

**ATLANTIC INTERNATIONAL UNIVERSITY
SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS**



**INSTRUCTIVO PARA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA TESIS DE PROYECTO
EMPRESARIAL DE GRADUACIÓN**

Guatemala, 26 Julio de 2009

**ATLANTIC INTERNATIONAL UNIVERSITY
SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS**



**ESTUDIO DE PRE-INVERSIÒN, A NIVEL DE PERFIL, DE LA CREACIÒN DE UN CENTRO DE
DESCANSO Y RECREACION FAMILIAR
UBICADO EN SANTA LUCÌA MILPAS ALTAS, SACATEPÈQUEZ**

CÉSAR AUGUSTO SOSA CASTILLO

Guatemala, 10 de agosto de 2009



Guatemala, 02 de Agosto del 2,009

Ing. MBA Eduardo Prado
Director Académico
Atlantic International University,
Presente.

Estimado señor Director:

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que el estudiante César Augusto Sosa Castillo, carné No. GB915BBA11182 cursante de la carrera de Bachelor of Business Administration –BBA- que imparte esta Universidad, presentó al suscrito su informe final de tesis de proyecto denominado “Centro de descanso y recreación familiar denominado: Vista los volcanes en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez”.

En mi calidad de Catedrático Asesor del estudiante antes indicado, me permito informarle que el proyecto fue revisado, asesorado y supervisado periódicamente por el suscrito, observando la pertinencia de fondo con que se trató el tema conforme los requerimientos establecidos en el Instructivo para Elaboración y Presentación de Tesis de Proyecto Empresarial de Graduación vigente.

Por lo antes indicado y en opinión del suscrito, el proyecto del estudiante César Augusto Sosa Castillo puede ser aceptado para su examen pre-privado de tesis.

Atentamente,

(f)

Ing. Edwin Echeverría



Guatemala, 30 septiembre del 2009

Señor

César Augusto Sosa Castillo

Presente.

Estimado Estudiante:

Tengo el agrado de informarle que, con base en el Acta No.218 de su examen privado de tesis de proyecto empresarial en la cual se establece que el Tribunal Examinador aprobó su investigación, esta Dirección Académica **AUTORIZA** para que proceda a imprimir en forma final, su proyecto de graduación denominado "Creación de un Centro de descanso y recreación familiar".

Por lo anterior, le agradeceré entregar al Departamento de Coordinación de Proyectos de Graduación, 5 ejemplares de su proyecto antes de la fecha fijada para su acto de graduación e investidura profesional.

Con este motivo, aprovecho la oportunidad para felicitarlo y desearle muchos éxitos en su vida profesional.

Atentamente,

(F)

Ing. MBA Jorge Eduardo Prado
Director Académico

**ATLANTIC INTERNATIONAL UNIVERSITY
SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS**



**ESTUDIO DE PRE-INVERSIÒN, A NIVEL DE PERFIL, DE LA CREACIÒN DE UN
CENTRO DE DESCANSO Y RECREACIÒN FAMILIAR
UBICADO EN SANTA LUCÌA MILPAS ALTAS, SACATEPÈQUEZ**

TESIS

**Presented to the Academic Department of the School of Business and Economics in
partial fulfillment of the requirements for the degree of**

BACHELOR OF BUSINESS ADMINISTRATION

Ing. Edwin Echeverria

Catedratico Asesor

César Augusto Sosa Castillo

Autor

**ATLANTIC INTERNATIONAL UNIVERSITY
SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS**



**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS DE PROYECTO**

Presidente: Ing. Carlos Francisco Ávila
Secretario: Ing. Julio Roberto Almengor

Guatemala, 30 de septiembre del 2009.

ÍNDICE

<i>ABSTRACT</i>	1	
CAPÍTULO I. INFORMACIÓN DEL PROYECTO		
1	Introducción	2
1.2	Antecedentes	2
1.3	Problema	3
1.3.1	Árbol de problemas	3
1.3.2	Árbol de objetivos	4
1.4	Objetivos	5
1.4.1	Objetivo general	5
1.4.2	Objetivos específicos	5
1.5	Justificación del proyecto	6
1.6	Descripción del proyecto	7
CAPÍTULO II. ASPECTOS DE MERCADO	8	
2.1	El servicio en el mercado	8
2.1.1	Definición del servicio	8
2.1.2	Descripción del servicio	8
2.2	Comportamiento de la demanda	9
2.2.1	Estimación de la demanda actual	10
2.2.2	Proyección de la demanda	11
2.2.3	Análisis de los factores que condicionan la demanda futura	11
2.3	Resultados de la encuesta realizada	13
2.3.1	Antecedentes	13
2.3.2	Cálculos de la muestra	13
2.3.3	Resultados obtenidos	14
2.4	Comportamiento de la oferta	21
2.4.1	Situación actual	21
2.4.2	Análisis del régimen de mercado	23
2.4.3	Situación futura de la oferta	24

2.4.4	Estadística básica de los precios	24
2.4.5	Estimación de la evolución futura de los precios	25
2.4.6	Margen de comercialización	26
2.5	Análisis de comercialización	26
2.5.1	Canales de comercialización	26
2.5.2	Formas de comercialización del proyecto	27
2.5.3	Capacidad de competencia del proyecto	27
	CAPÍTULO III. ASPECTOS TÉCNICOS	28
3.	Aspectos técnicos	28
3.1	Capacidad del proyecto	28
3.2	Localización del proyecto	28
3.2.1	Macro localización	28
3.2.2	Micro localización	30
3.3	Distancia y costos de transporte	31
3.4	Descripción del proceso de servicio	31
3.5	Flujo grama de los procesos	32
3.6	Descripción de las instalaciones, equipo y personal	33
3.6.1	Mapa de las instalaciones del proyecto	34
3.7	Inventario específico de las obras	35
3.7.1	Especificación de las obras	35
3.8	Costos unitarios de los elementos de la obra	36
3.9	Costos totales de la obra	36
3.10	Negociación del proyecto para definir su fuente de financiamiento	37
	CAPÍTULO IV. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES	38
4.1	Estructura administrativa de la empresa	38
4.2	Descripción de perfil de puestos y funciones	39
4.3	Marco legal y tributario del proyecto	41
	CAPÍTULO V. ASPECTOS AMBIENTALES	42

	CAPÍTULO VI. ESTUDIOS FINANCIEROS	43
5.1	Inversión y costos del proyecto	43
5.2	Análisis de ingresos y egresos	44
5.3	Calendario de inversiones	45
5.4	Análisis de costos en fijo y variables	46
5.4.1.	Estados financieros proyectados a cinco años/ flujo de caja proyectado por año.	47
5.4.2	Estados Financieros proyectados a cinco años/ Estado de resultados	48
5.4.3	Estados Financieros proyectados a cinco años/ Balance de situación financiera	49
-	/ VAN/ TREMA / TIR (Flujo de fondos)	50
-	Punto de equilibrio	51
-	Conclusiones	52
-	Recomendaciones	53
-	Bibliografías	54
-	Anexos	55

ABSTRACT

Este documento explica en detalle el estudio de pre-inversión a nivel de perfil, para la “creación de un centro de descanso y recreación familiar, denominado Vista los Volcanes, ubicado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez” destinado a brindar paquetes de descanso y recreación familiar

- Paquetes de tres días y dos noches para las familias, que incluye desayuno.
- Casas para cinco o más personas con tres habitaciones, sala comedor y cocina. Amuebladas y equipadas.
- Recreación que incluye: Área de juegos infantiles, salón de usos múltiples con juegos de salón, televisor pantalla grande, DVD colección de películas y libros, bicicletas, equipo fotográfico y video.
- Servicios adicionales. Viajes a Antigua Guatemala, escalar el Volcán de Agua, entre otros.

Detectado el problema de la demanda insatisfecha de lugares de descanso, con enfoque familiar en casas equipadas y amuebladas, cerca de la ciudad a un precio accesible. El objetivo general del presente estudio fue determinar la demanda, la factibilidad del negocio, así como la rentabilidad, dentro del mercado cristiano guatemalteco. El estudio de mercado con la investigación, identificó un mercado potencial ,al tomar en cuenta estudios del INGUAT, de 309,591 personas. Respecto de la oferta en el mercado tomamos como indicadores, algunos en San Lucas Sacatepéquez entre ellos: Guest House Los Joles, Casa las Tumbergias y otros en Antigua, como competidores directos y otros hoteles como indirectos, los precios de ellos están por encima de Vista los Volcanes.

El aspecto técnico indica que la empresa operará en el mercado como un centro de descanso y recreación familiar, ubicado en Santa Lucía Milpas Altas Sacatepéquez, cuenta con área de 6,400 m², cinco casas equipadas y amuebladas, servicio de energía eléctrica, agua potable, capacidad de albergar a 30 personas, en promedio, por

semana. El estudio administrativo legal dio como resultado que la empresa se ubica como individual, y optará por el régimen del 5%. Respecto a los Aspectos Ambientales, las instalaciones son existentes y han sido habitadas, se cuenta con fosa séptica para aguas negras y pluviales, entorno ambiental con áreas de bosque, flora decorativa, y no se talará ningún árbol. El manejo de desechos se retirará por medio del tren de aseo municipal, se contará las exigencias de manual de seguridad e higiene. El estudio financiero se realizó a cinco años, el cual arrojó un valor actual neto (VAN) e positivo, la tasa interna de retorno (TIR) supera la tasa mínima aceptada que se había estimado, comparado con el TREMA . Para alcanzar el punto de equilibrio es necesario vender 11 paquetes mensuales de los 25 que se tienen de capacidad, lo que indica que el proyecto es viable y rentable.

CAPÍTULO I.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

1.1. Introducción

La Organización Mundial de Turismo, considera que el turismo "...es un medio de acceso al derecho de vacacionar y al descanso, derivado del derecho al trabajo, reconocido por la Declaración de los Derechos del Hombre; es un medio de reforzar la conciencia de pertenencia a un pueblo y a una cultura, y la forma más directa de relacionar personas de distintas áreas geográficas"

Derivado de lo anterior, surge la idea de elaborar el proyecto para la creación de un Centro de Descanso y Recreación Familiar, al que se le denominó "Vista los Volcanes", ubicado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez. Tiene como objetivo satisfacer la necesidad de descanso y recreación en un ambiente agradable y cerca de la ciudad, se tomó en cuenta que muchas familias no tienen acceso a vacacionar y relajarse en un ambiente que favorezca y satisfaga sus demandas; y que sea accesible al presupuesto familiar.

La investigación incluyó aspectos de mercado, oferta, demanda, precios y comercialización, en los que se detalla cómo se ubica y se ofrece el producto en el mercado, la competencia, el comportamiento de la demanda y proyección de la demanda futura del proyecto. En las encuestas realizadas se conocieron las preferencias del cliente, versus el servicio que se ofrece, el rango de precios que el cliente estaría dispuesto a pagar por este tipo de servicios y el conocimiento del área donde se desarrollará el proyecto.

Los aspectos técnicos incluyó la ubicación y capacidad, macro y micro localización del proyecto, flujo gramas del proceso de reservación y de mantenimiento, como descripción de las instalaciones, inventario, costos unitarios y totales y fuente de financiamiento.

Los aspectos administrativos y legales, como aspectos ambientales y financieros, incluyó, organigrama de estructura administrativa, perfil de puestos y el marco legal y tributario del proyecto. Los aspectos ambientales no son requeridos ya que las instalaciones ya existen y el proyecto está ubicado en área urbana. Se tomaron en cuenta todos los aspectos financieros requeridos. Al final se concluyó recomendar la ejecución del proyecto, ya que cumple con la implementación de los aspectos técnicos, financieros y legales para su operación.

1.2. Antecedentes

Por la experiencia de viajar por varios departamentos de la república con familia y tener la necesidad pernoctar en hoteles donde se debe consumir los alimentos o buscar un lugar fuera, los costos se incrementan lo que muchas veces limita el aprovechamiento máximo y se pierde el propósito del viaje, este dato fue corroborado por experiencia de otras familias que viajan, que opinan igual.

Al ver la demanda insatisfecha, nace en familia la idea de realizar el proyecto de un lugar de descanso y recreación familiar denominado Vista los Volcanes. El proyecto está enfocado a familias de buenos principios, con el fin de hacer de éste un lugar sano donde no se consuman bebidas alcohólicas; ni se preste para actividades ilícitas, y así lograr la aceptación de una clientela selecta y complacida. Se cuenta con un lugar propio con una extensión aproximada de 6400 m², localizado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez, en un sector exclusivo de granjas y de poca población, cerca del pueblo. Al momento se cuenta con cinco casas ya terminadas, de ellas, dos en acabados de detalles finales, pendiente por hacer la jardinería, áreas peatonales y de descanso exterior.

El producto y servicio que se ofrece es, un tiempo de fin de semana para descanso y recreación, en casas totalmente amuebladas y equipadas, área de juegos infantiles, salón de usos múltiples, con juegos de salón, televisor pantalla grande, colección de películas y libros para pasar un tiempo agradable.

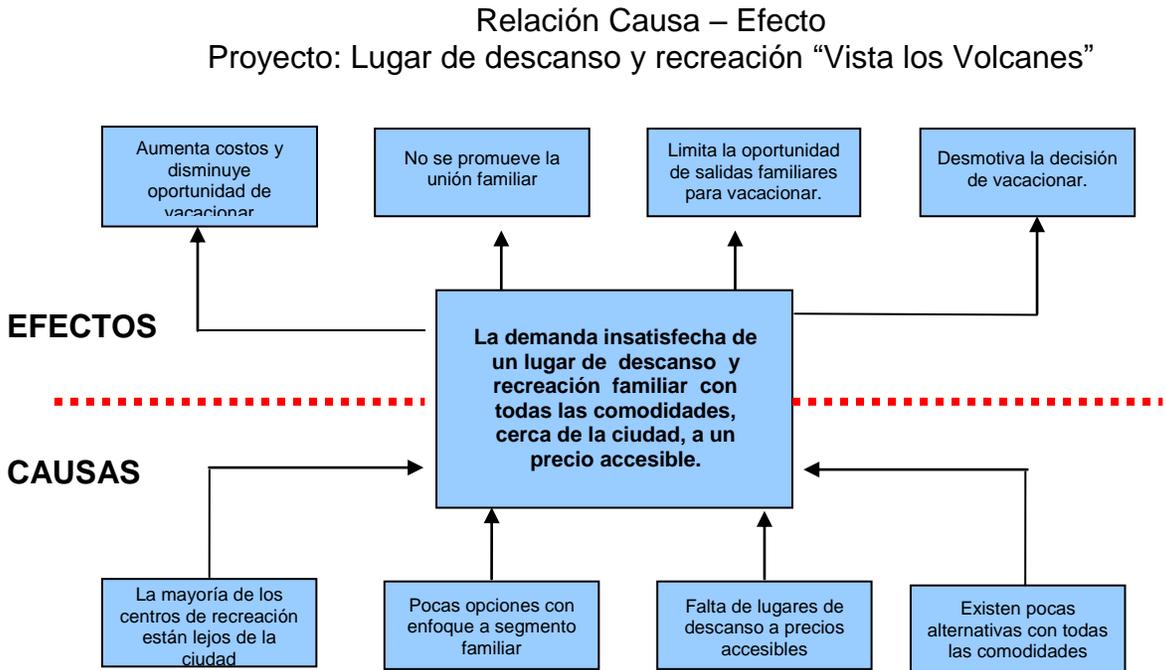
1.3. Problema

El problema identificado por el investigador, se presenta en la siguiente gráfica denominado **Árbol de Problemas**. Y se establece **“La demanda insatisfecha de un lugar de descanso y recreación familiar con todas las comodidades, cerca de la ciudad, a un precio accesible.”** e identificamos algunas causas que inciden.

1.3.1. Árbol de problemas

Figura 1

ARBOL DE PROBLEMAS



En base a la experiencia en viajar y conocer los puntos turísticos de Guatemala se vio que la mayoría de los centros de descanso y recreación están lejos de la ciudad como

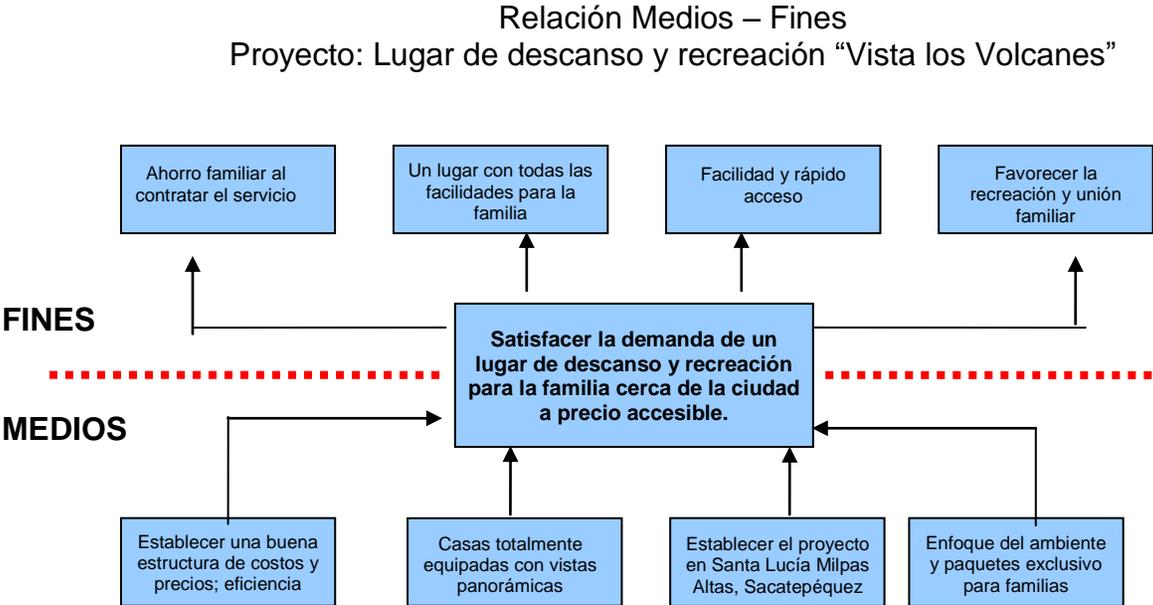
a cinco horas y a más de 100 kilómetros, pocas, orientadas al segmento familiar. Los precios de éstas son poco accesibles para una familia, y de las que cumplen las características antes mencionadas, pocas son las que incluyen todas las comodidades, es decir, estufa completa, licuadora, micro ondas, vajillas, cubiertos y más, amueblado sala y comedor, casas individuales y separadas una de la otra. Esto origina, por lo tanto, una demanda insatisfecha de un lugar de descanso, de este tipo, cerca de la ciudad y a precios accesibles, lo que aumenta costos y disminuye la oportunidad de compartir, no se promueve la unión familiar, limitando la oportunidad de salir y desmotiva la decisión de vacacionar.

1.3.2. Árbol de objetivos

En vista del problema arriba descrito, se plantea el siguiente árbol de objetivos con el propósito principal de identificar el objetivo fundamental y sus distintas alternativas que se podrán utilizar para cubrir esa demanda insatisfecha.

Figura 2

ARBOL DE OBJETIVOS



El objetivo es ofrecer un lugar de descanso y recreación para la familia cerca de la ciudad, a un precio accesible. Se estableció una buena estructura de costos y precios, con el fin de lograr ahorro familiar al contratar el servicio, ofreciendo casas totalmente equipadas, para brindar un lugar con todas las facilidades para la familia, establecer el proyecto en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez y así facilitar el rápido acceso al lugar, el enfoque del ambiente y paquetes exclusivos, con el fin de favorecer la recreación y la unión familiar.

1.4. Objetivos

El perfil del proyecto para la creación de un centro de descanso y recreación familiar denominado “Vista los Volcanes” en Santa Lucía Milpas Altas pretende alcanzar los siguientes objetivos:

1.4.1. Objetivo General

Estimar si el proyecto de un centro de descanso y recreación familiar llamado “Vista los Volcanes” el cual se desarrollará en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez y que ofrecerá paquetes familiares de fines de semana de casas totalmente equipadas a precios accesibles, es técnicamente viable y financieramente rentable, elaborado para un período de cinco años.

1.4.2. Objetivos específicos

- Determinar la demanda potencial en el mercado de descanso y recreación familiar y su comportamiento a fin de establecer una estrategia de participación en dicho mercado, según la oferta, el precio y los canales de comercialización.
- Determinar la preferencia y el conocimiento de las familias respecto al servicio que se ofrece, y en especial la preferencia de descansar en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez.

- Establecer la capacidad técnica del proyecto para satisfacer la demanda de descanso y recreación, el cual incluye la descripción y organización del proceso de servicio y operación.
- Identificar la estructura administrativa y el marco legal de la operación del proyecto, la descripción y el perfil de puestos que serán utilizados para prestar el servicio.
- Evaluar la conveniencia de continuar, o no, profundizando los estudios técnicos del proyecto para confirmar si es, o no, técnicamente viable y financieramente rentable.

1.5. Justificación del proyecto

La Organización Mundial de Turismo (OMT) considera que el turismo “es un medio de acceso al derecho de vacacionar y al descanso derivado del derecho al trabajo, reconocido por la Declaración de los Derechos del Hombre; es un medio de reforzar la conciencia de pertenencia a un pueblo y a una cultura y la forma más directa de relacionar personas de distintas áreas geográficas”. La disponibilidad de tiempo libre, resulta en una legislación laboral que limita la duración de la jornada laboral y asegura el descanso de fin de semana y el derecho a un período de descanso anual con pago; la expansión de los sectores sociales medios que disfrutan de estos niveles de ingreso, pueden destinar parte a satisfacer necesidades secundarias, tales como el descanso y recreación; la naturaleza del trabajo moderno muchas veces rutinario, fragmentario, repetitivo y mecánico, crearía la necesidad de hacer algo diferente; aprovechando estas necesidades se considera la oportunidad de ser una opción más en brindar un lugar de descanso y recreación con enfoque familiar a nivel de clase media-alta, ofreciendo un lugar cerca de la ciudad y cerca de Antigua Guatemala, un lugar turístico que todos quieren visitar y vacacionar, pero que no esta al alcance de su presupuesto; Vista los Volcanes está a diez minutos de Antigua, cuenta con un clima excelente, con lindas vistas, se da a los clientes la oportunidad de descansar en la comodidad de casas totalmente equipadas y amuebladas y así favorecerles en los costos, de esa manera motivar a tomar su tiempo de descanso y diversión, a un costo que sea accesible, así

se motivan los clientes a vacacionar y el proyecto a ser viable en lo económico, y como requisito de A.I.U. que el proyecto cumpla con los criterios del tema a presentar con la finalidad que sea aprobado. Se espera utilizar los conocimientos adquiridos durante la carrera y satisfacer una necesidad en el mercado.

1.6. Descripción del proyecto

Vista los Volcanes es un proyecto vacacional y de recreación enfocado a la familia, con el propósito de brindar un tiempo de relajamiento y distracción, brindando toda la comodidad a los clientes, el proyecto cuenta con una extensión de terreno de 6400 m² y la obra de infraestructura alcanza ya el 95%. “Vista los Volcanes” facilita a los clientes cinco casas equipadas en paquetes familiares de fin de semana, se incluye el desayuno en el precio. En lo que alimentación respecta, solo ofrecemos el desayuno estilo casero ya incluido en precio del paquete, como servicios adicionales ofrecemos, viajes a Antigua y lugares vecinos, escalar el volcán ofreciéndole guía, estos servicios son prestados por empresas dedicadas a turismo (*outsourcing*), además de las casas, se ofrece el uso de salón de usos múltiples, área de juegos infantiles, la oportunidad de comprar legumbres y vegetales frescos de la época, para consumo únicamente en el lugar, bicicletas de montaña y equipo de video y fotográfico .

Tomando en cuenta, y como referencia los viajes realizados por negocio en ventas al interior del país, de promociones publicitarias que es otra empresa en propiedad, se ha contratado diferentes clases de hospedaje, entre ellos hoteles, bungalows y casas equipadas como Las Buenas Nuevas en Panajachel con un precio de Q220.00 por noche, por persona, y de otros como Villas Vacacionales en Río Dulce, Izabal con un valor de Q.210.00 por persona, por noche, de esa manera se ha conocido el sector turismo interno, se ha visto la necesidad de crear un centro de descanso y recreación familiar y cerca de la ciudad, ya que los pocos que existen están lejos, y muy pocas opciones cerca de la ciudad.

CAPÍTULO II. ASPECTOS DE MERCADO

2.1. El servicio en el mercado

Debido al enfoque del proyecto, este se ubica dentro de la categoría de servicios en el área de descanso y recreación. “Vista los Volcanes” ofrecerá paquetes familiares de fines de semana a precios accesibles que incluye una casa totalmente equipada y servicios adicionales para la estadía y recreación de todos los miembros de la familia.

2.1.1. Definición del servicio

El servicio consiste en ofrecer hospedaje en un lugar de descanso y recreación para el fin de de semana, viernes, sábado y domingo, para que las familias puedan descansar y recrearse con opciones alternativas. A esto se le denomina “paquete familiar”

2.1.2. Descripción del servicio

Es un proyecto vacacional de descanso y recreación, ubicado en el Departamento de Sacatepéquez, en Santa Lucía Milpas Altas, cuenta con un área de 6400 m² aproximadamente en el área urbana de la población en un sector de granjas a 36 Km. de la ciudad capital y muy cerca de Antigua Guatemala, con una autopista de acceso hasta la población en perfecto estado.

El servicio que se ofrece es:

- Casa de campo de 380 m² en una propiedad de 6400 m² 5 casas con 3 y 4 habitaciones, para cinco o más personas, estilo tradicional moderno, totalmente amuebladas y equipadas – “ **Vista los Volcanes**”
- Medio Ambiente: **Campestre**
- Marco: Apacible, propicio al descanso – cultura

- Vista: Sin vecinos, volcanes, montañas, campo, cadena montañosa a 8 Km. – ideal para la familia – parada/estación de autobús a 1.3Km.

Para que los clientes se sientan como en su casa, en un lugar bonito, campestre de bellas vistas con un clima agradable, contamos con calles empedradas, salón de usos múltiples, área peatonal, jardines, cascadas, área de juegos infantiles, hortalizas y crianza de peli bueyes. Se dispondrá de bicicletas para hacer recorridos en el sector, se tendrá servicios con terceros para viajes a la Antigua Guatemala y escalar el volcán de agua, servicio fotográfico para tomas en caminatas naturales con la familia, servicio de transporte adicional.

El “paquete familiar” es un servicio de contratación de desayuno para dos días (sábado y domingo) incluido, hospedaje de viernes, sábado y domingo. Incluye el uso de las instalaciones y todo el equipo (bicicletas, sistema fotográfico, etc.) si está disponible.

El servicio va dirigido a familias que gustan vacacionar, clase media, con valores cristianos.

2.2. Comportamiento de la demanda

El objetivo de este proyecto es la comercialización de tiempo vacacional de descanso y recreación los fines de semana, ofrecido por la empresa “Vista los Volcanes”. Se realizó una investigación cuantitativa, la cual se llevó a cabo por fuentes secundarias de investigación en el departamento de estadística del INGUAT, donde se obtuvo información de oferta y demanda (ocupación) hotelera del año 2008, para tomar como referencia los porcentajes obtenidos. También se utilizó como fuente primaria los resultados de las encuestas realizadas

2.2.1. Estimación de la demanda actual

Tomando en cuenta en cifras estimadas según datos estadísticos del INGUAT, el departamento de Sacatepéquez, Antigua Guatemala durante el año 2008 hospedó a 444,592 turistas de los cuales 309,591 son nacionales y 135,001 internacionales (ver Cuadro 1). Este proyecto se enfoca al segmento nacional por lo que se concluye que la demanda actual es de 310,000 individuos concurrentes nacionales, es decir personas que van solo una vez o más de una vez a este departamento.

Cuadro No. 1

Resumen Ejecutivo Anual INGUAT 2008



RESUMEN EJECUTIVO ANUAL 2008

El Movimiento de Huéspedes en Guatemala durante el año 2008 cerró con cifras que superaron las del año 2007. La Ocupación Hotelera alcanzó un índice de 48.01% contra 47.63% del mismo período del 2007 esto significó 67,713 habitaciones ocupadas más, siendo esta la diferencia entre 3,376,576 y 3,308,863 del número de habitaciones ocupadas y alcanzadas por ambos años. El comportamiento de este índice 2008 fue de 33.52% equivalente 2,358,276 habitaciones ocupadas por nacionales y de 14.49% que es 1,018,301 de habitaciones ocupadas por internacionales, el Movimiento de Huéspedes de los años 2007- 2008 se desglosa de la manera siguiente:

	NACIONALES		INTERNACIONALES		TOTALES	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Habitaciones ocupadas	2,345,851	2,358,275	963,012	1,018,301	3,308,863	3,376,576
Huéspedes atendidos	2,510,063	2,546,936	1,030,422	1,089,580	3,540,485	3,636,519
Noches efectuadas	2,735,966	2,763,259	1,184,987	1,263,216	3,920,953	4,026,477

Un clima cálido y agradable y la Semana Santa hacen de Marzo y Abril los mejores meses en ocupación hotelera del año 2008, Abril alcanzó un índice de 55.92% y 324,985 habitaciones ocupadas y Marzo con un índice de 52.91% llegó a 317,741 habitaciones ocupadas, septiembre se posicionó en el tercer lugar con 51.95% de índice y 314,975 habitaciones ocupadas. Es importante saber que en el 2007 Abril también es el mejor mes de ocupación hotelera con un índice de 51.95% equivalente a 301,913 habitaciones ocupadas. El mes de Octubre fue el más bajo para este año con 41.99% y 240,102 habitaciones ocupadas. Un invierno muy fuerte y sus consecuencias en el país hizo penúltimo al mes julio con índice de ocupación 42.01% y 253,283 habitaciones ocupadas.

El recién remodelado aeropuerto internacional la Aurora, la gran cantidad y variedad de hoteles, la calidad de servicios, la Zona Viva, el Centro Histórico hacen del Departamento de Guatemala específicamente la Gran Ciudad Capital el mayor captador de habitaciones ocupadas, siguiéndole Sacatepéquez y su Ciudad Colonial, Antigua; Sololá por su lago de Atitlán y Panajachel se situó en tercer lugar, Petén y su Mundo Maya en cuarto lugar y la Ciudad Altense de Quetzaltenango en quinto. Las cifras de los departamentos con mayor habitaciones ocupadas se ve aquí:

	TOTAL	HABITACIONES OCUPADAS	
		NACIONAL	INTERNACIONAL
1º Guatemala (Ciudad Capital)	1,863,280	1,302,487	560,793
2º Sacatepéquez (Antigua Guatemala)	444,592	309,591	135,001
3º Sololá (Panajachel)	167,093	116,374	50,719
4º Petén (Mundo Maya)	156,102	108,711	47,391
5º Quetzaltenango (Ciudad Altense)	116,735	81,795	34,940
Demás departamentos	628,774	439,317	189,457
TOTALES	3,376,575	2,358,275	1,018,301

Durante el cierre de cada año y trascurrido 10 años de la ocupación hotelera en 1999 se alcanzó el índice de ocupación de 38.24% equivalente a 2 millones 057 mil habitaciones ocupadas y en el 2008 cerró con un índice de 48.01% alcanzando la cifra de 3 millones 376 mil habitaciones ocupadas.

Fuente: Oferta Hotelera Anual – Boletín 2008 – Departamento de Investigación y Análisis de Mercados de INGUAT – Sección de Estadística. (<http://estadisticas.almadelatierra.com/oferta.html>)

2.2.2. Proyección de la demanda

Según investigación de fuentes secundarias, analizamos un crecimiento, ya que la afluencia de turistas a Antigua tanto nacionales como internacionales va en aumento, dado los proyectos que tienen en ejecución las autoridades y el INGUAT, como ser la primera Ciudad Digital en Centroamérica, entre muchos más, lo que atraerá más turistas, por lo que se reducirá en Antigua la capacidad de atender las demandas de hospedaje. Al recabar estos datos fieles analizamos la demanda estará en el proyecto de descanso y recreación “Vista los Volcanes”. La tasa de crecimiento es del 1% según el INGUAT.

2.2.3. Análisis de los factores que condicionan la demanda futura

Los factores que puede condicionar la demanda futura están la situación económica-social del país desmotiva la oportunidad de vacacionar, inseguridad, y la promoción de otros destinos cerca de la ciudad, como lo es San Lucas Sacatepéquez, Antigua Guatemala, Tecpàn Guatemala, entre otros.

En los próximos años no se visualizan otros factores que condicionen el crecimiento de la demanda del proyecto Vista los Volcanes.

d. Estimación de la demanda que atenderá el proyecto

Al tomar en cuenta la cantidad de turistas nacionales hacia Sacatepéquez, para el año 2008, mencionado en puntos anteriores, de 310,000 visitantes, y en base al índice de ocupación acumulada en el informe de ocupación hotelera para el 2008 del INGUAT, (Cuadro 2) el índice para el Departamento de Sacatepéquez es de 75%. El proyecto tiene una capacidad instalada de cinco casas con cinco habitaciones-cama, cada una, por lo que nos permite la cantidad de cinco paquetes familiares cada fin de semana. Si se toma el índice de ocupación para el 2008 de 75%, se estaría hablando de cuatro paquetes familiares por fin de semana, 16 mensuales y 192 anuales. Esto es de 960

visitantes anuales, si se alcanza el 100% de ocupación serán 1200 personas anuales. Se toma una postura conservadora personal, que para el proyecto se tendrá una ocupación promedio del 60%, esto es tres paquetes por fin de semana ó 12 mensuales en promedio, 720 visitantes.

Así mismo, el proyecto se enfoca al segmento cristiano, por lo que tomando el dato del último censo de población realizado por el Instituto Nacional de Estadística en 2004, que identificaba a un 40 por ciento de la población como evangélico o protestante, del 310,000 visitantes, considerando sean heterogéneos, se estaría atendiendo a 125,000 visitantes aproximadamente. Esto nos estaría dando una participación de mercado del 1%.

Cuadro No. 2

Índice de ocupación hotelera enero a diciembre 2008

INDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA POR DEPARTAMENTOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE 2008

Investigación de Mercados
Sección de Estadística

MESES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	INDICE ANUAL
DEPARTAMENTOS / INDICE	42.01%	48.03%	52.01%	55.02%	49.55%	46.73%	42.01%	48.44%	51.95%	41.99%	42.72%	49.40%	48.01%
Alta Verapaz	18.98%	19.57%	20.92%	28.19%	27.73%	29.34%	29.54%	27.40%	33.48%	27.54%	31.62%	31.29%	26.91%
Baja Verapaz	13.33%	12.26%	30.66%	21.41%	16.07%	20.31%	18.08%	17.06%	18.70%	17.19%	24.34%	18.44%	19.02%
Chimaltenango	23.43%	16.80%	18.88%	26.08%	18.23%	20.73%	21.16%	23.22%	21.44%	20.40%	17.93%	21.49%	20.82%
Chiquimula, Esquipulas	13.94%	14.23%	10.65%	17.78%	12.50%	9.23%	8.79%	21.95%	11.44%	6.43%	8.03%	8.02%	11.39%
El Progreso	15.22%	17.32%	21.32%	29.04%	15.69%	16.71%	14.99%	16.97%	17.69%	19.48%	13.45%	39.37%	19.37%
Escuintla	27.61%	23.56%	23.60%	31.14%	23.64%	18.20%	14.62%	25.09%	20.41%	16.76%	17.15%	18.06%	21.57%
Guatemala, Ciudad	48.54%	61.22%	69.36%	61.14%	65.04%	63.12%	86.60%	79.05%	87.84%	74.79%	80.10%	85.95%	93.51%
Huehuetenango	19.83%	23.48%	26.61%	18.27%	19.60%	20.72%	20.92%	22.15%	25.91%	20.22%	21.44%	22.87%	21.83%
Izabal	29.31%	31.51%	23.46%	38.68%	19.50%	19.24%	18.33%	23.75%	22.36%	20.55%	19.71%	23.09%	24.22%
Jalapa	9.56%	13.31%	14.05%	14.02%	13.64%	19.20%	14.60%	13.17%	19.61%	16.12%	23.54%	22.72%	15.94%
Jutiapa	18.47%	22.02%	19.79%	21.85%	22.52%	26.98%	26.66%	21.68%	22.56%	27.48%	31.61%	29.99%	24.10%
Petén	32.16%	32.53%	33.19%	45.12%	27.08%	22.63%	25.84%	42.24%	37.56%	27.90%	29.15%	32.89%	32.14%
Quetzaltenango	16.33%	16.05%	17.42%	16.35%	17.88%	21.21%	21.59%	30.75%	37.52%	35.16%	31.53%	29.07%	22.38%
Quiché, Chichicastenango	17.87%	19.68%	22.60%	26.43%	21.90%	20.44%	19.72%	22.18%	25.72%	20.03%	23.10%	30.98%	22.51%
Retalhuleu	24.31%	30.37%	11.92%	23.78%	14.79%	13.23%	28.40%	17.49%	19.26%	15.24%	18.01%	17.42%	19.55%
Sacatepequez, Antigua	57.05%	66.29%	76.74%	94.79%	74.08%	60.55%	53.40%	60.70%	66.76%	56.05%	47.50%	77.83%	75.91%
San Marcos	11.73%	12.79%	11.53%	14.14%	15.22%	12.68%	16.50%	13.89%	15.76%	12.84%	14.90%	15.30%	13.95%
Santa Rosa	37.88%	40.94%	36.37%	52.00%	30.49%	27.77%	33.23%	32.64%	34.56%	32.25%	25.60%	41.08%	35.53%
Sololá, Panajachel	35.97%	28.74%	33.12%	45.29%	26.45%	23.34%	25.02%	42.08%	57.97%	27.84%	23.68%	41.83%	35.45%
Suchitepequez	17.77%	17.20%	18.18%	19.66%	17.56%	19.07%	16.21%	18.20%	18.25%	17.13%	17.29%	16.50%	17.74%
Totonicapán	39.14%	27.36%	34.82%	44.92%	37.87%	37.43%	21.73%	17.40%	22.20%	54.46%	27.65%	30.25%	30.63%
Zacapa	36.50%	32.26%	33.59%	45.98%	30.12%	30.33%	29.30%	33.17%	43.06%	33.12%	31.38%	30.75%	34.08%

FUENTE: Sector Hotelero, de la Encuesta Reporte Mensual de Ocupación Hotelera, OCUPATUR

Fuente: Ocupación Hotelera Anual – Boletín 2008 – Departamento de Investigación y Análisis de Mercados de INGUAT – Sección de Estadística. (<http://estadisticas.almadelatierra.com/oferta.html>)

2.3. Resultados de la encuesta realizada

El documento contiene los resultados vertidos de la encuesta realizada sobre el segmento de tiempo de descanso y recreación, el cual tiene el objetivo de determinar el perfil y variables de esta actividad turística en el país.

2.3.1. Antecedentes

Para la investigación se seleccionaron como muestra 135 personas, miembros de tres congregaciones evangélicas de la zona 7 de la ciudad capital, entre las cuales se encuentran empresarios, profesionales, líderes de organizaciones religiosas, así como no gubernamentales, y otros. Se tomó la muestra dentro de las iglesias, ya que conglomeran el nicho al cual se está desarrollando este proyecto.

2.3.2. Cálculo de la muestra

La muestra de población total son los miembros de tres iglesias evangélicas, para calcular la muestra se utilizaran las siguientes variables.

N = Dirigido a familias cristianas que visitan la zona de Sacatepéquez, estimándose en 125,000 personas cristianas. Dado el número de elementos de la población se utiliza la fórmula para poblaciones infinitas.

Datos:

N = Universo

n = Muestra

P = Probabilidad de que ocurra el evento

q = Probabilidad de que no ocurra el evento

e = error muestral

σ = Nivel de confianza

$$n = \frac{p \times q \times \sigma^2}{e^2} = \frac{0.50 \times 0.50 \times 3.8416}{0.05^2} = \frac{0.9604}{0.0025} = 384$$

Se debería realizar 384 encuestas, sin embargo, por ser un estudio a nivel de perfil se realizaron únicamente 135.

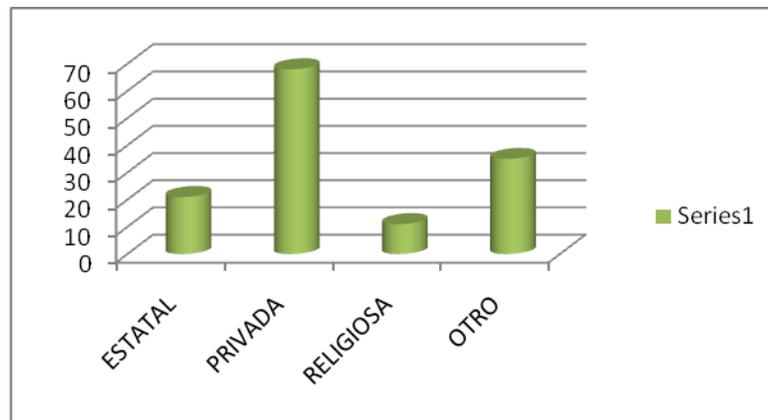
2.3.3. Resultados obtenidos

La mayoría de los encuestados se encuentra entre los 25 a los 50 años, y el 60% fueron hombres, los que se considera toman la decisión final de los lugares a vacacionar.

Gráfica 1

Lugar de trabajo de los encuestados

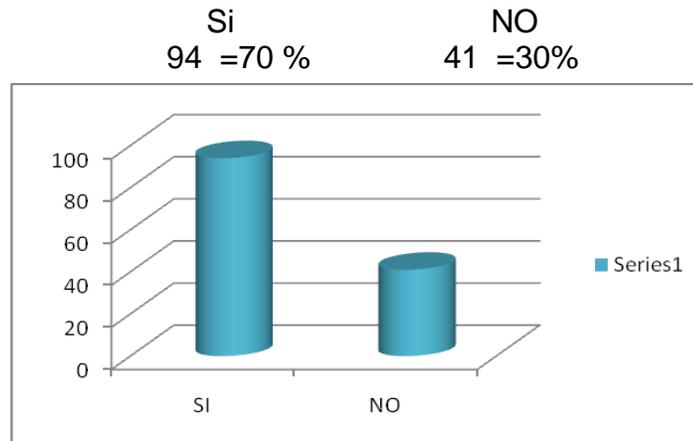
Estatal	Empresa privada	Org. Religiosa	Otras
21 = 15%	68 = 50%	35 = 26%	11 = 8%



N=135

La mayor parte de las personas encuestadas trabajan para empresas privadas. Son personas que no tienen mucho tiempo para vacacionar lejos, buscan algo cerca, y de pocos días y por eso tiene paquetes familiares.

Gráfica 2
Porcentaje de encuestados que conocen Santa Lucía Milpas Altas

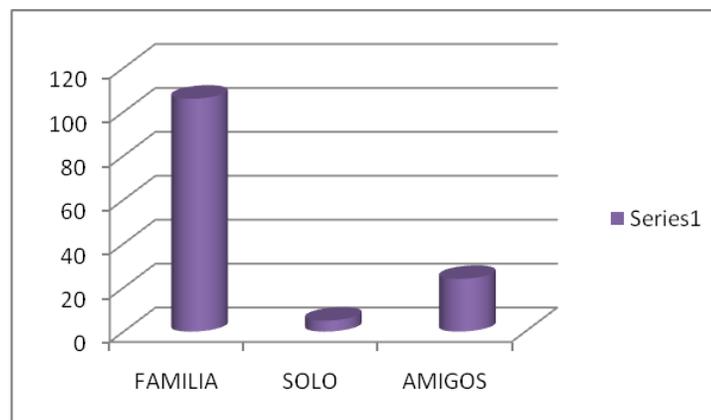


N=135

El 70% de las personas encuestadas conocen Santa Lucía Milpas Altas, por lo tanto el lugar es conveniente para desarrollar el proyecto.

Gráfica 3
Costumbre de vacacionar de las personas encuestadas

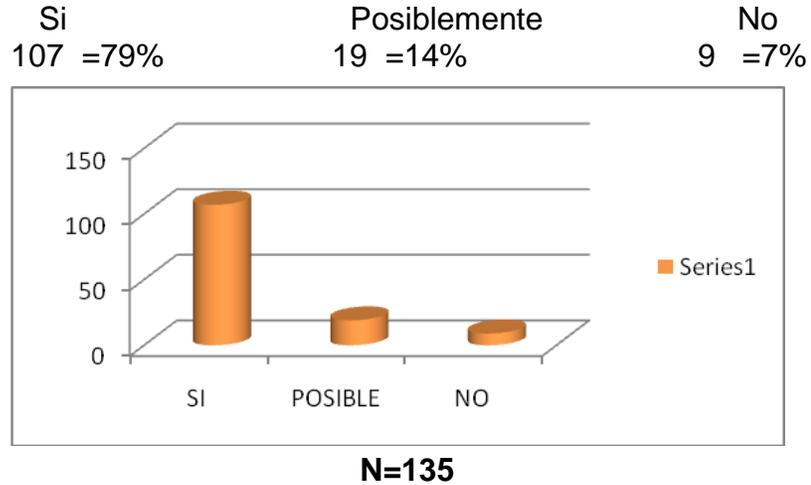
Con su familia 106 =78% Solo 5 =04% Amigos 24 =18%



N=135

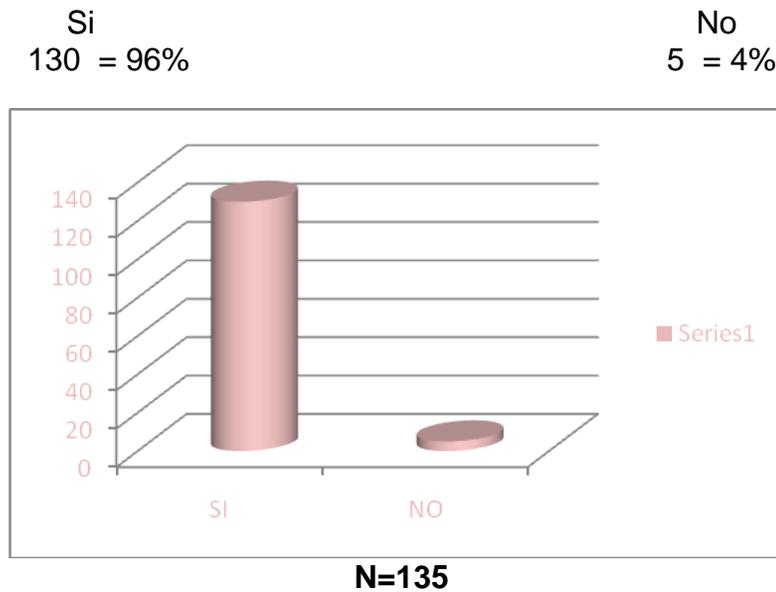
La gran mayoría de las personas encuestadas tienen costumbre de vacacionar como familia, esto concuerda con el ofrecimiento de un lugar con enfoque familiar.

Gráfica 4
Personas que gustan descansar un fin de semana en un lugar campestre, bonito, seguro y con lindas vistas.



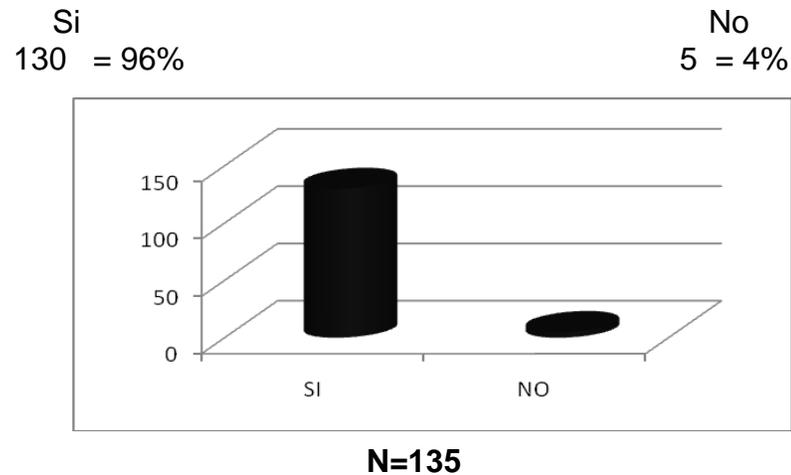
La gran mayoría de los encuestados gustan descansar en un lugar campestre, bonito, seguro con lindas vistas. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 5
Gusta vacacionar un fin de semana en una casita equipada y amueblada



La gran mayoría de los encuestados les gusta vacacionar en una casa equipada y amueblada. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

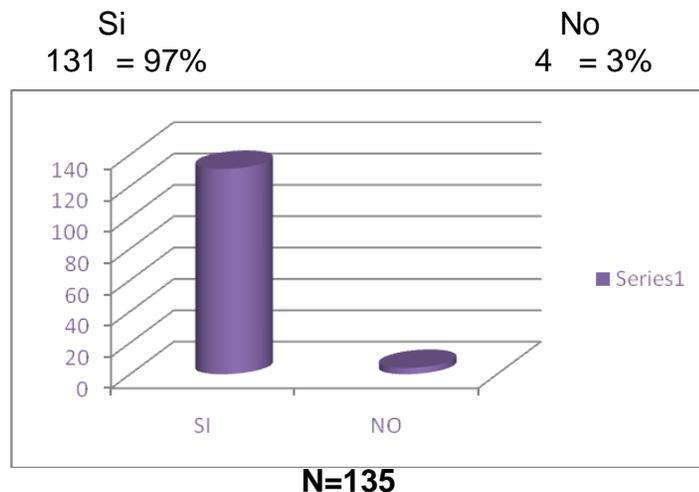
Gráfica 6
Es de su gusto que la casa esté totalmente equipada para que puedan elaborar sus alimentos



El 96% de las personas encuestadas les gustaría que las casas estén totalmente equipadas y así poder preparar sus alimentos. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 7

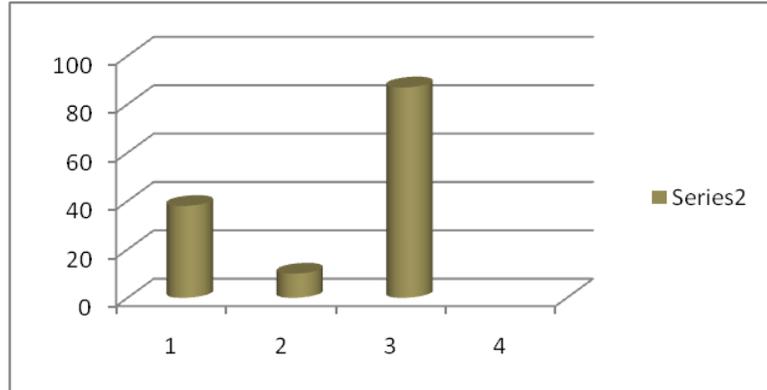
¿Le gustaría que el desayuno tipo casero se lo ofrezca el hotel ya incluido en el precio?



La gran mayoría o sea el 97% de las personas encuestadas gustarían que se brindara el servicio de desayuno a un precio razonable. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 8
¿Le gustaría servicio de transporte de su casa al lugar de descanso?

Si 38 = 28% No 10 = 7% No lo creo necesario 87 = 64%

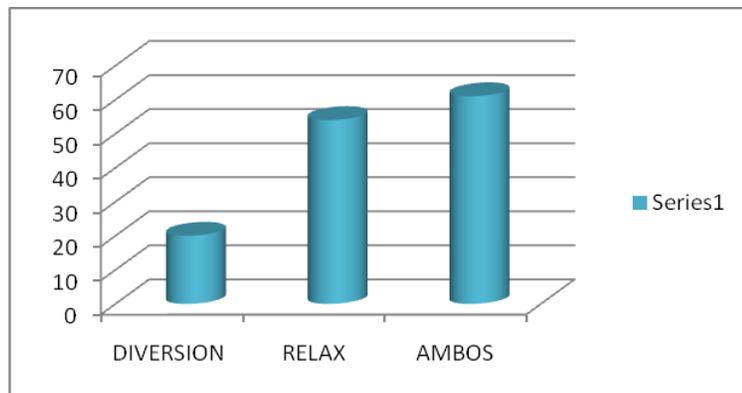


N=135

La gran mayoría de los encuestados no creen necesario que prestemos servicio de transporte de su casa al lugar de descanso y recreación. Esto quiere decir que considera a Milpas Altas un lugar cercano, el cual puede usar su propio medio de transporte.

Gráfica 9
¿Cómo le gustaría que fuera su tiempo de descanso?

Diversión 20 = 15% Relajamiento 54 = 40% Ambos 61 = 45%

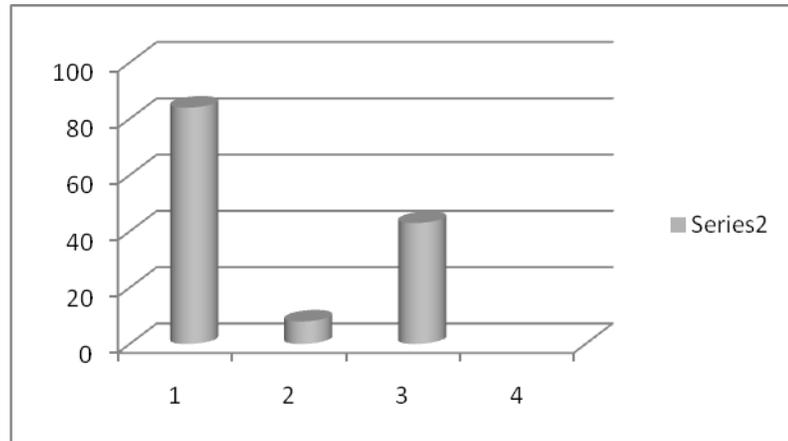


N=135

La gran mayoría de los encuestados prefieren el lugar para realizar diferentes actividades como: diversión y relajamiento. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 12
¿Le gustaría que prestáramos servicio de tours del lugar de descanso a Antigua Guatemala y lugares vecinos?

Si 84 = 62% No 8 = 6% No lo creo necesario 43 = 32%

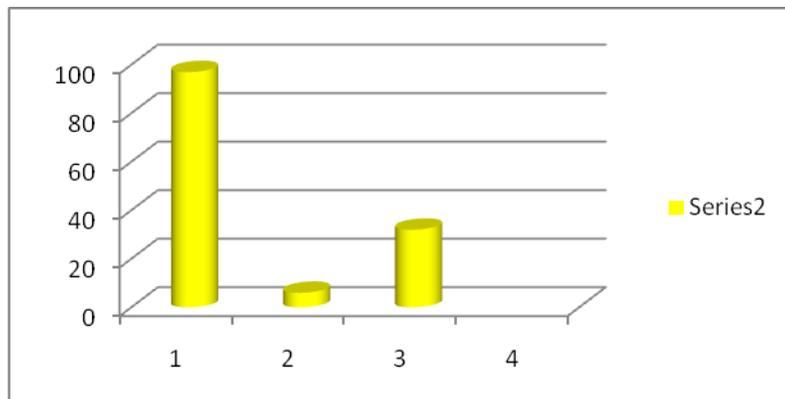


N=135

El 62% de los encuestados, o sea la gran mayoría, le gustaría que prestemos el servicio de tours a Antigua Guatemala y lugares vecinos. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 11
¿Le gustaría que brindáramos servicio de mini *Marquet*?

Si 97 = 72% No 6 = 4% No lo creo necesario 32 = 24%



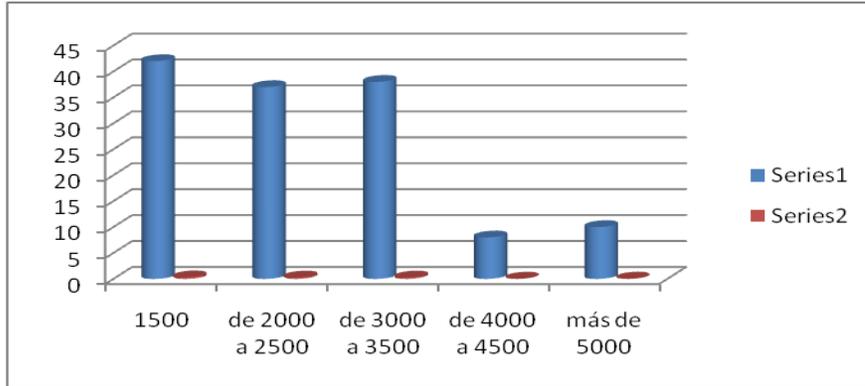
N=135

La gran mayoría de las personas encuestadas opinan que sí les gustaría que brindáramos el servicio de mini *Marquet*. Esta preferencia se acopla al servicio ofrecido.

Gráfica 12

¿En que rango considera el presupuesto como familia para una salida informal de fin de semana a un lugar de descanso?

1500	2000 a 2500	3000 a 3500	4000 a 4500	Mas 5000
42 = 31%	37 = 27%	38 = 28%	8 = 6%	10 = 7%



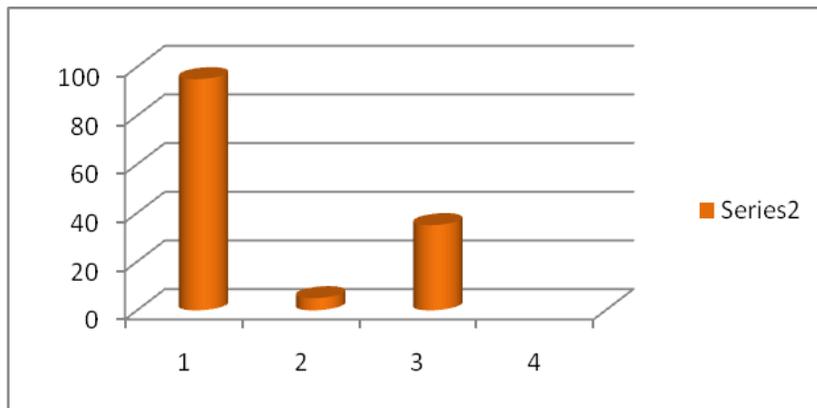
N=135

El 31% de las personas encuestadas considera el rango en Q1500. de su presupuesto como familia para una salida informal de fin de semana, el 27% de Q. 2000. a Q. 2500.y el 28% de Q.3000 a Q.3500, que es la gran mayoría.

Gráfica 13

¿Nos tomaría en cuenta como su opción en sus planes de vacacionar?

Si	No	Debo analizarlo
95 = 70%	5 = 4%	35 = 25%



N=135

La gran mayoría de las personas encuestadas, o sea el 70%, dicen que sí nos tomarían en cuenta como opción en sus planes de vacaciones.

En consecuencia de la información obtenida en las encuestas, una gran mayoría de las personas conoce Milpas Altas, está dispuesta de hospedarse allí, tiene capacidad de pago, tomarían en cuenta Vista los Volcanes y están dentro del perfil ideal de clientes que el proyecto ofrece.

2.4. Comportamiento de la oferta

2.4.1. Situación actual

Guatemala ofrece diversidad de lugares turísticos para descanso y recreación que se pueden convertir en opciones muy importantes para el turista, y Antigua Guatemala ofrece diversidad de atractivos a nivel mundial. El INGUAT clasifica el hospedaje en tres categorías, hoteles los cuales son los que únicamente ofrecen habitaciones individuales, pensiones; y el resto es alojamiento u hospedaje que consta de otro tipo de estadía. Según el estudio de oferta hotelera para el 2008 (Cuadro 3), en el Departamento de Sacatepéquez se cuenta con 140 establecimientos de hospedaje. De los cuales 69 de ellos clasifican en hoteles, siete en pensiones y 64 en hospedajes o alojamiento. Esto nos indica que la competencia se limita a 64 establecimientos dentro del área, pero cabe mencionar que dentro del concepto de alojamiento u hospedaje no está definido un servicio de hospedaje similar al ofrecido en este proyecto.

En San Lucas Sacatepéquez se ubica:- Gues House Los Joles- Casa Las Tumbegias
En Antigua Guatemala se ubica entre otros: Casa Madeleine - Casa Rural. Estas tiene mucho en común respecto del proyecto Vista los Volcanes, o sea, se ubica en competencia directa, entre la indirecta están, entre otros, algunos hoteles en Antigua Guatemala que se mencionan; Hotel Las Rosas – Hotel Porta Antigua – Quinta Las Rosas – Panza Verde – Aurora.

Imagen 1
Guest House Los Joles, San Lucas Sacatepéquez



Figura 2
Casa Las Tumbergias, San Lucas Sac.



Cuadro No. 3**Oferta de establecimientos de hospedaje por departamento, años 2008 – 2009****OFERTA TOTAL DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE
POR DEPARTAMENTOS AÑOS 2008-2009**

DEPARTAMENTOS	2008	2009	VARIACIONES	
			ABSOLUTA	RELATIVA
TOTALES	2,640	2,624	(16)	-0.6%
Alta Verapaz	121	120	(1)	-0.8%
Baja Verapaz	31	30	(1)	-3.2%
Chimaltenango	39	40	1	2.6%
Chiquimula	154	154	-	0.0%
El Progreso	22	21	(1)	-4.5%
Escuintla	136	130	(6)	-4.4%
Guatemala	429	428	(1)	-0.2%
Huehuetenango	187	190	3	1.6%
Izabal	162	164	2	1.2%
Jalapa	28	29	1	3.6%
Jutiapa	61	60	(1)	-1.6%
Petén	219	217	(2)	-0.9%
Quetzaltenango	168	165	(3)	-1.8%
Quiché	100	104	4	4.0%
Retalhuleu	64	64	-	0.0%
Sacatepequez	140	143	3	2.1%
San Marcos	172	169	(3)	-1.7%
Santa Rosa	68	66	(2)	-2.9%
Solola	213	208	(5)	-2.3%
Suchitepequez	58	56	(2)	-3.4%
Totonicapán	33	34	1	3.0%
Zacapa	35	32	(3)	-8.6%

Datos segundo trimestre 2009

Fuente: Oferta Hotelera Anual – Boletín 2008 – Departamento de Investigación y Análisis de Mercados de INGUAT – Sección de Estadística. (<http://estadisticas.almadelatierra.com/oferta.html>)

2.4.2. Análisis del régimen de mercado

En el mercado Guatemalteco se cuenta con una enorme cantidad de complejos hoteleros de diferentes calidades los denominados Hotel Boutiques, Eco –Hoteles Búngalos y todos regulados por el INGUAT en sus tarifas. También se encarga de la promoción a nivel turístico interno.

No existen restricciones para establecer este tipo de negocio, solamente hacer los trámites solicitados por el INGUAT, ver documentos en anexos.

2.4.3. Situación futura de la oferta

Las empresas que se dedican a dar el servicio de descanso y recreación similar a este proyecto son pocos, pero según el Cuadro 3 anteriormente, cuya fuente es del INGUAT, visto el número de establecimientos en el Departamento de Sacatepéquez, va en aumento, lo que exige competir en calidad y buen servicio e implementar estudios de mercadeo y publicidad adecuados, se puede observar un crecimiento anual del 2.1% de aumento en la oferta de hospedaje

Comportamiento de precio

2.4.4. Estadísticas básicas de los precios

A continuación se presentan los precios vigentes de los competidores cercanos

Cuadro 4

Precios del alquiler “Guest House Los Joles”, San Lucas Sacatepéquez

Precios del alquiler “Guest House Los Joles”					
Precios Habitación “Guipiles 1” 2 persona(s)					
Precios	Noche	Fin de semana	Semana	2 semanas	Mes
■ Temporada Baja	23€ [^]	45€ [^]	159€ [^]	318€ [^]	682€ [^]
■ Temporada Alta	30€ [^]	61€ [^]	212€ [^]	424€ [^]	909€ [^]

Los precios en Quetzales en fin de semana son: Q. 495.00 temporada baja
Q. 671.00 temporada alta, por persona

Cuadro 5

Precios de Casa de Campo “Casa Las Tumbergias” San Lucas Sac.

Precios del alquiler "Casa Las Tumbergias"					
Precios Casa de Campo 8 persona(s) "Casa Las Tumbergias"					Condiciones del alquiler >
Precios	Noche	Fin de semana	Semana	2 semanas	Mes
■ Temporada Baja	-	-	379€ ¹	-	-
■ Temporada Media	-	-	568€ ¹	-	-
■ Temporada Alta	-	-	682€ ¹	-	-
■ Fiestas especiales	-	-	682€ ¹	-	-
■ Periodo de promoción	-	-	303€ ¹	-	-

Los precios en Quetzales por semana son: Q.4169.00 por casa, temporada baja Q.6248.00, en temporada media, Q. 6,908.00 en temporada alta.

Los precios del Hotel “Panza Verde” Antigua, Suites 2 camas por Q.1,369.00

Hotel “Aurora” Antigua, suite 2 camas Q.1,369.00 = \$. 165.00

Los precios de Guest House Los Joles y Cas Las Tumbergias, en San Lucas, son precios de competidores similares al proyecto, los otros son competencia indirecta ya que no existen cercanos al sector donde su ubica Vista los Volcanes mas competencia similar.

2.4.5. Estimación de la evolución futura de los precios

Los precios de los servicios de hospedaje, se incrementan al ritmo de la inflación en los últimos dos años en índice de aumento ha sido en promedio del 8%, sin embargo este año no hay aumento de precios debido ala situación económica global.

Para propósitos de este estudio, se considera una inflación proyectada del 6% promedio.

2.4.6. Márgenes de comercialización

No es fácil obtener los márgenes de rentabilidad de una habitación en la competencia, pero sí saber que los costos fijos, los indirectos, administrativos y más no deben exceder los márgenes de rentabilidad. Se deben manejar políticas de ahorro maximizando los recursos existentes para evitar subir precios y mantenerse en el mercado competitivo.

Respecto Vista los Volcanes: el precio por casa fin de semana es de	Q.1500.00
Costos variables por casa fin de semana:	Q. 161.00
Detallados así: alimentación	Q. 50.00
Suministros de habitaciones	Q. 36.00
Pago ISR	Q. 75.00
Utilidad bruta por casa fin de semana:	Q.1339.00
Margen de comercialización:	89.26 %

2.5. Análisis de comercialización

2.5.1. Canales de comercialización

Se utilizará los siguientes canales

- **Directo**

El gerente/propietario se hará cargo de promover y comercializar los servicios del proyecto, a través de visitas directas a las congregaciones cristianas, se contratarán anuncios en la Radio Cultural, la secretaria dará seguimiento a las llamadas telefónicas y página web.



2.5.2. Formas de comercializar el proyecto

- A través de anuncios en radios cristianas (Radio Cultural TGNA).
- Poseer una página web.
- Guía telefónica, en páginas amarillas, sección hoteles.
- Folletos, *brochures*, distribuidos en los diferentes puntos de comercialización.

2.5.3. Capacidad de competencia del proyecto

La cobertura que se tendrá es pequeña ya que sólo se ofrecen paquetes para los fines de semana y no todos los días por lo que la participación del mercado está en el 1% que anteriormente se ha calculado. El proyecto Vista Los Volcanes cuenta con cinco casas con capacidad para albergar cinco personas o más cada una, pudiendo recibir arriba de veinticinco personas por semana.

CAPÍTULO III.

ASPECTOS TÉCNICOS

3. Capacidad del proyecto

El proyecto de descanso y recreación familiar denominado Vista los Volcanes, ubicado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez, cuenta con un área de 6400 m². El proyecto contará con cinco casas con los servicios de energía eléctrica, agua potable y buen acceso. Cada casa tiene cinco camas por casa, lo que nos dará la capacidad de albergar a 25 personas en promedio, cada fin de semana.

3.1 La localización del proyecto y su relación a las características geográficas del terreno, del proceso productivo y del programa de expansión

3.1.1. Macro localización

El proyecto está ubicado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez, cuenta con una población de 10,475 habitantes, área urbana 6,322, altitud 1970 pies sobre el nivel del mar, división político administrativa 2 aldeas, 1 parcelamiento, 1 caserío 4 colonias y 1 asentamiento. a 36 kilómetros de la ciudad capital a 25 minutos, se cuenta con una autopista en perfecto estado todo el tiempo, el tramo de San Lucas a Santa Lucía además de pintoresco cuenta con arriates jardinizados muy bien cuidados con el patrocinio entre otros del Hotel Santo Domingo en Antigua Guatemala. El transporte colectivo que va a Antigua pasa por la población de Santa Lucía, el acceso al proyecto es totalmente viable en todo tiempo y cuenta con dos entradas una comunal y otra privada por las que pueden ingresar vehiculos de todo tipo. Se encuentra a pocos minutos del Parque Ecológico Florencia, que pertenece a Santa Lucía así como poblaciones como: Santo Tomás y Magdalena Milpas Altas, lugares agrícolas , San Lucas y la Ciudad de Antigua, Guatemala con todo su atractivo turístico uno de los lugares más importantes en estadía.

Imagen 3



Fuente: Google Earth

3.2. Distancia y costos de transporte

Los insumos necesarios para la preparación de los alimentos (desayuno) y suministros estarán a cargo del administrador, todos los suministros, así como los ingredientes se comprarán frescos en el mercado de San Lucía Milpas Altas, lo cual no conlleva costos de transporte, ya que se encuentra a pocas cuadras de la ubicación y se realizan caminando.

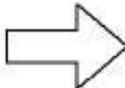
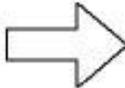
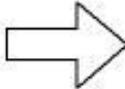
3.3. Descripción del proceso del servicio

El proceso de contratación del servicio de descanso y recreación será a través de llamada telefónica o por Internet, se hará llegar una forma para ser llenada, se recibe de vuelta la forma llena y se confirma la reservación, previo pago corroborado, sea a través de depósito, o tarjeta de crédito, se recibe en recepción, se le enseña la casa, su equipo y muebles, se le entrega en perfecto estado, lo cual deberá entregar de igual forma al abandonar el lugar. Se le hace saber de los servicios adicionales y los costos si los hay, el horario de entrada es el viernes a las 14.00 horas. Y la salida el domingo a las 16.00 horas.

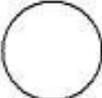
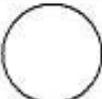
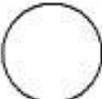
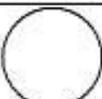
3.4. Flujo grama de los procesos

Reservación por medio directo

Cuadro 6

Proceso de Comercialización		
Simbolo	Proceso	Tiempo
	Se recibe la llamada o e-mail para hacer la reservación	10 Min.
	Se envia el formulario para completar la información del cliente	4 Hrs..
	Se recibe de vuelta el formulario lleno por el cliente	4 Hrs..
	Ya comprobados todos los datos y confirmado el pago (parcial o total) se confirma la reservación	2 Hrs..
	Se envia por mensajeria el recibo de anticipo o pago total.	4 Hrs..
	Se recibe al cliente y se le asigna la casa, se muestra su estado general y el equipo.	20 Min.
	Chekout, el cliente entrega las llaves, se ha revisado la casa y equipo, se realiza liquidación y se emite factura.	20 Min.

Cuadro 7

Proceso de operación Interno		
Simbolo	Proceso	Tiempo
	Se recibe confirmación de las habitaciones que estarán ocupadas el fin de semana	30 Min.
	Se procede a realizar limpieza de la casa y colocación de insumos: Papel higienico, jabón, toallas y mas.	4 Hrs..
	Se entrega la casa al Huesped	20 Min.
	Se prepara y se sirve el desayuno de 8:00 a 10:00 am. sabado y domingo.	2 Hrs..
	Se realiza la limpieza de la casa dia sabado y cambio de toallas e insumos	1 Hora x Casa.
	Limpieza general, se recojen sábanas, toallas y se van a lavandería, se lava y guarda vajilla	1 Hora x Casa.

3.5. Descripción de las instalaciones, equipos y personal

Las instalaciones cuentan con cinco casas estilo moderno, de tres habitaciones, sala, comedor y cocina, con ambientes grandes y panorámicos, con ventanales en cada habitación para su ventilación y entradas de luz natural, las casas totalmente equipadas y amuebladas, refrigerador, estufa de gas, micro ondas, vajilla, cafetera y mosquitero en ventanas.

- En el área administrativa, se cuenta con oficina y recepción con sillones para espera, computadora, impresora, televisor, cafetera, deposito de agua fría y caliente.
- El proyecto cuenta con salón de usos múltiples, televisor de pantalla grande, DVD, juegos de salón, colección de películas y libros.

- El área exterior dispone de 6,400 metros cuadrados, está circulado con paredes de concreto, está conformado por jardines, sembradillos de hortalizas, crianza de peli bueyes, área de juegos infantiles con columpios y resbaladeros, patios con césped, dos cascadas, cinco churrasqueras (una por casa) y lindas vistas.
- El personal que estará involucrado será un total de cinco personas, con las funciones siguientes: Administrador, secretaria, mucamas, mantenimiento, cocinera. Los puestos de mucamas y cocinera sólo los fines de semana pago por servicio y estarán contratados como *outsourcing*.

3.5.1. Mapa de las instalaciones del proyecto

Figura 3

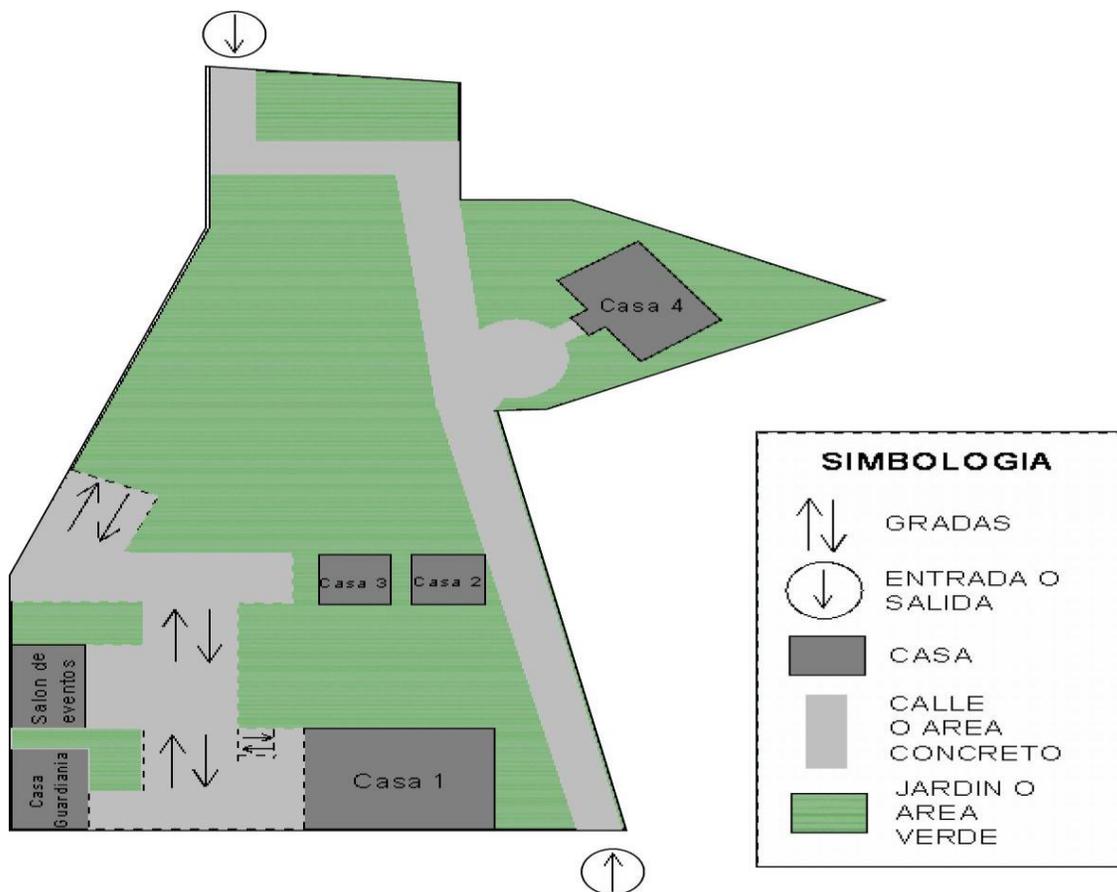


Imagen 5

3.6. Inventario y especificación de las obras

La obras por concluir son: pintura, vidrios para las ventanas, fachaleta y laja, impermeabilizante para loza, sistema de alarma, lámparas internas y externas, instalación planta telefónica, equipamiento: equipo de cocina, amueblados de habitación, cocina y comedor, estufa, refrigeradores, otros: tv. pantalla grande, juegos de salón, computadora para oficina, fax, amueblado de oficina, jardinerización, área peatonal.

3.6.1. Especificaciones de las obras

La pintura que se utilizará será látex lavable, color amarillo óxido colonial, los vidrios de cinco milímetros gris oscuro, fachaleta piedra cultivada color beige de Ferco, el impermeabilizante color rojo teja de *Sherwin Williams*, el sistema de alarma diseño específico para hogar de El Ebano, s.a., lámparas internas decorativas y externas de Lumiere, planta telefónica maraca Panasonic con extinciones en las casas, compra e instalación Grupo Hefestos

3.7. Costos unitarios de los elementos de la obra

Cuadro 8

INVERSIONES	CANT.	INVERSION	TOTAL
GASTOS DE REMODELACION			
Pintura	2	Q3,560.00	Q7,120.00
Vidrios	2	Q2,450.00	Q4,900.00
Fachaleta	2	Q1,925.00	Q3,850.00
Impermeabilizante	2	Q880.00	Q1,760.00
Alarma	2	Q3,500.00	Q7,000.00
Jardinizacion	1	Q900.00	Q900.00
Lámparas	2	Q1,160.00	Q2,320.00
Areas de caminamiento	1	Q5,000.00	Q5,000.00
SUBTOTAL			Q32,850.00
MOBILIARIO Y EQUIPO			
Equipo de Cocina	2	Q2,000.00	Q4,000.00
Amueblado de Habitación	6	Q4,000.00	Q24,000.00
Amueblado de Sala	1	Q4,000.00	Q4,000.00
Amueblado de Comedor	2	Q3,000.00	Q6,000.00
Estufa	2	Q2,500.00	Q5,000.00
Refrigeradora	2	Q3,000.00	Q6,000.00
Planta Telefónica	1	Q5,500.00	Q5,500.00
TV Pantalla Grande	1	Q8,000.00	Q8,000.00
Juegos para salon	1	Q3,000.00	Q3,000.00
Fax de oficina	1	Q1,000.00	Q1,000.00
Amueblado de Oficina	1	Q2,900.00	Q2,900.00
SUBTOTAL			Q69,400.00
EQUIPO DE COMPUTACION			
Computadora para oficina	1	Q5,000.00	Q5,000.00
Impresora	1	Q1,500.00	Q1,500.00
SUBTOTAL			Q6,500.00
OTROS			
Gastos de constitución y papelería		Q2,500.00	Q2,500.00
Efectivo (Capital corriente)		Q10,000.00	Q10,000.00
SUBTOTAL (Efectivo)			Q12,500.00
TOTAL INVERSION			Q121,250.00

3.8. Costos totales de la obra

El costo total de la obras faltantes en dos casas, según detalles arriba descritos en precio unitario es de Q.108,750.00 + Q.12,500.00 capital de trabajo, incluye gastos de constitución .

Total = Q. 121,250.00

3.9. Negociación del proyecto para definir su fuente de financiamiento

La fuente de financiamiento es capital propio.

CAPITULO IV

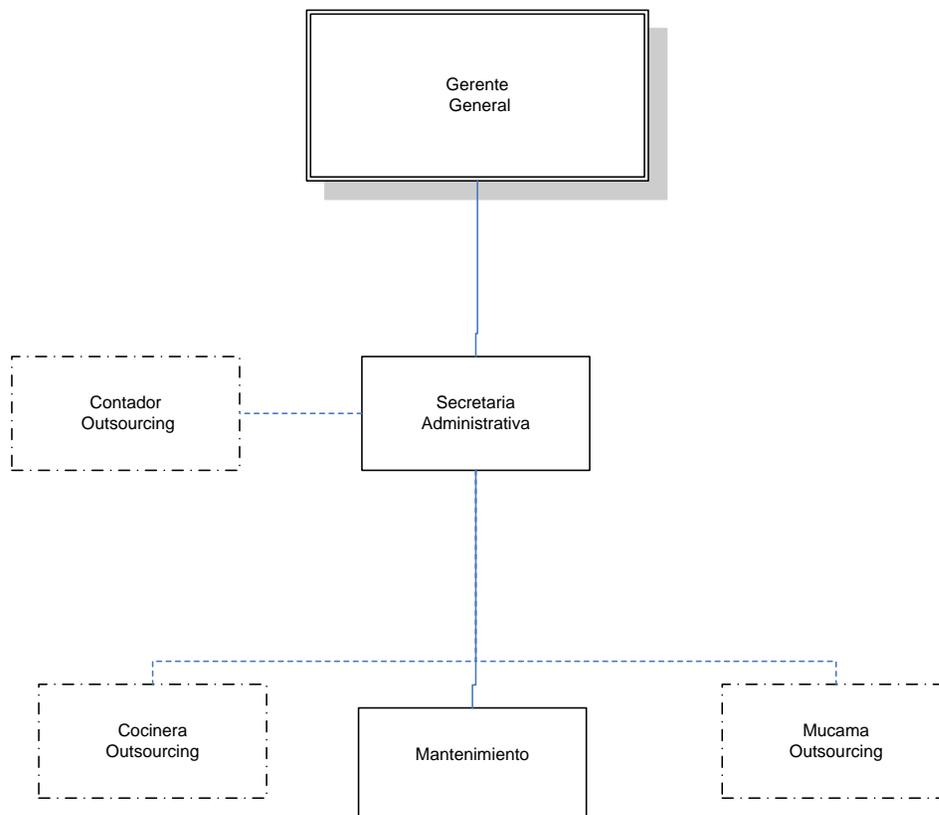
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS-LEGALES

El proyecto de descanso y recreación “Vista los Volcanes tiene el compromiso personal y hacia los clientes las familias, proveerles un tiempo especial de esparcimiento y recreación que satisfaga su tiempo de ocio, disfrutando de un ambiente agradable y de confort en un lugar que llene las expectativas y que sea accesible a su presupuesto.

4 Estructura administrativa de la empresa

A continuación se presenta el organigrama previsto para el proyecto.

Cuadro 9
Organigrama



4.1 Descripción de perfil de puestos y funciones

Puesto:	Gerente general
Reporta:	No tiene a quien reportar
Subordinados:	Secretaria, mantenimiento, contador, mucamas, cocinera
Función básica:	Supervisar todas las áreas para saber las necesidades de la empresa y tomar decisiones inteligentes que mejoren la situación de esta.
Responsabilidades:	Tomar decisiones prontas e inteligentes basada en un análisis que ayude a coordinar y actualizar las diferentes áreas.
Perfil:	Administrador de empresa, experiencia no indispensable, edad 30 a 50 años, buenas relaciones interpersonales trabajo en equipo.
Puesto:	Secretaria
Reporta:	Al gerente general
Función básica:	Apoyo a la gerencia general
Subordinados:	Contador, mantenimiento, mucamas y cocinera.
Responsabilidades:	Atender a los clientes, atender las llamadas telefónicas, recibir las reservaciones, redactar cartas y memorados, requisiciones y coordinar las funciones del contador, entregar a éste toda la documentación contable, responsable de las compras de los suministros para las habitaciones (papel, jabón, etc., responsable de coordinar y apoyar las funciones de mantenimiento, mucamas y cocinera.
Perfil:	Estudios secretaria oficinista, edad 20 a 35 años, experiencia trato con público, trabajo en equipo, salario Q.3000.00
Puesto:	Contador
Reporta:	Al gerente general y secretaria.
Subordinados:	No tiene.
Función básica:	Llevar al día los libros contables y cálculo y pago puntual de impuestos.
Responsabilidades:	Elaborar los cierres fiscales. Actualizarse con las normativas fiscales vigentes y asesorar y recomendar al gerente sobre el régimen de pago de impuesto sobre la renta más conveniente para el proyecto.

Perfil: No requerido es trabajo *outsourcing* desde su oficina, salario Q.250.00

Puesto: Mantenimiento

Reporta: Al gerente general/secretaria

Subordinados: No tiene

Función básica: Mantener en óptimas condiciones las instalaciones e inmuebles.

Responsabilidades: Hacer reparaciones al inmueble, corte de césped, alimentar a los peli bueyes, mantenimiento y custodia de la herramienta.

Perfil: Estudios primaria, edad 20-40 años, carácter serio y responsables, salario Q1800.00

Puesto: Mucamas (2)

Reporta: Al gerente general/secretaria

Subordinados: No tiene

Función básica: Limpieza y arreglo de habitaciones

Responsabilidades: Arreglar las habitaciones diariamente durante la estadía de huéspedes, lavado y custodia de la ropa de cama, toallas, manteles, etc.

Perfil: Estudios primaria, edad 20-35 años, buen carácter colaboradoras, responsables, salario Q.600.00 solo fin de semana

Puesto: Cocinera

Reporta: Al gerente general/secretaria

Subordinados: No tiene

Función básica: Preparar y servir alimentos diariamente, durante la estadía de huéspedes, hacer las compras de alimentos e ingredientes, lavado y custodia de trastos de cocina.

Perfil: Estudios primaria, edad 25-40 años, experiencia básica en cocina, buen carácter, responsable, sueldo Q.600.00, solo fin de semana.

4.2 Marco legal y tributario del proyecto

Requisitos de inscripción ante la SAT

La empresa se constituirá como **Empresa Individual**

Para obtener la patente de comercio, se inscribe la empresa en el registro mercantil los pasos a seguir son los siguientes:

- Se presenta formulario de inscripción de comerciante y de empresa mercantil, con firma autenticada del propietario.
- Se adjunta certificación contable firmada y sellada por contador registrado ante la SAT
- Se adjunta copia de la cédula de vecindad del propietario acompañada de la original
- Se solicita una orden de pago y se cancela en un banco autorizado Q.100 para su inscripción.

Para la habilitación de libros de contabilidad (estados financieros, libro mayor, diario, compras y ventas) y emisión de facturas, este trámite se debe realizar ante la SAT:

- Formulario SAT 14
- Habilitación de libros formulario SAT 52
- Recibo de agua o luz para verificar la dirección.
- Copia de cédula de vecindad
- Cancelar en cajas autorizadas la habilitación de los libros.

En cuanto al régimen tributario, ante la SAT, se optará por el régimen del 5% sobre utilidad bruta en el Impuesto Sobre la Renta ya que las utilidades antes de impuestos son mayores al 16%, con este régimen no se paga el ISO (Impuesto de Solidaridad) antes IETAAP. En cuanto al IVA se registrará como contribuyente normal del 12% declaración mensual del IVA compensado IVA debito, IVA crédito.

CAPÍTULO V

ASPECTOS AMBIENTALES

Las instalaciones ya existen, y en su mayoría han sido habitadas, se cuenta con fosa séptica para aguas negras y aguas pluviales.

Entorno ambiental: el proyecto cuenta con áreas de bosque, existe flora decorativa en los jardines, no existe fauna silvestre. No se talará ningún árbol con ocasión del proyecto. El agua pertenece a la red municipal.

Desechos y residuos:

Únicamente la que ocasiona la ocupación y la elaboración de los alimentos.

Manejo de desechos:

Estos se retirarán por medio del tren de aseo municipal.

Seguridad industrial:

Se contará con extinguidores en cada casa, se tiene protección a descargas electro-atmosféricas por medio de un sistema de para-rayos, se contará con un botiquín de primeros auxilios y se definirá un plan de evacuación, en caso de emergencia. Las cocineras usaran redecillas y tomarán medidas de higiene personal, tendrán tarjeta de salud.

CAPÍTULO VI.
ESTUDIOS FINANCIEROS

A continuación se presenta un resumen de la inversión inicial, donde se tomó en cuenta que ya existen previas construcciones las cuales no son incluidas.
La mayor inversión se realiza en equipar las casas.

5.

a. Inversión y costos del proyecto

INVERSIONES	CANT.	INVERSION	TOTAL
GASTOS DE REMODELACIÓN			
Pintura	2	Q3.560,00	Q7.120,00
Vidrios	2	Q2.450,00	Q4.900,00
Fachaleta	2	Q1.925,00	Q3.850,00
Impermeabilizante	2	Q880,00	Q1.760,00
Alarma	2	Q3.500,00	Q7.000,00
Jardinizacion	1	Q900,00	Q900,00
Lámparas	2	Q1.160,00	Q2.320,00
Areas de caminamiento	1	Q5.000,00	Q5.000,00
SUBTOTAL			Q32.850,00
MOBILIARIO Y EQUIPO			
Equipo de Cocina	2	Q2.000,00	Q4.000,00
Amueblado de Habitacion	6	Q4.000,00	Q24.000,00
Amueblado de Sala	1	Q4.000,00	Q4.000,00
Amueblado de Comedor	2	Q3.000,00	Q6.000,00
Estufa	2	Q2.500,00	Q5.000,00
Refrigeradora	2	Q3.000,00	Q6.000,00
Planta Telefónica	1	Q5.500,00	Q5.500,00
TV Pantalla Grande	1	Q8.000,00	Q8.000,00
Juegos para salon	1	Q3.000,00	Q3.000,00
Fax de oficina	1	Q1.000,00	Q1.000,00
Amueblado de Oficina	1	Q2.900,00	Q2.900,00
SUBTOTAL			Q69.400,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN			
Computadora para oficina	1	Q5.000,00	Q5.000,00
Impresora	1	Q1.500,00	Q1.500,00
SUBTOTAL			Q6.500,00
OTROS			
Gastos de constitución y papelería		Q2.500,00	Q2.500,00
Efectivo (Capital corriente)		Q10.000,00	Q10.000,00
SUBTOTAL (Efectivo)			Q12.500,00
TOTAL INVERSIÓN			Q121.250,00

En el anexo pagina 64 se detallan los ingresos y egresos mensuales, estimados para el primer año

A continuación se presenta resumen anual.

5.1

b. Análisis de ingresos y egresos

DESCRIPCIÓN	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
INGRESOS						
Número de ocupaciones (5 casas)*	172	176	180	185	190	
Precio unitario	1.500,00	1.650,00	1.815,00	2.000,00	2.200,00	
TOTAL INGRESOS	258.000,00	290.400,00	326.700,00	370.000,00	418.000,00	1.663.100,00
EGRESOS						
Costos variables						
Alimentación huéspedes (desayunos)	8.600,00	8.800,00	9.000,00	9.250,00	9.500,00	45.150,00
Suministros de habitación	6.192,00	6.336,00	6.480,00	6.660,00	6.840,00	32.508,00
ISR (5%), Decreto 26-92 régimen ordinario	12.900,00	14.520,00	16.335,00	18.500,00	20.900,00	83.155,00
Subtotal costos variables	27.692,00	29.656,00	31.815,00	34.410,00	37.240,00	160.813,00
% Sobre ingresos	10,7%	10,2%	9,7%	9,3%	8,9%	9,7%
Costos fijos						
Personal						
Gerente / Propietario**	18.000,00	18.900,00	19.845,00	20.837,25	21.879,11	99.461,36
Administrador / Secretaria**	36.000,00	37.800,00	39.690,00	41.674,50	43.758,23	198.922,73
Mantenimiento**	21.600,00	22.680,00	23.814,00	25.004,70	26.254,94	119.353,64
Prestaciones laborales (Aguinaldo / Bono 14)**	12.594,96	13.224,71	13.885,94	14.580,24	15.309,25	69.595,10
Mucama Outsourcing**	14.400,00	15.120,00	15.876,00	16.669,80	17.503,29	79.569,09
Cocinera Outsourcing**	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65	39.784,55
Contabilidad Outsourcing**	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88	3.646,52	16.576,89
Subtotal Personal	112.794,96	118.434,71	124.356,44	130.574,27	137.102,98	623.263,36
% Sobre ingresos	43,7%	40,8%	38,1%	35,3%	32,8%	37,5%
Mantenimiento						
Alquiler	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
Electricidad**	4.800,00	5.040,00	5.292,00	5.556,60	5.834,43	26.523,03
Agua**	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
Servicio Telefónico**	3.600,00	3.780,00	3.969,00	4.167,45	4.375,82	19.892,27
Extracción Basura**	240,00	252,00	264,60	277,83	291,72	1.326,15
Servicio de Cable**	1.800,00	1.890,00	1.984,50	2.083,73	2.187,91	9.946,14
Lavandería**	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
% Sobre ingresos	9,6%	8,8%	8,0%	7,3%	6,6%	7,9%
Depreciaciones						
Gastos de remodelación	6.570,00	6.570,00	6.570,00	6.570,00	6.570,00	32.850,00
Mobiliario y equipo	13.880,00	13.880,00	13.880,00	13.880,00	13.880,00	69.400,00
% Sobre ingresos	8,8%	7,8%	6,9%	5,5%	4,9%	6,5%
Otros gastos						
Publicidad**	6.000,00	6.300,00	6.615,00	6.945,75	7.293,04	33.153,79
Papelaría y útiles**	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30	2.917,22	13.261,52
Impuesto municipal	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	4.000,00
Efecto neto (ingresos / egresos)	57.156,59	83.330,84	110.372,01	145.788,63	183.131,06	579.779,13

* Se ha estimado un crecimiento poblacional anual del 2.5%

**Se estima un incremento anual en gastos del 5%

5.1.1

A continuación se presenta el cálculo de inversión estimado.

c. Calendario de inversiones

INVERSIONES	INVERSIÓN	AÑO CERO			
		mes 1	mes 2	mes 3	mes 4
Gastos de remodelación (Acabados)	Q32.850,00		■	■	
Mobiliario y equipo	Q69.400,00			■	
Equipo de computación	Q6.500,00				■
Gastos de constitución y papelería	Q2.500,00				■
Efectivo (Capital de trabajo)	Q10.000,00				■
TOTAL INVERSIÓN	Q121.250,00				

Se estima que tomara cuatro meses preparar las instalaciones
el capital para realizar este proyecto se hara con recursos propios

5.1.2

Clasificación de costos en fijos y variables

Costos variables						
Alimentación huéspedes (desayunos)	8.600,00	8.800,00	9.000,00	9.250,00	9.500,00	45.150,00
Suministros de habitación	6.192,00	6.336,00	6.480,00	6.660,00	6.840,00	32.508,00
ISR (5%), Decreto 26-92 régimen ordinario	12.900,00	14.520,00	16.335,00	18.500,00	20.900,00	83.155,00
Subtotal costos variables	27.692,00	29.656,00	31.815,00	34.410,00	37.240,00	160.813,00
% Sobre ingresos	10,7%	10,2%	9,7%	9,3%	8,9%	9,7%
Costos fijos						
Personal						
Gerente / Propietario**	18.000,00	18.900,00	19.845,00	20.837,25	21.879,11	99.461,36
Administrador / Secretaria**	36.000,00	37.800,00	39.690,00	41.674,50	43.758,23	198.922,73
Mantenimiento**	21.600,00	22.680,00	23.814,00	25.004,70	26.254,94	119.353,64
Prestaciones laborales (Aguinaldo / Bono 14)**	12.594,96	13.224,71	13.885,94	14.580,24	15.309,25	69.595,10
Mucama Outsourcing**	14.400,00	15.120,00	15.876,00	16.669,80	17.503,29	79.569,09
Cocinera Outsourcing**	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65	39.784,55
Contabilidad Outsourcing**	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88	3.646,52	16.576,89
Subtotal Personal	112.794,96	118.434,71	124.356,44	130.574,27	137.102,98	623.263,36
% Sobre ingresos	43,7%	40,8%	38,1%	35,3%	32,8%	37,5%
Mantenimiento						
Alquiler	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
Electricidad**	4.800,00	5.040,00	5.292,00	5.556,60	5.834,43	26.523,03
Agua**	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
Servicio Telefónico**	3.600,00	3.780,00	3.969,00	4.167,45	4.375,82	19.892,27
Extracción Basura**	240,00	252,00	264,60	277,83	291,72	1.326,15
Servicio de Cable**	1.800,00	1.890,00	1.984,50	2.083,73	2.187,91	9.946,14
Lavandería**	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
Subtotal mantenimiento	24.840,00	25.482,00	26.156,10	26.863,91	27.607,10	130.949,11
% Sobre ingresos	9,6%	8,8%	8,0%	7,3%	6,6%	7,9%
Depreciaciones						
Gastos de remodelación	6.570,00	6.570,00	6.570,00	6.570,00	6.570,00	32.850,00
Mobiliario y equipo	13.880,00	13.880,00	13.880,00	13.880,00	13.880,00	69.400,00
Equipo de computación	2.166,45	2.166,45	2.166,45	0,00	0,00	6.499,35
Subtotal depreciaciones	22.616,45	22.616,45	22.616,45	20.450,00	20.450,00	108.749,35
% Sobre ingresos	8,8%	7,8%	6,9%	5,5%	4,9%	6,5%
Otros gastos						
Publicidad**	6.000,00	6.300,00	6.615,00	6.945,75	7.293,04	33.153,79
Papelería y útiles**	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30	2.917,22	13.261,52
Impuesto municipal	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	4.000,00
Gastos miscelaneos**	3.700,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	9.130,76
Subtotal otros gastos	12.900,00	10.880,00	11.384,00	11.913,20	12.468,86	59.546,06
% Sobre ingresos	5,0%	3,7%	3,5%	3,2%	3,0%	3,6%
Total costos fijos	173.151,41	177.413,16	184.512,99	189.801,37	197.628,94	922.507,87

5.1.3

En el anexo página 68 se detalla el flujo de caja proyectado para el primer año. A continuación el resumen anual
Se puede observar que en el año cero se refleja la realización de la inversión

e. Estados financieros proyectados a 5 años

e.1.2 Flujo de caja proyectado resumido por año

Moneda: Quetzales

DESCRIPCION	AÑO CERO	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Disponibile (Saldo inicial)	121,250,00	10.000,00	99.390,24	205.355,09	338.833,05	505.658,82	10.000,00
TOTAL INGRESOS	0,00	288.960,00	325.248,00	365.904,00	414.400,00	468.160,00	1.862.672,00
EGRESOS							
Alimentación huéspedes (desayunos)		8.600,00	8.800,00	9.000,00	9.250,00	9.500,00	45.150,00
Suministros de habitación		6.935,04	7.096,32	7.257,60	7.459,20	7.660,80	36.408,96
Gerente / Propietario		18.000,00	18.900,00	19.845,00	20.837,25	21.879,11	99.461,36
Administrador / Secretaria		36.000,00	37.800,00	39.690,00	41.674,50	43.758,23	198.922,73
Mantenimiento		21.600,00	22.680,00	23.814,00	25.004,70	26.254,94	119.353,64
Prestaciones laborales (Aguinaldo / Bono 14)		8.924,64	13.224,71	13.885,94	14.580,24	15.309,25	65.924,79
Mucama Outsourcing		16.128,00	16.934,40	17.781,12	18.670,18	19.603,68	89.117,38
Cocinera Outsourcing		8.064,00	8.467,20	8.890,56	9.335,09	9.801,84	44.558,69
Contabilidad Outsourcing		3.360,00	3.528,00	3.704,40	3.889,62	4.084,10	18.566,12
Alquiler		13.440,00	13.440,00	13.440,00	13.440,00	13.440,00	67.200,00
Electricidad		5.376,00	5.644,80	5.927,04	6.223,39	6.534,56	29.705,79
Agua		1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
Inversion inicial	111,250,00						
Servicio Telefónico		4.032,00	4.233,60	4.445,28	4.667,54	4.900,92	22.279,35
Extraccion Basura		240,00	252,00	264,60	277,83	291,72	1.326,15
Servicio de Cable		2.016,00	2.116,80	2.222,64	2.333,77	2.450,46	11.139,67
Lavandería		1.344,00	1.411,20	1.481,76	1.555,85	1.633,64	7.426,45
Publicidad		6.720,00	7.056,00	7.408,80	7.779,24	8.168,20	37.132,24
Papelería y útiles		2.688,00	2.822,40	2.963,52	3.111,70	3.267,28	14.852,90
Impuesto municipal		800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	4.000,00
ISR (5%), Decreto 26-92		11.700,00	14.510,00	16.183,75	18.319,58	20.700,00	81.413,33
IVA		21.202,08	27.045,72	30.774,03	35.586,25	40.970,48	155.578,56
Gastos miscelaneos		1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61	6.630,76
TOTAL EGRESOS	0,00	199.569,76	219.283,15	232.426,04	247.574,23	263.926,44	1.162.779,62
Flujo neto de efectivo	10,000,00	89.390,24	105.964,85	133.477,96	166.825,77	204.233,56	699.892,38
Disponibile (Saldo final)	10,000,00	99.390,24	205.355,09	338.833,05	505.658,82	709.892,38	709.892,38

5.1.4

El detalle de los resultados del primer año, se encuentra en el anexo pagina 68. Se puede observar que el proyecto es rentable desde el primer año.

e. Estados financieros proyectados a 5 años

e.2.2 Estado de resultados

Moneda: Quetzales

Cuenta	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Ingresos	258.000,00	290.400,00	326.700,00	370.000,00	418.000,00	1.663.100,00
(-) Costos Variables	14.792,00	15.136,00	15.480,00	15.910,00	16.340,00	77.658,00
% S. Ingresos	5,7%	5,2%	4,7%	4,3%	3,9%	4,7%
Ganancia bruta	243.208,00	275.264,00	311.220,00	354.090,00	401.660,00	1.585.442,00
% S. Ingresos	94,3%	94,8%	95,3%	95,7%	96,1%	95,3%
Gastos fijos						
Personal	112.794,96	118.434,71	124.356,44	130.574,27	137.102,98	623.263,36
Mantenimiento	24.840,00	25.482,00	26.156,10	26.863,91	27.607,10	130.949,11
Depreciaciones	22.616,45	22.616,45	22.616,45	20.450,00	20.450,00	108.749,35
Otros Gastos	12.900,00	10.880,00	11.384,00	11.913,20	12.468,86	59.546,06
Total gastos fijos	173.151,41	177.413,16	184.512,99	189.801,37	197.628,94	922.507,87
% S. Ingresos	67,1%	61,1%	56,5%	51,3%	47,3%	55,5%
Ganancia operativa	70.056,59	97.850,84	126.707,01	164.288,63	204.031,06	662.934,13
% S. Ingresos	27,2%	33,7%	38,8%	44,4%	48,8%	39,9%
Impuesto sobre ingresos	12.900,00	14.520,00	16.335,00	18.500,00	20.900,00	83.155,00
Beneficio neto (Pérdida neta)	57.156,59	83.330,84	110.372,01	145.788,63	183.131,06	579.779,13
% S. Ingresos	22,2%	28,7%	33,8%	39,4%	43,8%	34,9%

Base para los cálculos en el régimen de pago de impuestos (Decreto 26-92) a optar:

Régimen ordinario (Art.)	12.900,00	14.520,00	16.335,00	18.500,00	20.900,00	83.155,00
Régimen optativo (Art. 72)	17.718,54	25.832,56	34.215,32	45.194,48	56.770,63	179.731,53
Diferencia (conviene la opción 1)	-4.818,54	-11.312,56	-17.880,32	-26.694,48	-35.870,63	-96.576,53

5.1.5

A continuación se presenta el Balance General proyectado para el año cero y el primer año de operaciones

e. Estados financieros proyectados a 5 años

e.3 Balance de situación financiera

Moneda: Quetzales

Cuentas	AÑO CERO	2010
Activos		
Activos no corrientes		
Mobiliario y equipo	69.400,00	69.400,00
Equipo de computación	6.500,00	6.500,00
Gastos de remodelación	32.850,00	32.850,00
(-) Depreciación acumulada		-22.616,45
Total activo no corrientes	108.750,00	86.133,55
Activo corriente		
Efectivo	10.000,00	99.390,24
Gastos anticipados (Gtos de const.)*	2.500,00	
Total activos corrientes	12.500,00	99.390,24
Total activos	121.250,00	185.523,79
Pasivos		
Fondos propios		
Capital	121.250,00	121.250,00
Utilidades acumuladas		57.156,59
Total fondos propios	121.250,00	178.406,59
Pasivos no corrientes		
Impuesto sobre la renta		1.200,00
Total pasivos no corrientes	0,00	1.200,00
Pasivos corrientes		
IVA por pagar (Neto)		2.246,88
Prestaciones por pagar		3.670,32
Total pasivos corrientes	0,00	5.917,20
Total pasivos	121.250,00	185.523,79

Check

0,00

0,00

*Gastos de constitución, se llevan al gasto en el 2010

5.1.6

FLUJO NETO DE FONDOS	año 0	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Utilidad neta despues de impuestos	-121250	57157	83331	110372	145789	183131
ISR (5%)						
Depreciaciones		22616	22616	22616	20450	20450
Flujo neto de fondos	-121250	79773,04	105947,29	132988,46	166238,63	203581,06
Valor presente	Q222.570,19					
Valor presente neto (van)	Q101.320,19					
TIR	83%					
TREMA						
INFLACION	8%					
TASA ACTIVA	16%					
RIESGO	20%					
TREMA	44%					
Al comparar se observa que la TIR es superior a la TREMA esperada, lo que indica que el proyecto es viable.						
Esto se confirma al obtener un VAN positivo de Q.101,320.19, que por ser mayor a cero, se acepta como rentable.						

5.1.7

PUNTO DE EQUILIBRIO						
	Costos Fijos (Mensual)	COSTO		PUNTO DE EQUILIBRIO		
		MENSUAL		Margen de Contribucion	89,27%	
	Gerente propietario	1500		Costo Fijo Total	14221,2467	
	Administrador / Secretaria	3.000		Punto de equilibrio Mensual	15931	
	Contabilidad Outsourcing	250		Punto de equilibrio en	11	paquetes
	Mantenimiento	1.800		unidades (paquetes)		
	Cocinera Outsourcing	600				
	Mucama Outsourcing	1.200		P. E. =	CF	
	Alquiler	1.000			1- (CV/VENTAS TOTALES)	
	Electricidad	400				
	Agua	100				
	Impuestos municipales (IUSI)	67				
	Servicio Telefónico	300				
	Extraccion Basura	20				
	Servicio de Cable	150				
	Lavanderia	100				
	Depreciaciones	1.885				
	Papeleria y utiles	200				
	Prestaciones	1.050				
	Publicidad	500				
	Miscelaneos	100				
	TOTAL (Mensual)	14.221				
	Costos Variables (mensuales)	COSTO				
	Alimentos	600				
	suministros por habitacion	432				
	ISR	900				
	TOTAL	1932				
	Ventas	18000				
	Contribucion marginal	16068				
		89,27%				

CONCLUSIONES

1. Después de haber realizado los análisis respectivos, se puede estimar que la creación de un centro de descanso y recreación familiar en Santa Lucía Milpas Altas, reúne las condiciones favorables para poder ser llevado a cabo.
2. La información obtenida por fuentes primarias y secundarias, permitió conocer que existe una demanda insatisfecha de un lugar de descanso y recreación familiar con todas las comodidades, cerca de la ciudad y de Antigua Guatemala a un precio accesible, ya que el 96% de los entrevistados afirmó estar interesado.
3. La capacidad técnica del proyecto es de cinco casas, con capacidad para cinco personas o más, por casa, cada fin de semana .
4. La estructura administrativa contará con una secretaria administradora, una persona para mantenimiento, dos mucamas y una cocinera que trabajarán por servicio y un contador (*outsourcing*), estableciéndose que estará organizada como una empresa individual, en el Régimen del 5% de ISR y 12% del IVA.
5. Los desechos sólidos y líquidos que genera el proyecto se manejarán con fosa séptica lavable para aguas negras y pluviales, y los desechos sólidos se desecharán por medio del tren de aseo municipal.
6. Se evaluó la conveniencia del proyecto en su fase de perfil, se debe continuar con los estudios técnicos del proyecto, ya que desde el punto de vista financiero, es rentable, pues arrojó datos positivos en la TIR del y el VAN positivo

RECOMENDACIONES

1. Para que el proyecto denominado: creación de un lugar de descanso y recreación familiar, responda a los objetivos respecto a rentabilidad y factibilidad, se recomienda profundizar el estudio a nivel de pre-factibilidad y mejorar la información de soporte del proyecto.
2. Se recomienda velar porque la promoción del lugar sea constante, para asegurar un nivel alto de ocupación.
3. Según el desarrollo que se alcance, se recomienda construir dos casas más, cada cinco años, con el propósito de aumentar la capacidad de albergar más huéspedes, sugiriéndose también, ampliarse a prestar el servicio todos los días y no solamente los fines de semana.
4. Se recomienda fomentar capacitaciones del personal a través de programas de servicio de hotelería del INGUAT e INTECAP, para elevar el perfil de servicio.
5. Se debe cuidar, el uso de insumos amigables al ambiente, para contribuir al entorno.
6. Se recomienda apegarse al cumplimiento del plan financiero programado para alcanzar los resultados propuestos.

BIBLIOGRAFÍA

- Baca Urbina, Gabriel. *Evaluación de proyectos*, cuarta edición, Mc Graw Hill, México, 2001
- Casia, Mónica. *Guía para la Preparación y Evaluación de Proyectos, con un Enfoque Administrativo*. Guatemala: Editorial Corporación JASD. 2000
- Dante Cordón, julio César, *Apuntes de Elaboración y Evaluación de Proyectos*, Escuela de Administración de Empresas, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Haynes E. Marion, *Administración de Proyectos*. Río Ganges, México, DF: Crips Publication, Inc.
- Instituto Guatemalteco de Turismo – INGUAT -, (2009). *Portales informativos*, (en red) disponible en: <http://www.visitguatemala.com>

ANEXOS

1. Cuadros estadísticos del INGUAT, índice de ocupaciones por departamentos meses de enero a septiembre 2008
2. Encuesta de análisis para evaluar el proyecto de descanso y recreación familiar, “ Vista los Volcanes”
3. Fotografías del lugar en Santa Lucía Milpas Altas.
4. Reglamento para establecimiento de hospedaje. Acuerdo gubernativo #114483
5. Formulario para actualización de servicios en establecimientos de hospedaje.
6. Cuadros estudio financiero
7. Formularios INGUAT para establecimientos de hospedaje.
8. Formulario inscripción Registro Mercantil .

INDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA POR DEPARTAMENTOS
MESES DE ENERO A SEPTIEMBRE 2008

MESES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	INDICE SEP	ENE
DEPARTAMENTOS / TOTAL MES	42.91%	48.93%	52.91%	55.92%	49.55%	46.73%	42.01%	48.44%	51.95%	49.48%	
Alta Verapaz	18.98%	19.57%	20.92%	28.19%	27.73%	29.34%	29.54%	27.40%	33.48%	24.12%	
Baja Verapaz	13.33%	12.26%	30.66%	21.41%	16.07%	20.31%	18.08%	17.06%	18.70%	19.06%	
Chimaltenango	23.43%	16.80%	18.88%	26.08%	18.23%	20.73%	21.16%	23.22%	21.44%	20.70%	
Chiquimula, Esquipulas	13.94%	14.23%	10.65%	17.78%	12.50%	9.23%	8.79%	21.95%	11.44%	13.04%	
El Progreso	15.22%	17.32%	21.32%	29.04%	15.69%	16.71%	14.99%	16.97%	17.69%	19.20%	
Escuintla	27.61%	23.56%	23.60%	31.14%	23.64%	18.20%	14.62%	25.09%	20.41%	24.64%	
Guatemala, Ciudad	48.54%	61.22%	69.36%	61.14%	65.04%	63.12%	86.60%	79.05%	87.84%	61.40%	
Huehuetenango	19.83%	23.48%	26.61%	18.27%	19.60%	20.72%	20.92%	22.15%	25.91%	21.42%	
Izabal	29.31%	31.51%	23.46%	38.68%	19.50%	19.24%	18.33%	23.75%	22.36%	26.88%	
Jalapa	9.56%	13.31%	14.05%	14.02%	13.64%	19.20%	14.60%	13.17%	19.61%	13.94%	
Jutiapa	18.47%	22.02%	19.79%	21.85%	22.52%	26.98%	26.66%	21.68%	22.56%	21.91%	
Petén	32.16%	32.53%	33.19%	45.12%	27.08%	22.63%	25.84%	42.24%	37.56%	32.10%	
Quetzaltenango	16.33%	16.05%	17.42%	16.35%	17.88%	21.21%	21.59%	30.75%	37.52%	17.54%	
Quiché, Chichicastenango	17.87%	19.68%	22.60%	26.43%	21.90%	20.44%	19.72%	22.18%	25.72%	21.49%	
Retañuleu	24.31%	30.37%	11.92%	23.78%	14.79%	13.23%	28.40%	17.49%	19.26%	19.63%	
Sacatepequez, Antigua	57.05%	66.29%	76.74%	94.79%	74.08%	60.55%	53.40%	60.70%	66.76%	71.58%	
San Marcos	11.73%	12.79%	11.53%	14.14%	15.22%	12.68%	16.50%	13.89%	15.76%	13.01%	
Santa Rosa	37.88%	40.94%	36.37%	52.00%	30.49%	27.77%	33.23%	32.64%	34.56%	37.51%	
Sololá, Panajachel	35.97%	28.74%	33.12%	45.29%	26.45%	23.34%	25.02%	42.08%	57.97%	32.17%	
Suchitepequez	17.77%	17.20%	18.18%	19.66%	17.56%	19.07%	16.21%	18.20%	18.25%	18.24%	
Totonicapán	39.14%	27.36%	34.82%	44.92%	37.87%	37.43%	21.73%	17.40%	22.20%	36.98%	
Zacapa	36.50%	32.26%	33.59%	45.96%	30.12%	30.33%	29.30%	33.17%	43.06%	34.79%	

FUENTE: Sector Hotelero, de la Encuesta Reporte Mensual de Ocupación Hotelera, OCUPATUR

RESUMEN HISTORICA DE LA OCUPACIÓN HOTELERA
1998-2007

AÑOS	HABITACIONES OCUPADAS (Entre nacionales e Internacionales)	INDICE DE OCUPACIÓN
1,998	1,899,878	37.57%
1,999	2,057,646	38.24%
2,000	2,220,149	39.25%
2,001	2,382,927	39.90%
2,002	2,489,355	40.75%
2,003	2,649,488	41.74%
2,004	2,764,842	43.12%
2,005	2,879,511	44.39%
2,006	3,202,604	46.18%
2,007	3,308,863	47.63%

En el cuadro se muestra las cantidades de habitaciones ocupadas en períodos anuales y su correspondiente índice de ocupación en el transcurso de 10 años, en las gráficas se observa la tendencia de aumento del índice y del número de habitaciones ocupadas. La cantidad de habitaciones ocupadas en 1,998 es de 1 millón 899 mil y en el 2,007 es de 3 millones 308 mil ocupadas por huéspedes nacionales como internacionales.



ENCUESTA

Esta encuesta se elabora con el fin de analizar la aceptación del proyecto de descanso y recreación familiar, denominado Vista los Volcanes, ubicado en Santa Lucía Milpas Altas, Sacatepéquez

1. LUGAR DE TRABAJO:

Estatad----- Empresa privada----- Organización Religiosa----- Otras-----

2.. CONOCE SANTA LUCÍA MILPAS ALTAS SAC.

Si.----- No.-----

3. ACOSTUMBRA VACACIONAR?

Con su Familia----- Solo.----- Con amigos.....

4.. LE GUSTARÍA DESCANZAR UN FIN DE SEMANA EN UN LUGAR CAMPESTRE, BONITO, SEGURO, CON LINDAS VISTAS?

Si----- Posiblemente----- No.....

SI SU RESPUESTA FUE NO, EXPLIQUE LA RAZÓN ?

5-.QUE OPINA VACAVIONAR UN FIN DE SEMANA EN UNA CASITA EQUIPADA Y AMUEBLADA?

Bueno.----- Muy bueno.----- Excelente.-----

6- ES DE SU GUSTO QUELA CASA ESTÉ EQUIPADA PARA QUE PUEDA PREPARAR SUS ALIMENTOS?

Si.----- No. -----

7. LE GUSTARÍA QUE DESAYUNO TIPO CACERO SE LO OFREZCA EL HOTEL INCLUIDO EN EL PRECIO ?

Si.----- No-----

8 LE GUSTARÍA SERVICIO DE TRANSPORTE DE SU CASA AL LUGAR DE DESCANSO?

Si .----- No. ----- No lo creo necesario.-----

9. COMO LEGUSTARÍA QUE FUERA SU TIEMPO DE DESCANSO.

Diversión.----- Relajamiento.----- ambos -----

10. LE INTERESARÍA QUE PRESTÁRAMOS EL SERVICIO DE TOURS DEL LUGAR DE DESCANSO A ANTIGUA GUATEMALA Y LUGARES VECINOS ?

Si.----- No.----- No necesario.....

11. LE GUSTARÍA QUE EL LUGAR BRINDARA UN SERVICIO DE MINI MARKET.?

Si.----- No----- No. Necesario.....

12 QUE LE PARECE VACACIONAR SU FIN DE SEMANA TAN CERCA DE LA CIUDAD Y A CINCO MINUTOS DE ANTIGUA GUATEMALA.

Bueno.----- Muy bueno.----- Excelente.-----

13. ¿ EN QUÉ RANGO CONSIDERA EL PRESUPUESTO COMO FAMILIA PARA UNA SALIDA INFORMAL DE FIN DE SEMANA EN UN LUGAR DE DESCANSO ?

Q.1500.00----- Q.2,000.00 a Q. ,500.00 ----- Q.3,000.00 a Q. 3,500 ----- -
Q- 4,000.00 a Q. 4,500.----- Q. 5,000.00 en adelante.

14 -NOS TOMARÍA EN CUENTA COMO SU OPCIÓN EN SUS PLANES DE VACACIONAR.?.

Si.----- Por qué.-----

No.----- Por qué.-----

Debo analizarlo.----- Por qué.-----



REGLAMENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

**ACUERDO GUBERNATIVO No. 1144-83
Palacio Nacional Guatemala, 29 de diciembre de 1983.**

EL JEFE DE ESTADO,

CONSIDERANDO:

Que en conformidad con lo estipulado en los incisos ñ y o) del artículo 4º. del Decreto No. 1701 del Congreso de la Republica, el Instituto Guatemalteco de Turismo, esta obligado a clasificar las empresas turísticas y a autorizar de acuerdo con tal clasificación por categorías las tarifas máximas de los establecimientos de hospedaje.

CONSIDERANDO:

Que es conveniente reglamentar dentro del sector del turismo, aquellas situaciones que por falta de normas legales, empresas puedan originar divergencias inconvenientes entre los establecimientos de hospedaje y sus huéspedes o usuarios, evitando asimismo interpretaciones que perjudiquen tal actividad económica, para lo cual se hace necesario emitir la disposición legal que así lo determine.

POR TANTO,

En el ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 4º. del Estatuto Fundamental de Gobierno, modificado por los Decretos-Leyes números 36-82 y 87-83 y con base a lo que establece el artículo 48 del Decreto 1701, del Congreso de la Republica, "Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo",

ACUERDA:

Dictar el siguiente

REGLAMENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Artículo 1º.- Quedan sujetos a las disposiciones del presente Reglamento, todos los establecimientos de hospedaje, entendiéndose como tales, los que presten al público servicio de alojamiento y otros servicios afines mediante pago. Huésped, es la persona alojada en un establecimiento utiliza a cualesquiera de sus otros servicios.

Artículo 2º.- La categoría de los establecimientos de hospedaje, denominados únicamente "establecimientos" en este Reglamento, se indica por medio del distintivo previsto en el siguiente artículo.

Artículo 3º.- Los establecimientos de hospedaje se clasifican en los siguientes grupos y categorías:

GRUPO	CATEGORÍAS
1. Hoteles	5, 4, 3, 2, 1 estrellas
2. Moteles	3, 2, 1 estrellas
3. Pensiones	A, B, C
4. Hospedajes	A, B, C

Su categoría se determina según sea la calidad de la construcción, instalaciones, dotaciones, servicios que presten y ubicación.

Artículo 4º.- Para la clasificación de los establecimientos de hospedaje no previstos en el artículo anterior, tales como: casas de huéspedes, hosterías, aparto-hoteles, bungalows, campos para remolques, albergues, colonias de vacaciones, villas turísticas y otros establecimientos semejantes, el INGUAT, dictara las normas pertinentes tomando en cuenta la categoría u disposiciones contenidas en los Capítulos I y III de este Reglamento.

Artículo 5º.- Todo establecimiento de hospedaje esta obligado a indicar en el exterior de su local, el grupo y categoría que el INGUAT, le asigne y en el lugar de registro de huéspedes debe exhibir la placa-distintivo respectiva.

Artículo 6º.- El INGUAT, autoriza a costa del interesado la placa distintivo a que se refiere el artículo anterior, indicando el grupo y categoría que le corresponda y la inscripción "Aprobada por el Instituto Guatemalteco de Turismo". Mediante instructivo, el INGUAT normara todo lo relativo al a placa- distintivo indicada.

Artículo 7º.- Ningún establecimiento de hospedaje puede utilizar denominación e indicativo distinto de los que le corresponden por su grupo y categoría. En la publicidad, propaganda impresa, correspondencia, facturas y toda documentación de los establecimientos de hospedaje se indicara el grupo y categoría en que estén clasificados.

Artículo 8º.- Las denominaciones derivadas o compuestas de los términos "Hotel", "Motel", "Pensión", "Hospedaje" y otras que en el futuro se establezcan , no podrán ser utilizadas mas que por los establecimiento registrados , clasificados y autorizados como tales por el Instituto Guatemalteco de Turismo, quien previamente a la clasificación pedirá la opinión técnica de la máxima agrupación hotelera del país dentro del plazo que el INGUAT, fije.

Artículo 9º.- Los establecimientos de hospedaje al solicitar su registro y clasificación al INGUAT, deben hacerlo en el formulario que este proporcione el que tendrá como mínimo la información siguiente:

- a) Nombre del establecimiento, dirección, lugar para recibir notificaciones y numero de teléfono;
- b) Nombre del propietario o propietarios y sus datos de identificación si son personas individuales o si se trata de personas jurídicas los datos que la identifiquen n los registros respectivos;
- c) Nombre del gerente, administrador, representante legal o persona que actuara como gestor principal del establecimiento;
- d) Detalle de las habitaciones, mobiliario e instalaciones con que cuenta, servicios que proporcione y cualquier otro dato que sirva para determinar su categoría;
- e) Personal a emplear;
- f) Tarifas, grupo y categoría que pretende que se le asigne.

Con el formulario referido debe acompañar en lo procedente, la siguiente documentación:

- a) Constancia de Registro de la Propiedad;
- b) Cédulas de vecindad;
- c) Constancia de Registro Mercantil;
- d) Patente de Comercio

- e) Registro de la Dirección General de Rentas Internas; y
- f) Inscripción en la dirección General de Servicios de Salud.

La documentación indicada puede presentarla en original, fotocopia autenticada o certificaciones.

Artículo 10º.- Para efectos de su registro y clasificación y sin perjuicio de la presentación de los documentos que se indican en el artículo anterior de presentación de los documentos que se indican en el artículo anterior, para obtener la autorización de funcionamiento de un establecimiento, el interesado debe acompañar a su solicitud además, la siguiente documentación:

- a) Plano de planta general e instalaciones, a escala no menor de 1:500, con indicación del destino y superficie de cada una de ellas;
- b) Plano de fachadas, a escala no menor de 1:200, que podrá ser sustituido por fotografía de primer plano, debiendo reflejarse la altura de piso a techo de cada nivel, cuando no se acompañe plano de sección;
- c) Planos de planta de distribución interior a niveles, a escala no menor de 1:100, en los que se indicara el destino de cada dependencia, así como la situación de puertas, ventanas, escaleras, closets, etc.;
- d) Planos de diferentes tipos de habitaciones incluyendo los cuartos de baño, a escala no menor de 1:50, en los que figuraran las instalaciones básicas, especiales y mobiliario.
- e) Planos que especifiquen las calidades y variedades en los terminados constrictivos; y
- f) Relación de habitaciones, con indicación del numero que las identifique, superficie, capacidad y servicio de que están dotadas.

Todos los planos deben ser elaborados y firmados por Arquitecto o Ingeniero Colegiado.

Artículo 11º.- Cuando se solicite la clasificación de un establecimiento como pensión u hospedaje, podrán sustituirse los planos a que se refiere el artículo anterior por planos sin forma profesional u por una explicación en la que figuraran cuantos datos deben consignarse en dichos planos.

Artículo 12º.- La solicitud y toda la documentación debe presentarse al Departamento de Fomento del Instituto Guatemalteco de Turismo, pudiendo este pedir cualquier explicación y documentación adicional que considere necesario. Completada la información dicho departamento iniciara de inmediato el expediente de registro y clasificación respectivo, expidiendo en el plazo de un mes a contar de la fecha de presentación de los documentos completos la autorización en la que se determinara el grupo y categoría del establecimiento.

Artículo 13º.- Si un establecimiento estuviera simplemente proyectando, los interesados podrán solicitar al Instituto Guatemalteco de Turismo, que se les indique el grupo, categoría y en su caso modalidad que pudiera corresponder a aquel en función de sus características, tipo de explotación peculiaridades de las instalaciones, servicio que estime prestar y ubicación, para lo cual presentara una solicitud con la precisión y detalles necesarios a los que se adjuntaran los documentos a que se refieren los incisos a),b),c),d) y e) del Artículo 10 de este reglamento.

Artículo 14º.- Los establecimientos de hospedaje existentes debidamente registrados y autorizados a la fecha en que entre en vigor el presente Reglamento, para lograr su clasificación en grupo y categoría, quedan obligados a cumplir únicamente con los requisitos señalados en los incisos c) y d) del Artículo 10 que antecede.

Artículo 15°.- Cualquier modificación sustancial de la estructura, características o sistemas de explotación de los establecimientos que pueda afectar su clasificación o capacidad debe hacerse previamente del conocimiento del Instituto Guatemalteco de Turismo, para su aprobación, debiendo acompañar la documentación pertinente.

Artículo 16°.- Los personeros de los establecimiento de hospedaje podrán solicitar al Instituto Guatemalteco de Turismo, su reclasificación a una categoría superior o inferior a la que tuviesen señalada, justificando debidamente la razones en que apoyen su petición.

Artículo 17°.- El Instituto Guatemalteco de Turismo, podrá revisar de oficio, con audiencia del interesado, el grupo y categoría otorgados a un establecimiento, asignándoles por Resolución de Dirección otros inferiores, cuando su estado de conservación, prestación de servicios o modificación sustancial de sus instalaciones no sea merecedor de grupo o categoría que ostenta, pudiendo, concederle plazo hasta de un año, a efecto de no reclasificarlo en la categoría inmediata inferior.

Artículo 18°.- EL Instituto Guatemalteco de Turismo ponderando en su conjunto la concurrencia de las condiciones exigidas como mínimo a los distintos grupos y categorías de establecimiento determinado de alguna o algunas de ellas, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el numero calidad y demás circunstancias de las condiciones existentes.

Artículo 19°.- Para la asignación de categoría a los establecimientos de hospedaje se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Ubicación en región o centro de interés turístico, las condiciones socio-económicas del lugar en que se encuentra el establecimiento y localidad urbanística de los núcleos circunvecinos;
- b) La calidad y estado de la construcción, de su implementación y su aspecto funcional;
- c) La calidad de sus servicios esenciales y complementarios;
- d) La atención que se preste al huésped o usuarios;
- e) La amplitud, comodidad, dotación y servicios de las habitaciones; y
- f) La idoneidad de la actividad hotelera así como la integridad y la buena presentación del personal.

b. Análisis de ingresos y egresos													
Moneda: Quetzales													
DESCRIPCION	1/01/2010	1/02/2010	1/03/2010	1/04/2010	1/05/2010	1/06/2010	1/07/2010	1/08/2010	1/09/2010	1/10/2010	1/11/2010	1/12/2010	2010
INGRESOS													
Occupación Promedio Mensual - INGUAT - 2008	57.05%	66.29%	76.74%	94.79%	74.08%	60.55%	53.40%	60.70%	66.76%	66.29%	94.79%	74.08%	70.46%
Número de ocupaciones (en 4 fines de semana)	12	12	16	20	16	12	12	12	12	12	20	16	172
Precio unitario	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
TOTAL INGRESOS	18,000.00	18,000.00	24,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	30,000.00	24,000.00	258,000.00
EGRESOS													
Costos variables													
Alimentación huéspedes (desayunos)	600.00	600.00	800.00	1,000.00	800.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,000.00	800.00	8,600.00
Suministros de habitación	432.00	432.00	576.00	720.00	576.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	720.00	576.00	6,192.00
ISR (5%) - Decreto 26-92 régimen ordinario	900.00	900.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,500.00	1,200.00	12,900.00
Subtotal costos variables	1,932.00	1,932.00	2,576.00	3,220.00	2,576.00	1,932.00	1,932.00	1,932.00	1,932.00	1,932.00	3,220.00	2,576.00	27,692.00
% Sobre ingresos	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%
Costos fijos													
Personal													
Gerente / Propietario	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	18,000.00
Administrador / Secretaria	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	36,000.00
Mantenimiento	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	21,600.00
Prestaciones laborales (Aguinaldo / Bono 14)	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	1,049.58	12,594.96
Mucama Outsourcing	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	14,400.00
Cocinera Outsourcing	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	7,200.00
Contabilidad Outsourcing	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	3,000.00
Subtotal Personal	9,399.58	112,794.96											
% Sobre ingresos	52.2%	52.2%	39.2%	31.3%	39.2%	52.2%	52.2%	52.2%	52.2%	52.2%	31.3%	39.2%	43.7%
Mantenimiento													
Alquiler	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	12,000.00
Electricidad	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	4,800.00
Agua	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,200.00
Servicio Telefónico	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,600.00
Extracción Basura	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00
Servicio de Cable	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,800.00
Lavandería	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,200.00
Subtotal mantenimiento	2,070.00	24,840.00											
% Sobre ingresos	11.5%	11.5%	8.6%	6.9%	8.6%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	6.9%	8.6%	9.6%
Depreciaciones													
Gastos de instalación	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	6,570.00
Mobiliario y equipo	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	1,156.67	13,880.00
Equipo de computación	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	180.54	2,166.45
Subtotal depreciaciones	1,884.70	22,616.45											
% Sobre ingresos	10.5%	10.5%	7.9%	6.3%	7.9%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	6.3%	7.9%	8.8%
Otros gastos													
Publicidad	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	6,000.00
Papelaría y útiles	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	2,400.00
Impuesto municipal			200.00			200.00			200.00		200.00		800.00
Gastos misceláneos	2,600.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	3,700.00
Subtotal otros gastos	3,300.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	12,900.00
% Sobre ingresos	18.3%	4.4%	4.2%	2.7%	3.3%	5.6%	4.4%	4.4%	5.6%	4.4%	2.7%	4.2%	5.0%
Total costos fijos	16,654.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	173,151.41
% Sobre ingresos	92.5%	78.6%	59.8%	47.2%	59.0%	79.7%	78.6%	78.6%	79.7%	78.6%	47.2%	59.8%	67.1%
TOTAL EGRESOS	18,586.28	16,086.28	16,930.28	17,374.28	16,730.28	16,286.28	16,086.28	16,086.28	16,286.28	16,086.28	17,374.28	16,930.28	200,843.41
% Sobre ingresos	103.3%	89.4%	70.5%	57.9%	69.7%	90.5%	89.4%	89.4%	90.5%	89.4%	57.9%	70.5%	77.8%
Efecto neto (ingresos / egresos)	-586.28	1,913.72	7,069.72	12,625.72	7,269.72	1,713.72	1,913.72	1,913.72	1,713.72	1,913.72	12,625.72	7,069.72	57,156.59

Nota: los criterios para la presentación de este cuadro son:

1. El impuesto se presenta como un costo variable, en el estado de resultados se presenta abajo de la utilidad neta
2. El dato de las prestaciones laborales representa la provisión mensual sobre el pago de los salarios (.16666 mensual)

				ESTUDIO FINANCIERO	
Anexo 1					
Depreciaciones					
Activo	Valor	Años	Coef.	Depreciación anual	Depreciación mensual
Gastos de remodelación	Q32,850.00	5	0.2000	Q6,570.00	Q547.50
Mobiliario y equipo	Q69,400.00	5	0.2000	Q13,880.00	Q1,156.67
Equipo de computación	Q6,500.00	3	0.3333	Q2,166.45	Q180.54
Totales	Q108,750.00			Q22,616.45	Q1,884.70
Nota: base del cálculo: línea recta					

e. Estados financieros proyectados a 5 años													
e.1.1 Flujo de caja proyectado para el primer año													
Moneda: Quetzales													
DESCRIPCION	1/01/2010	1/02/2010	1/03/2010	1/04/2010	1/05/2010	1/06/2010	1/07/2010	1/08/2010	1/09/2010	1/10/2010	1/11/2010	1/12/2010	2010
Disponible (Saldo inicial)	10,000.00	17,292.16	22,140.16	33,146.88	49,709.60	58,910.88	62,556.16	64,254.29	69,102.29	73,750.29	78,598.29	96,163.73	10,000.00
TOTAL INGRESOS	20,160.00	20,160.00	26,880.00	33,600.00	26,880.00	20,160.00	20,160.00	20,160.00	20,160.00	20,160.00	33,600.00	26,880.00	288,960.00
EGRESOS													
Alimentación huéspedes (desayunos)	600.00	600.00	800.00	1,000.00	800.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,000.00	800.00	8,600.00
Suministros de habitación	483.84	483.84	645.12	806.40	645.12	483.84	483.84	483.84	483.84	483.84	806.40	645.12	6,935.04
Gerente / Propietario	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	18,000.00
Administrador / Secretaria	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	36,000.00
Mantenimiento	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	21,600.00
Prestaciones laborales (Aguinaldo / Bono 14)							3,149.87					5,774.77	8,924.64
Mucama Outsourcing	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	16,128.00
Cocinera Outsourcing	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	8,064.00
Contabilidad Outsourcing	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	3,360.00
Alquiler	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	13,440.00
Electricidad	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00	5,376.00
Agua	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,200.00
Servicio Telefónico	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	4,032.00
Extraccion Basura	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00
Servicio de Cable	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	2,016.00
Lavandería	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	1,344.00
Publicidad	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	6,720.00
Papelería y útiles	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	2,688.00
Impuesto municipal	0.00	0.00	200.00	0.00	0.00	200.00	0.00	0.00	200.00	0.00	0.00	200.00	800.00
ISR (5%), Decreto 26-92		900.00	900.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,500.00	11,700.00
IVA		1,544.16	1,544.16	2,246.88	2,949.60	2,246.88	1,544.16	1,544.16	1,544.16	1,544.16	1,544.16	1,544.16	21,202.08
Gastos miscelaneos	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,200.00
TOTAL EGRESOS	12,867.84	15,312.00	15,873.28	17,037.28	17,678.72	16,514.72	18,461.87	15,312.00	15,512.00	15,312.00	16,034.56	23,653.49	199,569.76
Flujo neto de efectivo	7,292.16	4,848.00	11,006.72	16,562.72	9,201.28	3,645.28	1,698.13	4,848.00	4,648.00	4,848.00	17,565.44	3,226.51	89,390.24
Disponible (Saldo final)	17,292.16	22,140.16	33,146.88	49,709.60	58,910.88	62,556.16	64,254.29	69,102.29	73,750.29	78,598.29	96,163.73	99,390.24	99,390.24
IVA sobre ingresos	2,160.00	2,160.00	2,880.00	3,600.00	2,880.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	3,600.00	2,880.00	30,960.00
(-) IVA sobre egresos	615.84	615.84	633.12	650.4	633.12	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84	650.4	633.12	7511.04
Iva por pagar	1,544.16	1,544.16	2,246.88	2,949.60	2,246.88	1,544.16	1,544.16	1,544.16	1,544.16	1,544.16	2,949.60	2,246.88	23,448.96

ESTUDIO FINANCIERO													
e. Estados financieros													
e.2.1 Estado de resultados													
Moneda: Quetzales													
Cuenta	1/01/2010	1/02/2010	1/03/2010	1/04/2010	1/05/2010	1/06/2010	1/07/2010	1/08/2010	1/09/2010	1/10/2010	1/11/2010	1/12/2010	2010
Ingresos	18,000.00	18,000.00	24,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	30,000.00	24,000.00	258,000.00
(-) Costos Variables	1,032.00	1,032.00	1,376.00	1,720.00	1,376.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,720.00	1,376.00	14,792.00
% S. Ingresos	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%
Ganancia bruta	16,968.00	16,968.00	22,624.00	28,280.00	22,624.00	16,968.00	16,968.00	16,968.00	16,968.00	16,968.00	28,280.00	22,624.00	243,208.00
% S. Ingresos	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%
Gastos fijos													
Personal	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	9,399.58	112,794.96
Mantenimiento	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	24,840.00
Depreciaciones	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	1,884.70	22,616.45
Otros Gastos	3,300.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	800.00	800.00	1,000.00	12,900.00
Total gastos fijos	16,654.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	14,154.28	14,154.28	14,354.28	173,151.41
% S. Ingresos	92.5%	78.6%	59.8%	47.2%	59.0%	79.7%	78.6%	78.6%	79.7%	78.6%	47.2%	59.8%	67.1%
Ganancia operativa	313.72	2,813.72	8,269.72	14,125.72	8,469.72	2,613.72	2,813.72	2,813.72	2,613.72	2,813.72	14,125.72	8,269.72	70,056.59
% S. Ingresos	1.7%	15.6%	34.5%	47.1%	35.3%	14.5%	15.6%	15.6%	14.5%	15.6%	47.1%	34.5%	27.2%
Impuesto sobre ingresos	900.00	900.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,500.00	1,200.00	12,900.00
Beneficio neto (Pérdida neta)	-586.28	1,913.72	7,069.72	12,625.72	7,269.72	1,713.72	1,913.72	1,913.72	1,713.72	1,913.72	12,625.72	7,069.72	57,156.59
% S. Ingresos	-3.3%	10.6%	29.5%	42.1%	30.3%	9.5%	10.6%	10.6%	9.5%	10.6%	42.1%	29.5%	22.2%
Base para los cálculos en el régimen de pago de impuestos (Decreto 26-92) a optar:													
1. Régimen ordinario (Art. 44, Dcto. 26)	900.00	900.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,500.00	1,200.00	12,900.00
2. Régimen optativo (Art. 72, Dcto. 26)	97.25	872.25	2,563.61	4,378.97	2,625.61	810.25	872.25	872.25	810.25	872.25	4,378.97	2,563.61	21,717.54
Diferencia (conviene la opción 1)	802.75	27.75	-1,363.61	-2,878.97	-1,425.61	89.75	27.75	27.75	89.75	27.75	-2,878.97	-1,363.61	-8,817.54

NOMBRE COMERCIAL DEL ESTABLECIMIENTO: _____

DIRECCIÓN: _____

DEPARTAMENTO: _____ MUNICIPIO: _____

PROPIETARIO / ARRENDATARIO / REP. LEGAL: _____

(MARQUE UNA "X" DENTRO DE LOS CUADROS QUE CORRESPONDAN A LOS SERVICIOS QUE EL ESTABLECIMIENTO PRESTA)

I SERVICIOS GENERALES								
VESTIBULO	RECEPCIÓN	SANITARIO DE RECEPCIÓN	ALQUILER DE TELÉFONO	SERVICIO DE FAX	SERVICIO DE INTERNET	ACEPTACIÓN DE TARJETAS DE CRÉDITO	CUSTODIA DE VALORES	ACEPTACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA
ACEPTACIÓN DE MASCOTAS	TAXIS	AGENCIA DE VIAJES	FARMACIA	ALQUILER DE VEHÍCULOS	SALA DE ESTÉTICA	FLORISTERIA	TIENDA DE RECUERDOS O ARTESANÍAS	ELEVADOR
RESTAURANTE	CAFETERÍA	BAR	SERVICIO DE ALIMENTACIÓN EN LAS HAB.	LAVANDERÍA PARA HUÉSPEDES	DISPENSADOR DE HIELO	FACILIDADES PARA DISCAPACITADOS	PISCINA CLIMATIZADA	PISCINA NO CLIMATIZADA
JACUZZI	GIMNASIO	SAUNA	DISCOTECA	EMBARCADERO	MARINA	PLAYA	PARQUEO INTERIOR	PARQUEO EXTERIOR
SALÓN DE CONFERENCIAS	SALÓN DE RECEPCIONES	CENTRO DE CONVENCIONES	ÁREAS DE NEGOCIOS	ÁREAS DEPORTIVAS	RENTA DE EQUIPO DEPORTIVO	ÁREAS VERDES PARA RECREO O PICNIC	JUEGOS DE SALÓN	MÚSICA AMBIENTAL
OTROS (ESPECIFIQUE)								
II EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LA HABITACIÓN								
AIRE ACONDICIONADO	VENTILADOR	CALEFACCIÓN	CHIMENEA	TELÉFONO	INTERCOMUNICADOR	TELEVISOR	SEÑAL DE T.V. POR CABLE	RADIO
VCR	DVD	MALETERO	CLOSET	TOCADOR	COCINA	UTENSILIOS PARA COCINA	FRIGO BAR	JACUZZI
OTROS (ESPECIFIQUE)								
III EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN EL CUARTO DE BAÑO PRIVADOS								
AGUA CALIENTE	TINA O ARTESA	SECADORA DE CABELLO	TOCADOR	AMENIDADES				
OTROS (ESPECIFIQUE)								
IV DE POSEER HABITACIONES SIN BAÑO PRIVADO, INDICAR LA DISTRIBUCIÓN DE SANITARIOS Y DUCHAS DE USO GENERAL								
CANTIDAD DE DUCHAS PARA CABALLEROS	CANTIDAD DE DUCHAS PARA DAMAS	CANTIDAD DE SANITARIOS PARA CABALLEROS	CANTIDAD DE SANITARIOS PARA DAMAS					
V SEGURIDAD Y PREVENCIÓN								
DETECTORES DE HUMO	EXTINGUIDORES	SISTEMA DE MANGUERAS	ROCIADORES	SALIDAS DE EMERGENCIA	PLAN DE EVACUACIÓN	SEÑALIZACIÓN	PERSONAL CAPACITADO PARA ATENCIÓN DE EMERGENCIAS	
ESCALERAS DE EMERGENCIA	ENFERMERÍA	BOTIQUÍN	OTROS (ESPECIFIQUE)					
VI FORMAS DE PAGO ACEPTADAS								
EFFECTIVO	CHEQUES PERSONALES	CHEQUES DE CAJA	CHEQUES DE VIAJERO	TARJETAS DE DÉBITO	MASTER CARD	VISA	DINERS CLUB	AMERICAN EXPRESS
CITY BANK	OTROS (ESPECIFIQUE)							

DECLARO Y JURO QUE SON VERDADEROS LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE FORMULARIO.

SECCIÓN DE REGISTRO Y VERIFICACIÓN DE SERVICIOS TURÍSTICOS DEL INGUAT
 TEL. (s): 2421-2800 Exts. 4141 a la 4150 - Telefax: 2421-2885



**SOLICITUD PARA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO DE ESTABLECIMIENTOS DE
HOSPEDAJE ANTE EL INSTITUTO GUATEMALTECO DE TURISMO**



Señor:
Director del INSTITUTO GUATEMALTECO DE TURISMO

Yo _____ de _____ años de edad, estado civil _____, de ocupación, profesión u oficio _____, de nacionalidad _____, identificado (a) con Cédula de Vecindad No. de orden _____ y de registro _____, extendida en la Municipalidad de _____ del departamento de _____ con domicilio en _____ con número telefónico _____ y dirección para recibir notificaciones en _____ municipio de _____ del departamento de _____ atentamente comparezco ante usted para:

EXPONER:

PRIMERO: Que actúo en calidad de: propietario , arrendatario , representante legal del establecimiento de hospedaje denominado _____ ubicado en _____ departamento de _____.

SEGUNDO:

SOLICITO:

- a) Se admita la presente solicitud de inscripción y registro para el trámite respectivo;
- b) Se tenga por presentados los documentos que se adjuntan a la presente y;
- c) Se proceda a la inscripción en los registros correspondientes.

Guatemala _____ de _____ de _____.

Firma del Solicitante

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ADJUNTAR AL FORMULARIO

- Formulario de Tarifas.
- Formulario de Servicios.
- Fotocopia de la **PATENTE DE COMERCIO** de empresa.
- Fotocopia de la constancia de **INSCRIPCIÓN AL IVA**.
- Fotocopia de la **LICENCIA SANITARIA** vigente.
- Fotocopia del **BALANCE DE APERTURA** de operaciones o **CERTIFICACIÓN DE CAPITAL EN GIRO**.
- Fotocopia de la **CERTIFICACIÓN DE PROPIEDAD** del inmueble o del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**. De existir parentesco (dentro de los grados de ley) entre el propietario del inmueble y del establecimiento, deberá adjuntar carta legalizada de autorización emitida a su favor, para utilizar el inmueble como hospedaje.
- PLANOS** ó **CROQUIS (Dibujo)** de distribución de ambientes con habitaciones numeradas y debidamente identificado con nombre comercial del establecimiento, nombre de propietario y dirección.
- Fotocopia de la **CÉDULA DE VECINDAD** del propietario.
- Libro para **REGISTRO DE HUÉSPEDES**, debidamente foliado.
- Libro de actas para **RECEPCIÓN DE FELICITACIONES, QUEJAS Y/O SUGERENCIAS** debidamente foliado.
- FOTOGRAFÍAS**: 1 del frente del establecimiento con rótulo visible (tal y como aparece en patente de comercio), 1 de la recepción, 1 de un servicio sanitario, ducha, 1 del interior de una habitación. Las fotografías deberán presentarse pegadas o impresas en hoja(s).
- Carta de **AUTORIZACIÓN MUNICIPAL (Aval Municipal de Funcionamiento)**, (Decreto 56-95 del Congreso de la República y Artículo 12 del Acuerdo Gubernativo 1144-83).

En los casos que proceda:

- Fotocopia de la **PATENTE DE SOCIEDAD**.
- Fotocopia de la **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN** de la sociedad.
- Fotocopia del **NOMBRAMIENTO DE REPRESENTACIÓN LEGAL** de la sociedad o copropiedad.
- Fotocopia de la **CÉDULA DE VECINDAD** del Representante Legal que consta en el nombramiento respectivo.

❖ No se reciben expedientes incompletos.

❖ El interesado podrá dar inicio a su trámite contra la presentación de: Fotocopia simple de la **PATENTE DE COMERCIO DE EMPRESA Y SOCIEDAD** (Si aplica), **CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ANTE LA SAT**, **CÉDULA DE VECINDAD DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL**, **ACTA DE NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE LEGAL** (si aplica) **LIBRO DE REGISTRO DE HUÉSPEDES Y QUEJAS Y/O SUGERENCIAS**; otorgándole el INGUAT un permiso provisional de operación por período perentorio.

❖ Todos los documentos deben coincidir en dirección, nombre comercial y nombre del solicitante (según Patente de Comercio).

❖ Todas las Fotocopias deben presentarse autenticadas por Notario, según Acuerdo No. 349-2002-DI emitido por la Dirección del INGUAT el 31 de octubre de 2002.

DECLARO Y JURO QUE SON VERDADEROS LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE FORMULARIO.

Nombre de la Persona que Firma

FIRMA

CALIDAD CON QUE FIRMA:

- Propietario
- Representante Legal
- Arrendatario

Guatemala, _____ de _____ de _____

Registro Mercantil

Valor al Público Q.2.00
Art. 2:11 del Acdo. Gub. 207-93

FORMA RM-1-SCC-C-V

Nº 133331


**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE COMERCIANTE
INDIVIDUAL Y EMPRESA**

Señor Registrador Mercantil General de la República.

 YO, _____ de _____ años,
Nombre y Apellidos completos
 _____ con domicilio en el Departamento de _____
nacionalidad profesión u oficio Grado Civil
 _____, con residencia en: _____
consignar dirección completa

con cédula de vecindad extendida por la Municipalidad de: _____

Departamento de: _____ No. de orden: _____ y de Registro: _____

bajo juramento de que los datos son exactos, atentamente:

PIDO:

- 1)
-
- Que se me inscriba como comerciante individual
-
- 2)
-
- Que se inscriba la siguiente empresa de mi propiedad, o propiedad de: _____

NOMBRE COMERCIAL: _____

DIRECCION COMPLETA: _____

OBJETO: _____

Fecha de inicio de actividades: _____ de _____ de _____ al inscribirse Capital: Q. _____ Categoría: Única Sucursal Agencia Otra: _____
 _____, Administrador, Gerente o factor: _____

- 1) Si es casado, indique régimen matrimonial _____
-
- 2) Si ya está inscrito como comerciante, indique No. _____ Folio: _____ Libro: _____
-
- 3) Si es persona jurídica, indique No. _____ Folio: _____ Libro: _____
-
- 4) Número de empleados a contratar _____ de _____ de _____

(F) _____

AUTÉNTICA: _____

F) _____ ANTE MI: _____

PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO

EMPRESA

Fecha Inscripción: _____

Expediente: _____

Registro: _____ Folio: _____ Libro: _____

COMERCIANTE

Fecha Inscripción: _____

Expediente: _____

Registro: _____ Folio: _____ Libro: _____

Clasificación por actividad:

-
- Agricultura
-
- Explotación de minas
-
- Industria
-
- Construcción
-
- Electricidad, Gas, Agua
-
-
- Comercio
-
- Transporte y comunic.
-
- Financiero
-
- Servicio
-
- Otros: _____

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE

- a) Adjuntar Balance o Certificación en Giro.
-
- b) Si es representante legal adjuntar fotocopia legalizada del documento donde conste su representación.
-
- c) LLENARSE EXCLUSIVAMENTE A MÁQUINA.

EXPEDIENTE No. _____

FORMULARIO: _____

Autorizado según Resolución de la Contraloría General de Cuentas Br/3852 Clas.: 1198-12-8-A-17-2002 del 13-06-2002 • Autorización de Impresión: 86-2004 de fecha 4-5-2004
 Envío Fiscal 4-ASCC 2307 20,000 Formularios sin serie del No. 125,001 al 145,000 Libro Fiscal SCC, Folio 144 • Impresos GM NIT: 413810-4 Tel.: 335-0246 No. de Cuenta R1-4

INSCRIPCIÓN DE EMPRESA MERCANTIL

Empresa Individual

- Presentar formulario de inscripción de comerciante y de empresa mercantil, con firma autenticada de propietario.
- Certificación contable firmada y sellada por un contador .
- Cédula de vecindad original, no es indispensable.
- Solicitar una orden de pago y cancelar en el banco
 - Q.75 para inscripción de Comerciante.
 - Q.100.00 para inscripción de Empresa.

*Si es copropiedad, presentar un formulario por cada propietario.

Empresa de Sociedad

- Presentar formulario de inscripción de comerciante y de empresa mercantil, con firma autenticada del Representante Legal.
- Fotocopia de nombramiento de Representante Legal, vigente.
- Fotocopia de patente de sociedad.
- Solicitar una orden de pago y cancelar en el banco:
 - Q.100.00 para inscripción de Empresa.



LISTA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EJECUTADOS EN EL PROYECTO DE GRADUACIÓN

Al entregar su informe final del trabajo de investigación, debe acompañar esta hoja debidamente llenada y firmada.

Si hay más de 2 elementos que no puede verificar haberlos cumplido dentro de su proyecto, entonces haga las correcciones necesarias para poder entregar dicho informe.

La no presentación de esta lista automáticamente anula la recepción del informe final del proyecto de graduación.

- Yo tengo una página de portada exterior e interior en el proyecto.
- Yo incluí un índice que indica los contenidos con el número de página correspondiente.
- Yo incluí un resumen ejecutivo del documento exclusivamente para el proyecto.
- Yo seguí las recomendaciones del instructivo para la elaboración y presentación de proyecto.
- Yo usé referencias bibliográficas y las cité conforme el instructivo.
- Yo incluí en la bibliografía, cada referencia que mencioné en el texto.
- Yo utilicé al final tablas y figuras y otro tipo de documentos de soporte.
- Yo utilicé estadísticas para respaldar mi investigación.
- Yo tengo de 25 a 30 páginas de texto en promedio.
- Yo redacté mi proyecto con una secuencia y orden lógico de presentación.
- Yo no utilicé otras formas diferentes de presentación a la aprobada por AIU.
- Yo utilicé un lenguaje sencillo, claro y accesible para todos.
- Yo utilicé un revisor de redacción y estilo para la presentación de mi proyecto.
- Yo no violé ninguna ley de propiedad intelectual o de derechos de autor al copiar materiales que pertenecen a otra persona.
- Yo afirmo por este medio que el proyecto es totalmente mi propia investigación.

Nombre del estudiante: César Augusto Sosa Castillo

Firma del estudiante. _____

Fecha. 20-09-2009