

Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Arquitectura

Escuela de Estudios de Postgrado

Maestría en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

**“Propuesta de prefactibilidad financiera para el desarrollo
del Centro de Convenciones, Eventos y Retiros de la Costa
Sur de Guatemala”**

Presentada por:

Arquitecta Eliana Arellí Pacheco Cifuentes

Para optar al título de:

Maestra en Artes en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

Guatemala, octubre 2026

Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Arquitectura

Escuela de Estudios de Postgrado

Maestría en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

**“Propuesta de prefactibilidad financiera para el desarrollo
del Centro de Convenciones, Eventos y Retiros de la Costa
Sur de Guatemala”**

Presentada por:

Arquitecta Eliana Arelí Pacheco Cifuentes

Para optar al título de:

Maestra en Artes de Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

Guatemala, octubre 2026

El autor es responsable de las doctrinas sustentadas, originalidad y contenido del trabajo final de maestría o doctorado, eximiendo de cualquier responsabilidad a los integrantes de la Escuela de Estudios de postgrados y a la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

**FACULTAD DE
ARQUITECTURA**
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

M. A. Walter Ramiro Mazariegos Biolis

RECTOR

JUNTA DIRECTIVA

Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini - Decano

Msc. Licda. Ilma Judith Prado Duque - Vocal II

Arq. Mayra Jeanett Díaz Barillas - Vocal III

Br. Oscar Alejandro La Guardia Arriola - Vocal IV

Br. Laura del Carmen Berganza Pérez - Vocal V

Arq. Francisco Ronaldo Herrarte González - Secretario Académico

TRIBUNAL EXAMINADOR

Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini - Decano

M.A. Arq. Juan Fernando Arriola Alegría

Examinador: M. Sc. Oscar Einar Yessi García

Examinador: M.A. Gabriel Eugenio Barahona For

Examinador: M. Sc. Arq. Omar Alexander Serrano de la Vega

ACTO QUE DEDICO

A Dios: Por su amor infinito, por guiar y darme las fuerzas que me sostuvieron en cada etapa de este camino.

A mis Padres: Por inspirarme soñar en grande y a perseverar hasta alcanzar cada una de mis metas.

A mi Esposo: Por su apoyo incondicional y compañía a lo largo de este proceso para alcanzar esta meta profesional.

A mis hermanos: Luis y Kevin, Por su cariño y apoyo en cada etapa de mi vida.

A mis sobrinos: Samuel e Isabella, Por llenar mi vida de alegría, con la esperanza de que este logro les motive a perseguir sus propios sueños.

A mis mentores: Ing. Gerber Gómez, Arq. Guillermo Noguera, Arq. Gabriel Barahona, Lic. Luis Leverón. Por compartir sus conocimientos, motivarme e inspirarme a crecer profesionalmente.

A mis amigos: Por su amistad y por celebrar conmigo cada logro alcanzado.

**PORQUE DE ÉL, Y POR ÉL, Y PARA ÉL, SON TODAS LAS COSAS. A
ÉL SEA LA GLORIA POR LOS SIGLOS. AMÉN.**

ROMANOS 11:36

ÍNDICE

	TÍTULO	PÁGINA
1	PERFIL DEL PROYECTO	2
1.1	CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA	2
1.1.1	PRESENTACIÓN DE LA IDEA POR DESARROLLAR	3
1.1.2	LLUVIA DE IDEAS	3
1.1.3	IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.2	ÁRBOL DE PROBLEMAS	4
1.2.1	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PROBLEMA PRESENTADO	5
1.2.1.1	¿Quiénes sufren el problema?	5
1.2.1.2	Características y condiciones de la situación a resolver	5
1.2.1.3	Identificación del problema a resolver	6
1.3	SELECCIÓN DE IDEAS	6
1.3.1	OPCIONES ADECUADAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA	6
1.3.1.1	Conveniencia	6
1.3.1.2	Innovación	7
1.3.1.3	Pertinencia	7
1.3.1.4	Practicidad	7
1.3.1.5	Congruencia	7
1.4	GRAFICACIÓN DE LAS IDEAS	8
2	CONTENIDO DEL PERFIL DEL PROYECTO	9
2.1	ÁRBOL DE OBJETIVOS	9
2.2	MARCO LÓGICO DEL PROYECTO	10
2.2.1	OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO	10
2.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
2.2.3	PRODUCTO FINAL	10
2.3	ESTRUCTURA DEL PERFIL DEL PROYECTO	12
2.3.1	PRESENTACIÓN DE LA IDEA GENERAL DEL PROYECTO	15
2.3.2	JUSTIFICACIÓN	16
2.3.3	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y PROBLEMA A RESOLVER	17
2.3.3.1	Análisis del entorno	17
2.3.3.1.1	Físico Geográfico	17
2.3.3.1.2	Aspectos legales de interés sobre el proyecto	17
2.3.3.1.3	Aspectos Económicos	18
2.3.3.1.4	Aspectos Sociopolíticos	20
2.3.3.1.5	Aspectos Ecológicos	22
2.3.3.1.6	Aspectos Tecnológicos	26
2.3.3.2	Descripción del mercado y cobertura del proyecto	27

2.3.3.3	¿Con qué recursos disponibles cuenta el proyecto?	27
2.3.3.4	Disponibilidad de insumos y tecnología del proyecto	28
2.3.3.5	Soporte sobre apoyo institucional o empresarial	29
2.3.4	PROPUESTA DE ANTEPROYECTO	31
2.3.4.1	Posible localización	34
2.3.4.2	Criterios generales de diseño	37
2.3.4.3	Evaluación	39
2.3.4.3.1	Posibilidades reales de desarrollo del proyecto	39
2.3.4.3.2	Posibilidades de no realizarlo	39
3	ANÁLISIS DE LA PREFACTIBILIDAD Y FACTIBILIDAD DEL PROYECTO	40
3.1	ESTUDIO DE MERCADO	41
3.1.1	DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	42
3.1.2	CARACTERÍSTICAS	42
3.1.2.1	Usos	43
3.1.3	ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA	43
3.1.3.1	Características de la población y demanda	46
3.1.3.2	Población de referencia	47
3.1.3.3	Población afectada	53
3.1.3.4	Población objetivo	53
3.1.4	GUSTOS O PREFERENCIAS DE LA DEMANDA	54
3.1.4.1	Hábitos de consumo	54
3.1.4.2	Volumen que podría adquirir	56
3.1.4.3	Precios que podrían pagar	57
3.1.4.4	Condiciones de venta	58
3.1.5	TIPOS DE DEMANDA	59
3.1.6	LA COMPETENCIA	60
3.1.7	LA OFERTA	64
3.1.7.1	Disponibilidad	64
3.1.8	TIPOS DE OFERTA	64
	a) Competitiva	64
	A. VENTAJAS	65
	a) Ventaja competitiva	65
	b) Capacidad ociosa	66
	c) Precios	66
	d) Disponibilidad en el mercado	67
3.1.9	ANÁLISIS DE PRECIOS	67
3.1.9.1	Insumos y proveedores	67
3.1.9.2	Precios de insumos	68
3.1.9.3	Calidades	72
3.2	DISPONIBILIDAD DE PRODUCTO O SERVICIO	72
3.2.1	a) Transporte	72
3.2.2	b) La comercialización	73

3.2.3	c) Canales de distribución	73
3.2.4	d) Criterios de comercialización	75
3.2.5	DISEÑO DE ESTRUCTURA COMERCIAL	76
4	ESTUDIO TÉCNICO	77
4.1	RECURSOS	78
4.1.1	TECNOLOGÍA	78
4.1.2	ENERGÍA Y TRANSPORTE	78
4.1.3	MATERIALES DISPONIBLES	78
4.1.4	RECURSOS PRIMARIOS	79
4.2	LOCALIZACIÓN	79
4.2.1	ÁREAS DISPONIBLES	81
4.2.2	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	81
4.2.3	RESTRICCIONES TÉCNICAS	81
4.2.4	COSTOS Y DISPONIBILIDAD DE TRANSPORTE	82
4.2.5	PLANO DE TOPOGRAFÍA	83
4.2.6	PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA	83
4.3	DISEÑO ARQUITECTÓNICO	84
4.3.1	TAMAÑO REAL	84
4.3.2	CRITERIOS DE DISEÑO	84
4.3.3	CARACTERÍSTICAS	85
4.3.5	CUADRO DE ORDENAMIENTO DE DATOS	87
4.3.6	ANTEPROYECTO	89
4.3.7	PRESUPUESTO PROYECTADO	90
5	ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL	91
5.1	DISEÑO DE LA ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO	92
5.2	FIGURAS LEGALES DE LA CONSTITUCIÓN DEL NEGOCIO	92
5.3	VIABILIDAD LEGAL	93
5.4	ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL	100
5.5	ESTRUCTURA OPERATIVA	101
6	ESTUDIO FINANCIERO	104
6.1	INVERSIÓN INICIAL	105
6.2	CAPITAL PROPIO Y APLICAR PARTICIPACIÓN BANCARIA	105
6.3	FLUJO NETO DE EFECTIVO ANUAL	106
6.4	TASA DE DESCUENTO O ACTUALIZACIÓN	107
6.5	TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	107
6.6	RÉGIMEN DE IMPUESTOS EN LOS QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO	108
6.7	VALOR ACTUAL NETO (VAN)	109
6.8	ESTADO DE RESULTADOS	110
6.9	BALANCE GENERAL DEL PROYECTO	111
7	FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO	112
7.1	PLANIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN	113

7.2	DEFINICIÓN DEL ALCANCE OPERATIVO MEDIANTE INSTRUMENTO PROJECT CHARTER	113
7.2.1	PROJECT CHARTER	117
7.2.2	ACTA DE DECLARACIÓN DE ALCANCE	118
7.3	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DEL RECURSO HUMANO	121
7.3.1	DIAGRAMA ORGANIZACIONAL DEL PROYECTO	122
7.3.2	MATRIZ DE ROLES Y FUNCIONES	122
7.3.3	DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA OPERACIONAL DEL PROYECTO CON RESPECTO AL RECURSO HUMANO	123
7.4	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE LA COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN	126
7.4.1	DISEÑO DE LA MATRIZ DE COMUNICACIÓN	126
7.4.2	DISEÑO DE CALENDARIOS DE EVENTOS DEL PROYECTO	126
7.4.3	PROPUESTA DE INFORMES DE ESTATUS DE COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN DE MANERA DIARIA, SEMANAL Y MENSUAL DEL PROYECTO	131
7.5	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DEL TIEMPO DEL PROYECTO	132
7.5.1	DEFINICIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL PROYECTO	132
7.6	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA FINANCIERA DEL PROYECTO	140
7.6.1	PRESUPUESTO BASE DEL PROYECTO	140
7.6.2	FLUJO DE EFECTIVO	141
7.6.3	RETORNO DEL PROYECTO	142
7.6.4	ESTADOS DE RESULTADOS	143
7.6.5	ESTIMACIONES DE PAGO	144
7.7	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL PROYECTO	149
7.7.1	LISTAS DE VERIFICACIÓN	149
7.7.2	ANÁLISIS DE PRECEDENTES	151
7.7.3	SELECCIÓN DE CONTRATISTAS Y SUS CALIDADES	152
7.7.4	SUPERVISIÓN DEL PROYECTO Y SUS INSTRUMENTOS	155
7.8	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE LA EVALUACIÓN DE RIESGOS DEL PROYECTO	157
7.8.1	MAPA DE RIESGOS OPERATIVOS Y RIESGOS FINANCIEROS	158
7.9	DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE INTEGRACIÓN Y CIERRE DEL PROYECTO	159
7.9.1	CONTROL DE CAMBIOS	159
7.9.2	CIERRES DE CONTRATOS, FINIQUITOS	160
8	ESTRATEGIAS DE MERCADEO DEL PROYECTO	163
8.1	CARTERA DE PRODUCTOS Y PROPUESTA DEL VALOR	164
8.2	APLICAR METODOLOGÍA CANVAS	167
8.3	ESTRATEGIA DE PRECIOS	168
8.4	PREVISIONES DE VENTAS	168
8.5	ESTRATEGIA DE DISTRIBUCIÓN	169
8.6	ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN	170

8.7	PRESUPUESTO DE MARKETING	171
9	CONCLUSIONES	172
10	RECOMENDACIONES	172
	BIBLIOGRAFÍA	174
	ANEXOS	177

PERFIL PROYECTO DE GRADUACIÓN

1. PERFIL DEL PROYECTO

1.1 CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS EN LA COSTASUR DE GUATEMALA.

El proyecto consiste en contar con las comodidades para poder tener un espacio cómodo, acogedor y confortable, para los usuarios, un espacio para realizar reuniones empresariales, religiosas y de convivencia, con un concepto de comodidad, calidez e innovación en donde se pueda hacer uso de diversas amenidades, como lo son piscinas, salones y jardines para eventos, restaurante gourmet, canchas de tenis, básquetbol, voleibol, fútbol, áreas para niños, habitaciones dobles, sencillas, áreas para acampar, áreas para actividades al aire libre, senderos naturales, área de fogatas, espacios para coworking, gimnasio, salón, sala de juegos de mesa, áreas de descanso.



*Ilustración 2
vista aéreo hotel Soleil pacifico, Guatemala*



Ilustración 2 habitación Hotel Soleil Pacifico, Guatemala



*Ilustración 3 área de desonso
Hotel Soleil Pacifico, Guatemala*



Ilustración 4 área de restaurante Hotel Soleil Pacifico, Guatemala

1.1.1 PRESENTACIÓN DE LA IDEA POR DESARROLLAR

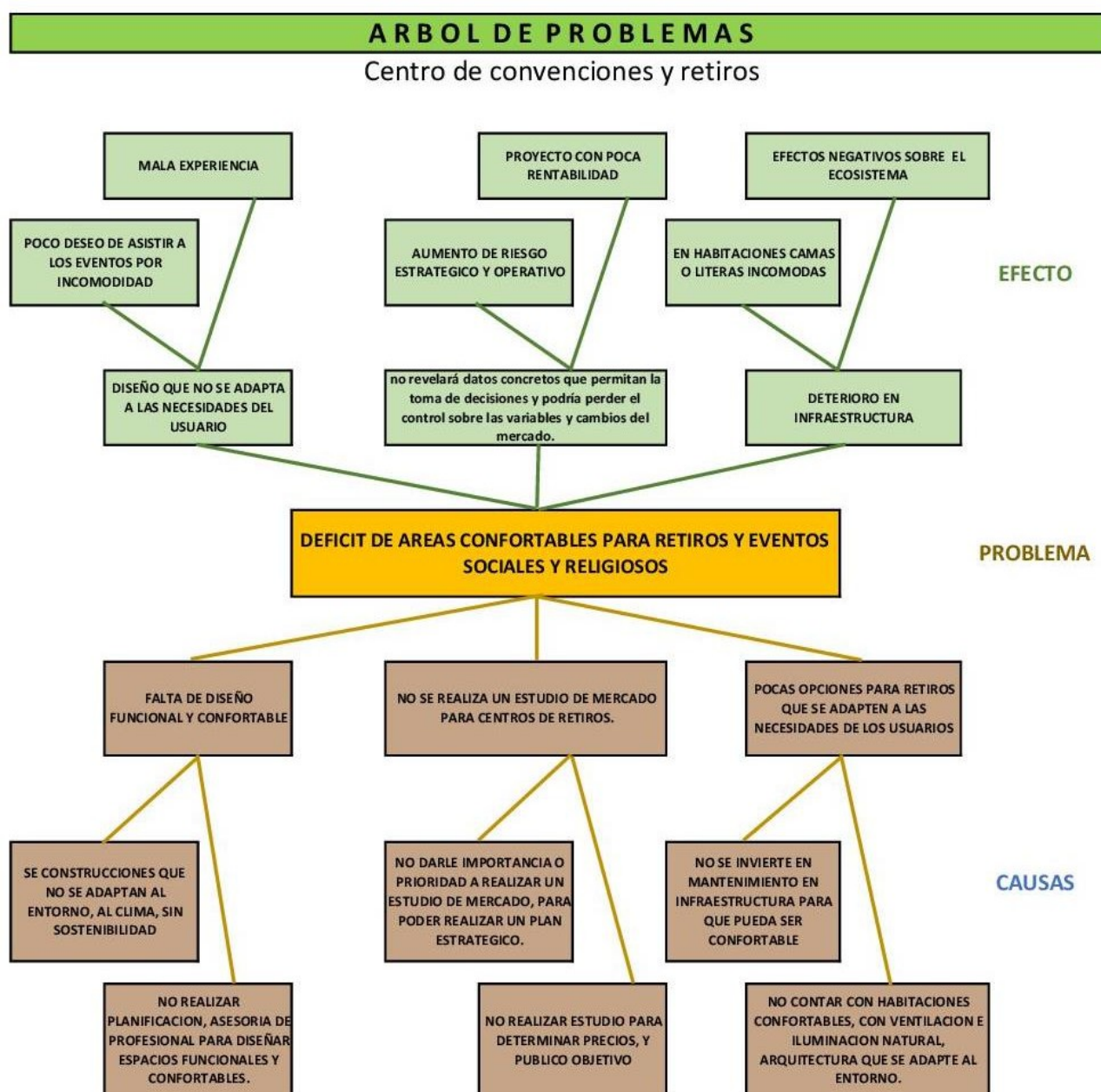
1.1.2 LLUVIA DE IDEAS



1.1.3 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El problema identificado, es un déficit en espacios adecuados para poder realizar retiros religiosos, empresariales y sociales, no siempre se cuentan con áreas confortables, funcionales y agradables a la vista.

1.2 ÁRBOL DE PROBLEMAS



1.2.1 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL PROBLEMA PRESENTADO

El principal problema es el déficit de áreas confortables, que cumplan las expectativas y necesidades del usuario en el centro de retiros y de eventos, esto puede mejorar y mitigar a través de un buen diseño que se adapte a las necesidades, que sea funcional y confortable, a través de un estudio de mercado conociendo más de cerca al usuario, de acuerdo a las actividades en común para el uso de retiros y eventos, para que el proyecto sea sostenible es necesario tener constante mantenimiento a la infraestructura, para que cada espacio pueda generar ese confort.

1.2.1.1 ¿QUIENES SUFREN EL PROBLEMA?

Los afectados que sufren el problema son los usuarios, los organizadores de retiros, los organizadores de eventos, al buscar lugares que cumplan con las necesidades, y por la falta de áreas adecuadas para la realización de retiros religiosos y eventos sociales, afecta a los usuarios que buscan una conexión con la naturaleza, con Dios y el entorno es muy importante para poder realizar actividades en un ambiente que genere confort, seguridad, con áreas funcionales y versátiles.

1.2.1.2 CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LA SITUACIÓN A RESOLVER

De las primeras características debe de ser, espacios amplios, áreas verdes, habitaciones confortables, las áreas comunes que sean agradables, que se integren con la naturaleza, salones que puedan crear privacidad, diseño arquitectónico que cumpla y se adapte a las necesidades del usuario.

1.2.1.3 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA A RESOLVER

Uno de los problemas a resolver es el déficit de áreas confortables para retiros y eventos sociales.

1.2.1.3.1 PRINCIPALES CAUSAS

- Falta de diseño confortable.
- No se realiza un estudio de mercado para conocer las necesidades del usuario.
- No se invierte en mantenimiento de infraestructura, para tener ambientes agradables y confortables.

1.2.1.3.2 PRINCIPALES EFECTOS DEL PROBLEMA

- Diseño que no se adapta a las necesidades, creando mala experiencia en confort.
- Aumento de riesgo estratégico y operativo.
- Deterioro en la infraestructura.

1.3 SELECCIÓN DE IDEAS

1.3.1 OPCIONES ADECUADAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA

1.3.1.1 CONVENIENCIA

El proyecto consiste en contar con un espacio en donde la actividad inicial para retiros espirituales, que pueda contar con áreas adecuadas a las necesidades de los usuarios, que experimentarán por primera vez un retiro y para los que ya han asistido puedan cambiar su concepto en cuanto a instalaciones de retiros, la conveniencia es crear ambientes que se adapten para área hotelera, contar con restaurante abierto al público, contar con daypass para tener acceso al área de

piscinas, spa y áreas recreativas, contar con áreas de jardines y salones de reuniones para eventos, conferencias, capacitaciones empresariales, etc.

1.3.1.2 INNOVACIÓN DE LA SELECCIÓN

El proyecto contará con un diseño sostenible, con energía renovable amigable con el ambiente, el objetivo es contar con un concepto innovador en su diseño para realizar actividades de retiros espirituales.

1.3.1.3 PERTINENCIA EN LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Es de uso pertinente el establecer espacios adecuados para que las personas tengan áreas libres en donde poder realizar actividades que ayuden a mejorar su vida espiritual y relacional, se hace un uso adecuado de lugar, tiempo y contexto, de pertinencia en el diseño.

1.3.1.4 PRACTICIDAD

La arquitectura siempre se va modificando a través de tendencias y usos que se diseña de acuerdo con las necesidades, contexto y cultura del área, la practicidad combina el confort de los usuarios, en cada ambiente diseñado.

1.3.1.5 CONGRUENCIA

Para poder resolver los problemas con congruencia, por el clima las áreas verdes son dispensables, adaptándolas al diseño arquitectónico, para cumplir con las necesidades y confort de los usuarios.

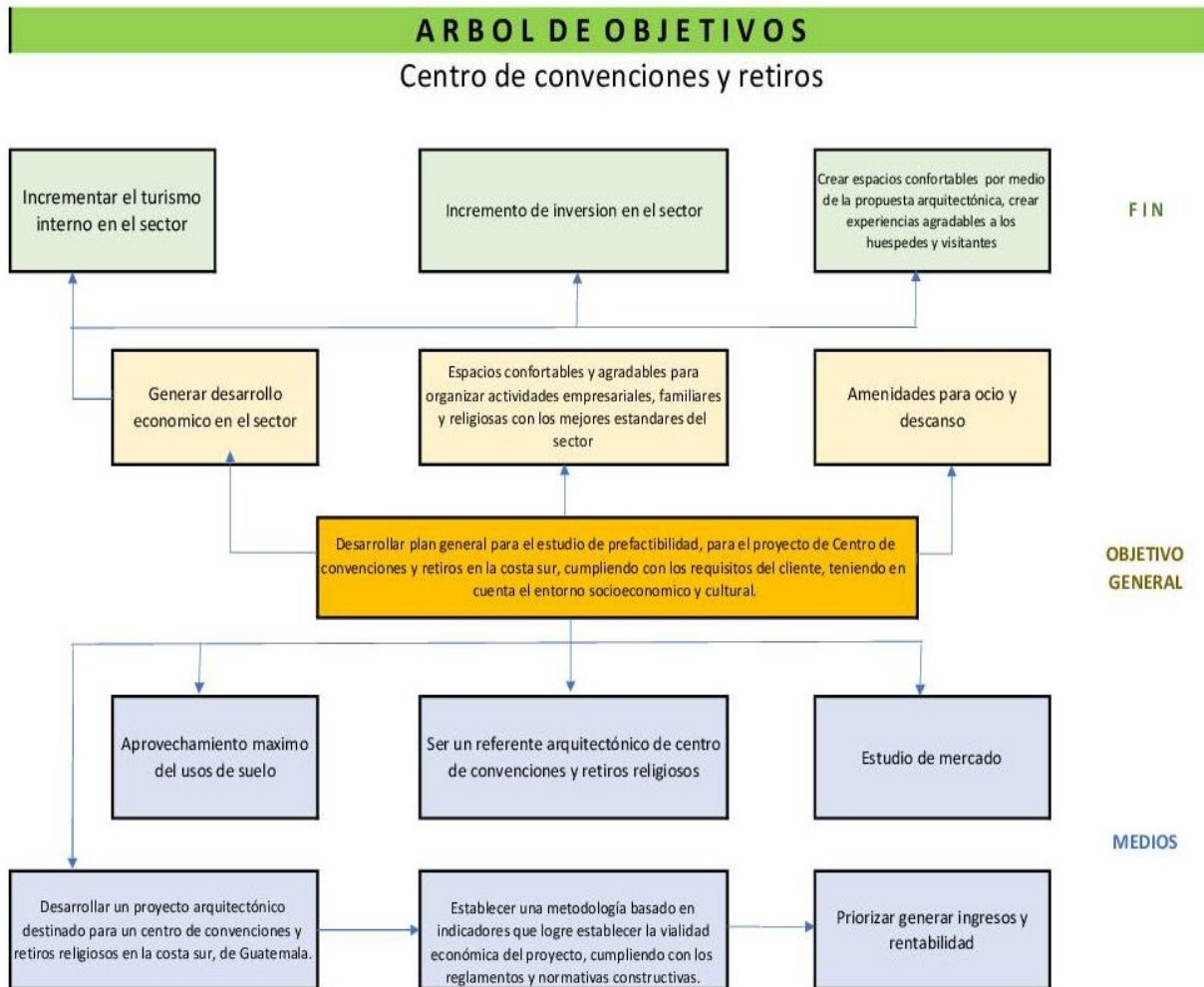
1.4 GRAFICACIÓN DE IDEAS



2. CONTENIDO DEL PERFIL DEL PROYECTO

2.1 ÁRBOL DE OBJETIVOS

2.1.1 PRINCIPALES FINES Y MEDIOS



2.2 MARCO LÓGICO DEL PROYECTO

2.2.1 OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO

Desarrollar un plan general para el estudio de prefactibilidad, para el proyecto de Centro de convenciones y retiros en la costa sur, cumpliendo con los requisitos del cliente, tomando en cuenta el entorno socio económico y cultural.

2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Desarrollar un proyecto arquitectónico destinado para un centro de convenciones y retiros religiosos en la costa sur de Guatemala.
2. Establecer una metodología basado en indicadores que logre establecer la viabilidad económica del proyecto, cumpliendo con los reglamentos y normativas constructivas.
3. Diseñar ambientes agradables que agreguen valor en el servicio al cliente.
4. Priorizar generar ingresos y rentabilidad inicialmente con la renta de jardines para eventos y salones de usos múltiples, el propósito es ser un referente para los centros de convenciones y retiros, con ambientes confortables que satisfagan las necesidades de los huéspedes, creando momentos memorables en cada evento.

2.2.3 PRODUCTO FINAL

1. Resultados de estudio de prefactibilidad conformado por el estudio de Mercado, Estudios técnicos, Estudio Administrativo legal, Estudio Financiero, y formulación de la ejecución del proyecto.
2. Fase de Diseño y planificación del Centro de convenciones y retiros, (Permisos municipales, planificación, renders, ejecución y gastos de operación inicial del proyecto.

ESTRUCTURA DEL PERFIL DEL PROYECTO

2.3 ESTRUCTURA DEL PERFIL DEL PROYECTO

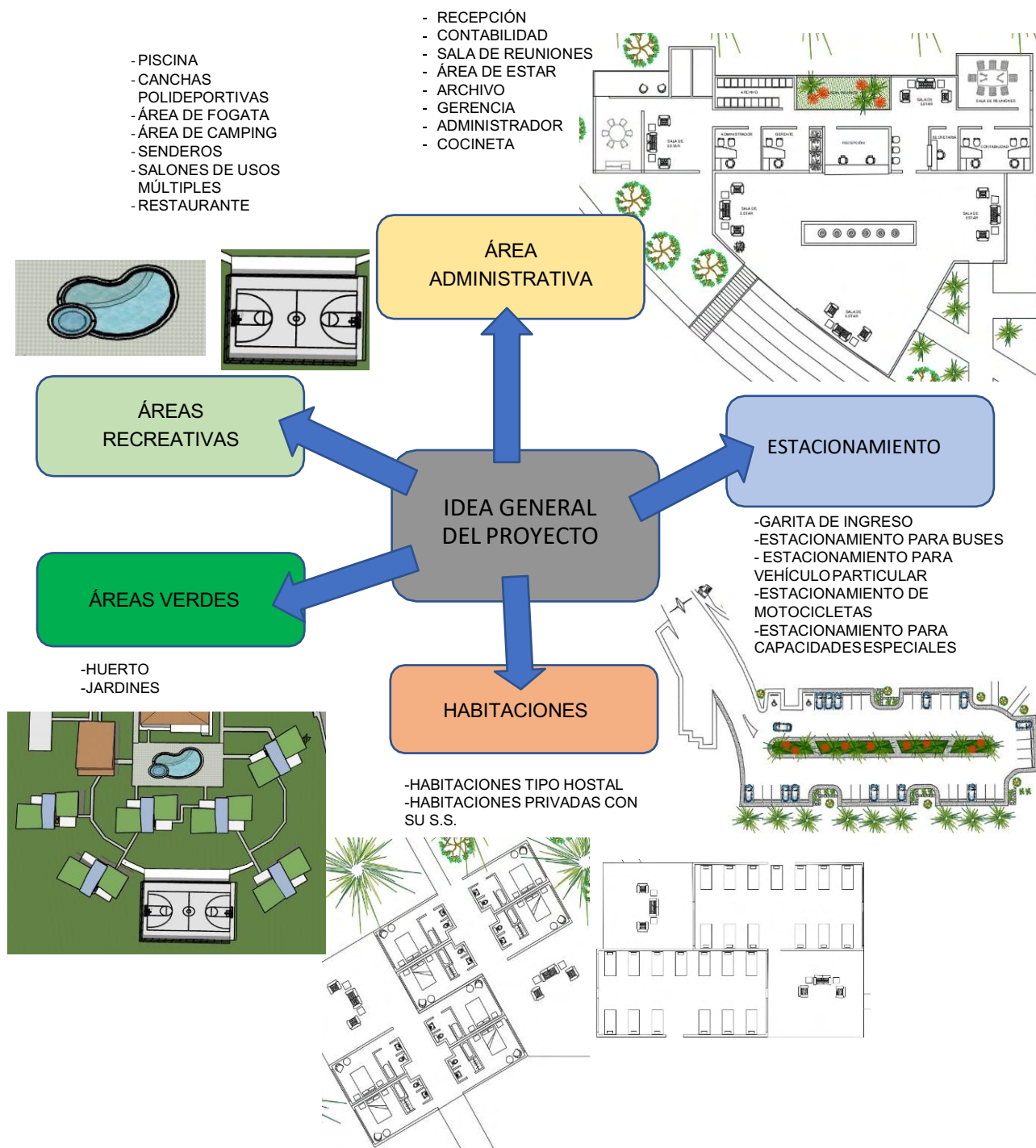
2.3.1 MATRIZ MARCO LÓGICO

MATRIZ DE MARCO LÓGICO: Centro de convenciones y retiros					
RESUMEN DE COMPONENTES		INDICADORES	INDICE	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	FACTORES EXTERNOS
OBJETIVO GENERAL					
1	Desarrollar plan general para el estudio de prefactibilidad, para el proyecto de Centro de convenciones y retiros en la costa sur, cumpliendo con los requisitos del cliente, teniendo en cuenta el entorno socioeconómico y cultural.	porcentaje de materiales de obra gris	33%	Proyecto finalizado, productividad	
OBJETIVO ESPECÍFICO					
1	Desarrollar un proyecto arquitectónico destinado para un centro de convenciones y retiros religiosos en la costa sur, de Guatemala.	m2 por usuario deseable/ m2 mínimo área necesaria por usuario	40%	Satisfacción de los usuarios	
2	Establecer una metodología basado en indicadores que logre establecer la viabilidad económica del proyecto, cumpliendo con los reglamentos y normativas constructivas.	tiempo estimado para realizar propuestas, cotizaciones, licencias de construcción y de ambiente /tiempo para ejecución de obra	75%	Cronograma de proyecto	cambios de normativas o reglamentos en permisos de licencias de construcción
3	Diseñar ambientes agradables que agreguen valor en el servicio al cliente	cantidad de ambientes solicitados / cantidad de ambientes propuesto en base a necesidades	67%	Matriz de necesidades	
4	Priorizar generar ingresos y rentabilidad inicialmente con la renta de jardines para eventos, y salones de usos múltiples, el propósito es ser un referente para los centros de convenciones y retiros, con ambientes confortables que satisfagan las necesidades de los huéspedes, creando momentos memorables en cada evento.	numero de usuario objetivo / estimado de visitantes semestral	26%	Aprobación por el cliente	Inflación económica
ACTIVIDADES NECESARIAS					
Preliminar					
1.1	Reunión con clientes	tiempo asignado para conocer necesidades / tiempo asignado para presentación de empresa	100%	Aprobación por el cliente	si
2	Ubicación y medición de área a intervenir	área en m2 de terreno a intervenir /área en m2 de terreno total disponible	5%	Planos de ubicación, título de propiedad	si
3	Estudio de suelos, levantamiento topográfico	numero de muestras de suelo por m2 de construcción / numero de muestras tomadas	13%	Informe por profesional en estudio de suelos	si
Anteproyecto					
1	Generar cuadro de necesidades	cantidad de ambientes necesarios/numero de colaboradores	60%	Reuniones con el cliente	
2	Generar lluvia de ideas	ideas requeridas por cliente / ideas que cumplen con las necesidades del cliente	67%	Bosquejos	
3	Generar diseño arquitectónico	numero de propuestas solicitadas/ numero de propuestas generadas	67%	Bosquejos	

MATRIZ DE MARCO LÓGICO: Centro de convenciones y retiros					
RESUMEN DE COMPONENTES		INDICADORES	INDICE	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	FACTORES EXTERNOS
4	Aprobación de propuesta arquitectónica	porcentaje de cumplimiento de necesidades / cambios requeridos por cliente	43%	Visto bueno de cliente	
5	Creación de juego de planos	tiempo en horas por cada plano/ cantidad de planos a presentar	33%	Impresiones de planos	
Fase legal					
1	Realizar cotizaciones con proveedores	tiempo asignado en días para realizar 1 cotización / numero de proveedores para cotizaciones	75%	Correos, cotizaciones	Incremento de precio en materiales de construcción
2	Presentar cotizaciones con clientes	numero de propuestas seleccionadas /numero de propuestas de cotización recibidas	50%	Cotización final	
3	Aprobación de cotizaciones, adjudicar contrato de cumplimiento	pago de anticipo / costo de proyecto total	50%	Estado de cuenta	
4	Solicitar y cumplir con permisos municipales	tiempo de espera promedio por requisito para solicitud de licencia municipal /cantidad de requisitos para solicitud de licencia municipal	32%	Comprobante de aprobación	Cambios en normativos o política gubernamental
5	Pago de licencias de construcción, licencias ambientales	Requisitos ingresados a Marn / Requisitos autorizados por Marn	91%	Comprobante de aprobación	Cambios en normativos o política gubernamental
Ejecución de obra					
1	Organizar equipo de trabajo por medio de cronograma	tiempo estimado para ejecución de proyecto / cantidad de renglones a ejecutar	20%	Cronograma	
2	Limpieza y chapeo de terreno	metros cuadrados a limpiar / tiempo programado para limpieza de terreno	6%	En obra	Tormentas o lluvia
3	Zanjeo y fundición de cimientos con bases de concreto	metros cuadrados fundido y zanjeado de cimientos/ metros cuadrados a fundir y zanjear	96%	Planos de cimentación, levantamiento en obra	Tormentas o lluvia
4	Transportación de contenedores marítimos a obra	numero de viajes por traslado de contenedores/ kilómetros recorridos	14%	En obra	Derrumbes, bloqueos de carretera
5	Instalaciones potables, pluviales y drenajes	cantidad batería de baños / cantidad de usuarios por batería de baños	5%	Cálculo de sanitarios en manual de edificación	
6	Instalación de acometida, electricidad e instalaciones especiales	cantidad de equipos de computo y equipo eléctrico a conectar / cantidad de tomacorrientes dobles por equipo	13%	Memoria de cálculo de consumo eléctrico	
7	Instalación de puertas	total de puertas a instalar / cantidad de puertas instaladas	75%	Plano de detalles de puertas	

MATRIZ DE MARCO LÓGICO: Centro de convenciones y retiros					
RESUMEN DE COMPONENTES		INDICADORES	INDICE	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	FACTORES EXTERNOS
8	Instalación de ventanas	total de ventanas a instalar / cantidad de ventanas instaladas	75%	Plano de detalles de ventanas	
9	Instalación de piso, artefactos sanitarios y acabados	tiempo asignado para acabados / numero de personas aplicando	83%	Planilla de empleados para realizar cálculo de artefactos sanitarios	Escases de piso seleccionado en el mercado
10	Aplicación de pintura	metros cuadrados a pintar / numero de personas a pintar	2%	Verificación en planos y en obra	lluvias o tormentas
11	Instalación de mobiliario	total de usuarios / unidades por ambiente	2%	Verificación en planos amoblados y en obra	Escases de diseños de muebles
Dirección de obra					
1	Supervisión 3 veces a la semana	numero de visitas semanal requerida mayor o igual a 3 / semanas programadas de ejecución	19%	bitácoras de trabajo	
2	Cumplir con presupuesto	presupuesto utilizado/presupuesto asignado	100%	verificación facturación en compra de materiales, y no tener trabajos adicionales	incremento de precio en materiales de construcción
3	Finalización y limpieza de construcción, entrega de proyecto	renglones de trabajo pendientes / Tiempo en cronograma	25%	en obra	

2.3.1 PRESENTACIÓN DE LA IDEA GENERAL DEL PROYECTO



2.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:

El proyecto “Centro de convenciones y retiros” tiene como fin potencializar la experiencia de retiros creando ambientes confortables y agradables para los usuarios.

Existe la necesidad de áreas que cumplan con la comodidad, y las instalaciones adecuadas para realizar cualquier tipo de reunión siendo versátil, así como contar con espacios para las actividades que se realizan en los retiros espirituales, evitando inconvenientes de espacio para parqueo, realizando check out en medio de actividades que interrumpen, prestando un servicio donde los usuarios puedan estar cómodos y atendidos, con habitaciones cómodas y espacios para la convivencia.

La mayoría de los centros de retiros se encuentran cercanos a la ciudad de Guatemala o en áreas de Chimaltenango, por lo que se propone la alternativa de crear un centro de retiro en Villa Santa Clara, Auto Safari Chapín kilómetro 85, para favorecer a las más de 1,200 iglesias de denominación evangélica y católica localizadas en la costa sur de Guatemala, al igual que las iglesias localizadas en la ciudad de Guatemala.

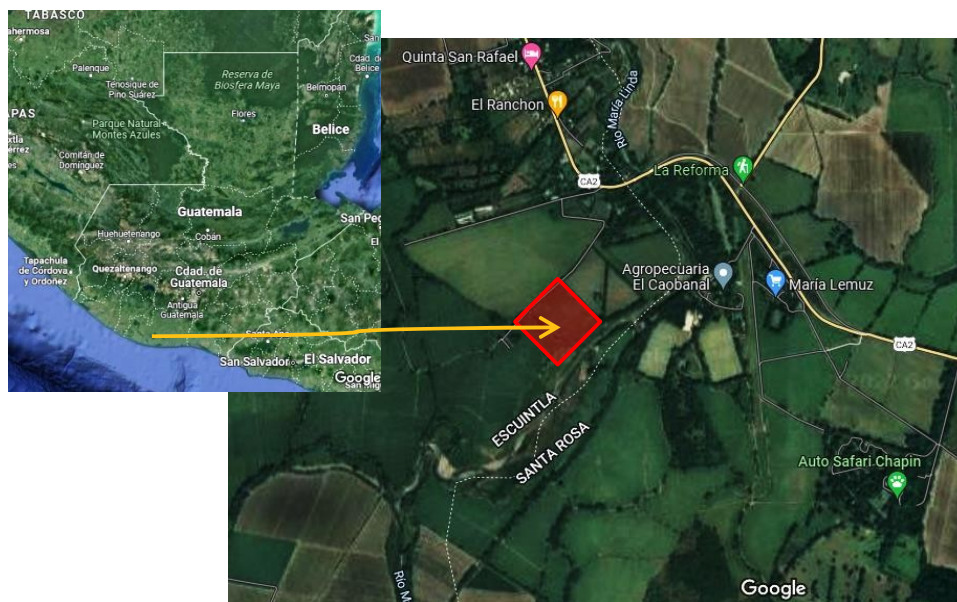
Así mismo se propone un restaurante Gourmet para visitantes que quieran disfrutar de un buen servicio de restaurante, los daypass para poder disfrutar de las amenidades como piscina, canchas de tenis, fútbol y juegos de mesa, el centro de convenciones consiste en salas de reuniones con video conferencia para poder realizar negociaciones y /o capacitaciones empresariales, conferencias y eventos de celebración, jardines y área comercial de souvenir.

2.3.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y PROBLEMAS POR RESOLVER

2.3.3.1 ANÁLISIS DEL ENTORNO DEL PROYECTO

2.3.3.1.1 FÍSICO GEOGRÁFICO

La posible localización tiene una extensión territorial de 32,927 m² y está ubicado en el departamento de Escuintla, Villa Santa Clara, Auto Safari Chapín kilómetro 85, Guatemala, sus coordenadas son 14°10'62"N 90°64'39"O



Mapa 1¹

2.3.3.1.2 ASPECTOS LEGALES DE INTERÉS SOBRE EL PROYECTO

Las regulaciones legales que establecidas para el desarrollo del proyecto “Centro de convenciones y retiros” son las siguientes:

- Constitución Política de la República
- MARN
- INAB

¹ Fuente: Google, «Ubicación del terreno, Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024, <https://maps.app.goo.gl/YXBb6iotM5vGvmkj8>.

- Código Civil
- Código Municipal
- Plan de Ordenamiento Municipal
- Reglamento del Servicio Público de Alcantarillado y Drenaje para el Municipio
- Ley General de Electricidad
- Reglamento de la Ley General de Electricidad
- Reglamento de construcción, urbanismo y ornato de Escuintla
- Ley orgánica del Instituto de turismo (INGUAT)

2.3.3.1.3 ASPECTOS ECONÓMICOS:

Escuintla posee tierras fértiles que la hacen productora de infinidad de productos agrícolas,

- ☐ Los motores económicos actuales de la región son:
- ☐ La producción de caña de azúcar, café, algodón, fruta, maíz, legumbres y frijol
- ☐ La producción industrial
- ☐ Ganadería
- ☐ La Generación y distribución de energía eléctrica
- ☐ Turismo
- ☐ Artesanías
- ☐ Pesca y artículos para pesca
- ☐ Tejido

2.3.3.1.3.1 TURISMO

El turismo es un motor económico en la región, en primer lugar, por sus playas y, en segundo lugar, porque cuenta con algunos atractivos en los que abunda la belleza natural que ya están siendo visitados por los turistas. Entre las playas más visitadas de la región pueden mencionarse el Puerto de San José e Iztapa, en los que hay una amplia oferta de complejos hoteleros y vacacionales tales como el hotel Soleil Pacífico, hotel Costa Verde, hotel Martita, Chulamar, Piquín, Las Palapas, Hotel Rockland y otro.

MAPA DEL MOTOR ECONÓMICO DEL TURISMO DE LA REGIÓN PORTUARIA DE ESCUINTLA.

SIMBOLOGÍA

- Cabeceras Municipales
- Red CA
- Red Hidrográfica
- Pavimentado
- Limite Ciudad Intermedia
- Límites Municipales
- Oceano Pacifico
- Mancha Urbana 2020

Servicios Turísticos

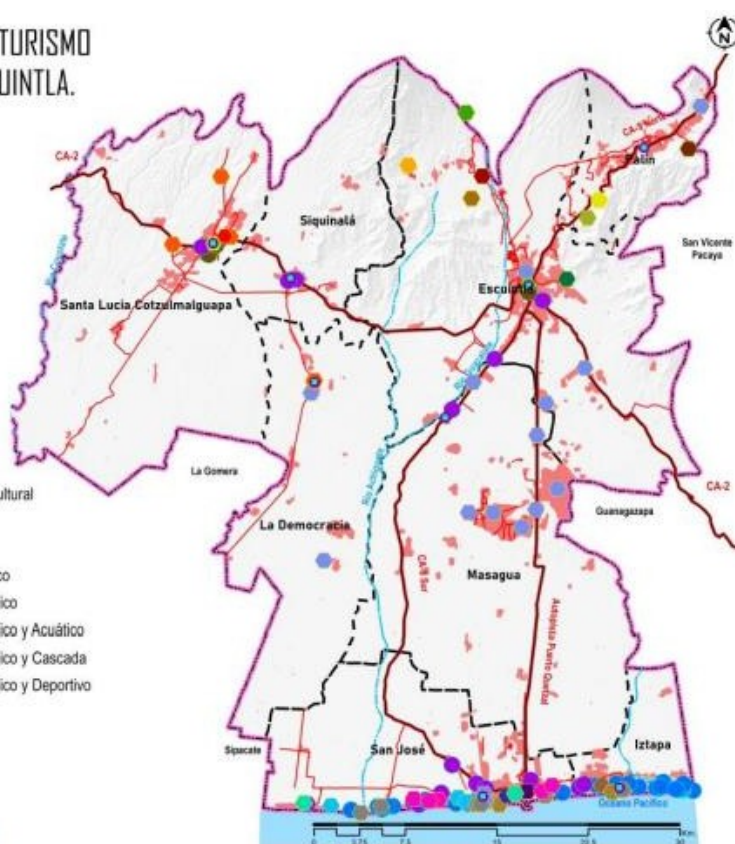
- Casas Vacacionales / Chalets
- Hoteles
- Terminales

Sitios Turísticos

- Aeródromos
- Autódromo
- Bocabarra
- Casas Vacacionales / Chalets
- Catedral y Parque
- Centro de Golf
- Comando Naval
- Grutas y Cascadas

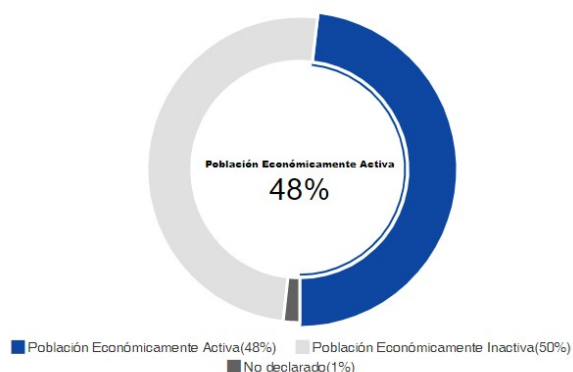
- Hipódromo
- Laguna
- Marina
- Monumento Cultural
- Museo
- Parque
- Parque Acuático
- Parque Ecológico
- Parque Ecológico y Acuático
- Parque Ecológico y Cascada
- Parque Ecológico y Deportivo
- Playa
- Puerto

FUENTES DE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA:
Cartografía Básica del IGN 2010, MACA 2001-2010,
CONAP 2017, INE 2018, Límites Políticos-
Administrativos IGN 2010, INQUAT 2018, Google
Images, ESRI & Digital Globe 2020.
Edición: Grupo Innovaterra, S.A. Noviembre, 2019.



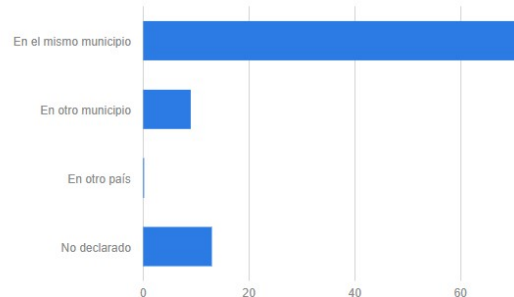
Mapa 2²

👤 Población de 15 años o más por condición de actividad económica (%). Datos del departamento de Escuintla



Fuente: INE, 2018. XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda.

📍 Población de 15 años o más por lugar de trabajo (%). Datos del departamento de Es



Fuente: INE, 2018. XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda.

Grafica 1.

² (Mapa 2, Grafica 1) Fuente: Grupo Innovaterra, «Mapa del motor económico del turismo de la Región Portuaria de Escuintla», en *Plan de Desarrollo Económico Territorial – Región Portuaria de Escuintla: Diagnóstico*, FUNDESA, acceso el 03 de septiembre de 2024, https://www.fundesa.org.gt/content/files/publicaciones/Producto_1_Dx_RPE_VF.pdf.

2.3.3.1.4 ASPECTOS SOCIOPOLÍTICOS

De la misma manera que todos los órganos municipales, el funcionamiento de éste, se centra en el Concejo Municipal, encabezado por el alcalde Municipal, quien tiene a su cargo la organización y el funcionamiento de los distintos departamentos de la municipalidad. El Gobierno Municipal se encuentra organizado de la siguiente forma: alcalde Municipal, concejales I, II, III y IV, Síndicos I y II, concejal Suplente y Sindico Suplente, COCODES.

En cuanto a la gestión de riesgos, la municipalidad a través del alcalde, en la estructura operativa realiza la coordinación de las acciones ante situaciones de emergencia causada por fenómenos naturales. Para el municipio de Escuintla, la situación de riesgo de las comunidades es debido al crecimiento y desbordamiento de ríos que acarrear material volcánico que incomunica a las comunidades de la parte montañosa. Además, mencionar que el sistema de alerta temprana de CONRED se encuentra funcionando para el monitoreo volcánico, con equipo de comunicación (bases de radio) en los lugares de: Las Lajas, El Rodeo, La Trinidad, El Zapote, Osuna, Ceylán y La Rochela.

Estructura administrativa, la municipalidad cuenta con un manual de organización, de puestos y funciones, que ha actualizado y diseñado una estructura, organizacional que responde al cumplimiento de las competencias asignadas y a la política del gobierno municipal. Es evidente una pérdida de la institucionalidad municipal, se actuó bajo el concepto de solucionar un problema y no de integrar sistemas administrativos.

Sistema de integración del personal, la municipalidad cuenta con herramientas técnicas, para realizar un trabajo de integración de personal, sin embargo, no se hace uso de estas herramientas para darle seguimiento a una política de administración de los recursos humanos. Lo que se refleja en la ausencia de una planificación de las actividades vinculadas a las funciones establecidas en los puestos y una dispersión multifuncional de los empleados municipales.

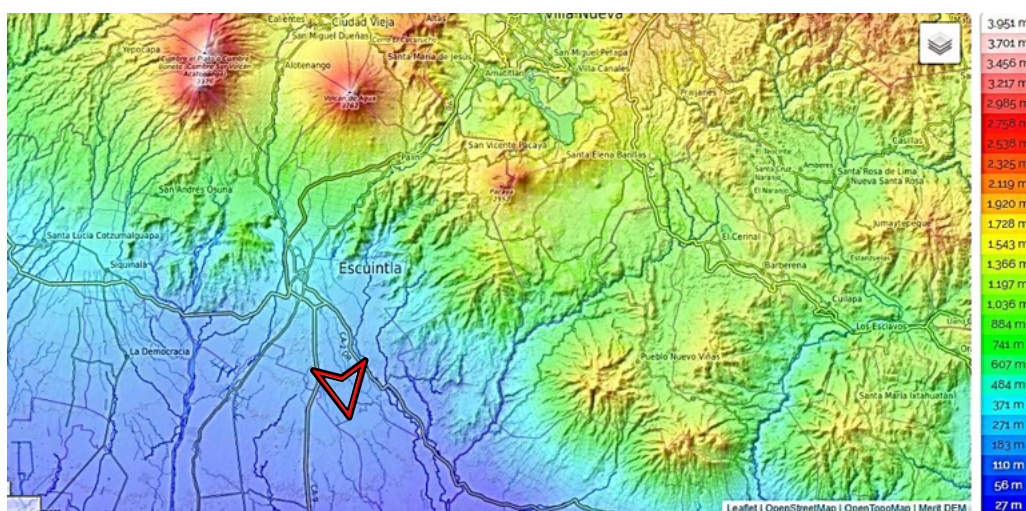
Sistema de Dirección, la municipalidad cuenta con un sistema de dirección centralizado y autocrático que se dirige desde la alcaldía municipal. La centralización de la dirección no permite un funcionamiento óptimo de la estructura de mandos medios y no permite el fortalecimiento de la institucionalidad municipal.

Sistema de control interno, en el tema de las finanzas municipales el establecimiento del programa que ha permitido mejorar el control de los ingresos y gastos de la municipalidad sin embargo la funcionalidad de los módulos como, presupuesto, compras, inventarios y almacén, que implican un control integral, funciona relativamente integrada. No se cumplen los procedimientos de control, existen fases de incumplimiento en la ejecución del control interno sin ninguna sanción.

2.3.3.1.5 ASPECTOS ECOLÓGICOS

2.3.3.1.5.1 TOPOGRAFÍA

Escuintla se encuentra situada sobre la cordillera (Sierra Madre), por lo que su estructura es accidentada y con una pendiente que termina en el mar. En su parte norte, el departamento se encuentra propiamente sobre la cordillera eruptiva del país, ofreciendo en consecuencia un aspecto variado en su topografía: grupos volcánicos como los del Pacaya, notable en el sistema de la América Central serranía de complicadas y elevadas crestas altiplanicies dilatadas desfiladeros y barrancos profundos cráteres que revelan la actividad volcánica y lagunas que son pruebas de los trastornos Geológicos verificados en el suelo.



2.3.3.1.5.2 RECURSOS NATURALES

La riqueza natural ha cedido espacio al cultivo de café, de cardamomo, las plantaciones de algodón, caña de azúcar, y la ganadería. Las zonas llanas, antes cubiertas

³ Fuente: Topographic-map.com, «Mapa topográfico de Escuintla», Topographic-map.com, acceso el 5 de octubre de 2024, <https://es-gt.topographic-map.com/maps/6040/Escuintla/>.

de selvas tropicales, hoy poseen ecosistemas abiertos de sabana. Por condición natural, la sabana es húmeda, con árboles aislados de conacaste, ceiba y palo blanco.

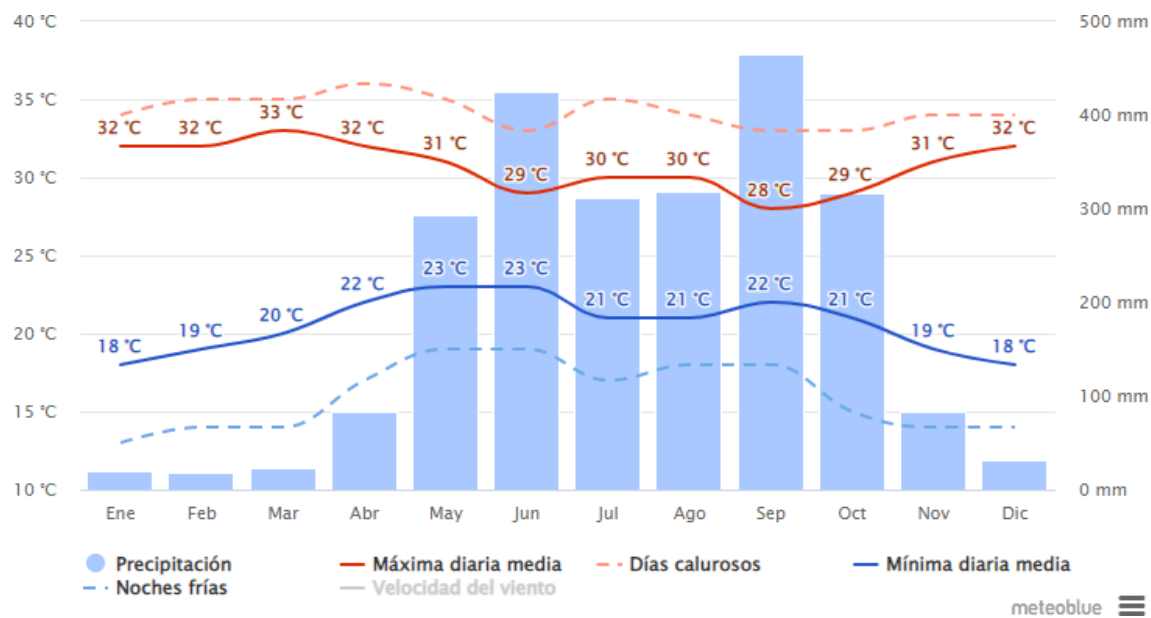
La orilla del mar se compone de arenas grises y residuos de las materias volcánicas del norte. Escuintla es recorrida por muchas corrientes fluviales cuyo destino es el Océano Pacífico. Sobresalen los ríos: Nahualate, que separa a Escuintla de Suchitepéquez; Madre Vieja, Coyolate, Acomé, Achiguate, Maria Linda, Siguacán, Milchatoya.

2.3.3.1.5.3 CLIMA

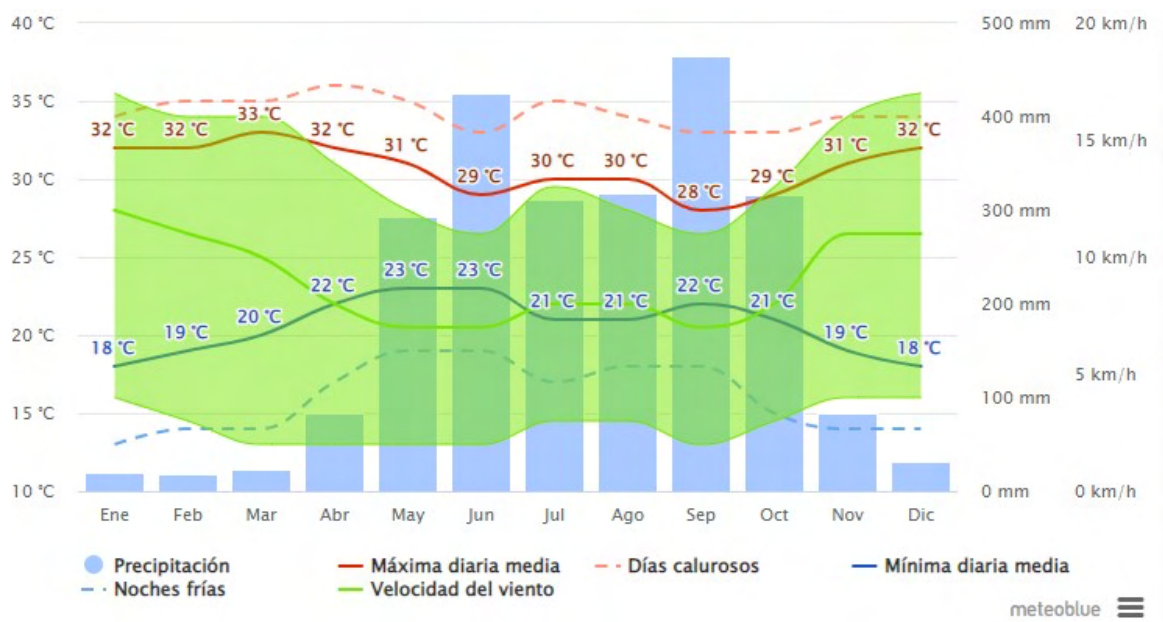
Se caracteriza por ser de Clima Cálido en la mayor parte del departamento, esto es porque posee selvas y llanuras de sabana y por baja altitud a nivel del mar (media de 362 m.s.n.m), sin embargo, el municipio de Palín, así como el de San Vicente Pacaya, presentan un clima más templado, debido a que se sitúan en la parte norte del departamento. En cuanto al resto del departamento, existen dos variantes: En el litoral del Océano Pacífico su clima es Tropical de Sabana (Aw), mientras que, en el centro y norte del departamento, es de tipo Tropical Subecuatorial o Monzónico (Am).

En cuanto a precipitaciones, se acumula mucha humedad derivado de los vientos alisios del este en temporada de lluvias (mediados de mayo inicios de noviembre) y vientos del Norte de la temporada Seca (mediados de noviembre-inicios de mayo). Buena parte del año, incluso en algunos días de la temporada seca, produce abundantes lluvias en el departamento, en especial, en el Centro y Norte del departamento, aunque también existen muchos días secos en esta temporada. Mientras que, en el sur, sus precipitaciones no sobrepasan de los 2000 mm anuales.

2.3.3.1.5.3.1 TEMPERATURAS MEDIAS Y PRECIPITACIONES DE ESCUINTLA



Gráfica 2

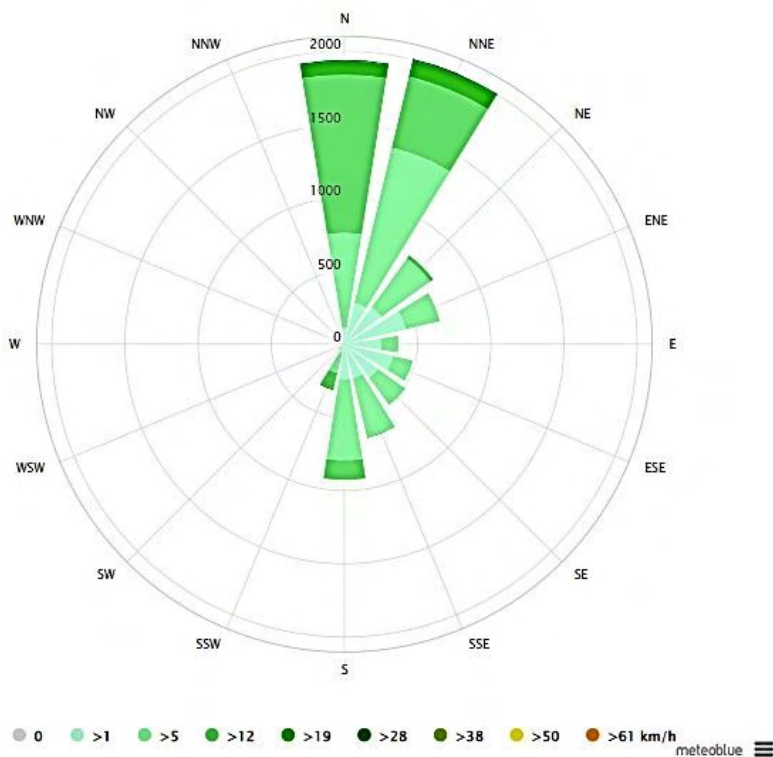


Gráfica 34

⁴ (Grafica 2 y 3) Fuente: meteoblue, «Clima Escuintla (datos históricos simulados)», meteoblue, acceso el 28 de octubre de 2024, https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/escuintla_guatemala_3595803.

2.3.3.5.3.2 ROSA DE LOS VIENTOS

La rosa de los vientos para Escuintla muestra el número de horas al año que el a en la dirección indicada.



Gráfica 4⁵

2.3.3.5.3.2.1 RIESGOS Y VULNERABILIDADES SOCIALES

De acuerdo con Instituto Privado de Investigación de Cambio Climático -ICC-, el territorio es sujeto de eventos extremos y condiciones antropológicas que afectan más por las vulnerabilidades de la población local y la ausencia de instrumentos de gestión territorial, considerando los más importantes:

1. INUNDACIONES.

⁵ Fuente: meteoblue, «Clima Escuintla (datos históricos simulados)», meteoblue, acceso el 28 de octubre de 2024, https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/escuintla_guatemala_3595803.

Cuando se origina la acumulación de agua en los diferentes afluentes de agua ocasionando el desbordamiento de estos cuerpos de agua.

2. SEQUÍA.

Derivado del cambio climático y de las acciones de algunas industrias agroindustriales que se encuentran tanto dentro como fuera de la Región, propician algunos eventos de sequía en diferentes partes del departamento de Escuintla.

No obstante, en el Municipio existen varios cauces de ríos que atraviesan el mismo y que para los pobladores son importantes para su sustento, como para su uso en la agricultura, en tiempo de producción y procesamiento de la caña de azúcar, los cauces de los ríos son desviados, ocasionando problemas a los pobladores que los utilizan.

3. INCENDIOS FORESTALES.

Derivado de algunos eventos de sequía o bien propiciados por la mala administración y control de rozas o zafras.

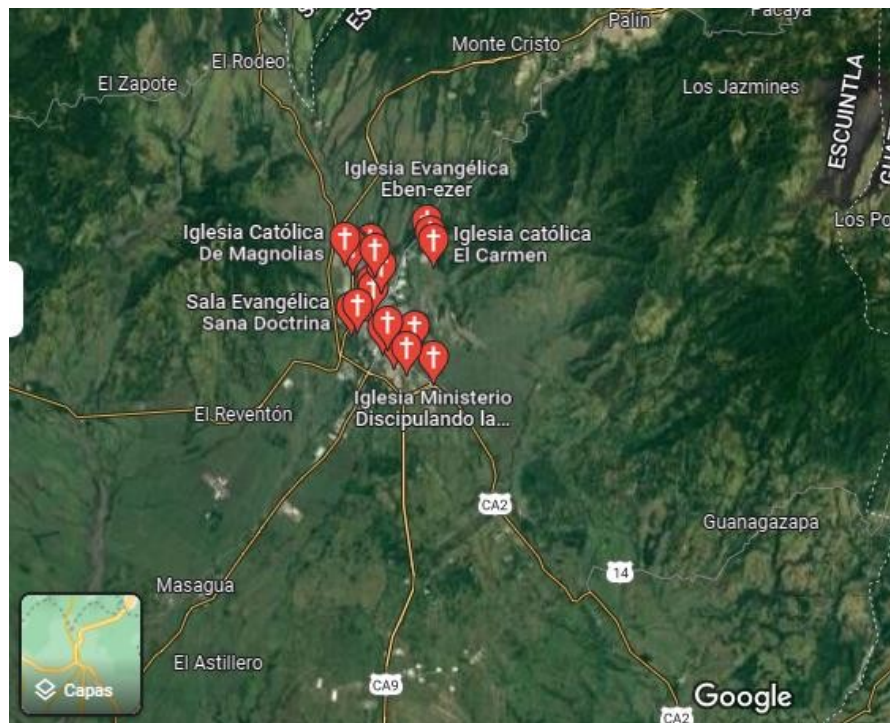
2.1.1.1 ASPECTOS TECNOLÓGICOS

Para el desarrollo del proyecto se utilizarán aspectos tecnológicos para impactar de manera eficiente y sostenible, implementación de planta de tratamiento para aguas residuales para reducir el impacto de consumo.

1. Uso de paneles solares
2. Calentadores solares
3. Sistema de captación de agua pluvial
4. Sistematización automatizada de seguridad y circuito cerrado
5. Aprovechamiento de la iluminación natural y ventilación cruzada.

2.3.3.2 MERCADO Y COBERTURA DEL PROYECTO

El proyecto va enfocado a iglesias y grupos religiosos que desean realizar sus actividades de retiros cumpliendo con las instalaciones necesarias para realizar con éxito sus eventos, en la costa sur se cuenta con más de 1,200 iglesias que el centro de convenciones sería un apoyo para sus actividades religiosas, sin contar con las que se encuentran en la ciudad de Guatemala, así mismo también huéspedes que desean vacacionar, planificadores de eventos, empresas que quieran realizar convivencias de mejora en sus equipos de trabajo.



Mapa 4⁶

2.3.3.3 RECURSOS DISPONIBLES CUENTA EL PROYECTO

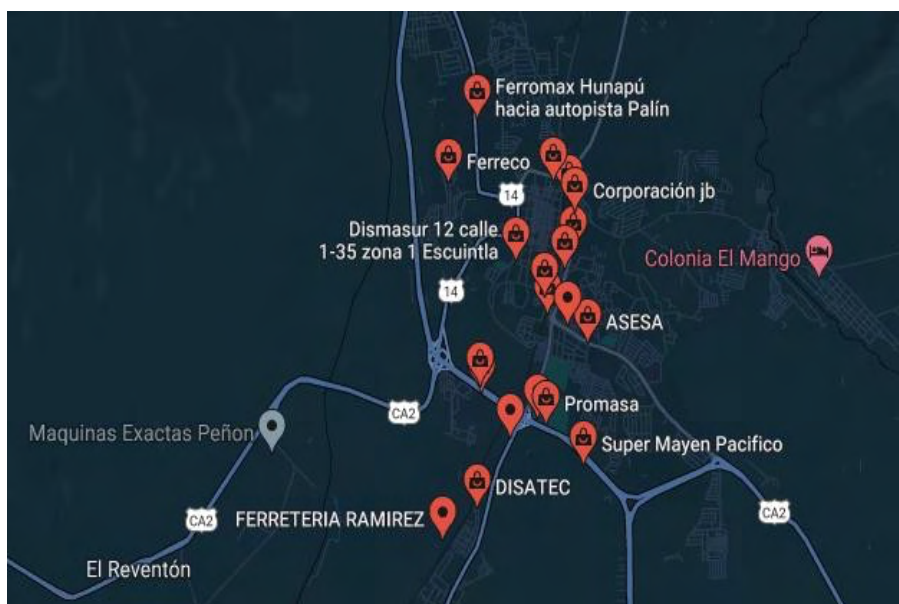
Actualmente solo se cuenta con el inversionista inicial, se están buscando propuestas de terreno que cumpla con las necesidades para el centro de

⁶ Fuente: Google, «Iglesias en Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024, <https://www.google.com/maps/search/escuintla+iglesias/@14.2999448,-90.7955673,14z/data=!3m1!4b1?entry=ttu>

convenciones y retiros, en el sector de la costa sur, se está proponiendo un terreno de 14 manzanas está ubicado en el departamento de Escuintla, Villa Santa Clara, Auto Safari Chapín kilómetro 85, Guatemala.

2.3.3.4 DISPONIBILIDAD DE INSUMOS Y TECNOLOGÍA DEL PROYECTO

Utilizar materiales de construcción locales, el municipio de Escuintla cuenta con variedad de distribuidoras y ferreterías locales, así como mano obrera local. Aprovechamiento de soleamiento, con un banco de paneles solares para abastecimiento del centro de convenciones y retiros.



Mapa 5⁷

⁷ Fuente: Google, «Ferreterías en Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024.
<https://www.google.com/maps/search/escuintla+ferreterias/@14.3000262,-90.7955673,14z/data=!3m1!4b1?entry=ttu>.

2.3.3.5 SOPORTE SOBRE APOYO INSTITUCIONAL O EMPRESARIAL

Para el desarrollo del proyecto “Centro de convenciones y retiros” es necesario realizar alianzas estratégicas con profesionales y financistas para poder ejecutar el proyecto.

- Bancos del Sistema de Guatemala (préstamo de un 80%)
- Constructoras del país (licitaciones para la ejecución de proyecto)
- Profesionales como Ingenieros, Arquitectos, Abogados
- Socios Accionistas (inversión)
- Municipalidad de Escuintla (licencias de construcción)
- MARN (instrumentos ambientales, licencia ambiental)
- INAB (licencia de aprovechamiento forestal)
- CONRED (Normas para la reducción de desastres)

PROPUESTA ANTEPROYECTO

2.3.4 PROPUESTA DE ANTEPROYECTO



VISTA DE PARQUEO



FACHADA ÁREA ADMINISTRATIVA



FACHADA INGRESO DE RESTAURANTE



ÁREA DE PISCINA



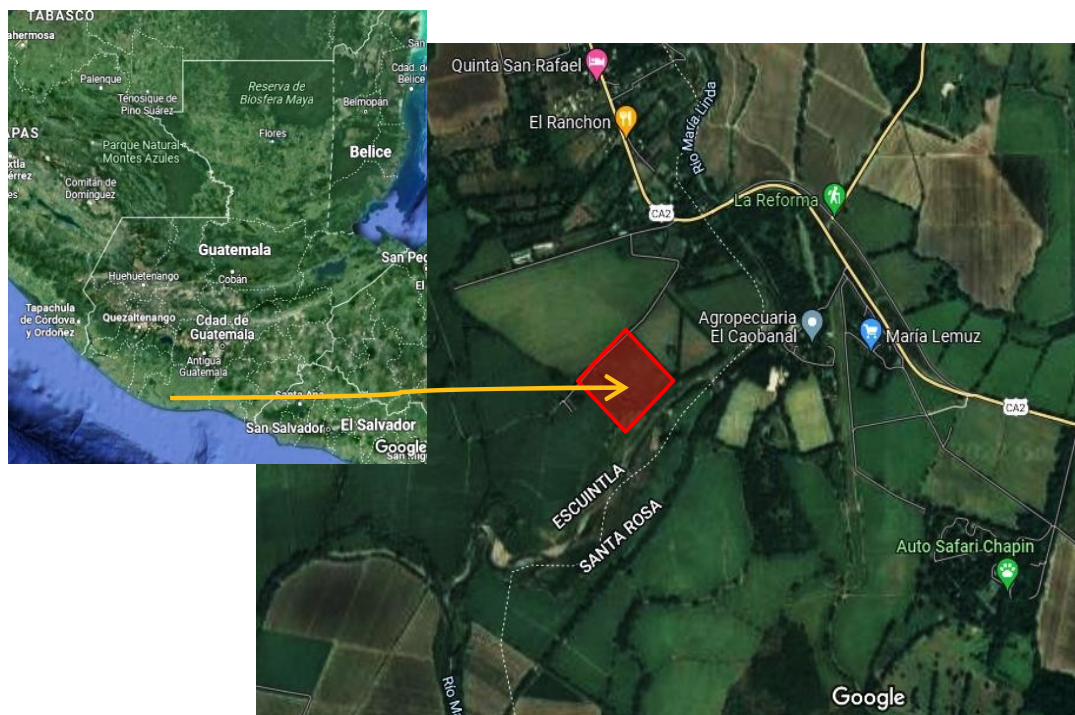
ÁREA DE ESTAR Y PISCINA INGRESO A HABITACIONES



VISTA INTERIOR HABITACIONES PRIVADAS

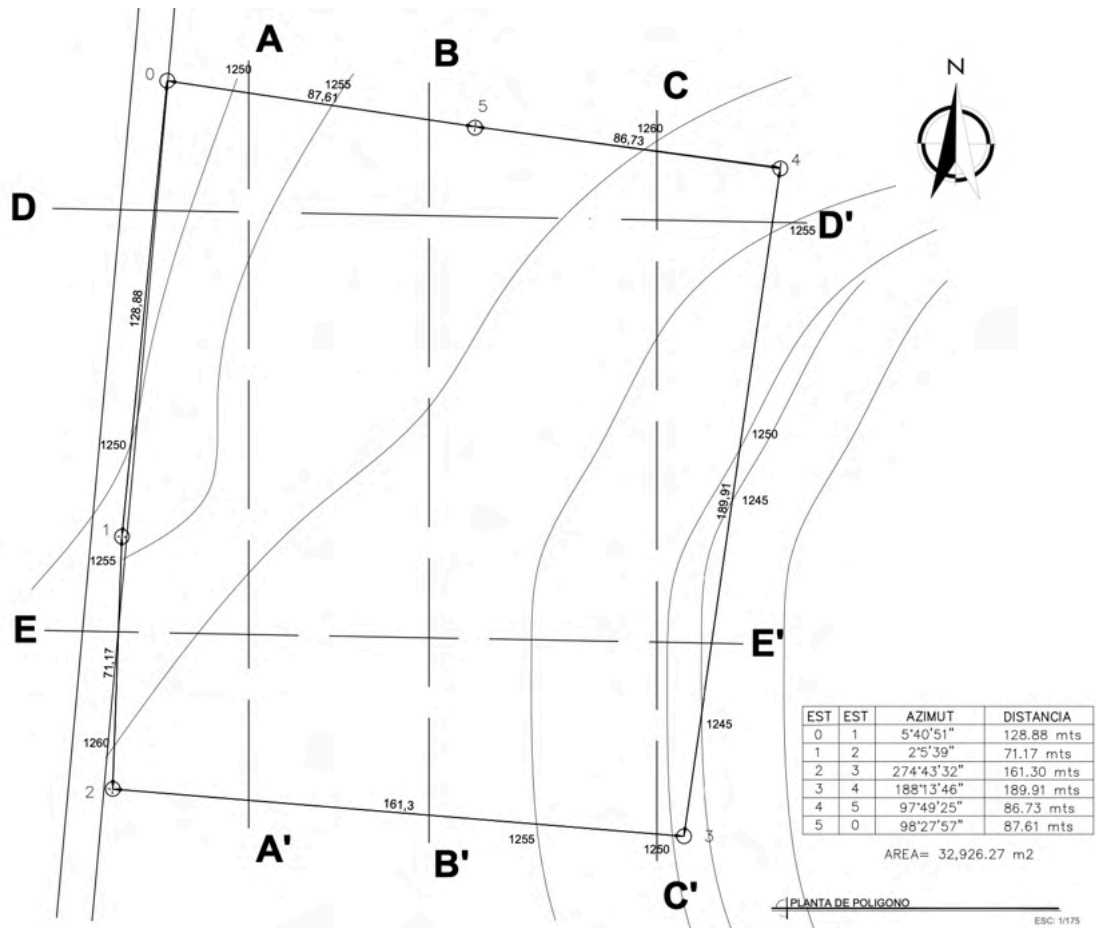
2.3.4.1 POSIBLE LOCALIZACIÓN.

La posible localización tiene una extensión territorial de 32,927 m² y está ubicado en el departamento de Escuintla, Villa Santa Clara, Auto Safari Chapín kilómetro 85, Guatemala, sus coordenadas son 14°10'62"N 90°64'39"O.

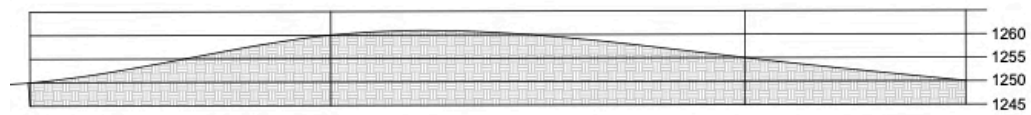


Mapa 1⁸

⁸ Fuente: Google, «Ubicación del terreno, Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024, <https://maps.app.goo.gl/YXBb6iotM5vGvmkj8>.

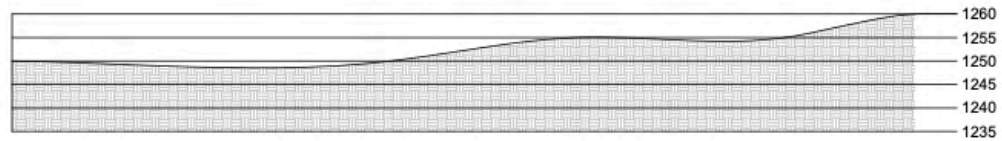


PLANTA DE PÓLIGONO



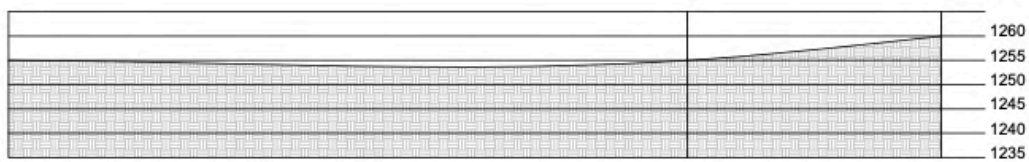
PERFIL A-A'

ESC: 1/175



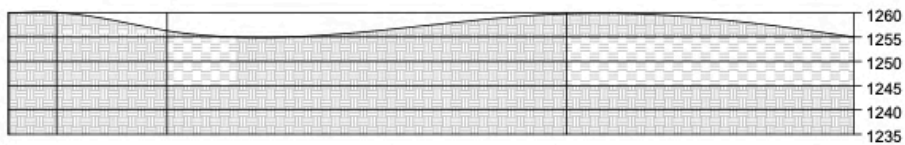
PERFIL B-B'

ESC: 1/175



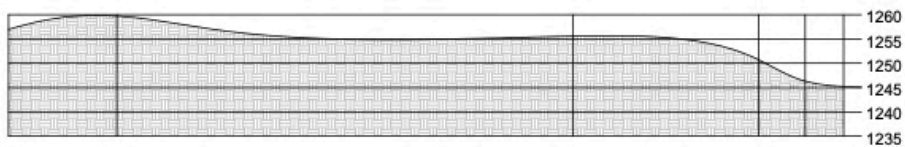
PERFIL C-C'

ESC: 1/175



PERFIL D-D'

ESC: 1/175

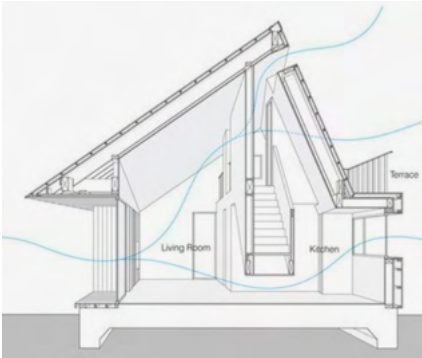


PERFIL E-E'

ESC: 1/175

2.3.4.2 CRITERIOS GENERALES DEL DISEÑO

CRITERIOS MORFÓLOGICOS

1. CUBIERTAS DE TECHOS A 2 AGUAS	 <p>Fuente: stpmj, « Shear House (Plano de Sección / Cross Section). », ArchDaily, Fecha de consulta 2024, ArchDaily - Shear House / stpmj.</p>	2. ILUMINACION Y VENTILACION	 <p>Fuente: Schwartz And Architecture (S^A).«Overlook Guest House», S^A, Schwartz and Architecture, Fecha de consulta 2024, Schwartz and Architecture.</p>
3. INTEGRACION DE VOLÚMENES	 <p>Fuente: Propia, «Conjunto de Centro de convenciones, eventos y retiros en la Costa Sur de Guatemala» 2024</p>	4. ADAPTACION AL ENTORNO Y TOPOGRAFIA	 <p>Fuente: Bosch, «Uso de nivel óptico GOL en obra civil» Bosch Professional, fecha de consulta 2024, https://www.bosch-professional.com/es/es/products/gol-32-d-0601068500</p>

CRITERIOS AMBIENTALES

1. RIEGO DE JARDINES, CON SISTEMA DE CAPTACION DE AGUAS PLUVIALES	 <p>Fuente: Ana Salazar, «Captación de agua pluvial, opción viable para México», gua.org.mx (información original publicada por el Grupo Milenio) acceso 2024, Aqua.org.mx</p>	2. HUERTO, VEGETACION QUE AYUDA A REDUCIR LA CONTAMINACION AUDITIVA	 <p>Fuente: Samay Permacultura, «Huertos con curvas: cuando la naturaleza guía el diseño», acceso 2024, Facebook - Samay Permacultura.</p>
---	--	---	---

CRITERIOS TECNOLÓGICOS

<p>4.2 PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES</p>	 <p>Fuente: Corponor, «Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)», Corponor Gobierno de Colombia, Fecha de consulta 2024, Corponor - Optimización PTAR.</p>	<p>2. PANELES SOLARES</p>	 <p>Fuente: Comercializadora Electronova, «Paneles solares: La Energía Renovable del Futuro», Electronova, Fecha de consulta 2025, Electronova</p>
<p>3. GENERADOR ELECTRICO</p>	<p>https://pp.centramerica.com/pp/imgs/prodsmall/41344.png</p> <p>Fuente: Departamento de Diseño Triton Power, «30kW Triton Diesel Generator TP-K30-T4F Tier 4 Final», Triton Power Inc. (Miami, Florida), Fecha de consulta 2025, Triton Power</p>	<p>4. SISTEMA AUTOMATIZADO DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO</p>	 <p>Fuente: Venprotech, «Central de Monitoreo: Seguridad 24/7 con IA», Ventrotech Seguridad Electrónica, Fecha de consulta 2025, https://www.venprotech.com/</p>

2.3.4.3 EVALUACIÓN

2.3.4.3.1 POSIBILIDADES REALES DE DESARROLLAR EL PROYECTO

- El proyecto tiene la posibilidad de desarrollarse debido que cuenta con:
- Inversionista inicial cuenta con terreno propio
- Inversion de socios
- Financiamiento bancario
- Estudio de mercado del sector, el proyecto se utilizará inicialmente para eventos y retiros.

2.3.4.3.2 POSIBILIDADES DE NO REALIZARLO

- Cambio de opinión de inversionistas
- No realizando negociaciones para el terreno o darle otro uso al mismo.
- Cambio de política financiera y/o económica

3. ANÁLISIS DE LA PREFACTIBILIDAD Y FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

3.1 ESTUDIO DE MERCADO

3.1 ESTUDIO DE MERCADO

3.1.1 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

La propuesta para el centro de convenciones y retiros se encontrará en el departamento de Escuintla, en donde el objetivo inicial es contar con áreas confortables, con áreas al aire libre para actividades religiosas, organizacionales y eventos privados.

El centro de convenciones contará con salones de usos múltiples, jardines para eventos, salones de convenciones, lobby, restaurante, piscinas, área administrativa, kioscos comerciales para ventas de souvenirs, habitaciones sencillas, dobles y villas, canchas polideportivas, estacionamiento.

3.1.2 CARACTERÍSTICAS

La propuesta contará con los servicios de:

- módulos con 8 habitaciones privadas cada uno siendo un total de 16 habitaciones, con 2 áreas de estar, baño privado, área de closet.
- módulos de encuentristas con 13 literas cada módulo siendo un total de 26 literas para 104 personas. Con área de duchas, vestidores, y servicios sanitarios.
- 2 salones de usos múltiples, que pueden dividirse a través de paneles, capacidad para 150 personas cada salón.
- Restaurante para 170 personas con cocina, área de bodega, cuarto frío, área de juegos.
- Piscina de 103 m², y 6.90 m² para bautisterio.
- 2 canchas polideportivas
- Áreas para fogata y camping
- Senderos naturales
- Área administrativa: recepción lobby, recepción administrativa, oficina de gerente, oficina de administración, oficina de contabilidad, sala de reuniones, servicio sanitario, salas de estar, archivo, cocineta.
- Lobby, sala de espera, servicio sanitario.
- Garita de seguridad, con habitación, y servicio sanitario

- Garita de acceso talanquera
- Estacionamiento para 3 buses, 39 estacionamiento para vehículo y 2 paqueos para embarazadas y capacidades especiales.
- Rampas de acceso
- Áreas de estar exteriores con bancas y sombra
- Espejos de agua para refrescar el entorno.

3.1.2.1 USOS

El proyecto es de uso comercial público, las actividades internas serán de tipo religioso, actividades empresariales, eventos múltiples, con hospedaje, áreas de restaurante y áreas recreativas.

3.1.3 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA

El proyecto centro de convenciones, eventos y retiros, está enfocado a atender eventos religiosos, retiros espirituales, convivencias, eventos sociales, y empresariales, provenientes de diferentes municipios cercanos, de la ciudad de Guatemala, y del municipio de Fraijanes. En el municipio de Guanagazapa se encuentra un centro de retiros a 30 kms, que tiene 320 m². La demanda o el mercado primario a 10kms de radio donde abarca el municipio de Guanagazapa y Taxisco Santa Rosa Se cuenta con 1 iglesia evangélica, con un nivel socioeconómico D2-D1.

En el mercado secundario a ≤ 30 km. de radio, abarca el municipio de Escuintla que cuenta con aproximadamente 8 Iglesias evangélicas registradas en el mapa y 9 iglesias católicas con un nivel socio económico D1-C3. En el mercado Terciario ≥ 30 km. de radio Palín, Amatitlán, San Vicente de pacaya, Ciudad de Guatemala, Villa Canales, Fraijanes, incrementa el número de iglesias, empresas, que pueden prestar el servicio del centro de convenciones, eventos y retiros en la costa sur, el nivel socioeconómico oscila de D2-C1. En el boletín de ocupación Hotelera del INGUAT, muestra un flujo histórico de llegadas al departamento de Escuintla por mes en el 2021.

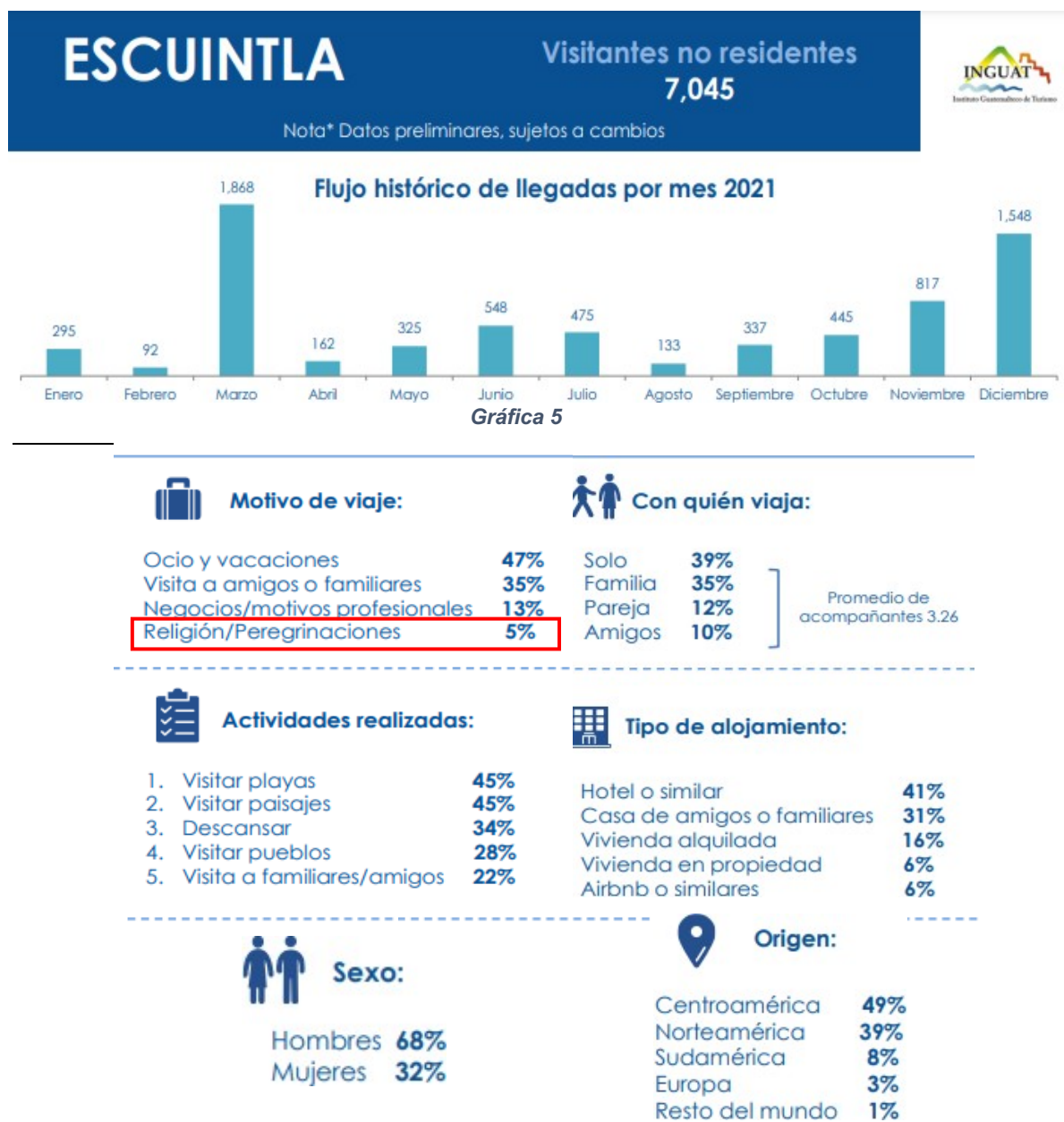


Imagen 1⁹

Un 5 % representa el motivo de viaje religioso/ peregrinaje el boletín histórico anual en donde se muestran los flujos de ocupación hotelera por año en el 2021 con la reactivación económica después de la pandemia.

⁹ Gráfica 5 (flujo de llegadas 2021), Imagen 1 (perfil del visitante) Fuente: Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), «Estadísticas 2021: Escuintla», INGUAT, acceso el 5 de octubre de 2026, <https://inguat.gob.gt/estadistica/category/154-2021?start=20>.



Tipo de viajero:

Turista	99%
Excursionista	1%

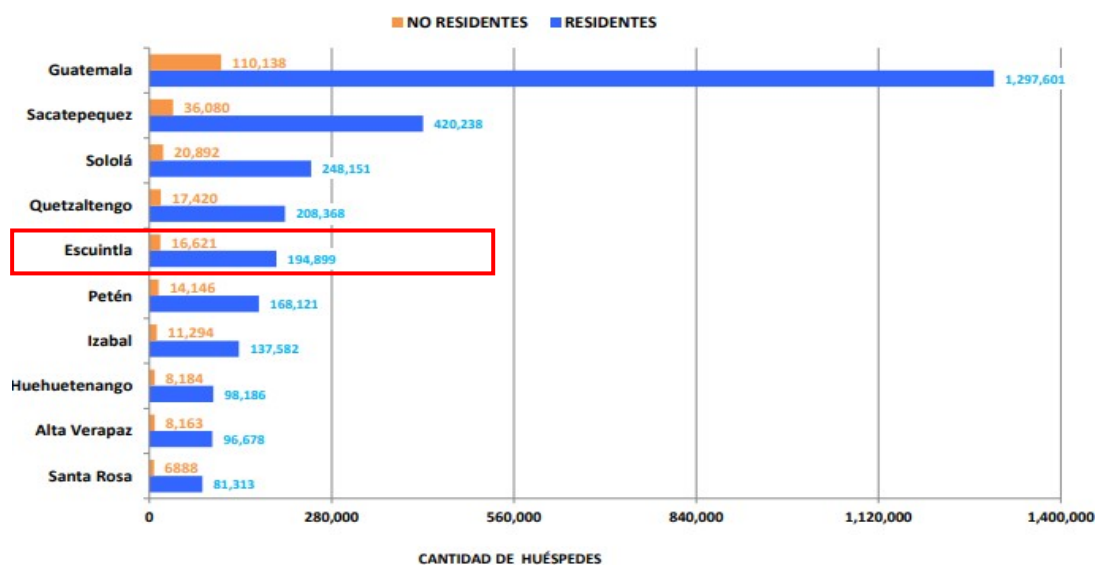


Edad:

18-25	10%
26-35	24%
36-45	23%
46-55	20%
56-65	19%
66 o más	4%



Imagen 2



Gráfica 5¹⁰

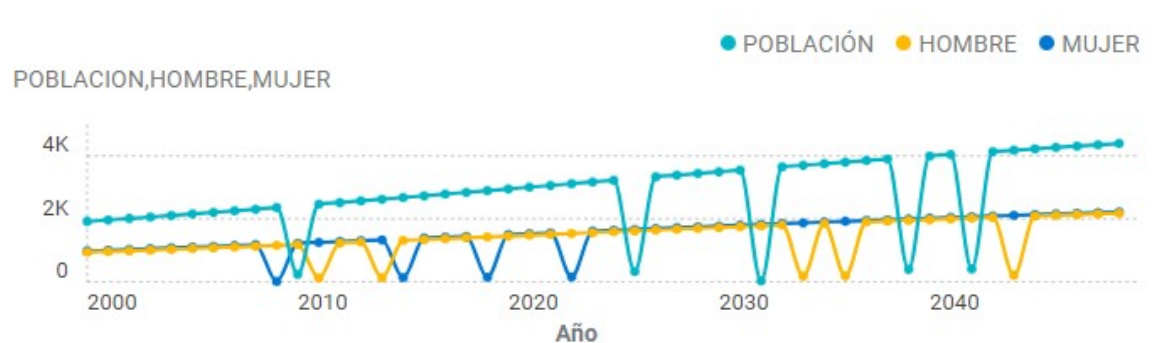
¹⁰ (Imagen 2 y Grafica 5) Fuente: Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), «Estadísticas 2021: Escuintla», INGUAT, acceso 2025, <https://inguat.gob.gt/estadistica/category/154-2021?start=20>.

Oferta hotelera de los grupos de alojamientos por pernoctación cuarto trimestre 2022			
Grupo / Total	Establecimientos	Habitaciones	Plazas-cama
Hoteles	3,345	57,191	157,070
Pensiones	1,057	25,059	77,618
Hospedajes	277	4,196	10,575
Hospedajes	2,011	27,936	68,877
ALTA VERAPAZ	185	2,967	8,073
Hotel	73	1,341	3,893
Pension	28	412	1,002
Hospedaje	84	1,214	3,178
BAJA VERAPAZ	53	863	2,226
Hotel	16	310	951
Pension	11	196	429
Hospedaje	26	357	846
CHIMALTENANGO	70	939	2,419
Hotel	19	421	1,180
Pension	1	2	4
Hospedaje	50	516	1,235
CHIQUEMULA	178	3,908	11,375
Hotel	45	1,337	4,367
Pension	15	299	789
Hospedaje	118	2,272	6,219
EL PROGRESO	28	347	1,009
Hotel	9	143	461
Pension	4	52	172
Hospedaje	15	152	376
ESCUINTLA	159	2,795	8,239
Hotel	58	1,407	4,613
Pension	16	253	669
Hospedaje	85	1,135	2,957
GUATEMALA	534	10,490	27,821

Imagen 3

3.1.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA:

El municipio de Guanagazapa se encuentra localizada en el departamento de Escuintla, su densidad poblacional de 73.5 habitantes/ km²



Grafica 6¹¹

- ¹¹ (Imagen 3 y Grafica 6) Fuente: Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT). «Estadísticas 2021: Escuintla». INGUAT. Acceso 2025. [inguat.gob.gt](https://www.inguat.gob.gt)

3.1.3.2 POBLACIÓN DE REFERENCIA:

DATOS DEMOGRÁFICOS DE ESCUINTLA ³		
TOTAL, POBLACIÓN MUNICIPAL ⁴	3,117 habitantes	100%
HOMBRES	1,537 habitantes	
MUJERES	1,580 habitantes	
MERCADO PRIMARIO ≤ 10 km POBLACIÓN OBJETIVO		
IGLESIAS EVANGELICAS ≤ 10 KMS	1	
IGLESIAS CATÓLICAS ≤ 10 km	0	
NIVEL SOCIO ECONÓMICO	D1 – D2	
MERCADO SECUNDARIO ≤ 30 km POBLACIÓN OBJETIVO		
IGLESIAS EVANGELICAS ≤ 30 km	8	
IGLESIAS CATÓLICAS ≤ 30 km	9	
NIVEL SOCIO ECONÓMICO	D1 – C3	

Cuadro 1: Elaboración Propia / Datos extraídos de referencia Google mymaps¹²



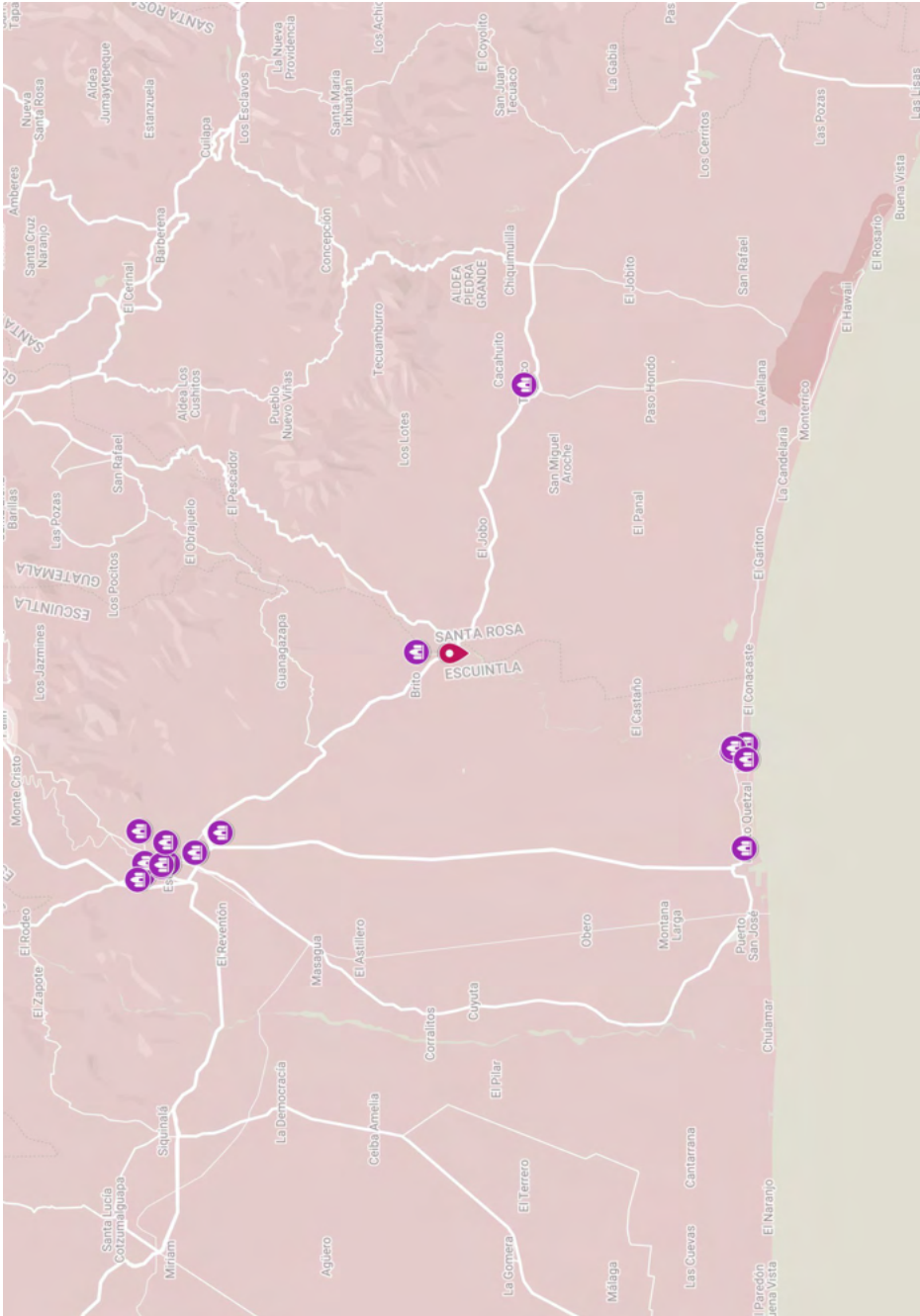
Imagen 3¹³

¹² (Cuadro 1) Fuente: Google. «Google My Maps». Plataforma de cartografía digital. Consultado 2025. google.com.

¹³ Fuente: Yo empresa, «Mk estratégico: 02 Niveles socioeconómicos en Guatemala, por Alex Calderón», video de YouTube, 7:31, publicado el 6 de marzo de 2018, <https://www.youtube.com/watch?v=-bxBfmhmbU>.

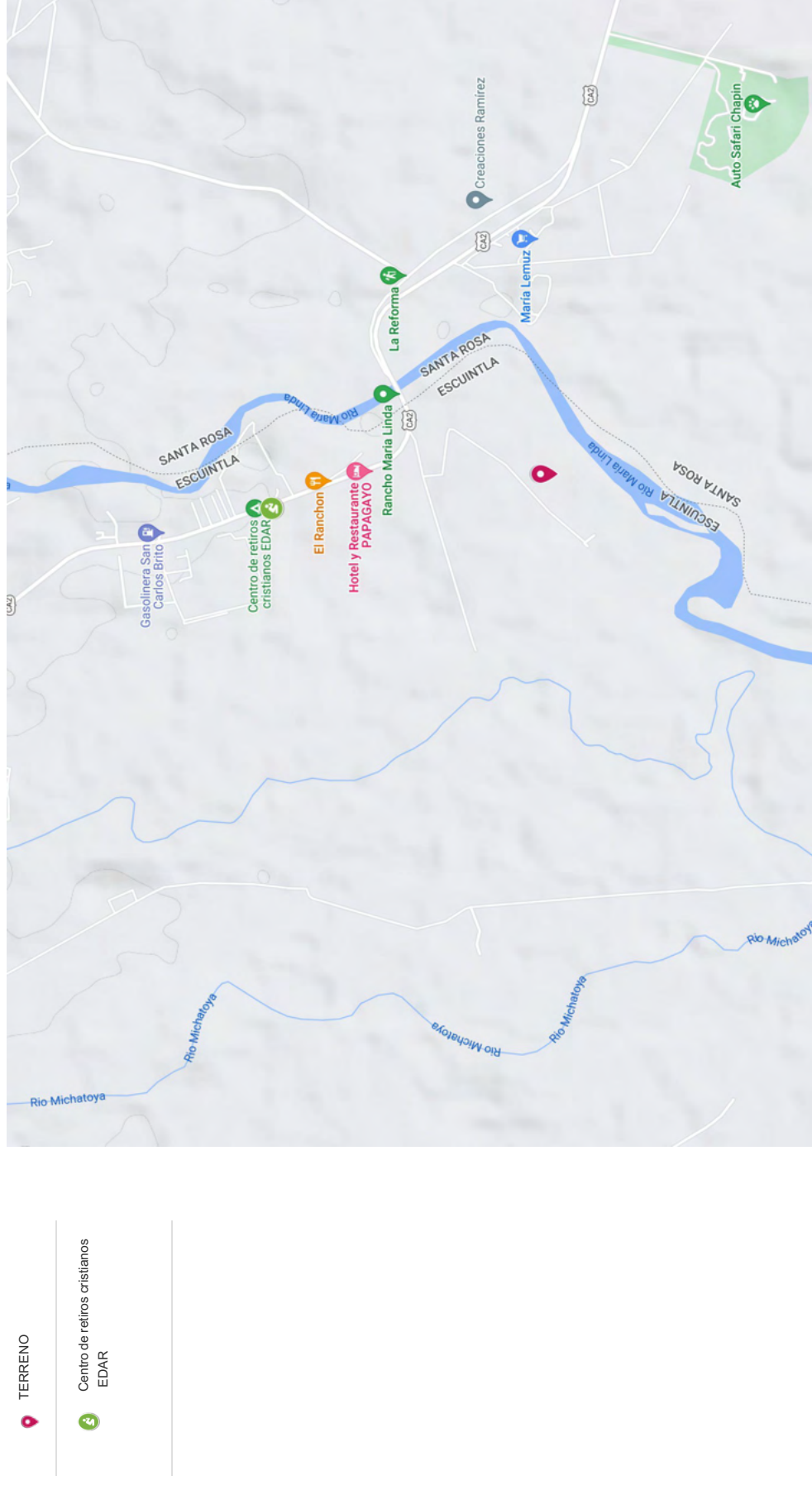
CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS IGLESIAS A 30 KMS¹⁴

TERRENO	
	Iglesia católica
	Iglesia fuentes de agua vivas Iglesia pentecostal
	Iglesia Evangélica Jehová Shamma Misión Fuente de Vida
	Parroquia San Juan Pablo II Escuintla
	Iglesia Evangélica Manantial De Vida Eterna
	Iglesia De Cristo Ebenezer Escuintla
	Parroquia San Juan Pablo II Escuintla
	Iglesia católica El Carmen Catedral de Escuintla
	Iglesia del Nazareno de Escuintla
	Iglesia Católica
	Iglesia Católica De Magnolias Obispado de Escuintla
	Iglesia cristiana El Camino
	Iglesia evangélica "la resurrección"
	Parroquia San Rafael Arcángel
	iglesia Asamblea de Dios Bethania



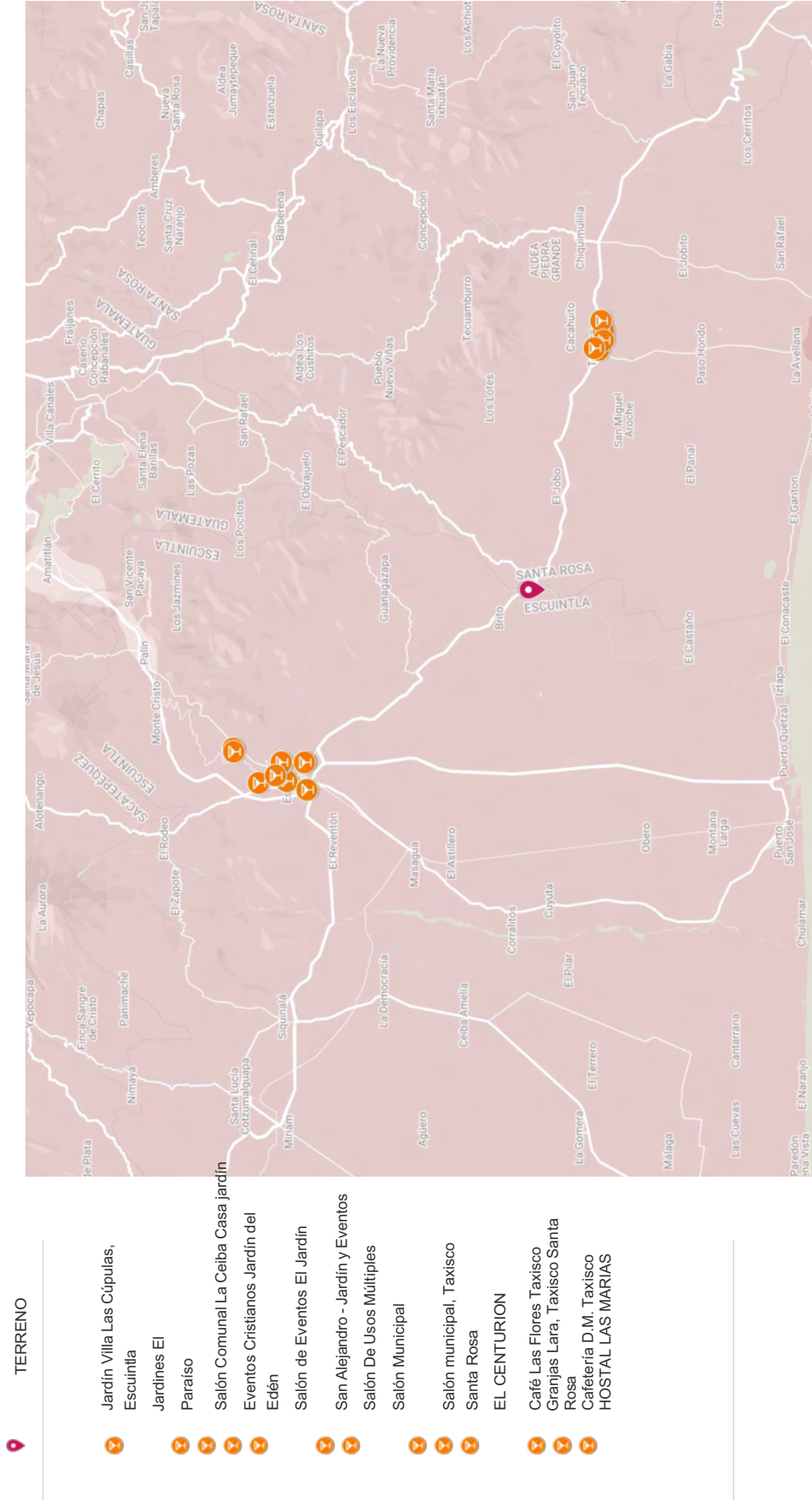
¹⁴ Fuente: Mapa de elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps. 2025

CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS CENTROS DE RETIROS A 30KM¹⁵



¹⁵ Fuente: Mapa de elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps, 2025

CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS CENTRO DE CONVENCIONES / SALON DE EVENTOS A 30 KMS¹⁶

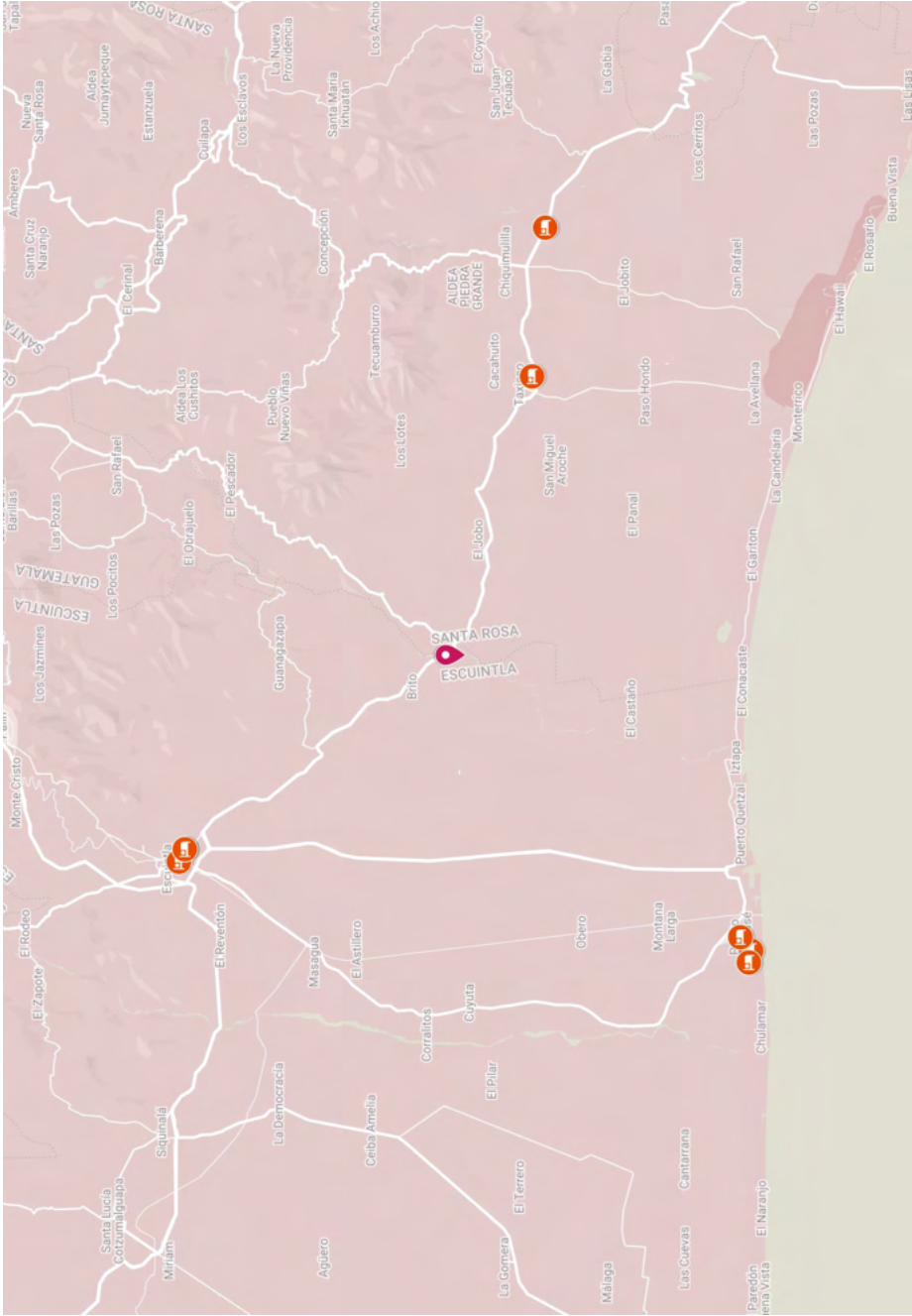


¹⁶ Fuente: Mapa de elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps, 2025

CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS HOSTALES Y HOTELES A 30 KMS¹⁷

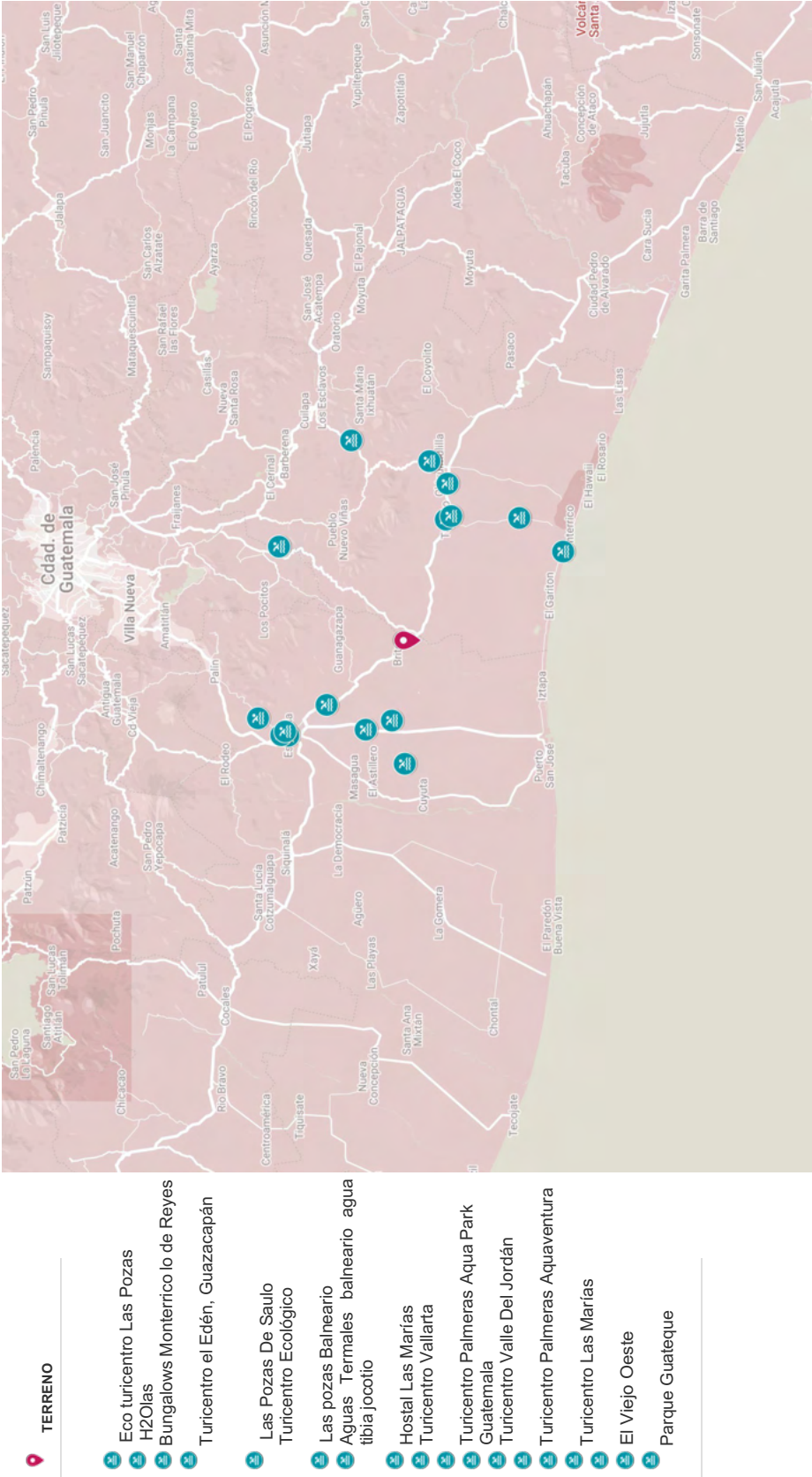
TERRENO

- HOSTAL LAS MARIAS
- Hotel Francelia
 - Hotel Chulamar
 - Hotel Sarita
 - San José Guatemala
 - Hotel La Esperanza
 - Hotel Francelia
 - Hotel Costa Verde
 - Guatemala



¹⁷ Fuente: Mapa de elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps, 2025

CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS BALNEARIOS A 3km¹⁸



¹⁸ Fuente: Mapa de elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps, 2025

3.1.3.3 POBLACIÓN AFECTADA:

La población afectada es el visitante nacional local y extranjero que buscan espacios confortables, agradables y cómodos para eventos de retiros, hospedaje, recreación, reuniones de eventos privados y corporativos, que buscan áreas que cumplan con las expectativas y experiencias durante la estadía en el Centro de convenciones, eventos y retiros, dentro del departamento de Escuintla.

3.1.3.4 POBLACIÓN OBJETIVO:

La población objetivo a la que se dirige el centro de retiros, Es toda persona que necesite realizar eventos religiosos, empresariales y de convivencia, organizaciones e iglesias que necesiten de un espacio cómodo, confortable y con áreas cómodas.



Gráfica 7¹⁹

¹⁹ **Fuente:** Elaboración propia con datos de ubicación geográfica extraídos de la plataforma interactiva Google My Maps, 2025

3.1.4. GUSTO O PREFERENCIAS DE LA DEMANDA

El proyecto está dirigido a Iglesias cristianas, centros educativos, organizaciones empresariales e individuales, con la siguiente tendencia:

- Iglesias que necesitan un espacio para realizar retiros, encuentros, y/o campamentos
- Iglesias y/o campañas evangelísticas.
- Iglesias que necesiten realizar congresos, conferencias, vigiliass
- Iglesias que necesiten realizar bautizos.
- Centros educativos que necesiten un espacio para realizar convivencias escolares
- Organizaciones empresariales para realizar *team bulding*, conferencias, capacitaciones, convivios, reuniones de negocios.
- Personas que deseen realizar bodas, XV años, eventos sociales.
- Turista visitante que necesite hospedaje.

3.1.4.1 HÁBITOS DE CONSUMO

Los hábitos de consumo que se puede tener al buscar un centro de convenciones, salones de eventos, o retiros son los siguientes:

1. HABITACIONES

- Doble
- Tipo hostel con literas
- Área para acampar

2. CARACTERÍSTICAS PARA HABITACIONES

- Servicio de habitaciones
- Duchas.
- Servicios sanitarios con vestidores
- Agua purificada en habitaciones
- Servicio de limpieza
- lavandería
- Vistas a áreas verdes
- Camas cómodas
- Aire acondicionado
- Iluminación natural
- Ventilación cruzada

3. AMENIDADES PARA RETIROS

- Piscinas
- Estacionamiento
- Restaurante
- Área de juegos
- Salón de usos múltiples
- Wifi Gratis
- Salones de Usos Múltiples
- Canchas polideportivas
- Senderos
- Jardines para eventos

4. AMENIDADES PARA CONVENCIONES, EVENTOS CORPORATIVOS, RELIGIOSOS Y SOCIALES

- Salones con excelente acústica
- Audios visuales
- Acceso a Wifi
- Servicio de catering
- Estacionamiento
- Seguridad
- Comodidad

3.1.4.2 VOLUMEN QUE PODRÍA ADQUIRIR

- El perfil del usuario de retiros religiosos, y/o corporativos buscan estadías de 2 días y una noche hasta 3 días y 2 noches selección de alojamiento con habitaciones dobles y tipo hostel. Desde 20 a 300 personas por evento.
- El perfil de usuario de turista visitante busca estadías de 1 día haciendo uso de amenidades, restaurante y selecciona alojamientos con habitación simple o doble. Variable asistencia.
- El perfil de usuario de eventos busca estadías de 1 día haciendo uso de salones múltiples y/o Jardines, restaurante, seleccionando alojamiento para preparación a evento, selección de alojamiento de habitación simple. Desde 20 a 300 personas por evento.

3.1.4.3 PRECIOS QUE PODRÍA PAGAR

- **POR SERVICIO DE HABITACIÓN**

- Habitaciones dobles **Q450.00** por persona
- Habitaciones tipo hostel **Q300.00** por persona
- Campo de acampar **Q126.00** si carpa **Q175.00** con renta de carpa.

INCLUYE:

- Uso de salón o jardín
- Alimentación desayuno, *coffe break*, almuerzo, cena.
- Uso de instalaciones recreativas
- Estacionamiento de vehículos y/o autobús o microbús
- Área de fogatas
- Bautisterio
- Cuarto de oración y preparación
- Audio y cañoneras
- Sillas
- Mesas

- **POR SERVICIO EN RESTAURANTE**

- Desayuno de **Q30.00 a Q50.00**
- Almuerzo de **Q80.00 a Q150.00**
- Refacción de **Q25.00 a Q75.00**
- Cena de **Q30.00 a Q150.00**

- **POR USO DE CANCHAS POLIDEPORTIVAS**
- Hora de alquiler de cancha **Q125.00**

- **POR USO DE SALONES DE USOS MULTIPLES**
- Por evento **Q10,000.00 sin mobiliario**

- Por evento **Q15,000 con mobiliario**

- Por persona **Q175.00 promedio incluyendo comida**

- **POR USO DE JARDINES PARA EVENTOS**
- Por evento **Q10,000.00 sin mobiliario**

- Por evento **Q12,500.00 con mobiliario**

- Por persona **Q175.00 incluyendo comida**

3.1.4.4 CONDICIONES DE VENTA

- Paquetes especiales para eventos programados anualmente, contrato de compromiso de pago, anticipos programados, reservaciones.

- El centro de retiros convenciones se iniciará con el área de habitaciones y renta de jardines para eventos y los salones de usos múltiples.

- El restaurante se diseñó para una capacidad mínima de 100 comensales.

- Renta de 2 canchas polideportivas para campeonatos, o actividades escolares deportivas.

3.1.5 TIPOS DE DEMANDA

La demanda por segmento, dirigido a organizaciones, iglesias, centros educativos, empresas, personas individuales.

3.1.5.1 POR OPORTUNIDAD

Una estrategia de demanda a través de membresías para eventos masivos, o programados anualmente, pueden hacerse convenios con iglesias y/o organizaciones empresariales, corporativos y educativos.

3.1.5.2 POR TEMPORALIDAD

La demanda continua, no afecta el uso en verano o invierno, ya que los retiros se pueden adecuar a las necesidades y confort de los usuarios, por ser un clima es húmedo – cálido.

3.1.5.3 POR DESTINO

La demanda de bienes finales, que ya se cuenta con las instalaciones listas para adaptarse a las necesidades del usuario.

3.1.6 LA COMPETENCIA

Para evaluación de competencia, se analizaron 4 establecimientos, que son centros de retiros, campamentos, que se encuentran cercanos de Santa Rosa y Escuintla.

CENTRO DE RETIROS EDAR	Km 83.5, Taxisco, Santa Rosa
JARDIN EL EDÉN	Carretera a Escuintla Km. 52 las Pozas, Santo Tomás Escuintla, Escuintla, Guatemala
CAMPAMENTO JERUSALEM	Km 50 carretera Palín, Escuintla
CASA DE RETIROS Y CONVIVENCIA LOS VOLCANES	Km 48 Carretera, Palín, Escuintla

3.1.6.1 CUADRO COMPARATIVO DE AMENIDADES PARA CENTRO DE RETIROS

AMENIDAD	CENTRO DE RETIROS EDAR	JARDÍN EL EDÉN	CAMPAMENTO JERUSALEM	CASA DE RETIROS Y CONVIVENCIAS LOS VOLCANES
ESTACIONAMIENTO	✓	✓	✓	✓
RECEPCIÓN	✓	✓		✓
HABITACIONES INDIVIDUALES				✓
HABITACIONES DOBLES	✓			✓
HABITACIONES TIPO HOSTAL	✓	✓	✓	✓
PISCINA Y/O BAUTISTERIO	✓	✓	✓	✓
SALA DE ORACIÓN			✓	✓
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	✓	✓	✓	✓

CANCHAS POLIDEPORTIVAS	✓	✓	✓	✓
ÁREA PARA ACAMPAR	✓	✓	✓	✓
ÁREA PARA FOGATA	✓	✓	✓	✓
ÁREAS RECREATIVAS AL AIRE LIBRE	✓	✓	✓	✓
ÁREAS DE ESTAR	✓	✓	✓	✓
OFICINAS ADMINISTRATIVAS				
CLINICA PRIMEROS AUXILIOS				
RESTAURANTE Y/O COCINA	✓	✓	✓	✓
GARITA DE SEGURIDAD	✓	✓	✓	✓
SERVICIO DE WIFI				
LAGUNA Y/O RIO			✓	

✓ indica que cuenta con la amenidad

3.1.6.2 PRODUCTOS DE LA COMPETENCIA

CENTRO DE RETIROS EDAR	JARDÍN EL EDÉN	CAMPAMENTO JERUSALEM	CASA DE RETIROS Y CONVIVENCIAS LOS VOLCANES
Conferencias	Conferencias	Conferencias	Conferencias Católicas
Congresos	Congresos	Congresos	X
Excursiones educativas	X	Excursiones educativas	X
Retiros Espirituales	Retiros Espirituales	Retiros Espirituales	Retiros Espirituales
Bodas	Bodas	Bodas	X
Xv años	Xv años	Xv años	X
Eventos especiales	Eventos especiales	Eventos especiales	X
Bautizos cristianos	Bautizos cristianos	X	Bautizos
X	Vigilias	X	X
X	Encuentros	Encuentros	X
X	Campamentos	Campamentos	X
	X	Laguna Natural	X
Comedor / restaurante	Comedor	Comedor	Comedor
		X	Capilla
		X	Seminarios
		X	Primera Comunión
		X	Catequesis

X indica que no aplica

3.1.6.3 LA ESTRATEGIA

3.1.6.3.1 SEGMENTACIÓN DIFERENCIADA

Se ejecutan estrategias diferentes para cada uno, adaptando y personalizando los mensajes para cada segmento.

3.1.6.3.2 PRECIOS, TARIFAS Y COSTOS

	CENTRO DE RETIROS EDAR	JARDÍN EL EDÉN	CAMPAMENTO JERUSALEM	CASA DE RETIROS Y CONVIVENCIAS LOS VOLCANES
PRECIO ESTIMADO POR PERSONA PARA RETIROS	Q.250.00	Q175.00	Q300.00	Q275.00
PRECIO ESTIMADO POR EVENTO	Q.2,500.00 a Q10,000.00	Q.1,500.00 a Q.5,000.00	Q.500.00 a Q2,000.00	N/A

3.1.6.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS

3.1.6.4.1 VENTAJAS

Una de las ventajas comparativas de los centros de retiro en el municipio de Escuintla, ofrecen servicios similares como lo es áreas recreativas, salón de usos múltiples, bautisterio y /o Piscina, habitaciones con literas, parqueo, alimentación, áreas para acampar, fogatas, garita de seguridad.

Oportunidad de crear estrategias que sea un Centro de Retiros que, de un valor agregado a los usuarios, haciendo que la experiencia sea agradable y confortable.

Los centros de Retiros están cercanos entre Santa Rosa y Escuintla, por lo que es muy recurrente que se usen las instalaciones por retiros, congresos y eventos evangelísticos.

3.1.6.4.2 DESVENTAJAS

- Falta de mantenimiento adecuado.
- Solo cuentan con una página de Facebook, no se tiene información actualizada, no existe una atención personalizada, al momento de solicitar información sobre el uso de instalaciones.
- No cuenta con áreas confortables acorde al clima de la región.

3.1.7 LA OFERTA

3.1.7.1 DISPONIBILIDAD:

El centro de convenciones y retiros se encontrará disponible para usuarios desde 7 años a 99 años, contando con arquitectura accesible.

3.1.8 TIPO DE OFERTA

a. COMPETITIVA:

El proyecto, cuenta con amenidades y servicios que la competencia no cuenta, iniciando por el servicio, los ambientes adecuados a las necesidades, creando diversidad de actividades y promociones, compitiendo libremente en precio, servicio y calidad, generando propuestas de valor al usuario, identificando, analizando la valoración competitiva en función de puntos débiles y fuertes buscando una mejora, ofreciendo una propuesta competitiva.

DIFERENCIADO CONCENTRADO:

Su principal característica es la diferenciación del servicio.

A. VENTAJAS

A.1 VENTAJA COMPETITIVA:

Disponer de variedad de opciones paquetes promocionales para organizaciones e iglesias, contar con el control y dominio del mercado.

Contar con recursos para publicidad y marketing, contar con la opción de dumping, bajar los precios para lograr obtener beneficios.

CENTRO DE RETIROS EDAR	JARDÍN EL EDÉN	CAMPAMENTO JERUSALEM	CASA DE RETIROS Y CONVIVENCIAS LOS VOLCANES
Conferencias	Conferencias	Conferencias	Conferencias Católicas
Congresos	Congresos	Congresos	X
Excursiones educativas	X	Excursiones educativas	X
Retiros espirituales	Retiros espirituales	Retiros espirituales	Retiros espirituales
Bodas	Bodas	Bodas	X
XV años	XV años	XV años	X
Eventos especiales	Eventos especiales	Eventos especiales	X
Bautizos cristianos	Bautizos cristianos	X	Bautizos
X	Vigilias	X	X
X	Encuentros	Encuentros	X
X	Campamentos	Campamentos	X
	X	Laguna natural	X

Comedor / restaurante	Comedor	Comedor	Comedor
		X	Capilla
		X	Seminarios
		X	Primera Comuni3n
		X	Catequ3sis

X indica que no aplica

a. CAPACIDAD OCIOSA

Los espacios no utilizados en temporada baja, como canchas polideportivas, piscinas y salones pueden ser rentados en d3as que no se tengan eventos, restaurante, renta de habitaciones a viajeros ejecutivos, o turistas.

- 3rea de Jardinizacion tiene 21,570.38 m2
- 3rea de canchas polideportivas 1,600 m2
- 3rea de piscina 120 m2
- 3rea de senderos y caminamientos 2,050 m2
- 3rea de restaurante 858 m2
- 3rea de fogatas y camping 1,200 m2

b. PRECIOS

Los precios depender3n del tipo de servicio a contratar, si es evento de retiro incluye alimentaci3n, las 3reas deportivas se puede rentar por hora, salones de eventos sociales, y jardines

PRECIO ESTIMADO POR PERSONA PARA RETIROS	Q.300.00 A Q.550.00
PRECIO ESTIMADO POR EVENTOS SOCIALES	Q.3,500.00 A Q.10,000.00

PRECIO POR ALQUILER DE CANCHAS POLIDEPORTIVAS	Q.150.00 POR HORA
DAYPASS POR USO DE PISCINA	Q.40.00 a Q75 POR PERSONA
PRECIO POR HABITACIÓN A VIAJEROS Y TURISTAS	Q.180.00 A Q.250.00 POR PERSONA
PRECIO APROXIMADO POR PLATO EN RESTAURANTE	Q.50.00 A Q.200.00 DEPENDERÁ LA ESPECIALIDAD

c. DISPONIBILIDAD EN EL MERCADO

Tener la capacidad incluso para eventos simultáneos sin afectar a los usuarios, creando ambientes versátiles para su uso.

3.1.9 ANÁLISIS DE PRECIOS

3.1.9.1 INSUMOS Y PROVEEDORES

Para realizar un análisis de precios para proveedores e insumos para un centro de convenciones y retiros, se pueden seguir los siguientes pasos:

1. IDENTIFICAR LOS PROVEEDORES E INSUMOS NECESARIOS:

Para realizar un análisis de precios, se deben identificar los proveedores y los insumos necesarios para construir y operar el centro de convenciones y retiros. Esto incluye, por ejemplo, proveedores de materiales de construcción, de mobiliario, de equipos de audio y video, de servicios de catering, entre otros.

2. SOLICITAR COTIZACIONES:

Una vez identificados los proveedores, se deben solicitar cotizaciones a cada uno de ellos. Es importante que la solicitud de cotización sea clara y detallada,

incluyendo la descripción precisa de los insumos o servicios requeridos, la cantidad necesaria, los plazos de entrega, entre otros.

3. COMPARAR LAS COTIZACIONES:

Una vez que se hayan recibido todas las cotizaciones, se deben comparar los precios y las condiciones de cada proveedor. Es importante que se considere tanto el precio como la calidad de los insumos o servicios ofrecidos, así como los plazos de entrega y las condiciones de pago.

4. NEGOCIAR CON LOS PROVEEDORES:

En algunos casos, puede ser posible negociar con los proveedores para obtener mejores precios o condiciones de pago. En estos casos, es importante tener en cuenta el presupuesto disponible y las necesidades específicas del proyecto.

5. SELECCIONAR A LOS PROVEEDORES:

Después de comparar las cotizaciones y negociar con los proveedores, se debe seleccionar a los proveedores que ofrecen los mejores precios y condiciones. Es importante tener en cuenta no solo el precio, sino también la calidad y la experiencia del proveedor.

3.1.9.2 PRECIOS DE INSUMOS

Los precios de materiales en fase de proyecto se establecen de acuerdo con el valor en el mercado, tomando como referencia los precios publicados en junio 2024 por la Cámara Guatemalteca de la Construcción.²⁰

MATERIAL	UNIDAD DE MEDIDA	PUESTO	PRECIO
HIERRO CORRUGADO			
3/8", grado 40 de 20´	Quintal	DIST.	Q 434.47
3/8", grado 60 de 20´	Quintal	DIST.	Q 577.28

²⁰ Fuente: (Listado-de-Materiales-Junio-2024.pdf (construguate.com)).

1/2", grado 40 de 20'	Quintal	DIST.	Q 448.36
1/2", grado 60 de 20'	Quintal	DIST.	Q 465.04
1", grado 40 de 20'	Quintal	DIST.	Q 448.73
1", grado 60 de 20'	Quintal	DIST.	Q 466.63
1 3/8", grado 60 de 20'	Quintal	DIST.	Q 368.57
HIERRO LISO			
1/4", grado comercial	Quintal	DIST.	Q 422.00
Alambre de amarre	Quintal	DIST.	Q 585.22
CLAVO			
2 1/2", con cabeza	Quintal	DIST.	Q 663.72
3", con cabeza	Quintal	DIST.	Q 663.20
4", con cabeza	Quintal	DIST.	Q 663.72
ESTRUCTUMALLA			
6"x 6" - 9/9 3.80 mm grado 70	Plancha	Fábrica	Q 185.18
6"x 6" - 6/6 4.88 mm grado 70	Plancha	Fábrica	Q 327.19
TUBO			
Galvanizado de 1 1/2"x20'. tipo mediano	Unidad	DIST.	Q 476.21
Galvanizado de 1 1/4"x20'. tipo liviano	Unidad	DIST.	Q 370.09
Cuadrado de 1" x 20'. chapa 20	Unidad	DIST.	Q 74.43
Costanera de 1/16" x 2" x 4" x 20'	Unidad	DIST.	Q 208.14
Lámina negra de 1/16" x 4' x 8'	Unidad	DIST.	Q 471.41
Lámina negra de 1/4" x 4' x 8'	Unidad	DIST.	Q 1,787.03
Lámina galvanizada lisa de 3' x 8' ca. 20	Unidad	DIST.	Q 135.00
AGLOMERANTES Y AGREGADOS			
Cemento nacional gris	42.5 kg	DIST.	Q 79.27
Arena de río	Metro 3	Obra	Q 158.52
Arena amarilla	Metro 3	Obra	Q 144.06
Arena blanca	Metro 3	Obra	Q 159.77
Piedrín de 1/2" y 3/4"	Metro 3	Obra	Q 260.51
Cal hidratada	Bolsa	Obra	Q 33.70
CONCRETO			
3500 P.S.I.	Metro 3	Obra	Q 1,186.82
4000 P.S.I.	Metro 3	Obra	Q 1,238.59
5000 P.S.I.	Metro 3	Obra	Q 1,351.98
MEZCLA			
Repello	30 kg	DIST.	Q 52.36
Cernido Vertical	40 kg	DIST.	Q 68.00
Cernido Remolineado	40 kg	DIST.	Q 75.00
BLOCK DE PÓMEZ			
Tipo liviano de 19 x 19 x 39 cms	Millar	Obra	Q 4,302.52
Tipo liviano de 14 x 19 x 39 cms	Millar	Obra	Q 4,369.46
Tipo liviano de 9 x 19 x 39 cms	Millar	Obra	Q 2,816.26

PLOMERÍA			
Mezcladora para ducha	Unidad	DIST.	Q 580.21
Llave de paso de 3/4"	Unidad	DIST.	Q 75.94
Llave de compuerta de 1" cobre	Unidad	DIST.	Q 166.60
Llave de compuerta de 3/4"	Unidad	DIST.	Q 137.41
Cheque de retención de 3/4" horizontal	Unidad	DIST.	Q 106.88
Tubo galvanizado de 1/2" tipo mediano	Unidad	DIST.	Q 187.84
Codo galvanizado de 1/2" con rosca	Unidad	DIST.	Q 7.44
Niple galvanizado de 4" x 1/2"	Unidad	DIST.	Q 7.55
Niple corrido galvanizado de 2" x 1/2"	Unidad	DIST.	Q 18.42
Niple corrido galvanizado de 1 1/4" x 2"	Unidad	DIST.	Q 16.38
Tee galvanizada de 1/2"	Unidad	DIST.	Q 8.88
Tapón macho galvanizado de 1/2"	Unidad	DIST.	Q 4.71
Copla galvanizado de 1/2"	Unidad	DIST.	Q 5.98
Tubo de 1/2 P.V.C. 315 P.S.I.	Unidad	DIST.	Q 30.32
Tee sin rosca de 1/2" P.V.C.	Unidad	DIST.	Q 2.53
Codo de 1/2" P.V.C.	Unidad	DIST.	Q 1.68
Adaptador macho de 1/2" P.V.C.	Unidad	DIST.	Q 1.46
Pomo pequeño	Unidad	DIST.	Q 40.58
ARTEFACTOS SANITARIOS			
Inodoro Olympus O2 Elongado 2 Piezas, blanco	Unidad	DIST.	Q 1,170.00
Lavamanos sorrento 452,4 de pedestal	Unidad	DIST.	Q 1,161.00
Orinal ártico 307-R, blanco	Unidad	DIST.	Q 1,750.00
MATERIALES ELÉCTRICOS			
Poliducto de 3/4" rollo 300 pies	Unidad	DIST.	Q 249.00
Poliducto de 1" rollo 300 pies	Unidad	DIST.	Q 339.00
Poliducto de 1 1/4", rollo 300 pies	Unidad	DIST.	Q 579.00
Caja rectangular de 1/2"	Unidad	DIST.	Q 4.80
Caja octagonal de 1/2", tipo liviano	Unidad	DIST.	Q 5.31
Tablero monofásico de 4 circuitos y 3 líneas	Unidad	DIST.	Q 295.42
Tablero monofásico de 8 circuitos y 3 líneas	Unidad	DIST.	Q 373.96
Tablero trifásico de 18 circuitos y 3 líneas	Unidad	DIST.	Q 165.40
Alambre No. 12 forrado (100 m)	Unidad	DIST.	Q 407.66
Cable TW No. 6	Metro	DIST.	Q 16.64
Cable TW No. 2	Metro	DIST.	Q 33.48
Flipon de 15 Amps.	Unidad	DIST.	Q 51.29
Armadura doble con placa ticino	Unidad	DIST.	Q 36.30
Switch sencillo con placa ticino	Unidad	DIST.	Q 26.31
Switch doble con placa ticino	Unidad	DIST.	Q 55.00
Switch Combinado con placa ticino	Unidad	DIST.	Q 42.94
TUBERÍA			

Ducto de 1/2''	Unidad	DIST.	Q 16.19
Ducto de 1''	Unidad	DIST.	Q 13.10
Conduit negro de 1/2''	Unidad	DIST.	Q 16.19
Conduit negro de 1''	Unidad	DIST.	Q 3.29
Conduit galvanizada de 1/2''	Unidad	DIST.	Q 85.83
Conduit galvanizada de 1''	Unidad	DIST.	Q 118.54
Conector ducto de 1/2''	Unidad	DIST.	Q 1.37
Conector ducto de 1''	Unidad	DIST.	Q 4.06
Vueltas ducto de 1/2''	Unidad	DIST.	Q 1.75
Vueltas ducto de 1''	Unidad	DIST.	Q 4.16
Caja de registro de 4'' x 8'' x 8''	Unidad	DIST.	Q 24.90
MADERA Y SUS PRODUCTOS			
Madera de pino rústica	Pie Tabla	ASERRA.	Q 15.43
Madera de pino cepillada	Pie Tabla	ASERRA.	Q 11.50
Machimbre para forro	Pie 2	ASERRA.	Q 6.50
Plywood sangre de 4' x 8 x 1/2''	Pie 3	ASERRA.	Q 240.07
Tablex de 4' x 8 x 1/2''	Pliego	ASERRA.	Q 256.23
CERRAJERÍA			
Chapa yale para exterior con jalador y llave	Unidad	DIST.	Q 191.63
Chapa digital palanca negra ydl120 YALE	Unidad	DIST.	Q 1,015.00
Chapa tipo manija para dormitorio bari us26d YALE	Unidad	DIST.	Q 235.00
TINACOS			
Tinaco de 750 litros	Unidad	DIST.	Q 1,108.45
Tinaco de 1100 litros	Unidad	DIST.	Q 1,421.30
PINTURA Y BARNICES			
Pintura de aceite de primera calidad	Galón	DIST.	Q 409.33
Pintura anticorrosivo estructural	Galón	DIST.	Q 328.00
Base Anticorrosivo 4000	Galón	DIST.	Q 200.00
Barniz marino B-4	Galón	DIST.	Q 400.78
Pintura para Trafico amarilla	Galón	DIST.	Q 457.44
Pintura látex lavable mate	Cubeta	DIST.	Q 1,680.00
SELLADORES Y ADITIVOS PARA CONCRETO			
Sikaflex	11 onzas	DIST.	Q 110.00
Sika 101 blanco	10 Kg.	DIST.	Q 295.00
POSTES DE CONCRETO			
Postes de concreto de (40' de altura)	Unidad	FBCA.	Q 2,600.00

TABLA DE PRECIOS EXTRAIDA DE LA CAMARA DE LA CONSTRUCCION DE GUATEMALA 2024²¹

²¹ Fuente: (Listado-de-Materiales-Junio-2024.pdf (construguate.com)).

Se debe considerar transporte y traslado de materiales, se estima un aproximado de Q250.00 a Q700.00 dependiendo la cantidad que se solicite.

Arrendamiento de vivienda para personal de mano de obra en la construcción, se estima Q1,500.00 mensuales, y se debe considerar contratar personal calificado local para reducción de costo en vivienda.

3.1.9.3 CALIDADES

Todos los materiales de construcción deberán de cumplir con la calidad y normativas vigentes en el país.

- COGUANOR (Comisión Guatemalteca de Normas),
- NTG (Normas técnicas guatemaltecas),
- ACI (Instituto Americano del Concreto),
- ASTM (Sociedad Estadounidense para Pruebas y Materiales).

Los insumos en la fase de operación deben de garantizar el cumplimiento de las normativas, y amigables con el ambiente utilizando materiales orgánicos y ecológicos.

3.2 DISPONIBILIDAD DE PRODUCTO O SERVICIO

3.2.1 TRANSPORTE

Para el acceso al centro de convenciones y retiros, desde la ciudad de Guatemala hacia Guanagazapa, Se puede llegar a través de autobús, vehículo liviano y 4X4, motocicleta si se encuentra dentro de la región Escuintla – Guanagazapa.

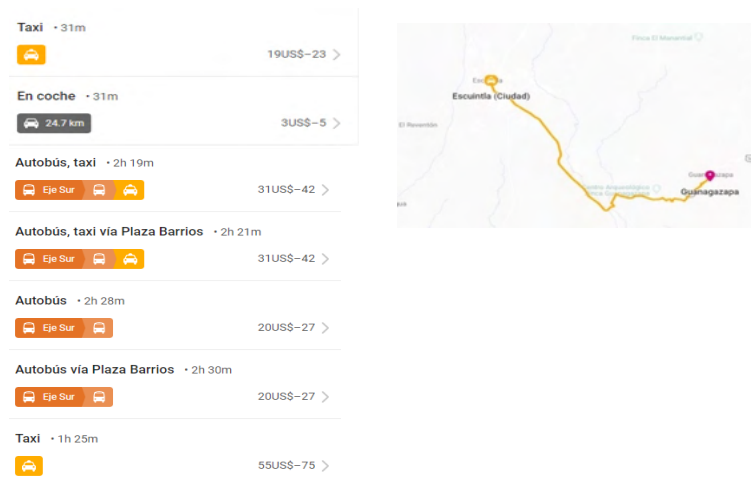


Imagen 4²²

La ubicación del proyecto es accesible, los anchos de las calles son aptas para el paso de camiones y maquinaria pesada, en el centro de Escuintla hay distribuidoras de materiales y renta de maquinaria y equipo.

3.2.2 LA COMERCIALIZACIÓN

Se creará de manera estratégica marketing de servicios, a través de promociones, publicidad en redes sociales, recomendación de boca en boca, crear estrategias dereservaciones continuas a clientes frecuentes y descuentos por recomendación.

3.2.3 CANALES DE DISTRIBUCIÓN

Para el centro de convenciones, eventos y retiros, la estrategia de canales de distribución a considerar.

1. VENTAS DIRECTAS:

Este canal implica que el Centro de convenciones cuente con un equipo de vendedores, que ofrezcan los servicios de manera directa a los clientes sin

²² Fuente: referencia Google maps – centro de Escuintla a Guanajuato

intermediarios, puede utilizarse una página del Centro de convenciones, redes sociales activas que facilite la información y acceso a reservaciones, también por vía telefónica o en persona.

2. INTERMEDIARIOS:

A través de organizadores de eventos, planificadores de bodas, empresas de catering, proveedores de servicios que puedan referir a sus clientes el centro de convenciones, eventos y retiros.

3. IGLESIAS, ONG'S, ORGANIZACIONES RELIGIOSAS:

Crear convenios con Iglesias para actividades religiosas, bautizos, conferencias, congresos, retiros espirituales, campamentos, vigiliass, campañas evangelísticas, conciertos.

4. ORGANIZACIONES EMPRESARIALES:

Establecer relaciones con asociaciones, empresas y/o organizaciones empresariales que necesitan un lugar para celebrar reuniones, capacitaciones, conferencias, convivios, lanzamiento de productos estas asociaciones pueden promocionar el centro de convenciones y retiros a sus miembros.

5. CENTROS EDUCATIVOS:

crear convenios con colegios cercanos a la región, para realizar campamentos, graduaciones, capacitaciones a docentes, estos eventos pueden promocionar el centro de convenciones y retiros, a los padres de familia para celebraciones familiares.

3.3.4 CRITERIOS DE COMERCIALIZACIÓN

Los criterios útiles para la comercialización efectiva se deben de tomar en cuenta los factores que diferenciarán de la competencia.

Para el proyecto del centro de convenciones y retiros se implementará el Marketing Mix, este analiza el comportamiento de los mercados y de los consumidores, para crear satisfacción a las necesidades del cliente o usuario.

El marketing Mix es uno de los elementos bajo el concepto de 4 componentes básicos:

- Producto
- Precio
- Distribución y
- Comunicación

Estos componentes se consideran como variables tradicionales que se utilizan en la organización para conseguir los objetivos comerciales.

3.2.5 DISEÑO DE ESTRUCTURA COMERCIAL

La dirección comercial es el área encargada de planificar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con la comercialización de productos o servicios.

El objetivo principal es generar ingresos sostenibles, para la captación de nuevos clientes, crear fidelización con los actuales y posicionamiento de marca.



Tabla 1 Elaboración propia

4. ESTUDIO TÉCNICO

4. ESTUDIO TÉCNICO

El estudio técnico nos permite analizar el valor económico de un proyecto, conocer los recursos a utilizar, características físicas, y económicas para análisis de la viabilidad de inversión en el proyecto.

4.1 RECURSOS

4.1.1 TECNOLOGÍA

El centro de Convenciones, eventos y retiros está considerado ser un proyecto sostenible para obtener una equidad social y cuidado del medio ambiente, diseñando ambientes de acuerdo con las características climáticas del área, desarrollo sustentable en el proceso de obra, gestión de residuos.

4.1.2 ENERGÍA Y TRANSPORTES

La energía eléctrica en el proyecto será suministrada por la empresa de energía ENERGUATE, por medio de la red municipal, e instalación de banco de paneles solares, generador e inversor eléctricos.

El transporte vehicular de carga para traslado de materiales de construcción, pickups, maquinaria pesada, camión de volteo, compactadora, mezcladora de concreto.

4.1.3 MATERIALES DISPONIBLES

Utilizar materiales de construcción locales, el municipio de Escuintla cuenta con variedad de distribuidoras y ferreterías locales, así como mano obrera local.

Aprovechamiento de soleamiento, con un banco de paneles solares para abastecimiento del centro de convenciones y retiros.

4.1.4 RECURSOS PRIMARIOS

Agregados, cemento, block pómez, materiales para acabados, aditivos, madera, tuberías para drenades, potables y pluviales, insumos para instalaciones eléctricas, de redes, herrería, aluminio y vidrio, láminas galvanizadas, pintura y acabados.

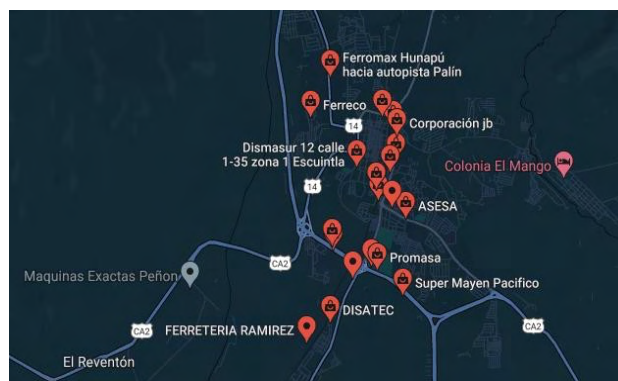


Imagen 5²³

4.2 LOCALIZACIÓN

La posible localización tiene una extensión territorial de 32,926.27 m² y está ubicado en el departamento de Escuintla, Villa Santa Clara, Auto Safari Chapín kilómetro 85, Guatemala, sus coordenadas son 14°10' 62" N, 90°64'39" O

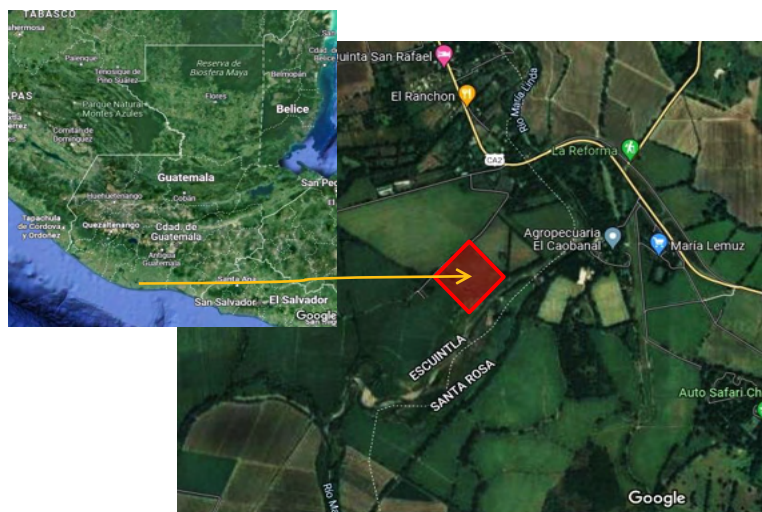


Imagen 6²⁴

²³ Fuente: Google, «Ferreterías en Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024.
<https://www.google.com/maps/search/escuintla+ferreterias/@14.3000262,-90.7955673,14z/data=!3m1!4b1?entry=ttu>.

²⁴ Fuente: Google, «Ubicación del terreno, Escuintla», Google Maps, acceso el 24 de octubre de 2024,
<https://maps.app.goo.gl/YXBb6jotM5vGvmkj8>.

INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO:

Coordenadas	14°14'N 90°39'O
País	Guatemala
Departamento	Escuintla
Superficie	386.2 km2
Altitud	343 m s.n.m.
Clima	Tropical Monzónico o subecuatorial (Am)
Población (2023)	17,565 habitantes
Densidad	45.5 habitantes /km²

Tabla 2²⁵



Imagen 7²⁶ Ingreso a terreno

²⁵ (Tabla)Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), «XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda 2018», Portal de Resultados del Censo 2018, acceso 2024, <https://censo2018.ine.gob.gt/>.

²⁶ Fuente: Google, «Ingreso al terreno desde la carretera CA-2, Escuintla», Google Maps (Street View), acceso 2024, <https://maps.app.goo.gl/YXBb6jotM5vGvmkj8>.

4.2.1 ÁREAS DISPONIBLES

El área del terreno es de **32,926.27 m²** de los cuales están disponibles para construcción 9,790 m² y 23,136.27 m² para áreas verdes, área de caminamientos, áreas recreativas, plantas de tratamiento y cultivos.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Terreno plano con pendiente de 2 % al 20 % teniendo la mayor pendiente en dirección Suroeste.

4.2.2.1 USO DE SUELO:

El entorno de la ubicación del terreno es de uso de cultivos de caña, piña, banano, turístico (auto safari chapín, balnearios, el terreno colinda con el río María Linda)

4.2.2.2 SERVICIOS:

El terreno cuenta con infraestructura vial con calle asfaltada, servicio de agua entubada, electricidad, drenajes, Servicio de transporte terrestre.

4.2.3 RESTRICCIONES TÉCNICAS

El terreno no cuenta con restricciones para ejecución y operación de las instalaciones del centro de convenciones, eventos y retiros, se toma en consideración el reglamento de construcción de la Municipalidad de Escuintla constitución política de la República, MARN, Código civil, Reglamentos y normativas vigentes del municipio, reglamentos de INGUAT.

Restricciones técnicas de ejecución, se debe de cumplir con los tiempos de entrega de cada fase, cumplimiento de calidad de materiales en base.

4.2.4 COSTOS Y DISPONIBILIDAD DE TRANSPORTE

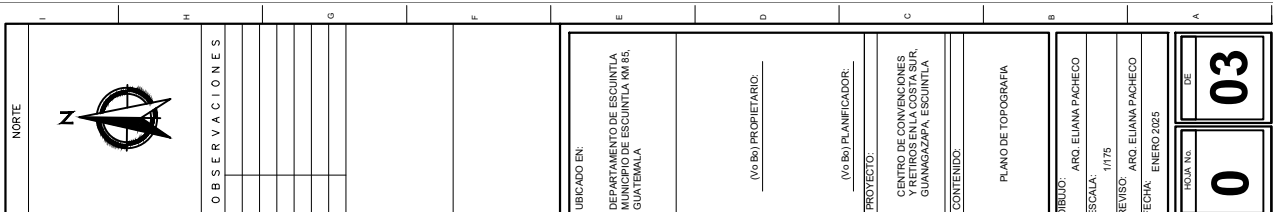
Se considera los costos de maquinaria y equipo que se requiere para movimiento de tierra y transporte de materiales.

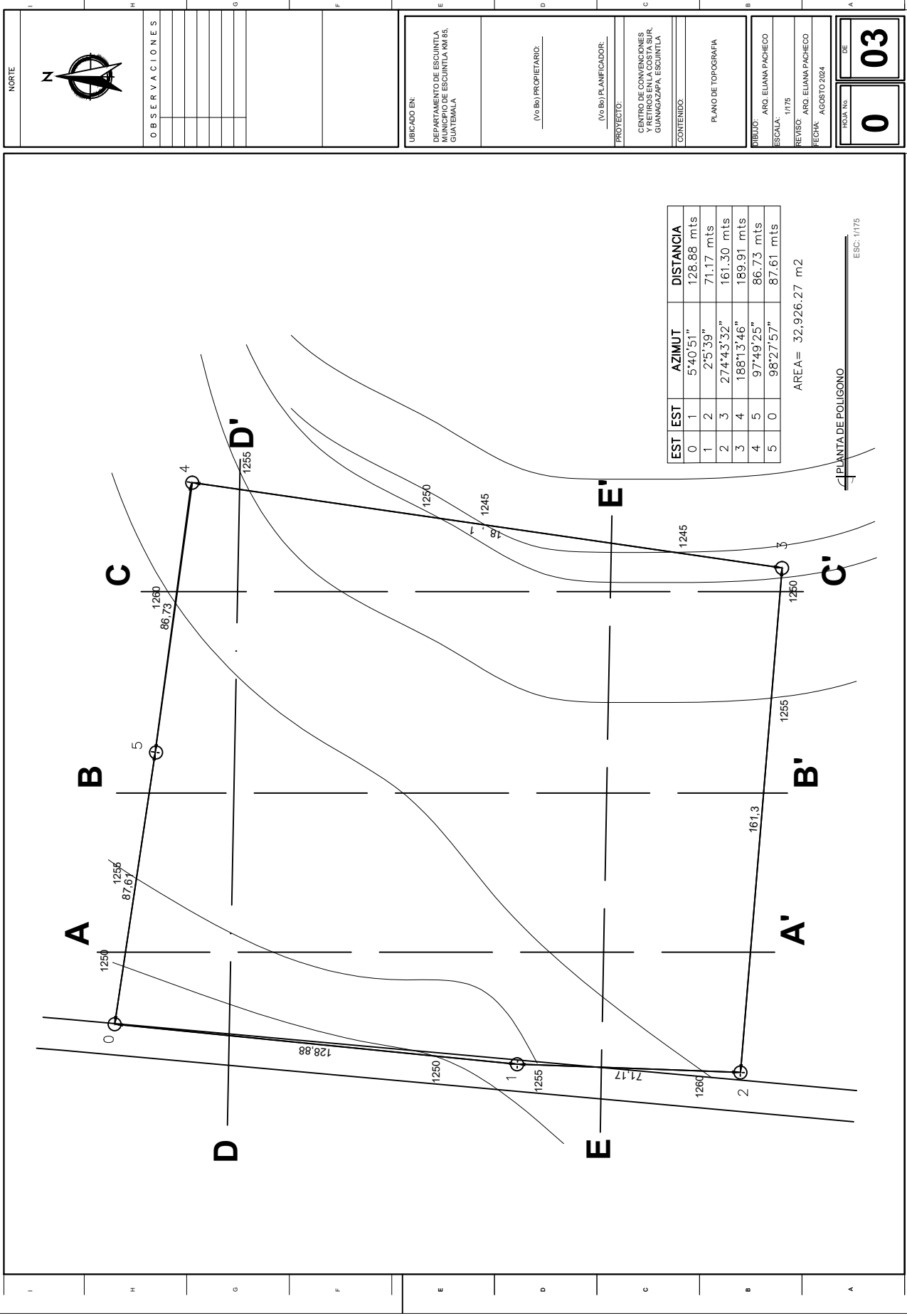
Maquinaria y Equipo	Unidad de medida	Precio sin IVA (Q)	Precio con IVA (Q)
Excavadora	hora	Q 446.43	Q 500.00
Retroexcavadora	día	Q 312.50	Q 350.00
Mezcladora de Concreto	hora	Q 892.86	Q 1,000.00
Pick Up	día	Q 446.43	Q 500.00
Camión	día	Q 1,339.29	Q 1,500.00
Camión de Volteo	día	Q 1,607.14	Q 1,800.00
Camión Cisterna	día	Q 1,339.29	Q 1,500.00
Camión Mixer	día	Q 1,785.71	Q 2,000.00

Tabla 3: Costos de maquinaria, Elaboración Propia

4.2.5 PLANO DE TOPOGRAFÍA

4.2.6 PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA





NORTE

OBSERVACIONES

LUBICADO EN:

DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA
MUNICIPIO DE ESCUINTLA KM 85,
GUATEMALA

(Vó Bó) PROPIETARIO:

(Vó Bó) PLANIFICADOR:

PROYECTO:

CENTRO DE CONVENCIONES
Y REINOS EN LA COSTA SUR,
GUANACAZA, ESCUINTLA

CONTENIDO:

PLANO DE TOPOGRAFIA

DIBUJO:

ARG. ELIANA PACHECO

ESCALA:

1/175

REVISO:

ARG. ELIANA PACHECO

FECHA:

AGOSTO 2024

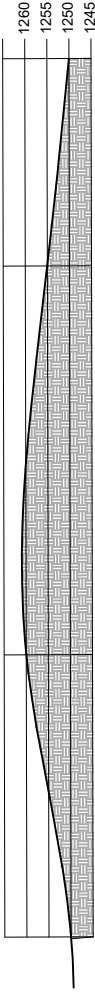
FOLIA No.

0

DE

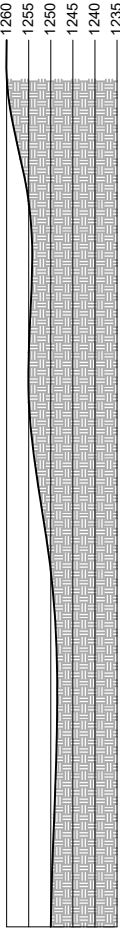
03

I		H		G		F		E		D		C		B		A	
NORTE				OBSERVACIONES				UBICADO EN:		(Vó Bó) PROPIETARIO:		PROYECTO:		CONTENIDO:		PERFILES	
								DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA MUNICIPIO DE ESCUINTLA KM 85, GUATEMALA				CENTRO DE CONVENCIONES Y REINOS EN LA COSTA SUR, GUANACAZA, ESCUINTLA		DIBUJO:		ARQ. ELIANA PACHECO	
														ESCALA:		1/175	
														REVISO:		ARQ. ELIANA PACHECO	
														FECHA:		ENERO 2025	
														HOJA No.		03	
																DE	
																03	



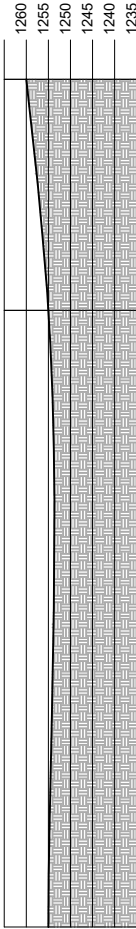
PERFIL A-A'

ESC: 1/175



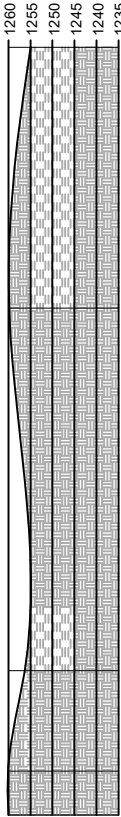
PERFIL B-B'

ESC: 1/175



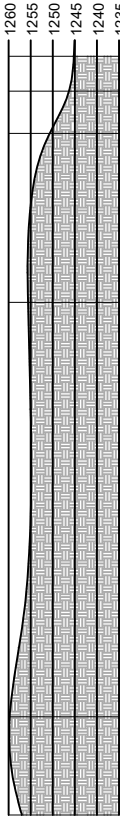
PERFIL C-C'

ESC: 1/175



PERFIL D-D'

ESC: 1/175



PERFIL E-E'

ESC: 1/175

4.3 DISEÑO ARQUITECTÓNICO

4.3.1 TAMAÑO REAL

El área del terreno es de **32,926.27 m²** de los cuales están disponibles para construcción 9,790 m², donde abarca, área administrativa, 4 módulos de habitaciones tipo hostel, 2 módulos de habitaciones dobles, 4 salones de usos múltiples, área de garita de seguridad, 2 módulos de servicios sanitarios, área de estacionamiento, 2 canchas polideportivas, piscina, y área de acceso, y un área de 23,136.27 m² que se disponen para áreas verdes, caminamientos, áreas recreativas, plantas de tratamiento y cultivos.

4.3.2 CRITERIOS DE DISEÑO

- Los accesos de cada ambiente tienen una puerta de ingreso mínimo de 1.20 metros para mejorar la movilidad e inclusión de personas en silla de ruedas, tomando en cuenta igualmente el reglamento de CONRED para el cálculo del ancho mínimo de las salidas en cada uno de los lugares del centro de convenciones y retiros.
- Se hace uso de la arquitectura sin barreras, utilizando rampas, con una pendiente del 8 % máximo para los accesos al proyecto, igualmente se implementan sistemas de distintas texturas en pavimentos e ingresos para personas no videntes, y sistemas de audio en mobiliario para personas con discapacidad auditiva.
- Las medidas adecuadas para los caminamientos son de 2.5 metros para las áreas peatonales y 2 metros para el área de ciclovía.
- Rampas con pendientes no mayores al 10 % para lograr una comodidad del usuario.
- Se emplea iluminación y ventilación natural en todos los ambientes habitables, para ahorrar el consumo de energía eléctrica y hacer un uso adecuado de los factores climáticos del proyecto.

- Se realiza una recolección del agua de lluvia de los techos del proyecto, la cual se almacena en una cisterna y es tratada específicamente para poder utilizarla para riego.
- Se emplea paneles solares para lograr una eficiencia energética en el edificio, la cual genera energía limpia y que contribuya al cuidado del medio ambiente.
- Para el tratamiento de aguas negras se instala una planta de tratamiento exclusiva que realice una limpieza de estas y así poder ser utilizadas para el riego de los jardines.
- Se hace una separación de circuitos tanto para aguas negras, aguas grises y aguas pluviales, cada una de estas será tratada de distinta manera para poder volver a ser utilizada.

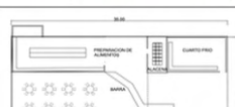
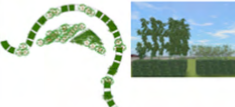
4.3.3 CARACTERÍSTICAS

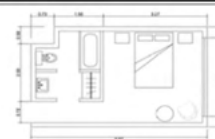
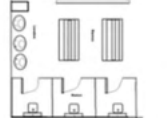
La propuesta contará con los servicios de:

- módulos con 8 habitaciones privadas cada uno siendo un total de 16 habitaciones, con 2 áreas de estar, baño privado, área de closet.
- módulos de encuentristas con 13 literas cada módulo siendo un total de 26 literas para 104 personas. Con área de duchas, vestidores, y servicios sanitarios.
- 2 salones de usos múltiples, que pueden dividirse a través de paneles, capacidad para 150 personas cada salón.
- Restaurante para 170 personas con cocina, área de bodega, cuarto frío, área de juegos.
- Piscina de 103 m², y 6.90 m² para bautisterio.
- 2 canchas polideportivas
- Áreas para fogata y camping
- Senderos naturales

- Área administrativa: recepción lobby, recepción administrativa, oficina de gerente, oficina de administración, oficina de contabilidad, sala de reuniones, servicio sanitario, salas de estar, archivo, cocineta.
- Lobby, sala de espera, servicio sanitario.
- Garita de seguridad, con habitación, y servicio sanitario
- Garita de acceso talanquera
- Estacionamiento para 3 buses, 39 estacionamiento para vehículo y 2 paqueos para embarazadas y capacidades especiales.
- Rampas de acceso
- Áreas de estar exteriores con bancas y sombra
- Espejos de agua para refrescar el entorno.

4.3.5 CUADRO DE ORDENAMIENTO DE DATOS

COMPONENTES FUNCIONALES				COMPONENTES ERGONOMÍCOS				COMPONENTES AMBIENTALES			PROPUESTA DE ARREGLO ESPACIAL
ZONA	AMBIENTE	ACTIVIDADES	FUNCIÓN	NÚMERO DE USUARIOS	CANTIDAD DE AMBIENTES	ÁREA POR AMBIENTE (m²)	ÁREA TOTAL POR AMBIENTE	ALTURA (mts)	ILUMINACIÓN (%)	VENTILACIÓN (%)	
ZONA PÚBLICA	GARITA DE INGRESO	REGISTRO DE VISITANTES	REGISTRO Y CONTROL DE VISITANTES Y COLABORADORES	2	1	3.72	17.87	3	15 %	10 %	
		INGRESO PEATONAL	INGRESO DE VISITANTES PEATONES			4.7		3			
		INGRESO VEHICULAR	REGISTRO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS			9.45		N/A			
		ÁREA DE DESCANSO DE GUARDIA	DESCANSAR, ASEO PERSONAL					3			
	ESTACIONAMIENTO	ESTACIONAMIENTO DE AUTOBUSES	PARQUEAR	3	20	228	849.27	N/A	NATURAL	NATURAL	
		ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA EMBARAZADAS Y/O CAPACIDADES ESPECIALES		2		36.6					
		ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS		39		547.17					
		ESTACIONAMIENTO DE MOTOCICLETAS		15		37.5					
	LOBBY Y ADMINISTRACIÓN	ATENCIÓN AL CLIENTE	ATENCIÓN AL CLIENTE		13	32	394	4.5	20 %	10 %	
		ÁREA DE ESPERA		7		200					
		RECIBIR VISITAS				162					
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS									
	RESTAURANTE	PREPARACIÓN DE ALIMENTOS	PREPARACIÓN Y CONSUMO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	10	5	102	865.5	4.5	20 %	10 %	
		ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS		3		45					
		DISTRIBUCIÓN DE ALIMENTACIÓN		5		18.5					
		CONSUMO DE ALIMENTOS		300		641					
		LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO Y BODEGA		3		59					
	PISCINA	NADAR	RECREACIÓN, REFRESCAR, BAUTIZAR	50	1	120	120	N/A	NATURAL	NATURAL	
		RECREACIÓN									
		BAUTIZOS									
	JARDINES, CAMINAMIENTOS, HUERTO	PASEO	RECREACIÓN, CONEXIÓN A OTROS AMBIENTES Y PARA CAMINAR.	300	2	21570	23620	N/A	NATURAL	NATURAL	
		CAMINAR				2050					
		ACCESO A OTROS AMBIENTES									
	CANCHAS POLIDEPORTIVAS	RECREACIÓN	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	200	2	800	1600	N/A	NATURAL	NATURAL	
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS									
ÁREAS DE FOGATAS	REFLEXIONAR	ÁREA AL AIRE LIBRE PARA COMPARTIR, REFLEXIONAR	150	2	600	1200	N/A	NATURAL	NATURAL		
	TIEMPO DE ORACIÓN										
	COINONIA										
ÁREA DE ACAMPAR	CONTACTO CON LA NATURALEZA	DESCANSO AL AIRE LIBRE	50	1	600	600	N/A	NATURAL	NATURAL		
	DESCANSAR										
	RECREACIÓN										

ÁREA PRIVADA	HABITACIONES DOBLES	DORMIR	DESCANSO	32	16	13.55	300	4	20 %	10 %	
		DESCANSAR	OCIO Y RECREACIÓN								
		VER TELEVISIÓN									
		ASEO PERSONAL	NECESIDADES BIOLÓGICAS								
	HABITACIONES COMPARTIDAS	DORMIR	DESCANSO	208	8	95.55	731.55	4	20 %	10 %	
		CONVERSAR	OCIO Y RECREACIÓN	10		53					
ASEO PERSONAL		NECESIDADES BIOLÓGICAS	10	4		53					
ÁREA DE SERVICIO	SERVICIO SANITARIO	ASEO	NECESIDADES BIOLÓGICAS	200	10	140	390	3	20 %	10 %	
		DEPOSICIÓN			20	250					
	ÁREA DE LIMPIEZA	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA	LIMPIEZA	5	1	14.6835	14.6835	3	10 %	5 %	
	VESTIDORES	VESTIRSE	VESTIRSE Y ASEO PERSONAL	200	2	30	60	3	10 %	5 %	
		DUCHARSE				30					
	ÁREA DE LAVANDERÍA	LAVAR	LAVAR	4	2	11.5	23	3	10 %	5 %	
		SECAR				11.5					
		PLANCHAR									

Cuadro 1: C.O.D, Elaboración Propia

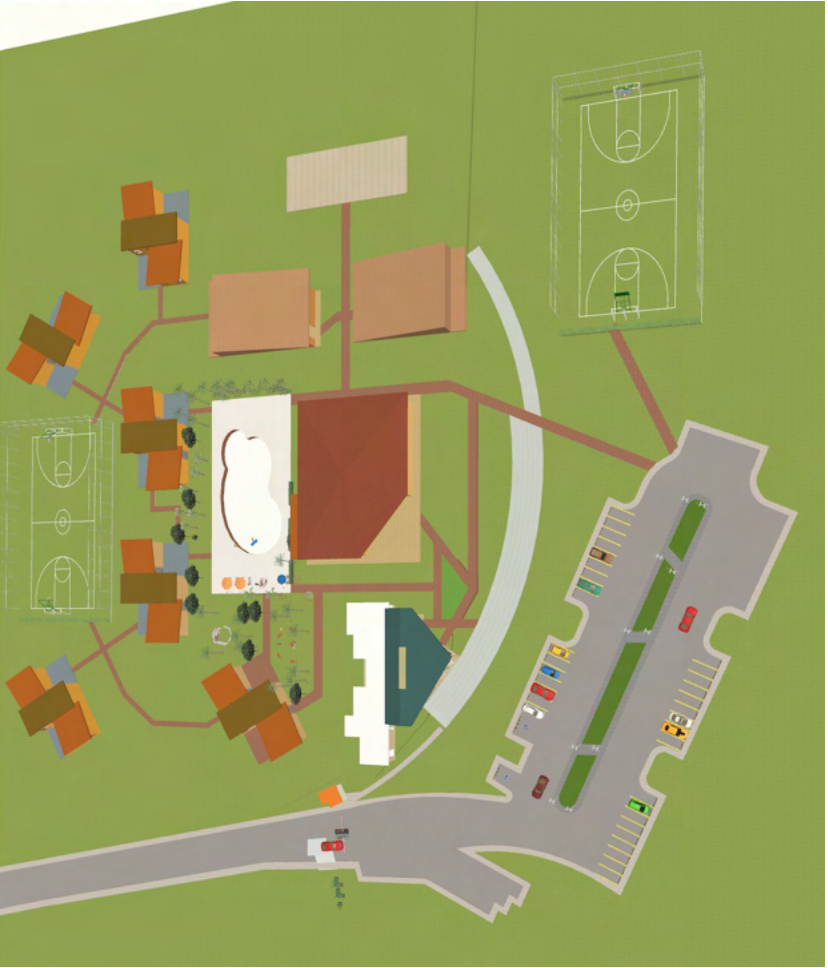
4.3.6 ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA



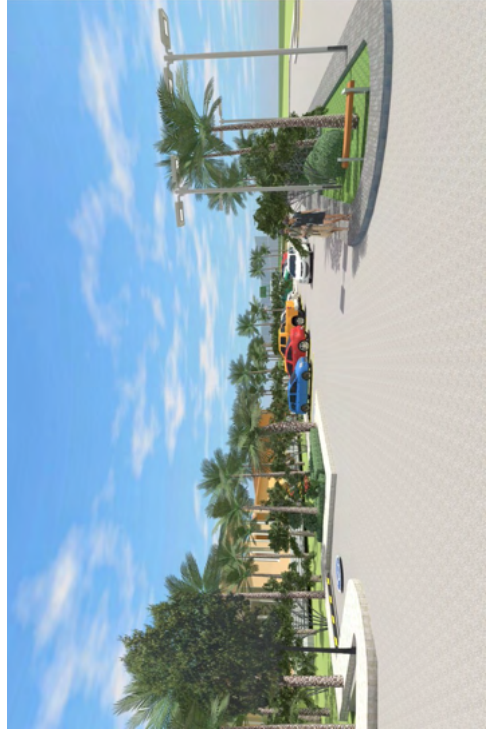
ADMINISTRACIÓN



CANCHAS POLIDEPORTIVAS



PLANTA DE CONJUNTO



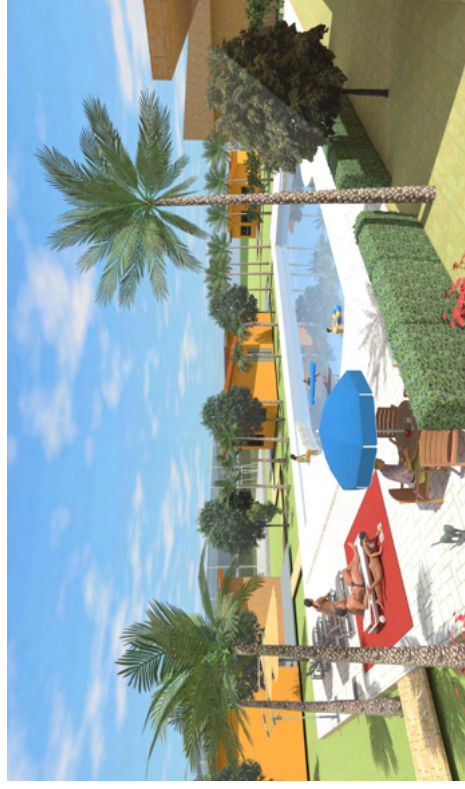
VISTA INGRESO A ESTACIONAMIENTO



VISTA EXTERIOR ÁREA ADMINISTRATIVA Y RECEPCIÓN



VISTA INGRESO A RESTAURANTE



ÁREA DE PISCINA



ÁREA DE ESTAR Y PISCINA



INTERIOR HABITACIONES DOBLES



INTERIOR DE RECEPCIÓN



INTERIOR HABITACIONES COMPARTIDAS

4.3.7 PRESUPUESTO PROYECTADO

CÓDIGO	RENLÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	TOTAL
1	TERRENO	m²	32.927,00	Q800,00	Q26.341.600,00
	Terreno disponible para proyecto	m²	32.927,00	Q800,00	Q26.341.600,00
2	DISEÑO, PLANIFICACIÓN, ESTUDIOS, PERMISOS Y LICENCIAS	m²	32.927,00	Q32,75	Q1.078.400,00
	Licencias, estudios y permisos municipales	global	1,00	Q73.000,00	Q73.000,00
	Diseño y planificación	m²	32.927,00	Q27,76	Q914.000,00
	Imprevistos	%	0.10	Q914.000,00	Q91.400,00
3	OPERACIONES	m²	32.927,00	Q125,31	Q4.126.174,95
	Costos indirectos	global	1,00		Q2.654.120,37
	Imprevistos y garantías	%	0.08		Q1.472.054,58
4	CONSTRUCCIÓN	m²	27.299,00	Q221,28	Q6.040.697,20
	FASE 1				Q6.040.697,20
	Urbanización, estacionamiento, jardinería, jardines para eventos, área de camping	m²	27.299,00	Q221,28	Q6.040.697,20
4.1	CONSTRUCCIÓN DE MÓDULOS	m²	5.628,00	Q2.196,16	Q12.359.985,00
4.1.1	FASE 2				Q2.248.015,00
	2 salones de eventos, servicios sanitarios, garita, 2 módulos de habitaciones compartidas, piscina	m²	1.356,00	Q1.657,83	Q2.248.015,00
4.1.2	FASE 3				Q2.318.360,00
	2 salones de eventos, 2 módulos de habitaciones dobles y restaurante	m²	1.735,00	Q1.336,23	Q2.318.360,00
4.1.3	FASE 4				Q7.793.610,00
	52 literas (módulos de habitaciones compartidas), 2 módulos de habitaciones dobles y canchas polideportivas	m²	2.537,00	Q3.071,98	Q7.793.610,00
5	COMERCIALIZACIÓN	m²	32.927,00	Q209,05	Q6.883.374,65
	Marketing y publicidad	global	11 años	Q6.555.594,90	Q6.555.594,90
	Imprevistos	%	0.05	Q6.555.594,90	Q327.779,75
6	ADMINISTRACIÓN	m²	32.927,00	Q148,69	Q4.895.879,46
	Administración	global	1,00	Q4.895.879,46	Q4.895.879,46
7	TOTAL COSTO SIN IVA	m²	32.927,00	Q1.874,64	Q61.726.111,26
	CON URBANIZACIÓN	m²	32.927,00		Q1.874,64
	EDIFICACIONES SIN URBANIZACIÓN	m²	5.628,00		Q2.196,16

Cuadro 2: Presupuesto Proyectado, Elaboración Propia

5. ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

5. ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

5.1 DISEÑO DE LA ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO

El diseño organizacional en el proyecto determinará la estructura, los requerimientos y asignaciones que corresponde a cada cargo involucrado en el proyecto, el diseño de la organización determinará, la cantidad de mano de obra indirecta y directa que se requerirá para la ejecución del proyecto cumpliendo con los tiempos de entregables.

5.2 FIGURAS LEGALES DE LA CONSTITUCIÓN DEL NEGOCIO (SOCIEDADES)

En Guatemala, las principales figuras legales para la constitución de negocios son reguladas por el Código de Comercio y otras leyes relacionadas. Algunas de las formas más comunes son:

5.2.1 SOCIEDAD ANÓNIMA (S.A.):

Una entidad legal separada de sus accionistas. Los accionistas tienen responsabilidad limitada según sus aportaciones de capital.

5.2.2 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA(S.R.L.):

Similar a una LLC, los miembros tienen responsabilidad limitada y participan en la gestión de la empresa.

5.2.3 SOCIEDAD COLECTIVA:

Todos los socios participan en la gestión y comparten la responsabilidad total.

5.2.4 SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE Y POR ACCIONES:

Incluye socios comanditarios con responsabilidad limitada y socios comanditarios que asumen la responsabilidad total.

5.2.5 EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (EIRL):

Un empresario único con responsabilidad limitada según el capital aportado. Estas formas legales brindan opciones para adaptarse a las necesidades y preferencias específicas de los empresarios.

5.3 VIALIDAD LEGAL

5.3.1 ASPECTOS LEGALES DE INTERÉS SOBRE EL PROYECTO

Las regulaciones legales que establecidas para el desarrollo del proyecto “Centro de convenciones y retiros” son las siguientes:

5.3.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA

Artículo 43. Libertad de industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes

- MARN
- ACUERDO GUBERNATIVO 164-2021
- Reglamento para la gestión integral de los residuos y desechos sólidos comunes

Artículo 9. Normas mínimas en instalaciones. Toda obra de infraestructura e instalación que se utilice para la gestión de los residuos y desechos sólidos deberá diseñarse y operarse de forma tal que se cumpla como mínimo con las siguientes normas: a. Debe instalarse de forma accesible y mantenerse claramente identificados, y en excelente estado de funcionamiento, todos los dispositivos necesarios para la ducha y el lavado de ojos por situaciones de emergencia, así como la cantidad necesaria de extintores para fuego tipo ABC, de acuerdo con la extensión y distribución de espacios;

- b. Las áreas donde estén instalados equipos mecanizados peligrosos para el personal, en especial aquellos que tienen partes móviles expuestas, deben mantenerse aisladas durante la operación de tales equipos;
- c. Debe mantenerse una concentración de oxígeno en el aire de, al menos, dieciocho por ciento; mientras que la concentración de metano no debe exceder, en ningún momento, de cinco por ciento. Aquellas áreas que representen riesgo por acumulación de gases derivados de la descomposición de los residuos y desechos sólidos comunes deben mantenerse ventiladas artificialmente, de manera permanente;
- d. Deben disponerse áreas de vestidores, duchas y descanso para el personal, físicamente separadas de aquellas destinadas al procesamiento de los residuos y desechos sólidos.

SECCIÓN I

CLASIFICACIÓN, SEPARACIÓN Y ALMACENAMIENTO ARTÍCULO

12. Clasificación. Todas aquellas personas, individuales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras que, como resultado de sus actividades produzcan residuos o desechos sólidos comunes, deberán separarlos al momento de su generación, de acuerdo con la clasificación siguiente:

- a. Clasificación primaria:
 - a.1. orgánico
 - a.2. inorgánico
- b. Clasificación secundaria:
- c. papel y cartón
- d. vidrio
- e. plástico
- f. metal
- g. multicapa
- h. otros

Durante los primeros dos años de vigencia del presente Reglamento la separación se realizará de acuerdo con la clasificación primaria, como mínimo. Aquellas municipalidades que así lo dispongan, de acuerdo con sus políticas y planes para la gestión de los residuos y desechos sólidos, podrán utilizar inmediatamente la

clasificación secundaria, cuya aplicación es obligatoria a partir de la conclusión del período de dos años referido. Las municipalidades podrán establecer una clasificación secundaria extendida en la que se incluyan otros materiales, siempre y cuando esté sustentada por el estudio de caracterización que están obligadas a ejecutar para poder desarrollar el Plan Municipal para la Gestión Integral de Residuos y Desechos Sólidos correspondiente.

En todo caso, priorizar la recuperación de materiales. Actuando en coordinación, los Ministerios de Ambiente y Recursos Naturales y de Salud Pública y Asistencia Social podrán establecer una clasificación terciaria, en función de las necesidades sanitarias y ambientales INAB.

5.3.1.2 CÓDIGO MUNICIPAL

• PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

• REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO MUNICIPIO DE ESCUINTLA

• **Artículo 7.** Para realizar y ejecutar toda actividad de construcción como lo son: trabajos de movimientos de tierra, cambios de uso, nivelaciones, demolición, excavación, compactación, remodelación, ampliación, montaje de estructura metálica, fundiciones, instalación de postes para señales de transmisión, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales, energía, gases, y fluidos y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o vías públicas deberá obtenerse previamente la licencia de construcción extendida por la Municipalidad de Escuintla, en caso de no cumplirse con este requisito, La Municipalidad por medio del Juzgado de Asuntos Municipales ordenara suspender todo tipo de trabajos que se estén ejecutando hasta que se extienda la mencionada licencia

• **Artículo 8.** Todas las licencias para la construcción de vivienda y otras, serán autorizadas por el Concejo Municipal de Escuintla, cuando sea igual o mayor a 200.01 m². en el sector urbano y rural (Construcción Tipo 2), 100.01 m². en el sector playa (Construcción Tipo 4), las construcciones del sector litoral pacífico (Construcción

Tipo 5), las construcciones para Condominios, Hoteles, Centros Recreativos y Deportivos y otros relacionados, las Construcciones para uso Comercial, Industrial y Telefonía y todas las construcciones de cualquier tipo que sea igual o mayor a los Q. 12,000.01 de monto de licencia de construcción. Cuandola construcción posea igual o menor a los 200.00 m2. en el sector urbano y rural (Construcción Tipo 1), 100.00 m2. en el sector playa (Construcción Tipo 3) y todas las construcciones de cualquier tipo que sea igual o menor a Q. 12,000.00 de monto de licencia de construcción será el director Municipal de Licencias de Construcciónquién autorice las respectivas Licencias de Construcción.

• CAPÍTULO IV REQUERIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 22. Para el trámite de obtención de la Licencia de Construcción autorizada por la Municipalidad de Escuintla, el interesado deberá entregar el formulario respectivo y cumplir con los requisitos siguientes:

a) FORMULARIO Que obligatoriamente brindar la siguiente información.

1. Nombre completo del propietario y/o representante legal.
2. Numero de Celular del propietario y/o representante legal.
3. Correo electrónico del propietario y/o representante legal.
4. Numero de DPI, propietario y/o representante legal.
5. Numero de NIT, propietario y/o representante legal.
6. Dirección. Información del Inmueble ya sea Escritura Pública ò Documento Privado.
7. Información de construcciones existentes si lo hubiese.
8. Indicar si es una construcción nueva o remodelación.
9. Área de la Construcción nueva o remodelación.
10. Indicar número de remodelaciones en la obra.
11. Indicar el tiempo estimado en meses en un rango mínimo de 1 mes a un máximo
12. de 12 meses.
13. Indicar monto total de mano de obra, materiales y la sumatoria.
14. Indicar el área de la Construcción.
15. Indicar el tipo de uso de la construcción.
16. Indicar el tipo de servicio de agua potable.

17. Indicar el tipo de servicio de drenaje.
18. Indicar si se necesitara la tala de árboles.
19. Firma del propietario y/o representante legal.
20. Nombre completo del ejecutor de la obra
21. Correo electrónico del ejecutor de la obra.
22. Número de celular del ejecutor de la obra.
23. Número de colegiado activo (si lo tuviese).
24. Profesión del ejecutor de la obra.
25. Número de DPI del ejecutor de la obra.
26. Dirección del domicilio del ejecutor de la obra.
27. Firma del ejecutor de la obra.

f) CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS, HOTELES, CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS.

1. Formulario de Solicitud Completo.
2. Fotocopia de DPI del representante legal o propietario.
3. Presupuesto desglosado de materiales, mano de obra firmada por el ejecutor, (Ingeniero Civil o Arquitecto).
4. Planos de proyecto numerados, timbrados, sellados y firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto, los cuales son los siguientes: Plano de ubicación, plano de localización (Incluir coordenadas geográficas), planta amueblada, planta acotada, planta de acabados, detalle de puertas y ventanas, elevaciones y secciones, cimentación y columnas más detalles, losas y vigas más detalles, instalación hidráulica, drenaje pluvial más detalles, aguas negras más detalles, instalación eléctrica (Iluminación), instalación eléctrica (fuerza).
5. Fotocopia del Documento que acredite la propiedad, posesión del Inmueble o contrato de Arrendamiento con Ocret.
6. Copia de nombramiento de representante legal de la entidad, (si aplica)
7. Fotocopia del Boleto de Ornato del Propietario o Representante Legal en caso de sociedad (de acuerdo con sus ingresos), con un mínimo de Q 100.00, emitido por la Municipalidad de Escuintla.
8. Fotocopia del Recibo de Pago del IUSI al día (Impuesto Único sobre Inmuebles).

9. Fotocopia del Título de Instalación de Drenajes (si es municipal).
10. Fotocopia del Recibo de pago de agua al día (si es agua municipal).
11. 6 fotografías como mínimo impresas, 3 en cada hoja tamaño oficio del lugar donde se va a construir.
12. Estudio del Impacto Ambiental.
13. Aval de CONAP (si cortara árboles de maderas preciosas o que se necesite autorización).
14. Dictamen de Conred.
15. Si se cortaran más de 3 árboles presentar Aval del INAB.
16. Constancia de auto avalúo por la unidad del IUSI.
17. Constancia de colegiado activo del profesional ejecutor, emitido por el colegio de Arquitectos o Ingenieros.
18. Fotocopia del DPI del ejecutor, colegiado Arquitecto o Ingeniero Civil.

• CAPÍTULO III

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 95. Todas las construcciones, modificaciones, ampliaciones o cambio de uso de estas deberán de contemplar las áreas para estacionamiento vehicular, para los habitantes, usuarios y visitantes.

Artículo 98. Otras áreas de estacionamientos según el uso: Comercios: un parqueo por cada 25.00 metros cuadrados de área útil comercial; Restaurantes, Cafeterías o Comedores: un parqueo por cada 6.00 mts² de área de mesas; Bares: un parqueo por cada 4.00 mts² de público; Oficinas: un parqueo por cada 25.00 mts² de área útil de oficina; Talleres de Mecánica y/o Servicios: un parqueo por cada cuatro espacios de vehículos para servicio; Hoteles, Hospedajes: un parqueo por cada dos habitaciones; Centros Educativos: cinco parqueos por cada aula; Canchas Deportivas: un parqueo por cada dos jugadores que usen simultáneamente la cancha. Estadios: un parqueo por cada diez personas asistentes.

• CAPÍTULO V INSTALACIONES DE AGUA POTABLE Y DRENAJES

Artículo 126. En las construcciones que se encuentren a una distancia mayor de

90.00 metros del colector municipal, deberá evacuar a través de fosa séptica a pozo de absorción.

El departamento de aguas y drenajes debe definir si dentro del período de la construcción se efectuará la ampliación del colector municipal en ese sector.

5.3.1.3 CÓDIGO CIVIL

CAPÍTULO V

DE LA PROPIEDAD DE LAS AGUAS

Artículo 579. Aguas de dominio privado. Son de dominio privado:

1. Las aguas pluviales que caigan en predios de propiedad privada, mientras no traspasen sus linderos;
2. Las aguas continuas y discontinuas que nazcan en dichos predios, mientras discurran por ellos;
3. Las lagunas y sus álveos formados por la naturaleza, en los expresados terrenos; y
4. Las aguas subterráneas obtenidas por medios artificiales en propiedades particulares.

Artículo 580. Propiedad de los álveos o cauces. Pertenecen al propietario los álveos o cauces naturales de las corrientes discontinuas formadas por aguas pluviales y los álveos de los ríos y arroyos en la parte que atraviesan sus heredades, pero no podrá ejecutar labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas en perjuicio de otro, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas, pueda causar daño a predios, fábricas o establecimientos, fuentes, caminos o poblaciones. Los álveos de las charcas, lagunas o lagos que colindan con sus propiedades le pertenecerán en proporción a su colindancia, siempre que no sean de propiedad de persona determinada.

Artículo 581. Aguas subterráneas. Todo propietario puede abrir pozos dentro de sus fincas, para obtener y elevar aguas subterráneas, y efectuar cualquiera otra obra con el objeto de buscar el alumbramiento de dichas aguas, pero sin que tales trabajos puedan mermar o distraer aguas públicas o privadas de su corriente superficial natural que se destinan a un servicio público o a un aprovechamiento particular preexistente, con título legítimo, en cuyo caso, la autoridad, a solicitud de los interesados, podrá ordenar la suspensión de la obra.

Artículo 582. Distancias a que pueden abrirse los pozos. Las obras artificiales a que se refiere el artículo anterior no podrán ejecutarse a menor distancia de cuarenta metros de edificios ajenos, de un ferrocarril o carretera, ni a menos de cien metros de otro alumbramiento o fuente, río, canal, acequia o abrevadero público, sin la licencia correspondiente de los dueños o, en su caso, del municipio.

Artículo 583. Los pozos no deberán perforarse a menor distancia de dos metros entre una y otro dentro de las poblaciones, y de quince metros, por lo menos, en el campo.

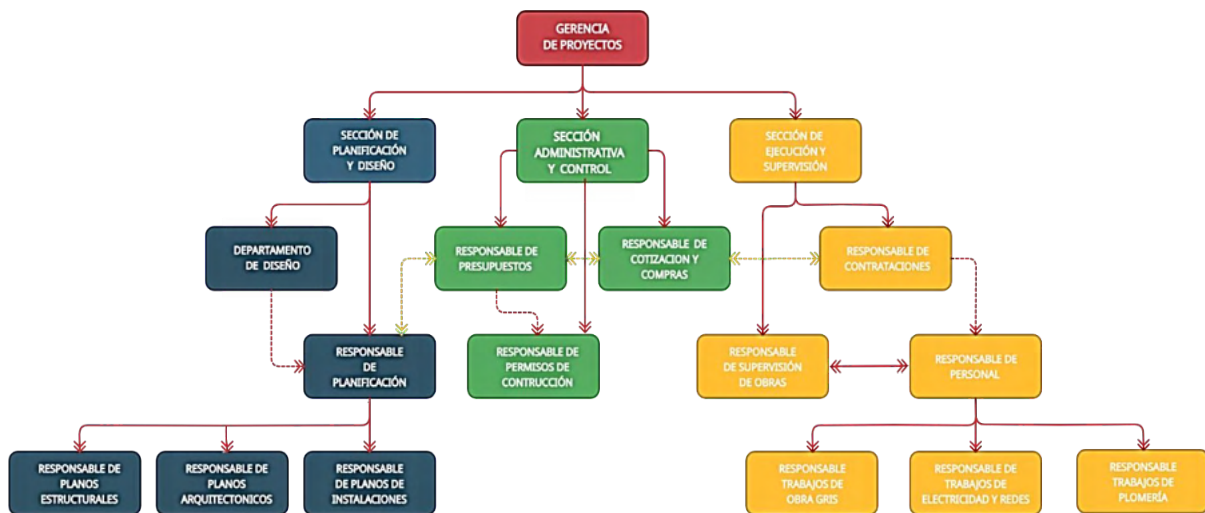
5.4 ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

El análisis del estudio administrativo y legal se refiere a la ejecución y operación del proyecto considerando los factores legales, como lo es la legislación laboral, tributaria, industrial, general y específica, la empresa adoptará la figura legal de Sociedad Anónima.

5.5 ESTRUCTURA OPERATIVA

La estructura operativa, se considera un organigrama una representación gráfica del funcionamiento jerárquico, y la forma en que se estructura la empresa, esto facilitara los procesos, reconocimiento de responsabilidades.

ORGANIGRAMA DE ESTRUCTURA OPERATIVA



Organigrama Elaboración Propia

ORGANIGRAMA GENERAL DEL PROYECTO



Organigrama Elaboración Propia

GERENTE GENERAL

III. PROPÓSITO GENERAL

Acción	Función	Guía	Resultado final
Dirección	Administración y dirección general del área de planificación	De acuerdo a las políticas, procedimientos y normas vigentes	Garantizar un adecuado funcionamiento de la gerencia.

IV. FUNCIONES, (máximo 8)

	Acción	Objeto	Resultado
1.	Ejecutar	Planificación de proyectos	Con el fin de llevar una administración y planificación adecuada
2.	Planificar	Establecer tiempos	A fin de contar con tiempos estrictos para la planeación
3.	Definir	Políticas generales de la gerencia	Con el fin de tener un control adecuado del desempeño en las labores
4.	Delegar	Obligaciones de cada puesto de trabajo.	Cumplimiento con tiempos y programas.
5.	Coordinar	Toda la documentación gerencial de la empresa	A fin de mantener un seguimiento y consentimiento de todos los aspectos que conciernen en la gerencia de la empresa.
6.	Control	Búsqueda de resultados	Con el fin de buscar mejorar la organización por medio de los resultados obtenidos en las actividades de la empresa.

Tabla 4 Elaboración Propia

DIRECTOR DE PROYECTOS

III. PROPÓSITO GENERAL

Acción	Función	Guía	Resultado final
Dirección	Dirección general del área de planificación	De acuerdo a las políticas, procedimientos y normas vigentes	Garantizar un adecuado funcionamiento del departamento de planificación.

IV. FUNCIONES, (máximo 8)

	Acción	Objeto	Resultado
1	Ejecutar	Planificación de proyecto	Con el fin de llevar una administración y planificación adecuada
2	Planificar	Establecer tiempos	A fin de contar con tiempos estrictos para la planeación
3	Definir	Estrategias de control de entregables.	Con el fin de tener un control adecuado del desempeño en las labores
4	Delegar	Obligaciones de cada puesto de trabajo.	Cumplimiento con tiempos y programas.
5	Coordinar	Toda la documentación necesaria del proyecto.	A fin de dar cumplimiento a los objetivos y metas del proyecto.
6	Control	Búsqueda de resultados	Con el fin de buscar mejorar la organización por medio de los resultados obtenidos en las actividades de la empresa.

Tabla 5 Elaboración Propia

DIRECCIÓN DE MARKETING

III. PROPÓSITO GENERAL

Acción	Función	Guía	Resultado final
Dirección de Marketing	Liderar la planificación e implementación de estrategias de marketing.	De acuerdo con las tendencias del mercado, políticas internas y objetivos empresariales.	Posicionar adecuadamente la marca y aumentar la visibilidad y ventas de la empresa.

IV. FUNCIONES (máximo 8)

	Acción	Objeto	Resultado
1	Investigar	Análisis de mercado y comportamiento del consumidor.	Identificar oportunidades y necesidades del mercado.
2	Planificar	Estrategias y campañas de marketing.	Diseñar un plan alineado con los objetivos comerciales.
3	Ejecutar	Implementación de campañas publicitarias.	Incrementar el alcance y engagement de la marca.
4	Supervisar	Actividades del equipo de marketing.	Asegurar el cumplimiento de metas y plazos.
5	Medir	Resultados de campañas y acciones de marketing.	Mejorar continuamente con base en métricas y KPIs.
6	Coordinar	Trabajo con ventas, diseño y producto.	Unificar esfuerzos para lograr objetivos globales de la empresa.
7	Gestionar	Presupuesto de marketing.	Optimizar el uso de recursos para maximizar el retorno de inversión.
8	Innovar	Nuevas ideas y tendencias de marketing.	Mantener la empresa competitiva y a la vanguardia del sector.

Tabla 6 Elaboración Propia

ADMINISTRADOR FINANCIERO

III. PROPÓSITO GENERAL

Acción	Función	Guía	Resultado final
Planificación	Apoyo con la elaboración de plan de ejecución financiera del proyecto.	De acuerdo a las políticas, procedimientos y normas vigentes	Garantizar la ejecución del presupuesto de forma adecuada y eficaz.

IV. FUNCIONES, (máximo 8)

	Acción	Objeto	Resultado
1	Ejecutar	Financiamiento del proyecto	Proyecto planificado.
2	Planificar	Planificación de ejecución de presupuesto.	Con el fin de financiar todas las actividades de la planificación del proyecto.
3	Definir	Estrategias de control financiero.	Con el fin de tener un control adecuado de los desembolsos del proyecto.
4	Coordinar	Toda la documentación necesaria del proyecto.	A fin de dar cumplimiento a los objetivos y metas del proyecto.
5	Control	Búsqueda de resultados	Con el fin de buscar mejorar la organización por medio de los resultados obtenidos en las actividades de la empresa.

Tabla 7 Elaboración Propia

6. ESTUDIO FINANCIERO

6. ESTUDIO FINANCIERO

El estudio financiero nos permite conocerla viabilidad económica de un proyecto, a través del estudio financiero se puede determinar si una inversión generará beneficios, así mismo también nos permite identificar los riesgos y la forma de optimización de los recursos disponibles.

6.1 INVERSION INICIAL

La inversión inicial es el capital con el que se tiene disposición para la ejecución del proyecto, iniciando con la inversión inicial de estudios de suelo, diseño, planificación, permisos municipales, para iniciar con el proyecto del Centro de convenciones, eventos y retiros en la costa sur.

6.2 CAPITAL PROPIO Y APLICAR PARTICIPACION BANCARIA MEDIANTE MODELO DE CRÉDITO

El inversionista cuenta con el activo tangible del terreno donde se ejecutará el proyecto del Centro de convenciones, eventos y retiros en la costa sur.

La línea de financiamiento nos permitirá contar la liquidez a mediano plano, para poder capitalizar el proyecto,

Parte de los beneficios que se obtienen, es que se realizara un préstamo hipotecario, como garantía el terreno donde se ejecutará el proyecto, el banco otorgara el 80 % del valor de la tierra, por un plazo de 10 años con una tasa de interés del 8 %.

Aporte de inversionistas en el segundo año de Q5,000.00, y un Saldo inicial de caja de Q200,000.00.

CÓDIGO	REGLÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL	PRESTAMO HIPOTECARIO 80%
1	TERRENO	32,927.00	m2	Q 800.00	Q 26,341,600.00	Q 21,073,280.00
2	CAJA	1	Q		Q 200,000.00	
3	INVERSIONISTAS	1	Q		Q 5,000,000.00	
TOTAL, CAPITAL PROPIO E HIPOTECA					Q	26,273,280.00

6.3 FLUJO NETO DEFECTIVO ANUAL

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO ANUAL DEL 2026 AL 2038 (Cifras expresadas en Quetzales)

Nombre del Solicitante: CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA

INGRESOS		TOTALES	%	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Per Operación														
Aportación de socios (diseño y planificación)		Q 914,000.00	0%	Q 914,000.00				Q 4,992,000.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00
Renta 2 salones de eventos		Q 52,185,600.00	23%		Q 1,267,200.00	Q 3,993,600.00	Q 4,992,000.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00
Renta 2 salones de habitaciones compartidas (52 literas) F2		Q 22,800,960.00	10%		Q 436,800.00	Q 1,397,760.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00
Renta de Jardines para eventos 5		Q 19,459,200.00	8%		Q 480,000.00	Q 1,075,200.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00
Renta de casetas polideportivas		Q 961,200.00	0%				Q 54,000.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00
Acceso a uso de piscina		Q 2,215,500.00	1%		Q 73,600.00	Q 168,000.00	Q 292,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00
Restaurante		Q 28,862,800.00	12%		Q 348,000.00	Q 1,040,000.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00
Renta 2 salones de eventos F3		Q 48,588,800.00	21%		Q 1,664,000.00	Q 4,992,000.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00
Renta 2 módulos habitaciones dobles F3		Q 5,362,560.00	2%		Q 134,400.00	Q 348,000.00	Q 470,400.00	Q 564,480.00	Q 564,480.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00
Renta 2 módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F4		Q 18,730,400.00	8%				Q 1,528,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00
Renta área para camping (20)		Q 4,462,750.00	1%		60,750	Q 108,000.00	Q 135,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00
Renta 2 módulos habitaciones dobles F4		Q 4,953,760.00	2%				Q 196,000.00	Q 564,480.00	Q 564,480.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00
Sub-Total		Q 205,583,530.00	88.7%	Q 914,000.00	Q 2,318,250.00	Q 8,880,960.00	Q 19,711,000.00	Q 24,285,360.00	Q 24,285,360.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00
Per Financiamiento														
Préstamo hipotecario		Q 21,073,280.00	9.1%	Q 21,073,280.00										
Inversionistas		5,000,000	2.2%		5,000,000									
Sub-Total		Q 26,073,280.00	10.3%	Q 21,073,280.00	5,000,000									
Total Ingresos		Q 231,656,810	100.0%	Q 231,656,810	7,318,250	8,880,960	19,711,000	24,285,360	24,285,360	24,607,920	24,607,920	24,607,920	24,607,920	24,607,920
EGRESOS														
Per Operación														
Licencias		Q 73,000.00	0.0%	Q 73,000.00										
Planificación y Diseño			0.0%											
URBANISMO Y JARDINERÍA F1		Q 8,940,687.20	2.6%		Q 1,633,450.00	Q 3,482,247.20								
CONSTRUCCION F2,F3,F4		Q 12,316,000.00	3.3%		Q 2,245,000.00	Q 2,316,000.00	Q 7,703,610.00							
Operación Contratación personal		Q 2,215,000.00	1.0%	Q 175,000.00	Q 340,000.00	Q 680,000.00								
Operación contratación personal para administración y mantenimiento de Centro de Convenciones		Q 4,681,962.00	2.0%		Q 98,600.00	Q 182,400.00	Q 234,000.00	Q 565,982.00	Q 590,000.00	Q 590,000.00	Q 590,000.00	Q 590,000.00	Q 590,000.00	Q 590,000.00
Impuestos Iurismo (5%) INGUAT		Q 2,657,964.00	1.1%		Q 21,840.00	Q 77,508.00	Q 247,550.00	Q 326,628.00	Q 326,628.00	Q 342,756.00	Q 342,756.00	Q 342,756.00	Q 342,756.00	Q 342,756.00
Marketing y Publicidad		Q 5,645,268.30	2.4%		Q 69,547.50	Q 266,428.80	Q 591,330.00	Q 728,560.80	Q 728,560.80	Q 738,237.60	Q 738,237.60	Q 738,237.60	Q 738,237.60	Q 738,237.60
Mantenimiento de Instalaciones					Q 57,956.25	Q 222,024.00	Q 492,775.00	Q 607,134.00	Q 615,198.00	Q 615,198.00	Q 615,198.00	Q 615,198.00	Q 615,198.00	Q 615,198.00
Intereses Préstamo hipotecario (6%)		Q 9,607,964.43	4.1%	Q 694,712.08	Q 1,595,591.52	Q 1,462,542.01	Q 1,329,279.46	Q 1,184,956.19	Q 1,028,654.15	Q 859,379.12	Q 676,054.35	Q 477,513.71	Q 262,494.30	Q 46,787.53
Intereses Banco Local			0.0%		Q 6,256,000.27	Q 8,611,510.01	Q 11,586,544.46	Q 3,433,260.89	Q 3,280,976.95	Q 3,145,570.72	Q 2,862,245.95	Q 2,241,467.71	Q 2,681,200.90	Q 2,352,979.13
Sub-Total		Q 43,281,880.93	18.7%	Q 1,867,712.08	14,862,532.93	14,862,532.93	17,338,844.98	1,883,168.25	2,039,470.29	2,208,745.32	2,392,070.09	2,590,610.73	2,805,630.14	Q 1,742,951.73
Per Inversión														
Mobiliario para Habitaciones compartidas		Q 1,432,852.00	0.6%		Q 544,284.00	Q 344,284.00	Q 544,284.00							
Mobiliario para habitaciones dobles		Q 261,684.00	0.1%		Q 130,842.00	Q 130,842.00								
Mobiliario para Salón de eventos y Jardines		Q 255,000.00	0.1%											
Mobiliario para Restaurante		Q 694,058.00	0.3%		Q 7,056.00	Q 130,000.00								
Financios Espespe		Q 8,442,500.00	3.6%			Q 62,500.00	Q 880,000.00	Q 1,020,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00
Infraestructura		Q 11,986,092.00	4.8%	Q -	Q 551,340.00	Q 667,626.00	Q 1,616,126.00	Q 1,164,000.00	Q 1,170,000.00	Q 1,295,000.00	Q 1,170,000.00	Q 1,170,000.00	Q 1,170,000.00	Q 1,170,000.00
Sub-Total		Q 20,350,744.75	8.8%	Q 583,673.12	Q 1,482,532.93	Q 863,047.17	Q 1,738,844.98	Q 1,883,168.25	2,039,470.29	2,208,745.32	2,392,070.09	2,590,610.73	2,805,630.14	Q 1,742,951.73
Capital pago hipotecario(vigente)		Q 20,350,744.75	8.8%	Q 583,673.12	Q 1,482,532.93	Q 863,047.17	Q 1,738,844.98	Q 1,883,168.25	2,039,470.29	2,208,745.32	2,392,070.09	2,590,610.73	2,805,630.14	Q 1,742,951.73
Capital Banco Local (nuevo)		Q 74,718,717.67	32.3%	Q 2,451,382.20	Q 8,289,873.20	Q 10,162,183.18	Q 14,945,515.44	Q 6,420,429.24	Q 6,490,447.24	Q 6,440,316.04	Q 6,524,316.04	Q 6,002,076.44	Q 6,456,831.04	Q 5,265,936.86
Total Egresos		Q 74,718,717.67	32.3%	Q 2,451,382.20	14,862,532.93	14,862,532.93	17,338,844.98	1,883,168.25	2,039,470.29	2,208,745.32	2,392,070.09	2,590,610.73	2,805,630.14	Q 1,742,951.73
RESUMEN														
Flujo Neto		Q 156,938,092.33			Q 19,535,884.80	Q 971,623.20	Q 1,281,223.18	Q 4,765,484.56	Q 17,864,930.76	Q 17,934,912.76	Q 17,958,603.96	Q 18,083,603.96	Q 18,605,841.56	Q 19,341,989.14
Saldo Inicial		Q 200,000.00		Q 200,000.00	Q 19,735,694.80	Q 18,764,271.60	Q 17,483,048.42	Q 22,246,532.88	Q 40,113,463.74	Q 57,906,376.50	Q 75,866,960.46	Q 93,950,584.42	Q 112,556,425.98	Q 133,570,514.93
Saldo Final (Caja y Bancos)		Q 157,138,092.33		Q 19,735,694.80	Q 18,764,271.60	Q 17,483,048.42	Q 22,246,532.88	Q 40,113,463.74	Q 57,906,376.50	Q 75,866,960.46	Q 93,950,584.42	Q 112,556,425.98	Q 133,570,514.93	Q 152,912,504.08
Diferencia en Operación		122,301,649		(953,712)	(3,937,750)	289,450	8,412,456	20,852,089	21,004,383	21,462,349	21,645,674	22,385,452	24,985,719	22,254,941

SUPESTOS DE ELABORACIÓN
LOS INGRESOS INCLUYEN PROYECCION DE LAS RESERVAS DE EVENTOS
LOS EGRESOS INCLUYEN LAS RESERVAS DE OPERACIÓN PARA ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE CONVENCIONES
EL PRESTAMO HIPOTECARIO ES EL 60% DEL VALOR DEL TERRENO DISPONIBLE, CON UN PLAZO DE 10 AÑOS CON UNA TASA DE INTERES DEL 8%

Firma del contador

sello de la empresa

Firma del Representante Legal

Tabla 8 Elaboración propia

6.4 TASA DE DESCUENTO O ACTUALIZACION (TD)

La tasa de descuento es la tasa de oportunidad, rendimiento o rentabilidad que se espera generar con la inversión, siendo esta:

TASA DE DESCUENTO ²⁷	
TASA PASIVA.	4.5%
INFLACION AJUSTADA.	5.5 %
RIESGO	6.00 %
<hr/>	
TOTAL	16.0 %
TASA DE DESCUENTO ANUAL	

6.5 TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

La tasa interna de Retorno (TIR) nos da un parámetro de la rentabilidad que generara un proyecto, midiendo la rentabilidad de la inversión.

- Si $TIR > \text{Tasa de descuento}$, el proyecto de inversión es aceptable. La tasa de rendimiento interno que se obtiene es superior a la tasa mínima de rentabilidad.
- Si $TIR = \text{Tasa de descuento}$, el proyecto de inversión se encuentra en una situación similar a la que se producía cuando el VAN era igual a cero.

En esta situación, la inversión podrá llevarse a cabo únicamente si se tienen alternativas competitivas de mejora.

- Si $TIR < \text{Tasa de descuento}$, el proyecto no es rentable, No cuenta con la rentabilidad mínima que requiere a la inversión.

$$0 = -\text{Inversión Inicial} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{Flujo}_t}{(1+TIR)^t}$$

La TIR del proyecto es de **32.0 %** la cual al ser un TIR positivo (mayor que cero) significa que el proyecto es rentable.

²⁷ Datos extraídos <https://banguat.gob.gt/> se toma de referencia el año 2024.

6.6 REGIMEN DE IMPUESTOS EN LOS QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

El proyecto Centro de Convenciones, Eventos y Retiros en la costa sur de Guatemala, se desarrollará bajo **Renta imponible del Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas**, debido que su actividad económica, los ingresos son mayores a los gastos que se ejecutarán y para el cálculo del impuesto, los costos o ventas y gastos no se toman en cuenta, lo cual reduce los riesgos en la consideración de un gasto deducible o no deducible.

En el decreto 10-2012 del Congreso de la República, en el Capítulo IV, Regímenes de Actividades Lucrativas indica lo siguiente:

Sección I, Regímenes, indica en el artículo 14. Regímenes para las rentas de actividades lucrativas. Se establecen los siguientes regímenes para las rentas de actividades lucrativas:

1. Régimen Sobre las Utilidad de Actividades Lucrativas

Sección III, Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, indica en el artículo 36, Tipo impositivo en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas. Los contribuyentes inscritos a este régimen aplican a la base imponible determinada el tipo impositivo del veinticinco por ciento (25 %).

6.7 VALOR ACTUAL NETO (VAN)

El valor actual neto (**VAN**) es una medida de la rentabilidad de una inversión, y nos indica el valor neto, en dinero, que se espera obtener.

El **VAN** sirve para generar dos tipos de decisiones: en primer lugar, ver si las inversiones son efectuales y, en segundo lugar, ver qué inversión es mejor que otra en términos absolutos.

$$VAN = -\text{Inversión Inicial} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{Flujo}_t}{(1+r)^t}$$

Los criterios de decisión van a ser los siguientes:

- $VAN > 0$: el proyecto es rentable.
- $VAN = 0$: el proyecto también es rentable ya que está incorporado la ganancia de la TD.
- $VAN < 0$: el proyecto no es rentable.

La VAN del proyecto es de Q. **32,045,526.66**, la cual es un VAN positivo (mayor que cero) nos indica que el proyecto es **rentable**.

6.8 ESTADO DE RESULTADOS

CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA
ESTADO DE RESULTADOS
PERÍODO DEL AÑO 2026 al 2036
(CIFRAS EN QUETZALES)

INGRESOS		Q 213,781,230.00	
Aportación de socios (diseño y planificación)	Q 914,000.00		
Renta 2 salones de eventos F2	Q 53,683,200.00		
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F2	Q 23,456,160.00		
Renta de jardines para eventos	Q 20,005,200.00		
Renta de canchas polideportivas	Q 1,058,400.00		
Acceso a uso de piscina	Q 2,278,500.00		
Restaurante	Q 26,260,000.00		
Renta 2 salones de eventos F3	Q 51,584,000.00		
Renta 2 módulos de habitaciones dobles F3	Q 5,725,440.00		
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F4	Q 21,840,000.00		
Renta área para camping (20)	Q 1,478,250.00		
Renta 2 módulos de habitaciones dobles F4	Q 5,498,080.00		
(-) COSTO DE RENTAS		Q -	
UTILIDAD BRUTA		Q 213,781,230.00	
GASTOS DE OPERACIÓN			
Licencias	Q 73,000.00		
Planificación y diseño (aporte en especie)	Q 914,000.00		
Urbanismo y jardinería F1	Q 6,040,697.20		
Construcción F2, F3, F4	Q 12,359,985.00		
Gerencia y supervisión del proyecto	Q 614,120.37		
Contingencia de obra	Q 1,472,054.58		
Operación contratación personal	Q 2,040,000.00		
Personal para administración y mantenimiento	Q 4,895,879.46		
Impuesto de turismo (5 %) INGUAT	Q 2,899,896.50		
Marketing y publicidad	Q 6,555,594.90		
Mantenimiento de instalaciones	Q 5,321,680.75		
Mobiliario para habitaciones compartidas	Q 1,432,852.00		
Mobiliario para habitaciones dobles	Q 261,684.00		
Mobiliario para restaurante	Q 255,000.00		
Insumos de hospedaje	Q 799,045.66		
Insumos de restaurante	Q 9,118,055.56	Q 55,053,545.97	
UTILIDAD OPERATIVA		Q 158,727,684.03	
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses préstamo hipotecario (8 %)	Q 9,607,964.41	Q 9,607,964.41	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO		Q 149,119,719.62	69.75 %
Impuestos sobre la renta		Q -	
UTILIDAD NETA		Q 149,119,719.62	

6.9 BALANCE GENERAL DEL PROYECTO

CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA												
BALANCE GENERAL												
AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO, DEL 2026 AL 2036												
(CIFRAS EN QUETZALES)												
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
ACTIVO												
Activo corriente												
Caja y bancos	15,186,541	12,783,990	9,933,228	26,527,682	44,326,613	62,299,180	80,253,340	98,332,500	116,411,660	134,470,820	154,319,720	
Activo no corriente												
Terreno	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	26,341,600	
TOTAL ACTIVO	41,528,141	39,125,590	36,274,828	52,869,282	70,668,213	88,640,780	106,594,940	124,674,100	142,753,260	160,812,420	180,661,320	
PASIVO												
Pasivo corriente												
Préstamo hipotecario, porción corriente	1,502,366	1,627,062	1,762,107	1,908,361	2,066,754	2,238,293	2,424,071	2,625,267	2,843,163	1,253,210	-	
Pasivo no corriente												
Préstamo hipotecario, largo plazo	18,748,288	17,121,226	15,359,119	13,450,759	11,384,005	9,145,711	6,721,641	4,096,373	1,253,210	-	-	
TOTAL PASIVO	20,250,654	18,748,288	17,121,226	15,359,119	13,450,759	11,384,005	9,145,711	6,721,641	4,096,373	1,253,210	-	
PATRIMONIO												
Aporte de socios (terreno y caja inicial)	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	26,541,600	
Aporte de inversionistas	-	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	
Resultados de ejercicios anteriores	-	(5,264,112)	(11,164,297)	(12,387,998)	5,968,563	25,675,855	45,715,176	65,907,629	86,410,860	107,115,287	128,017,610	
Resultado del ejercicio	(5,264,112)	(5,900,185)	(1,223,700)	18,356,561	19,707,292	20,039,321	20,192,453	20,503,231	20,704,427	20,902,323	21,102,109	
TOTAL PATRIMONIO	21,277,488	20,377,303	19,153,602	37,510,163	57,217,455	77,256,776	97,449,229	117,952,460	138,656,887	159,559,210	180,661,320	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	41,528,141	39,125,590	36,274,828	52,869,282	70,668,213	88,640,780	106,594,940	124,674,100	142,753,260	160,812,420	180,661,320	

7. FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO

7.1 PLANIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN

7.2 DEFINICION DEL ALCANCE OPERATIVO

A. Información General

Nombre del Proyecto: “Centro de Convenciones, eventos y retiros en la Costa Sur de Guatemala.”

Fecha: enero 2025

B. Descripción del Servicio y/o producto:

El proyecto consiste en la construcción de un Centro de convenciones, eventos y retiros ubicado en el Km. 185

La propuesta para el centro de convenciones y retiros se encontrará en el departamento de Escuintla, en donde el objetivo inicial es contar con áreas confortables, con áreas al aire libre para actividades religiosas, organizacionales y eventos privados.

El centro de convenciones contará con salones de usos múltiples, jardines para eventos, salones de convenciones, lobby, restaurante, piscinas, área administrativa, kioscos comerciales para ventas de souvenirs, habitaciones sencillas, dobles y villas, canchas polideportivas, estacionamiento.

La propuesta contará con los servicios de:

- módulos con 8 habitaciones privadas cada uno siendo un total de 16 habitaciones, con 2 áreas de estar, baño privado, área de closet.
- 4 módulos de habitaciones para encuentristas con 26 literas cada módulo siendo la capacidad para 104 personas. Con área de duchas, vestidores, y servicios sanitarios.
- 4 salones de usos múltiples, que pueden dividirse a través de paneles, capacidad para 150 personas cada salón.
- Restaurante para 300 personas con cocina, área de bodega, cuarto frío, área de juegos.
- Piscina de 103 m², y 6.90 m² para bautisterio.
- 2 canchas polideportivas
- Áreas para fogata y camping
- Senderos naturales

- Área administrativa: recepción lobby, recepción administrativa, oficina de gerente, oficina de administración, oficina de contabilidad, sala de reuniones, servicio sanitario, salas de estar, archivo, cocineta.
- *Lobby*, sala de espera, servicio sanitario.
- Garita de seguridad, con habitación, y servicio sanitario
- Garita de acceso talanquera
- Estacionamiento para 3 buses, 39 estacionamiento para vehículo y 2 paqueos para embarazadas y capacidades especiales.
- Rampas de acceso
- áreas de estar exteriores con bancas y sombra
- Espejos de agua para refrescar el entorno.

C. OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVO GENERAL:

Desarrollar plan general para el estudio de prefactibilidad, para el proyecto de Centro de convenciones y retiros en la costa sur, cumpliendo con los requisitos del cliente, teniendo en cuenta el entorno socioeconómico y cultural.

OBJETIVO ESPECIFICO

1. Desarrollar un proyecto arquitectónico destinado para un centro de convenciones y retiros religiosos en la costa sur, de Guatemala.
2. Establecer una metodología basado en indicadores que logre establecer la viabilidad económica del proyecto.
3. Diseñar ambientes agradables que agreguen valor en el servicio al cliente.
4. Priorizar generar ingresos y rentabilidad inicialmente con la renta de jardines para eventos, y salones de usos múltiples, el propósito es ser un referente para los centros de convenciones y retiros, con ambientes confortables que satisfagan las necesidades de los huéspedes, creando momentos memorables en cada evento.

D. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto está enfocado en cubrir las necesidades y expectativas para los usuarios encuenristas.

E. ALCANCE Y EXTENSIÓN DEL PROYECTO

E.1 FASE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO

- Vistas técnicas al terreno
- Diseño y estudios previos técnicos (suelos, hidrogeológico, topografía)
- Planos Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Hidráulicas, Instalaciones eléctricas, Instalaciones Especiales.
- Presupuestos y cronogramas
- Licencias y permisos

E.2 FASE CONSTRUCCIÓN

- **Fase 1** Urbanización y Jardinizacion
- **Fase 2** Salón de eventos (2), servicios sanitarios, Garita, Módulos de habitaciones compartidas (2), Piscina,
- **Fase 3** Módulos de habitaciones dobles (1), Restaurante, Administración, Salones de eventos (2)
- **Fase 4 Módulos** de habitaciones compartidas (2), Área de servicio, Módulos de habitaciones dobles (1) Canchas polideportivas
- **Entrega de proyecto**

E.3 FASE DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- Inicio de operación de Centro de convenciones, eventos y retiros.
- Mantenimiento de Jardines, Mantenimiento de equipo y administrativo

F. PLANEAMIENTO INICIAL DEL PROYECTO AL ALTO NIVEL RECURSOS REQUERIDOS

1. RECURSO HUMANO

- 1 Gerente General
- 1 Departamento de Proyectos / Director de Proyectos
- 1 Administrador Financiero
- 1 Jefe de Planificación
- Subcontrato de profesionales encargados de estudios previos, Arquitecto, Ingenieros: Eléctrico, Hidrosanitario, Estructural
- 2 dibujantes / Planos constructivos
- 1 Jefe de Construcción
- 1 Maestro de Obras

2. EQUIPO Y HERRAMIENTAS

- Equipo de computadoras
- Escritorios
- Impresoras
- Plotter
- Equipo de Telecomunicaciones

G. COSTO ESTIMADO DEL PROYECTO

El costo del proyecto tendrá un costo estimado de Q 41,078,028.20 (Cuarenta y un millones, setenta y ocho mil, veintiocho con veinte centavos).

H. BENEFICIOS ESTIMADOS

- Maximizar los recursos del proyecto.
- Generación de nuevas oportunidades de empleo para la comunidad de Escuintla.
- Reducción de tiempo y costos de acuerdo con lo planificado.
- Ofrecer una nueva opción de alojamiento y negocio.
- Beneficio económico tanto para el inversionista y los habitantes

- Promoción de la cultura local.

I. COMITE DE SEGUIMIENTO

- Dirección General /Gerente General
- Departamento de Proyectos / Director de Proyectos
- Administrador Financiero
- Jefe Planificación
- Jefe Construcción
- Subcontratistas para la construcción
- Empresa Publicidad (Subcontrato)

7.2.1 PROJECT CHARTERT

El *Project chartert* o acta de constitución del proyecto, es un documento donde se valida y autoriza formalmente el proyecto, para la asignación de recursos de la organización a las actividades del proyecto.

7.2.2 ACTA DE DECLARACIÓN DE ALCANCE

	ACTA DE CONSTITUCIÓN	001-2025
	GERENCIA DE PROYECTOS	GUATEMALA, 18 DICIEMBRE 2024
	ARQ. ELIANA PACHECO	COL. 6479

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO

OBJETO DEL CONTRATO	NOMBRE DE INSTITUCIÓN	No. CONTRATO	CODIGO O NOMBRE DEL PROYECTO
---------------------	-----------------------	--------------	------------------------------

JUSTIFICACIÓN

La Justificación del proyecto es tener un Centro de convenciones, eventos y retiros que cuente con las comodidades para poder tener un espacio cómodo, acogedor y confortable, para los usuarios, un espacio para realizar reuniones empresariales, religiosas y de convivencia, con un concepto de comodidad, calidez e innovación en donde se pueda hacer uso de diversas amenidades, como lo son piscinas, salones y jardines para eventos, restaurante gourmet, canchas de tenis, básquetbol, voleibol, fútbol, áreas para niños, habitaciones dobles, tipo hostel con literas, áreas para acampar, áreas para actividades al aire libre, senderos naturales, área de fogatas, espacios para coworking, sala de juegos de mesa, áreas de descanso.

Este proyecto dará inicio de 09 de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2036

CONCEPTO	OBJETIVO	META
01. ALCANCE	Cumplir con la entrega oportuna de los entregables	Aprobación de los entregables por cliente y socios
02. TIEMPO	Finalización del Centro de convenciones, eventos y retiros en la fecha contractual el 31 de diciembre del 2036	Cumplimiento con las fechas de entrega de obra, reduciendo el tiempo de entrega 1 semana antes para limpieza general
03. COSTO	Cumplir con el presupuesto de costo estimado.	Cumplimiento con el presupuesto presentado

04. CALIDAD	Cumplir con los estándares de calidad en los materiales a implementar, considerando la garantía con mantenimientos programados	Encontrar la satisfacción del cliente, asociados y a los usuarios.
--------------------	--	--

DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

El proyecto tiene como fin potencializar la experiencia de retiros creando ambientes confortables y agradables para los usuarios.

Existe la necesidad de áreas que cumplan con la comodidad, y las instalaciones adecuadas para realizar cualquier tipo de reunión siendo versátil, así como contar con espacios para las actividades que se realizan en los retiros espirituales, evitando inconvenientes de espacio para parqueo, realizando check out en medio de actividades que interrumpen, prestando un servicio donde los usuarios puedan estar cómodos y atendidos, con habitaciones cómodas y espacios para la convivencia.

ENTREGABLES FINALES (INTERNOS)

- Acta de inicio de proyecto
- Licitación de ofertas para obra gris, mobiliario, electricidad y redes
- Selección de proveedor para ejecución
- Pago de anticipos
- Inicio de ejecución
- Entrega de proyecto
- Pruebas de función y verificación de instalaciones

STAKEHOLDER / ORGANIZACIÓN	ROL QUE DESEMPEÑA	EXPECTATIVA
- Lic. Guillermo Barrios	Gerente General	Encargado de Planificar, organizar, coordinar, analizar.
- Arq. Eliana Pacheco	Gerente de proyecto	Liderar, dirigir a los equipos de trabajo.
- Arq. Luis Cifuentes	Supervisor	Encargado de controlar, ejecutar, dirigir un proyecto.
- Juan Pérez	Dibujante	Encargado de diseñar, dibujar planos constructivos, estructurales, instalaciones hidráulicas, drenajes, eléctricos y especiales.
- Ing. Allan Márquez	Calculista	Encargado de realizar cuantificación, calculo estructural y de materiales.
- Edwin Fuentes	Auxiliar de presupuesto	Encargado de solicitar cotizaciones a proveedores, para materiales de construcción, equipo, mobiliario.
- Samuel Chacón	Auxiliar de compras	Encargado de gestionar y concretar órdenes de compra para pago a proveedores.
- Ana Rodríguez	Auxiliar de contabilidad	Encargada de facturación y pago a proveedores.
- Ricardo Bran	Maestro de obra	Encargado de mantenimiento de obra civil.
- Otoniel Pérez	Técnico electricista	Encargado de mantenimiento eléctrico
- Saul Morales	Encargado de carpintería	Encargado de mantenimiento de mobiliario y trabajos de carpintería.

SUPUESTOS	
RIESGOS	ESTRATEGIA
Cambio climático	Mitigación de riesgo de daños por filtraciones o traslado de materiales
Manifestaciones y bloqueos en las vías	informarse y anticiparse en áreas afectadas, y prever rutas de acceso

Autorizaciones de ingreso de personal autorizado	trasladar la información a encargado de guardiana, con datos de los técnicos a ingresar.
Multas y sanciones por incumplimiento	Cumplir con los estándares de seguridad industrial y ocupacional, así como el cumplimiento de tiempos de entrega.
Restricciones logísticas para trabajar por localización de proyecto	contratación de técnicos y personal cercanos ala localidad para facilitar la movilidad.

MEDIO AMBIENTE

El proyecto debe marcar un cambio de mejora través de diseño innovador, donde se implementarán áreas al aire libre, salones de usos múltiples con cañoneras, y espacios confortables, amplias habitaciones, habitaciones compartidas con literas, y habitaciones privadas individuales con servicio sanitario privado, áreas de recreación, canchas polideportivas, piscina, área de estacionamiento para vehículos y autobuses.

PATROCINADOR QUE AUTORIZA EL PROYECTO			
NOMBRE:	CARGO:	FECHA:	FIRMA:
Arq. Eliana Pacheco	Gerente de proyectos	Enero 2026	

7.3 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DEL RECURSO HUMANO

La gestión de los Recursos humanos del proyecto incluye procesos que organizan gestionan y dirigen al equipo del proyecto, en donde se le asigna una responsabilidad y rol para cada miembro del equipo de trabajos, de acuerdo con habilidades y capacidades, estos pueden estar asignados de acuerdo con contrato, tiempo completo o parcial, conforme el avance del proyecto.

7.3.1 DIAGRAMA ORGANIZACIONAL DEL PROYECTO

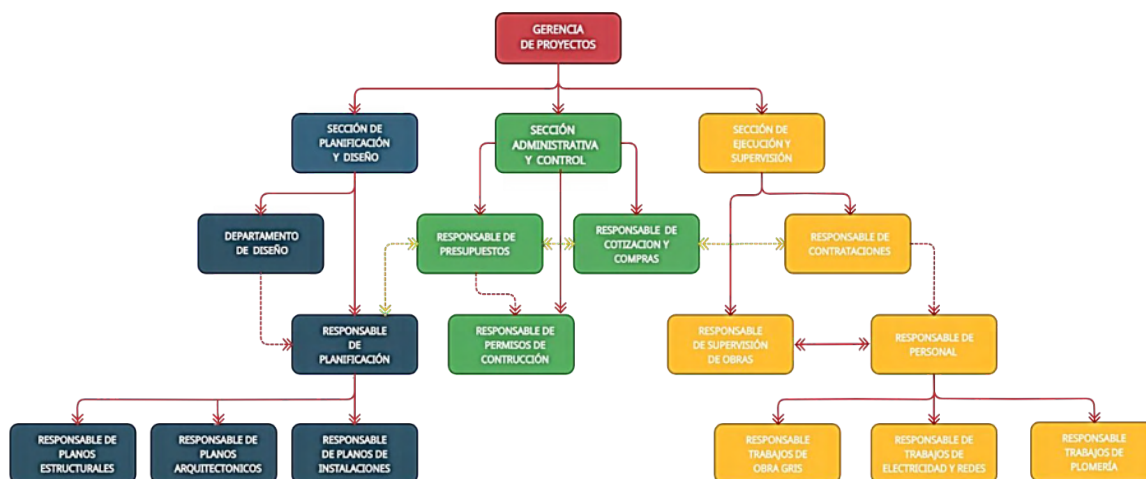


Tabla 8 Elaboración Propia

7.3.2 MATRIZ DE ROLES Y FUNCIONES

ACTIVIDAD	INVERSIONISTA	GERENCIA GENERAL	SECCION DE PLANIFICACION Y DISEÑO	SECCION ADMINISTRATIVA Y CONTROL	SECCION DE EJECUCION Y SUPERVISION
Dirección de proyectos	I	A			R
Planificación y diseño		A	R		R
Administración y control		A		R	I
Presupuestos	I	A	I	R	I
Cotización y compras	I	A	I	R	I
Supervisión de obras		A	I	C	R
Contrataciones		A	I		
Pagos		A		R	I
Cierre de proyecto	A	R		C	R

Cuadro de comunicación: Elaboración Propia

R: RESPONSABLE

A: AUTORIDAD

I: INFORMADO

C: CONSULTOR

7.3.3 DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA OPERACIONAL DEL PROYECTO CON RESPECTO AL RECURSO HUMANO

A. CULTURA ORGANIZACIONAL

A.1 VISIÓN:

Ser la empresa líder en la región en el sector de la construcción, destacando por nuestra dedicación a la responsabilidad, la innovación constante, la oferta de servicios de calidad y la búsqueda constante de la excelencia en todos nuestros proyectos.

A.2 MISIÓN

Nos comprometemos a construir un futuro sólido y sostenible, priorizando la responsabilidad, en cada proyecto que emprendemos, innovamos continuamente para ofrecer soluciones constructivas vanguardistas, superando las expectativas de nuestros clientes, nuestra misión es proporcionar un servicio de calidad y excelencia, respaldado por un equipo comprometido y apasionado en cada uno de nuestros proyectos.

A.3 VALORES:

Parte de la misión general es establecer estándares elevados en los mercados en que operamos, queremos marcar la diferencia no sólo en lo que concierne a la clientela a la que servimos y a la calidad de los servicios que prestamos, sino también con respecto a los principios éticos de nuestra empresa.

Nuestros sólidos valores corporativos desempeñan un papel clave en este contexto.

A.3.1 INTEGRIDAD

Actuamos con honestidad y coherencia en todas nuestras interacciones y decisiones empresariales.

Nos comprometemos a mantener altos estándares éticos, actuando de manera íntegra en todas las circunstancias.

A.3.2 TRANSPARENCIA

Fomentamos la apertura y la claridad en nuestras operaciones y comunicaciones. Proveemos información precisa y completa, promoviendo la confianza y la comprensión entre todos los miembros de la empresa y con nuestros *stakeholders*.

A.3.3 RESPETO

Creemos en un entorno laboral respetuoso, donde cada colaborador es valorado, y escuchado, independientemente su posición, origen o perspectiva.

A.3.4 CONFIABILIDAD

Cumplimos con nuestra promesa y compromiso de manera consistente. Generando confianza a través de la empresa oportuna de resultados confiable y de alta calidad.

A.3.5 RESPONSABILIDAD

Asumimos la responsabilidad de nuestras acciones y de los impactos que generamos en la comunidad y el medio ambiente.

Buscamos constantemente formas de contribuir positivamente a la sociedad y a nuestro entorno.

A.3.6 PRUDENCIA

Tomamos decisiones con sensatez y consideración, evaluando cuidadosamente los riesgos y beneficios.

Buscamos equilibrio en la gestión prudente de recursos, garantizando un crecimiento sostenible a largo plazo

A.4 HÁBITOS:

Los hábitos dentro de la organización son:

- Capacitaciones mensuales e-learning
- Reuniones el primer lunes de cada mes, para presentar resultados por gerente general de la empresa.
- Solicitud de trabajos de mantenimiento por cliente interno y externo a través de formulario de Orden de trabajo, vía correo electrónico
- Evaluación de rendimiento y productividad por medio de Kpi's
- Evaluación constante de oportunidades de mejora derivadas del sistema de gestión de calidad.

7.4 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE LA COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN

7.4.1 DISEÑO DE LA MATRIZ DE COMUNICACIÓN

La matriz de la comunicación es un documento que captura y comunica los resultados para una correcta comunicación entre los involucrados del proyecto.

MATRIZ DE COMUNICACIÓN	EVENTO	INICIO DE PROYECTO	REPORTES SEMANAL	REPORTES MENSUAL	MINUTAS, JUNTAS INTERNAS	MINUTAS DE PROVEEDORES	ORDEN DE CAMBIO	REQUISITO DE PAGO	CONTROL DE PRESUPUESTO	ESTATUS DE COMPRAS	EVALUACION DE PROVEEDORES	PLAN DEL PROYECTO	AVISOS MENORES
	INVERSIONISTA	R	CE	I			I		I			I, CE	
	GERENCIA DE PROYECTOS	R	R	CE	R	R	R						
	SECCION DE PLANIFICACION Y DISEÑO	R			R								
	SECCION ADMINISTRATIVA Y CONTROL	R		CE	R	R	CE	CE	CE, I				
	SECCION DE EJECUCION Y SUPERVISION	R	R	CE	R	R	R, CE		R, CE, I		CE	CE, I	CE, I, R

R	REUNIÓN
CE	CORREO ELECTRÓNICO
I	DOCUMENTO IMPRESO

Tabla 9 Elaboración Propia

7.4.2 DISEÑO DE CALENDARIOS DE EVENTOS DEL PROYECTO

A) IDENTIFICACIÓN DE EVENTOS RELEVANTES:

Listar todos los eventos clave relacionados con el proyecto, como fechas de inicio y finalización de fases, revisiones, entregas importantes, y reuniones críticas.

B) SECUENCIA DE EVENTOS:

Organizar los eventos en un orden lógico y cronológico. Asegurarse de que las dependencias entre eventos estén reflejadas, por ejemplo, la revisión no puede ocurrir antes de la finalización de una fase específica.

C) USO DE HERRAMIENTAS DE GESTION DE PROYECTOS:

Utilizar herramientas de gestión de proyectos, como Microsoft Project, Trello, o Asana, CRM, para crear un calendario visual y colaborativo.

D) ESTIMACIÓN DE TIEMPOS:

Asignar duraciones estimadas a cada evento. Considera posibles desafíos o retrasos para establecer plazos realistas.

E) IDENTIFICACIÓN DE RECURSOS:

Especificar los recursos necesarios para cada evento, como personal, equipos o materiales. Asegurarse de que estos recursos estén disponibles cuando se necesiten.

F) NOTIFICACIONES Y RECORDATORIOS:

Configurar recordatorios para eventos clave. Esto puede incluir alertas automáticas por correo electrónico o notificaciones dentro de la herramienta de gestión de proyectos.

G) REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN CONTINUA:

Revisar y actualizar el calendario regularmente. A medida que el proyecto avanza, ajustar las fechas y recursos según sea necesario.

H) COMUNICACIÓN Y COLABORACIÓN:

Compartir el calendario con todos los miembros del equipo para garantizar una comprensión común de los plazos y eventos. Facilita la comunicación para abordar cualquier problema potencial.

I) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Anticipar posibles conflictos de programación y establecer protocolos para resolverlos eficientemente, evitando retrasos significativos.

J) INCORPORACIÓN DE EVENTOS EXTERNOS:

Considerar eventos externos que puedan afectar el proyecto, como días festivos o eventos de la industria, y ajustarlos en consecuencia.

7.4.2.1 CALENDARIO ANUAL DE EVENTOS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO

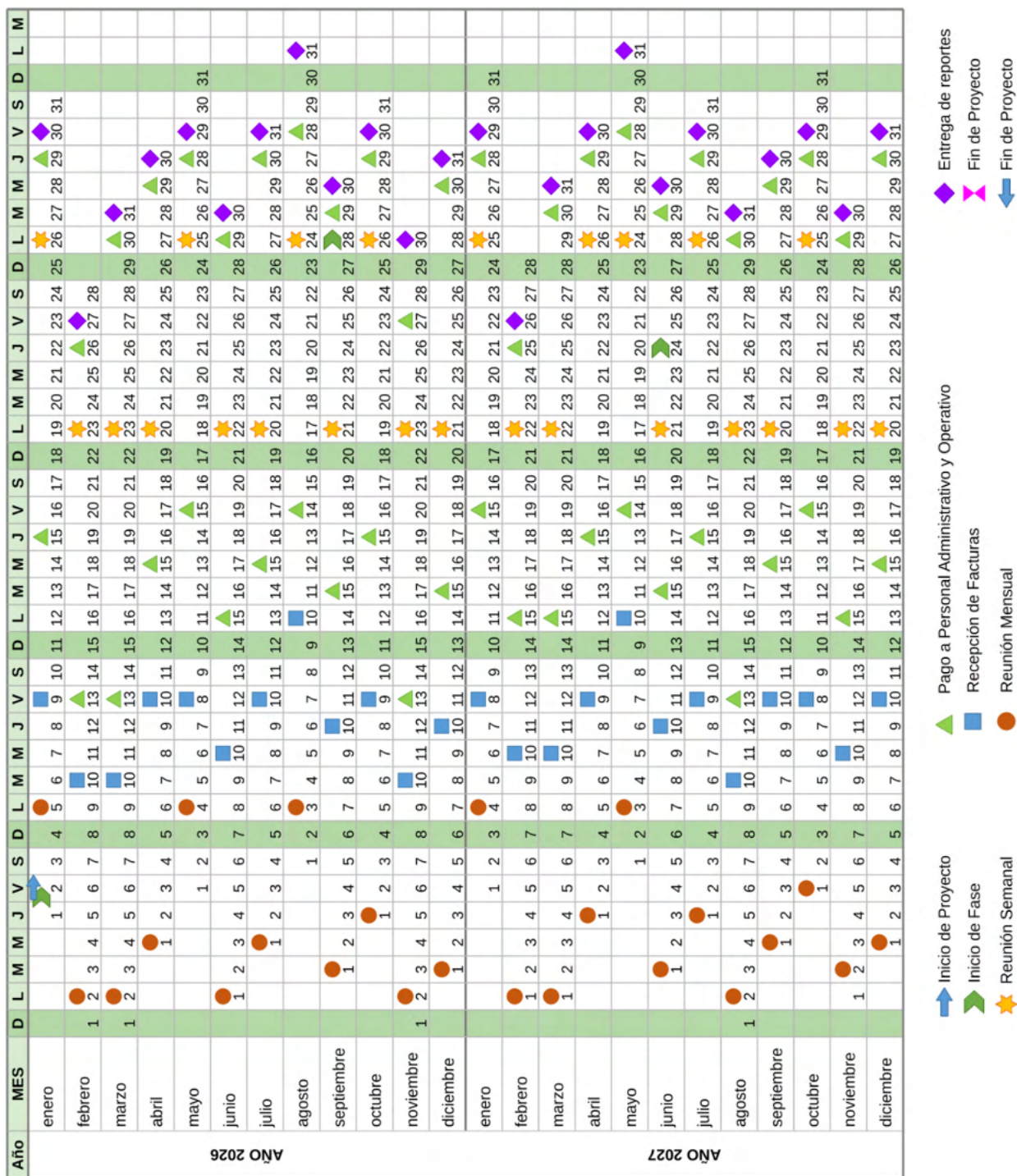


Tabla 10 Elaboración propia

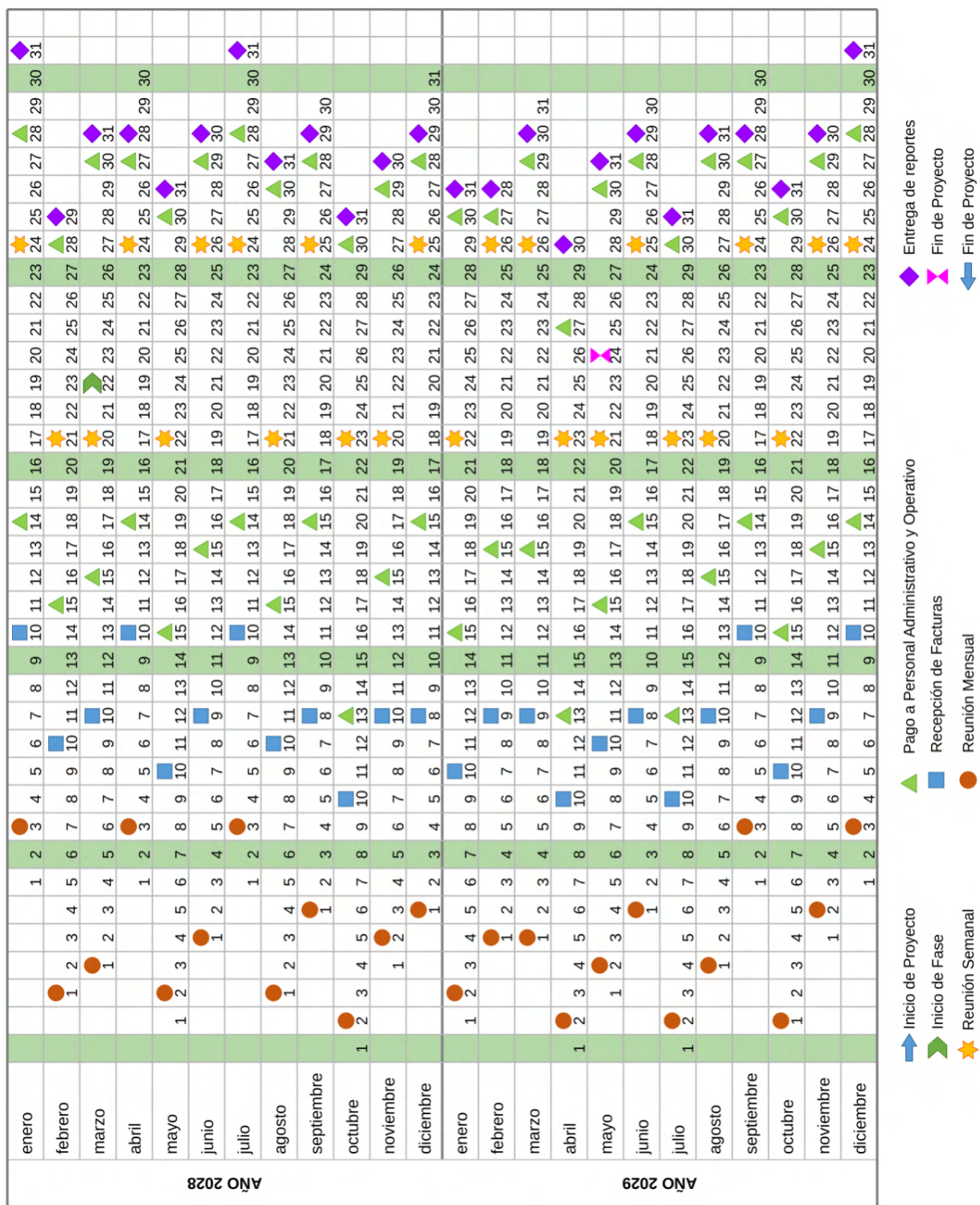


Tabla 11 Elaboración propia

7.4.3 PROPUESTA DE INFORMES DE ESTATUS DE COMUNICACIÓN DE INFORMACION DEL PROYECTO.

A) INFORME DIARIO²⁸

INFORME DE ACTIVIDADES DIARIO

hoja de verificación
No. D-0001

Proyecto: CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS EN LA COSTA SUR

Dirección: ESCUINTLA

Supervisor: Arq. Eliana Pacheco

RESUMEN DEL REPORTE		HECHO %	PROBLEMAS ENCONTRADOS	
No.	TAREAS GENERALES DIARIAS		PROBLEMA	NOTAS
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Observaciones:

Firma de encargado de obra

²⁸ Tabla 12: Elaboración Propia

B) INFORME SEMANAL Y MENSUAL²⁹



hoja de verificación No. S-0001

Proyecto: CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS EN LA COSTA SUR
 Dirección: ESCUINTLA
 Supervisor: Arq. Eliana Pacheco

Fecha: _____

Renglón de trabajo: Ejecución de obra		Semana No: 01							Avance de la semana			Total de trabajo a realizar
No.	Descripción	L	M	M	J	V	S	D	Cantidad	Unidad	%	
1	Limpieza y chapeo de terreno	x	x	x	x	x	x	x	12.00	ml	10%	120.00
2	Zanjeo y fundición de cimientos con bases de concreto					x	x	x	150.00	m3	67%	225.00
3	Transportación de contenedores marítimos a obra						x	x	2.00	unidades	29%	7.00
4	Instalaciones potables, pluviales y drenajes											
5	Instalación de acometida, electricidad e instalaciones especiales											
6	Instalación de puertas											
7	Instalación de ventanas											
8	Instalación de piso, artefactos sanitarios y acabados											
9	Aplicación de pintura											

Observaciones:

días atrasados
 sobre tiempo
 en tiempo

X

 Realizado

 Firma de encargado de obra

7.5 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DEL TIEMPO DEL PROYECTO

7.5.1 DEFINICIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL PROYECTO

Listado de actividades para desarrollo del plan para la administración y ejecución del proyecto.

1	ACTIVIDADES PRELIMINARES
1.2	Planificación y Diseño
1.3	Estudios del proyecto
1.4	Licencias y permisos municipales
2	EJECUCIÓN DE PROYECTO
2.1	TRABAJOS PRELIMINARES
2.1.1	Trazo y estaqueado
2.1.2	Movimiento de tierra y limpieza

²⁹ Tabla 13: Elaboración Propia

3	FASE 1
3.1	ESTACIONAMIENTO, CAMINAMIENTO, JARDINIZACIÓN
3.1.1	TRABAJOS PRELIMINARES
3.1.1.1	Trazo y estaqueado
3.1.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
3.1.2	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
3.1.2.1	Acometida de agua
3.1.2.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
3.1.2.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
3.1.2.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
3.1.2.5	Instalación de artefactos sanitarios
3.1.3	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
3.1.3.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
3.1.3.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
3.1.3.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
3.1.3.4	Instalaciones de postes y lámparas
3.1.4	JARDINIZACIÓN
3.1.4.1	Instalación de grama San Agustín
3.1.4.2	Plantación de árboles y vegetación ornamental
4	FASE 2 - FASE 4
4.1	SALÓN DE EVENTOS
4.1.1	TRABAJOS PRELIMINARES
4.1.2	Trazo y estaqueado
4.1.3	Movimiento de tierra y limpieza
4,1,2	CIMENTACIÓN
4.1.2.1	Excavaciones
4.1.2.2	Relleno de suelo con material selecto
4.1.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
4.1.2.4	Viga tipo V-3
4.1.2.5	Columnas tipo C1
4.1.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
4.1.3.1	Acometida de agua
4.1.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
4.1.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
4.1.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
4.1.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
4.1.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
4.1.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
4.1.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
4.1.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
4.1.4.4	Instalaciones de lámparas
4.1.5	ARQUITECTURA

4.1.5.1	Levantado de block
4.1.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
4.1.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
4.1.5.4	Armado y fundición de solera corona
4.1.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
4.1.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
4.1.6	ACABADOS
4.1.6.1	Suministro e instalación de piso
4.1.6.2	Aplicación de cernido gris en muros
4.1.6.3	instalación de puertas, portones y rejas
4.1.6.4	Instalación de ventanas
4.1.6.5	Aplicación de pintura
4.1.7	AMUEBLADO
4.1.7.1	Instalación de mobiliario
4.2	SERVICIOS SANITARIOS
4.2.1	TRABAJOS PRELIMINARES
4.2.1.1	Trazo y estaqueado
4.2.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
4.2.2	CIMENTACIÓN
4.2.2.1	Excavaciones
4.2.2.2	Relleno de suelo con material selecto
4.2.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
4.2.2.4	Viga tipo V-3
4.2.2.5	Columnas tipo C1
4.2.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
4.2.3.1	Acometida de agua
4.2.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
4.2.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
4.2.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
4.2.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
4.2.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
4.2.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
4.2.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
4.2.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
4.2.4.4	Instalaciones de lámparas
4.2.5	ARQUITECTURA
4.2.5.1	Levantado de block
4.2.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
4.2.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
4.2.5.4	Armado y fundición de solera corona
4.2.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
4.2.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla

4.2.6	ACABADOS
4.2.6.1	Suministro e instalación de piso
4.2.6.2	Aplicación de cernido gris en muros
4.2.6.3	Instalación de azulejo en Sanitarios
4.2.6.4	Instalación de adoquín en banquetta de parqueo y accesos
4.2.6.5	Instalación de puertas, portones y rejas
4.2.6.6	Aplicación de pintura en garita
4.2.7	AMUEBLADO
4.2.7.1	Instalación de mobiliario
4.3	GARITA DE SEGURIDAD
4.3.1	TRABAJOS PRELIMINARES
4.3.1.1	Trazo y estaqueado
4.3.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
4.3.2	CIMENTACIÓN
4.3.2.1	Excavaciones
4.3.2.2	Relleno de suelo con material selecto
4.3.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
4.3.2.4	Viga tipo V-3
4.3.2.5	Columnas tipo C1
4.3.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
4.3.3.1	Acometida de agua
4.3.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
4.3.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
4.3.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
4.3.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
4.3.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
4.3.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
4.3.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
4.3.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
4.3.4.4	Instalaciones de lámparas
4.3.5	ARQUITECTURA
4.3.5.1	Levantado de block
4.3.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
4.3.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
4.3.5.4	Armado y fundición de solera corona
4.3.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
4.3.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
4.3.6	ACABADOS
4.3.6.1	Suministro e instalación de piso
4.3.6.2	Aplicación de cernido gris en muros
4.3.6.3	Instalación de azulejo en Sanitarios
4.3.6.4	Instalación de adoquín rectangular en caminamientos
4.3.6.5	instalación de puertas, portones y rejas
4.3.6.6	Instalación de ventanas
4.3.6.7	Aplicación de pintura
4.3.7	AMUEBLADO

2.3.4.2	Instalación de mobiliario
4.4	MÓDULO DE HABITACIONES COMPARTIDAS
4.4.1	TRABAJOS PRELIMINARES
4.4.1.1	Trazo y estaqueado
4.4.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
4.4.2	CIMENTACIÓN
4.4.2.1	Excavaciones
4.4.2.2	Relleno de suelo con material selecto
4.4.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
4.4.2.4	Viga tipo V-3
4.4.2.5	Columnas tipo C1
4.4.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
4.4.3.1	Acometida de agua
4.4.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
4.4.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
4.4.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
4.4.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
4.4.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
4.4.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
4.4.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
4.4.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
4.4.4.4	Instalaciones de lámparas
4.4.5	ARQUITECTURA
4.4.5.1	Levantado de block
4.4.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
4.4.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
4.4.5.4	Armado y fundición de solera corona
4.4.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
4.4.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
4.4.6	ACABADOS
4.4.6.1	Suministro e instalación de piso en garita
4.4.6.2	Aplicación de cernido gris en muros en garita
4.4.6.3	Instalación de azulejo en Sanitarios en garita
4.4.6.4	Instalación de adoquín en banqueta de parqueo y accesos
4.4.6.5	Instalación de adoquín rectangular en caminamientos
4.4.6.6	instalación de puertas, portones y rejas
4.4.6.7	Instalación de ventanas en garita
4.4.6.8	Jardinización, instalación de grama
4.4.6.9	Aplicación de pintura en garita
4.4.7	AMUEBLADO
4.4.7.1	Instalación de mobiliario
4.5	PISCINA
4.5.1	TRABAJOS PRELIMINARES
4.5.1.1	Trazo y estaqueado
4.5.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
4.5.2	CIMENTACIÓN

4.5.2.1	Excavaciones
4.5.2.2	Fundición losa
4.5.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
4.5.2.4	Viga tipo V-3
4.5.2.5	Columnas tipo C3
4.5.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
4.5.3.1	Acometida de agua
4.5.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
4.5.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
4.5.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
4.5.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
4.5.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
4.5.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
4.5.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
4.5.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
4.5.4.4	Instalaciones de lámparas
4.5.5	ARQUITECTURA
4.5.5.1	Levantado de block
4.5.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
4.5.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
4.5.5.4	Armado y fundición de solera corona
4.5.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
4.5.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
4.5.6	ACABADOS
4.5.6.1	Suministro e instalación de azulejo
4.5.6.2	Aplicación de pintura
4.5.7	AMUEBLADO
4.5.7.1	Instalación de mobiliario
5	FASE 3
5.6	MÓDULOS DE HABITACIONES DOBLES
5.6.1	TRABAJOS PRELIMINARES
5.6.1.1	Trazo y estaqueado
5.6.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
5.6.2	CIMENTACIÓN
5.6.2.1	Excavaciones
5.6.2.2	Fundición losa
5.6.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
5.6.2.4	Viga tipo V-3
5.6.2.5	Columnas tipo C3
5.6.2	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
5.6.2.1	Acometida de agua
5.6.2.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
5.6.2.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
5.6.2.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
5.6.2.5	Instalación de artefactos sanitarios
5.6.3	INSTALACIONES ELÉCTRICAS

5.6.3.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
5.6.3.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
5.6.3.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
5.6.3.4	Instalaciones de lámparas
5.6.4	ARQUITECTURA
5.6.4.1	Levantado de block
5.6.4.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
5.6.4.3	Armado y fundición de solera intermedia
5.6.4.4	Armado y fundición de solera corona
5.6.4.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
5.6.4.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
5.6.5	ACABADOS
5.6.5.1	Suministro e instalación de azulejo
5.6.5.2	Aplicación de pintura
5.6.6	AMUEBLADO
5.6.6.1	Instalación de mobiliario
5.7	RESTAURANTE
5.7.1	TRABAJOS PRELIMINARES
5.7.1.1	Trazo y estaqueado
5.7.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
5.7.2	CIMENTACIÓN
5.7.2.1	Excavaciones
5.7.2.2	Fundición losa
5.7.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
5.7.2.4	Viga tipo V-3
5.7.2.5	Columnas tipo C3
5.7.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
5.7.3.1	Acometida de agua
5.7.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
5.7.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
5.7.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
5.7.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
5.7.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
5.7.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
5.7.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
5.7.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
5.7.4.4	Instalaciones de lámparas
5.7.5	ARQUITECTURA
5.7.5.1	Levantado de block
5.7.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
5.7.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
5.7.5.4	Armado y fundición de solera corona
5.7.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
5.7.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
5.7.6	ACABADOS
5.7.6.1	Suministro e instalación de azulejo

5.7.6.2	Aplicación de pintura
5.7.7	AMUEBLADO
5.7.7.1	Instalación de mobiliario
5.8	LOBBY Y ADMINISTRACIÓN
5.8.1	TRABAJOS PRELIMINARES
5.8.1.1	Trazo y estaqueado
5.8.1.2	Movimiento de tierra y limpieza
5.8.2	CIMENTACIÓN
5.8.2.1	Excavaciones
5.8.2.2	Fundición losa
5.8.2.3	Cimiento Corrido tipo CC-1
5.8.2.4	Viga tipo V-3
5.8.2.5	Columnas tipo C3
5.8.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS
5.8.3.1	Acometida de agua
5.8.3.2	Instalación de tubería para agua potable de PVC 3/4" con Zanjeo, relleno y accesorios
5.8.3.3	Instalación de tubería para drenajes PVC 2"
5.8.3.4	Instalación de tubería para agua pluvial PV 6"
5.8.3.5	Instalación de artefactos sanitarios
5.8.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
5.8.4.1	Instalación de tubería y cableado de electricidad
5.8.4.2	Instalación de accesorios, tomacorrientes interruptores
5.8.4.3	Instalación de tubería y cableado para dispositivos de seguridad
5.8.4.4	Instalaciones de lámparas
5.8.5	ARQUITECTURA
5.8.5.1	Levantado de block
5.8.5.2	Armado y fundición de solera hidrofuga
5.8.5.3	Armado y fundición de solera intermedia
5.8.5.4	Armado y fundición de solera corona
5.8.5.5	Tabiques de tablayeso a 2 caras + empastado y lijado
5.8.5.6	Fundición de losa, vigueta y bovedilla
5.8.6	ACABADOS
5.8.6.1	Suministro e instalación de azulejo
5.8.6.2	Aplicación de pintura
5.8.7	AMUEBLADO
5.8.7.1	Instalación de mobiliario
6	ENTREGA DE PROYECTO

Tabla 14³⁰

³⁰ Tabla 14: Elaboración propia

7.6 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA FINANCIERA DEL PROYECTO

Las estrategias financieras son metas trazadas con el propósito de optimizar la gestión financiera del proyecto, las estrategias financieras proporcionan un marco de referencia para las actividades de las organizaciones que conducen a un mejor funcionamiento y una mayor sostenibilidad de estas a largo, mediano y corto plazo, esencialmente para el logro de los objetivos, presupuesto base del proyecto.

7.6.1 PRESUPUESTO BASE DEL PROYECTO³¹

CODIGO	REGLON	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	TOTAL
1	TERRENO	m2	32.927,00	Q500,00	Q16.463.500,00
	Terreno disponible para proyecto	m2	32.927,00	Q500,00	Q16.463.500,00
2	DISEÑO, PLANIFICACION , ESTUDIOS, PERMISOS Y LICENCIAS	m2	32.927,00	Q32,75	Q1.078.400,00
	Licencias , Estudios y Permisos Municipales	global	1,00	Q73.000,00	Q73.000,00
	Diseño y Planificacion	m2	32.927,00	Q27,76	Q914.000,00
	Imprevistos	%	0.10	Q914.000,00	Q91.400,00
3	OPERACIONES	m2	32.927,00	Q148,05	Q4.875.000,00
	Costos indirectos	global	1,00		Q4.631.250,00
	Imprevistos y garantias	%	0.05		Q243.750,00
4	CONSTRUCCION	m2	27.299,00	Q284,00	Q7.753.044,96
	FASE 1				Q7.753.044,96
	Urbanizacion, Estacionamiento, jardinizacion, jardines para eventos, area de camping	m2	27.299,00	Q284,00	Q7.753.044,96
4.1	CONSTRUCCION MODULOS	m2	5.628,00	Q2.196,16	Q12.359.985,00
4.1.1	FASE 2				Q2.248.015,00
	2 Salon de eventos, servicios sanitarios, garita, 2 modulos de habitaciones compartidas, piscina	m2	1.356,00	Q1.657,83	Q2.248.015,00
4.1.2	FASE 3				Q6.955.080,00
	1 Modulo de habitaciones dobles, Restaurante, Administracion, 2 salones de eventos	m2	1.735,00	Q4.008,69	Q6.955.080,00
4.1.3	FASE 4				Q3.156.890,00
	2 modulos de habitaciones compartidas, area de servicio, 1 modulo de habitaciones doble, canchas polideportivas	m2	2.537,00	Q1.244,34	Q3.156.890,00
5	COMERCIALIZACION	m2	32.927,00	Q163,32	Q5.377.610,00
	Marketing y Publicidad	global	10 años	Q5.108.729,50	Q5.108.729,50
	Imprevistos	%	0.05	Q268.880,50	Q268.880,50
6	ADMINISTRACION	m2	32.927,00	Q146,02	Q4.808.092,62
	Administración	global	1,00	Q4.808.092,62	Q4.808.092,62
7	TOTAL COSTO SIN IVA	m2	32.927,00	Q1.600,98	Q52.715.632,58
	CON URBANIZACION	m2	32.927,00		Q1.600,98
	EDIFICACIONES SIN URBANIZACION	m2	5.628,00		Q2.196,16

³¹ Tabla 15: Elaboración propia

7.6.2 FLUJO NETO DE EFECTIVO PROYECTADO

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO ANUAL DEL 2037 AL 2043 (Cifras expresadas en Quetzales)

Nombre del Solicitante: CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA

INGRESOS		TOTALES	%	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Por Operación														
Aportación de socios (diseño y planificación)	Q	76,723,819.31	24%	Q 5,990,400.00	Q 6,170,112.00	Q 6,355,215.36	Q 6,545,871.82	Q 6,742,247.98	Q 6,944,515.41	Q 7,152,850.88	Q 7,367,436.40	Q 7,588,459.50	Q 7,816,113.28	Q 8,050,596.68
Renta 2 salones de eventos	Q	33,566,670.95	11%	Q 2,620,800.00	Q 2,669,424.00	Q 2,780,406.72	Q 2,863,818.92	Q 2,949,733.49	Q 3,038,225.49	Q 3,129,372.26	Q 3,223,253.43	Q 3,319,951.03	Q 3,419,549.56	Q 3,522,136.05
Renta módulos de habitaciones compartidas (62 literas) F2	Q	29,201,774.18	9%	Q 2,280,000.00	Q 2,348,400.00	Q 2,418,852.00	Q 2,491,417.56	Q 2,566,160.09	Q 2,643,144.89	Q 2,722,439.24	Q 2,804,112.41	Q 2,888,235.79	Q 2,974,882.86	Q 3,064,125.34
Renta de Jardines para eventos 5	Q	1,659,890.32	1%	Q 129,600.00	Q 133,488.00	Q 137,492.64	Q 141,617.42	Q 145,865.94	Q 150,241.92	Q 154,749.18	Q 159,391.65	Q 164,173.40	Q 169,098.60	Q 174,171.56
Acceso a uso de piscina	Q	3,227,564.51	1%	Q 252,000.00	Q 259,560.00	Q 267,346.80	Q 275,367.20	Q 283,628.22	Q 292,137.07	Q 300,901.18	Q 309,928.21	Q 319,226.08	Q 328,802.84	Q 338,666.93
Restaurante	Q	39,837,367.72	13%	Q 3,110,400.00	Q 3,203,712.00	Q 3,299,823.36	Q 3,398,818.06	Q 3,500,782.60	Q 3,605,806.08	Q 3,713,980.26	Q 3,825,399.67	Q 3,940,161.66	Q 4,058,366.51	Q 4,180,117.51
Renta 2 salones de eventos F3	Q	76,723,819.31	24%	Q 5,990,400.00	Q 6,170,112.00	Q 6,355,215.36	Q 6,545,871.82	Q 6,742,247.98	Q 6,944,515.41	Q 7,152,850.88	Q 7,367,436.40	Q 7,588,459.50	Q 7,816,113.28	Q 8,050,596.68
Renta 2 módulos habitaciones dobles F3	Q	9,295,385.80	3%	Q 725,760.00	Q 747,532.80	Q 769,958.78	Q 793,057.55	Q 816,849.27	Q 841,354.75	Q 866,595.39	Q 892,593.26	Q 919,371.05	Q 946,952.19	Q 975,360.75
Renta módulos de habitaciones compartidas (62 literas) F4	Q	33,566,670.95	11%	Q 2,620,800.00	Q 2,669,424.00	Q 2,780,406.72	Q 2,863,818.92	Q 2,949,733.49	Q 3,038,225.49	Q 3,129,372.26	Q 3,223,253.43	Q 3,319,951.03	Q 3,419,549.56	Q 3,522,136.05
Renta area para camping (20)	Q	2,074,862.90	1%	Q 162,000.00	Q 166,860.00	Q 171,865.80	Q 177,021.77	Q 182,332.43	Q 187,802.40	Q 193,436.47	Q 199,239.57	Q 205,216.75	Q 211,373.26	Q 217,714.45
Renta 2 módulos habitaciones dobles F4	Q	9,295,385.80	3%	Q 725,760.00	Q 747,532.80	Q 769,958.78	Q 793,057.55	Q 816,849.27	Q 841,354.75	Q 866,595.39	Q 892,593.26	Q 919,371.05	Q 946,952.19	Q 975,360.75
Sub-Total	Q	315,173,212.14	100.0%	Q 24,607,920.00	Q 25,346,157.60	Q 26,106,542.33	Q 26,889,738.60	Q 27,696,431.76	Q 28,527,323.68	Q 29,383,143.39	Q 30,264,637.69	Q 31,172,576.82	Q 32,107,754.13	Q 33,070,866.75
Por Financiamiento														
Prestamo hipotecario	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversionistas	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-Total	Q	-	0.0%	Q	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	Q	315,173,212.14	100.0%	Q 24,607,920.00	Q 25,346,157.60	Q 26,106,542.33	Q 26,889,738.60	Q 27,696,431.76	Q 28,527,323.68	Q 29,383,143.39	Q 30,264,637.69	Q 31,172,576.82	Q 32,107,754.13	Q 33,070,866.75
EGRESOS														
Por Operación														
Licencias	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planificación y Diseño	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
URBANISMO Y JARDINIZACION F1	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CONSTRUCCION F2,F3,F4	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operación contratación personal	Q	24,255,000.00	7.7%	Q 2,100,000.00	Q 2,121,000.00	Q 2,142,000.00	Q 2,163,000.00	Q 2,184,000.00	Q 2,205,000.00	Q 2,226,000.00	Q 2,247,000.00	Q 2,268,000.00	Q 2,289,000.00	Q 2,310,000.00
Operación contratación personal para administración y mantenimiento de Centro de Convenciones	Q	6,710,000.00	2.1%	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00	Q 610,000.00
Impuestos turismo (5%) INGUAT	Q	4,389,948.82	1.4%	Q 342,756.00	Q 353,038.69	Q 363,629.84	Q 374,538.74	Q 385,774.90	Q 397,348.14	Q 409,268.59	Q 421,546.65	Q 434,193.05	Q 447,218.84	Q 460,635.40
Marketing y Publicidad	Q	8,129,613.60	2.6%	Q 728,237.60	Q 738,237.60	Q 748,237.60	Q 758,237.60	Q 768,237.60	Q 778,237.60	Q 788,237.60	Q 798,237.60	Q 808,237.60	Q 818,237.60	Q 828,237.60
Mantenimiento de instalaciones	Q	-	0.0%	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00	Q 615,000.00
Intereses Préstamo Hipotecario (8%)	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses Banco Local	Q	43,475,562.42	13.8%	Q 4,405,993.60	Q 4,437,276.26	Q 4,468,867.44	Q 4,500,776.34	Q 4,533,012.50	Q 4,565,585.74	Q 4,598,506.19	Q 4,631,784.25	Q 4,665,430.65	Q 4,699,456.44	Q 4,733,873.00
Por Inversión														
Mobiliario para Habitaciones compartidas	Q	544,284.00	0.2%	-	-	Q 544,284.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobiliario para habitaciones dobles	Q	130,842.00	0.0%	-	-	Q 130,842.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobiliario para Salón de eventos y jardines	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobiliario para Restaurante	Q	255,000.00	0.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insumos hospedaje	Q	1,045,000.00	0.3%	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00	Q 95,000.00
Insumos Restaurante	Q	11,890,000.00	3.8%	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00	Q 1,080,000.00
Sub-Total	Q	13,855,126.00	4.4%	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00	Q 1,175,000.00
Por Financiamiento														
Capital pago hipotecario(Vigente)	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Banco Local (nuevo)	Q	-	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-Total	Q	-	0.0%	Q	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Egresos	Q	57,130,688.42	18.2%	Q 5,590,993.60	Q 5,612,276.26	Q 5,643,867.44	Q 5,680,902.34	Q 5,709,012.50	Q 5,740,585.74	Q 5,769,506.19	Q 5,800,784.25	Q 5,840,430.65	Q 5,874,456.44	Q 5,908,873.00
RESUMEN														
Flujo Neto	Q	257,842,523.32		Q 19,026,926.40	Q 19,733,881.32	Q 20,462,674.89	Q 20,408,836.26	Q 21,988,418.26	Q 22,786,737.93	Q 23,484,637.20	Q 24,457,853.44	Q 25,332,146.18	Q 26,233,297.69	Q 27,162,113.75
Saldo Inicial	Q	200,000.00		Q 200,000.00	Q 19,226,926.40	Q 38,960,807.72	Q 59,423,482.61	Q 79,832,318.87	Q 101,820,737.13	Q 124,607,475.05	Q 148,092,112.26	Q 172,549,965.71	Q 197,892,111.88	Q 224,115,409.57
Saldo Final (Cajal y Bancos)	Q	258,042,523.32		Q 19,226,926.40	Q 38,960,807.72	Q 59,423,482.61	Q 79,832,318.87	Q 101,820,737.13	Q 124,607,475.05	Q 148,092,112.26	Q 172,549,965.71	Q 197,892,111.88	Q 224,115,409.57	Q 251,277,523.32
Diferencia en Operación		271,697,649		20,201,926	20,908,881	21,637,675	22,388,962	23,163,418	23,961,738	24,784,637	25,632,853	26,507,146	27,408,298	28,337,114

SUPUESTOS DE ELABORACIÓN
LOS INGRESOS INCLUYEN PROYECCION DE LAS RESERVAS DE EVENTOS
LOS GASTOS CORRESPONDEN A LAS NECESIDADES DE OPERACIÓN, PARA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE CONVENCIONES
EL PRESTAMO HIPOTECARIO ES EL 80% DEL VALOR DEL TERRENO DISPONIBLE, CON UN PLAZO DE 10 AÑOS CON UNA TASA DE INTERES DEL 8%

Firma del contador

sello de la empresa

Firma del Representante Legal

7.6.3 RETORNO DEL PROYECTO

El ROI o Retorno de Inversión (*Return On Investment*) es un valor que mide el rendimiento económico que se obtiene al realizar una inversión. La fórmula para calcular el ROI es la diferencia entre el ingreso y la inversión, dividida por la inversión:

ROI = (Ingreso - Inversión) / Inversión. Este resultado da una cifra que indica el retorno obtenido por la inversión y suele convertirse a porcentaje para analizar este retorno.

AÑO 2026 AL 2036

INGRESOS	Q. 206,560,530.00
INVERSION INICIAL	Q. 26,341,600.00
ROI	6.84 %

Tabla 16: Elaboración Propia

El ROI de 6.84 % indica que la inversión es rentable, generando más del capital invertido en ganancias, significa que se recupera 6.84 veces la inversión Inicial.

7.6.4 ESTADO DE RESULTADOS AÑO 2037 AL 2043

CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS EN LA COSTA SUR DE GUATEMALA
ESTADO DE RESULTADOS
PERÍODO DEL AÑO 2037 al 2043 (PROYECTADO)
(CIFRAS EN QUETZALES)

INGRESOS		Q 172,255,440.00	
Renta 2 salones de eventos F2	Q 41,932,800.00		
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F2	Q 18,345,600.00		
Renta de jardines para eventos	Q 15,960,000.00		
Renta de canchas polideportivas	Q 907,200.00		
Acceso a uso de piscina	Q 1,764,000.00		
Restaurante	Q 21,772,800.00		
Renta 2 salones de eventos F3	Q 41,932,800.00		
Renta 2 módulos de habitaciones dobles F3	Q 5,080,320.00		
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F4	Q 18,345,600.00		
Renta área para camping (20)	Q 1,134,000.00		
Renta 2 módulos de habitaciones dobles F4	Q 5,080,320.00		
(-) COSTO DE RENTAS		Q -	
UTILIDAD BRUTA		Q 172,255,440.00	
GASTOS DE OPERACIÓN			
Personal para administración y mantenimiento	Q 4,270,000.00		
Impuesto turismo (5 %) INGUAT	Q 2,399,292.00		
Marketing y publicidad	Q 5,167,663.20		
Mantenimiento de instalaciones	Q 4,306,386.00		
Insumos de hospedaje	Q 630,000.00		
Insumos de restaurante	Q 7,560,000.00	Q 24,333,341.20	
UTILIDAD OPERATIVA		Q 147,922,098.80	
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses préstamo hipotecario (cancelado en 2036)	Q -	Q -	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO		Q 147,922,098.80	85.87 %
Impuestos sobre la renta		Q -	
UTILIDAD NETA		Q 147,922,098.80	

DIAGRAMA DE GANTT Y ESTIMACIONES DE PAGO

Centro de Convenciones, Eventos y Retiros en la Costa Sur de Guatemala | Cifras en Quetzales | Tiempo (T) en meses, enero 2026 a diciembre 2030

Centro de Convenciones. Eventos y Retiros en la Costa Sur de Guatemala | Cifras en Quetzales | Tiempo (T) en meses, enero 2026 a diciembre 2030

[illegible]145

Centro de Convenciones. Eventos y Retiros en la Costa Sur de Guatemala | Cifras en Quetzales | Tiempo M en meses. enero 2026 a diciembre 2030

[illegible]146

DIAGRAMA DE GANTT Y ESTIMACIONES DE PAGO

Centro de Convenciones, Eventos y Retiro en la Costa Sur de Guatemala (Cifras en Quetzales | Tiempo (T) en meses, enero 2016 a diciembre 2019

Centro de Convenciones, Eventos y Retiro en la Costa Sur de Guatemala (Centro de Convenciones Itzamal y Zona de Eventos y Retiro en la Costa Sur de Guatemala)																	
Código	Regímenes	Presupuesto	Fecha de inicio	Fecha de fin	Tiempo (T) meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	FASE DE PLANIFICACIÓN	Q 1,162,000.00	01-01-26	01-01-27	11.99												
1.1	Diseño, planificación y presupuesto (F1-F4)	Q 914,000.00	01-01-26	01-01-26	3.00												
1.2	Licencias y permisos (municipal, MARN, INGIAT)	Q 73,000.00	01-04-26	06-07-26	3.17												
1.3	Aprobación del crédito hipotecario (avalúo y garantía del terreno)	Q -	01-04-26	04-06-26	2.08												
1.4	Escrituración, registro de hipoteca y desembolsos	Q -	04-06-26	22-07-26	1.58												
1.5	Contratación de personal de gestión del proyecto	Q 175,000.00	01-04-26	01-01-27	9.00												
2	FASE DE CONSTRUCCIÓN	Q 22,334,765.70	22-07-26	19-08-29	36.93												
2.1	FASE 1: URBANIZACIÓN Y ARBORIZACIÓN	Q 6,440,697.20	22-07-26	24-11-28	28.12												
2.1.1	Urbanismo F1: obra base (recursos, drenajes y servicios)	Q 925,000.00	22-07-26	26-11-26	4.17												
2.1.2	Jardinería y áreas de eventos al aire libre	Q 1,633,150.00	26-11-26	27-03-27	4.00												
2.1.3	Urbanismo y jardinerización F1: etapa 3, áreas comunes F3 y F4	Q 3,482,247.20	24-11-27	24-11-28	12.00												
2.2	FASE 2: 2 salones de eventos, módulos de habitaciones compartidas (62 literas), pletina, jardines y ramping	Q 3,401,846.50	26-11-26	24-11-27	11.93												
2.2.1	Construcción F2 (2 salones de eventos, 52 literas y pletina)	Q 2,248,015.00	26-11-26	06-06-27	6.33												
2.2.2	Mobiliario y equipamiento F2	Q 544,234.00	06-06-27	24-07-27	1.58												
2.2.3	Contratación y capacitación de personal F2	Q 540,000.00	06-06-27	22-07-27	1.50												
2.2.4	Marketing y reservas de eventos	Q 69,547.50	19-03-27	24-07-27	4.17												
2.2.5	Apertura de operación F2 (bitto)	Q -	24-07-27	24-07-27	0.00												
2.2.6	Estabilización y reserva F2	Q -	24-07-27	24-11-27	4.00												
2.3	FASE 3: 2 salones de eventos, 2 módulos de habitaciones dobles y restaurante	Q 3,523,466.00	24-11-27	21-11-28	11.93												
2.3.1	Construcción F3 (2 salones, 2 módulos dobles y restaurante)	Q 2,318,360.00	24-11-27	03-06-28	6.33												
2.3.2	Mobiliario y equipamiento F3 y restaurante	Q 605,126.00	03-06-28	22-07-28	1.58												
2.3.3	Contratación de personal F3 y restaurante	Q 600,000.00	03-06-28	19-07-28	1.50												
2.3.4	Apertura de operación F3 (bitto)	Q -	22-07-28	22-07-28	0.00												
2.3.5	Estabilización y reserva F3	Q -	22-07-28	21-11-28	4.00												
2.4	FASE 4: módulos de habitaciones compartidas, 2 módulos de habitaciones dobles y casca polidormitorios	Q 9,346,736.00	21-11-28	19-08-29	8.90												
2.4.1	Construcción F4 (52 literas, 2 módulos dobles y caschas)	Q 7,793,610.00	21-11-28	01-07-29	7.33												
2.4.2	Mobiliario y equipamiento F4	Q 675,126.00	01-07-29	19-08-29	1.58												
2.4.3	Contratación de personal F4	Q 900,000.00	01-07-29	17-08-29	1.50												
2.4.4	Apertura de operación F4 (bitto)	Q -	19-08-29	19-08-29	0.00												
3	FASE DE OPERACIÓN	Q 6,858,272.85	01-01-27	31-12-30	47.97												
3.1	Operación a régimen (ocupación estable de 60%)	Q -	19-08-29	22-02-30	6.17												
3.2	Personal para administración y mantenimiento (recurrente)	Q 1,101,982.00	01-01-27	31-12-30	48.00												
3.3	Impuesto de turismo INGIAT, 5% (recurrente)	Q 673,526.00	24-07-27	31-12-30	42.00												
3.4	Mantenimiento de instalaciones (recurrente)	Q 1,379,889.25	24-07-27	31-12-30	42.00												
3.5	Marketing y publicidad, operación F3, F4 y régimen (recurrente)	Q 1,586,319.60	01-01-28	31-12-30	36.00												
3.6	Insumos de hospital (recurrente)	Q 154,056.00	06-06-27	31-12-30	43.00												
3.7	Insumos de restaurante (recurrente)	Q 1,962,500.00	03-06-28	31-12-30	31.00												
4	ENTREGA Centro de Convenciones, Eventos y Retiro operando a régimen		22-02-30	22-02-30	0.00												
TOTAL PRESUPUESTO (incluye aporte de socios en especie)		Q 30,355,038.55															
ESTIMACIONES DE PAGO DEL MES (desembolsos en efectivo)		Q 29,441,038.55															
ESTIMACIONES DE PAGO ACUMULADAS																	
Aporte de socios en especie (no en desembolso)																	
TOTAL DESMBOLSOS DEL AÑO		Q 29,441,038.55	Q 11,877,391.00														
			Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58	Q1,507,909.58
			Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q18,735,111.56	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25	Q21,259,280.25

Centro de Convenciones, Eventos y Retiros en la Costa Sur de Guatemala | Cifras en Quetzales | Tiempo (T) en meses, enero 2026 a diciembre 2030

148

7.7 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE LA VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL PROYECTO

7.7.1 LISTA DE VERIFICACIÓN (ESPECIFICACIONES)

Las listas de verificación de construcción son listas de tareas, que deben de completarse antes de la finalización o para avance de fase, esto es con el fin de verificar el cumplimiento de lo planificado y presupuestado.

7.7.1.1 VERIFICACIÓN DE PROYECTO

VERIFICACIÓN DE PROYECTO	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> REALIZADO POR: Arq. Eliana Pacheco NOMBRE DE CLIENTE: CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS </div> <div> No. PRO-0001 Fecha: </div> </div>	
1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO	
FECHA DE SOLICITUD:	
UBICACIÓN DE PROYECTO	
FECHA PROPUESTA DE ENTREGA DE PROYECTO	
2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA	
EL PROYECTO CUENTA CON PRESUPUESTO ASIGNADO	SÍ ☒ NO ☐
EN CASO LA RESPUESTA ANTERIOR SEA AFIRMATIVA, ESPECIFICAR MONTO PRESUPUESTADO	
3. SITUACIÓN LEGAL DE INMUEBLE Y/O TERRENO	
PROPIO	☒
PROPIEDAD DE TERCEROS	
CONVENIO	
EN USUFRUCTO	
CUENTA CON TÍTULO DE PROPIEDAD Y/O CONVENIO DE ARRENDAMIENTO LEGALIZADO	SÍ ☒ NO ☐
DIMENSIONES DEL TERRENO	
COLINDANCIAS:	
TIPO DE SUELO :	
PRECIO POR M ² :	
4. TIPO DE PROYECTO	
CONSTRUCCIÓN NUEVA	☒
REMODELACIÓN	
AMPLIACIÓN	
PROYECTO COMERCIAL	
PROYECTO INDUSTRIAL	
PROYECTO ADMINISTRATIVO	☒
PROYECTO VIVIENDA FAMILIA	
PROYECTO PÚBLICO	
PROYECTO PRIVADO	☒
OBSERVACIONES:	
<div style="border-bottom: 1px solid black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; height: 15px; width: 100%;"></div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>_____ Firma Gerente de proyectos</div> <div>_____ Firma cliente de proyecto</div> </div>	

Tabla 18 Elaboración propia

7.7.1.2 VERIFICACIÓN DE PLANIFICACIÓN

LISTA DE VERIFICACIÓN			
CUADRO No. FIN-0001			
FECHA DE INICIO DE PROYECTO:		FECHA DE ENTREGA DE PROYECTO:	
DIRECCIÓN DEL PROYECTO: REALIZADO POR: <u>ARQ. ELIANA PACHECO</u>			
VERIFICACIÓN TRABAJOS DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO			
No.	DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS REALIZADOS	Sí/No	V.o.B.o por cliente
1	idea generatriz	Sí	✓
2	diseño de proyecto	Sí	✓
3	anteproyecto 3D (renders)	Sí	✓
4	planos de topografía	Sí	✓
5	planos estructurales	Sí	✓
6	planos arquitectónicos	Sí	✓
7	planos de cotas	Sí	✓
8	secciones y elevaciones	Sí	✓
9	planos de instalaciones hidráulicas	Sí	✓
10	planos de instalaciones de drenajes y pluviales	Sí	✓
11	planos de instalaciones especiales	Sí	✓
12	detalles arquitectónicos	Sí	✓
13	firma de planos	Sí	✓
14	presentación a Municipalidad, Marn, Conred, Ministerio de Salud	Sí	✓
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 30%;"> ☒ APROBADO ☒ NO APROBADO ☐ PENDIENTE </div> <div style="width: 65%;"> Observaciones: _____ _____ _____ </div> </div> <p style="margin-top: 10px;">califique el trabajo realizado</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> ☒ bueno ☐ regular ☐ malo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> Firma encargado de proyecto </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> Firma de conformidad de cliente </div> </div>			

Tabla 19 Elaboración propia

7.7.1.3 VERIFICACIÓN DE EJECUCIÓN

HOJA DE VERIFICACIÓN DE AVANCES DE PROYECTO														
										hoja de verificación		No. S-0001		
Proyecto: _____										Fecha: _____				
Dirección: _____														
Supervisor: Arq. Eliana Pacheco														
renglón de trabajo: Ejecución de obra										Semana No: 01		Avance de la semana		Total de trabajo a realizar
No.	Descripción	L	M	M	J	V	S	D	Cantidad	Unidad	%			
1	Limpieza y chapeo de terreno	x	x	x	x	x	x	x	12	ml	10 %	120,00		
2	Zanjeo y fundición de cimientos con bases de concreto					x	x	x	150	m3	67 %	225,00		
3	Transportación de contenedores marítimos a obra						x	x	2	unidades	29 %	7,00		
4	Instalaciones potables, pluviales y drenajes													
5	Instalación de acometida, electricidad e instalaciones especiales													
6	Instalación de puertas													
7	Instalación de ventanas													
8	Instalación de piso, artefactos sanitarios y acabados													
9	Aplicación de pintura													
Observaciones:		<div> <div></div> días atrasados <div></div> sobre tiempo <div></div> en tiempo <div>X</div> Realizado </div>												
		Firma de encargado de obra												

Tabla 20

7.7.2 ANÁLISIS DE PRECEDENTES

El análisis de precedentes corresponde a cada lista de verificación previo al proyecto.

La verificación debe de estar descrita, de la siguiente manera:

1. Planificación y Diseño

- Verificación de planos, revisión multidisciplinaria de planos (BIM o similar)

2. Materiales y especificaciones

- Verificar la calidad de concreto, que cumpla con sus certificaciones, realizar ensayos constantes, para la verificación de la calidad de los materiales.

3. Ejecución de obra

- Implementación de Bitácora digital diaria, protocolos de verificación por supervisión externa.
- Instalaciones Especiales verificación de cumplimiento de normas acústicas y de ventilación desde el diseño.
- Acabados y detalles finales
- Validar especificaciones técnicas, y muestras físicas aprobadas, antes de realizar la compra.

7.7.3 SELECCIÓN DE CONTRATISTAS Y SUS CALIDADES

Para la selección de contratistas y proveedores, se debe de contar con la documentación necesaria, para evaluar sus credenciales, y experiencia de acuerdo con el servicio por contratar.

Al momento de recibir las cotizaciones se realizará un cuadro comparativo, con otros contratistas que hayan aplicado a la solicitud, para tener un proceso de selección. Presentar documentación para la evaluación y selección

Experiencia comprobada, referencias de trabajos, a través de cartas o finiquitos de proyectos.

Documentación legal, que se acredite como empresa, Patente de comercio, RTU, Constancia y solvencia Tributaria.

Licencias y certificaciones si requiere en trabajos Estructurales, Ambientales, etc. Propuesta económica, cotización y oferta para la preselección.

Se les proporcionara formato, de cotización, para la presentación de las ofertas.

COTIZACIÓN	
------------	--

DIRECCIÓN DE COMPRAS
SECCIÓN DE COMPRAS Y SERVICIOS

EMPRESA:
ELABORADA POR:
DIRECCIÓN DE LA EMPRESA:
TELÉFONO:
NIT DE EMPRESA:
NO. DE COTIZACIÓN:

INSERTAR LOGO

100

ATENCIÓN A:

Nombre	
Región	

[illegible]**TOTAL EN LETRAS:**

GARANTÍA:

TIEMPO DE ENTREGA:

CONDICIONES DE PAGO:

OBSERVACIONES:

--

Firma y sello

ASESOR DE VENTAS:

TEL:

CORREO ELECTRÓNICO:

CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES Y CONTRATISTAS				
<div style="text-align: right; margin-top: 10px;">CUADRO No. Cot-0001</div>				
PROYECTO: _____				
DIRECCIÓN DEL PROYECTO: _____				
COTIZACIÓN DE: _____			FECHA: _____	
REALIZADO POR: ARQ. ELIANA PACHECO				
RESUMEN DE LAS OFERTAS				
De acuerdo a las ofertas presentadas se presenta el siguiente cuadro de resumen				
No.	DESCRIPCIÓN	proveedor 1	proveedor 2	proveedor 3
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
TOTAL		Q -	Q -	Q -
Tiempo de Garantía				
Tiempo de entrega				
Condiciones de Pago				
Marca				
CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS				
CRITERIO	PONDERACIÓN	proveedor 1	proveedor 2	proveedor 3
Precio ofertado	50,00			
Tiempo	10,00			
Garantía	20,00			
Experiencia del proveedor	20,00			
TOTAL	100,00	0,00	0,00	0,00
Evaluación final		1	2	3
<div style="margin-top: 10px;">RECOMENDACIÓN:</div>				
FIRMA ENCARGADO DE COTIZACIONES				

CUADRO No. **Cot-0001**

DIRECCIÓN DEL PROYECTO:

COTIZACIÓN DE:**FECHA:**

REALIZADO POR: ARQ. ELIANA PACHECO

RESUMEN DE LAS OFERTAS

De acuerdo a las ofertas presentadas se presenta el siguiente cuadro de resumen

No.	DESCRIPCIÓN	proveedor 1	proveedor 2	proveedor 3
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

CRITERIO	PONDERACIÓN	proveedor 1	proveedor 2	proveedor 3
Precio ofertado	50,00			
Tiempo	10,00			
Garantía	20,00			
Experiencia del proveedor	20,00			
TOTAL	100,00	0,00	0,00	0,00
Evaluación final		1	2	3

FIRMA ENCARGADO DE COTIZACIONES**Tabla 22** Elaboración propia

7.7.4 SUPERVISIÓN DEL PROYECTO Y SUS INSTRUMENTOS

La supervisión del proyecto es contar con el control adecuado en cada una de las fases del proyecto, verificando que en cada una de las actividades se ejecuten de acuerdo a la planificación (diseño, planos, especificaciones técnicas) y/o modificaciones autorizadas, para a lo cual efectuará trabajos relacionados con verificación de información para la construcción de las obras, levantamiento de datos durante el proceso constructivo y cálculos de volúmenes de la obra ejecutada y procesamiento de la información generada (presentación de informes diarios, semanales, quincenales y mensuales donde se observe en forma cronológica el avance de los trabajos).

Los instrumentos por utilizar en cada fase son las siguientes:

Bitácora de Obra: Libro o documento físico o en digital, en el cual se deberá registrar, identificar y conocer los eventos sobresalientes durante la ejecución del proyecto, cualquier cambio o modificación debe de estar reportado y registrado, verificación de la secuencia de avances del proyecto, cumpliendo cronológicamente.

Informes o reportes escritos y fotográficos: Los informes deberán de elaborarse en forma digital y/ o formato preestablecido, para llevar avance de cada fase, verificación de control de calidad en obra, resultados de pruebas, resultados de cambios, o mejoras.

Informes o minutas de vista de obra: Los informes de visita de obra deberán de elaborarse en forma digital y/o formato preestablecido, dejando constancia de visita técnica y avances de obra, indicando los involucrados e interesados, si alguien del equipo ha solicitado algún cambio, durante la visita, o reuniones tratadas.

MINUTA DE REUNIÓN No. _____

FECHA

OBJETIVO

UBICACIÓN

HORA DE REUNIÓN

HORAS

ELABORÓ

No.	NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA	FIRMA

TEMAS A TRATAR:

ACCIONES A TOMAR:

MODIFICACIONES O PETICIONES DE CAMBIO:

Tabla 23 Elaboración propia

7.8 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE LA EVALUACIÓN DE RIESGOS DEL PROYECTO

El riesgo en los proyectos es una probabilidad de que ciertos sucesos afecten la ejecución, operación, y de manera financiera, para esto es necesario anticiparse, y de manera estratégica, reducir los riesgos, para evitar pérdidas financieras, y cumplir con los entregables.

La matriz de evaluación de riesgos es una estrategia que permitirá que se pueda identificar, evaluar y controlar los factores de riesgo que pueda presentar el proyecto en la ejecución.

7.8.1 MAPA DE RIESGOS OPERATIVOS Y RIESGOS FINANCIEROS

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS															
RIESGO INHERENTE						DISEÑO DEL CONTROL									
IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS		RIESGO INHERENTE				DISEÑO DEL CONTROL									
Nº. RIESGO	NOMBRE DE PROCEDIMIENTO	Nº. ACTIVIDAD	RESPONSABLE	RIESGO	DESCRIPCIÓN DE CONSECUENCIA	PROBABILIDAD / FRECUENCIA	IMPACTO	NIVEL DE RIESGO	EXISTENCIA DEL CONTROL	ACCIONES / ACTIVIDADES DE CONTROL	PERIODICIDAD	TIPOLOGÍAS	OPORTUNIDAD	AUTOMATIZACIÓN	NIVEL DE RIESGO RESIDUAL
1	Autorización y Construcción de Proyecto	2	Director	Autorizar la construcción de un proyecto sin contar con la autorización de cliente	Que se inicien las trabajos de construcción y luego no se autorice al proyecto, con lo que se pierda la inversión	IMPROBABLE	CRITICO	ALTO	SI	Se verifica que el formulario de solicitud de proyectos cuente con todas las firmas autorizadas, de lo contrario no se autoriza.	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
2	Autorización y Construcción de Proyecto	20	Director	Iniciar la construcción de un proyecto sin contar con contrato de arrendamiento	Posterior a iniciar los trabajos de construcción el propietario del terreno y/o inmueble cancela la negociación	IMPROBABLE	CRITICO	ALTO	SI	Previo al inicio de trabajos de construcción se debe contar con el contrato de arrendamiento, y/o título de propiedad, dicho contrato debe contener las firmas de las partes involucradas, de lo contrario no se autoriza al inicio de dichos trabajos	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
3	Autorización y Construcción de Proyecto	33	Coordinador	Iniciar la construcción sin licencia	Multas o sanciones por parte de las municipalidades y/o entidades gubernamentales	OCASIONAL	ALTO	ALTO	SI	Se solicita al constructor el trámite de licencia previo a iniciar los trabajos, dicha licencia es verificada para que no existan inconvenientes	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
4	Autorización y Construcción de Proyecto	51	Director	No terminar la construcción en la fecha estipulada de Entrega	Correr la fecha de Inauguración. Pago de multas	OCASIONAL	ALTO	ALTO	SI	Según calendarización de entregables, se verifica cronograma de avances de la Dirección de Infraestructura, se analiza el tiempo para la finalización de la construcción y los resultados son enviados por medio de correo electrónico, con el objetivo de definir si se terminarán los trabajos en la fecha estipulada o se programa nueva fecha, el envío del avance se realiza cada quince días.	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
8	Autorización y Construcción de proyectos	7	Supervisor	Medidas no coinciden con las reales del terreno y/o local y se continúa dentro de la integración	Construir en terreno vecino Inconvenientes con los dueños del terreno vecino	REMOTO	CRITICO	ALTO	SI	Se le solicita al propietario del terreno y/o inmueble copia de certificado del Registro de la Propiedad corroborando las medidas y nombre del propietario	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		BAJO
11	Integración de Presupuestos	13	Jefe de Planificación y Control	Omitir uno de los presupuestos dentro de la integración	Proporcionar datos incorrectos respecto al monto de inversión	IMPROBABLE	ALTO	MEDIO	SI	Se elabora un listado (check list) de los proveedores que intervendrán en la construcción de la agencia	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
12	Trámite de facturas	1	Secretaría	Recibir una factura con datos incorrectos	Anulación de la factura	PROBABLE	ALTO	ALTO	SI	Secretaría previo a la recepción verifica los datos de la factura, si existiera diferencia en los datos, se pide al proveedor la corrección de los datos.	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
13	Trámite de facturas	7	Auxiliar II de control Auxiliar I de control	Entrano de facturas.	No se le cancela al proveedor oportunamente	PROBABLE	ALTO	ALTO	SI	Se realiza un informe y escaneo de las facturas recibidas	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE
14	Autorización de cotizaciones de los proveedores	1	Auxiliar I de control	Entrano de presupuestos	No se le da trámite a la factura oportunamente	PROBABLE	ALTO	ALTO	SI	Se realiza un informe y escaneo de los presupuestos recibidos	PERMANENTE	PREVENTIVO	MANUAL		TOLEABLE

Tabla 24 Elaboración propia

7.9 DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE INTEGRACIÓN Y CIERRE DEL PROYECTO

Esta estrategia es parte del proceso de cierre de proyecto, que es donde finalizan las actividades planificadas, y presupuestadas, seguido de la entrega de resultados a inversionistas, para determinar el cierre de procesos, y obtener la aprobación y satisfacción de los inversionistas.

7.9.1 CONTROL DE CAMBIOS

El control de cambios es una solicitud, de adicionales o cambios que surgen conforme han avanzado los trabajos de ejecución, estos deben de ser aprobados por el representante o encargado de la empresa contratante, y el director de proyecto.

ORDEN DE CAMBIO			
			ORDEN DE CAMBIO No. FIN-0001
FECHA DE EMISIÓN		NOMBRE DE CONTRATISTA	
DIRECCIÓN DEL PROYECTO: Escuintla, Villa Santa Clara, camino a Auto Safari Chapín kilómetro 85 REALIZADO POR: ARO, ELIANA PACHECO			
DESCRIPCIÓN DE CAMBIO SOLICITADO			
MOTIVO DE CAMBIO			
1	DOCUMENTOS ADJUNTOS, BITÁCORA, FOTOGRAFÍAS.	SI	✓
2	SUFRE CAMBIO MONETARIO	SI	✓
3	AFECTA TIEMPO DE ENTREGA	SI	✓
☒ APROBADO ☒ NO APROBADO ☐ PENDIENTE		Observaciones: _____ _____ _____	
CAMBIOS MONETARIOS NUEVO MONTO TOTAL DEL CONTRATO _____ FECHA DE FINALIZACIÓN DE CAMBIOS _____ FECHA DE FINALIZACIÓN ORIGINAL _____ DÍAS ADICIONALES O REDUCIDOS _____ NUEVA FECHA ESTIMADA _____			
Firma encargado de proyecto		Firma de conformidad de cliente	

Tabla 25 Elaboración propia

7.9.2 CIERRES DE CONTRATOS, FINIQUITOS

7.9.2.1 CIERRE DE CONTRATO

ACTA DE RECEPCIÓN FINAL DE OBRA

En el municipio de Escuintla, departamento de Escuintla, el 02 de enero del año 2029, en las instalaciones que ocupa el **Centro de Convenciones, eventos y retiros de la costa sur de Guatemala**, por una parte, __NOMBRE COMPLETO__ (representante), PUESTO de la empresa NOMBRE DE EMPRESA; y por la otra parte **Arq. Eliana Areli Pacheco Cifuentes**, DIRECTOR DEL PROYECTO, firman la presente acta de recepción de obra referente a la compra / trabajos de obra asignados por medio de la orden de compra **#0901-2025**, orden referente al proyecto “DESCRIPCIÓN DE LA ORDEN DE COMPRA” para la construcción del Centro de Convenciones, eventos y retiros”. Dando por entregadas todos(as) los(as) productos / instalaciones a plena satisfacción del cliente, haciendo referencia a las cartas de garantía entregadas en caso de presentarse fallas en las instalaciones realizadas o equipos suministrados.

Esta acta es complementada con los siguientes anexos: Cartas de Garantía de equipos, Carta de Garantía de Instalaciones ejecutadas, Manuales de operación y mantenimiento, Diagramas eléctricos, Manual de cargador de baterías, Llaves o Copia de planos en formato A1 firmado y sellado por Ing. Civil o Arquitecto colegiado activo o USB con copia de planos en digital.

Nombre Representante
Cliente

Arq. Eliana Pacheco
Director de Proyecto

7.9.2.2 FINIQUITO

En EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el [] de [] de dos mil [], YO, [], me identifico con el documento de identidad personal (DPI) número []; actúo en mi calidad de [] de la entidad [], calidad que acredito con []; **HAGO CONSTAR:** a) Que aseguro ser de los datos de identificación personal anteriormente relacionados; b) Que aseguro hallarme en el libre ejercicio de mis derechos civiles; c) Que la representación que ejercito es suficiente, de conformidad con la ley, para el otorgamiento del presente acto; por este medio –en la calidad antes apuntada OTORGO EL MAS AMPLIO, COMPLETO, TOTAL Y EFICAZ FINIQUITO a favor de la entidad CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS por la totalidad de los trabajos y servicios prestados a dicha entidad en el desarrollo del proyecto denominado CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS (en adelante la obra). Por lo anteriormente expuesto, YO, [] en representación de la entidad [], manifiesto que por este medio mi representada, OTORGA a la entidad CENTRO DE CONVENCIONES, EVENTOS, Y RETIROS DE LA COSTA SUR. el más AMPLIO, COMPLETO, TOTAL Y EFICAZ FINIQUITO, obligándose en PACTO DE NO PEDIR NI PRETENDER cualquier derecho que pudiera suscitarse de la adjudicación y trabajos iniciados de la Obra referida; manifestando, además, que no tiene ninguna acción de carácter civil, penal, laboral, administrativa o de cualquier otra índole que ejercitar y si en caso esta existiera, desde ya se renuncia expresamente a las mismas, ya que reconoce que las actividades contratadas en relación con la Obra fueron finalizados y pagados por la entidad contratante, y por lo tanto que no existe absolutamente nada que deducir ni reclamar en cuanto a la ejecución de ningún trabajo realizado en la Obra. Yo, [], en representación de la entidad [], manifiesto que acepto íntegramente el presente documento y lo expresado en todas y cada una de sus cláusulas y manifiesto mi plena conformidad con el Finiquito contenido en este documento, el cual fue leído

íntegramente por mi persona y bien impuesto de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifico, acepto y firmo.

(F) _____
CLIENTE

(F) _____
TESTIGO

8. ESTRATEGIAS DE MERCADEO DEL PROYECTO

8. ESTRATEGIAS DE MERCADEO DEL PROYECTO

- Se propone el uso de CRM para control, automatización, donde se obtendrá información de los clientes, seguimientos, enviar información promocional, a través de nuestra base de datos.
- Tener presencia Digital en las diferentes redes sociales, con el fin de generar mayor exposición, a través de los seguidores, e influencers, que el lugar sea etiquetado por los visitantes.
- Las reseñas en redes sociales, es uno de los principales puntos que los usuarios verifican antes de hacer una reservación, o evento, en cuanto al servicio, lugar, etc.

8.1 CARTERA DE PRODUCTOS Y PROPUESTA DE VALOR

8.1.1 CARTERA DE PRODUCTOS

1. Habitaciones

- **Estilo Hostal:** Ideal para grupos grandes, como jóvenes, líderes o equipos misioneros.
- **Habitaciones Privadas:** Para pastores, directivos o invitados especiales, todas con baño privado.

2. Área Administrativa y de Apoyo

- **Recepción y atención personalizada** para eventos religiosos o corporativos.
- **Salas de reuniones** para juntas de liderazgo, planificación o capacitaciones.
- **Área de estar y oficinas administrativas** para uso organizacional.
- **Restaurante** para eventos con servicios de alimentación.

3. Áreas Recreativas

- **Piscina y canchas polideportivas:** Perfectas para retiros juveniles, dinámicas y recreación, bautizos.
- **Zona de fogata y camping:** Actividades al aire libre, noches de adoración o reflexión.
- **Salones de usos múltiples:** Para cultos, talleres, conferencias, retiros, capacitaciones.
- **Restaurante o comedor grupal:** Servicio de alimentación para grupos grandes.

4. Áreas Verdes

- **Senderos y jardines:** Espacios de meditación, oración o contacto con la naturaleza.
- **Huerto** Actividades educativas o recreativas con enfoque ecológico.

5. Estacionamiento y Seguridad

- Zonas para buses y movilidad grupal.
- Espacios para discapacitados y seguridad en accesos.
- Garita de ingreso con control para el área de estacionamiento y acceso de amenidades.

8.1.2 PROPUESTA DE VALOR

Es un proyecto donde será un punto de encuentros diseñado para fortalecer la fe, el liderazgo y la comunidad, en armonía con la naturaleza, y confort.

1. Beneficios Específicos:

- Infraestructura adaptable para retiros espirituales, campamentos, congresos, talleres y convivencias.

- Ambientes cómodos y seguros para el desarrollo espiritual, capacitación y formación de equipos.
- Alojamiento grupal y privado, con servicios ajustados a diferentes perfiles dentro de una congregación o institución.
- Áreas verdes y recreativas que favorecen la conexión espiritual, el trabajo en equipo y la reflexión.
- Espacios logísticos y administrativos para liderazgos eclesiásticos o empresariales.

2. Servicio integral:

- alimentación, hospedaje, actividades, seguridad y accesibilidad.

8.2 APLICACIÓN DE METODOLOGÍA CANVAS

MODELO CANVAS: CENTRO DE CONVENCIONES Y RETIROS				
Alianza clave <ul style="list-style-type: none"> • Asociados • Proveedores de materiales de construcción • Proveedores de mano de obra • Mano de obra calificada • Alianzas con organizadores de eventos • Personal profesional para formar parte de nuestro equipo de trabajo • Inversionistas • Participación de la banca • Alianzas estratégicas con empresas de turismo • Convenios con iglesias para retiros espirituales • Convenio empresarial para conferencia y capacitación a colaboradores 	Actividades clave <ul style="list-style-type: none"> • Estudio de prefactibilidad • Buen manejo administrativo y optimización de los recursos • Reuniones programadas para evaluación de avances y mejoras • Entrega de resultados trimestral 	Propuesta de valor <ul style="list-style-type: none"> • Diseño innovador y confortable • Calidad • Conveniencia • Accesibilidad a espacios confortables y cómodos para realizar actividades religiosas • Salas de conferencia con tecnología de punta para eventos empresariales • Restaurante gourmet • Habitaciones confortables con temática • Accesibilidad de precios 	Relación con los clientes <ul style="list-style-type: none"> • Trato amigable • Atención personalizada • Customer service • Planificación y organización para los eventos 	Segmentos de clientes <ul style="list-style-type: none"> • Personas interesadas en realizar eventos de celebración, bodas, XV años, cumpleaños, aniversarios • Empresas que deseen mejorar el desempeño empresarial con capacitaciones y conferencias • Iglesias y organizaciones religiosas que deseen contar con un ambiente agradable y confortable para retiros religiosos • Visitantes y personas que deseen disfrutar del Spa y piscinas • Visitantes que deseen hospedarse en el área hotelera • Turistas y extranjeros • Familias • Ejecutivos en viaje de negocio
Estructura de costes <ul style="list-style-type: none"> • Costos fijos: servicios, personal administrativo, impuestos, publicidad • Costos variables: servicios de mantenimiento, atracciones, recepción 		Fuentes de ingresos <ul style="list-style-type: none"> • Efectivo, PayPal, tarjeta de crédito, débito, transferencias electrónicas • 60 % de la venta en página web • 40 % de la venta directa • Daypass • Certificados de regalo • Membresías vacacionales 		

Tabla 26 Elaboración propia

8.3 ESTRATEGIA DE PRECIOS

La estrategia de precios del proyecto tiene como objetivo de atraer encuentristas, huéspedes, para maximizar los ingresos y mantener una posición competitiva y ser una opción viable para encuentristas, y estar posicionados en el mercado.

Las estrategias de precios se realizarán a través de los siguientes puntos.

- Ofrecer precios competitivos según el tipo de cliente y temporada.
- Maximizar el valor percibido mediante paquetes y servicios agregados.
- Aumentar ingresos por evento con precios escalonados y dinámicos

8.4 PREVISIONES DE VENTAS

La previsión de ventas es el proceso de estimar los ingresos por ventas por periodos específicos, por mes, y por año.

Para la previsión de ventas del proyecto de ventas de eventos, renta de habitaciones, renta de canchas, área de camping.

INGRESOS	TOTALES	%	2026	2027	2028	2029	2030
Por Operación							
Aportación de socios (diseño y planificación)	Q 914,000.00	0%	Q 914,000.00				
Renta 2 salones de eventos	Q 52,185,600.00	23%		Q 1,267,200.00	Q 3,993,600.00	Q 4,992,000.00	Q 5,990,400.00
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F2	Q 22,800,960.00	10%		Q 436,800.00	Q 1,397,760.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00
Renta de Jardines para eventos 5	Q 19,459,200.00	8%		Q 480,000.00	Q 1,075,200.00	Q 1,920,000.00	Q 2,280,000.00
Renta de canchas polideportivas	Q 961,200.00	0%				Q 54,000.00	Q 129,600.00
Acceso a uso de piscina	Q 2,215,500.00	1%		Q 73,500.00	Q 168,000.00	Q 210,000.00	Q 252,000.00
Restaurante	Q 28,862,800.00	12%			Q 340,000.00	Q 2,592,000.00	Q 3,110,400.00
Renta 2 salones de eventos F3	Q 48,588,800.00	21%			Q 1,664,000.00	Q 4,992,000.00	Q 5,990,400.00
Renta 2 módulos habitaciones dobles F3	Q 5,362,560.00	2%			Q 134,400.00	Q 470,400.00	Q 564,480.00
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F4	Q 18,730,400.00	8%				Q 1,528,800.00	Q 2,620,800.00
Renta área para camping (20)	Q 1,462,750.00	1%		60,750	Q 108,000.00	Q 135,000.00	Q 162,000.00
Renta 2 modulos habitaciones dobles F4	Q 4,953,760.00	2%				Q 196,000.00	Q 564,480.00
Sub-Total	Q 205,583,530.00	88.7%	Q 914,000.00	Q 2,318,250.00	Q 8,880,960.00	Q 19,711,000.00	Q 24,285,360.00
Por Financiamiento							
Prestamo hipotecario	Q 21,073,280.00	9.1%	Q 21,073,280.00				
Inversionistas	5,000,000	2.2%		5,000,000			
	-	0.0%			-	-	-
Sub-Total	Q 26,073,280.00	11.3%	Q 21,073,280.00	5,000,000	-	-	-
Total Ingresos	231,656,810	100.0%	21,987,280	7,318,250	8,880,960	19,711,000	24,285,360

Tabla 27 Elaboración propia

INGRESOS	TOTALES	%	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Por Operación								
Aportación de socios (diseño y planificación)	Q 914,000.00	0%						
Renta 2 salones de eventos	Q 52,185,600.00	23%	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F2	Q 22,800,960.00	10%	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00
Renta de Jardines para eventos 5	Q 19,459,200.00	8%	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,280,000.00	Q 2,304,000.00	Q 2,280,000.00
Renta de canchas polideportivas	Q 961,200.00	0%	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00	Q 129,600.00
Acceso a uso de piscina	Q 2,215,500.00	1%	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00	Q 252,000.00
Restaurante	Q 28,862,800.00	12%	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 3,110,400.00	Q 7,268,400.00	Q 3,110,400.00
Renta 2 salones de eventos F3	Q 48,588,800.00	21%	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00	Q 5,990,400.00
Renta 2 módulos habitaciones dobles F3	Q 5,362,560.00	2%	Q 564,480.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00
Renta módulos de habitaciones compartidas (52 literas) F4	Q 18,730,400.00	8%	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 2,620,800.00	Q 1,476,800.00	Q 2,620,800.00
Renta área para camping (20)	Q 1,462,750.00	1%	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 162,000.00	Q 187,000.00	Q 162,000.00
Renta 2 módulos habitaciones dobles F4	Q 4,953,760.00	2%	Q 564,480.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00	Q 725,760.00
Sub-Total	Q 205,583,530.00	88.7%	Q 24,285,360.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00	Q 24,607,920.00	Q 27,670,920.00	Q 24,607,920.00
Por Financiamiento								
Prestamo hipotecario	Q 21,073,280.00	9.1%						
Inversionistas	5,000,000	2.2%						
	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Sub-Total	Q 26,073,280.00	11.3%	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	231,656,810	100.0%	24,285,360	24,607,920	24,607,920	24,607,920	27,670,920	24,607,920

Tabla 28 Elaboración propia

8.5 ESTRATEGIA DE DISTRIBUCIÓN

Los canales para utilizar para el aumento de visitas serán de manera Directa e Indirecta.

CANAL DE DISTRIBUCIÓN DIRECTA

A través de canales digitales, el sitio web, debe de ser una sitio atractivo y amigable para facilitar la información y las reservaciones a través de la página.

Llamadas telefónicas a través de call center, para información y reservaciones.

Manejo de redes sociales que sea interactivo, y estar en constante actividad.

Canal digital convencional, no digital, como campañas publicitarias, anuncios de prensa, presentaciones.

CANAL DE DISTRIBUCIÓN INDIRECTO

En los canales indirectos incluyen, agencias de viaje, asociación con iglesias, organizaciones, a través de Expedia.com, booking.com, Operadores turísticos.

8.6 ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

1. PRESENCIA DIGITAL

- Sitio web con:
- Recorrido virtual en video o 360°.
- Calendario de disponibilidad y cotizador automático.
- Testimonios y fotos de eventos reales.
- **SEO local:** optimiza para búsquedas como "*Centro de eventos en Escuintla*", "*salón para bodas Guatemala sur*", "*Centros de retiros*"

2. REDES SOCIALES

- Publicaciones en Facebook e Instagram con:
- Antes y después de eventos.
- Videos de experiencias.
- Lives durante montajes y decoraciones.
- Campañas patrocinadas con segmentación:
- Intereses: bodas, retiros, eventos, liderazgo.

3. ALIANZAS ESTRATÉGICAS

- Con empresas de catering, decoración, eventos, wedding planners y transporte.
- Ofrece paquetes integrales con comisión por recomendación.

4. EVENTOS DE MUESTRA (Open House)

- Organizar un evento gratuito para mostrar el espacio, con degustación, música y networking.
- Invitar empresas, organizadores de bodas, iglesias y medios locales.

5. Email Marketing y CRM

- Captura correos desde la web y redes sociales.
- Enviar boletines con promociones, fechas especiales y eventos pasados.

6. PUBLICIDAD LOCAL

- Anuncios en radios de Escuintla y emisoras cristianas si hay enfoque religioso.
- Vallas publicitarias
- s estratégicas en rutas hacia el lugar.

7. PROMOCIONES Y TEMPORADAS

- Descuentos por reservas anticipadas.
- Promociones especiales en temporada baja (ej. “Bodas en agosto con 20% de descuento”).

8.7 PRESUPUESTO DE *MARKETING*

- El presupuesto es un estimado que se prevé anualmente, un aproximado, este puede variar según el avance de las fases, puede ir ampliando los canales de comercialización, y alcance.

6	COMERCIALIZACION				Q 255.500,00	Q 255.500,00
	Marketing y Publicidad					
	Redes Sociales (Pautas en Facebook e Instagram)	12	anual	Q 2.500,00	Q 30.000,00	
	Pagina Web (Dominio)	1	anual	Q 2.500,00	Q 2.500,00	
	Medios de Publicidad (vallas, anuncio en radio)	4	mensual	Q 25.000,00	Q 100.000,00	
	Promocionales (branding)	6	anual	Q 5.500,00	Q 33.000,00	
	regalos de cortesía a clientes frecuentes	6	anual	Q 15.000,00	Q 90.000,00	
	IMPREVISTOS COMERCIALIZACIÓN (10%)	0,1	%	Q 255.500,00	Q 25.550,00	Q 25.550,00

Tabla 29 Elaboración propia

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

9. CONCLUSIONES

Con base a los estudios de Mercado, estudio Técnico, Administrativo legal y Estudio financiero, se concluye que el Proyecto del “Centro de convenciones, eventos y retiros de la costa sur de Guatemala” es altamente rentable para la inversión presentando una tasa de retorno. TIR del **32.0 %** con un valor actual neto VAN con proyección de obtener **Q.32,045,526.66** con un Retorno de inversión ROI del **6.84 %**.

10. RECOMENDACIONES

Se recomienda al inversionista, la ejecución del proyecto, del “Centro de convenciones, eventos y retiros de la costa sur de Guatemala” tomando en consideración los planteamientos establecidos en cada estudio con el fin de obtener la rentabilidad presentada, tomar en cuenta y evaluar las tendencias del mercado de inflación para la optimización de los recursos.

Se recomienda, continuar después de los 10 años, evaluar el mercado, para poder ampliar los ambientes, estos pueden ser modificados con un segundo nivel el área de habitaciones.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- Banco de Guatemala. «Banco de Guatemala.» Acceso en 2025.
<https://banguat.gob.gt/>.
- Construguate.com. «Listado de Materiales, junio 2024.» Acceso en junio de 2024. <https://www.construguate.com>.
- Fundación para el Desarrollo de Guatemala (FUNDESA). «Producto 1: Diagnóstico RPE. » Acceso en 2024.
https://www.fundesa.org.gt/content/files/publicaciones/Producto_1_Dx_RPE_VF.pdf.
- Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT). «Estadísticas de Ocupación Hotelera, categoría 154.» Acceso en 2021.
<https://inguat.gob.gt/estadistica/category/154-2021>.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). «Censo de Población 2018.» Acceso en 2024.
<https://www.censopoblacion.gt/censo2018/poblacion.php>.
- Meteoblue. «Clima Histórico Modelado: Escuintla, Guatemala. » Acceso en junio 2024.
https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/escuintla_guatemala_3595803.
- Municipalidad de Escuintla. «Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Escuintla.» Acceso en junio 2024.
<https://muniescuintla.gob.gt/site/Descargar/189/reglamentos-y-manuales/7180/reglamento-de-construccion-urbanismo-y-ornato-de-escuintla-escuintla-5.pdf>.
- Topographic-Map.com. «Mapa Topográfico de Escuintla.» Acceso en 2024. <https://es-gt.topographic-map.com/maps/604o/Escuintla/>.

We Are Cloud Works. «Beneficios del Coworking.» Acceso en 2024.
<https://wearecloudworks.com/cloudmag/beneficios-del-coworking/>.

Wikipedia, s.v. «Altitud.» Acceso en 2024.
<https://es.wikipedia.org/wiki/Altitud>.

Wikipedia, s.v. «Clima tropical de sabana.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Clima_tropical_de_sabana.

Wikipedia, s.v. «Escuintla (ciudad).» Acceso en 2024.
[https://es.wikipedia.org/wiki/Escuintla_\(ciudad\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Escuintla_(ciudad)).

Wikipedia, s.v. «Guanagazapa.» Acceso en 2024.
<https://es.wikipedia.org/wiki/Guanagazapa>.

Wikipedia, s.v. «Río Achiguate.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Río_Achiguate.

Wikipedia, s.v. «Río Acomé.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Río_Acomé.

Wikipedia, s.v. «Río Coyolate.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Río_Coyolate.

Wikipedia, s.v. «Río Madre Vieja.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Río_Madre_Vieja.

Wikipedia, s.v. «Río Nahualate.» Acceso en 2024.
https://es.wikipedia.org/wiki/Río_Nahualate.

Zhujiworld. «Proyección Poblacional: Guanagazapa.» Acceso en 2024.
<https://es.zhujiworld.com/gt/1897209-guanagazapa/>.

ANEXOS

ANEXOS

INFLACIÓN TOTAL RITMO INFLACIONARIO AÑOS 2022 – 2025 PORCENTAJES

Periodo	2022	2023	2024	2025
Enero	2.87	9.69	3.82	2.19
Febrero	2.98	9.92	3.30	1.79
Marzo	4.17	8.71	3.24	1.57
Abril	4.62	8.32	3.36	
Mayo	5.82	6.54	3.76	
Junio	7.55	4.93	3.62	
Julio	8.36	4.53	3.78	
Agosto	8.87	4.47	3.07	
Septiembre	9.03	4.69	2.11	
Octubre	9.70	4.98	1.16	
Noviembre	9.17	4.30	1.66	
Diciembre	9.24	4.18	1.70	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Calculadora de préstamos simple

Importe del préstamo	Q 21,073,280.00
Tasa de interés anual	8.00%
Periodo del préstamo en años	10
Fecha de inicio del préstamo	1/8/2026

Pago mensual	Q 255,677.04
Número de pagos	120
Importe total de los intereses	Q 9,607,964.41
Coste total del préstamo	Q 30,681,244.41

N. °	Pago	Inicio	Pago	Principal	Interés	Fin
1	1/9/2026	Q 21,073,280.00	Q 255,677.04	Q 115,188.50	Q 140,488.53	Q 20,958,091.50
2	1/10/2026	Q 20,958,091.50	Q 255,677.04	Q 115,956.43	Q 139,720.61	Q 20,842,135.07
3	1/11/2026	Q 20,842,135.07	Q 255,677.04	Q 116,729.47	Q 138,947.57	Q 20,725,405.60
4	1/12/2026	Q 20,725,405.60	Q 255,677.04	Q 117,507.67	Q 138,169.37	Q 20,607,897.93
5	1/1/2027	Q 20,607,897.93	Q 255,677.04	Q 118,291.05	Q 137,385.99	Q 20,489,606.88
6	1/2/2027	Q 20,489,606.88	Q 255,677.04	Q 119,079.66	Q 136,597.38	Q 20,370,527.23
7	1/3/2027	Q 20,370,527.23	Q 255,677.04	Q 119,873.52	Q 135,803.51	Q 20,250,653.70
8	1/4/2027	Q 20,250,653.70	Q 255,677.04	Q 120,672.68	Q 135,004.36	Q 20,129,981.03
9	1/5/2027	Q 20,129,981.03	Q 255,677.04	Q 121,477.16	Q 134,199.87	Q 20,008,503.86
10	1/6/2027	Q 20,008,503.86	Q 255,677.04	Q 122,287.01	Q 133,390.03	Q 19,886,216.85
11	1/7/2027	Q 19,886,216.85	Q 255,677.04	Q 123,102.26	Q 132,574.78	Q 19,763,114.59
12	1/8/2027	Q 19,763,114.59	Q 255,677.04	Q 123,922.94	Q 131,754.10	Q 19,639,191.65
13	1/9/2027	Q 19,639,191.65	Q 255,677.04	Q 124,749.09	Q 130,927.94	Q 19,514,442.56
14	1/10/2027	Q 19,514,442.56	Q 255,677.04	Q 125,580.75	Q 130,096.28	Q 19,388,861.81
15	1/11/2027	Q 19,388,861.81	Q 255,677.04	Q 126,417.96	Q 129,259.08	Q 19,262,443.85
16	1/12/2027	Q 19,262,443.85	Q 255,677.04	Q 127,260.74	Q 128,416.29	Q 19,135,183.11
17	1/1/2028	Q 19,135,183.11	Q 255,677.04	Q 128,109.15	Q 127,567.89	Q 19,007,073.96
18	1/2/2028	Q 19,007,073.96	Q 255,677.04	Q 128,963.21	Q 126,713.83	Q 18,878,110.75
19	1/3/2028	Q 18,878,110.75	Q 255,677.04	Q 129,822.97	Q 125,854.07	Q 18,748,287.78
20	1/4/2028	Q 18,748,287.78	Q 255,677.04	Q 130,688.45	Q 124,988.59	Q 18,617,599.33
21	1/5/2028	Q 18,617,599.33	Q 255,677.04	Q 131,559.71	Q 124,117.33	Q 18,486,039.62
22	1/6/2028	Q 18,486,039.62	Q 255,677.04	Q 132,436.77	Q 123,240.26	Q 18,353,602.85
23	1/7/2028	Q 18,353,602.85	Q 255,677.04	Q 133,319.68	Q 122,357.35	Q 18,220,283.16
24	1/8/2028	Q 18,220,283.16	Q 255,677.04	Q 134,208.48	Q 121,468.55	Q 18,086,074.68
25	1/9/2028	Q 18,086,074.68	Q 255,677.04	Q 135,103.21	Q 120,573.83	Q 17,950,971.48
26	1/10/2028	Q 17,950,971.48	Q 255,677.04	Q 136,003.89	Q 119,673.14	Q 17,814,967.58
27	1/11/2028	Q 17,814,967.58	Q 255,677.04	Q 136,910.59	Q 118,766.45	Q 17,678,057.00
28	1/12/2028	Q 17,678,057.00	Q 255,677.04	Q 137,823.32	Q 117,853.71	Q 17,540,233.67
29	1/1/2029	Q 17,540,233.67	Q 255,677.04	Q 138,742.15	Q 116,934.89	Q 17,401,491.53
30	1/2/2029	Q 17,401,491.53	Q 255,677.04	Q 139,667.09	Q 116,009.94	Q 17,261,824.43
31	1/3/2029	Q 17,261,824.43	Q 255,677.04	Q 140,598.21	Q 115,078.83	Q 17,121,226.23
32	1/4/2029	Q 17,121,226.23	Q 255,677.04	Q 141,535.53	Q 114,141.51	Q 16,979,690.70
33	1/5/2029	Q 16,979,690.70	Q 255,677.04	Q 142,479.10	Q 113,197.94	Q 16,837,211.60
34	1/6/2029	Q 16,837,211.60	Q 255,677.04	Q 143,428.96	Q 112,248.08	Q 16,693,782.64
35	1/7/2029	Q 16,693,782.64	Q 255,677.04	Q 144,385.15	Q 111,291.88	Q 16,549,397.49
36	1/8/2029	Q 16,549,397.49	Q 255,677.04	Q 145,347.72	Q 110,329.32	Q 16,404,049.77
37	1/9/2029	Q 16,404,049.77	Q 255,677.04	Q 146,316.70	Q 109,360.33	Q 16,257,733.06
38	1/10/2029	Q 16,257,733.06	Q 255,677.04	Q 147,292.15	Q 108,384.89	Q 16,110,440.91
39	1/11/2029	Q 16,110,440.91	Q 255,677.04	Q 148,274.10	Q 107,402.94	Q 15,962,166.82
40	1/12/2029	Q 15,962,166.82	Q 255,677.04	Q 149,262.59	Q 106,414.45	Q 15,812,904.22
41	1/1/2030	Q 15,812,904.22	Q 255,677.04	Q 150,257.68	Q 105,419.36	Q 15,662,646.55
42	1/2/2030	Q 15,662,646.55	Q 255,677.04	Q 151,259.39	Q 104,417.64	Q 15,511,387.16
43	1/3/2030	Q 15,511,387.16	Q 255,677.04	Q 152,267.79	Q 103,409.25	Q 15,359,119.37
44	1/4/2030	Q 15,359,119.37	Q 255,677.04	Q 153,282.91	Q 102,394.13	Q 15,205,836.46
45	1/5/2030	Q 15,205,836.46	Q 255,677.04	Q 154,304.79	Q 101,372.24	Q 15,051,531.67
46	1/6/2030	Q 15,051,531.67	Q 255,677.04	Q 155,333.49	Q 100,343.54	Q 14,896,198.17
47	1/7/2030	Q 14,896,198.17	Q 255,677.04	Q 156,369.05	Q 99,307.99	Q 14,739,829.12
48	1/8/2030	Q 14,739,829.12	Q 255,677.04	Q 157,411.51	Q 98,265.53	Q 14,582,417.62
49	1/9/2030	Q 14,582,417.62	Q 255,677.04	Q 158,460.92	Q 97,216.12	Q 14,423,956.70
50	1/10/2030	Q 14,423,956.70	Q 255,677.04	Q 159,517.33	Q 96,159.71	Q 14,264,439.37
51	1/11/2030	Q 14,264,439.37	Q 255,677.04	Q 160,580.77	Q 95,096.26	Q 14,103,858.60
52	1/12/2030	Q 14,103,858.60	Q 255,677.04	Q 161,651.31	Q 94,025.72	Q 13,942,207.28
53	1/1/2031	Q 13,942,207.28	Q 255,677.04	Q 162,728.99	Q 92,948.05	Q 13,779,478.30
54	1/2/2031	Q 13,779,478.30	Q 255,677.04	Q 163,813.85	Q 91,863.19	Q 13,615,664.45
55	1/3/2031	Q 13,615,664.45	Q 255,677.04	Q 164,905.94	Q 90,771.10	Q 13,450,758.51
56	1/4/2031	Q 13,450,758.51	Q 255,677.04	Q 166,005.31	Q 89,671.72	Q 13,284,753.19
57	1/5/2031	Q 13,284,753.19	Q 255,677.04	Q 167,112.02	Q 88,565.02	Q 13,117,641.18

AGMO



PROFESIONAL EN CORRECCIÓN DE ESTILO

Guatemala, 06 de octubre de 2026

Arquitecto
Sergio Francisco Castillo Bonini
Decano
Facultad de Arquitectura
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

Atentamente, hago de su conocimiento he realizado la revisión de estilo del proyecto de graduación ***Propuesta de prefactibilidad financiera para el desarrollo del Centro de Convenciones, Eventos y Retiros de la Costa Sur de Guatemala***, de la arquitecta ***Elíana Areli Pacheco Cifuentes***, de la Facultad de Arquitectura, carné universitario ***número: 200860026***, previamente a conferírsele el título de ***Maestra en Artes en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos***.

Luego de las adecuaciones y correcciones que se consideraron pertinentes en el campo lingüístico, considero que el proyecto de graduación que se presenta cumple con la calidad técnica y científica requerida.

Al agradecer la atención que se sirva brindar a la presente, me suscribo respetuosamente,

M.Sc. Alan Gabriel Mogollón Ortiz
Colegiado No. 31632

M.Sc. Alan Gabriel Mogollón Ortiz
Colegiado No. 31632

**PROPUESTA DE PREFACTIBILIDAD FINANCIERA PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO DE
CONVENCIONES, EVENTOS Y RETIROS DE LA COSTA SUR DE GUATEMALA.**

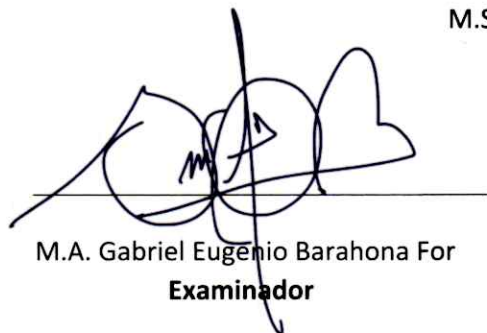
Maestría en artes en Gerencia de Proyectos Arquitectónico



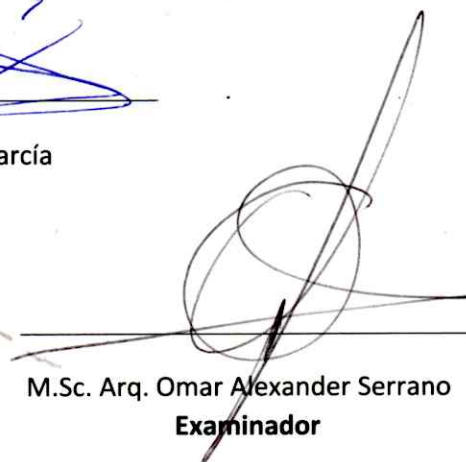
Eliana Areli Pacheco Cifuentes
Sustentante



M.Sc. Oscar Einar Yessi García
Examinador



M.A. Gabriel Eugenio Barahona For
Examinador



M.Sc. Arq. Omar Alexander Serrano
Examinador

IMPRÍMASE

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini
Decano