

REVOLUTIONS PERU S.A.C.

PROYECTO “LA HUACA”

JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ CABRERA

CONSULTOR

I INTRODUCCION

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVOS

II ESTUDIO DE MERCADO

1. AREA GEOGRAFICA DEL ESTUDIO DE MERCADO
2. DEFINICION DE LOS SERVICIOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS
3. ESTUDIO DE LA DEMANDA POTENCIAL
4. ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO HISTORICO DE LA DEMANDA
5. INDICES DE CRECIMIENTO Y PROYECCION DE LA DEMANDA
6. EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO, POLITICAS E INNOVADORAS
7. ESTUDIO DE LA OFERTA ACTUAL, COMPETENCIA
8. ANALISIS DEL MERCADO PARA EL PROYECTO:
 - PREVISION DE DEMANDA INSATISFECHA
 - PREVISION DE VARIACION DE LA DEMANDA
 - ANALISIS DE LAS NORMAS, LEYES, ACUERDOS E INCENTIVOS
 - VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL PROYECTO CON RESPECTO A LA COMPETENCIA
9. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

III TAMAÑO Y LOCALIZACION

1. TAMAÑO
2. LOCALIZACION

IV CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

1. TERRENO
2. DISTRIBUCION INTERNA
3. OBRAS CIVILES
4. INVERSION

V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

VI ANEXOS

I INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

La industria del turismo está conformada por un conjunto de empresas interrelacionadas al servicio de los que viajan tanto dentro del país, como del extranjero, estableciendo conexión entre las personas, las formas de viajar, los alojamientos, los medios.

Actualmente se ha reconocido la importancia social económica y política del turismo, una de las industrias de más rápido crecimiento de las existentes en el mundo. Los economistas estudian los efectos directos e indirectos que suponen el hecho de crearse en un ámbito geográfico un Centro Turístico Recreativo Comercial, sobre las economías locales y nacionales, los sociólogos consideran sus consecuencias sociales.

- El turismo se ha clasificado en primer lugar entre los grupos de exportaciones mundiales por delante del petróleo, vehículos automóviles y el equipamiento electrónico, la economía de un estado puede analizarse a través de la relación que existe entre el empleo generado por la industria turística sobre el total del empleo no agrícola.
- A la fecha los centros turísticos se visualizan a través de las pantallas de Internet que permite al cliente visualizar en las pantallas los atractivos tanto públicos como privados de cada destino turístico, es decir, conocer los espacios interiores de las instalaciones, como el área geográfica en que se ubica. Se está introduciendo el uso de la fibra de óptica que permite transmitir en mayor cantidad y en el

menor tiempo posible, la información, de ésta manera se realizará en casa utilizando la computadora personal sin papel ni discos, ya que el sistema permite escoger lo que se desee.

- La atracción turística estará supeditada a un conjunto de parámetros que garanticen su éxito, como son: el medio ambiente, ordenación del territorio, volúmenes de la edificación, seguridad ciudadana, accesibilidad y circulación segura y rápida, servicios sanitarios, uso público y privado, información de los acontecimientos que se celebran en el destino turístico, niveles de personal, calidad de la arquitectura adaptada al entorno, promoción de los productos típicos, permitirá que la INICIATIVA PRIVADA invierta en las áreas que ofrezcan un POTENCIAL GEOGRÁFICO adecuado, reflejándose como contrapartida una disminución de los niveles de pobreza a nivel local y nacional.

Revolutions Perú SAC, es una empresa correspondiente a una sociedad anónima cerrada que cuenta con más de 30 años de experiencia en el giro de casinos y hoteles tanto en Estados Unidos (Nevada, Las Vega, etc, y en otras partes del mundo).

La visión empresarial corresponde a satisfacer una necesidad latente en el costa peruana tanto para turismo receptivo como turismo interno dentro del marco de TQM o Manejo de la Calidad Total.

1.2 OBJETIVOS

Considerando la importancia del sector turismo dentro del desarrollo de los países y en especial el potencial turístico del Perú y la promoción que el gobierno viene brindando al sector, el objetivo fundamental del presente estudios es de establecer la factibilidad de

la ejecución del Proyecto **LA HUACA, Resort Hotel * Spa & Casino**, en lo que se refiere a su concepción, ubicación, mercado actual y potencial.

Como producto principal se tiene proyectado un Hotel 5 Estrellas, con todos los implementos que este necesita, como son: Restaurantes 5 Tenedores, Piscinas, Infraestructura deportiva, Recreación, Casino, Estacionamientos etc. Adicionalmente a ello y siguiendo las tendencias internacionales de turismo, se planea brindar otros productos aprovechando las ventajas comparativas con otros países, como son en el campo de la cirugía estética que permita implementar una Clínica de Belleza y un SPA Internacional.

La cultura ancestral de nuestro país, se podrá mostrar a través de un museo de sitio lo cual será muy atractivo para el turista; asimismo se podrá mostrar a todos los visitantes la preparación de nuestro producto de bandera - el Pisco - mediante la implementación de una destilería.

II ESTUDIO DE MERCADO

2.1 AREA GEOGRAFICA DEL ESTUDIO DE MERCADO

El ámbito geográfico del Estudio de Mercado básicamente estará orientado hacia el turista que viene del extranjero y el turismo local proveniente de las clases socio económicas A y B y por los residentes que veranean en el distrito de Asia.

2.2 DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

Los servicios que se brindaran a los turistas nacionales e internacionales serán de primera categoría “A” para lo cual contará con personal profesional, técnico y de servicios debidamente capacitados, una infraestructura que garantice a través de sus espacios el confort del alojamiento, recreación, diversión y deportes que satisfagan sus expectativas, seguridad y buen trato; asimismo se ofrecerán áreas para conferencias, simposios a empresas nacionales y extranjeras, tratamiento de salud y de belleza corporal, tratamiento contra el stress.

El complejo contará con un servicio de transporte privado para turistas, en forma diaria, con horarios preestablecidos, entre lima – Asia – Lima.

- **INGRESO PRINCIPAL Y SECUNDARIO:** Situados con frente a la Autopista Panamericana Sur, acceso que se realizará mediante una pista auxiliar, integrando al Complejo con Controles de Salida y Entrada tanto para la Zona de Casino, Hotel, Restaurantes, y para la Clínica de Cirugía plástica y de Belleza, en las que se ubican áreas de seguridad que

verificarán, Placas Vehiculares e Identidad del personal de transporte en forma computarizada.

- **ESTACIONAMIENTO:** Construido por dos áreas con capacidad mínima para 500 vehículos y estacionamiento para buses de transporte de turistas con su área de espera y desembarco.
- **VÍAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR:** Vías Amplias y asfaltadas que garantizan una circulación y evacuación rápida, debidamente señalizada.
- **VÍAS PEATONALES:** Para circulación peatonal interna acabadas en cerámicas de alto tránsito, semirústicos, que separan las vías de circulación vehicular de las áreas recreativas y de servicios, lo cual garantiza la seguridad de los ocupantes.
- **INGRESO PRINCIPAL 1:** Acceso a área de CASINO, RESTAURANT, HOTEL 5 ESTRELLAS Y GRAN TERRAZA CENTRAL Y CENTRO COMERCIAL.
- **INGRESO PRINCIPAL 2:** con Acceso directo a la zona de MUSEO DE SITIO, EL ANFITEATRO, al área de SPA internacional y la CLINICA DE ESTETICA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA.
- **MUSEO DE SITIO:** El cual estará abierto no solo a sus huéspedes sino a todos los Colegios y Población en general, a título gratuito.

- **SPA INTERNACIONAL:** En el que se ubicarán recepción, TRATAMIENTO DE BELLEZA, estética y corporal. CLINICA para cirugías plásticas y de rehabilitación, RELAJACIÓN y ÁREA DE DISTRACCIÓN Y ENTRETENIMIENTO.

- Este SPA brindará estos servicios con infraestructura y personal especializada el cual atraerá a turistas nacionales y extranjeros, los costos que se cobrarán por estos servicios serán menores a los de su origen.

- La estadía de recuperación y de recreación tendrán la Categoría de un Hotel 5 Estrellas con 200 habitaciones, de las cuales 60 serán Suites, con todos sus servicios de acuerdo de conformidad con la reglamentación vigente para Hoteles.

HOTEL 5 ESTRELLAS: Será el único en el Perú, en el que su Lobby principal mostrará itinerantemente todas las Culturas del Perú, con el apoyo de todas los Museos, tanto estatales como privados.

LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA de todo el proyecto será reflejo de nuestra identidad cultural.

CASINO: Desarrollado en un área de 1,400 m² con 250 máquinas tragamonedas, 14 mesas de Juego, Bar, Pista de Baile, con características similares a los de Las Vegas, con infraestructura contra incendio, evacuación y seguridad a través de cámaras de video, sensores de humo y fuego, luces de emergencia y atención adecuada para cada área de

distracción acorde con disposiciones y Normas de la CONACTRA y DEFENSA CIVIL.

- El casino tendrá áreas de recepción, espera, baños damas y caballeros, caja, área de conteo y bóveda, sala de videos y seguridad, administración, contabilidad, área de tragamonedas, área para mesas de Juegos Internacionales, Black Jack, Póquer, Bacará, Ruleta, Dados y otros, Escenario, Pista de Baile, Bar, Simul Casting (todos deportes, nacionales e internacionales, como Fútbol, Básquetbol, Tenis, Box, etc.), Carrera de Caballos, Perros, etc.
- Área de personal de servicios, estar, comedor, descanso, vestidores, baños, guardería infantil.
- Eventos musicales, culturales nacionales y extranjeros que se programarán semanalmente todo el año.

La atención en el casino será de primera, en cuanto a la infraestructura, personal, mobiliario y apuestas.

- **RESTAURANT CINCO TENEDORES:** Con ingreso principal y de servicio, recepción, servicios de telefonía, SH para damas y caballeros, estar de espera, bar, comedor, cocina, oficio, almacén, bodega general, cámaras frías para verduras, carnes, lácteos y pescado, comedor, vestuarios SH para el personal de servicio, servicios complementarios de agua fría, caliente, gas, tele música, aire acondicionado, vajilla y mobiliario de primera. La comida que se servirá será internacional.

- **RESTAURANT TURISTICO:** Con Area de espera, comedor, cocina y conservación, preparación de comidas típicas peruanas.

Estos dos Restaurantes darán atención y servicio al turista nacional y extranjero y a los vecinos de la provincia, dirigidos por chefs de mucha experiencia, con intervención de dietistas, según sea el caso.

- **HOTEL CINCO (5) ESTRELLAS:** Esta infraestructura cumplirá con la normatividad del Reglamento Nacional de Construcciones, contará con los siguientes ambientes:

Ingreso Principal y de Servicio, hall, recepción, depósito de maletas, depósito general, custodia de valores, administración, oficinas, baños, espera, salón, bar, cafetería, 200 habitaciones dobles para alojamiento, de las cuales 60 serán suites, Centro de Negocios entre otros.

Además contará con los servicios de teléfono, Internet, Fax, Tele música, Tele cable, Aire acondicionado, calefacción, alarma, detector y extintor de incendios, agua fría, agua caliente, baños, etc., serán de primera

Contará también, con áreas para mantenimiento y servicios de lavado y planchado, Suites, Bungaloes con servicios de bar, grill, terrazas, BQ, Juegos de niños y adultos, piscinas adultos y niños temperadas, gran terraza central.

- **CENTRO DE CONVENCIONES:** Ingreso, espera, servicios higiénicos damas y caballeros, sala de lectura, depósitos kitchenet sala de reuniones, salón, sala expositores, SH, salón central, sala de proyecciones y audio, depósito, área secretariado, despachos, traducciones, equipos audiovisuales, servicios de Internet, fax, telefonía, Tv/Cable, sala periodistas y conferencias.
- **CENTRO COMERCIAL:** Conformado por áreas de circulación externa e interna, espera, 30 tiendas entre 10 a 100 m² de área con SH para damas y caballeros, oficina de limpieza.
En dichos locales se comercializarán los productos y servicios manufacturados en el Perú, como son Joyería, Alpaca, Artesanía, Pisco, etc.
- **BAÑOS Y VESTIDORES:** Para las personas invitadas, a la gran Zona Central en casos de eventos al aire libre o uso de las piscinas.
- **AREA DEPORTIVA:** Como parte del entretenimiento y práctica deportiva, contará con dos canchas de tenis, dos canchas de frontón, una cancha de usos múltiples, cancha de Squash, área para juegos (fulbito, ping pong, juegos lúdicos para jóvenes, etc.).
- **ANFITEATRO:** Área de Ingreso Peatonal, oficina de administración, sala de espera, Sala, Kitchenet, vestidores y SH para damas y caballeros.

Area para Eventos Culturales, Musicales, Deportivos.

- **AREA PARA MANTENIMIENTO Y OTROS:** Area donde se ubicarán talleres y personal que garantizarán el mantenimiento y funcionamiento óptimo de todo el complejo, asimismo, se ubicarán Plantas de Tratamiento de Agua, Desague, Sub Estación Eléctrica, Grupo Electrónico de Emergencia, Planta de Recepción de Gas, Evacuación de Desperdicios previo Tratamiento Ecológico de los desperdicios a través de deshidratadores, compactadoras, separadores, etc., Sistema Contra Incendios, etc.
- **POZO PROPIO:** Para Agua de riego de Jardines y Servicios.
- **AGUA POTABLE:** Planta de tratamiento Propia y/o adquisición de la misma del servicio de agua potable de la Municipalidad de Asia.
- **DESAGUE:** Planta de Tratamiento de aguas residuales.
- **PLAYA PRIVADA:** El Complejo contará con una Playa Privada para sus Usuarios, la cual contará con los siguientes servicios:
 - Transporte privado del Complejo – Playa – Complejo, en horarios que se requiera.

Seguridad Integral, Estacionamientos, Bar, Restaurante, SH Damas y caballeros; Piscina de Agua Salada, Área de Sombrillas, Salvavidas, deportivas y Servicios complementarios

2.3 ESTUDIO DE LA DEMANDA POTENCIAL

Los siguientes aspectos que se van a mencionar constituyen potencialmente hablando una gran demanda de infraestructura adecuada, que brinde todas las comodidades e innovaciones competitivas de acuerdo al mercado internacional, tanto para el turista local como para el turista extranjero

- Mayor movimiento de la población. Las personas acostumbran realizar viajes por motivos de estudio, por causas familiares y también por el placer de viajar.
- Se dispone de más tiempo para el descanso. Las semanas de trabajo son más cortas y las vacaciones más largas. La semana de trabajo se ha reducido de forma considerable desde el cambio de siglo, ha pasado de cincuenta o sesenta horas a menos de cuarenta. Los programas de tiempo flexible permiten disponer de una semana de trabajo de tres o cuatro días. En Europa muchos gobiernos obligan a que todos los trabajadores disfruten de vacaciones pagadas.
- Familias menos numerosas y cambio en los roles. En Europa y América del Norte, el índice de natalidad ha disminuido de una forma brusca, y ello permite disponer de más tiempo libre fuera de la responsabilidades familiares. La igualdad entre ambos sexos y el cambio en la composición de la familia y en la función a cumplir por parte de sus miembros permiten que viaje más.
- Aumenta el índice de divorcios y el número de solteros. Las personas que viven solas disponen de más tiempo libre que las

parejas; además, muchos quieren relacionarse a través de los viajes.

- Menor espacio habitable. Como consecuencia del elevado costo que supone construir una casa propia, se produce un aumento en el número de apartamentos y bungalows. Los espacios habitables más pequeños aumentan la necesidad de 'escaparse de todo'.
- Mayor disponibilidad de crédito a través de las tarjetas de crédito y de los préstamos bancarios. El 'viaje ahora y pague después' estimula a viajar.
- Aumento de los programas de seguridad de los gobiernos. ¡Por qué ahorrar para el futuro si se dispone de pensiones de incapacidad, pensiones de vejez y de seguridad social!.
- En los países bajos, el 15 por ciento de personas que pertenecen al conjunto de individuos en edad de trabajar perciben retribuciones de incapacidad equivalentes al 80 por ciento de lo que ganarían trabajando.
- Mayor educación. Puesto que acuden muchos millones de personas más a los colegios y las universidades, se tiende a pensar de una forma más internacional y prestar más interés a las culturas extranjeras.
- La televisión y el cine amplían la perspectiva de los viajes. El mundo llega a nuestros hogares a través de la televisión: un romance en Viena, una intriga internacional en París, un documental sobre una tierra lejana, etcétera, pueden

despertarnos interés por lugares que hasta entonces no se hubieran considerado como destinos de viajes.

2.4 ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO HISTORICO DE LA DEMANDA

Viceministerio de Turismo – Perú								
PERÚ: Entrada de Viajeros Internacionales por todas las fronteras según Continente								
País de Residencia	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
TOTAL DE ARRIBOS DE PAX INTERNACIONAL	551	611	725	694	800	801	865	1027
AMERICA DEL NORTE	938	009	589	084	491	334	602	901
	148	168	203	195	218	220.	234	239
	994	188	909	126	393	047	463	524
AMERICA CENTRAL	10162	11536	12814	12599	13704	14845	5668	15002
AMERICA DEL SUR	210	252	294	257	302	98 838	325	471402
	661	068	687	622	847		789	
EUROPA	137	140	71618	177	201	212	232	239883
	148	299		084	890	574	443	
ASIA	34918	28009	29622	34220	43881	34659	41570	42828
AFRICA	1105	1388	1690	1402	1699	1882	1948	2044
OCEANÍA	8029	9483	10702	11269	13213	13505	13587	15882
SIN ESPEFIAR	231	33	1	3				
			2	1	4	2	5	
			1	3	3		2	
			6	2	5	6		8
			543	4762	4860	4980	105	1334
						1	26	
			4		4	3	3	2

Fuente: Dirección General de Migraciones y Naturalización

Elaboración: MINCETUR/VMT/Oficina de Asuntos Económicos

Excluye los viajeros internacionales residentes en el Perú. En el año 2002 los 19,472 pasajeros que no especificaron su lugar de residencia

Observaciones: Permanente han sido discriminados según el país de procedencia. En el año 2002 se han excluido a 47,376 pasajeros chilenos excursionistas (menos de 24 horas). En el año 2003 se han excluido 23,831 pasajeros

En el cuadro precedente se puede apreciar la tendencia progresiva de incremento del turismo en el Perú, en el año 1996 nos visitaron 551,938 turistas, mientras que en el año 2003 alcanzamos la cifra de 1'027,90, es decir el turismo se incremento entre esos años en 86% aproximadamente, adicionalmente podemos comentar que este crecimiento si bien es progresivo, al mismo tiempo es sostenido, por cuanto en este periodo de estudio no se han apreciado caídas traumáticas que indiquen inestabilidad o incrementos ocasionados por factores no controlados.

Este incremento del turismo, definitivamente se traduce en una mayor demanda de Hospedajes, Hoteles, Hostales, etc, por lo tanto la oferta de estos servicios debe seguir creciendo, tomando en cuenta los índices de ocupabilidad y capacidad instalada que mas adelante estudiaremos.

2.5 INDICES DE CRECIMIENTO Y PROYECCION DE LA DEMANDA

El promedio anual de crecimiento del turismo proveniente del extranjero en los últimos 8 años es de 9.61% aproximadamente, lo cual indica que existe un mayor interés por visitar el Perú, debido a factores que explicaremos más adelante.

Para efectos de proyectar el crecimiento anual del turismo proveniente del extranjero para los próximos 5 años elaboraremos el siguiente cuadro:

Base del calculo:	1'027,901 visitas					
Numero de visitas	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Indice de crecimiento	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%
Arribos Proyectados	1'126,682	1'234,956	1'353,636	1'483,720	1'626,305	1'782,593

Asumiendo que solo el 10% del total de visitantes proyectados se alojen en Hoteles de categoría 5 estrellas tenemos el siguiente cuadro:

Base del calculo:	102,790 visitas					
Numero de visitas	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Indice de crecimiento	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%
Demanda Proyectada	112,668	123,495	135,363	148,372	162,630	178,259

Si el promedio del tiempo de hospedaje es de 7 días tendremos el siguiente cuadro de ocupabilidad proyectado:

Base del calculo:	102,790 visitas					
Numero de visitas	2004	2005	2006	2007	2008	2009

Indice de crecimiento	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%
Ocupabl. Proyectada	778,676	864,465	947,541	1'038,604	1'138,410	1'247,813

Nuestro Proyecto tiene una capacidad de 200 habitaciones y considerando una ocupabilidad del 100%, es decir que se encuentre ocupado los 365 días del año, tendremos una ocupabilidad proyectada de 73,000, lo cual representaría porcentualmente a nivel de participación de mercado lo siguiente:

Base del calculo:	102,790 visitas					
Numero de visitas	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Índice de crecimiento	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%	9.61%
Ocupabl. Proyectada	778,676	864,465	947,541	1'038,604	1'138,410	1'247,813
Cap. inst. La Huaca	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000
Porcentaje	9.37%	8.44%	7.70%	7.03%	6.41%	5.85%

Considerando todas y cada una de las ventajas comparativas de nuestro Proyecto versus la competencia, estimamos que el porcentaje que se proyecta como participación del mercado es bastante razonable.

Sin embargo, a la fecha del estudio existe una capacidad instalada de 3,337 habitaciones de Hotel de categoría 5 Estrellas, lo cual multiplicado por 365 días del año tenemos una ocupabilidad máxima de 1'218,005, ocupabilidad que recién en el año 2009 estaría satisfecha.

De mantenerse constante la oferta versus la demanda proyectada tendríamos el siguiente porcentaje de ocupabilidad:

Base del calculo:	102,790 visitas					
Años	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ocupabl. Proyectada	778,676	864,465	947,541	1'038,604	1'138,410	1'247,813
Ocupabl. Máxima	1'218,005	1'218,005	1'218,005	1'218,005	1'218,005	1'218,005
Porcentaje	64.00%	71.00%	78.00%	85.00%	93.00%	100.00%

2.6 EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO

Con la dación de normas, Leyes y reglamentos el Estado Peruano esta promoviendo el turismo en nuestro país, para lo cual a formulado y aprobado un conjunto de leyes que favorecen el turismo.

Ley para el Desarrollo de la Actividad Turística (Ley 26961, 29.05.98): Contiene el marco legal para el desarrollo y la regulación de la actividad turística, los principios básicos de la actividad turística y los objetivos de la política estatal, declarando al MITINCI como el ente rector a nivel nacional competente en materia turística.

Reglamento de la Ley para el Desarrollo de la Actividad Turística (**Decreto Supremo Nro 002-2000-ITINCI, 27.01.2000.**) Es el reglamento de la Ley Nro. 26961, 03.06.98. Contiene disposiciones generales, objetivos, pautas de coordinación con otros organismos, para el **Comité Consultivo de Turismo, Comité Técnico de Coordinación del Uso Turístico** del Patrimonio Cultural y Natural de la Nación, con prestadores de servicios turísticos y precisiones sobre facilitación turística.

Decreto Supremo sobre modificaciones del artículo 12º del Reglamento de la Ley Para el Desarrollo de la Actividad Turística (**Decreto Supremo N°026-2000-ITINCI. 16.08.2000**) Modifica el Artículo 12º del Reglamento de la Ley N°26961 - Ley para el Desarrollo de la Actividad Turística, aprobado mediante Decreto Supremo N°002-2000-ITINCI, sobre **Comités Consultivos Regionales**

Ley sobre Modificaciones de Disposiciones Tributarias para el Desarrollo de la Actividad Turística ([Ley 26962, 03.06.98](#)): Esta Ley amplía el plazo de vigencia de la exoneración del impuesto general a las ventas a los servicios de hospedaje y alimentación a favor de operadores turísticos domiciliados en el país, que transfieran dichos servicios a favor de operadores turísticos del exterior para ser utilizados por personas no domiciliadas en el país, con vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2,003. Asimismo, exonera del Impuesto predial y del Impuesto Extraordinario a los Activos Netos a las empresas de servicio de establecimientos de hospedaje que inicien o amplíen (esto último por definirse a través de un decreto) sus operaciones antes del 31 de diciembre del 2,003. Estas empresas también podrán depreciar, para efectos del Impuesto a la Renta, a razón del 10% anual los inmuebles de su propiedad afectados a la producción de rentas gravadas.

COMITE CONSULTIVO DE TURISMO

Reglamento del Comité Consultivo de Turismo ([Resolución Ministerial N° 155-98-MITINCI/DM](#)) El Comité Consultivo de Turismo es un organismo de coordinación entre el Sector Público y el MINCETUR, sus acuerdos y conclusiones tienen carácter de recomendaciones y por lo tanto no obligan al mismo en asuntos que son de su responsabilidad.

2.7 ESTUDIO DE LA OFERTA ACTUAL COMPETENCIA.

Para efectos de establecer la competencia directa de nuestro Proyecto, hemos tomado criterios de ubicación, similitudes en cuanto a los servicios que ofrecen y categoría de los establecimientos.

HOTEL LAS DUNAS * Estrellas**

En Primer lugar tenemos al Hotel Las Dunas Ubicado en la ciudad de Ica a 285 Km. Al sur de Lima, en la localidad de la Angostura, rodeada de Dunas, con una capacidad de 106 habitaciones, divididas en habitaciones simples, dobles, suites y chalet.

Cuenta con Restaurantes, Cafeterías y Bares, Sauna y Gimnasio, dos Piscinas y Tobogán acuático, Salas de Conferencias, Canchas

de Tenis, Voley y Frontón, Sanboard y Skateboard, Golf, Caballos y casino.

HOTEL PARACAS * Estrellas**

Otro Hotel identificado como competidor directo es el Hotel Paracas, que se encuentra ubicado frente al mar de en la localidad de Paracas provincia de Pisco, a unos 250 Km. al sur de Lima, tiene una capacidad de 105 habitaciones, divididas en habitaciones simples, dobles, Bungalow, Suite Junior, Suite Senior y Casa Capricho.

La Infraestructura con que cuenta para la atención de los turistas cuenta con Restaurante, Cafetería, bar., Room Service, TV, Fax, Teléfono, 3 Piscinas, Golfito, Kayac, Sky Acuático, Voley y Frontón, Sala de Conferencias y Deck Bar Ballestas. Adicionalmente preparan visitas aéreas para observar las líneas de Nazca y dan servicio de lanchas para visitar las Islas Ballestas.

HOTEL OCUCAJE * Estrellas**

Hemos identificado como posible competencia al Hotel Ocucaje, por algunos de los servicios que brinda, sin embargo esta claro que es un hotel mas para departir en familia. El Hotel se encuentra ubicado en el Valle del mismo nombre, en la provincia de Ica a 30 minutos del centro de esta ciudad y a unos 350 Km. al sur de Lima. Posee una capacidad instalada de 55 habitaciones, divididas en habitaciones simples y dobles, triples y cuádruples.

Ofrece a sus visitantes 3 comedores, 2 piscinas y tobogán, sala de conferencias, canchas de tenis y frontón, juegos para niños, paseos a la campiña, bicicletas, paseos a caballo y excursion a la bodega vinícola de sitio.

HOTEL EL MOSSONE * Estrellas**

Este Hotel se encuentra muy bien ubicado en el Oasis de La Huacachina en la ciudad y departamento de Ica, si bien es un hotel pequeño en comparación con el resto de la competencia, por su ubicación y estilo lo hace muy atractivo. Cuenta con 53 habitaciones divididas en habitaciones simples y dobles, habitaciones internas y habitaciones externas.

Dentro de los servicios que ofrecen se tiene un restaurante con vista a la Laguna de la Huacachina, Bar Ingles, Piscina, Minibar, Caja fuerte de seguridad, telefono, TV y sala de conferencias.

HOTEL EL PUEBLO *** Estrellas**

Este Hotel a diferencia del resto se encuentra ubicado al este de la ciudad de Lima a unos 20 minutos, en la localidad de Santa Clara, en el distrito de Ate, es el que tiene mayor capacidad instalada, ya que cuenta con 244 habitaciones, divididas en habitaciones Standard, suite Standard, suite deluxe, bungalow panorámico, bungalow Standard, bungalow deluxe, bungalow real y bungalow imperial.

Ofrece a sus huéspedes, 3 piscinas, tobogán, juegos infantiles, restaurantes, paseos a caballo, canchas de voley y tenis, discoteca, karaoke y bowling.

La ocupabilidad promedio de los últimos tres años en los departamentos de Lima e Ica, localidades donde hemos ubicado nuestra competencia directa es del orden del 80%, según las cifras que muestra en su pagina Web el MINCETUR (Ministerio de Comercio Exterior Turismo).

La comercialización de los Hoteles mayormente se realiza a través de las Agencias de Viajes, Pagina Web, revistas, avisos publicitarios, promociones, Alianzas Estratégicas, referencias y recomendaciones, entre otros. Estas formas de comercialización son aplicadas por todos los hoteleros pudiendo esto diferenciar a unas de otras en función a la calidad y oportunidad de sus Alianzas.

Identificación de los principales hoteles 5 estrellas, localización, capacidad instalada, ocupabilidad, posibilidades de crecimiento, nuevos proyectos en ejecución a la fecha formas de comercialización, tarifas y costos, otras como tecnología y organización.

2.8 ANALISIS DEL MERCADO PARA EL PROYECTO

PREVISION DE DEMANDA INSATISFECHA

En el punto 2.2 en el que describimos los servicios principales y secundarios del proyecto, hacemos mención a una serie de servicios que los Hoteles identificados como competencia directa no ofrecen y en algunos casos ni ofrecerán por limitaciones en cuanto al espacio y ubicación, en tal sentido, prevemos satisfacer a plenitud a todos nuestros clientes - turistas extranjeros y locales del segmento A y B con servicios a la altura de los hoteles mas importantes del mundo, adicionalmente debemos resaltar que nuestro hotel será el único hotel de categoría 5 estrellas ubicado al sur chico de Lima.

□ PREVISION DE VARIACION DE LA DEMANDA

Estimamos de acuerdo a las cifras anteriormente analizadas y a las proyecciones de la demanda efectuadas en este estudio, la variación de la demanda se mantendrá en ascenso durante los próximos años, hasta alcanzar una estabilización producto del equilibrio entre la oferta y la demanda, salvo existan factores endógenos o exógenos no controlables que afecten esta proyección.

Los factores de estabilidad política, económica y social y el marco legal adecuado, los convenios internacionales y la buena labor que viene ejecutando PROMPERU a nivel internacional fortalecen definitivamente nuestra proyección.

□ ANALISIS DE LAS NORMAS, LEYES, ACUERDOS E INCENTIVOS

ESTABLECIMIENTOS Y HOSPEDAJE

Reglamento de establecimientos de hospedaje [Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR](#), Establece las disposiciones para la clasificación, categorización, funcionamiento y supervisión de los establecimientos de hospedaje; asimismo, establece los órganos competentes en dicha materia, así como, la obligatoriedad a todos los que inicien operaciones de presentar la Declaración Jurada de cumplimiento de las normas relativas a las condiciones mínimas del servicio que presten. Establece los requisitos de infraestructura, equipo y servicios para la clase de Hotel, Apart- Hotel, Hostal, Resort, Ecolodge y Albergue, categorías de 1 a 5 estrellas.

Reglamento de Calificadores de Establecimientos de Hospedaje [\(Resolución Ministerial N° 151-2001-ITINCI/DM, 30.07.2001\)](#) El presente Reglamento define las funciones, normar el procedimiento de evaluación y establece las sanciones que serán aplicadas a las personas designadas como Calificadores de Establecimientos de Hospedaje por el MINCETUR.

Relación de [Calificadores de Establecimientos de Hospedaje](#) clasificados y categorizados por el MINCETUR.

ALOJAMIENTO EN CASAS PARTICULARES Y CENTROS EDUCATIVOS

Reglamento de casas particulares y centros educativos [\(D.S. 010-95-ITINCI, 04.05.95\)](#): Establece el procedimiento para la autorización y registro de casas particulares, universidades o institutos superiores, con infraestructura adecuada para ofrecer servicio de alojamiento en caso que no exista infraestructura de servicios turísticos o ésta sea deficitaria. No se aplica a las provincias de Lima y Constitucional de El Callao.

Requisitos que deberán cumplir los establecimientos que brindan servicio de alojamiento [\(Resolución Ministerial N° 0011-95-MITINCI/VMTINCI/DNT DEL 09.05.1995\)](#) Este dispositivo establece los requisitos mínimos que deberán cumplir las casas particulares, universidades e institutos superiores, para brindar el servicio de alojamiento.

AGENCIAS DE VIAJES

Reglamento de Agencias de Viajes y Turismo [Decreto Supremo N° 026-2004-MINCETUR](#), establece los requisitos y procedimientos para autorizar la prestación del servicio de Agencia de Viajes y Turismo, define el concepto de agencias de viajes y turismo, garantiza la operación en el mercado de sólo las agencias de viajes y turismo que reúnan condiciones adecuadas para la prestación del servicio. Establece la Clasificación como: Minorista, Mayorista y Operador de Turismo, y precisa la obligatoriedad de presentar una Declaración Jurada para el cumplimiento de requisitos mínimos a los Gobiernos Regionales.

En virtud del Memorando de Entendimiento suscrito con la República Popular China, el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo llevará a cabo el proceso de calificación y registro de las Agencias de Viajes y Turismo autorizadas a facilitar los viajes de grupos turísticos organizados chinos al Perú.

- Relación de Agencias de Viajes y Turismo autorizadas que han presentado la documentación acorde con la Convocatoria

RESTAURANTES

Reglamento de restaurantes **Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR**, establece los requisitos y procedimientos para autorizar la prestación del servicio de Restaurante, así como, la Obligatoriedad a todos los que inicien operaciones de presentar la Declaración Jurada de cumplimiento de las normas relativas a las condiciones del servicio que presten. Precisa conceptos referidos en el rubro de Restaurantes, establece los requisitos de infraestructura, equipo y servicios para las categorías de 1 a 5 tenedores y la calificación de Turístico. Dispone la obligación a todos los restaurantes de presentar la Encuesta Económica Anual.

Disposiciones sobre Establecimientos que expenden Comidas y Bebidas **(R.M. N° 081-94-ITINCI del 12.08.94)** Resolución Ministerial que señala que los establecimientos que expenden comidas y bebidas incluyan en sus listas de precios el IGV y el recargo al consumo.

GUIAS DE MONTAÑA

Reglamento de Guías de Montaña, **Decreto Supremo N° 028-2004-MINCETUR**, Establece las funciones y norma el procedimiento de acreditación y supervisión de la prestación de servicios de los Guías de Montaña a nivel nacional.

AGUAS MINERO-MEDICINALES

Reglamento de Fuentes de Agua minero-medicinales **(D.S. 05-94-ITINCI, 27.04.94)**: Establece que pertenecen al Estado todas las fuentes de agua minero medicinales, cualquier que sea la condición de propiedad del terreno en que se encuentren, ya sea por afloramiento natural, por prospección, por descubrimiento o por cualquiera otra causa y que el MITINCI otorga su uso en concesión para explotación y ejecución de obras. Asimismo la norma precisa los criterios de clasificación de la fuente y del concesionario, los requisitos para otorgar la concesión y las sanciones.

Modifican Reglamento de Aguas Minero Medicinales **(D.S N° 14-95-ITINCI del 26.05.95)** Decreto Supremo sobre modificaciones del artículo N° 11° del Reglamento de Aguas Minero Medicinales para fines turísticos.

FACILITACION TURISTICA

Internamiento Temporal de Vehículos con Fines Turísticos **(D.S. N° 015-87-ICTI/TUR del 12.06.87)** El presente dispositivo aprueba el Reglamento de Internamiento Temporal de

Vehículos con fines turísticos, de propiedad de los turistas.

DECLARACION DE EVENTOS DE INTERES TURISTICO

Declaración de Eventos de Interés Turístico ([Resolución Viceministerial N° 023-93-MITINCI/VMTINCI DEL 20.08.93](#)) Aprueba Directiva que establece los criterios y procedimientos para la calificación de actividades y/o eventos de interés turístico que se realicen en el territorio nacional, pudiendo ser de carácter nacional o internacional.

ACTUALIZACION DE NORMAS: PROYECTOS EN EVALUACION

Anteproyecto de Reglamento de Establecimientos de Hospedajes Rural

- [Anexo Anteproyecto de Reglamento de Establecimientos de Hospedajes Rural](#)

Anteproyecto de la LEY GENERAL DE TURISMO

La presente Ley tiene por objeto promover, fomentar y regular el desarrollo sostenible de la actividad turística en el país. Su aplicación es obligatoria en todo el territorio nacional y en los tres niveles de Gobierno: Nacional, Regional y Local.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL PROYECTO CON RESPECTO A LA COMPETENCIA

En cuanto a las ventajas de nuestro Proyecto podemos mencionar dentro de las más importantes:

1. Ubicación excelente, a solo una hora de Lima
2. La mejor autopista del país
3. Contara con una infraestructura que superara largamente a la competencia
4. Al ubicarse en el Distrito de Asia estará a disposición de nuestro mercado objetivo local, es decir la clase socio económica A Y B.

5. Se encuentra ubicado a menos tiempo de recorrido de toda nuestra competencia.
6. Tendrá acceso directo a Playa privada.
7. Clima benigno en épocas de otoño e invierno.
8. Primer Complejo Turístico – Recreativo y de Tratamiento de Belleza, a nivel Nacional e Internacional.
9. Proyecto Integral que promocionará el Turismo Nacional Extranjero.
10. Proyecto Turístico que coordinará con Prom Perú y Agencias Mayoristas de Viajes, divulgará la cultura, y ofrecerá paquetes turísticos dentro del Circuito Sur del Perú.
11. Ingresos de divisas al Estado, por Turismo.
12. El Casino, Spa, Clínica de Belleza, Centro de Convenciones y demás ambientes, tendrán las características mundiales como los mejores Resort Casino de EEUU Las Vegas.
13. La Provincia de Cañete por campaña con Prom Perú y agencias de viaje tendrá mayor promoción a nivel nacional e internacional.
14. Generará empleos para la población de la provincia.
15. Generará ingresos a la Provincia en forma directa, por venta de productos de todo tipo.
16. Se capacitará a la juventud para elevar su nivel intelectual.
17. Se promocionará y apoyará en todas las formas la creación de un equipo humano, debidamente implementado de Sistema Contra Incendios en beneficio del Distrito.

18. El Complejo generará ingresos por licencias de Construcción, funcionamiento, auto valúo y permisos municipales.
19. El Casino, generará a través de la SUNAT por concepto de impuestos, ingresos a las arcas municipales en forma diaria (Ley 27153, pág. 20 Art. 60 y sus Modificatoria la Ley N° 27796, Artículo 20, pág. 7), tanto a la Municipalidad Provincial de Cañete como a la Distrital de Asia.
20. Ingreso por la adquisición y compra de Agua Potable a la Municipalidad de ASIA.

Por otro lado es menester analizar cuales podrían ser las desventajas de nuestro Proyecto:

1. En épocas de otoño e invierno baja dramáticamente la afluencia de publico local al distrito de Asia.
2. Se encontraría mas alejado que nuestra competencia de los atractivos turísticos del sur, como son las Lineas de Nazca y la Reserva Natural de Paracas.
3. No cuenta con sol permanente durante todo el año

Como es de verse las ventajas de nuestro proyecto superan largamente a las desventajas, que en realidad son factibles de superar, como por ejemplo el hecho de que no cuenta con sol permanente todo el año, el turista que viene del extranjero, llámese de los continentes europeos, asiáticos y parte de Norte America, sus climas no son precisamente calidos y por lo tanto la sensación

térmica que percibirían en el Hotel La Huaca, en épocas de otoño e invierno satisfacerla sus expectativas climáticas.

Si bien el Proyecto se encontraría ubicado mas alejado que la competencia de los atractivos turísticos naturales, esto resulta relativo, en tanto y en cuanto se preparen paquetes turísticos adecuados y atractivos, realizando Alianzas Estratégicas con las empresas que proveen estos servicios, como por ejemplo con la Empresa Aero Cóndor para sobrevolar las líneas de Nazca, de igual manera se puede realizar con las empresas que proveen servicios de turismo de aventura en el Distrito de Lunahuana, para efectuar canotaje, parapente, etc.

Para el turista local a fin de que este no se aleje durante las épocas de otoño e invierno, se deberán preparar programas complementariamente a los ya citados que incluyan promociones en todos los servicios que brindara el Hotel, espectáculos artísticos y otros.

9. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado presenta expectativas positivas debido a la brecha de la demanda insatisfecha analizada en las tablas anteriores.

Se concluye que existe una gran demanda insatisfecha, que actualmente no está siendo cubierta, y que presenta una alternativa de inversión rentable.

III TAMAÑO Y LOCALIZACION

1. TAMAÑO

Como es de verse de todos los datos estadísticos y los cuadros desarrollados en el estudio de mercado precedente, el tamaño de nuestro proyecto con relación al mercado tanto interno como el proveniente del extranjero, así como al costo de la inversión y la rentabilidad del mismo, va a depender únicamente de la capacidad económica de los inversionistas propietarios del Proyecto, toda vez que en principio existe una demanda actual y proyectada que sin la implementación de nuestro proyecto es bastante halagüeña. Considerando que se laboraran los 365 días del año a una ocupabilidad promedio de 80%.

El tamaño también estará referido al número de servicios principales y secundarios que se brindaran, tomando en cuenta factores legales como [Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR](#), que establece las disposiciones para la clasificación, categorización, funcionamiento y supervisión de los establecimientos de hospedaje, el Reglamento Nacional de Construcciones.

2. UBICACIÓN Y LOCALIZACION

Al elegir un lugar de vacaciones, descanso, recreación, distracción, buscar el sol, recuperación de la salud, búsqueda de playa, que sea accesible, segura, sin contaminación, La Unidad de Gestión Urbanística ha elegido el distrito de Asia Km. 97.8 (ahora Km 97.2

según nueva medición Ministerio de Transportes) para lo cual adquirió un terreno de 40,182 m² con frente a la Autopista Panamericana Sur, (lado derecho en el sentido Norte Sur) conformado por los lotes 2-A-1 Sub Lote 1-B, Lote3-A-1 Sub Lote 1-B, y Lote N° 1, Coayllo, terreno de topografía pareja formado por arcilla y arena, con buenos niveles de sol en época de verano y clima templado en épocas de otoño e invierno.

Por otro lado, debemos indicar que nuestro Proyecto por su ubicación contara con todas las facilidades logísticas, dado que el frente principal del terreno como lo indicáramos líneas arriba colinda con el Km. 97.2 de la Panamericana Sur a solo una hora de Lima. Existe factibilidad de servicios de Energía Eléctrica, Gas y Agua.

Los beneficios del Proyecto saltan a la vista y están muy bien definidos en el detalle de las ventajas del Proyecto y finalmente recogiendo la conclusión del Estudio de Impacto Ambiental de la zona de influencia del Proyecto esta a la letra dice lo siguiente:

“CONCLUSIÓN FINAL.

LUEGO DEL ANALISIS RESPECTIVO ARRIBAMOS A LA CONCLUSION QUE EL PRESENTE PROYECTO NO EJERCE NINGUN IMPACTO AMBIENTAL, ECOLOGICO, ANTROPOLOGICO, EN LA ZONA DE ESTUDIO Y EJECUCION DEL PROYECTO LA HUACA”

IV CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

1. Terreno

Los lotes de terreno tienen las siguientes características:

- **Lote de terreno 2-A-1 Sub Lote 1-B**, inscrito en la Partida Electrónica N° 21017844 de los Registros Públicos Oficina de Cañete, con un área de 3,536.00 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas
 - Por el Frente, recta de 104.00 ml, colinda con el fondo del Lote 1.
 - Por la Derecha , entrando, recta de 34.00 ml., colinda con el lindero izquierdo del Lote 3-A-1, Sub Lote B.
 - Por la Izquierda, entrando, recta de 34.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de terceros.
 - Por el Fondo, recta de 104.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de Cayma Campo S.A.
- **Lote de terreno 3-A-1 Sub Lote 1-B**, inscrito en la Partida Electrónica N° 21017845 de los Registros Públicos Oficina de Cañete, con un área de 2,958.00 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas
 - Por el Frente, recta de 87.00 ml, colinda con el fondo del Lote 1.

- Por la Derecha , entrando, recta de 34.00 ml., colinda con el lindero izquierdo del Camino de Ingreso a Cayma Campo, propiedad de terceros.
 - Por la Izquierda, entrando, recta de 34.00 ml., colinda con el lindero derecho del lote 2-A-1 Sub Lote 1-B..
 - Por el Fondo, recta de 87.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de Cayma Campo S.A.
- **Lote de terreno Lote 1**, inscrito en la Partida Electrónica N° 90274910 de los Registros Públicos Oficina de Cañete, con un área de 33,687.50 m2, encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas
 - Por el Frente, recta de 269.50 ml, colinda con la Vía de Baja Velocidad de la Panamericana Sur, de Norte a Sur.
 - Por la Derecha , entrando, recta de 125.00 ml., colinda con el lindero izquierdo del Camino de Ingreso a Cayma Campo, propiedad de terceros.
 - Por la Izquierda, entrando, recta de 125.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de terceros.
 - Por el Fondo, recta de 269.50 ml., colinda con terrenos de propiedad de terceros y con el frente de los Lotes 2-A-1 y 3-A-1 Sub Lote a-B.

Los mencionados Lotes se están Acumulando para formar una única Unidad Inmobiliaria que nos permita desarrollar el Mega proyecto, teniendo en cuenta que los tres lotes pertenecen a

Revolutions Perú SAC; dicha acumulación conformaría el nuevo lote, con las siguientes características:

- - **Nuevo Lote de terreno Acumulado**, con un área de 40,181.50 m². encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas
 - Por el Frente, recta de 269.50 ml, colinda con la Vía de Baja Velocidad de la Panamericana Sur, de Norte a Sur.
 - Por la Derecha , entrando, recta de 159.00 ml., colinda con el lindero izquierdo del Camino de Ingreso a Cayma Campo, propiedad de terceros.
 - Por la Izquierda, entrando, recta de 125.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de terceros.
 - Por el Fondo, línea quebrada de tres tramos, que de izquierda a derecha miden 78.50 ml., el segundo voltea a la izquierda con 34.00 ml. y el tercero voltea a la derecha con recta de 191.00 ml., colinda con terrenos de propiedad de terceros y con el frente de los Lotes 2-A-1 y 3-A-1 Sub Lote a-B.

2. Distribución Interna

De conformidad con el Artículo 42° del Decreto Supremo 027-2003-Vivienda, de fecha 06 de Octubre del 2,003, para el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se requiere un Plan Específico, y siendo que ya en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Cañete, el área involucrada se encuentra ya

destinada a Zona de Uso Urbano Turístico UUT, no es necesario, en este caso, formular el Plan Específico.

La distribución interior del Proyecto la podemos apreciar en el Plano que se adjunta, en el cual se puede apreciar:

1. Estacionamiento
2. Terrazas
3. Áreas verdes
4. Gran piscina
5. Cancha de tenis
6. Cancha de frontón uso múltiple
7. Casino
8. Spa clínica estética
9. Hotel lobby – servicios
10. Restaurante turístico
11. Restaurante 5 tenedores
12. Centro de convenciones
13. Centro comercial
14. Vestidor piscina
15. Vestidor SS hh área deportes
16. Anfiteatro
17. Área de mantenimiento
18. Bar grill

19. Suites
20. Cascada
21. Emblema La Huaca
22. Museo de sitio

La construcción de este importante Proyecto se ejecutara con materiales convencionales, es decir ladrillo, cemento y acero, también se utilizara adobe y dry wall, las tuberías de las instalaciones serán empotradas, el estacionamiento será de asfalto, contara con una adecuada iluminación exterior y con todas las comodidades y equipos necesarios para brindar un excelente servicio.

3. Obra Civiles

Las obras civiles serán realizadas de acuerdo al cronograma de inversión establecido y que se anexa al presente proyecto.

4. Inversión y/o costo del proyecto

La inversión total del proyecto asciende a US \$ 20,622,129.24, incluyendo un costo por impresión de US \$ 883,840.00.

La estructura y cronograma de inversión se adjunta al presente proyecto.

5. Rentabilidad

La rentabilidad económica del Proyecto se visualiza en la tabla de flujos económicos con un costo de oportunidad de capital equivalente al PRIME RATE de 9.85% determinándose un VAN de 3,785,379 dólares para un horizonte de 10 años de flujos financieros.

Asimismo se obtiene una TIRE de 20.1% anual para el mismo período de evaluación del Proyecto.

V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

- El estudio de mercado presenta una gran demanda insatisfecha que el proyecto puede cubrir.
- La localización más adecuada es el Distrito de Asia ha 97.8 km. Al Sur de Lima.
- El tamaño del proyecto no presenta restricción alguna por parte de los inversionistas Revolution Perú SAC.
- Los flujos financieros para un horizonte de 10 años no presentan restricciones de liquidez y registran utilidad en todos los años.
- La rentabilidad del proyecto se encuentra técnicamente demostrada con una TIRE por encima del costo de oportunidad del capital.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda tomar la decisión para elevar el presente proyecto a niveles de ejecución en los plazos y de acuerdo al cronograma establecido en el mismo.

VI ANEXOS

Se adjuntan los cálculos descritos en el presente proyecto.