

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario & Turismo

**Desarrollo de un proyecto de alojamiento turístico
Poshtel Cumbayá**

**Ana Valeria Bucheli Bautista
Mélanie Melissa Mejía González**

Hospitalidad y Hotelería

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito
para la obtención del título de
Licenciada en Hospitalidad y Hotelería

Quito, 17 de diciembre de 2021

Universidad San Francisco de Quito USFQ
Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario & Turismo

HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

Desarrollo de un proyecto de alojamiento turístico
Poshtel Cumbayá

Ana Valeria Bucheli Bautista
Mélanie Melissa Mejía González

Mauricio Cepeda, MMH, Director de Tesis

Paola Torres, Tutora de Tesis

Quito, 17 de diciembre de 2021

© 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: Mélanie Melissa Mejía González
Ana Valeria Bucheli Bautista

Código: 00200403
00209166

Cédula de Identidad: 1600477333
0921507463

Lugar y fecha: Quito, 17 de diciembre de 2021

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UNPUBLISHED DOCUMENT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

El presente proyecto se basa en un desarrollo de alojamiento turístico innovador, que pretende ofrecer comodidad y seguridad dentro de un ambiente moderno y, jovial. Ubicado en el centro de Cumbayá a tan solo 20 minutos del Aeropuerto internacional. Este proyecto hotelero busca atraer principalmente al mercado millennial y extenderse a otros mercados secundarios; es decir, un público joven – adulto profesional, nacional y extranjero que se interese por vivir nuevas experiencias durante su alojamiento. Nuestro proyecto busca satisfacer la creciente demanda de experiencias ligadas a socializar y formar vínculos dentro de un espacio acogedor y vanguardista.

Palabras clave: Cómodo, moderno, Poshtel, acogedor, novedoso, millennial, innovador, socializar, Cumbayá.

ABSTRACT

This project is based on an innovative tourist accommodation development, which aims to offer comfort and security within a modern and cheerful environment. It is located in the heart of the City of Cumbayá, just 20 minutes away from Quito International Airport. This hotel project seeks to attract mainly the millennial market and expand to other secondary markets; that is to say young-adult professionals including foreign tourists, who are interested in living new experiences during their stay. Our project wants to satisfy the growing demand for experiences linked to socializing and creating bonds within a welcoming and avant-garde space.

Key words: Comfortable, modern, Poshtel, cozy, novel, millennial, innovative, socialize, Cumbayá

TABLA DE CONTENIDO

1. SUMARIO EJECUTIVO	13
2. CONCEPTO DEL PROYECTO	14
2.1 TIPO DE EMPRESA	14
2.2 TIPO DE CONCEPTO	15
2.3 EXPERIENCIA DEL CLIENTE	16
2.4 UBICACIÓN	16
2.5 DIMENSIÓN	17
2.6 SERVICIOS	17
2.7 CAPACIDAD DE BAR- RESTAURANTE	17
2.8 MERCADO META	18
3. ANÁLISIS DE SITIO	18
3.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA	18
3.1.1 Contexto de Ciudad	18
3.2 LOCALIZACIÓN QUITO.....	19
3.2.1 Ubicación y Límites	19
3.2.2 Análisis de tráfico de visitantes a la ciudad de Quito.....	19
3.3 LOCALIZACIÓN CUMBAYÁ.....	20
3.3.1 Ubicación y Límites	20
3.4 ADAPTABILIDAD Y CONVENIENCIA FÍSICA DEL TERRENO	20
3.5 ACCESO Y VISIBILIDAD	21
3.6 SERVICIOS BÁSICOS	22
3.7 SITUACIÓN LEGAL Y REGULACIONES MUNICIPALES APLICABLES	23
4. ANÁLISIS DE DESTINO	23
4.1 ANÁLISIS DE CLIMA	23
4.2 PRINCIPALES GENERADORES DE DEMANDA.....	23
4.2.1 Generadores de demanda educativa y salud	23
4.2.2 Generadores de demanda ocio y recreación	24
4.2.3 Generadores de demanda empresarial-corporativa	25
5. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD.....	25
5.1 ENTORNO MACROECONÓMICO	25
5.1.1 PIB Nacional y PIB Turístico.....	25
5.1.2 Empleo	25
5.2 ANÁLISIS DEL ÁREA DE MERCADO	26
5.2.1 Análisis de la Demanda.....	26
5.2.2 Análisis de la Oferta.....	28
6. PRONÓSTICO DE INGRESOS Y GASTOS	31
6.1 ANÁLISIS DEL FLUJO DE CAJA PROYECTADO	31
7. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO	31
7.1 FINANCIAMIENTO	31
7.2 ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA Y ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	32
7.3 ANÁLISIS DE KPIS: NPV, TIR Y PAYBACK PERIOD	32

8. DISEÑO Y ARQUITECTURA.....	32
8.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.....	32
8.2 ENUMERACIÓN DE REVENUE PRODUCING AREAS	33
8.3 ENUMERACIÓN DE NON-REVENUE PRODUCING AREAS	33
8.4 ESTÁNDARES DE ESPACIO UTILIZADOS PARA ASIGNACIÓN DE AREAS.....	33
9. PROGRAMA DE ESPACIO	34
9.1 DETALLE DE LOS REQUERIMIENTOS DE ESPACIO POR ÁREAS	34
10. PISO DE HABITACIONES.....	34
10.1 EFICIENCIA DEL ÁREA	34
10.2 CONFIGURACIÓN ESCOGIDA.....	34
10.3 DEFINICIÓN DE LA MEZCLA DE HABITACIONES	34
10.4 DISEÑO DE HABITACIONES	35
11. DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO.....	36
11.1 FACHADA Y ENTRADAS	36
11.2 LOBBY	37
11.3 BAR-RESTAURANTE Y ZONAS DE COMFORT.....	37
11.4 PARQUEADERO y SEÑALIZACIÓN	37
12. BACK OF THE HOUSE	38
12.1 DESCRIPCIÓN GENERAL	38
12.2 COCINA	38
12.3 ÁREA DE BODEGA.....	38
12.4 OFICINAS	38
12.5 BASURA	39
12.6 ÁREA DE EMPLEADOS.....	39
12.7 LAVANDERÍA Y HOUSEKEEPING	39
12.8 MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD	39
13. RECURSOS HUMANOS.....	40
13.1 CULTURA ORGANIZACIONAL Y PROCESO DE RECLUTAMIENTO	40
14. MARKETING	40
14.1 ESTRATEGIA GENERAL.....	40
15. PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO.....	41
15.1 CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.....	41
CONCLUSIONES.....	41
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	43
ANEXOS.....	45

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla # 1. Evolución de la Ocupación Hotelera Anual de Quito.....	27
Tabla # 2. Características de los principales segmentos de mercado.....	30
Tabla # 3. Ventajas y Desventajas de Poshtel-Cumbayá frente a la competencia.....	31
Tabla # 4. Requerimientos de espacio por áreas en m ²	34
Tabla # 5. Porcentaje de espacio de Back of House y Front of House.....	34

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico # 1. Comportamiento de la Estancia Media Hotelera de DQM.	26
Gráfico # 2. Comportamiento de la Ocupación Hotelera Mensual en Quito	27
Gráfico # 3. Comportamiento Mensual de la Tarifa promedio diaria en Quito	27
Gráfico # 4. Porcentaje de Ocupación y Market Share. Competencia-Poshtel Cumbayá	28
Gráfico # 5. Porcentaje de Establecimientos Registrados por Categoría	28
Gráfico # 6. Índice de Penetración de la Competencia-Poshtel Cumbayá.....	30

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO # 1: Proceso de expansión urbana hacia las parroquias rurales.....	45
ANEXO # 2: Población total de la Parroquia de Cumbayá	45
ANEXO # 3: Población Urbana y Rural de Pichincha al año 2020.....	45
ANEXO # 4: Descripción PEA de Cumbayá por Sexo	46
ANEXO # 5: Población de Pichincha por Grupos de Edad	46
ANEXO # 6: Pirámide de Población, Distrito Metropolitano de Quito.....	47
ANEXO # 7: PEA por sectores económicos en Cumbayá.....	48
ANEXO # 8: Procedencia de los encuestados por provincias	49
ANEXO # 9: Edad de los encuestados en estudio	49
ANEXO # 10: Nivel de estudios de los encuestados.	49
ANEXO # 11: Acompañamiento de los encuestados en estudio	50
ANEXO # 12: Comportamiento mensual de entradas de extranjeros a Quito.....	50
ANEXO # 13: Número de entradas de extranjeros a Quito por año.	50
ANEXO # 14: Comportamiento Mensual de las entradas a Quito.	51
ANEXO # 15: Comportamiento mensual de salidas de extranjeros de Quito	51
ANEXO # 16: Número de salidas de extranjeros de Quito por año.	51
ANEXO # 17: Comportamiento Mensual de las salidas de Quito.	52
ANEXO # 18: Mapa de Cumbayá.....	52
ANEXO # 19: Modelo territorial actual de la Parroquia de Cumbayá con sus respectivas limitaciones y zonas de importancia.	53
ANEXO # 20: Mapa Topográfico del Centro de Cumbayá.....	54
ANEXO # 21: Mapa Vial de la Parroquia de Cumbayá	55
ANEXO # 22: Zonas de Acceso a la Parroquia de Cumbayá	56
ANEXO # 23: Cobertura de Servicios Básicos en Cumbayá.....	56
ANEXO # 24: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 1 y Datos de avalúo comercial de terreno.....	57
ANEXO # 25: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 2 y Datos de avalúo comercial de terreno.....	59
ANEXO # 26: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 3 y Datos de avalúo comercial de terreno.....	61
ANEXO # 27: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 4 y Datos de avalúo comercial de terreno.....	63

ANEXO # 28: Significado de Residencial urbano 3 (RU3).....	65
ANEXO # 29: Descripción de variables climáticos en Parroquia de Cumbayá	65
ANEXO # 30: Estancia Media Hotelera de DQM (noches)	65
ANEXO # 31: Market Share Real y estimación de MKT S de Poshtel-Cumbayá	65
ANEXO # 32: Registro de Alojamientos Turísticos según categorización	66
ANEXO # 33: Servicios Ofrecidos por la Competencia.....	66
ANEXO # 34: Determinación del Fair Share y Penetración de Competencia-Poshtel Cumbayá	66
ANEXO # 35: Flujo de Caja Proyectado e Indicadores Financieros NPV, TIR y Payback Period	67
ANEXO # 36: Tabla de amortización sobre el financiamiento del Proyecto	68
ANEXO # 37: Estado de Pérdidas y Ganancias.....	69
ANEXO # 38: Activity Relationship Chart.....	70
ANEXO # 39. Plano Planta Baja	71
ANEXO # 40: Plano Segundo Piso.....	72
ANEXO # 41: Plano Tercer Piso	73
ANEXO # 42: Fachada y Entradas	74
ANEXO # 43: Lobby	74
ANEXO # 44: Bar-Restaurante y Zonas de Comfort.....	75
ANEXO # 45: Parqueadero.....	76
ANEXO # 46: Señalización	76
ANEXO # 47: Organigrama del Equipo de trabajo	77
ANEXO # 48: Cálculo de presupuesto por Construcción y Equipamiento	78

1. SUMARIO EJECUTIVO

El presente proyecto de alojamiento turístico pretende mostrar un concepto actual e innovador que se ajusta según las investigaciones realizadas a la nueva realidad de jóvenes adultos y sus motivaciones de viaje. Varios estudios publicados por la OMC, la revista HostelTour, Journal of Tourism Futures, entre otros, muestran que esta generación está revolucionando las tendencias turísticas y hoteleras a través de su interés en crear experiencias genuinas, conectarse con la cultura local, viajar fuera de sus periodos de vacaciones, y ser conocedores de nuevos conceptos e ideas. Alejándose así, de las propuestas de la hotelería clásica. Hemos considerado pertinente para nuestro proyecto tomar en cuenta estas tendencias, ya que se ha visto que los Millennials viajan más que cualquier otra generación. Los viajeros Millennials de EEUU, China y Europa realizan entre cuatro y cinco viajes al año, lo que muestra que este perfil de turista representa una fuerza clave dentro del mercado turístico. (Ketter, 2020)

Nuestra propuesta es crear un Poshtel (sinergia entre Hotel Boutique y Hostal) dentro de la parroquia de Cumbayá. El lugar para este proyecto se escogió puesto que Cumbayá es un destino cada vez más grande y turístico para las personas que buscan seguridad y relajación dentro de un ambiente concurrido durante el día y la noche.

El concepto que se adapta a nuestra propuesta va de la mano con una tendencia millennial, para brindar comodidad, satisfacción, un ambiente pleno de trabajo y de diversión pacífica. Este gran público nos brinda la posibilidad de experimentar con nuevas propuestas sin tener que seguir reglas ligado a lo tradicional y común. De la misma manera el target millennial al que apuntamos ofrecen la oportunidad de crear espacios de socialización y abrir un mundo de posibilidades a crear un servicio intangible natural de networking tanto local como internacional.

El desarrollo de este proyecto está basado en un riguroso análisis de mercado, sitio, oferta, demanda y puntos financieros importante. Estamos seguras de la factibilidad de este proyecto con un buen futuro y potencial de abrir más puertas a nuevos y destacables

establecimientos de alojamiento en la ciudad. Nuestra propuesta ha sido pensada y analizada siempre yendo de la mano de la hospitalidad que caracteriza a un buen anfitrión, la pasión por el servicio y la motivación permanente de crear experiencias únicas, interesantes e inolvidables en el corazón y mente de futuros huéspedes que llegan a la ciudad buscando un lugar tranquilo, seguro y central, con todas las comodidades de un hotel tradicional, agregando a esto también la oportunidad de encontrar espacios de desarrollo social y personal, además de tener una amplia oferta gastronómica y variedad de actividades al alcance de unos metros.

2. CONCEPTO DEL PROYECTO

2.1 TIPO DE EMPRESA

El tipo de empresa que el presente proyecto analiza es un Poshtel; una versión híbrida que combina el estilo elegante y el confort de un hotel boutique con la accesibilidad de un Hostal tradicional. La palabra “Poshtel”, nace de la combinación de los vocablos ingleses *posh* (estilo elegante y exclusivo) y *hostal* (Fernández, 2015).

Esta innovadora creación de alojamiento se está convirtiendo en una tendencia en ya varios países de Europa y Estados Unidos, lo cual ha permitido adaptarse a un mercado joven-adulto cada vez más exigente que buscan vivir experiencias interesantes y nuevas a un precio accesible, sin dejar de lado la calidad de servicio, limpieza y confort para poder disfrutar de su estancia en su máximo esplendor. (Europa, 2015). Los Poshtels tienden a ser conocidos por brindar una experiencia de servicio ligado a las necesidades y deseos de cada persona que se hospeda en su establecimiento, en el cual pueden disfrutar de una decoración vanguardista, un diseño y arquitectura única que sigue todos los lineamientos y regulaciones de un hotel boutique. Su enfoque se encuentra ligado al networking entre huéspedes, clientes externos y personas locales por medio de coworking spaces, convirtiéndose en un servicio adicional impulsado por los mismos huéspedes. Existen ya varias marcas europeas que trabajan bajo el mismo concepto como son: Generator, Maverick City Lodge y Wombats, estos poshtels han ganado gran acogida en los últimos años y algunos de ellos se han extendido hasta Norte

América. Varios de ellos han adquirido un gran reconocimiento en la industria de la hospitalidad, pues se acomodan a un espíritu de alojamiento moderno y social para viajeros que buscan lujo accesible y experiencias únicas.

2.2 TIPO DE CONCEPTO

Nuestra propuesta de hotel corresponde a una fusión entre un hotel boutique complementando todos sus estándares de calidad y servicio junto con la comodidad y relajación de un hostel tradicional moderno. Nuestro gran enfoque es y será la promoción de la socialización, el networking. Queremos abrir un mundo de posibilidades a un mercado joven-adulto que buscan ser testigos de nuevas experiencias y destinos adaptados a las necesidades actuales, que desean viajar en grupo o en solitario pero que en nuestro Poshtel se sientan libre de formar nuevos vínculos de amistad y fraternidad.

Ofrecemos una amplia variedad de camas personalizadas en habitaciones compartidas y privadas, varios tipos de habitaciones adaptadas a un mercado de espíritu joven y afable, zonas de relax, bar-cafetería abierto para nuestros huéspedes y público en general. Estamos ubicados estratégicamente en el corazón de Cumbayá, conocemos la amplia gama de atractivos que este destino ofrece tanto a la comunidad local como extranjera y por este motivo prometemos brindar distintas actividades que permitan vivir una vida social, libre y aventurera a nuestros huéspedes durante su estancia dentro de la ciudad. Nuestro principal objetivo es hacer que todos nuestros visitantes se encuentren con una propuesta única de servicio, puedan tener una memorable experiencia con nuestras promesas de servicio y hospitalidad y logren sentirse en un ambiente muy agradable y confiable cada vez que deciden hospedarse con nosotras. Proponemos incentivar el turismo local y sumarnos a trabajar en conjunto con las demás empresas de servicio para que nuestros huéspedes durante su estancia puedan recibir una excelente experiencia que Cumbayá mismo ofrece.

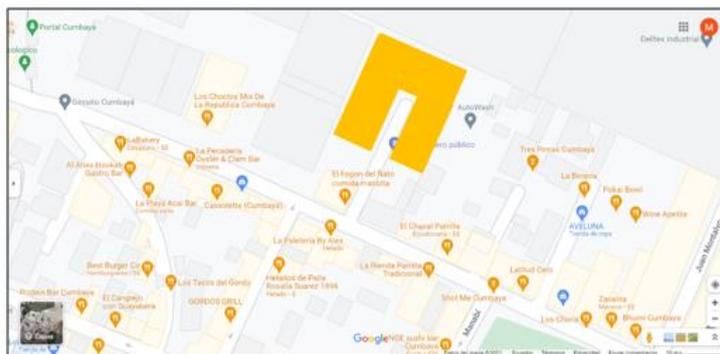
2.3 EXPERIENCIA DEL CLIENTE

En Poshtel Cumbayá, los huéspedes podrán encontrar un ambiente acogedor, con un diseño único, moderno y cálido, espacios sociales y seguros para que puedan disfrutar de los servicios que ofrecemos así como también de una estancia placentera y relajante. Nuestro objetivo es hacer que nuestros huéspedes siempre se sientan bienvenidos y deseen regresar por el tipo de acomodación que se ofrece y la experiencia de compartir con más huéspedes y clientes; los mismo que puedan aportar ampliamente a su vida personal y profesional. Una gran parte de nuestra oferta de habitaciones es compartida por lo que nuestros huéspedes podrán tener la oportunidad de compartir espacios con otras personas no solo locales sino extranjeros, podrán conocerse, hacer networking y conseguir o crear oportunidades sociales y de trabajo; algo realmente útil y necesario en la actualidad. Prometemos confianza y tranquilidad en cada una de nuestras instalaciones, con acceso a utilizar nuestros coworking spaces y una red Wifi siempre rápida y eficiente. Nuestro personal de servicio será un equipo de trabajo motivado a crear momentos y experiencias únicas en la mente y corazones de nuestros huéspedes, demostrando siempre su gentileza y hospitalidad.

2.4 UBICACIÓN

Estamos ubicados en la calle Francisco de Orellana, a 120 metros del Parque Central de Cumbayá, frente La Paletería By Alex. Actualmente el terreno se encuentra entre dos propiedades comerciales (El fogón del Ñato comida manabita y El Chacal Parrilla), el espacio total del terreno para el desarrollo del proyecto es de cuatro lotes.

- Dirección del terreno según IRM: E2A - S/N
- Zona Metropolitana: Tumbaco
- Parroquia: Cumbayá
- Barrio/Sector: Cumbayá Cabecera



Fuente: Google Maps. Centro de Cumbayá

2.5 DIMENSIÓN

Tomando en cuenta el área total de los lotes, el área total de la propiedad para el desarrollo del proyecto correspondería a 2406 m². Teniendo un área total de parqueadero de 432 m² y 2700 m² de construcción en total del bien inmueble.

2.6 SERVICIOS

- 20 Habitaciones para no fumadores
- Servicio de limpieza diario de habitaciones (a elección) y lavandería con costo adicional
- Restaurante y Bar
- Bar Terraza
- Desayuno
- Cowoking Spaces
- Zonas de confort dentro y fuera del inmueble: áreas verdes, áreas de recreación (brillar y fútbolín)
- Recepción las 24 horas
- Personal multilingüe
- Resguardo de equipaje
- Wifi gratis
- Pet friendly
- Seguridad
- Parqueadero
- Traslado desde/hacia el aeropuerto

2.7 CAPACIDAD DE BAR- RESTAURANTE

Tomando en cuenta los parámetros establecidos de proveer 1,85 m² de espacio por persona para un restaurante casual, se calcula que conjuntamente nuestro Bar-restaurante y Bar-terrazza mida 315 m²; es decir que tendrán capacidad para aproximadamente 150 personas.

2.8 MERCADO META

Nuestro público objetivo se enfoca en la generación millennial; es decir adultos jóvenes comprendidos entre 25 y 39 años. Un mercado que presenta fuertes habilidades socioemocionales, en su mayoría con una gran pasión de superarse, vivir experiencias únicas, ganas de emprender y mejorar tanto en el mundo profesional como personal.

3. ANALISIS DE SITIO

3.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA

3.1.1 Contexto de Ciudad

De acuerdo con el Instituto de la Ciudad de Quito, el 68.8% de la población de Quito habita dentro del área urbana y el 31.2% en el área rural. (Chacón, y otros, 2020, pág. 3) El Distrito Metropolitano de Quito es considerado la ciudad más importante del país, por ser la capital y centro político, económico, cultural y turístico. Esto lo convierte en uno de los principales destinos para visitantes nacionales y extranjeras.

La dinámica poblacional en Quito varía según sus parroquias y expansión, y siguiendo el estudio del análisis de sitio para el presente proyecto corresponde específicamente a la parroquia de Cumbayá con porcentaje de expansión de 4,55. (Ver Anexo # 1). Según el último Censo Nacional de Población y Vivienda la población total de esta parroquia es de 31.463 habitantes. (Medios, 2015) (Ver Anexo #2) Se considera relevante mencionar que la población desagregada por sexo y edad (Ver Anexo #3 y #4), se encuentra distribuida en mayor parte (61%) entre adultos jóvenes, adolescentes y niños. (Chacón, y otros, 2020) (Ver Anexo #5) Cumbayá posee alrededor del 1,5% (16.492 personas) de la Población Económicamente Activa Total del Distrito Metropolitano de Quito, cabe recalcar que no existe mayor diferencia en cuanto a una mayoría de género masculino frente al femenino en edad de trabajar. (Medios, 2015, págs. 77-78) (Ver Anexo #6) Por otro lado, es importante detallar que en Cumbayá, el sector terciario ocupa la mayor parte de población económicamente activa, siendo un aproximado de 11.457 trabajadores. (Ver Anexo #7)

3.2.2.2 Entrada de visitantes extranjeros

En los años 2017, 2018 y 2019 se observa un claro incremento en el número de visitantes extranjeros, obteniendo 684.163 llegadas. Sin embargo, en el año 2020 se nota un claro descenso en los arribos internacionales por la pandemia global de Covid-19 disminuyendo en un 72% frente al año 2019. En el Grafico lineal de comportamiento mensual que se obtuvo de la página oficial del Ministerio de Turismo se puede observar que en el presente año 2021, las llegadas internacionales a Quito empiezan a tomar una forma similar a la de años previos a la pandemia. Con esto se puede identificar de manera general que los meses con mayor entrada de turistas internacionales a Quito son marzo, julio y agosto. (MINTUR, 2021) (Ver Anexos #12 - #17)

3.3 LOCALIZACIÓN CUMBAYÁ

3.3.1 Ubicación y Límites

La parroquia de Cumbayá se encuentra ubicada en la Provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, sector Oriental en el Valle de Tumbaco. Es administrada bajo la Administración Zonal de Tumbaco. (Ver Anexo #18)

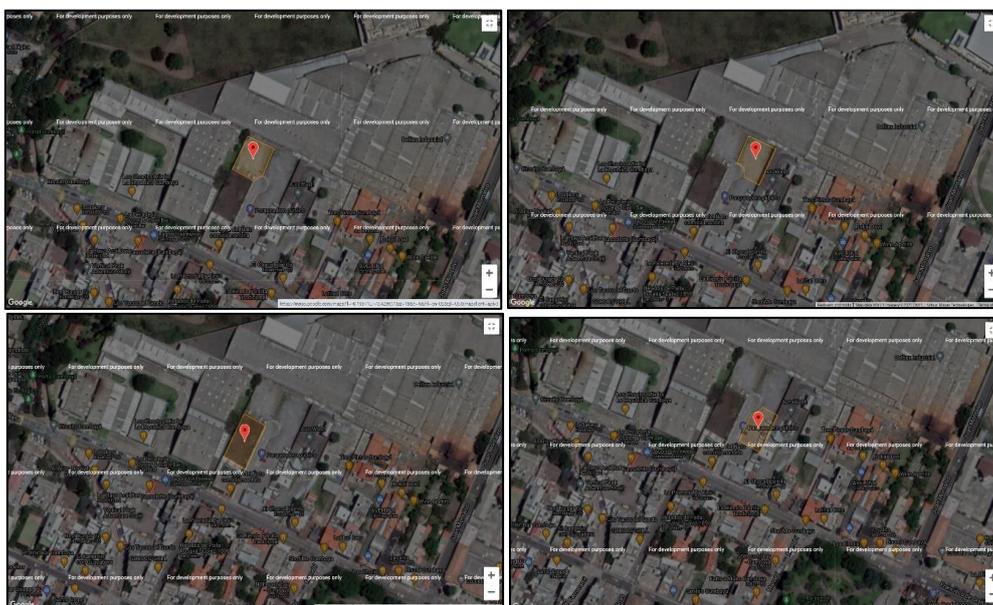
- Norte: Parroquia de Nayón, confluencia de Río San Pedro y Río Machángara.
- Sur: Parroquias de Guangopolo y de Conocoto
- Este: Río San Pedro
- Oeste: Río Machángara
- Altitud general: 2.200 m.s.n.m.
- Superficie: 26.51 Km²

3.4 ADAPTABILIDAD Y CONVENIENCIA FÍSICA DEL TERRENO

El terreno en el que se planea desarrollar el proyecto está conformado por 4 lotes que se encuentran a 120 metros del Parque Central de Cumbayá, a 6 km de la Ruta Viva que lo conecta con toda la Ciudad de Quito, Valles y el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre (30 minutos de viaje en auto)

Se caracterizan por ser lotes de forma rectangular-cuadrada y su terreno está compuesto por suelo tipo Molisoles y actualmente tienen una superficie plana. Sin embargo, es conveniente

considerar la nivelación correcta del terreno antes de comenzar con la construcción del proyecto. Tres de los cuatro lotes están siendo ocupados como parqueaderos públicos por el momento. Se puede apreciar el Modelo territorial actual de la Parroquia de Cumbayá con sus respectivas limitaciones y zonas de importancia. (Cumbayá, 2019, pág. 88) (Ver Anexo #19) al igual que el Mapa Topográfico del Centro de Cumbayá en donde se puede notar la altitud y relieve exacto del terreno que se encuentra analizando. (TopographicMap, 2021) (Ver Anexo #20) A continuación se puede observar los mapas con vista aérea de los 4 lotes para el proyecto en estudio, obtenido del Informe de Compatibilidad de uso de Suelo de la página oficial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



Fuente: Vista aérea de los 4 lotes analizados. Google Maps

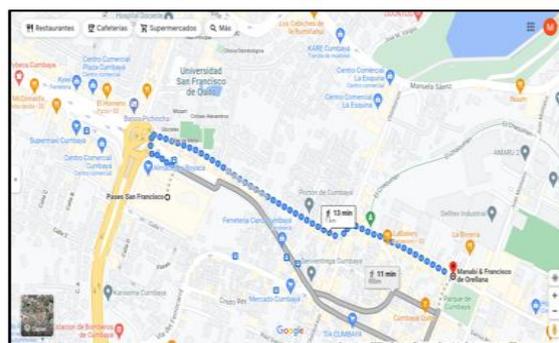
3.5 ACCESO Y VISIBILIDAD

La parroquia de Cumbayá, así como en todo el Distrito Metropolitano de Quito ha tenido un crecimiento demográfico, migratorio, urbanístico, económico y motorizado lo que ha acelerado el incremento de desarrollos viales y nuevas vías de acceso lo cual ha producido de la misma manera mayor nivel de congestión, contaminación ambiental, visual y sonora y demoras en tiempo de viaje a distintos puntos de la ciudad. Ver Anexo #21 y #22 para identificar las vías principales, secundarias y colectoras que brindan acceso directo al parque Central de

Cumbayá, así como el acceso desde el norte de Quito y el Valle de Tumbaco. (Cumbayá, 2019, pág. 56)

A la parroquia se ingresa y sale por medio de la vía interoceánica, la misma que siempre se encuentra en constante mantenimiento por su gran soporte al desgaste acelerado de transporte pesado y liviano. Por otro lado, las vías secundarias que sirven de entrada y salida a la parroquia son: Vía Manuela Sáenz que conecta a la parroquia de Nayón, Vía de los conquistadores, Lumbisí-Guangopolo, Bernardo Legarda y Calle Río San Pedro. (Medios, 2015, págs. 105-106)

El acceso y visibilidad como se puede observar en los mapas señalados en anexos son muy convenientes y generales pues muestran accesibilidad desde locaciones más lejanas. Por otro lado, para el acceso directo cercano y próximo al territorio del proyecto se haría por la calle Francisco de Orellana, una vía que conecta una gran variedad de locales comerciales, restaurantes, la entrada a la ruta del Parque Ecológico Chaquiñán y otros. Esta vía se la accede desde varias vías alternas, pero principalmente desde el redondel que conecta importantes entidades de comercio, atractivos



Fuente: Google Maps. Parque Central de Cumbayá

y generadores de demanda como son: Centro Comercial Cumbayá, Paseo San Francisco, Centro Comercial Plaza Cumbayá y Universidad San Francisco de Quito. La visibilidad también es un factor muy importante, al tener como vía principal a la calle Francisco de Orellana (calle con mayor concurrencia vial hacia el centro de Cumbayá) va a dar gran notoriedad al proyecto que se analiza sin interferir u obstaculizar la entrada al Poshtel ni sus accesos primarios.

3.6 SERVICIOS BÁSICOS

De acuerdo con el último censo de población y vivienda, la parroquia de Cumbayá tiene un 98,59% de cobertura de agua potables, un 99,8% de cobertura de energía eléctrica, un 97,84% de cobertura por parte del servicio municipal de recolección de basura y un 90,09% de cobertura de servicio de alcantarillado. Como se puede observar, estos servicios bordean

aproximadamente el 100% de cobertura, sin embargo, se debería tomar más atención al conectado a red pública de alcantarillado. (Cumbayá, 2019, pág. 32) (Ver Anexo #23)

3.7 SITUACIÓN LEGAL Y REGULACIONES MUNICIPALES APLICABLES

Los informes de Regulación Metropolitana de cada uno de los cuatro lotes que se ha dispuesto analizar en conjunto para cubrir el terreno total del proyecto se encuentran en Anexos # 24 - #27. De existir regulaciones importantes también se puede encontrar al final de cada tabla con los datos de todos los lotes. Todos los lotes son de Uso de suelo: Residencial Urbano 3 (RU3) (Ver Anexo #28)

4. ANÁLISIS DE DESTINO

4.1 ANÁLISIS DE CLIMA

La parroquia de Cumbayá tiene una temperatura media anual de 16,4°C y una precipitación media mensual de 1.166,5 milímetros (mm). Según los datos registrados del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI), Cumbayá presenta una distribución de precipitación bimodal, marzo, abril, octubre y noviembre son los de mayor lluvia, y para los meses de julio y agosto se registran precipitaciones muy bajas con un clima promedio fresco y cálido de verano, lo que significa un gran incentivo para promover al sector turístico y de servicios impulsar sus negocios y empresas durante estos meses de año. (Cumbayá, 2019, pág. 8) (Ver Anexo #29)

4.2 PRINCIPALES GENERADORES DE DEMANDA

4.2.1 Generadores de demanda educativa y salud

En lo que respecta a servicios y establecimientos educativos y de salud, la parroquia de Cumbayá posee alrededor de 25 establecimientos educativos y 3 principales establecimientos de salud, los cuales prestan sus servicios a la población local y de parroquias cercanas. De estos Generadores de demanda destacan El Hospital de los Valles y la Universidad San Francisco de Quito. Estas dos instituciones conjuntamente con los demás establecimientos secundarios brindan un gran dinamismo a toda la parroquia. Cabe recalcar que la Universidad San Francisco

de Quito acoge 9000 estudiantes, realiza estudios investigativos con Universidades extranjeras de todo el mundo y constantemente lleva a cabo conferencias con personajes de gran importancia para el desarrollo educativo, personal, económico y social. Otros generadores de demanda de importancia son: Hospital Docente de Especialidades Veterinarias USFQ y, Subcentro de Salud "Cumbayá" No. 14.

4.2.2 Generadores de demanda ocio y recreación

El parque Central de Cumbayá per se representa un gran generador de demanda pues es un imán de diversos locales de servicios complementarios para nuestro proyecto. Tiene una variedad de cafeterías y heladerías a tan solo dos kilómetros a la redonda del sitio que se analiza para el proyecto, en esta zona se puede disfrutar de una exquisita oferta gastronómica entre los más importantes: Noé sushi bar, Lucia Italia Pasta, Pizza y Gelato, Zavalita, La Bricciola, Cedeños entre otros. Además de varios bares y establecimientos que potencian la vida nocturna y de fin de semana. Por otro lado, esta parroquia oferta varios parques ecológicos, ciclo vías y centros de recreación que son una gran atracción para nuestro público objetivo. Entre ellos destacan: El Cañón del Chiche, Chaquiñán Ecológico, Parque del Reservorio, Complejo Deportivo El Sauce, Parque los Algarrobos y Potrero Lumbisí; además de varias opciones de gimnasios, crossfit y centros fitness.

Los centros comerciales que más importancia han tomado dentro de la comunidad local han sido principalmente Paseo San Francisco y Scala Shopping con una amplia gama de locales comerciales, tiendas de ropa de marca, cines, restaurantes. Locales que acogen un amplio número de visitantes locales y de ciudades cercanas, familias y grupo juvenil-adulto, promoviendo la atracción de personas hacia estos lugares especialmente durante la noche y fines de semana.

4.2.3 Generadores de demanda empresarial-corporativa

La presencia de oficinas administrativas tiene como principal agente a las grandes empresas constructoras e inversionistas. Los centros que predominan más en Cumbayá son: Officentes, Centro de Negocios La Esquina, Spacia Centro Ejecutivo y Abax Business Center.

5. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

5.1 ENTORNO MACROECONÓMICO

5.1.1 PIB Nacional y PIB Turístico

Durante el 2020, el PIB de Ecuador era de USD 98.808 millones (Banco Mundial, 2021). Tomando como punto de comparación el segundo trimestre del 2020, la economía nacional creció un 8.4% durante el segundo trimestre del 2021 (Banco Central del Ecuador, 2021). Este valor hace referencia a la recuperación que se ha logrado en actividades económicas y productivas del país. Se debe aclarar que, durante el segundo trimestre del 2020, la economía del país se vio perjudicada debido a la pandemia de COVID-19. En el 2020, y debido a la pandemia de COVID-19, la contribución directa que tuvo el turismo al PIB del país fue de 1.2%. Para el primer trimestre del 2021, el turismo subió al puesto número cinco en las fuentes de ingresos no petroleras, con un total de USD 354 millones (Ministerio de Turismo, 2021).

5.1.2 Empleo

Durante el segundo trimestre del 2021 se registró un total de 465.581 empleados dentro del área de alojamiento y servicio de comida, es decir, un 5,9% del total de empleados de Ecuador. Por otro lado, para lo que va del tercer trimestre, el sector de alojamiento y servicio de comida tiene un total de 6,4% de empleados de Ecuador (Ministerio de Turismo, 2021). Esto demuestra que mediante se va reactivando actividades hoteleras y turísticas, el porcentaje de empleo va aumentando.

5.2 ANÁLISIS DEL ÁREA DE MERCADO

5.2.1 Análisis de la Demanda

5.2.1.1 Análisis de viajeros y pernoctación en el destino

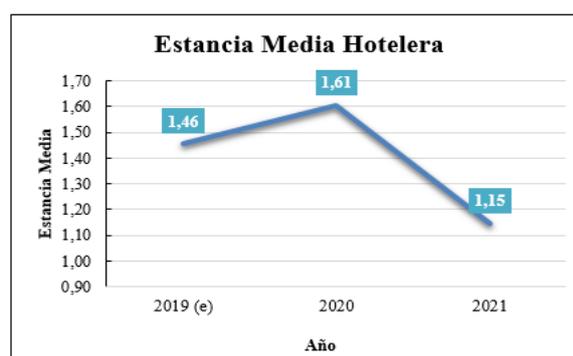
De acuerdo con los datos proporcionados por el Ministerio de Turismo, para octubre del 2021, un total de 173.021 de entradas internacionales se dieron en el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre en Tababela, de los cuales 148,839 son turistas no residentes de Ecuador. La estancia media hotelera en Quito hasta la fecha es de 1.15 noches. Si comparamos lo que va del 2021 con los datos del 2020, la estancia media disminuyó en un 28.63%, como se puede observar en el gráfico. (Ver Anexo #30) Por otro lado, desde enero de 2021 hasta la fecha, tenemos un total de 41.900 noches que los turistas pernoctan en Quito, de las cuales 38.698 noches fueron pernoctadas en hoteles y no en otro establecimiento de alojamiento (Quito Turismo, 2021). Esto nos da a entender que los turistas tienen una preferencia elevada con respecto a los hoteles, debido al servicio o la localización de este.

5.2.1.2 Análisis de ocupación

5.2.1.2.1 Ocupación Anual

Tomando el 2019 como punto de partida, se puede observar que, del 2019 al 2020, se dio un decrecimiento de 61.67%. Debido a la pandemia de COVID-19, que empezó en marzo del 2020, se cerraron fronteras, hoteles y se puso en pausa todo tipo de actividad turística y hotelera. Para este año, a pesar de que aún no se llega a la ocupación deseada, ha existido un aumento de 19.56% en los primeros 9 meses del año (HQM, 2021). Este valor refleja la recuperación que el sector hotelero dentro de la ciudad está obteniendo.

Gráfico # 1. Comportamiento de la Estancia Media Hotelera de DQM.



Fuente: Ministerio de Turismo.2021

Tabla # 1. Evolución de la Ocupación Hotelera Anual de Quito

Ocupación Hotelera Anual						
2018	Variación	2019	Variación	2020	Variación	2021
58,60%	0,17%	58,70%	-61,67%	22,50%	19,56%	26,90%

Fuente: Elaboración Propia. Datos obtenidos de HQM. 2021

5.2.1.2.2 Ocupación Estacional

Como se puede observar en el siguiente gráfico, se realizó una comparación de los diferentes meses del año, desde el 2018 hasta septiembre del 2021. Durante el 2018 y el 2019, se puede observar que durante el mes de *Gráfico # 2. Comportamiento de la Ocupación Hotelera Mensual en Quito*

abril se obtiene un crecimiento en la ocupación de los hoteles de la ciudad de Quito, este aumento también puede ser observado en los meses de septiembre y noviembre. Por otro lado, durante el 2020, se puede identificar un decrecimiento de



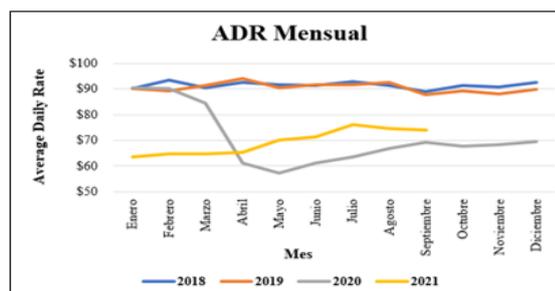
Fuente: Elaboración Propia. Datos obtenidos de HQM. 2021

ocupación desde el mes de febrero hasta abril, esto se debe a la pandemia de COVID-19 que empezó durante esos meses. Así mismo, desde el mes de junio el porcentaje de ocupación fue aumentando sin alcanzar el porcentaje que se obtuvo durante años pasados. Para el 2021, se observa un constante aumento de ocupación hotelera debido a la reactivación turística dentro de Quito (HQM, 2021).

5.2.1.3 Tarifa Media

En el gráfico a continuación se muestra como la tarifa media ha ido evolucionando cada mes los últimos 4 años en el Distrito Metropolitano de Quito. Esta información es muy relevante para el

Gráfico # 3. Comportamiento Mensual de la Tarifa promedio diaria en Quito



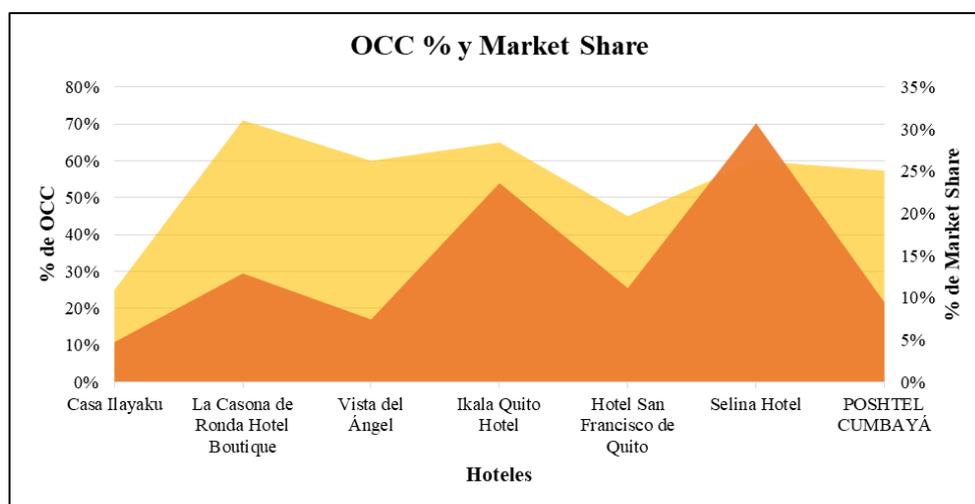
Fuente: Elaboración Propia. Datos obtenidos de HQM.2021

proyecto puesto que nos brinda una clara visión de una proyección hacia nuestro propio ADR.

5.2.1.4 Porcentaje de Ocupación Proyectado y Share of MKT

De acuerdo a la información recopilada de entrevistas telefónicas realizadas a cada hotel competencia (tomando en cuenta los años 2018 y 2019, correspondientes a una armonía pre-pandemia) se determinó que el Porcentaje de Ocupación Proyectado para el año 1 de nuestro Poshtel será de un 57% y su Market Share estimado sería del 9%. (Ver Anexo #31)

Gráfico # 4. Porcentaje de Ocupación y Market Share. Competencia-Poshtel Cumbayá



Fuente: Elaboración propia

5.2.2 Análisis de la Oferta

5.2.2.1 Oferta Hotelera

Dentro de la ciudad de Quito, se encuentran registrados un total de 732 establecimientos de alojamiento (Mintur, 2021). El 18,72% de estos establecimientos corresponde a la categoría de hotel, esto quiere decir que 138 de los establecimientos de alojamiento registrados son hoteles.

Gráfico # 5. Porcentaje de Establecimientos Registrados por Categoría



Fuente: Elaboración Propia. Datos obtenidos de Ministerio de Turismo.

Como se puede observar en la tabla a continuación, dentro de la ciudad de Quito, solo encontramos hoteles de la categoría de 2 estrellas a 5 estrellas. (Ver Anexo #32)

5.2.2.2 Oferta Hotelera Futura

Dentro de la provincia de Pichincha encontramos dos hoteles que han sido adquiridos por la cadena DOT Hoteles: Puerto Quito Lodge by DOT Light y Friends Hotel & Rooftop by DOT Collection. Este último se encuentra en el Centro de la ciudad cerca de la Basílica del Voto Nacional; y cuenta con 18 habitaciones y suites de estilo colonial. Asimismo, la cadena DOT Hotels proyecta que, para el final de este año, tener cinco hoteles nuevos en Ecuador, y al menos unos 20 hoteles nuevos a finales del 2022.

5.2.2.3 Principales competidores y Core Competency

Dentro del Distrito Metropolitano de Quito, encontramos varios hoteles que se denominan Boutique dentro de la categoría 3 y 4 estrellas: Casa Ilayaku, Vista del Ángel, La Casona de la Ronda, Ikala Quito Hotel y Hotel San Francisco de Quito. Se ha tomado en cuenta los cinco hoteles mencionados con anterioridad debido al tipo de servicio que ofrecen, a pesar de que no compartimos el mismo mercado meta. Por otro lado, encontramos a la competencia por mercado, el hotel Selina en Quito, el cual también comparte un concepto muy similar al cual nos estamos enfocando.

5.2.2.4 Competencia por Categoría

Los hoteles Casa Ilayaku, Vista del Ángel, La Casona de la Ronda, Ikala Quito Hotel y Hotel San Francisco de Quito están dentro de la categoría de competencia por cercanía a nuestro hotel. El concepto que cada uno de estos hoteles posee, no es el mismo en el que nuestro Poshtel se basa, pero los hoteles mencionados anteriormente ofrecen una tarifa similar a la cual nos basamos para este proyecto. Asimismo, los servicios complementarios que se pueden observar dentro de la tabla 20 en anexos, se han establecido para considerar que tipo de servicio extra se podría ofrecer dentro del Poshtel. (Ver Anexo #33)

5.2.2.5 Competencia por Mercado

Selina Quito es una de las principales competencias para nuestro Poshtel, ya que se concentra en un mercado denominado Bleisure, es decir: business y leisure. Asimismo, se puede

establecer que Selina es uno de los Hoteles Boutique en Ecuador que se acerca más al concepto de Poshtel. Los hoteles Selina ofrecen un gran número de servicios, como por ejemplo:

- Espacio de CoWork: sala de reuniones con WiFi gratis y de alta velocidad.
- Bares y Restaurantes.
- Cocina compartida.
- Actividades de turismo y vida nocturna.

5.2.2.6 Características de los principales segmentos de mercado

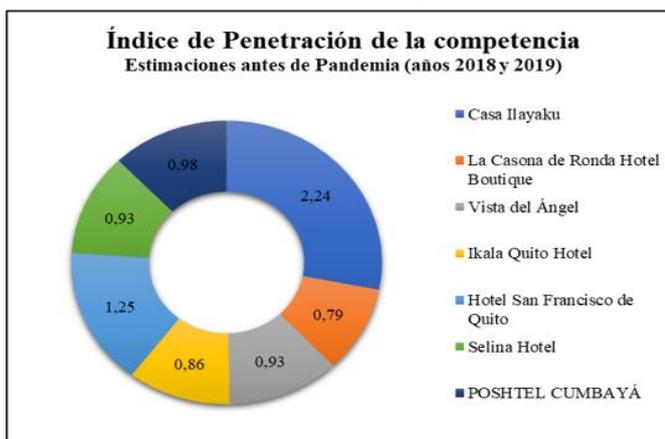
Tabla # 2. Características de los principales segmentos de mercado

	CORPORATIVO	TURISMO	FAMILIAR
PATRÓN DE VISITA	Fuerte: Lunes a Jueves Débil: Fin de semana	Fuerte: todo el año, mayor presencia en verano y festividades	Fuerte: fin de semana Débil: Lunes a Jueves
OCUPACIÓN	5%	15%	10%
PERMANENCIA	1 a 3 días	2-5 días	1-3 días
RAZON DE VISITA	Visita a empresas-negocios	Vacación y recreación	Social familiar
SENSIBILIDAD AL PRECIO	Baja	Moderada	Moderada

Fuente: Elaboración Propia. Información obtenida de Ministerio de Turismo.2021

5.2.2.7 Penetración de Competencia – Poshtel Cumbayá

Conforme a las entrevistas telefónicas realizadas a los hoteles de competencia como investigación para conocer su participación en el mercado, fare share y % de ocupación se determinó que Casa Ilayaku tiene el mayor índice de penetración (2,24).



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a las estimaciones logradas para conocer la penetración de nuestro proyecto Poshtel Cumbayá en desarrollo se determinó que podría lograr un índice de 0,98 como se detalla en el gráfico. (Ver Anexo #34)

5.2.2.8 Ventajas y Desventajas

Tabla # 3. Ventajas y Desventajas de Poshtel-Cumbayá frente a la competencia

Ventajas	Desventajas
Se permiten mascotas dentro del establecimiento y habitaciones (Pet-Friendly)	Bajo reconocimiento por parte de futuros huéspedes.
Se ofrece área de Coworking dentro del Poshtel.	Ubicación: Lejos de zonas turísticas tradicionales como el Centro de Quito.
Ubicación: En el corazón de Cumbayá y a 25 minutos del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.	No se ofrecen servicios como piscina, masajes, sauna, etc.

6. PRONÓSTICO DE INGRESOS Y GASTOS

6.1 ANÁLISIS DEL FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Según los cálculos realizados en proyección a 10 años nuestro flujo de caja tendrá un crecimiento constante a partir del 2 año en operación; el mismo que tendrá un flujo de caja de \$755.627,81 y los años siguientes de igual manera se proyecta en seguir manteniendo y mejorar el flujo que espera manejar Poshtel Cumbayá. Ver Anexo #35 para ver más detalle de los datos respecto al flujo de caja proyectado y descontado.

7. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO

7.1 FINANCIAMIENTO

Hemos analizado la probabilidad de obtener gran parte de nuestro financiamiento cubierta por la Corporación Financiera Nacional. En términos específicos la CFN puede financiar el 70% de nuestro proyecto que corresponde a \$1.573.818,67 de un total de \$ 2.248.312,39. La CFN ofrece plazos de hasta 15 años para Activos Fijos y hasta 5 años para Capital de trabajo con una tasa preferente estimada de 8,10%. Hemos decidido que se pedirá el crédito a 10 años plazo y las cuotas calculadas para cada año serían de \$235.604,39 Ver Anexo #36 para más información respecto a la tabla de amortización sobre el financiamiento. Cabe recalcar que el porcentaje restante de la inversión estaría cubierta por sociedad.

7.2 ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA Y ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Respecto a los análisis que se ha realizado para poder determinar todo el detalle del Estado de Pérdidas y Ganancias se pudo determinar que para el primer año el porcentaje de nuestro Gross Operating Profit será de 55% en Enero e incrementando en aproximadamente 1% cada mes en adelante. El presupuesto de ventas para el primer año se estima que sea de \$1.172.662,59 y conforme al total de gastos operativos tendría un valor de \$414.154,51. Ver Anexo #37 para obtener mayor detalle del Estado de Pérdidas y Ganancias.

7.3 ANÁLISIS DE KPIS: NPV, TIR Y PAYBACK PERIOD

De acuerdo a los anteriores análisis, cálculos y estimaciones se prevee que nuestro Valor Presente Neto sea de \$2.391.186,10. Nuestra Tasa Interna de Retorno se estima en un 34% y nuestro cálculo del Payback Period se estima que sea en el año 3. Utilizando un flujo de caja descontado se prevee que sea en un tiempo de 3,83 años. Ver Anexo #35 para obtener mayor detalle de los Indicadores Financieros en cuestión.

8. DISEÑO Y ARQUITECTURA

8.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Para el presente proyecto se están analizando cuatro terrenos mencionados con anterioridad. Los cuales se utilizarán para la construcción del hotel y para los parqueaderos del mismo. El hotel tendrá una forma peculiar de la letra L. El establecimiento estará conformado por tres pisos de 900 m² cada uno. En el primer piso se encontrará el Lobby, el restaurante, un área de coworking y una zona de confort; asimismo, estarán ubicadas las áreas de back of the house como son la cocina, Housekeeping, oficinas y área de empleados: baños, lockers y comedor. Los ascensores se encontrarán en la parte derecha del lobby, y serán de uso exclusivo de los huéspedes. Por otro lado, las escaleras de emergencia están ubicadas del lado derecho del edificio, con una salida directa al área de confort fuera del edificio, para mayor facilidad de evacuación.

Las habitaciones estarán ubicadas en el primer y segundo piso del hotel. En el primer piso están ubicadas las habitaciones compartidas o dorms, las cuales pueden ser ocupadas de dos a seis personas de acuerdo con la habitación. Mientras que, en el segundo piso, estarán las habitaciones estándar, triples y suite. Cada piso estará conformado por un área comunal con sillones y mesas para el uso de los huéspedes. Asimismo, el Bar-Terraza estará en el tercer piso, cerca del ascensor de empleados para poder subir comida en caso de que los huéspedes deseen ordenar de nuestro menú.

8.2 ENUMERACIÓN DE REVENUE PRODUCING AREAS

- Habitaciones
- Bar-Restaurante (capacidad para 100 personas)
- Autoservicio de snacks
- Lavandería para huéspedes
- Bar-terraza (capacidad para 50 personas)
- Coworking Spaces

8.3 ENUMERACIÓN DE NON-REVENUE PRODUCING AREAS

- Área administrativa
- Lavandería (línea blanca)
- Lobby
- Jardines
- Parqueadero (24 autos)
- Zonas de Comfort

8.4 ESTÁNDARES DE ESPACIO UTILIZADOS PARA ASIGNACIÓN DE AREAS

Los estándares de espacio que se consideró para determinar el espacio por áreas del hotel y habitaciones se determinaron por la investigación en OTAS y páginas web de cada una de la competencia por mercado y cercanía. Se hizo un aproximado de m² con respecto a las habitaciones de la competencia. De la misma manera para determinar el espacio de las demás áreas del hotel como son el parqueadero, bar-restaurant y lobby se tomaron las medidas estándares que dispone el Servicio Ecuatoriano de Normalización y de los libros *Hotel Design Planning and Development* 2013. Autor (Richard Penner) y *Designing restaurants and hotels* 1990. Autor (Hrayr Berberoglu) correspondientes al material utilizado dentro de la clase de

Proyectos de Hospitalidad de la Universidad San Francisco de Quito. Ver Anexo #38 para el detalle de Relación de cada área determinada en Poshtel Cumbayá.

9. PROGRAMA DE ESPACIO

9.1 DETALLE DE LOS REQUERIMIENTOS DE ESPACIO POR ÁREAS

Tabla # 4. Requerimientos de espacio por áreas en m2

Parqueaderos y circulación vehicular	432 m2	22,28 %
Área de Restaurante y Bar	195 m2	10,06 %
Cocina y espacios de almacenamiento	97 m2	5 %
Lobby y Recepción	100 m2	5,16 %
Área Administrativa	40 m2	2,06 %
Habitaciones (21hab. = 534m2 sin considerar pasillos)	525 m2	27,08 %
Área de estar, circulación y baños (planta baja)	110 m2	5,67 %
Área de 2 linos (1 por piso)	40 m2	2,06 %
Cuarto de Basura	25 m2	1,29 %
Zonas de Comfort y Coworking Spaces	110 m2	5,67 %
Terraza spaces y Bar de Terraza	125 m2	6,45 %
Área de Housekeeping	40 m2	2,06 %
Oficinas	100 m2	5,16 %
Área Total:	1939 m2	100 %

Fuente: Elaboración propia

10. PISO DE HABITACIONES

10.1 EFICIENCIA DEL ÁREA

Tabla # 5. Porcentaje de espacio de Back of House y Front of House

Área	Porcentaje
Front of House	77,31 %
Back of House	22,69 %

No se encuentra considerado el porcentaje de área del parqueadero y circulación vehicular

9

10.2 CONFIGURACIÓN ESCOGIDA

Como se mencionó con anterioridad, el hotel tendrá una forma de L, para la cual escogimos la configuración de single-loaded slab, el cual se centra en las habitaciones de cada piso y un área comunal donde se ubicarán mesas y sillones para el uso de nuestros huéspedes. Cada piso tendrá dos ascensores de uso exclusivo de huéspedes, un ascensor de empleados y un lino donde se almacenará los materiales que serán utilizados por Housekeeping.

10.3 DEFINICIÓN DE LA MEZCLA DE HABITACIONES

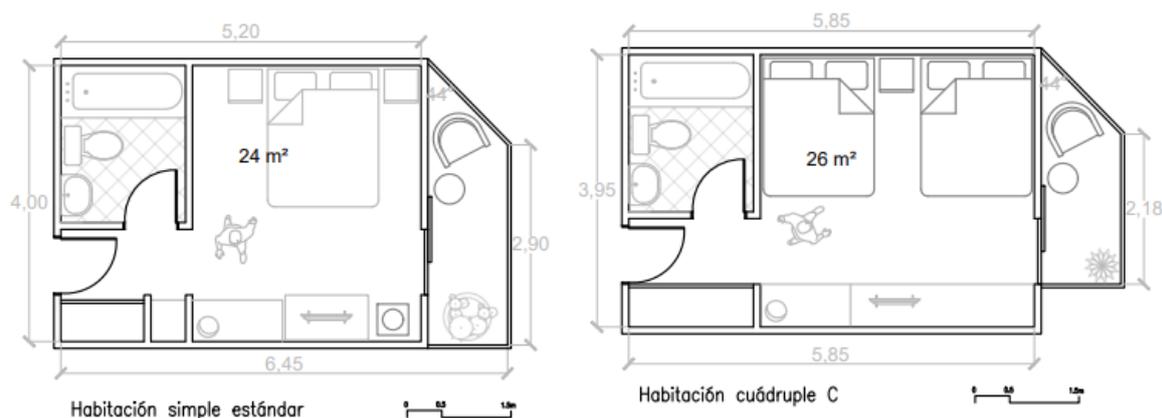
Cada una de las siguientes habitaciones descritas cuenta con baño privado amplio dentro de la misma habitación, con todos los amenities necesarios para el número de personas que se

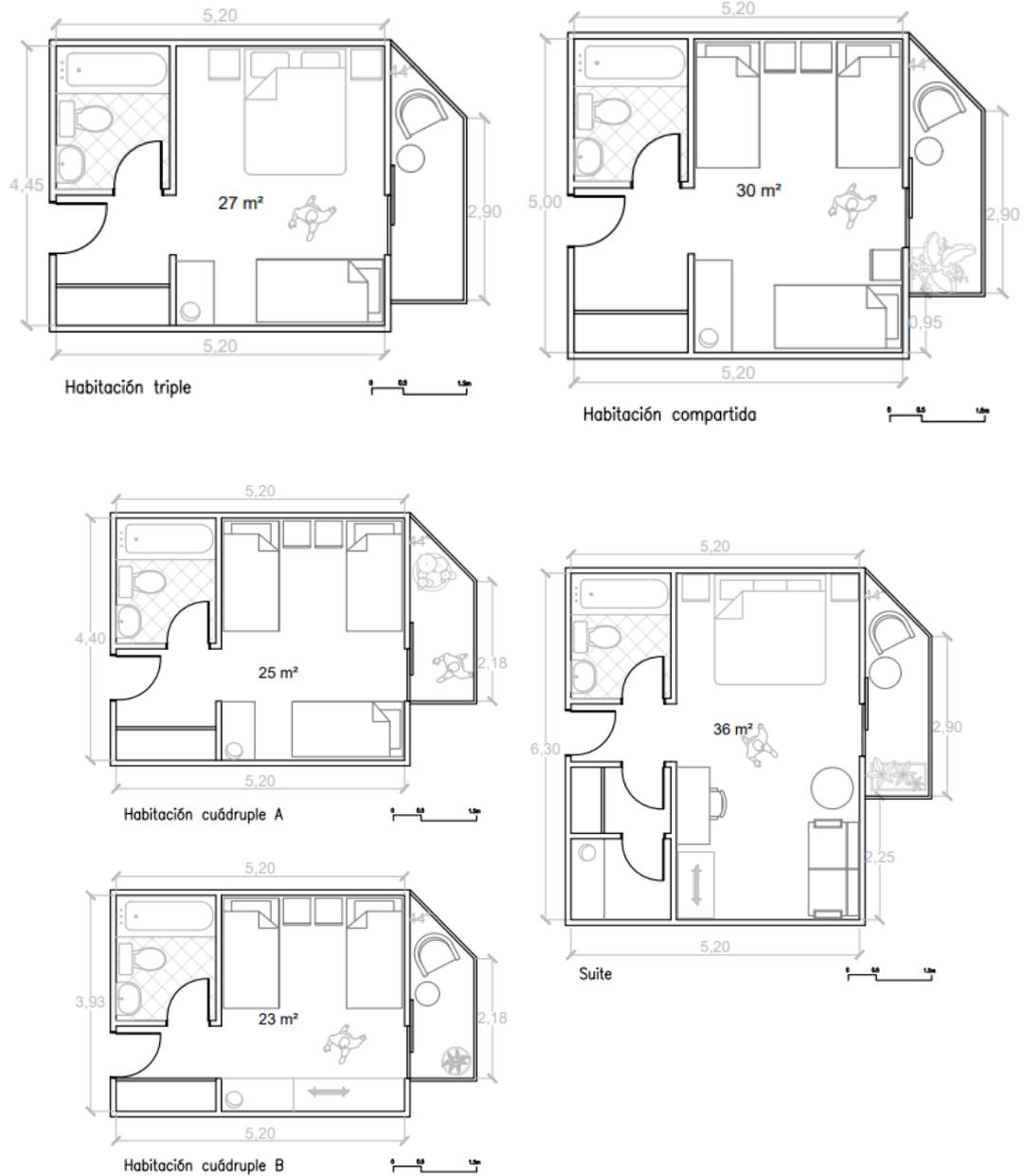
hospedan, disponibilidad de cobijas y aire acondicionado. Además, cuentan con una mesa y silla rectangular, closet (excepto para las habitaciones compartidas, ya que cuentan con cajoneras separadas de menor espacio). Para las Habitaciones simples, triples y suite también se dispone de televisor pantalla plana y aparador con espejo grande. Es importante recalcar que todas las habitaciones son insonorizadas, disponen del servicio de limpieza todos los días y lavandería a petición.

- *Habitación Simple Estándar (5)*: Habitación de 1 cama Queen destinada a la pernoctación y alojamiento de una y/o dos personas. (24 m²)
- *Habitación Triple (4)*: Habitación estándar con 1 cama Queen y 1 cama individual destinada a la pernoctación y alojamiento de hasta 3 personas. (27m²)
- *Habitación Cuádruple (7)*:
 - Habitación Cuádruple A: 1 litera (de 2 camas individuales) y 2 camas individuales separadas destinada al alojamiento de hasta 4 personas. (25 m²) – (2)
 - Habitación Cuádruple B: 2 literas (cada una con 2 camas individuales) destinada al alojamiento de hasta 4 personas. (23 m²) – (3)
 - Habitación Cuádruple C: 2 camas Queen destinada a la pernoctación y alojamiento de hasta 4 personas. (26 m²) – (2)
- *Habitación compartida (3)*: Habitación para 6 personas con 3 literas (cada una con dos camas individuales) destinada a la pernoctación y alojamiento de hasta 6 personas. (30m²)
- *Suite (1)*: Unidad habitacional compuesta de una sala de estar y pequeña área de trabajo, baño privado y 1 cama King. (36 m²)

10.4 DISEÑO DE HABITACIONES

El siguiente diseño de planos de las habitaciones presenta una escala de 1:100, para observar el detalle de los planos completos de los 3 pisos Ver Anexo #39, #40 y #41





11. DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO

11.1 FACHADA Y ENTRADAS

Nuestro Poshtel maneja un estilo original y moderno, la fachada mantendrá un diseño acogedor, de aspecto amplio y tranquilo con manejo de ventanales y paredes lisas combinadas con piedras irregulares. La entrada será espaciosa con vista al bar-restaurant, zonas de confort y área de recepción del hotel. Mantendrá un camino peatonal “guía” iluminado con luces desde el estacionamiento acompañado de pequeños arbustos llamativos y con vista a las áreas dispuestas para el bar-restaurant que rodean la fachada del hotel. (Ver Anexo # 42)

11.2 LOBBY

El lobby será un espacio muy amplio y con visibilidad a las demás zonas de relajación para que el huésped se sienta más cómodo y tenga la libertad y confianza de saber en dónde está y a que parte desea dirigirse, el área de recepción estará a su derecha y muy cerca del ascensor principal de la entrada del hotel. (Ver Anexo #43)

11.3 BAR-RESTAURANTE Y ZONAS DE COMFORT

Estos espacios serán las principales áreas en que el público y huésped reconozca de inmediato el estilo y concepto del hotel. Se conformará de patios pequeños pero a la vez acogedores con mesas, sillas, sillones y butacas. En los exteriores se mantendrá una arquitectura veraniega acompañada de una estructura de madera como techo para cubrir y proteger el patio con mesas y sillas. El Servicio de bar-cafetería estará disponible para cada uno de estos espacios de confort. (Ver Anexo #44)

11.4 PARQUEADERO y SEÑALIZACIÓN

El acceso al parqueadero será fácil pues se dispone de una única entrada por la Calle Francisco de Orellana. Se va a disponer de una persona de seguridad que se encargue de guiar a los vehículos dentro del estacionamiento e indique direcciones para acceder a la entrada del Poshtel. El parqueadero estará junto a los exteriores del establecimiento y compartirá espacio con las pequeñas áreas del bar-restaurante (algunas de las mesas y sillas se van a encontrar en el exterior del hotel por lo que este espacio podrá ser visto desde el estacionamiento para mayor seguridad). (Ver Anexo #45)

Desde la entrada del hotel y el estacionamiento se podrá observar pequeños carteles que muestran en qué dirección están los ascensores, el lobby, el bar-restaurante, como dirigirse al patio del hotel y el camino hasta el parqueadero. Todo estará debidamente señalado para que el huésped tenga la seguridad de sentirse cómodo y tranquilo. Se va a disponer de 1 o 2 personas principales de seguridad que estarán muy capacitados de brindar información y la correcta dirección a las personas que ingresen a nuestro Poshtel. (Ver Anexo #46)

12. BACK OF THE HOUSE

12.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Cuando nos referimos al área de Back of the House de un hotel, estamos hablando de las instalaciones que utilizan los empleados del hotel para movilizarse de manera eficiente, ya que estas instalaciones deben maximizar la productividad y facilitar el trabajo de las personas que trabajan dentro del hotel. Encontramos diferentes áreas dentro del BOH de nuestro Poshtel, la cual tendrá una función específica para que la realización de tareas y la comunicación entre departamentos sea más eficiente.

12.2 COCINA

El bar-restaurante del hotel se encontrará ubicado al frente del Lobby, por lo cual la cocina estará ubicada detrás de este en el área de back of the house. La bodega central se encontrará a lado de la cocina, de esta manera los cocineros y chefs tendrán un acceso fácil a la materia prima. Asimismo, existirá una puerta al exterior que facilitará la recepción de alimentos.

12.3 ÁREA DE BODEGA

Dentro del Poshtel se necesitarán dos bodegas con propósitos diferentes: la bodega de alimentos la cual estará ubicada cerca del área de cocina, y una bodega en el área de Housekeeping donde se mantendrán sábanas, toallas, amenities, productos de limpieza, entre otros implementos necesarios para cumplir las funciones de este departamento. Asimismo, se tendrá un lino en cada piso de habitaciones, donde se almacenará una parte del material que utiliza el departamento de Housekeeping.

12.4 OFICINAS

Las oficinas estarán ubicadas en el primer piso del edificio. Estarán en la parte trasera del área de recepción. Dentro de esta área encontraremos diferentes departamentos como son: Recursos Humanos, Marketing, Finanzas, entre otras. Las oficinas administrativas se encontrarán en un mismo sitio para facilitar la comunicación entre los trabajadores de cada departamento.

12.5 BASURA

El manejo de la basura se realizará en la parte trasera del hotel, donde el olor no moleste a los huéspedes. Este sector va a contar con su propia puerta que se conecta con el exterior. Asimismo, se realizará un sistema de reciclaje: orgánico, inorgánico, y reciclables: cartón, papel, vidrio. En el caso de la basura orgánica, el Poshtel realizará una alianza con granjas cercanas al área y con zonas rurales que se dedican a la ganadería, de esta manera toda basura orgánica producida por el Poshtel será entregada a los sectores mencionados con anterioridad.

12.6 ÁREA DE EMPLEADOS

El área de empleados estará ubicada en el primer piso, al igual que las oficinas, pero al lado contrario del Lobby. Será un área privada para trabajadores del hotel que contará con baños, vestidores, lockers, y un comedor. El Poshtel no se encargará de proveer alimentación a sus empleados, ellos podrán traer consigo su propio alimento y calentarlo o refrigerarlo en el área dispuesta para comedor de empleados. Cabe recalcar que si se considera un porcentaje agregado en su salario que representa su compensación por alimentación y beneficios.

12.7 LAVANDERÍA Y HOUSEKEEPING

El departamento de Housekeeping y Lavandería se encontrará en el primer piso, lo más alejado de las áreas comunes de huéspedes y del Lobby. El departamento contará con su propia bodega y con un lino por cada piso de habitaciones. Los linos facilitarán el almacenamiento de los materiales que utilizan las camareras en cada habitación, además que les permitirá dejar sus coches dentro de los linos. Por otro lado, el tamaño de la lavandería será regular, donde se manejará principalmente el lavado y el planchado de materiales: sábanas, fundas de almohadas, etc.

12.8 MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

Por último, encontramos un cuarto de mantenimiento cerca de las oficinas y el área que Housekeeping. Al ser un Poshtel con pocas habitaciones, vamos a tercerizar con una empresa que brinde el servicio de mantenimiento al hotel al igual que con seguridad. Esta

subcontratación nos permitirá disminuir costos esenciales para el hotel. Por otro lado, se tendrá un área designada al personal externo que contrataremos para la seguridad y el mantenimiento de habitaciones y otras áreas del hotel.

13. RECURSOS HUMANOS

13.1 CULTURA ORGANIZACIONAL Y PROCESO DE RECLUTAMIENTO

Poshtel Cumbayá es un establecimiento de alojamiento turístico y experiencias sociales dentro de la ciudad de Quito que ofrece un ambiente acogedor y cómodo para los huéspedes mediante un grupo de asociados que practiquen los siguientes valores: responsabilidad, honestidad, compromiso, entusiasmo, calidad, entre otros. Así mismo, se busca un ambiente laboral saludable donde la comunicación será bilateral, de esa manera se creará una conexión entre jefes de área y los empleados de cada área. El proceso de reclutamiento empezará en la página web del Poshtel, de esta manera se facilita la recepción de CV. Cuando se seleccione a la persona correcta para el puesto se la contactará para realizar una entrevista personal. La selección de nuestro personal estará dividida en dos etapas. La primera etapa corresponde a una entrevista con el jefe del área al cual aplicó, de esta manera se podrá corroborar si el candidato puede desarrollar las actividades que se presentan dentro de dicho departamento. Por último, al ser seleccionado, el candidato debe pasar por una etapa de inducción para dar a conocer con exactitud la cultura organizacional del Poshtel, la visión y la misión, entre otras actividades que deberá realizar en su puesto de trabajo. (Ver Anexo # 47)

14. MARKETING

14.1 ESTRATEGIA GENERAL

Somos un hotel completamente nuevo que pretende posicionarse en el mercado millennial y en la mente de los huéspedes que buscan un servicio diferenciado y vivir experiencias únicas. La estrategia general del Poshtel trabajará conjuntamente con Publicidad y Relaciones Públicas, además buscaremos obtener sellos de calidad que permitan asegurar la prestación de nuestros

servicios en referencia a calidad, seguridad y profesionalidad, los mismos que son otorgados por el Ministerio de Turismo y otros entes reguladores del país. Existen dos principales distintivos de calidad a los que como hotel nuevo nos gustaría obtener, estos son: Sello “Q” de Calidad Turística y Certificación ISO 9001. Uno de los sellos de calidad más importantes que ha implementado el Ministerio de Turismo del Ecuador es el sello “Q” de Calidad Turística con vigencia de 1 año, con el cual las empresas “ganan un gran prestigio, fiabilidad, confianza y promoción”. (Minturgob, 2021) La certificación ISO 9001 corresponde a una norma internacional que se “centra en todos los elementos de administración de calidad con los que una empresa debe contar para tener un sistema efectivo que le permita administrar y mejorar la calidad de sus productos o servicios.” (C.I.C, 2020) En Ecuador el organismo Calidad Internacional de Certificaciones S.A.es uno de los principales entes reguladores capaces de evaluar y certificar con la normativa ISO 9001.

15. PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

15.1 CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO

El costo de construcción del proyecto se calcula en \$1.222.108,80, con un costo de suelo en \$759.161,63; el mismo que corresponde a la suma del avalúo total de cada uno de los lotes analizados. Se debe tomar en cuenta que el costo de construcción por m² se estima en \$400,00 sin tomar en cuenta costo por acabados y equipamiento; el mismo que corresponde a un estimado de \$500/m². Ver Anexo #48 para ver más información sobre el detalle de estimación de presupuesto por construcción y equipamiento.

CONCLUSIONES

El objetivo principal del proyecto Poshtel Cumbayá, es introducir un nuevo concepto de hoteles a Quito y al país. Los Poshtel, como se mencionó anteriormente, son un híbrido de hoteles y hostales, concepto que se ha ido desarrollando en Europa y Estados Unidos. El proyecto se ha planteado para enfocarse en el mercado bleisure (business y leisure) en el Distrito

Metropolitano de Quito, especialmente en el sector Cumbayá. Mediante una investigación realizada de los hoteles determinados como competencia de Poshtel Cumbayá, pudimos determinar que tanto leisure como business son mercados que sobresalen en la ciudad. Cabe aclarar que para el estudio realizado se utilizó datos pre pandemia, es decir, antes de que la pandemia de COVID-19 afectará a la industria hotelera del país.

Terminado el estudio y planteamiento del proyecto, se concluye que:

- La ubicación del poshtel permite que un mercado más amplio se interese en hospedarse en Poshtel Cumbayá, ya que, además de tener restaurantes y centros actividades nocturnas, se tiene cerca la Universidad San Francisco de Quito, motivo por el cual muchas personas viajan para Quito y/o Cumbayá.
- Al concentrarnos en un mercado más millennial, la característica Pet-Friendly de Poshtel Cumbayá sobresale, ya que actualmente muchas personas que viajan, ya sea solos o en pareja, han optado de viajar junto a su mascota.

Por otro lado, encontramos la parte financiera de Poshtel Cumbayá, la cual fue realizada de manera meticulosa mediante investigaciones de ocupación, ADR, y financiamiento dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Como resultado obtuvimos un TIR de 34% y un VAN de USD 2,391,186.10. Por otro lado, se obtuvo un flujo de caja positivo, tomando en cuenta como punto de partida el año 1.

En base a cada aspecto investigado para el planteamiento de Poshtel Cumbayá, se puede concluir que el proyecto es viable y rentable. Asimismo, esto nos indica que es atractivo para futuros inversionistas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ana Karina, A. S. (2010). Residencia y Centro de Atención diaria para ancianos. (U. S. Tesis (Arquitectura), & E. j. Quito, Edits.)<http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/830>
- Banco Central del Ecuador. (2021). *Ecuador Registra Un Crecimiento Interanual De 8,4% En El Segundo Trimestre De 2021*. Banco Central del Ecuador: <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1447-ecuador-registra-un-crecimiento-interanual-de-8-4-en-el-segundo-trimestre-de-2021>
- Banco Mundial. (2021). *PIB (US\$ a precios actuales) - Ecuador*. Banco Mundial: <https://datos.bancomundial.org/indicador/NY.GDP.MKTP.CD?locations=EC>
- C.I.C. (2020). *Cicert.com*. <https://www.cicert.com.ec/index.php/project/certificacion-iso-90012015-sistema-de-gestion-de-calidad/>
- Cabanilla, E., Lastra, X., Molina, E., Pazmiño, J., & Yáñez, A. (Abril de 2020). Encuesta sobre el comportamiento de los residentes en Ecuador que vienen a Quito. Quito. https://www.quito-turismo.gob.ec/descargas//LOTAIP%202021/WEB%202021/Perfil_residentes_EC_a_Quito-2019.pdf
- Chacón, D., Freire, E., Núñez, G., Fernández, S., Pazmiño, J., Ponce, C., . . . Sánchez, P. (Diciembre de 2020). *Informe de Calidad de Vida 2020*. https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2020/12/INFORME-DE-CALIDAD-DE-VIDA-QUITO-COMO-VAMOS_compressed-3.pdf
- Cloudbed. (2019). *Big Book of OTAs*.
- Cumbayá, G. P. (2019). *Actualización del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial de Cumbayá 2019-2023*. https://edef35ba-12dc-4054-bb88-3f2f5a780b07.filesusr.com/ugd/010911_6fc0a88e9ee147cbb41af6e4f05b24ec.pdf
- Europa, T. (30 de Noviembre de 2015). *Trenes Europa*. Nueva Tendencia en Hostels Boutique: <https://www.treneseuropa.com/nueva-tendencia-en-hostels-boutique-que-es-un-poshtel/>
- Fernández, A. (11 de Julio de 2015). *Elboletín*. Poshtel: <https://www.elboletin.com/contraportada-119439-poshotel-html/>
- GAD Cumbayá. (2019). *Plan de Derrallo y Ordenamiento Territorial de Cumbayá*. Cumbayá.
- HQM. (2021). *Indicadores de la Actividad Hotelera: Informe Mensual y Acumulado*. Quito.
- INEC. (2013 de Enero de 2020). *INEC presenta sus proyecciones poblacionales cantonales*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/inec-presenta-sus-proyecciones-poblacionales-cantonales/>
- Medios, C. (Septiembre de 2015). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia de Cumbayá*. <http://app.sni.gob.ec/sni->

link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdocumentofinal/1768120010001_1768120010001_30-10-2015_14-04-20.pdf

- Ministerio de Turismo. (2020). *Rendición de Cuentas 2020*. Ministerio de Turismo: <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2021/05/Presentacio%CC%81n-Informe-de-Rendicio%CC%81n-de-Cuentas-MINTUR-2020-compressed.pdf>
- Ministerio de Turismo. (2021). *Ministerio de Turismo*. Informe del Sector Turístico: <https://u.pcloud.link/publink/show?code=XZHclEXZ8VIwRVf8qrzjudTIqg1F25UuuJ57>
- Ministerio de Turismo. (2021). *Visualizador de Información Turística del Ecuador: Indicadores Económicos de Turismo*. Ministerio de Turismo: <https://servicios.turismo.gob.ec/visualizador-economico>
- Mintur. (2021). *Entradas y Salidas Internacionales*. Vizualizador de Información Turística: <https://servicios.turismo.gob.ec/entradas-y-salidas-internacionales>
- MINTUR. (2021). *Entradas y Salidas Internacionales*. <https://servicios.turismo.gob.ec/entradas-y-salidas-internacionales>
- Mintur. (2021). *Establecimientos Registrados*. Vizualizador de Información Túrística Del Ecuador: <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/turismo-cifras/2018-09-18-21-11-17/establecimientos-registrados>
- Minturgob. (2021). *Ministerio de Turismo*. <https://www.turismo.gob.ec/mintur-entrega-el-distintivo-q-de-calidad-a-establecimientos-turisticos/>
- Quito Turismo. (2021). *Quito en Cifras*. Estadísticas: <https://www.quito-turismo.gob.ec/estadisticas/>
- TopographicMap. (2021). *Topographic-Map.com*. <https://es-ec.topographic-map.com/maps/eb6b/Cumbaya/>

ANEXOS

ANEXO # 1: Proceso de expansión urbana hacia las parroquias rurales

PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA HACIA LAS PARROQUIAS RURALES	
PARROQUIA	PORCENTAJE DE EXPANSIÓN
Calderón	6.58
San Antonio	5.60
Nayón	5.46
Conocoto	4.95
Cumbayá	4.55
Pomasqui	3.98

Fuente: Diagnóstico Salud del Distrito Metropolitano de Quito. 2017

ANEXO # 2: Población total de la Parroquia de Cumbayá

CUADRO 2. PARROQUIA CUMBAYÁ, POBLACIÓN TOTAL, SEGÚN AREA			
PARROQUIAS	POBLACION TOTAL	POBLACION RURAL	%
Cumbayá	31.463	31.463	100

Fuente: INEC, Censo 2010

ANEXO # 3: Población Urbana y Rural de Pichincha al año 2020

Población Urbana y Rural de Pichincha al 2020	
Total Urbana	2.034.139
Masculina Urbana	987.484
Femenina Urbana	1.046.656
Total Rural	1.194.094
Masculina Rural	587.735
Femenina Rural	606.358

Fuente: INEC, Censo 2010

ANEXO # 4: Descripción PEA de Cumbayá por Sexo

Descripción PEA Cumbayá por sexo				TOTAL
HOMBRE	%	MUJER	%	
8.917	54,07	7.575	45,93%	16.492

Fuente: INEC, Censo 2010

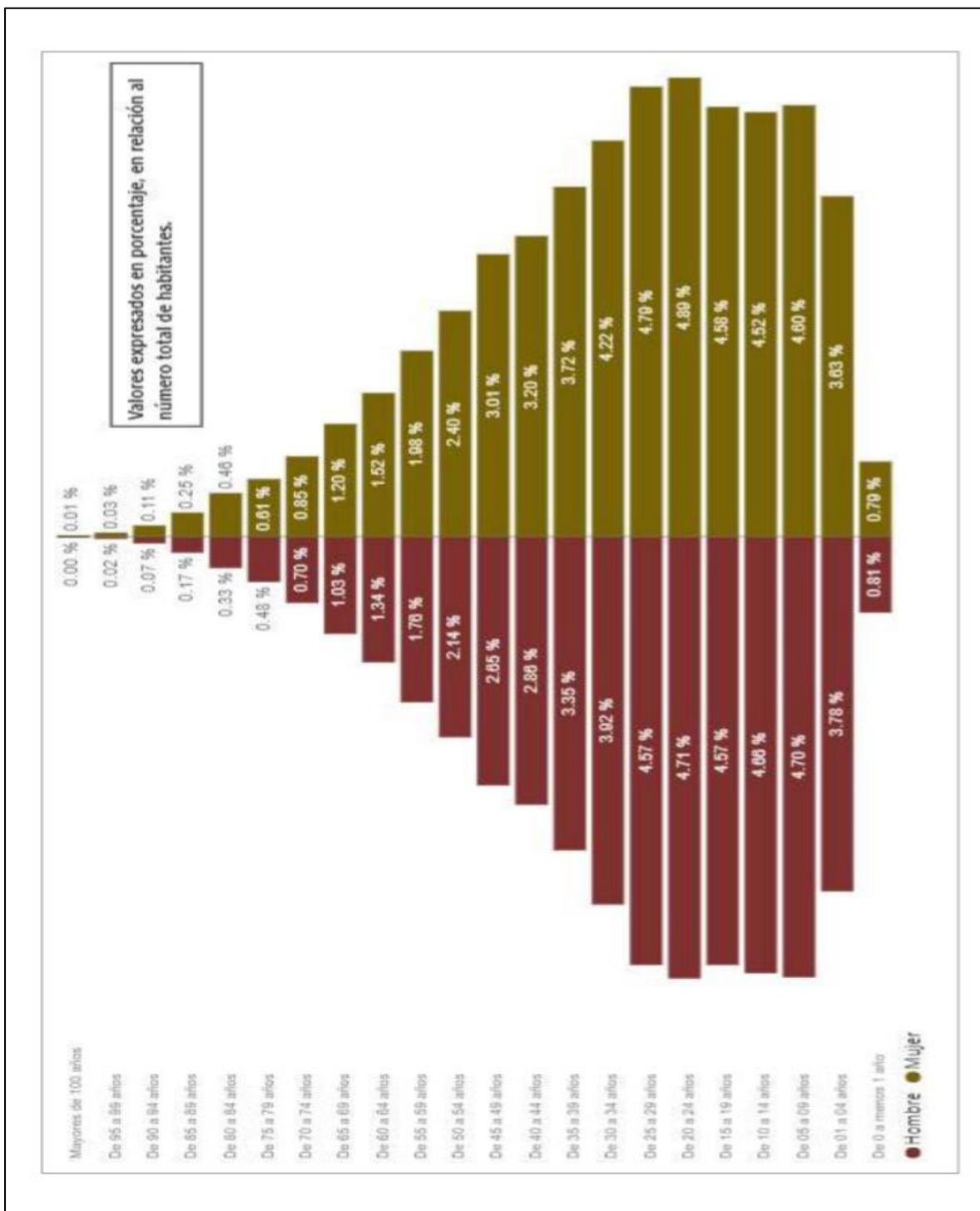
ANEXO # 5: Población de Pichincha por Grupos de Edad



Fuente: Propia. Datos obtenidos de Rendición de cuentas INEC.

ANEXO # 6: Pirámide de Población, Distrito Metropolitano de Quito.

Fuente: INEC.2017

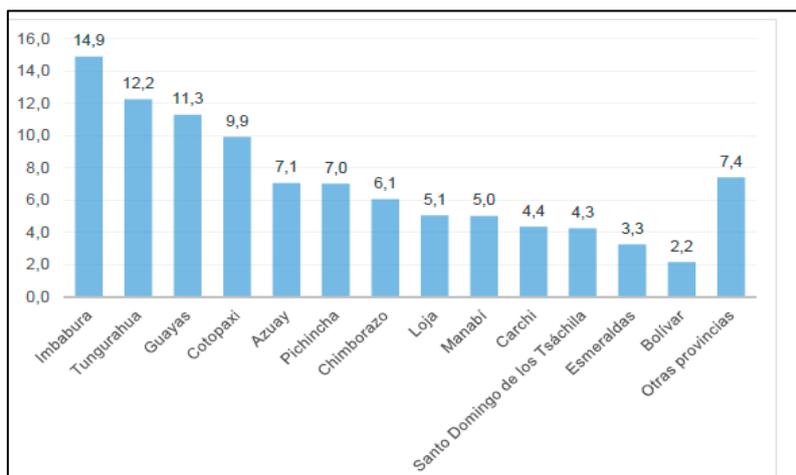


ANEXO # 7: PEA por sectores económicos en Cumbayá

Rama de Actividad	Población ocupada	%
Sector primario	741	4,49%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	503	3%
Explotación de minas y canteras	238	1%
Sector secundario	3023	18,3%
Industrias manufactureras	1684	10%
Construcción	1189	7%
Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	48	0%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	102	1%
Sector terciario	11457	69,5%
Comercio al por mayor y menor	2559	16%
Transporte y almacenamiento	649	4%
Actividades de los hogares como empleadores	1112	7%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	882	5%
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	747	5%
Enseñanza	1154	7%
Administración pública y defensa	649	4%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1269	8%
Actividades de la atención de la salud humana	739	4%
Otras actividades de servicios	349	2%
Información y comunicación	487	3%
Actividades financieras y de seguros	465	3%
Artes, entretenimiento y recreación	189	1%
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	41	0%
Actividades inmobiliarias	166	1%
Trabajador nuevo	314	2%
No declarado	967	6%
PEA	16492	100%
Población Ocupada	16001	
Tasa de ocupación global	97,02%	

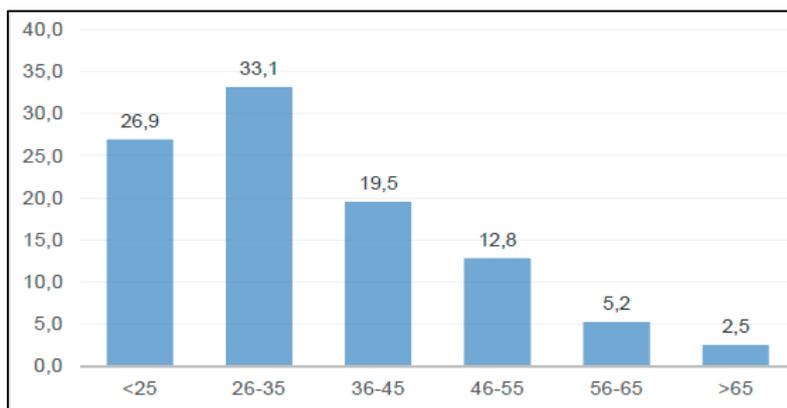
Fuente: INEC 2010

ANEXO # 8: Procedencia de los encuestados por provincias



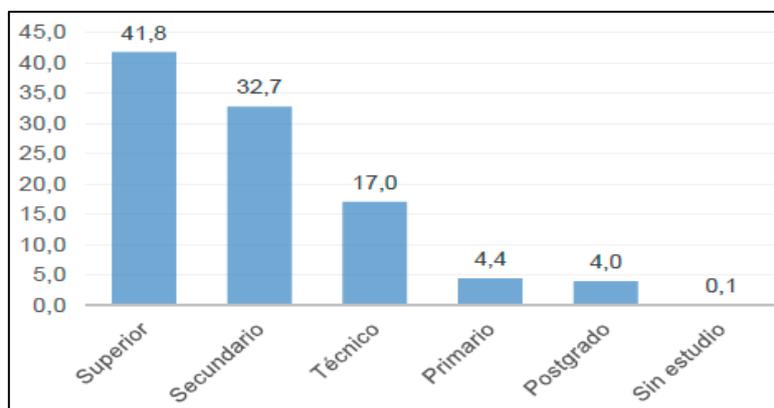
Fuente: Encuesta UCE. 2020

ANEXO # 9: Edad de los encuestados en estudio



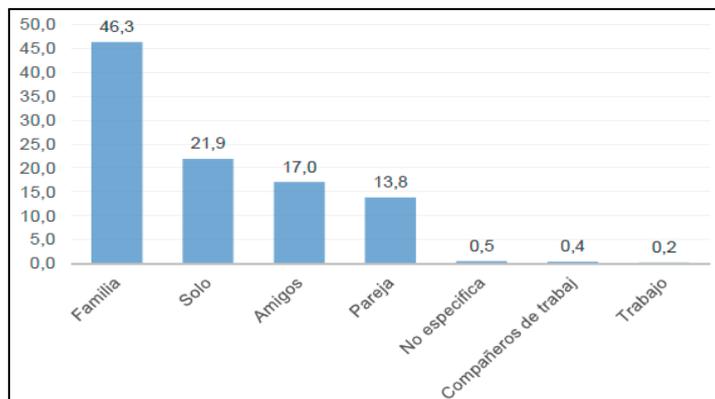
Fuente: Encuesta UCE. 2020

ANEXO # 10: Nivel de estudios de los encuestados.



Fuente: Encuesta UCE. 2020

ANEXO # 11: Acompañamiento de los encuestados en estudio



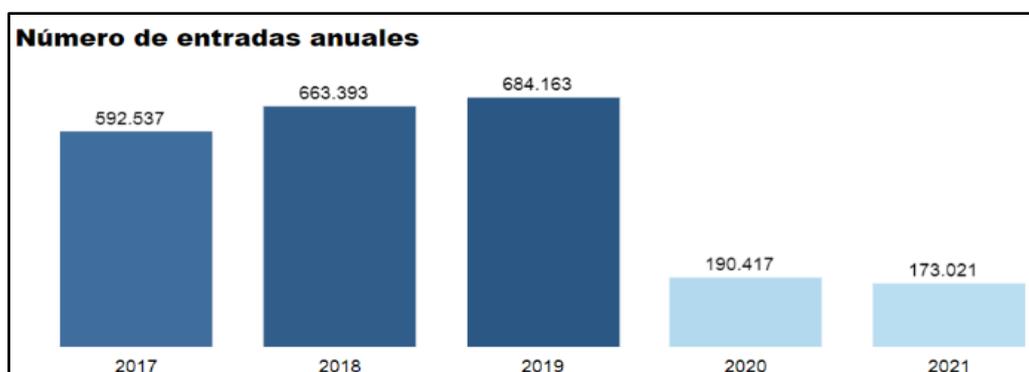
Fuente: Encuesta UCE. 2020

ANEXO # 12: Comportamiento mensual de entradas de extranjeros a Quito

Comportamiento mensual					
Mes	2017	2018	2019	2020	2021
ene	51.456	51.373	55.881	57.800	14.237
feb	42.913	46.056	50.237	54.899	10.895
mar	50.156	53.272	55.408	22.206	13.935
abr	47.301	48.780	54.489	379	13.232
may	46.750	53.492	54.459	650	15.295
jun	56.652	66.407	68.048	1.431	22.654
jul	60.791	69.199	73.814	3.655	30.018
ago	48.044	55.305	59.394	4.553	27.480
sep	42.556	50.740	52.806	5.708	25.275
oct	46.146	53.240	42.426	9.063	
nov	47.713	54.017	52.993	11.553	
dic	52.059	61.512	64.208	18.520	
TOTAL	592.537	663.393	684.163	190.417	173.021

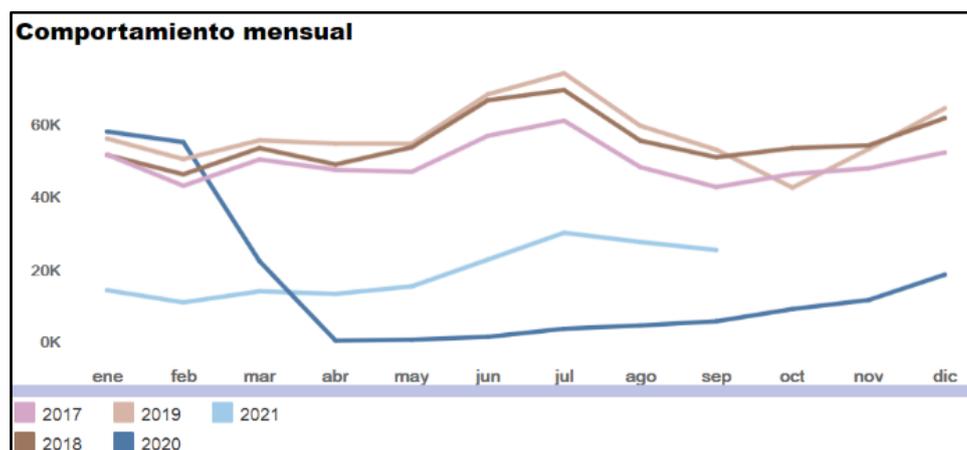
Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

ANEXO # 13: Número de entradas de extranjeros a Quito por año.



Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

ANEXO # 14: Comportamiento Mensual de las entradas a Quito.



Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

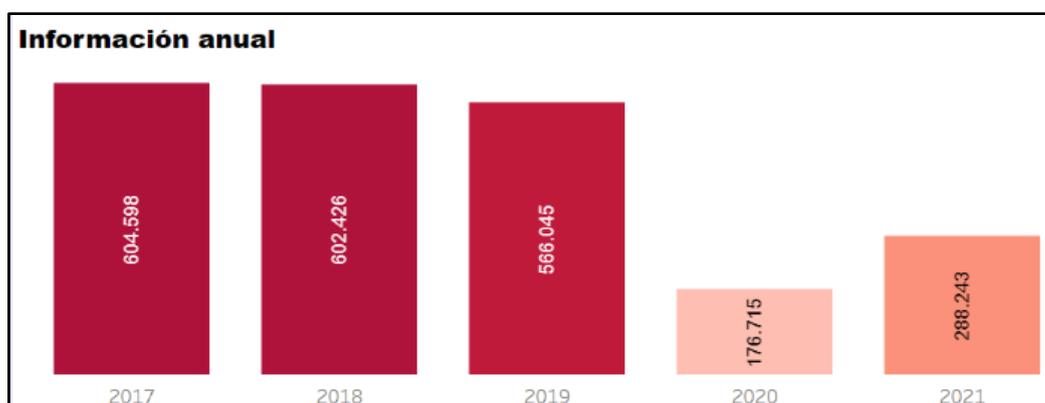
ANEXO # 15: Comportamiento mensual de salidas de extranjeros de Quito

Comportamiento mensual

Mes	2017	2018	2019	2020	2021
ene	38.732	41.981	38.125	36.352	17.261
feb	38.464	47.624	44.713	44.539	14.848
mar	53.005	58.431	49.288	20.330	22.190
abr	53.168	46.400	43.501	476	26.519
may	50.903	48.443	49.742	1.007	35.471
jun	39.549	38.297	38.214	1.879	40.486
jul	54.923	52.783	53.261	5.484	45.687
ago	74.565	67.459	66.307	8.119	49.973
sep	59.288	58.144	55.221	9.411	35.808
oct	52.930	51.961	43.600	12.826	
nov	47.502	47.930	41.543	16.908	
dic	41.569	42.973	42.530	19.384	
TOTAL	604.598	602.426	566.045	176.715	288.243

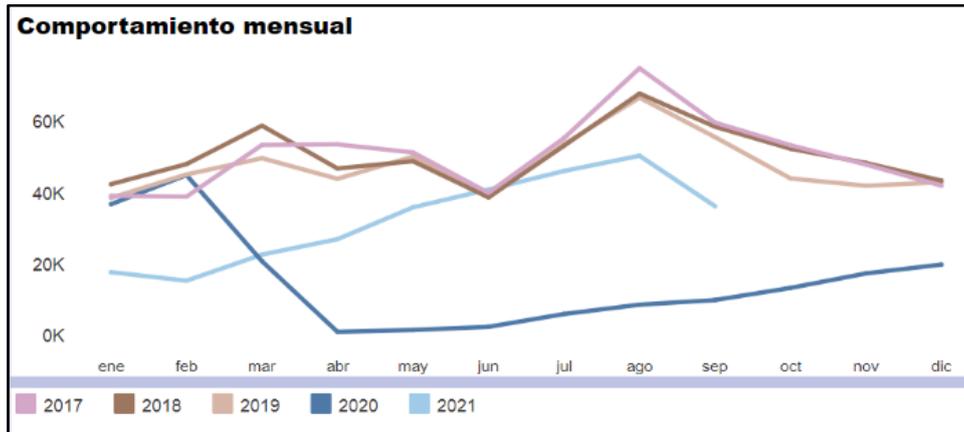
Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

ANEXO # 16: Número de salidas de extranjeros de Quito por año.



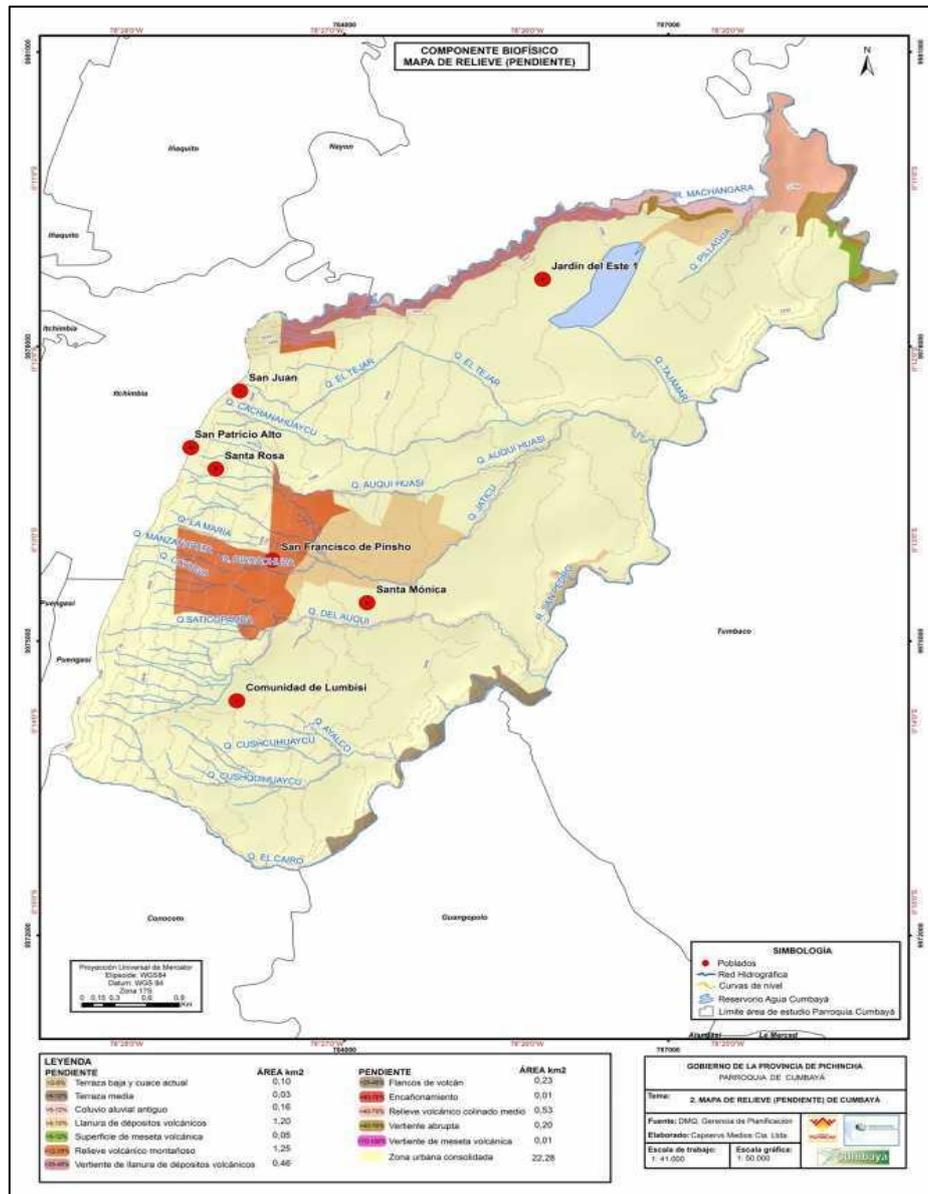
Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

ANEXO # 17: Comportamiento Mensual de las salidas de Quito.

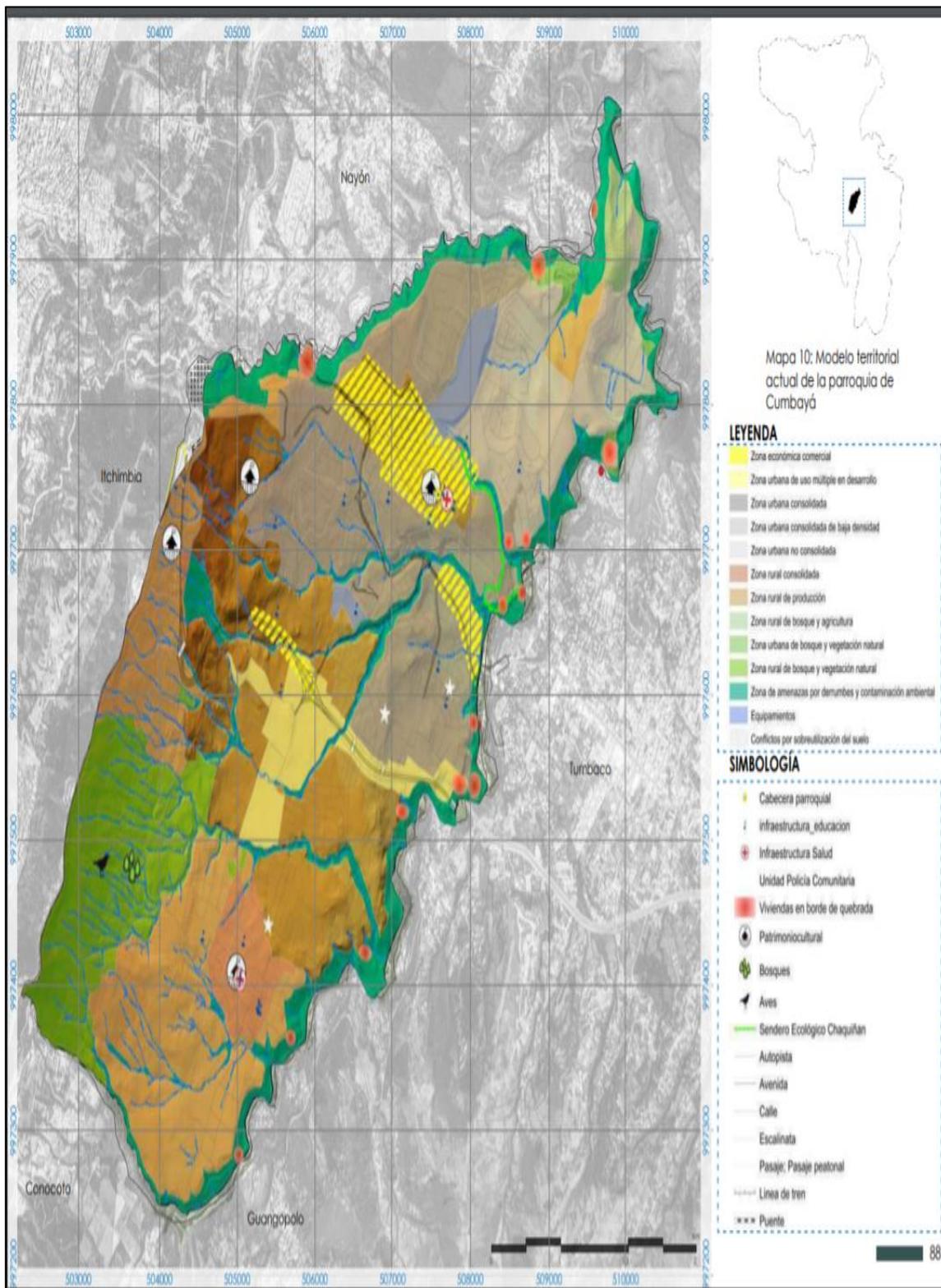


Fuente: Ministerio de Turismo. 2021

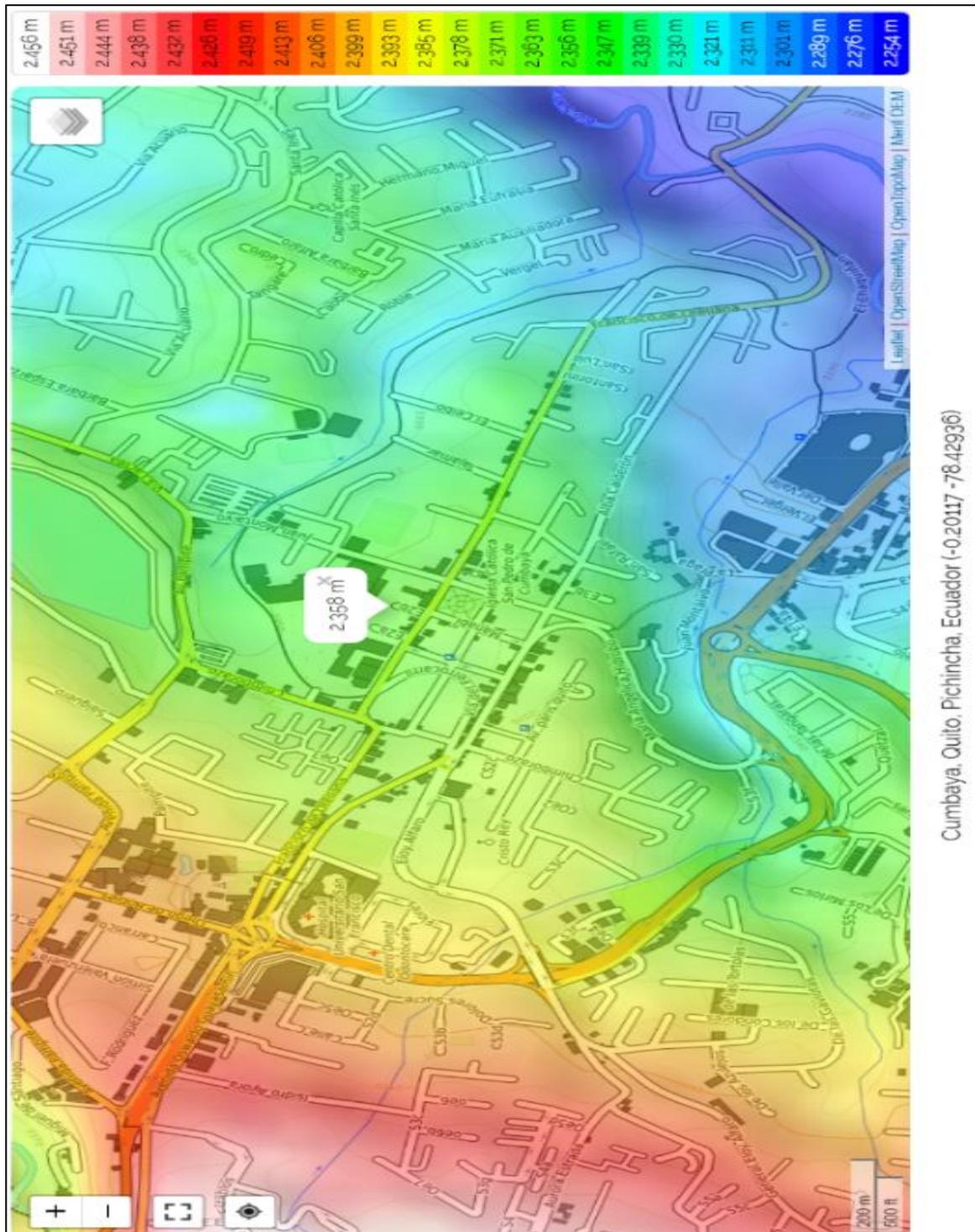
ANEXO # 18: Mapa de Cumbayá



ANEXO # 19: Modelo territorial actual de la Parroquia de Cumbayá con sus respectivas limitaciones y zonas de importancia.



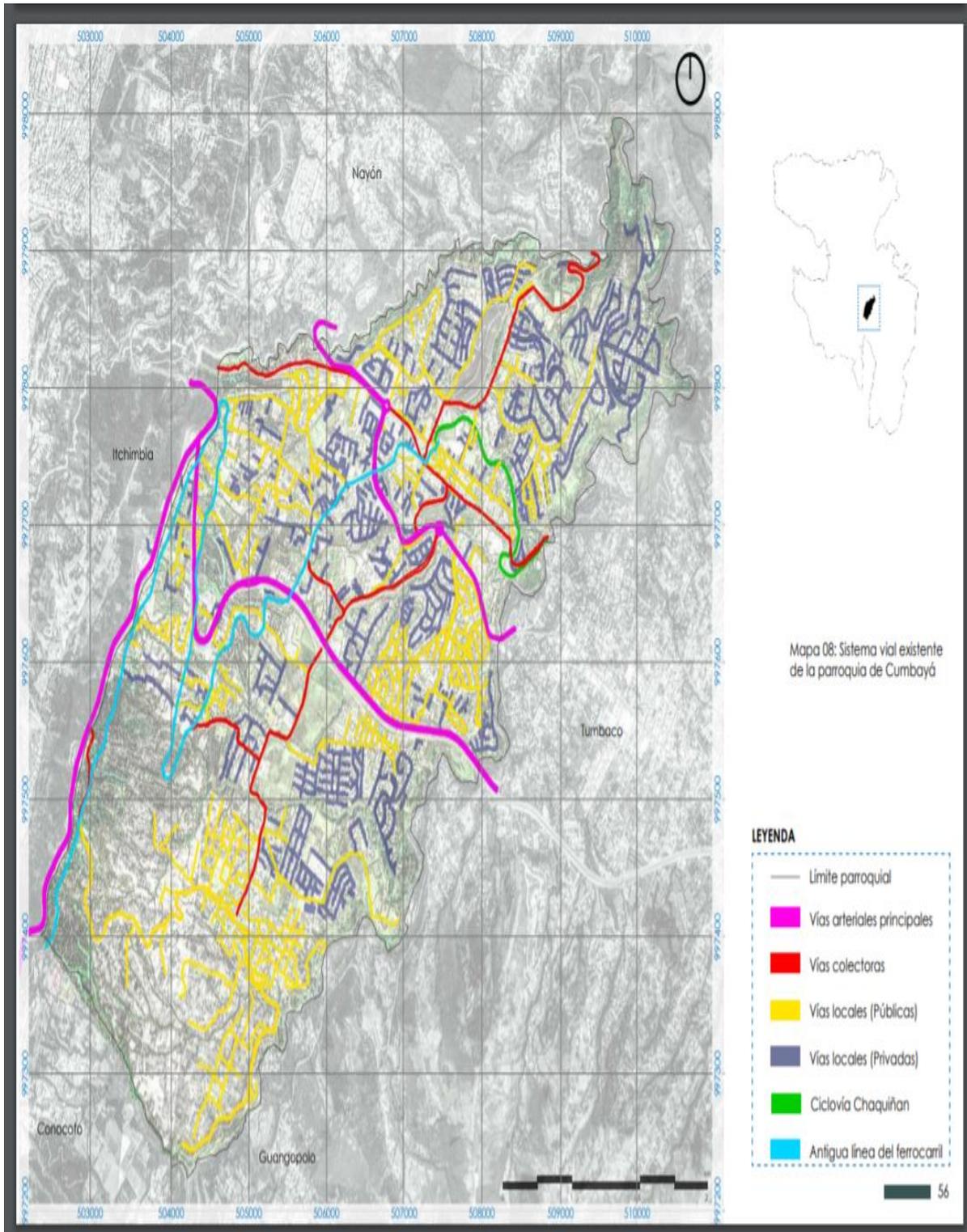
ANEXO # 20: Mapa Topográfico del Centro de Cumbayá



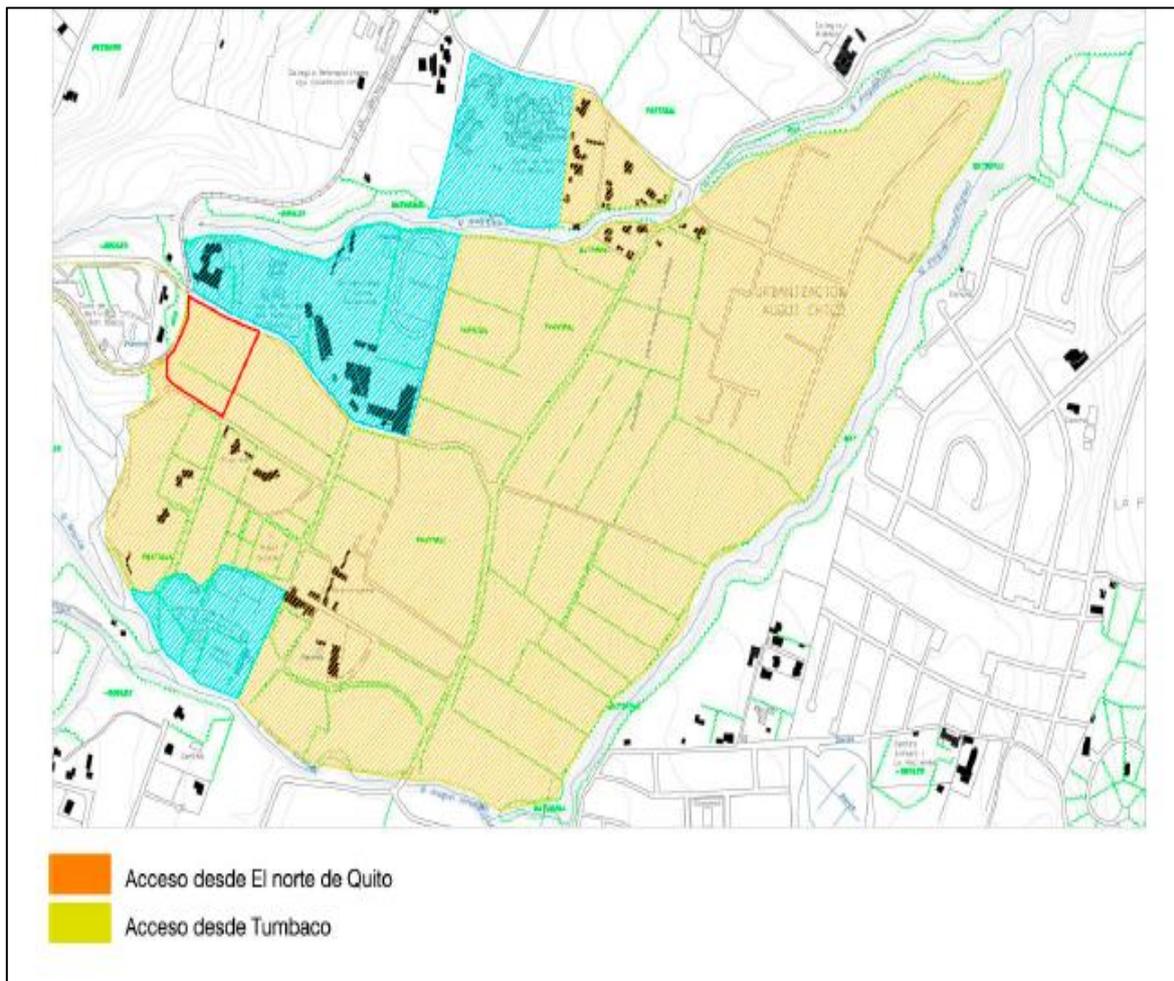
Cumbaya, Quito, Pichincha, Ecuador (-0.20117 -78.42936)

Fuente: Topographic, 2021

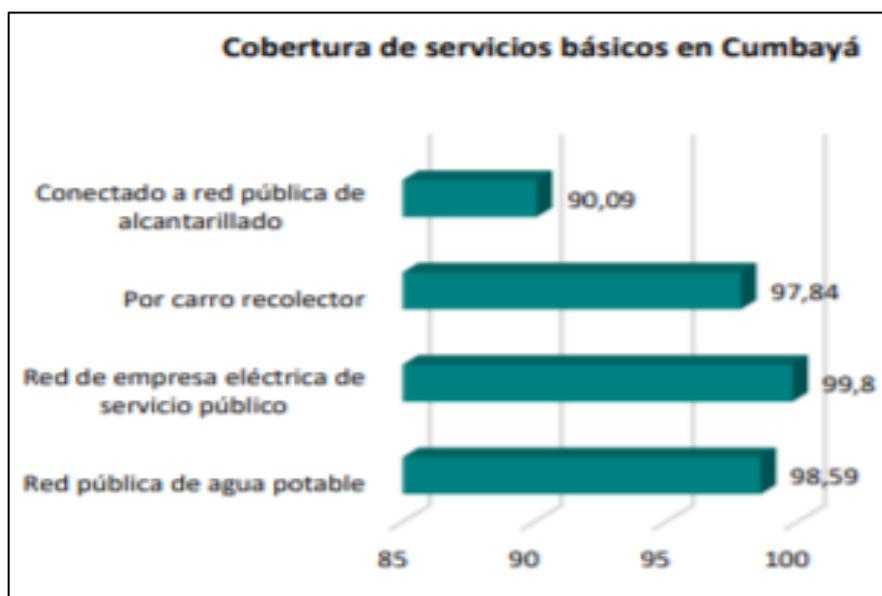
ANEXO # 21: Mapa Vial de la Parroquia de Cumbayá



ANEXO # 22: Zonas de Acceso a la Parroquia de Cumbayá



ANEXO # 23: Cobertura de Servicios Básicos en Cumbayá



Fuente: INEC, 2010.

ANEXO # 24: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 1 y Datos de avalúo comercial de terreno.

10/25/21, 10:54 AM

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD			*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1792018277001 Nombre o razón social: CANEYBI CORP S A					
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio: 197290					
Geo clave: 170109570268024000					
Clave catastral anterior: 10515 03 007 000 000 000					
En derechos y acciones: NO					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta: 0.00 m2					
Área de construcción abierta: 0.00 m2					
Área bruta total de construcción: 0.00 m2					
DATOS DEL LOTE					
Área según escritura: 563.00 m2					
Área gráfica: 586.94 m2					
Frente total: 7.09 m					
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 56.30 m2 [SU]					
Zona Metropolitana: TUMBACO					
Parroquia: CUMBAYÁ					
Barrio/Sector: CUMBAYA CABECERA					
Dependencia administrativa: Administración Zonal Tumbaco					
Aplica a incremento de pisos:					
VÍAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN					
Zona: D4 (D303-80)		PISOS		RETIROS	
Lote mínimo: 300 m2		Altura: 12 m		Frontal: 0 m	
Frente mínimo: 10 m		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m	
COS total: 240 %				Posterior: 3 m	
COS en planta baja: 80 %				Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3			Factibilidad de servicios básicos: SI		
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	
OBSERVACIONES					
SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO VIAL. PARROQUIA DE CUMBAYA.					
Previa a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.					
NOTAS					
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado. 					
© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2021					

Fuente: Página web de Municipio de Quito.2021

Datos del Titular de Dominio	
Nombre o Razón Social:	CANEYBI CORP S. A
CC./ RUC:	1792018277001
Número de predio:	197290
Geo clave:	170109570268024000
Clave catastral anterior:	10515 03 007 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	SIN USO
Áreas de Construcción	
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Datos del Lote	
Área según escritura:	563.00 m2
Área gráfica:	598.94 m2
Frente total:	7.09 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 56.30 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYÁ
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Avalúo Catastral	
Avalúo del terreno:	\$101,808.70
Avalúo total del bien inmueble:	\$101,808.70
Regulaciones	
Zona:	D4 (D303-80)
Lote mínimo:	300m2
Frente mínimo:	10 m
COS total:	240%
COS en planta baja:	80%
Pisos	
Número de pisos:	3
Altura:	12m
Características de suelo	
Forma de ocupación del suelo:	(D) sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3
Factibilidad de servicios básicos:	SI
Retiros	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Lote con opción a redistribución del coeficiente de utilización del suelo en planta baja (COS PB)	

ANEXO # 25: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 2 y Datos de avalúo comercial de terreno.

10/25/21, 11:30 AM

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD			*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO					
C.C./R.U.C.:	1702342070				
Nombre o razón social:	LUNA HIDALGO MARGARITA MARIA HRDS				
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio:	1353203				
Geo clave:	170109570268023000				
Clave catastral anterior:	10515 03 004 000 000 000				
En derechos y acciones:	SI				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta:	0.00 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	0.00 m2				
DATOS DEL LOTE					
Área según escritura:	571.08 m2				
Área gráfica:	598.65 m2				
Frente total:	12.88 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 57.11 m2 [SU]				
Zona Metropolitana:	TUMBACO				
Parroquia:	CUMBAYÁ				
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA				
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco				
Aplica a incremento de pisos:					
VÍAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN					
Zona: D4 (D303-80)		PISOS		RETIROS	
Lote mínimo: 300 m2		Altura: 12 m		Frontal: 0 m	
Frente mínimo: 10 m		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m	
COS total: 240 %				Posterior: 3 m	
COS en planta baja: 80 %				Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3			Factibilidad de servicios básicos: SI		
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	
OBSERVACIONES					
SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL.					
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.					
NOTAS					
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0128 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado. 					
<small>© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2021</small>					

Fuente: Página web de Municipio de Quito.2021

Datos del Titular de Dominio	
Nombre o Razón Social:	LUNA HIDALGO MARGARITA MARIA HRDS
CC./ RUC:	1702342070
Número de predio:	1353203
Geo clave:	170109570268023000
Clave catastral anterior:	10515 03 004 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	SIN USO
Áreas de Construcción	
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Datos del Lote	
Área según escritura:	571.08 m2
Área gráfica:	599.65 m2
Frente total:	12.88 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 57.11 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYÁ
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Avalúo Catastral	
Avalúo del terreno:	\$138,848.68
Avalúo total del bien inmueble:	\$138,848.68
Regulaciones	
Zona:	D4 (D303-80)
Lote mínimo:	300 m2
Frente mínimo:	10 m
COS total:	240%
COS en planta baja:	80%
Pisos	
Número de pisos:	3
Altura:	12m
Características de suelo	
Forma de ocupación del suelo:	(D) sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3
Factibilidad de servicios básicos:	SI
Retiros	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m

ANEXO # 26: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 3 y Datos de avalúo comercial de terreno

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD			*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO					
C.C./R.U.C.:	1792018277001				
Nombre o razón social:	CANEYBI CORP S A				
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio:	197272				
Geo clave:	170109570268025121				
Clave catastral anterior:	10515 03 006 000 000 000				
En derechos y acciones:	NO				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta:	408.82 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	408.82 m2				
DATOS DEL LOTE					
Área según escritura:	584.00 m2				
Área gráfica:	674.09 m2				
Frente total:	35.69 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 58.40 m2 [SU]				
Zona Metropolitana:	TUMBACO				
Parroquia:	CUMBAYÁ				
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA				
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco				
Aplica a incremento de pisos:					
VÍAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN			RETIROS		
Zona: D4 (D303-80)			Frontal: 0 m		
Lote mínimo: 300 m2			Lateral: 0 m		
Frente mínimo: 10 m			Posterior: 3 m		
COS total: 240 %			Entre bloques: 6 m		
COS en planta baja: 80 %					
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3			Factibilidad de servicios básicos: SI		
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	
OBSERVACIONES					
SOLICITARA DEFINICION Y REPLANTEO VIAL SECTOR CENTRAL PARROQUIA TUMBACO					
SOLICITAR LA ACTUALIZACION DEL RECORRIDO CATASTRAL GRAFICO EN EL AREA DE AVALUOS Y CATASTROS DETERMINANDO LA DELIMITACION Y UBICACION EXACTA DE LA PROPIEDAD. AREA DE TERRENO GRAFICADA EN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA (SICMA) ES MAYOR A LA INGRESADA EN EL CATASTRO					
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.					
NOTAS					
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado. 					
<small>© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Habitad y Vivienda 2011 - 2021</small>					

Datos del Titular de Dominio	
Nombre o Razón Social:	CANEYBI CORP S. A
CC./ RUC:	1792018277001
Número de predio:	197272
Geo clave:	170109570268025121
Clave catastral anterior:	10515 03 006 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
Áreas de Construcción	
Área bruta total de construcción:	408.82 m2
Datos del Lote	
Área según escritura:	584.00 m2
Área gráfica:	674.09 m2
Frente total:	35.69 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 58.40 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYÁ
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Avalúo Catastral	
Avalúo del terreno:	\$ 199,728.00
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 98,611.24
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 5,987.71
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 304,326.95
Regulaciones	
Zona:	D4 (D303-80)
Lote mínimo:	300 m2
Frente mínimo:	10 m
COS total:	240%
COS en planta baja:	80%
Pisos	
Número de pisos:	3
Altura:	12m
Características de suelo	
Forma de ocupación del suelo:	(D) sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3
Factibilidad de servicios básicos:	SI
Retiros	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m

ANEXO # 27: Informe de Regulación Metropolitana de Lote # 4 y Datos de avalúo comercial de terreno

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD			*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO					
C.C./R.U.C.: 1702342070					
Nombre o razón social: LUNA HIDALGO MARGARITA MARIA HRDS					
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio: 1353204					
Geo clave: 170109570268022000					
Clave catastral anterior: 10515 03 010 000 000 000					
En derechos y acciones: SI					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta: 0.00 m2					
Área de construcción abierta: 0.00 m2					
Área bruta total de construcción: 0.00 m2					
DATOS DEL LOTE					
Área según escritura: 618.56 m2					
Área gráfica: 534.46 m2					
Frente total: 31.75 m					
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 61.86 m2 [SU]					
Zona Metropolitana: TUMBACO					
Parroquia: CUMBAYÁ					
Barrio/Sector: CUMBAYA CABECERA					
Dependencia administrativa: Administración Zonal Tumbaco					
Aplica a incremento de pisos:					
VÍAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN					
Zona: D4 (D303-80)					
Lote mínimo: 300 m2					
Frente mínimo: 10 m					
COS total: 240 %					
COS en planta baja: 80 %					
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica					
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3					
PISOS					
Altura: 12 m					
Número de pisos: 3					
RETIROS					
Frontal: 0 m					
Lateral: 0 m					
Posterior: 3 m					
Entre bloques: 6 m					
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano					
Factibilidad de servicios básicos: SI					
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	
OBSERVACIONES					
SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO VIAL					
SOLICITAR LA DELIMITACION DE LAS ZONIFICACIONES EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA					
MANTENDRA TIPOLOGIA Y MORFOLOGIA DE CENTRO HISTORICO POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO CORRESPONDIENTE A LA COMISION DE AREAS HISTORICAS.					
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.					
NOTAS					
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado. 					

Fuente: Página web de Municipio de Quito.2021

Datos del Titular de Dominio	
Nombre o Razón Social:	LUNA HIDALGO MARGARITA MARIA HRDS
CC./ RUC:	1702342070
Número de predio:	1353204
Geo clave:	170109570268022000
Clave catastral anterior:	10515 03 010 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	SIN USO
Áreas de Construcción	
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Áreas adicionales constructivos:	66.67m2
Datos del Lote	
Área según escritura:	618.56 m2
Área gráfica:	534.46 m2
Frente total:	31.75 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 61.86 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área Diferencia (-):	-84.10 m2
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYÁ
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Avalúo Catastral	
Avalúo del terreno:	\$ 208,056.99
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 6,120.31
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 214,177.30
Regulaciones	
Zona:	D4 (D303-80)
Lote mínimo:	300 m2
Frente mínimo:	10 m
COS total:	240%
COS en planta baja:	80%
PISOS	
Número de pisos:	3
Altura:	12m
Características de suelo	
Forma de ocupación del suelo:	(D) sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3
Factibilidad de servicios básicos:	SI
Retiros	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Solicitar definición y replanteo vial, solicitar delimitación de las zonificaciones en la secretaría de territorio hábitat y vivienda. Mantendrá tipología y Morfología de Centro Histórico por lo que solicitará el criterio correspondiente a la comisión de áreas históricas.	

ANEXO # 28: Significado de Residencial urbano 3 (RU3)

- **Residencial urbano 3 (RU3).**- zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano así como industrias de bajo impacto.
Los equipamientos y las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total.

ANEXO # 29: Descripción de variables climáticas en Parroquia de Cumbayá

VARIABLE	DESCRIPCIÓN
Precipitación Promedio mensual	1.166,5 mm/mes
Temperatura Promedio	16,4 °C
Pisos climáticos	ECUATORIAL MESOTERMICO SEMI-HUMEDO (Holdrige)

Fuente: IEE-MAGAP, 2013

ANEXO # 30: Estancia Media Hotelera de DQM (noches)

Estancia Media Hotelera DQM (noches)					
	2019 (e)	Variación	2020	Variación	2021 (hasta la fecha)
5 estrellas	1,73	19,08%	2,06	-48,06%	1,07
4 estrellas	1,4	-21,43%	1,1	10,00%	1,21
3 estrellas	1,24	33,87%	1,66	-30,12%	1,16
Total	1,46	10,30%	1,61	-28,63%	1,15

Fuente: Ministerio de Turismo.2021

ANEXO # 31: Market Share Real y estimación de MKT S de Poshtel-Cumbayá

Determinación del Market Share Real				
Hotel	No. De habitaciones	OCC%	Habitaciones ocupadas por día	Market Share actual
Casa Ilayaku	23	25%	5,75	5%
La Casona de Ronda Hotel Boutique	22	71%	15,6	13%
Vista del Ángel	15	60%	9	7%
Ikala Quito Hotel	44	65%	28,6	24%
Hotel San Francisco de Quito	30	45%	13,5	11%
Selina Hotel	62	60%	37,2	31%
POSHTEL CUMBAYÁ	20	57%	11,5	9%
TOTAL	216		121,1366667	100%

Fuente: Elaboración Propia

ANEXO # 32: Registro de Alojamientos Turísticos según categorización

Categorías a las que pertenecen	Registro actual	Habitaciones	Camas	Plazas Camas
5 estrellas	12	1698	2020	3515
4 estrellas	26	1181	1818	2350
3 estrellas	64	1735	2740	3696
2 estrellas	36	848	1188	1754
Total	138	5462	7766	11315

Fuente: Ministerio de Turismo, 2021

ANEXO # 33: Servicios Ofrecidos por la Competencia

Servicios que Oferta la Competencia en Comparación con los servicios de Poshtel Cumbayá							
Servicios / Hotel	Casa Ilayaku	La Casona de la Ronda Hotel Boutique & Luxury Apartments	Vista del Ángel	Ikala Quito Hotel	Hotel San Francisco de Quito	Selina	POSHTEL CUMBAYÁ
Número de Habitaciones	23	22	15	44	30	62	21
Recepción 24 Horas	X	X	X	X	X	X	X
Restaurante	X	X	X	X	X	X	X
Bar	X	X	X	X	X	X	X
Estacionamiento	X	X	X	X			X
Wi-Fi	X	X	X	X	X	X	X
Housekeeping	X	X	X	X	X	X	X
Sala de Reuniones			X	X		X	X
Centro de Negocios		X					X
Piscina							
Sauna			X				
Jacuzzi			X	X			
Masajes			X				
Habitaciones Compartidas						X	X
Pet-Friendly						X	X

Fuente: Booking.com, 2021

ANEXO # 34: Determinación del Fair Share y Penetración de Competencia-Poshtel Cumbayá

Determinación del Fair Share y Penetración				
Hotel	No. De habitaciones	Fair Share	Market Share actual	Penetración
Casa Ilayaku	23	11%	5%	2,24
La Casona de Ronda Hotel Boutique	22	10%	13%	0,79
Vista del Ángel	15	7%	7%	0,93
Ikala Quito Hotel	44	20%	24%	0,86
Hotel San Francisco de Quito	30	14%	11%	1,25
Selina Hotel	62	29%	31%	0,93
POSHTEL CUMBAYÁ	20	9%	9%	0,98
TOTAL	216	100%	91%	7,99

Fuente: Elaboración Propia

ANEXO # 35: Flujo de Caja Proyectado e Indicadores Financieros NPV, TIR y Payback Period

Fuente: Elaboración Propia

AÑOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cash Flow	\$ (2.248.312,39)	\$ 712.045,74	\$ 755.627,81	\$ 793.578,92	\$ 843.525,81	\$ 891.768,60	\$ 944.490,98	\$ 1.014.066,65	\$ 1.084.489,75	\$ 1.162.447,84	\$ 1.248.810,20
recuperación		\$ (1.536.266,64)	\$ (780.638,83)	\$ 12.940,08	\$ 856.465,89	\$ 1.748.234,49	\$ 2.692.725,47	\$ 3.706.792,12	\$ 4.791.281,87	\$ 5.953.729,71	\$ 7.202.539,91
Recuperación descontado	\$ (2.248.312,39)	\$ 635.755,13	\$ 602.381,87	\$ 564.853,80	\$ 536.075,90	\$ 506.013,45	\$ 478.508,52	\$ 458.712,25	\$ 438.007,22	\$ 419.190,35	\$ 402.083,46
		\$ -1.612.557,26	\$ -1.010.175,39	\$ -445.321,60	\$ 90.754,31	\$ 596.767,76	\$ 1.075.276,28	\$ 1.533.988,53	\$ 1.971.995,75	\$ 2.391.186,10	\$ 2.793.269,56
		P. recuperación descontado									
		0,83									
Payback Period											
P. recuperación	3										
P. recuperación descontado	3,83										
Tasa de descuento	12%										
Indicadores Financieros											
TIR	34%										
VAN	\$2.391.186,10										

ANEXO # 36: Tabla de amortización sobre el financiamiento del Proyecto

Fuente: Elaboración Propia

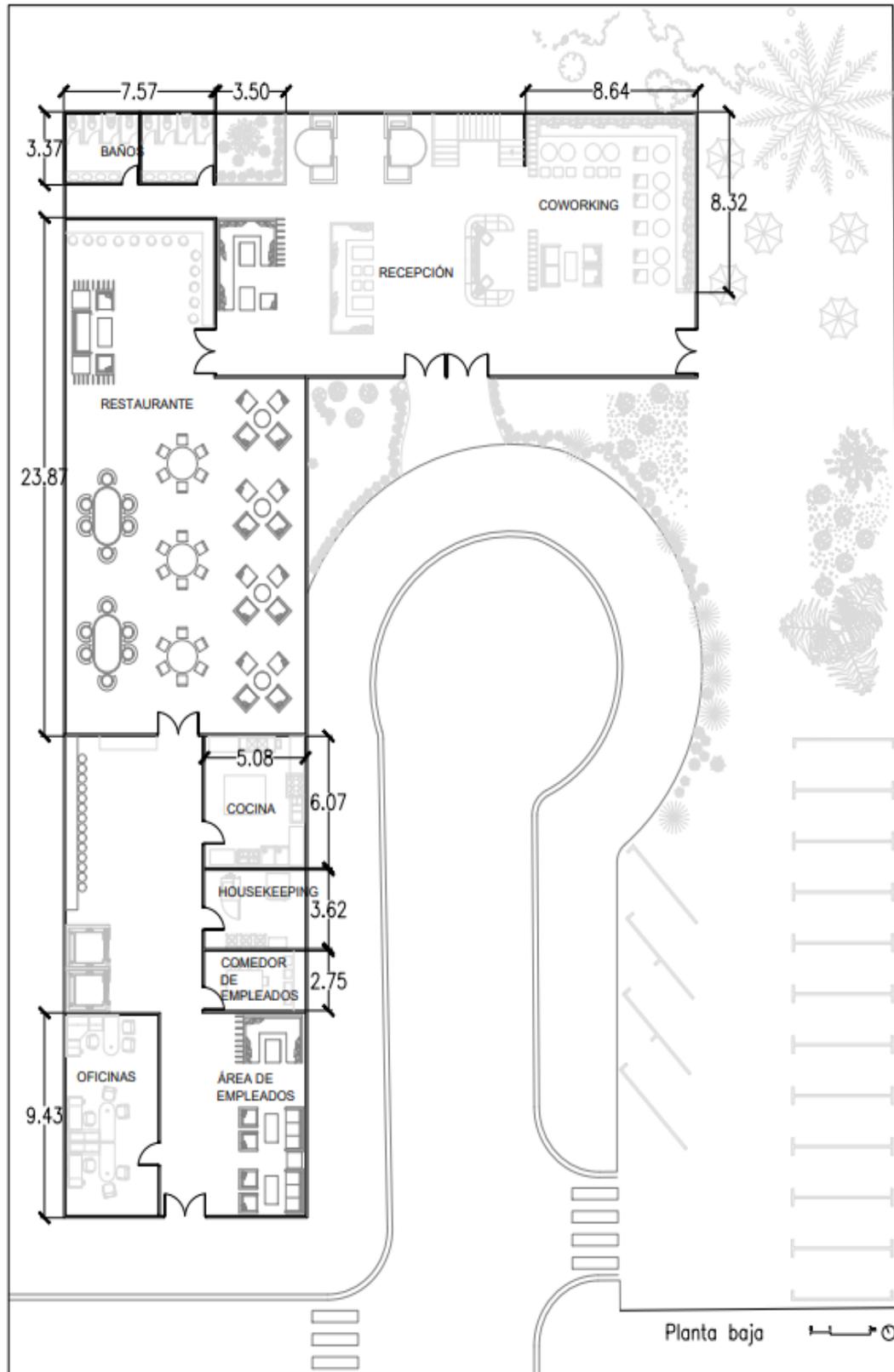
Estimación de la inversión inicial							
Coste de suelo	\$	759.161,63					
Coste de Construcción	\$	1.222.108,80					
Costo de mobiliario y equipamiento (FF&E)	\$	10.000,00					
Gastos Legales	\$	15.000,00					
Sueldos y Salarios	\$	197.957,40					
Total	\$	2.204.227,83					
Otros	\$	44.084,56					
Total	\$	2.248.312,39					
Tabla de amortización sobre el financiamiento							
Porcentaje de financiamiento		70%					
Valor del financiamiento	\$	1.573.818,67					
Tasa de interés anual		8,10%					
Períodos de pago		10	años				
Años		Cuota	Capital	Interés	Saldo		
0					\$ 1.573.818,67		
1		\$235.604,39	\$108.125,08	\$ 127.479,31	\$ 1.465.693,59		
2		\$235.604,39	\$116.883,21	\$ 118.721,18	\$ 1.348.810,38		
3		\$235.604,39	\$126.350,75	\$ 109.253,64	\$ 1.222.459,63		
4		\$235.604,39	\$136.585,16	\$ 99.019,23	\$ 1.085.874,46		
5		\$235.604,39	\$147.648,56	\$ 87.955,83	\$ 938.225,90		
6		\$235.604,39	\$159.608,09	\$ 75.996,30	\$ 778.617,81		
7		\$235.604,39	\$172.536,35	\$ 63.068,04	\$ 606.081,46		
8		\$235.604,39	\$186.511,80	\$ 49.092,60	\$ 419.569,66		
9		\$235.604,39	\$201.619,25	\$ 33.985,14	\$ 217.950,41		
10		\$235.604,39	\$217.950,41	\$ 17.653,98	\$ -		
Total pagos		\$2.356.043,93	\$1.573.818,67	\$ 782.225,26			

ANEXO # 38: Activity Relationship Chart

ACTIVITY RELATIONSHIP CHART								
Activity	LOBBY	HABITACIONES	HOUSEKEEPING	RESTAURANT	BAR	COCINA	COMFORT ZONES	COWORKING SPACES
COWORKING SPACES	1	0	0	1	1	0	2	
COMFORT ZONES	2	1	0	1	1	1		
COCINA	0	1	0	2	1			
BAR	1	0	0	2				
RESTAURANTE	2	1	0					
HOUSEKEEPING	0	2						
HABITACIONES	1							
LOBBY								
Scoring System:								
	2= essential							
	1= desirable							
	0= unnecessary							

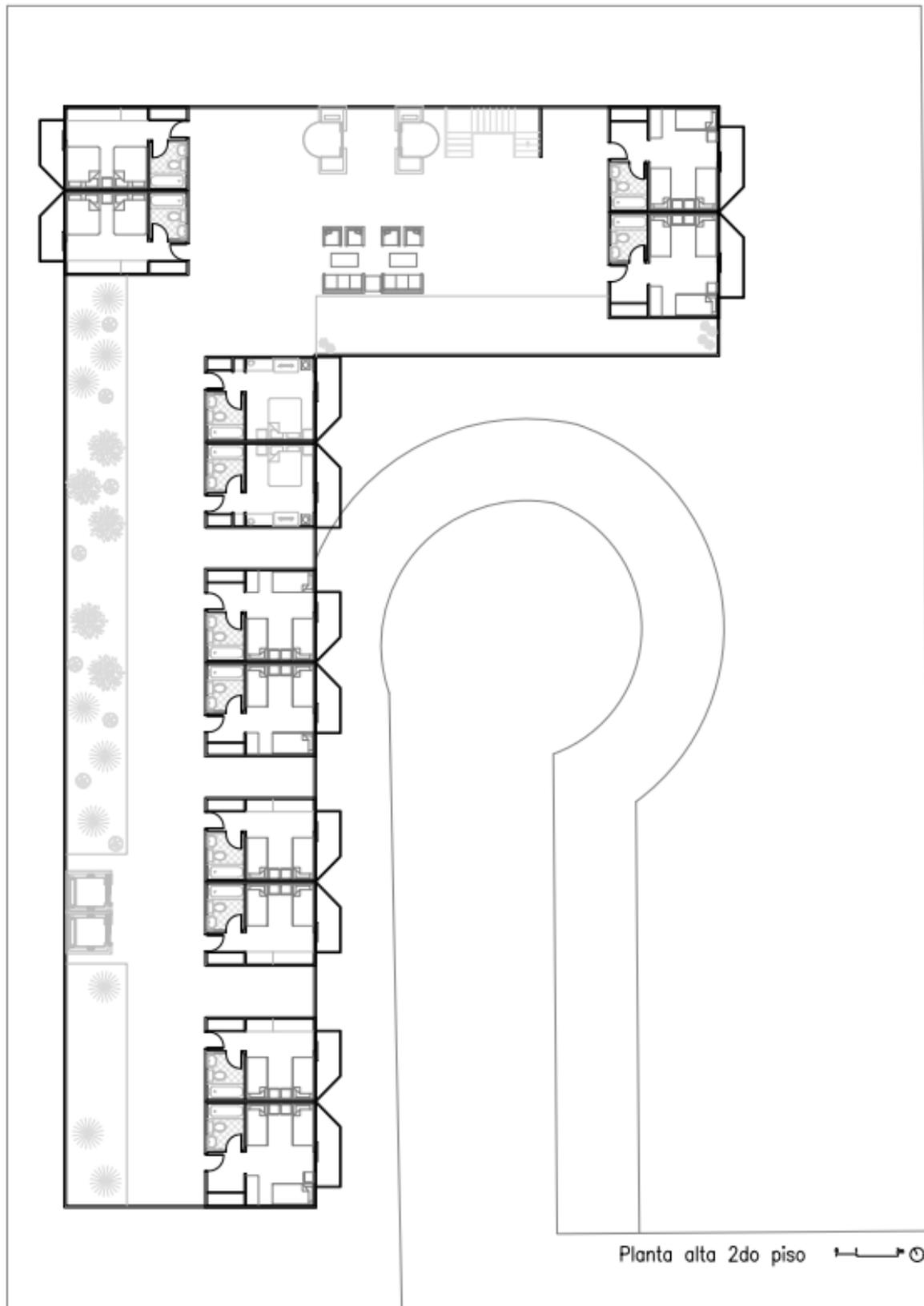
Fuente: Elaboración Propia

ANEXO # 39. Plano Planta Baja



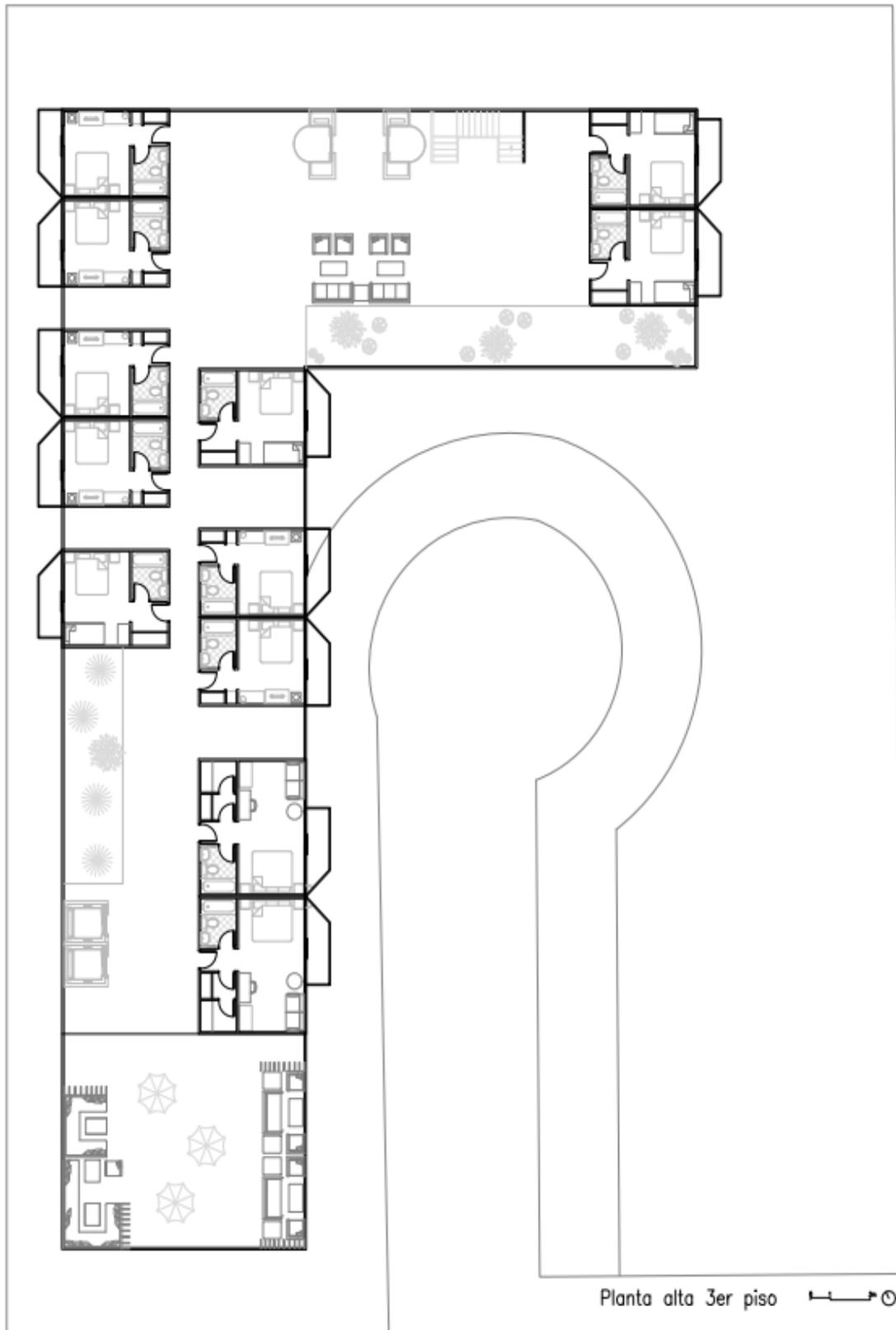
Escala 1:250

Arquitecta: Kerly Daniela Quimi Gutiérrez

ANEXO # 40: Plano Segundo Piso

Escala 1:250

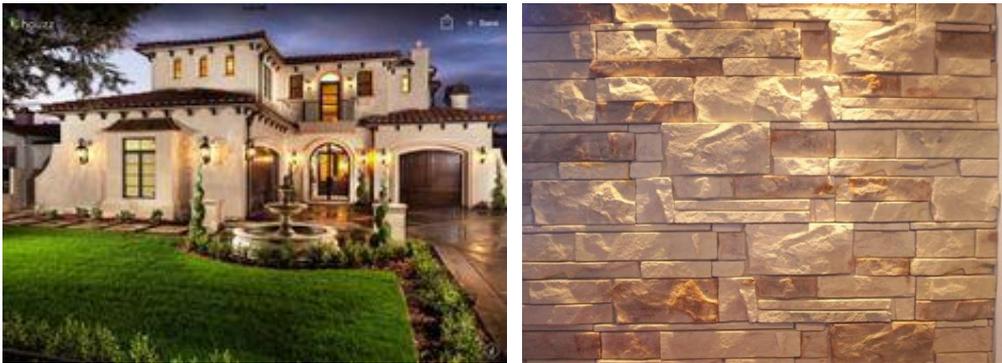
Arquitecta: Kerly Daniela Quimi Gutiérrez

ANEXO # 41: Plano Tercer Piso

Escala 1:250

Arquitecta: Kerly Daniela Quimi Gutiérrez

ANEXO # 42: Fachada y Entradas



ANEXO # 43: Lobby



ANEXO # 44: Bar-Restaurante y Zonas de Comfort





ANEXO # 45: Parqueadero

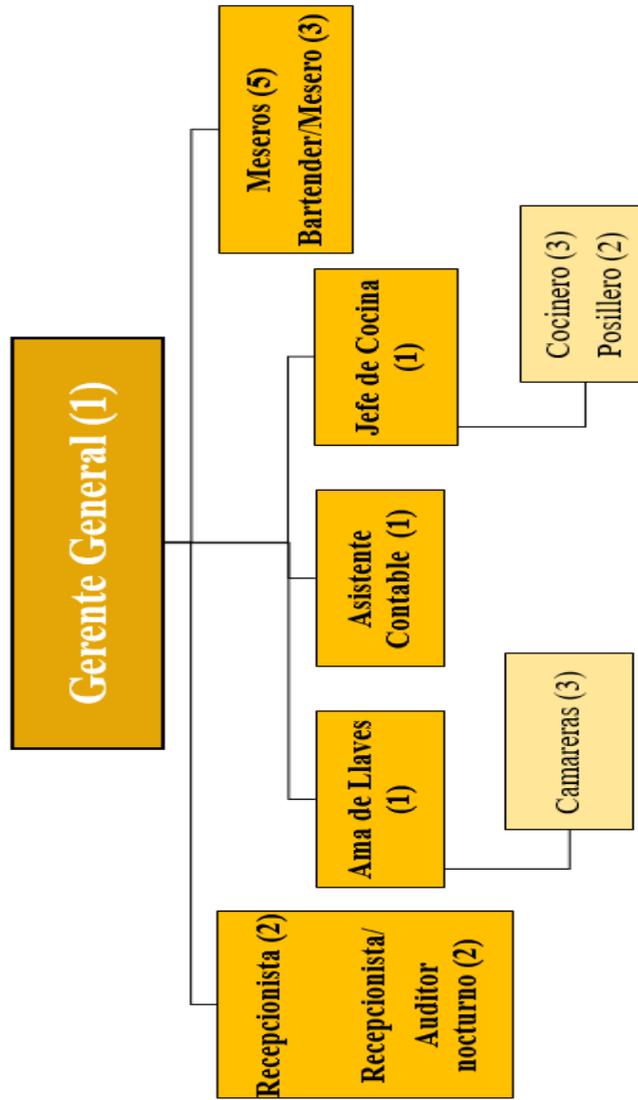


ANEXO # 46: Señalización



ANEXO # 47: Organigrama del Equipo de trabajo

Fuente: Elaboración Propia



ANEXO # 48: Cálculo de presupuesto por Construcción y Equipamiento

Fuente: Elaboración Propia

Datos clave para el análisis de inversión		
Criterio	Valores Poshtel Cumbayá	Unidad
Superficie de la parcela	1.273	m2
Índice de edificabilidad (COS)	240	%
Edificabilidad total	3.055	m2
Coste de Suelo (m2/ parcela)	759.161,63	\$
Coste de construcción	400,00	\$/m2
Desarrollo hotel/ Repercusión	153	m2/Habitación
Costo de mobiliario y equipamiento (FF&E)	500	\$/ Habitación
Número de habitaciones	20	
Coste de suelo		
	759.161,63	\$
Coste de Construcción		
	1.222.108,80	\$
Costo de mobiliario y equipamiento (FF&E)		
	10.000,00	\$
Gastos Legales		
	15.000,00	\$
Sueldos y Salarios		
	197.957,40	\$
Total	2.204.227,83	\$
Otros	44.084,56	\$
Total	2.248.312,39	\$