

Capítulo 10 Programas

Programa de necesidades:

- Las instalaciones generales serán de óptima calidad y reunirán los perfeccionamientos más modernos de la técnica hotelera. Los suelos paredes y techos de todas las dependencias a utilizar por los clientes estarán contruidos o revestidos con materiales nobles o pinturas que proporcionen al establecimiento un aspecto y ambiente suntuoso.
- El mobiliario, tapicería, lámparas cuadros y en general destacaran por su excelente calidad.
- Las dependencias de uso general de los clientes como las habitaciones estarán climatizadas mediante aire acondicionado.

Condiciones particulares

- Existirá una entrada principal y otra para el personal de servicio equipaje y mercancías.
- En el vestíbulo se encontraran diferenciadas la recepción y la conserjería, guardarropa y cabinas telefónicas.
- Ascensores
- Escalera
- Pasillos
- Salones sociales
- Bar
- Comedor
- Aseos generales

De las habitaciones, instalación y equipo

Compuestas como mínimo de dormitorio, vestíbulo o corredor de acceso, cuarto de baño dotado de regadera, tina, lavabo y w.c.

Dependencias e instalaciones de la zona de servicio

Escalera de servicio, montacargas y montaplatos

Stock dotado de teléfono interior, fregadero, vertedero de agua y armarios.

Cocina: almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carnes y pescado, mesa caliente y fregadero. Entre el comedor y la cocina existirá un corredor con doble puerta.

Local para equipajes

Almacén de lencería.

Dependencia del personal de servicios: Vestuario y aseos para mujeres y hombres dotados de duchas lavabos e w.c. Comedor estar para el personal

Prestación de servicios

Servicios de recepción y Conserjería

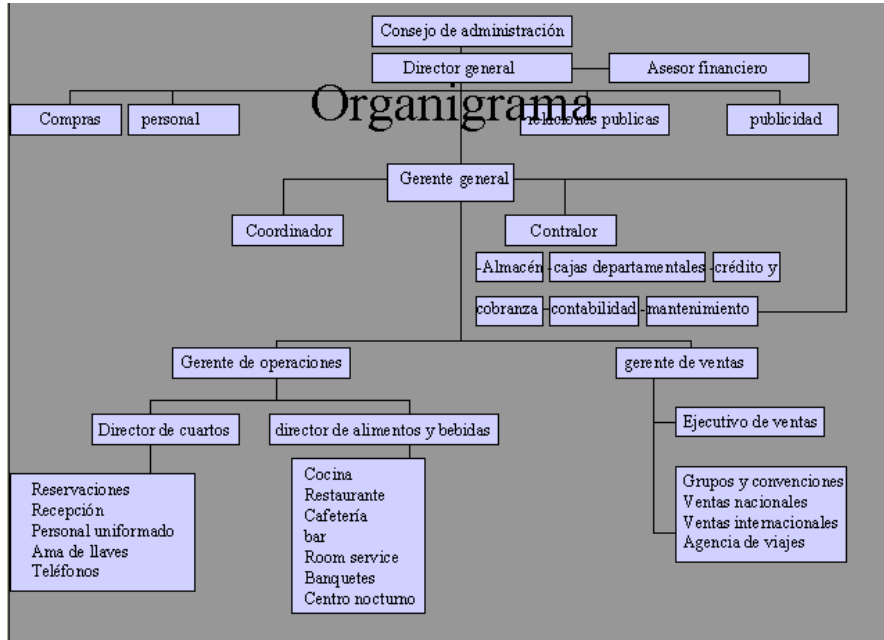
Servicios de piso

Servicios de comedor

Servicio telefónico

Servicios de lavandería y planchado.

Organigrama



- Vestíbulo
- Recepción
- Guarda equipajes
- Sanitarios
- Cabinas telefónicas
- Zona servicios
- Lavado y secado y planchado
- Cuarto de maquinas
- Taller
- Cocina
- Bodega
- Cava
- Planta de energía
- Baños locker empleados
- Zona comercial
- Locales
- Salón de negocios
- Restaurante
- Zona recreación
- Salón usos múltiples
- Baños general
- Zona intima
- Habitaciones
- Áreas Publicas

Lobby
Pasillos
Escalera
Recepción
Oficinas de administración y gerencia
Oficinas de reservaciones y ventas
Salones de reunión o lectura
Baños

Anexo 2 Promoción Inmobiliaria

Oferta hotelera en Puebla:

La Ciudad de Puebla esta 16.24 puntos por encima de la media nacional con un porcentaje de 67.00 % Por segundo año consecutivo la ciudad de Puebla se situó en 1° lugar en ocupación hotelera en su categoría "Ciudades del Interior", con una ocupación promedio de 67% esto representó 16 puntos porcentuales por arriba de la media nacional con 50.67% y por encima de destinos como Cancún, Acapulco, Monterrey y Guadalajara

Análisis de mercado:

Competencia y precios de hoteles 5 estrella en la zona:

Hotel Mesón de la Sacristía:

Las habitaciones desde 1500 a 1900

Hotel Posada San pedro:

Las habitaciones desde 1000 a 1500

Hotel camino real:

Las habitaciones desde 1500 a 1900

Hotel Aristos

Las habitaciones desde 600 a 1200

Hotel Royalty

Las habitaciones desde 500 a 1000

Actualmente el edificio se encuentra a la venta en 1,500,000 dólares.

El edificio se encuentra en perfectas condiciones, por lo cual se realiza un proyecto de adecuación

Gastos hoteleros:

Gasto mensual de personal de hotel, cafetería y bar:

\$145,237,2

Gasto anual de personal de hotel,
cafetería y bar:

\$1,742,846.40 ◆ Pago de personal en:

	mensual	anual
Cafetería:	\$ 7,044	\$ 84,528
Restaurante:	\$26,740	\$ 320,880
Bar:	\$10,412	\$ 124,944

◆◆ Entrada:

Restaurante:	\$285,120	\$3,421,440
Cafetería:	\$ 43,200	\$ 518,400
Bar:	\$ 72,900	\$ 874,800

\$357,024 \$4,284,288

Ocupación y ganancia anual

67% de ocupación anual: 244.55 días de ocupación anual.

Precio de habitación:

\$1900 x 15 hab.: \$ 28500
\$28,500 x 244.55 días: \$6,969,675
Gasto personal hotelero: \$1,212,494,4

Pago servicios anuales cafetería, bar y restaurante:

Agua: \$38,880 \$6m3
Gas: \$271,200 \$100 mensuales x habitante
Electricidad: \$124,032 \$40% de gastos de servicios
Total: \$434,112 anual.

Impuestos Anuales

De las utilidades:

35% ISR (impuesto sobre la renta)
10% PTU (participación del trabajador en la utilidad)

Costo de Proyecto:

Área a remodelar: 2,498m²
Precio aproximado por m²: \$3000
Total: \$7,494,000

Conclusiones

Gastos anuales: 2,176,958
Valor total por inmueble y proyecto: 23,994,000

Utilidad anual del proyecto: 5,284,046,35
Se requiere una inversión de \$23,994,000, la cual se recuperara en 5 años, y en el quinto año tendrá una ganancia de: \$2,426,231