

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Hospitalidad y Arte Culinario**

**Concrete House Hostel**

**Hostal ubicado en la ciudad de Quito**

**Javier Ramos**

**Estéfano Páez**

**Hospitalidad y Hotelería**

Trabajo de integración curricular presentado como requisito para la obtención  
del título de Licenciada en Administración de Empresas de Hospitalidad

Quito, 15 de diciembre de 2020

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Hospitalidad y Arte Culinario**

## **HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**Concrete House Hostel**

**Hostal ubicado en la ciudad de Quito**

**Javier Ramos**

**Estéfano Páez**

**Calificación:**

**Nombre del profesor, Título académico**

Mauricio Cepeda, Master en

Administración Hotelera

Firma del profesor:

---

Quito, 15 de diciembre de 2020

## © DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos:           Javier Marcelo Ramos Leguisamo  
  Guillermo Estéfano Páez Guerra

Código:                            00135830- Guillermo Estefano Paez Guerra  
  00136842- Javier Ramos Leguisamo

Cédula de identidad:           1718024019- Guillermo Estéfano Páez Guerra  
  1716424641- Javier Marcelo Ramos Leguisamo

Lugar y fecha:                    Quito, 15 de diciembre de 2020

## **ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

**Nota:** El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**

**Note:** The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

## RESUMEN

Nuestro emprendimiento es un hostel ubicado en la Mariano Echeverría y Av. la Prensa en la ciudad de Quito. Se busca crear un nuevo concepto de hostel, inspirado en los Surf & Party Hostels, pero adaptándolo a las necesidades y estética de la ciudad. Si bien existen previamente hostales en la ciudad, no existe este concepto.

Se intentará aplicar los nuevos beneficios que se vienen a futuro en Quito, utilizando el Metro de Quito como un buen generador de demanda y haciéndose a la idea de que la ciudad va a crecer por lo que el mercado va a buscar otras opciones de lugares donde hospedarse.

Esta investigación presenta factores claves para el desarrollo óptimo de este lugar y sus proyecciones a futuro. Se presentará adjunto un Excel adjunto aparte que respaldará lo escrito en este documento.

**Palabras clave: hostales, Quito, Ecuador, emprendimientos, mochileros, competencia, Metro**

## ABSTRACT

Our integrated project is a Hostel located in the streets Mariano Echeverria and La Prensa avenue in the city of Quito. Our purpose is to create a new concept of hostel inspired in the Surf & Party Hostels, it must be adapted with the needs and looks from the city. Quito has previous hostels created, but not with this concept.

We will try to apply the new benefits that the city will offer, such as new public transportation, and the idea that the city is growing, and tourists need more options to stay around it.

Our research shows important factors to consider for the development of the Hostel and some future projections. You will also find a Microsoft Excel document that backs the information presented in this document.

**Key Words: hostels, Quito, Ecuador, ventures, backpackers, public transport**

## TABLA DE CONTENIDO

DESARROLLO DEL TEMA.....	11
1. Antecedentes de Hostales en la ciudad de Quito.....	11
2. Concepto.....	12
2.1 Tipo de Hostal.....	12
2.2. Propuesta de Valor. ....	13
2.3. Atmósfera y música.....	13
2.4. Diseño.....	14
2.5. Distribución. ....	14
2.6. Servicio. ....	15
2.7. Protocolos de bienvenida al Hostal al momento del Check-in .....	16
3. Ubicación.....	16
4. Análisis de vecindario .....	18
5. Competencia .....	19
6. Análisis del Mercado .....	23
6.1. Porcentaje de ocupación de la competencia. ....	27
7. Mercado Target .....	28
8. Generadores de Demanda .....	30
9. Tarifas y servicios adicionales .....	32
10. Uso del Espacio y permisos de funcionamiento.....	32
11. Voluntarios .....	34
12. Inversión.....	34
13. Datos del proyecto.....	36
14. Proyecciones financieras.....	37
15. Cálculo de la tasa interna de retorno (TIR) y valor actual neto (VAN) .....	39
CONCLUSIONES .....	40
BIBLIOGRAFÍA.....	41

**ÍNDICE DE TABLAS**

TABLA 1 .....	14
TABLA 2 .....	15
TABLA 3 .....	21
TABLA 4 .....	24
TABLA 5 .....	25
TABLA 6 .....	25
TABLA 7 .....	26
TABLA 8 .....	26
TABLA 9 .....	27
TABLA 10 .....	35
TABLA 11 .....	37
TABLA 12 .....	38
TABLA 13 .....	38
TABLA 14 .....	39
TABLA 15 .....	39

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 .....	22
GRÁFICO 2 .....	27

**TABLA DE ANEXOS**

ANEXO 1 .....	17
ANEXO 2 .....	17
ANEXO 3 .....	18
ANEXO 4 .....	32
ANEXO 5 .....	33
ANEXO 6 .....	33
ANEXO 7 .....	36

## DESARROLLO DEL TEMA

### 1. Antecedentes de Hostales en la ciudad de Quito.

Los estudios acerca de la hostelería en Quito son muy escasos, dada la poca información que existe sobre este tipo de alojamiento, a diferencia de la hotelería. Sin embargo, se rescata que el hospedaje en Quito empieza desde la época pre- incaica, donde los chasquis se alojaban en tambos. (Áviles, 2016). Pero es más tarde, en el año 1908 se desarrolla el primer hotel en Quito, el Gran Hotel Continental y el negocio de la hotelería empieza a surgir en la ciudad. A partir de esta apertura, y en base a reglamentos de migración que se crean en 1930 por Isidro Ayora, los viajes hacia la ciudad empiezan a ser más frecuentes, y dado esto empieza a crecer la industria de la hospitalidad en la ciudad de Quito. (Suites Guayaquil, n.d.)

Ahora, como se exponía antes, la información sobre la creación y surgimiento de hostales es escasa, pero podemos partir de todo el surgimiento de la hospitalidad. Sin duda, la industria ha ido creciendo y la hostelería no es más que una derivación de la hotelería de la ciudad, creando así oportunidades de hospedaje de menos presupuesto y por ende a otro segmento de mercado. Cada vez son más las personas interesadas en visitar la ciudad con un hospedaje simple, relajada y sencillo, dado que la tendencia de “mochilear”, es decir, conocer y aventurar a un bajo presupuesto, ha incrementado no local sino globalmente.

Además, cabe recalcar que el turismo mochilero ha crecido en Ecuador. En el proyecto de prefactibilidad de Daniel Trujillo de la “Universidad Católica del Ecuador” nos dice: “La evolución del turismo mochilero en el Ecuador tuvo un desarrollo significativo en el periodo 2010-2015 a causa de la variación del 21,7% del ingreso de extranjeros desde el año 2007 al 2011, las ciudades más visitadas 13 del país son Quito con un 66% del total de visitantes, Guayaquil, Cuenca, Galápagos y Baños. Esta creciente afluencia de turistas en el país genera

un gasto promedio por turista extranjero de USD \$1000 y se estima un promedio de 14 noches de estadía. (Trujillo, 2016). También, se estima que el 10% de este tipo de turistas son lo que entran al país lo que nos deja con 13679 mochileros que entran al país en el Ecuador. (Trujillo, 2016)

## **2. Concepto**

### **2.1 Tipo de Hostal.**

Se busca que el Concrete House Hostel sea un sitio juvenil y relajado. Enfocado en mochileros que quieran estar un lugar más céntrico de Quito. Se busca que el objetivo target sea de personas que les gusta la aventura. Clientes que disfruten de otros tipos de deportes, tanto como skate, ciclismo y otros deportes de aventura.

El Hostal no va a incluir desayuno, ni ningún tipo de servicio de alimentación por el momento. Se busca aumentar el gasto del huésped al día haciendo que algunos servicios cuesten adicionales y ofreciendo servicio de bebidas soft y alcohólicas a un precio accesible.

Por ejemplo, la tarifa promedio de un huésped por noche será de \$10 dólares. El alquiler de toalla será \$1,50 por día. Una cerveza costará \$2. Se espera también brindar alquiler de bicicleta por \$8 dólares al día.

El propósito de estos servicios adicionales es incrementar el gasto del huésped al día, se espera que por un huésped se obtenga al menos \$13,50 por noche, sin tomar en cuenta que este pueda alquilar su bicicleta durante su estadía.

## **2.2. Propuesta de Valor.**

La propuesta de valor va enfocada en tener un lugar distinto a lo que ofrecen los hostales normalmente en la ciudad de Quito. El hostel se enfocará en buscar personas que gusten de un estilo de vida saludable a través del deporte y la vida activa. Se intentará implementar nuevos estilos de diseño, fusionando estilos de pintura en las paredes con el estilo tradicional del hostel. Se busca que la ubicación sea un sitio un poco menos transitada de lo que normalmente ofrece el sector de hostales. Dentro del día servirá el patio de cervezas del cual los huéspedes podrán disfrutar en su tiempo libre.

Con la construcción del metro se pretende darle más valor, ya que se están construyendo más paradas de buses y formas de movilizarse a este sector de la ciudad.

Se busca igual dar servicio de alquiler de bicicletas. Quito ha tenido un incremento en personas que les gusta el ciclismo, el skate y los deportes de aventura. El Concrete House Hostel busca incrementar la atracción a la ciudad por estas personas y ofrecerles un espacio en donde se sientan cómodos.

## **2.3. Atmósfera y música.**

El espacio es una casa de cemento, por lo que se busca tener una atmósfera de parque de skate, con pinturas en la pared artísticas que sean del agrado de los turistas. Se mantendrán siempre listas de reproducción ofrecidas únicamente por el Concrete House, la música no podrá ser alterada por ningún huésped o visitante.

Entre los géneros musicales se encontrarán; electrónica (house, micro house, tech house), reggae, rock indie contemporáneo, samba, entre otros relacionados con la misma rama de música mencionada anteriormente.

## 2.4. Diseño.

El Hostal tendrá un estilo industrial, usando así las áreas de cemento de la casa y combinándolo con metal, para de esta manera darle congruencia con la ciudad y el nuevo estilo que esta tendrá.

Se contará con paredes pintadas y diseños exóticos, que gusten a la gente, se contará con sillones de colores folclóricos y modernos. Las paredes del patio exterior igual tendrán diseños para de esta manera llamar la atención del público exterior.

## 2.5. Distribución.

La casa en la Mariano Echeverría y la ave. La Prensa cuenta con dos pisos, un patio central y cuartos exteriores. En el piso de abajo se tendrá la cocina, abierta para los huéspedes del hostal. Se tendrá la sala comunal y el sitio de check-in.

El segundo piso cuenta con 5 cuartos, en los cuales entran 20 camas, es decir, 10 literas en total (Véase la tabla 1) y dos baños que estará destinado a los huéspedes. De igual manera se tiene un acceso a la terraza, que podrá ser utilizada por los huéspedes del hostal y como un área de fumadores.

**TABLA 1**

Tipo de Habitación	Cantidad	Número de camas
Grupal	5	20 camas (10 literas)
Matrimonial	1	1 cama doble

Se habilitará una de las bodegas grandes de afuera para hacer duchas y baños que estarán directamente conectadas con la casa.

En la otra bodega se construirá un cuarto para los voluntarios y la otra mitad será destinada para bodegas y cuartos de máquina.

El patio central será abierto al público durante el día, habrá sillones, mesas, fútbolín, ping pong y entre otros juegos que podrán disfrutar las personas, incluso las que no están hospedadas en el hostel. El objetivo de esto es atraer también a otras personas a que puedan sentarse un momento a tomarse un refresco y escuchar un poco de música.

## 2.6. Servicio.

En cuanto a los servicios que queremos ofrecer hemos analizado a competidores primarios y hemos concluido contar con los siguientes servicios (véase tabla 2)

**TABLA 2**

Servicios	
Servicio de limpieza	✓
Renta de toalla	✓
Renta de bicicletas	✓
Wi-Fi	✓
Seguridad 24/7	✓
Parqueo	✓
Cocina para autoservicio	✓
Venta de bebidas	✓

La cocina será utilizada por todos los huéspedes del hostel, aquí podrán cocinar y tener una estación de autoservicio para cuando quieran preparar algo. También se contará con servicio de alquiler de toallas, si es que es necesario por la persona. Se dispondrá de ventas de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, estas no serán muy elaboradas, la venta se enfocará especialmente a cerveza industrial de esta manera no habrá costos de desperdicio.

Se cuenta con servicio de guardianía las 24 horas del día y los 7 días a la semana, también existe Wi-Fi gratis para todos los huéspedes.

Habrá alquiler de bicicletas que se podrán usar por el hospedado en caso de ser necesario.

Se brindará servicios de barra libre dependiendo la ocasión, al igual que día de pizza y Netflix, Djs set locales y música en vivo. Estos eventos se prestarán dependiendo la ocupación del hostel y de la fecha.

## **2.7. Protocolos de bienvenida al Hostel al momento del Check-in**

Para que nuestro servicio sea anticipado y bien recibido por nuestros huéspedes, se ha establecido un protocolo de bienvenida, en el cual podremos mostrar nuestro compromiso por un servicio eficaz y eficiente:

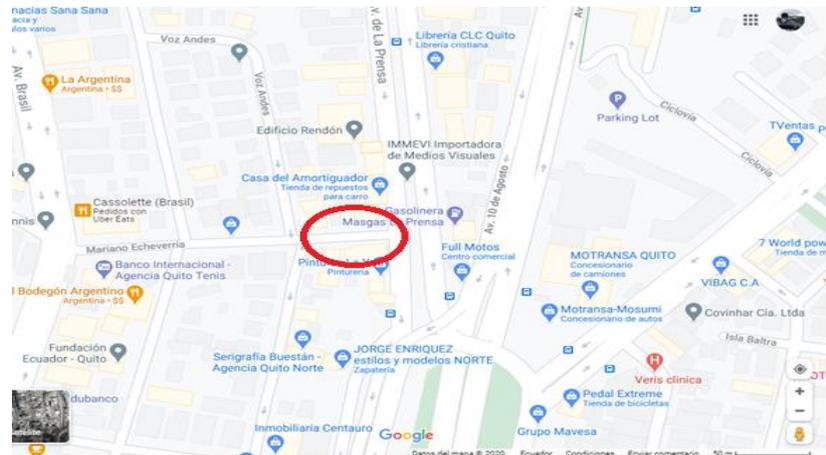
- 2.7.1 Aun siendo un hostel se tomarán en cuenta los protocolos usados en los hoteles, todas las sábanas serán blancas y se las lavará todos los días por el personal.
- 2.7.2 Al llegar, a el huésped se le hará el check-in, se tomarán sus datos y se le abrirá una cuenta en el caso de que necesite. Esta cuenta la podrá cancelar al final de su estadía.
- 2.7.3 Una vez hecho el check-in se le dará una hoja con los horarios de check-in, check-out, las reglas del hostel, servicios adicionales que se prestan y un mapa de la ciudad.
- 2.7.4 Se le indicará su cuarto y se le dejará instalado.

## **3. Ubicación**

Como se puede observar en el anexo 1, el hostel estará ubicado en la ciudad de Quito, en la calle Mariano Echeverría y Av. La Prensa, exactamente en la calle Mariano Echeverría Oe1-14 sector la Y. Esta área se le considera de clase social media, dado que las viviendas y

negocios cercanos son de esta categoría; sin embargo, no se encuentra tan lejano (radio de 700 mts. aproximadamente) de conjuntos de clase media alta. Siendo una ubicación central, es una facilidad para los huéspedes objetivos transportarse a zonas de interés para estos mismos.

### ANEXO 1



### ANEXO 2



La casa es bastante visible desde la calle, cuenta con dos entradas para parqueadero. Como se puede observar en la anexo 2 también cuenta con un acceso inmediato a la ciclovía. Existen tiendas alrededor, existen bares y restaurantes a los que se puede llegar caminando sin la necesidad de tomar un transporte. Las paradas de bus se encuentran diagonal a la

ubicación de la casa, una vez empezado el negocio la visibilidad será aún más fácil, ya que se espera que las paredes estén pintadas con los colores llamativos, y se espera tener un rotulo visible en la parte superior de la casa.

La parte de acceso al patio de cervezas es bastante visible desde la calle. (Véase anexo 3). Con la ayuda de un poco de publicidad externa las personas llegarán fácilmente al lugar.

### ***ANEXO 3***



#### **4. Análisis de vecindario**

El hostel se encuentra establecido en una zona de la ciudad que ha presentado un gran crecimiento de negocios en los últimos años. Ha existido un crecimiento específico de restaurantes y cafeterías. En los alrededores se pueden encontrar fácilmente tiendas de barrio, restaurantes, bares y puntos estratégicos para tomar medios de transporte.

El vecindario en el que se encuentra es la “Y”, está cerca del antiguo parque bicentenario, medianamente cerca del parque La Carolina y bastante aproximado a la nueva estación de Metro que va a existir en la ciudad. Se encuentra igualmente cerca del barrio Quito Tennis y es un sitio medianamente seguro. Han existido previamente robos en el sector,

pero no es algo que pasa regularmente. Existe una unidad UPC cerca en la misma calle, por lo que se puede tener contacto con la policía en caso de ser necesario.

## 5. Competencia

En cuanto a la competencia del Concrete House Hotel es escasa, dado que no existen muchos hostales con el concepto que se quiere ofrecer. El sector de la Y no es conocido por tener hospedajes baratos en el área, sin embargo, si existen hostales y hospedajes con precios similares, sobre todo en el transcurso de la Av. La Prensa y en sectores más centrales de Quito. En la tabla 1 y el gráfico 1 podemos ver la comparación de la competencia midiendo su tarifa promedio, calificación de Booking y número de camas.

### Directa:

- **Hostal Alúa Río:**
  - Tarifa promedio: \$14
  - Calificación Booking: 7,6
  - Ubicación: Pedro Traversari y la Prensa
  - “El Hostal Alúa Río ofrece alojamiento con bar, aparcamiento privado gratuito y jardín en Quito, a 5 km del centro comercial Quicentro. Todas las habitaciones disponen de TV por cable y baño privado. El alojamiento ofrece recepción 24 horas, servicio de traslado, servicio de habitaciones y conexión Wifi-gratuita en todo el establecimiento.”  
(Alua Río, n.d.)
  - 28 camas
  - Descripción: El hostel tiene un estilo más conservador, no cuenta con tantas áreas comunales y es un sitio más específico para ir solo dormir.

Cuenta con diferentes tipos de habitaciones como dobles y cuartos con hamacas.

○ **Hostal Terra 4:**

- Tarifa promedio: \$12
- Calificación Booking: 8,6
- Ubicación: Av. Amazonas y de la Canela (El Labrador)
- “Ubicado en el norte de Quito, cercano a restaurantes, transporte público, zonas comerciales y de negocios, y a 600 metros del antiguo aeropuerto Mariscal Sucre, de donde llegan y salen los autobuses directos al Nuevo Aeropuerto en Tababela.” (Terra 4, n.d.)
- Descripción: El hostal cuenta con tiene un diseño más conversador. Es un sitio más para dormir, no cuenta con áreas comunales para pasar ahí el día.
- 45 camas

○ **Chulla Hostal:**

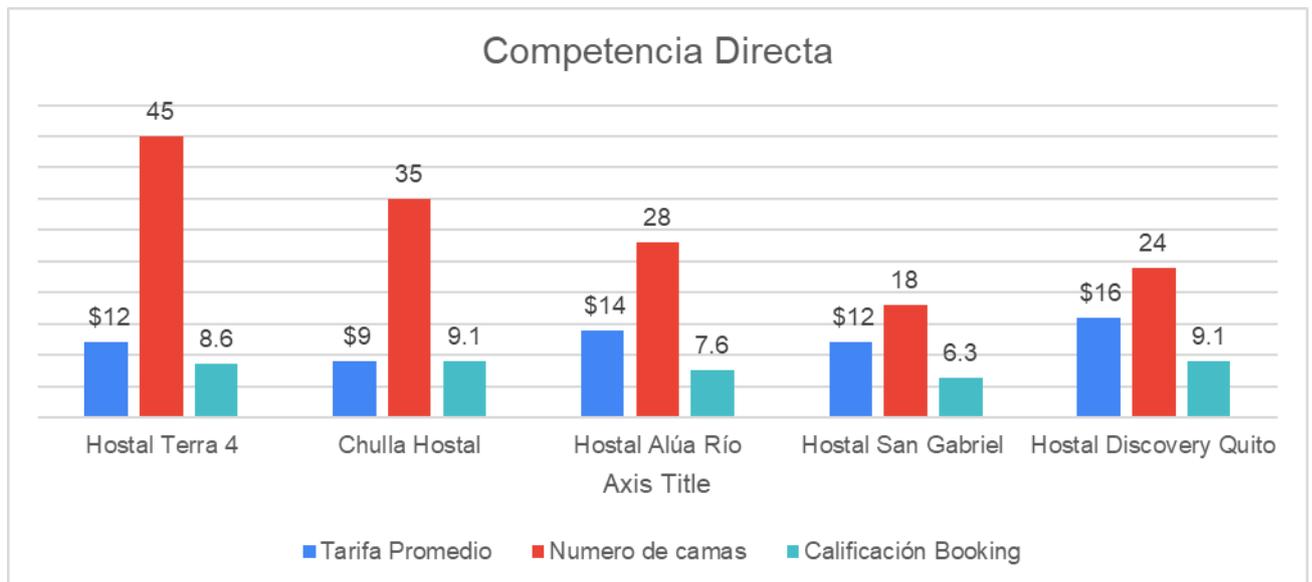
- Tarifa promedio: \$9
- Calificación Booking: 9,1
- Ubicación: San Gabriel y Quito
- 35 camas
- Descripción: El Chulla hostal es un espacio cultural que no solo sirve como un sitio de hospedaje, sino de igual manera como un lugar para realizar eventos y charlas. El espacio cuenta con hamacas, parrillas y muchas áreas comunales. (Chulla Hostal, s.f.)

○ **Hostal San Gabriel:**

- Tarifa promedio: \$12
  - Calificación Booking: 6,3
  - Ubicación: Lallement Oe5-75 y Pedregal
  - 18 camas
  - Descripción: El Hostal se encuentra cerca del parque Rumipamba a pie. Tiene otros lugares cercanos como Mall el Jardín, Casa de la Música, entre otros. Es un hostel familiar y cuenta con espacios amplios. (Hostal San Gabriel, s.f.)
- **Hostal Discovery Quito:**
- Tarifa promedio: \$16
  - Calificación Booking: 9,1
  - Ubicación: Mariscal Foch y Diego de Almagro
  - 24 camas
  - Descripción: El hostel tiene como fuerte estar ubicado cerca de la Plaza Foch en Quito. Cuenta con solo dos parqueaderos, pero tiene un buen acceso de distancias a pie desde donde está ubicado. (Hostal Discovery Quito, s.f.)

**TABLA 3**

Competencia Directa			
Hostal	Tarifa Promedio	Numero de camas	Calificación Booking
Hostal Terra 4	\$ 12	45	8.6
Chulla Hostal	\$ 9	35	9.1
Hostal Alúa Río	\$ 14	28	7.6
Hostal San Gabriel	\$ 12	18	6.3
Hostal Discovery Quito	\$ 16	24	9.1

**GRÁFICO 1**

Como podemos ver en el gráfico 1 los 5 hostales tienen un rango de 18 a 45 camas, una tarifa promedio de \$9 a \$16 y una calificación de 6,3 a 9,1 en la agencia online Booking. Con estos datos podemos determinar que como inicio del proyecto del Concrete House Hostel, este entraría dentro del rango de número de camas siendo penúltimo en la lista después del hostel San Gabriel. De igual manera, en contexto de tarifa promedio Concrete House Hostel entraría en el rango de la competencia siendo nuevamente penúltimo después del Chulla Hostal. En cuanto a calificación, el objetivo es llegar a tener la mayor calificación, superando el rango de la competencia, siendo así el primero de la lista.

### Indirecta

- **Selina:**
  - Tarifa promedio: \$16
  - Calificación Booking: 8,6

- “El establecimiento Selina Quito se encuentra en Quito, a 14 minutos a pie del parque El Ejido, y ofrece terraza y salón compartido. Este hotel está situado a unos 17 minutos a pie de la feria de artesanía del parque El Ejido y a 8 km del estadio Atahualpa. Tiene Wifi gratis” (Selina, s.f.)
- **Cité Otel:**
  - Tarifa promedio \$38
  - Calificación Booking: 7,8
  - “Está situado al norte de Quito, a 12 km del centro de la ciudad, y ofrece conexión Wifi y aparcamiento privado, ambos gratuitos. Todas las habitaciones disponen de baño privado con ducha, además de TV de pantalla plana con canales vía satélite” (Cité Otel, s.f.)
- **Terraza Suites:**
  - Tarifa promedio: \$28
  - Calificación Booking: 8,5
  - “El establecimiento Terraza Suites, situado al norte de Quito, goza de una ubicación ideal para visitar los lugares de interés turístico y las zonas comerciales de la ciudad. La conexión Wifi y el aparcamiento privado son gratuitos. El establecimiento Terraza Suites ofrece 18 habitaciones de 30m2. Todas disponen de perchero, baño privado y TV de pantalla plana. (Terraza Suites , s.f.)

## **6. Análisis del Mercado**

En cuanto al análisis del mercado del Concrete House Hostel, hemos analizado 5 competidores potenciales. Para realizar este análisis, hemos llamado y consultado a los

respectivos hostales competidores, donde nos supieron indicar su número de camas, su tarifa promedio y porcentaje de ocupación. Gracias a estos datos determinamos pudimos determinar tanto el fair share, market share, índice de penetración y el total de habitaciones vendidas. A su vez, con estos datos hemos calculado tanto lo que es la demanda latente total, la demanda total acomodable, la demanda total usable, la oferta total de camas y noche cama para determinar finalmente el porcentaje de ocupación proyectado para el área.

**TABLA 4**

<b>Market Analysis of "Concrete House Hostel"</b>							
<b>Hotel Data</b>							
<b>Hostal</b>	<b>Camas</b>	<b>Fair Share</b>	<b>Market Share</b>	<b>ADR</b>	<b>OCC%</b>	<b>Total RN</b>	<b>PI</b>
Hostal Alua Rio	28	18.7%	18.7%	14	75.0%	7,665	1.00
Hostal Terra 4	45	30.0%	28.1%	12	70.0%	11,498	0.94
Hostal Chulla Vida	35	23.3%	31.2%	9	100.0%	12,775	1.34
Hotsal San Gabriel	18	12.0%	11.4%	12	71.0%	4,665	0.95
Hostal Discovery Quito	24	16.0%	10.7%	16	50.0%	4,380	0.67
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100.0%</b>		<b>12</b>	<b>74.9%</b>	<b>40,982</b>	

Como resultados obtuvimos que el hostel Terra 4 fue aquel que obtuvo mayor porcentaje de fair share, lo que quiere decir que es aquel que tiene más camas con un 30% del mercado. Por otro lado, el hostel Chulla Vida fue aquel que tuvo mayor porcentaje de market share, lo que quiere decir que es aquel que tiene más camas vendidas en el mercado con un 31,2%. Finalmente, en cuanto al índice de penetración, el hostel Chulla Vida fue el que alcanzó un mayor resultado superando a los demás con un índice de 1.34 lo que quiere decir que tuvo un alto desempeño (el mejor del mercado) y, del otro lado, se encuentra el Discovery Quito con un índice de penetración del .67 lo que significa que tuvo un bajo desempeño en el mercado comparado. (Véase tabla 4).

TABLA 5

<b><i>Demanda Latente Total</i></b>	
<i>Demanda No Acomodada</i>	<b>5.0%</b>
<i>Demanda Inducida</i>	<b>3.0%</b>
<i>Demanda Latente Total</i>	<b>8%</b>
<b><i>Demanda Latente Total RN</i></b>	<b>3,278.58</b>

Para la demanda latente total, hemos estimado el 5% de demanda no acomodada, la cual es la que podría llegar a nuestro hostel y no lo está haciendo por diversas razones. En cuanto a la demanda inducida, hemos estimado el 3%, la cual es la demanda que existe debido a diversos factores externos, como, por ejemplo, esfuerzos de la alcaldía de la ciudad o gubernamentales. Siendo la demanda latente la suma de estos dos tipos de demanda (8%) se determinó que son 3278,58 camas potenciales en el mercado, pero que no se están ofertando. (Véase en la tabla 5)

TABLA 6

<b><i>Demanda Latente Acomodable</i></b>	
<i>Nuevo hostel</i>	
<i>Num. de camas</i>	<b>21</b>
<i>Porcentaje Ocup</i>	<b>75%</b>
<b><i>Demanda Latente Acomod</i></b>	<b>5,738</b>

Ahora, para la demanda latente acomodable hemos multiplicado el número de camas nuevas que vamos a ofertar \* el porcentaje de ocupación del mercado y \* los 365 días del año lo cual nos da una cantidad de 5738 camas que pueden ser satisfechas con la nueva oferta. (Véase tabla 6).

TABLA 7

<b>Demanda Total Usable</b>	
<i>Demanda inicial</i>	40,982
<i>Demanda Latente Total</i>	3,279
<b>Demanda Total Usable</b>	<b>44,261</b>

La demanda total usable no es más que la suma de la demanda inicial del mercado con la demanda latente total que hemos determinado anteriormente. En este caso nos da un resultado de un total de 44261 camas por demandar (véase tabla 7), y las cuales nos ayudarán a proyectar el porcentaje de ocupación total proyectado para el área de nuestro nuevo hostel.

TABLA 8

<b>Oferta total de Camas y Noches Cama</b>	
<i>Camas Inicial</i>	150
<i>Camas nuevas</i>	21
<b>Nueva oferta total</b>	<b>171</b>
<b>Noches camas</b>	<b>62,415</b>

Otro dato que necesitamos para saber el porcentaje de ocupación total proyectado para el área es la oferta total de camas y noches cama. Este dato viene a dar como resultado la suma de las camas iniciales establecidas ya en el mercado + las nuevas camas que brindará nuestro nuevo hostel y multiplicar ese valor por los 365 días del año, lo que nos da un resultado de 62415 noches cama. (Véase tabla 8).

TABLA 9

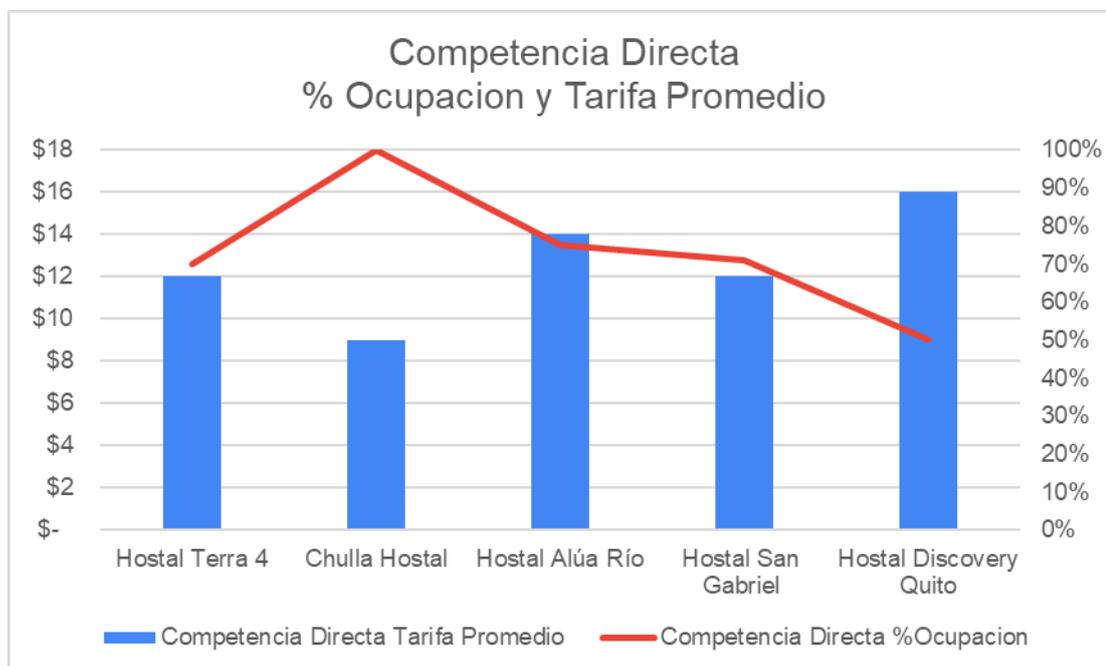
Porcentaje de Ocupacion Total Proyectado para el Area	
<i>Demanda Total Usable</i>	44,261
<i>Oferta total de Noches cama</i>	62,415
<b>Ocupacion Total Proy</b>	<b>70.91%</b>

Por último, hemos establecido el porcentaje de ocupación total proyectado para el área, el cual es la relación entre la demanda total usable y la oferta total de noches cama lo que nos resulta un porcentaje de 70.91% de ocupación proyectado, lo que quiere decir que podemos esperar esta cifra de ocupación en el nuevo hostel. (Véase tabla 9).

### 6.1. Porcentaje de ocupación de la competencia.

En cuanto a la información de la competencia, hemos solicitado el índice referente a la industria sobre el porcentaje ocupación y su tarifa promedio para encontrar una posible relación. En esta sección detallamos aquellos que nos pudieron dar la información solicitada. (Véase gráfico 2)

GRÁFICO 2



Como podemos ver en el grafico 2, Chulla Hostel es aquel que tuvo más ocupación en el periodo 2018-2019. El propietario nos supo explicar que: "... ese periodo fue un buen año, llegamos a tener una ocupación del 100%, sin embargo, decreció totalmente por la pandemia de este año (2020) ...". Por otro lado, el hostel con menos ocupación fue el hostel Discovery Quito, con una ocupación del 50%. Analizando estos datos pudimos concluir que existe una relación entre tarifa promedio y ocupación, dado que siendo Chulla Hostel el de menor tarifa fue el de más ocupación a diferencia de Discovery Quito, que teniendo la tarifa promedio más alta tuvo la menor ocupación. Podemos concluir, que el mercado target tiende a motivarse más por el precio y elige su hostel por su precio y, por ende, tiende a llenar más los hostales con menor precio.

## **7. Mercado Target**

Concrete House Hostel está dirigido para personas que les guste lo simple y sencillo. Va enfocado hacia un público nacional e internacional de rango de edad de 18 a 35 años, que tengan espíritu aventurero y mochilear de ciudad en ciudad y que cuenten con un bajo presupuesto. De igual manera, se quiere brindar la oportunidad para que los huéspedes hagan amistades con otros dentro de las instalaciones conociéndose y que se lleven esta experiencia de una vida social activa y abierta. Hemos incluido perfiles de posibles clientes ficticios para un mejor entendimiento del mercado target:

### **Buyer Personas:**

#### **Miguel**

- **Perfil**
  - Masculino

- Argentino
- 23 años
- Estudia cine
- Le gusta andar en bicicleta
- Escucha música reggae
- Quiere conocer el centro de la ciudad

### **Catalina**

- **Perfil**

- Femenino
- Chilena
- 25 años
- Graduada en artes liberales
- Sigue una maestría en filosofía contemporánea
- Escucha música rock indie
- Le gusta caminar porque despeja su mente
- Quiere conocer principalmente la floresta, dado que le han hablado mucho sobre este barrio

### **Emily**

- **Perfil**

- Femenino
- Ecuatoriana (Vive en Guayaquil)
- 26 años
- Graduada en artes visuales
- Trabaja dando clases particulares de dibujo

- Es parte de un grupo de caminata nocturna que tiene como objetivo regar plantas y árboles sembrados en los parques.
- Desea conocer el centro de Quito y sus alrededores

### **Salvador**

#### **● Perfil**

- Masculino
- Mexicano
- 30 años
- Pinta murales bajo recomendaciones personales
- Le gusta realizar grafitis con sus amigos
- Quiere conocer la cultura ecuatoriana más a fondo dado que nunca ha visitado Ecuador.

## **8. Generadores de Demanda**

El sector donde está ubicado el Concrete House Hotel es uno muy concurrido en la ciudad, por ende, existen varios generadores de demanda tanto para el hostel como el patio bar. Entre estos están:

### **Hostal**

#### **Alimentos y bebidas cercanos al hostel**

- Pequeños negocios de desayunos y almuerzos en calles transversales a la ave.  
La Prensa
- Panificadora Ambato
- Dominos Pizza

- Inkaburger
- Panadería Arenas
- Minimarkets de la zona
- Pollo Gus

### **Centros comerciales y mercados**

- Centro comercial El Bosque
- La Plaza de las Américas
- Centro comercial Iñaquito,
- CCNU
- El Coral
- Mercado de Iñaquito;

### **Métodos de transporte**

- Estación central de la Y,
- Estación central del metro de Quito,
- Nueva ciclovía

## **Patio Bar**

### **Oficinas**

- Instituciones bancarias
- Empresas de ámbito médico sobre la Ave. Brasil

### **Zona Residencial juvenil**

- El sector es un área residencial y concurrida, por ende, las personas, especialmente jóvenes, que vivan cerca les atraerá conocer nuestro patio bar.

## 9. Tarifas y servicios adicionales

- La tarifa promedio será de \$10 dólares por noche basándose en lo que ofrece la competencia, esta será solo el precio por la estadía, sin incluir nada más.
- El costo de alquiler de toalla estará en \$1,50 por día.
- La cerveza industrial grande tendrá un costo de \$2.
- El alquiler de bicicletas estará a \$8 dólares por día, teniendo un fee de pérdida

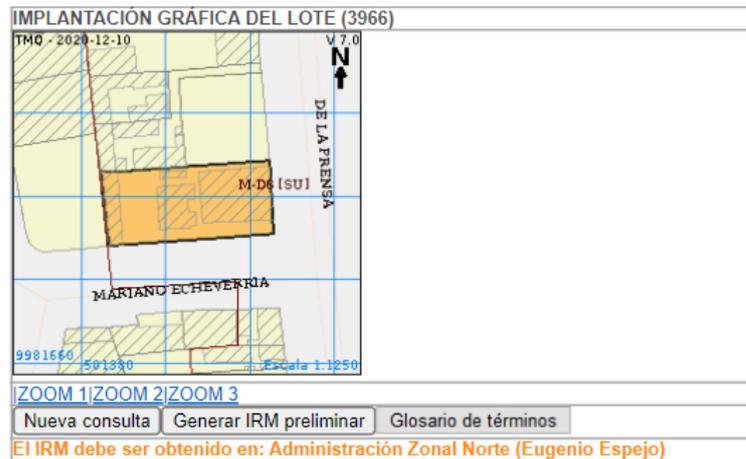
## 10. Uso del Espacio y permisos de funcionamiento

Para determinar el uso del espacio y permisos de funcionamiento hemos consultado en la página de municipio de Quito con el respectivo número de predio y hemos conseguido la siguiente información (véase anexo 4, anexo 5 y anexo 6). Con esta información se ha determinado los siguientes puntos:

### ANEXO 4

* INFORMACIÓN PREDIAL	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1701474718
Nombre o razón social:	ARMAS JACOME FANNY CECILIA Y OTROS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	6060
Geo clave:	170104270047019111
Clave catastral anterior:	11505 01 013 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	471.90 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	471.90 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	701.57 m2
Área gráfica:	701.58 m2
Frente total:	56.88 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 70.16 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	RUMIPAMBA
Barrio/Sector:	CHAUPICRUZ
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO HIPERCENTRO

### ANEXO 5



### ANEXO 6

* VÍAS															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fuente</th> <th>Nombre</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Nomenclatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>DE LA PRENSA</td> <td>40</td> <td>a 5m del bordillo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>MARIANO ECHEVERRÍA</td> <td>0</td> <td>al eje</td> <td>N42</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.</p>	Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	SIREC-Q	DE LA PRENSA	40	a 5m del bordillo		SIREC-Q	MARIANO ECHEVERRÍA	0	al eje	N42
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura											
SIREC-Q	DE LA PRENSA	40	a 5m del bordillo												
SIREC-Q	MARIANO ECHEVERRÍA	0	al eje	N42											
<p><b>REGULACIONES</b></p> <p>ZONIFICACION                  Zona: D6 (D408-70)                  Lote mínimo: 400 m<sup>2</sup>                  Frente mínimo: 12 m                  COs total: 420 %                  COs en planta baja: 70 %                  Forma de ocupación del suelo: (O) Sobre línea de fábrica                  Uso de suelo: (M) Múltiple</p> <p>PISOS                  Altura: 24 m                  Número de pisos: 6</p> <p>RETROS                  Frontal: 0 m                  Lateral: 0 m                  Posterior: 0 m                  Entre bloques: 6 m</p> <p>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano                  Facilidad de servicios básicos: SI</p>															
<p><b>AFECTACIONES/PROTECCIONES</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Tipo</th> <th>Derecho de vía (m)(desde el eje)</th> <th>Retiro (m)</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación										
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación											
<p><b>ACTIVIDAD ECONÓMICA</b></p> <p>Buscar por código CIU: <input type="checkbox"/></p> <p>INGRESE ACTIVIDAD CIU: <input type="text" value="HOSTAL"/> <input type="button" value="BUSCAR"/></p> <p>Buscar por frase completa: <input type="checkbox"/></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Tipología</th> <th>Actividad CIU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>[C.87A] Comercio de Alojamiento Sectorial</td> <td>[65100904] OTROS SERVICIOS DE ALOJAMIENTOS EN HOSTALES.</td> </tr> </tbody> </table>	#	Tipología	Actividad CIU	1	[C.87A] Comercio de Alojamiento Sectorial	[65100904] OTROS SERVICIOS DE ALOJAMIENTOS EN HOSTALES.									
#	Tipología	Actividad CIU													
1	[C.87A] Comercio de Alojamiento Sectorial	[65100904] OTROS SERVICIOS DE ALOJAMIENTOS EN HOSTALES.													

- Se utilizará todo el suelo con el propósito de hacer funcionar el hostel, de igual manera se usará el patio central para clientes que estén fuera del hostel como un sitio para tomar refrescos.

- La tierra tiene un uso múltiple, por lo que muchos negocios pueden funcionar en esta parte.
- El servicio de alojamientos es permitido, por lo que no existirá ningún problema por el uso del suelo.

## **11. Voluntarios**

Tratándose de un hostel siempre se brinda el servicio de voluntarios, por lo que él Concrete House igual contará con esto. Los voluntarios son personas que se quedan sin pagar tarifa por su estadía, pero a cambio brindan servicio para el hostel.

Se contará con diferentes plataformas para promocionar el servicio de voluntarios, entre estas se pueden ver incluidas Workpackers, Work-away, entre otras. Eso permitirá abaratar costos, brindar un servicio adicional y generar publicidad para el lugar con las personas que ya se han hospedado anteriormente.

## **12. Inversión**

Hemos analizado todo el equipo, remodelación, mano de obra y gastos necesarios para llevar a cabo el proyecto. A continuación, en la tabla 10 exponemos todos aquellos:

TABLA 10

Inversión			
Nombre	Cantidad	Precio	Total
Hamacas	2	\$150.00	\$300.00
Calefactores	2	\$290.00	\$580.00
Colchón plaza y 1/2	12	\$180.00	\$2,160.00
Literas	6	\$170.00	\$1,020.00
Colchón queen	1	\$276.11	\$276.11
Parrilla Carbón	1	\$200.00	\$200.00
Mesa familiar	1	\$879.20	\$879.20
Mesas Medium	3	\$150.00	\$450.00
Silla Mecedora	1	\$55.00	\$55.00
Lámparas techo	4	\$16.99	\$67.96
Parlantes	4	\$80.00	\$320.00
Luces y lámparas	1	\$38.50	\$38.50
Puerta de madera	1	\$60.00	\$60.00
Barandal	1	\$85.00	\$85.00
Arreglo Closet 2,3x1,60 mts en mdf y mano de obra	5	\$1,300.00	\$6,500.00
Cortinas	10	\$23.50	\$235.00
Cama queen	1	\$95.00	\$95.00
TV para cuarto	1	\$339.00	\$339.00
Tomacorrientes	30	\$10.99	\$329.70
Mano de obra electrico	1	\$400.00	\$400.00
Escritorio Recepción	1	\$99.00	\$99.00
Sillones Recepción	3	\$35.00	\$105.00
Computadora Recepción	1	\$369.00	\$369.00
Caja Registradora	1	\$100.00	\$100.00
Estufa para cocina	1	\$180.00	\$180.00
Cafetera	1	\$69.00	\$69.00
Sillas Hot Dogs	3	\$60.00	\$180.00
Refrigeradora	2	\$1,500.00	\$3,000.00
Mesa Comedor	1	\$450.00	\$450.00
Sillones para sala de abajo	4	\$175.00	\$700.00
Televisión sala de abajo	1	\$450.00	\$450.00
Mesas de afuera	6	\$400.00	\$2,400.00
Mesas Ping Pong	1	\$200.00	\$200.00
Fútbolin	1	\$60.00	\$60.00
Estructura De Metal Techo	1	\$450.00	\$450.00
Canecas Pintura paredes	5	\$120.00	\$600.00
Mano de obra pintura paredes	1	\$1,800.00	\$1,800.00
Latas de Pintura grafitis	250	\$2.50	\$625.00
Bicicletas	12	\$250.00	\$3,000.00
Lavadora de platos	1	\$600	\$600
Lavadora de ropa	1	\$550	\$550
Secadora	1	\$450	\$450
Juego de platos y vajillas	1	\$200.00	\$200.00
Extintores	2	\$16.50	\$33.00
Baldosas x metro cuadrado	471	\$19.50	9184.5
Mano de obra baldosas x metro cuadrado	1	\$2,355.00	\$2,355.00
Juego inodoro + Lavabo	5	\$59.80	\$299.00
Mano de obra cambio de inodoro + lavabo	1	\$250.00	\$250.00
Duchas	6	\$47.00	\$282.00
Wi-Fi Modem	2	\$34.00	\$68.00
Kit de cámaras seguridad	1	\$74.48	\$74.48
Material de paredes como divisiones 30 m2	2	\$175.00	\$350.00
Mano de obra construccion paredes	1	\$200.00	\$200.00
		<b>TOTAL</b>	<b>\$44,123.45</b>

En total debemos contar con una inversión de \$44123,45 para llevar a cabo todos los gastos de equipo, remodelación y mano de obra.

### 13. Datos del proyecto

Para ilustrar de una mejor manera los análisis y proyecciones financieras hemos elaborado un anexo de datos sobre el proyecto de Concrete House Hostel. En este incluimos los datos de distribución del hostel, con su ocupación esperada, con tarifas esperadas y estimaciones de crecimiento anual.

#### ANEXO 7

Concrete House Hostel					
DATOS					
<b>Habitaciones</b>		20	Camas		
		1	Queen		
Tarifas (ADR)		\$ 10.00	camas		
		\$ 15.00	queen		
		Nota:	Se espera que las tarifas se mantengan		
Ocupacion %		56%	Se espera que incremente 5% al año hasta el 4to año, despues se espera que se mantenga en 74%		
<b>Patio Bar</b>					
Capacidad:		36			
Consumo promedio		\$ 5.00	Bebidas alcholicas y no alcholicas	50%	Rotación/Ocupación
		Nota	Se espera que se incrementen 5% al 1er año, despues que se mantenga al 60%		
<b>Servicios Adicionales</b>		12	Bicicletas		
		20	Toallas		
	Tarifas	\$8	Bicicletas		
		\$1.50	Toallas		
	%Ocupacion	55%	Se espera que se incremente 5% al 2do año, despues que se mantenga al 65%		
	%Ocupacion	35%	Se espera que se incremente 5% al 1er año, despues que se mantenga al 40%		
<b>Costos y Gastos Departamentales</b>					
Costos y Gastos camas		\$ 4,387.83	10% de la venta de camas		
Costos y Gastos Patio Bar		\$ 13,731.30	38% de la venta de patio bar		
Costos y Gastos Servicios Adicionales		\$ 9,010.76	39% de la venta de servicios adicionales		
<b>Gastos No Distribuidos</b>					
Nomina		\$ 54,000	El primer año; Se espera un incremento de 2% cada año		
Mercadeo		\$ 7,000			
Mantenimiento		\$ 900	El primer año; Se espera un incremento de 2% cada año		
Agua-Luz-Fuerza		\$ 6,391.56	El primer año; Se espera un incremento de 3.5% cada año		
<b>Cargos Fijos</b>					
Impuesto predial		\$ 601.49	Del total de ingresos		
Renta		\$ 500.00			
Depreciación		10 años	(vida útil) línea recta		
<b>Impuestos</b>					
Reparticion trabajadores		15%	De la utilidad antes de impuestos		
Impuesto renta		24%	De la utilidad antes de impuestos- reparticion de trabajadores		
Precio de Compra		\$ 44,123			

#### 14. Proyecciones financieras

Se realizaron proyecciones financieras basándonos en varios parámetros, entre ellos están: la inversión total para llevar a cabo el proyecto, un análisis de mercado para determinar la ocupación proyectada según el área de mercado y una valorización del proyecto midiendo el TIR y el VAN esperado para determinar su factibilidad. Además, cabe recalcar que el proyecto está pensado para que sea devengado en cinco años, para que viva estos cinco años y consideramos que el valor de rescate va a ser mínimo y por eso no lo hemos considerado dentro del flujo de caja del quinto año.

Con los debidos cálculos hemos estimado una adquisición de **\$103117,76** en el primer año y llegando a **\$164122,35** en el quinto año, de ingresos departamentales, sumando los 3 departamentos que nos generan ingresos: venta de camas, venta de patio bar, y venta de servicio adicionales. De igual manera se realizaron los siguientes años y podemos observar que los ingresos crecen debido a que la ocupación de nuestro hostel crecerá igualmente. (Véase tabla 11).

**TABLA 11**

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas Camas	\$ 43,878.26	\$ 47,869.75	\$ 51,793.50	\$ 55,717.25	\$ 55,717.25
Ventas Patio Bar	\$ 36,135.00	\$ 39,420.00	\$ 39,420.00	\$ 39,420.00	\$ 39,420.00
Ventas Servicios Adicionales	\$ 23,104.50	\$ 65,700.00	\$ 68,985.00	\$ 68,985.00	\$ 68,985.00
<b>+ Total Ingresos departamentales</b>	<b>\$ 103,117.76</b>	<b>\$ 152,989.75</b>	<b>\$ 160,198.50</b>	<b>\$ 164,122.25</b>	<b>\$ 164,122.25</b>

Por otro lado, hemos calculado los costos y gastos departamentales de la siguiente manera: Se ha estimado un **10% de las ventas de camas** para cubrir los costos y gastos de dicho departamento, el **38% de las ventas de patio bar** y el **39% de las ventas de servicios adicionales**; de igual manera para cubrir los costos y gastos de los dichos departamentos. Sumando la cantidad de estos porcentajes se conlleva un total de costos y gastos de \$27129,88 en el primer año. De igual manera se realizaron los siguientes años y tienden a subir porque los ingresos suben igualmente. Esto nos deja con una utilidad departamental de **\$75987,88** el primer año y que a creciendo respectivamente con los años. (Véase tabla 12).

**TABLA 12**

Costos y Gastos Habitaciones	\$ 4,387.83	\$ 4,786.98	\$ 5,179.35	\$ 5,571.73	\$ 5,571.73
Costos y Gastos Patio bar	\$ 13,731.30	\$ 14,979.60	\$ 14,979.60	\$ 14,979.60	\$ 14,979.60
Costos y Gastos Servicios Adicionales	\$ 9,010.76	\$ 25,623.00	\$ 26,904.15	\$ 26,904.15	\$ 26,904.15
<b>- Total Costos y Gastos departamentales</b>	<b>\$ 27,129.88</b>	<b>\$ 45,389.58</b>	<b>\$ 47,063.10</b>	<b>\$ 47,455.48</b>	<b>\$ 47,455.48</b>
<b>= utilidad Departamental</b>	<b>\$ 75,987.88</b>	<b>\$ 107,600.18</b>	<b>\$ 113,135.40</b>	<b>\$ 116,666.78</b>	<b>\$ 116,666.78</b>

Contamos también con otro tipo de gastos, los gastos no distribuidos los cuales incluyen nómina, mercadeo, mantenimiento, agua- luz- fuerza y otros. Sumando todos los gastos no distribuidos tenemos un total de \$68391,56 en el primer año y después crecerá con los respectivos años. Restando estos costos y gastos no distribuidos de la utilidad departamental nos deja el primer año con una utilidad después de gastos operativos de **\$7696,32** y que llegará a **\$42906,79** el quinto año. (Véase tabla 13).

**TABLA 13**

Nomina	\$ 54,000.00	\$ 55,080.00	\$ 56,181.60	\$ 57,305.23	\$ 58,451.34
Mercadeo	\$ 7,000	\$ 7,000	\$ 7,000	\$ 7,000	\$ 7,000
Mantenimiento	\$ 900.00	\$ 918.00	\$ 936.36	\$ 955.09	\$ 974.19
Agua-Luz-Fuerza-otros	\$ 6,391.56	\$ 6,615.26	\$ 6,846.80	\$ 7,086.44	\$ 7,334.46
<b>- Total Gastos No Distribuidos</b>	<b>\$ 68,291.56</b>	<b>\$ 69,613.26</b>	<b>\$ 70,964.76</b>	<b>\$ 72,346.76</b>	<b>\$ 73,759.99</b>
<b>= utilidad despues de gastos operativos no distribuidos</b>	<b>\$ 7,696.32</b>	<b>\$ 37,986.91</b>	<b>\$ 42,170.64</b>	<b>\$ 44,320.02</b>	<b>\$ 42,906.79</b>

Finalmente, debemos contar con los impuestos y cargos fijos que debemos pagar entre ellos: impuesto predial, renta, depreciación. Sumando estos cargos fijos tenemos un total de \$5513,84. Este valor perdura durante los cinco años. Después, hemos restado la utilidad de gastos no distribuidos con el total de cargos fijos cada año y se ha determinado una utilidad antes de impuestos que es de \$2182.49 el primer año y crece hasta \$37392,95 el quinto año. Ultimo, pero no menos importante determinamos la utilidad neta calculando los impuestos de la operación que viene a ser el 15% (para empleados) de la utilidad antes de impuestos y determinando el 24% del impuesto a la renta. Esto nos da una utilidad neta de **\$1409,89** el primer año y llegando a **\$24155,85** el quinto año. (Véase tabla 14).

TABLA 14

Impuesto predial	\$ 601.49	\$ 601.49	\$ 601.49	\$ 601.49	\$ 601.49
Renta	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 500.00
Gastos financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciacion	\$ 4,412.35	\$ 4,412.35	\$ 4,412.35	\$ 4,412.35	\$ 4,412.35
<b>- Total Cargos Fijos</b>	<b>\$ 5,513.84</b>	<b>\$ 5,513.84</b>	<b>\$ 5,513.84</b>	<b>\$ 5,513.84</b>	<b>\$ 5,513.84</b>
<b>= utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$ 2,182.49</b>	<b>\$ 32,473.08</b>	<b>\$ 36,656.81</b>	<b>\$ 38,806.18</b>	<b>\$ 37,392.95</b>
(15% Empleados)	\$ 327.37	\$ 4,870.96	\$ 5,498.52	\$ 5,820.93	\$ 5,608.94
Saldo	\$ 1,855.11	\$ 27,602.11	\$ 31,158.29	\$ 32,985.26	\$ 31,784.01
(24% Impuesto a la renta)	\$ 445.23	\$ 6,624.51	\$ 7,477.99	\$ 7,916.46	\$ 7,628.16
<b>= Utilidad Neta</b>	<b>\$ 1,409.89</b>	<b>\$ 20,977.61</b>	<b>\$ 23,680.30</b>	<b>\$ 25,068.79</b>	<b>\$ 24,155.85</b>

### 15. Cálculo de la tasa interna de retorno (TIR) y valor actual neto (VAN)

Para el cálculo de la tasa interna de retorno (TIR) y el valor actual neto (VAN) primero determinamos el flujo de caja operativo después de impuestos. Para realizar esto debemos calcular el EBITDA, por sus siglas en inglés “earnings before interests, taxes, depreciation and amortization” (ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización). El EBITDA lo calculamos restando el valor del impuesto predial a la utilidad después de gastos no distribuidos y dado que no existe un financiamiento, directamente se dio el resultado de flujo de caja antes de impuestos. A este último valor restamos los impuestos de la operación que es la suma del 15% y 24% de la utilidad antes de impuestos y llegamos al resultado del flujo de caja total que son **\$63222,23** el primer año y llega a **\$29068,19** el quinto año. (Véase tabla 15).

TABLA 15

Flujo de caja Operativo después de impuestos					
<b>= utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)</b>	<b>\$ 7,094.83</b>	<b>\$ 37,385.42</b>	<b>\$ 41,569.15</b>	<b>\$ 43,718.53</b>	<b>\$ 42,305.30</b>
Intereses	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pago de principal (capital)	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>= Flujo de caja antes de impuestos</b>	<b>\$ 7,094.83</b>	<b>\$ 37,385.42</b>	<b>\$ 41,569.15</b>	<b>\$ 43,718.53</b>	<b>\$ 42,305.30</b>
- Impuestos de la operación	\$ 772.60	\$ 11,495.47	\$ 12,976.51	\$ 13,737.39	\$ 13,237.11
<b>= Flujo operativo después de impuestos</b>	<b>\$ 6,322.23</b>	<b>\$ 25,889.95</b>	<b>\$ 28,592.64</b>	<b>\$ 29,981.14</b>	<b>\$ 29,068.19</b>
Reversion del patrimonio después de impuestos					
<b>Flujo de Caja Total</b>	<b>\$ 6,322.23</b>	<b>\$ 25,889.95</b>	<b>\$ 28,592.64</b>	<b>\$ 29,981.14</b>	<b>\$ 29,068.19</b>

Después de haber determinado el flujo de caja total, pudimos ya calcular el TIR y el VAN con las respectivas funciones de Excel (NPV E IRR). El flujo de caja total de los cinco años fue de \$6322, 23; \$25,889.95; \$28,592.64; \$29,981.14 y \$29,068.19 respectivamente, lo que hizo que el valor actual neto sea de **\$75730,71** y que la tasa interna de retorno sea de **37%**.

## CONCLUSIONES

El concepto del Concrete House Hostel es prometedor. Deseamos brindar una experiencia nueva en hostales de Quito, ofreciendo un ambiente relajado y cálido, con nuestros servicios de hospedaje y patio bar, donde tanto viajeros que les gusta mochilear y gente local disfrute de la experiencia de visitar y alojarse en nuestro hostel. El diseño será acorde a una tendencia que crece alrededor del mundo y nos sentimos confiados de dirigirnos a este tipo de mercado. Por si fuera poco, los análisis y proyecciones financieros nos han demostrado ser un hostel factible, ya que se conlleva una tasa de retorno interna prometedora y que permite cumplir nuestro sueño de realizarlo. Sin duda, estamos seguros y optimistas de nuestro proyecto, los estudios apuntan a un emprendimiento exitoso e innovador y esperamos con ansias poder empezarlo pronto.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alua Río. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Áviles, L. J. (2016, 11 30). *Prezi*. Retrieved from <https://prezi.com/1pabyyjo6uyk/historia-del-turismo-y-hoteleria-en-ecuador/>
- Chulla Hostal. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Cité Otel. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Hostal Discovery Quito. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4Avb1wP4FwAIB0glkOWJiOTIlyjUtYTY3Yi00NmQyLWJmZGltMWEyYTBhMmQwZTky2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4Avb1wP4FwAIB0glkOWJiOTIlyjUtYTY3Yi00NmQyLWJmZGltMWEyYTBhMmQwZTky2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Hostal San Gabriel. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4Avb1wP4FwAIB0glkOWJiOTIlyjUtYTY3Yi00NmQyLWJmZGltMWEyYTBhMmQwZTky2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4Avb1wP4FwAIB0glkOWJiOTIlyjUtYTY3Yi00NmQyLWJmZGltMWEyYTBhMmQwZTky2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Selina. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Suites Guayaquil. (n.d.). *Suites Guayaquil*. Retrieved from <https://www.suitesguayaquil.com/blog/la-hoteleria-en-ecuador.html>
- Terra 4. (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)
- Terraza Suites . (n.d.). *Booking*. Retrieved from [https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep\\_landing=1&sb\\_price\\_type=total&](https://www.booking.com/index.es.html?label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEGIAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQGIAGoAgO4AvmHwP4FwAIB0glkZDM4ODU2YWMtOWFiNS00Y2E4LThiNmItMTFjMDAyMmQxNjdi2AIE4AIB;sid=92ef04f9c1521c8ec8bd9a782ca57903;keep_landing=1&sb_price_type=total&)

Trujillo, D. (2016, 10). *PUCE*. Retrieved from  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/12391/TESES%20%20DANIEL%20TRUJILLO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>