

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo**

**Proyecto de Viabilidad Hotelera:**

**Roots Galápagos by Curio Collection**

**Javier Darío Argüello Rodríguez  
María Paula Martínez Fierro  
Doménica Pilo-Pais López**

**Hospitalidad y Hotelería**

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

Quito, miércoles 18 de diciembre del 2024

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo**

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

**Proyecto de Viabilidad Hotelera:**

**Roots Galápagos by Curio Collection**

**Javier Darío Argüello**

**Rodríguez**

**María Paula Martínez Fierro**

**Doménica Pilo-Pais López**

**Nombre del profesor, título académico: Santiago Villota Sandoval, PHD**

Quito, miércoles 18 de diciembre del 2024

## © 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.

Autorizo a la USFQ para digitalizar y publicar este trabajo en el repositorio virtual, según la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

**Nombres y Apellidos:** Javier Darío Arguello Rodríguez

**Código:** 00202561

**Cédula de Identidad:** 1717879348

**Nombres y Apellidos:** María Paula Martínez Fierro

**Código:** 00213984

**Cédula de Identidad:** 1723020077

**Nombres y Apellidos:** Doménica Pilo-Pais López

**Código:** 00213912

**Cédula de Identidad:** 1720480043

**Lugar y Fecha:** Quito, miércoles 18 de diciembre del 2024

## **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 available on <http://bit.ly/COPETH>.

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**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/COPETH>.

## RESUMEN

El presente trabajo analiza la viabilidad de la implementación de un hotel bajo la marca Curio Collection by Hilton en las Islas Galápagos, con un enfoque en la conservación y el desarrollo sostenible. El proyecto, denominado Roots Galápagos, busca combinar los principios de sostenibilidad ambiental, social y económica, integrando prácticas responsables que respeten el frágil ecosistema de la región y fomenten la economía local. La investigación incluye un análisis exhaustivo del mercado turístico, los indicadores económicos relevantes de Ecuador y las especificidades del destino Galápagos, así como un estudio de la oferta y la demanda hotelera. Se desarrolló un enfoque metodológico basado en la recopilación de datos primarios y secundarios, junto con un análisis de la competencia y un estudio financiero detallado. Entre los resultados más destacados, se identificó una alta demanda por alojamientos sostenibles y experiencias auténticas, lo que confirma el potencial del proyecto para atraer un segmento de mercado creciente. Asimismo, se demostró que el modelo operativo planteado no solo es económicamente viable, sino que también contribuye positivamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Las principales conclusiones sugieren que Roots Galápagos podría convertirse en un referente en turismo sostenible, impulsando prácticas responsables y promoviendo la conservación del patrimonio natural y cultural de las Islas Galápagos.

### **Palabras clave:**

Turismo sostenible, desarrollo hotelero, Islas Galápagos, conservación, Curio Collection by Hilton, viabilidad económica, sostenibilidad, ODS, turismo responsable.

## **ABSTRACT**

This study analyzes the feasibility of implementing a hotel under the Curio Collection by Hilton brand in the Galápagos Islands, with a focus on conservation and sustainable development. The project, named Roots Galápagos, aims to combine environmental, social, and economic sustainability principles by integrating responsible practices that respect the region's fragile ecosystem and promote the local economy. The research includes an in-depth analysis of the tourism market, relevant economic indicators of Ecuador, and the specific characteristics of the Galápagos destination, as well as a study of the hotel supply and demand. A methodological approach was developed based on the collection of primary and secondary data, along with a competitive analysis and a detailed financial study. Key findings reveal a high demand for sustainable accommodations and authentic experiences, confirming the project's potential to attract a growing market segment. Moreover, the proposed operating model is proven to be not only economically viable but also a positive contributor to the Sustainable Development Goals (SDGs). The main conclusions suggest that Roots Galápagos could become a benchmark in sustainable tourism, fostering responsible practices and promoting the conservation of the natural and cultural heritage of the Galápagos Islands.

### **Key words:**

Sustainable tourism, hotel development, Galápagos Islands, conservation, Curio Collection by Hilton, economic feasibility, sustainability, SDGs, responsible tourism.

## **Tabla de contenido**

<b>1. Factibilidad de mercado</b> .....	<b>10</b>
Análisis de Ecuador .....	11
Datos de Ecuador .....	12
Análisis de las Islas Galápagos y sus regulaciones .....	13
Datos de las Galápagos .....	14
Análisis San Cristóbal .....	17
Información Predio .....	18
Generadores de demanda .....	19
Datos San Cristóbal .....	20
Ingresos de turistas a San Cristóbal .....	22
Análisis FODA y Porter.....	23
<b>2. Concepto del Hotel</b> .....	<b>33</b>
Curio Collection .....	34
Propuesta de Valor .....	35
Promesa de Servicio .....	36
Principios de la Marca .....	37
Misión .....	38
Visión .....	38
Manifestó .....	39
Personalidad y Atributos .....	39
Slogan .....	39
Manual de marca .....	39
Atributos de la marca.....	39
<b>3. Segmentación de mercado</b> .....	<b>41</b>
<b>4. Instalaciones y Servicios</b> .....	<b>43</b>
Front of the House .....	44
Lobby y Sala de estar .....	45
Restaurante .....	46
Bar .....	47
Piscina .....	48
Nuna Spa .....	49

Tortuga Kids Club .....	50
Habitaciones .....	51
Back of the House .....	52
Oficina Administrativa .....	52
Área de Maquinas .....	52
Área de Staff.....	52
Bodega .....	52
Mantenimiento .....	52
Área de Limpieza.....	53
<b>5. Sostenibilidad .....</b>	<b>54</b>
<b>6. Estrategias de Marketing .....</b>	<b>57</b>
Inspiración .....	58
Compra .....	59
Servicio .....	60
Lealtad.....	64
<b>7. Nomina .....</b>	<b>65</b>
<b>8. Competencia .....</b>	<b>66</b>
<b>9. Finanzas .....</b>	<b>68</b>
<b>10. Conclusión .....</b>	<b>78</b>
<b>11. Bibliografía .....</b>	<b>80</b>



## INTRODUCCIÓN

El turismo sostenible ha emergido como un pilar clave en el desarrollo global, particularmente en destinos de alta sensibilidad ambiental como las Islas Galápagos. Este entorno único, conocido por su biodiversidad y valor cultural, enfrenta retos significativos relacionados con el equilibrio entre el crecimiento turístico y la conservación de sus recursos naturales. En este contexto, el desarrollo de infraestructura hotelera que respalde principios de sostenibilidad no solo es necesario, sino estratégico para garantizar la protección del ecosistema y el beneficio de las comunidades locales.

El proyecto Roots Galápagos, inscrito bajo la marca Curio Collection by Hilton, responde a estas necesidades al integrar un enfoque innovador que conjuga la oferta de hospitalidad de lujo con un compromiso firme hacia la sostenibilidad. Esta iniciativa tiene como propósito proponer soluciones viables que permitan al turismo en las Galápagos ser un motor de desarrollo económico, al tiempo que protege su riqueza ambiental.

El trabajo final se fundamenta en un análisis interdisciplinario que abarca aspectos como la viabilidad económica, el impacto ambiental y la aceptación del mercado para proyectos de esta naturaleza. Además, se consideran las políticas y normativas locales que buscan regular el impacto de las actividades turísticas en el archipiélago.

En las siguientes secciones, se abordarán los objetivos planteados, el marco metodológico, y el análisis de los datos recolectados. De este modo, se busca proporcionar una visión integral de cómo Roots Galápagos puede establecer un modelo operativo sostenible y replicable, marcando una pauta para el futuro del turismo en destinos de alta sensibilidad ambiental.

## **FACTIBILIDAD DE MERCADO**

El presente análisis se enfoca en evaluar la factibilidad del desarrollo de un hotel en la Isla San Cristóbal, Galápagos, desde una perspectiva integral que incluye aspectos del mercado, turismo y sostenibilidad. Este estudio abarca el contexto económico de Ecuador, el comportamiento del turismo en las Galápagos y las características particulares de San Cristóbal, integrando datos de ocupación hotelera, perfiles de visitantes y factores diferenciadores del destino.

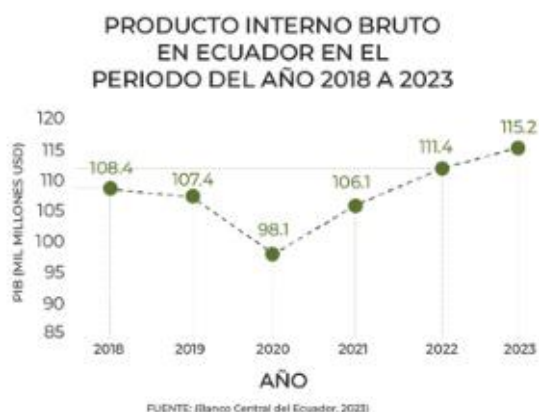
### **Análisis de Ecuador**

Ecuador, conocido como el país de los cuatro mundos, destaca por su biodiversidad y su riqueza cultural. Esta nación, ubicada en la región noroccidental de América del Sur, combina en su territorio la majestuosidad de los Andes, la Amazonía, una extensa costa y el archipiélago de las Islas Galápagos. Estas características lo convierten en un destino atractivo tanto para el turismo como para la inversión, gracias a su diversidad de ecosistemas, climas y culturas.

Sin embargo, Ecuador enfrenta una realidad compleja en términos políticos, económicos y sociales. La inestabilidad política ha sido una constante en los últimos años, con varios cambios de gobierno que han generado incertidumbre en la planificación de políticas públicas. En el ámbito económico, el país sigue dependiendo en gran medida de la exportación de petróleo, que representa una fuente clave de ingresos, pero lo hace vulnerable a las fluctuaciones del mercado internacional.

A estos desafíos se suman problemas como el aumento de la inseguridad, que afecta tanto a las ciudades como a las zonas rurales; una crisis energética que limita la capacidad de desarrollo industrial y dificultades en el acceso a servicios básicos para gran parte de la población.

## Datos de Ecuador



**3.30%**

CRECIMIENTO DEL PIB EN EL AÑO 2023 COMPARADO CON PIB EN EL AÑO 2022

**2.20%**

REDUCCIÓN DEL PIB DEL AÑO 2024 EN EL SEGUNDO TRIMESTRE COMPARADO CON PIB DEL AÑO 2023.

FUENTE: (Banco Central del Ecuador, 30 Sep 2024)

**10.20%**

CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO AL PIB DEL ECUADOR EN EL PERIODO 2018 A 2023.

FUENTE: (Banco de Desarrollo del Ecuador, 30 Sep 2024)

**35.71%**

REDUCCIÓN DEL RIESGO PAÍS EN EL AÑO 2024 COMPARADO CON RIESGO PAÍS EN EL AÑO 2023.

El análisis de los gráficos sobre el Producto Interno Bruto (PIB) y el Riesgo País proporciona una visión integral de la situación económica de Ecuador en los últimos años, reflejando tanto su crecimiento gradual como los desafíos estructurales que afectan su estabilidad. Como país en vías de desarrollo, Ecuador presenta una economía que requiere un estudio detallado de sus indicadores macroeconómicos para comprender el panorama actual y las oportunidades de desarrollo, especialmente en sectores estratégicos como el turismo, que juega un papel fundamental en la dinamización económica y la generación de empleo.

El Producto Interno Bruto (PIB) ha mostrado un comportamiento mixto en los últimos años como se puede observar en el gráfico. Entre 2018 y 2019, el PIB se mantuvo estable con valores superiores a 108 mil millones de dólares. Sin embargo, en 2020, Ecuador experimentó una fuerte caída del PIB a 98.1 mil millones de dólares, como consecuencia de la pandemia de COVID-19 y la paralización de actividades económicas. A partir de 2021, se evidencia una recuperación sostenida, alcanzando un valor de 115.2 mil millones de dólares en 2023, lo que representa un crecimiento del 3.30% en comparación con el año anterior. Este comportamiento

refleja la reactivación económica impulsada por sectores como el comercio, la industria y, especialmente, el turismo.

Por otro lado, el Riesgo País, un indicador clave para medir la confianza de los inversionistas en la estabilidad económica y política de un país, ha experimentado fluctuaciones importantes. En 2019, Ecuador registró un Riesgo País de 938 puntos; sin embargo, en 2020, este indicador alcanzó un máximo crítico de 2,386 puntos, debido a la incertidumbre política y la crisis económica derivada de la pandemia. A partir de ese punto, se observa una reducción significativa, situándose en 1,205 puntos en 2023, lo que representa una mejora del 35.71% respecto a su punto más alto. Para 2024, se proyecta una estabilización en 1,321 puntos, lo que refleja una recuperación gradual de la confianza internacional. La reducción del Riesgo País es fundamental, ya que disminuye los costos de financiamiento y fomenta la inversión extranjera en sectores estratégicos como el turismo.

El sector turístico tiene un papel preponderante en la economía ecuatoriana, con una contribución del 10.20% al PIB entre 2019 y 2023. Este aporte evidencia la importancia del turismo como generador de ingresos y empleo, especialmente en regiones con alto valor ambiental y cultural, como las Islas Galápagos. Ecuador, gracias a su biodiversidad y patrimonio natural, ha logrado posicionarse como un destino turístico atractivo, especialmente para visitantes que buscan experiencias sostenibles y exclusivas.

En cuanto a la población, Ecuador cuenta con aproximadamente 18 millones de habitantes (INEC, 2023), con una distribución mayoritaria en zonas urbanas. Sin embargo, existe un marcado crecimiento en la migración interna hacia regiones turísticas y áreas de desarrollo económico. El mercado laboral presenta desafíos significativos, con altas tasas de informalidad y desempleo, lo que subraya la necesidad de impulsar sectores que generen empleo formal, como la industria hotelera y turística.

Además, Ecuador presenta características favorables para el turismo, como el uso del dólar estadounidense como moneda oficial, lo que brinda estabilidad económica al reducir la inflación y facilita el gasto de los turistas internacionales. Esta dolarización, implementada en el año 2000, ha contribuido a generar confianza tanto para inversionistas como para visitantes, convirtiéndose en una ventaja competitiva frente a otros destinos de la región.

### **Análisis de las Islas Galápagos y sus regulaciones**

Las Islas Galápagos, situadas a aproximadamente 1,000 kilómetros al oeste de la costa ecuatoriana, son reconocidas mundialmente por su biodiversidad única, su alto valor ecológico y su contribución al conocimiento científico. Este archipiélago, compuesto por 13 islas principales, 6 islas menores y más de 100 islotes y rocas, es uno de los destinos naturales más importantes del planeta y ha sido declarado Patrimonio Natural de la Humanidad por la UNESCO en 1978. Las Galápagos son un símbolo de equilibrio entre el turismo responsable y la conservación ambiental, siendo uno de los pocos lugares en el mundo donde se promueven estrictas políticas de sostenibilidad.

El archipiélago, conocido también como "Las Islas Encantadas", es parte de una Reserva de la Biosfera y un espacio protegido que abarca el 97% del territorio terrestre, gestionado por el Parque Nacional Galápagos. Su riqueza natural y la fragilidad de sus ecosistemas han impulsado la implementación de diversas regulaciones para garantizar la preservación del entorno. Estas normativas abarcan desde la regulación del flujo turístico y la construcción de infraestructura hasta el uso responsable de los recursos naturales, respondiendo a la necesidad de proteger el hábitat de especies endémicas como las tortugas gigantes, iguanas marinas y pinzones de Darwin.

Una de las medidas más destacadas es la tarifa de ingreso al Parque Nacional Galápagos, que tiene como objetivo financiar actividades de conservación y regular el turismo en la región. Los visitantes nacionales pagan una tarifa de 30 dólares, mientras que los turistas extranjeros deben abonar 200 dólares al ingresar (Parque Nacional Galápagos, 2023). Esta diferencia en el costo permite equilibrar la contribución económica del turismo internacional, el cual constituye una fuente crucial de ingresos para el archipiélago. Las tasas también buscan disuadir el turismo masivo y priorizar la llegada de visitantes comprometidos con prácticas responsables.

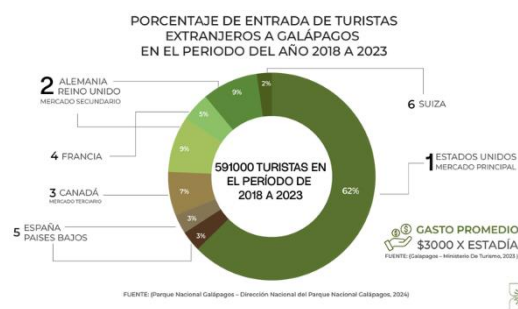
El acceso a las áreas protegidas está restringido y regulado bajo la supervisión del Parque Nacional Galápagos. Los turistas solo pueden visitar estas zonas bajo la guía de profesionales autorizados, quienes garantizan el cumplimiento de las normativas ambientales. Además, existe un límite de visitantes por sitio turístico y se han implementado rutas específicas para reducir el impacto sobre la flora y fauna endémica. Estas medidas no solo protegen los ecosistemas, sino que también aseguran una experiencia auténtica y de calidad para los visitantes.

En cuanto al desarrollo de infraestructura, las regulaciones en las Galápagos son estrictas y priorizan la sostenibilidad ambiental. Se han establecido límites para la construcción de edificaciones turísticas, restringiendo la altura a un máximo de tres pisos y limitando la capacidad a 35 habitaciones por proyecto hotelero (Consejo de Gobierno de las Galápagos, 2023). Estas disposiciones responden a la necesidad de controlar el crecimiento desmedido de la oferta turística y reducir la presión sobre los servicios locales y los recursos naturales. Además, los proyectos deben cumplir con normativas que promuevan el uso de materiales ecológicos, la implementación de energías renovables y tecnologías que minimicen el consumo de agua y energía.

Adicionalmente, el archipiélago enfrenta desafíos relacionados con el equilibrio entre el desarrollo económico y la conservación ambiental. Si bien el turismo constituye una de las principales fuentes de ingresos para la región, con un aporte significativo al PIB nacional, también representa una amenaza potencial si no se gestiona adecuadamente. El crecimiento desmedido de la demanda turística, la generación de residuos y el uso intensivo de los recursos son factores que deben ser controlados mediante políticas efectivas de sostenibilidad y la participación de la comunidad local.

Es importante resaltar que las regulaciones en las Galápagos no solo benefician al ecosistema, sino que también generan un valor diferencial para el destino. La implementación de prácticas sostenibles y el cumplimiento de estándares internacionales atraen a turistas interesados en experiencias responsables y exclusivas, lo que fortalece la imagen de las Galápagos como un destino de turismo ecológico.

### Datos de las Galápagos



En cuanto a las cifras de flujo turístico, los gráficos analizados revelan que el turismo en Ecuador ha mostrado un crecimiento progresivo, aunque interrumpido de manera significativa durante la pandemia de COVID-19 en el año 2020. Durante 2018 y 2019, el país registró niveles históricos de llegada de turistas, con cifras que superaron los 2.5 millones de visitantes anuales. En este contexto, Galápagos mantuvo una participación constante de aproximadamente el 9% del total nacional, mientras que la Isla San Cristóbal contribuyó con cerca del 2%. Sin embargo,

en 2020, la crisis sanitaria global provocó una caída drástica en el turismo, con niveles reducidos a menos del 10% de los años previos.

El proceso de recuperación iniciado en 2021 ha sido gradual, con una recuperación notable para 2023, cuando el turismo en Ecuador alcanzó nuevamente los 2.5 millones de visitantes. Galápagos reafirmó su posición como un destino estratégico con una participación del 10% en el flujo total, y San Cristóbal, en particular, destacó con un crecimiento que la posicionó como una de las islas con mayor afluencia de turistas, alcanzando el 10% del total de las Galápagos. Estas cifras evidencian la importancia de la isla dentro del turismo regional y su potencial para atraer visitantes nacionales y extranjeros.

En relación con la procedencia de los turistas, el análisis de los datos revela que Galápagos recibe principalmente visitantes extranjeros, con un 62% proveniente de Estados Unidos, lo que posiciona a este país como el mercado principal para el archipiélago. Esta dependencia del mercado estadounidense resulta beneficiosa debido al alto poder adquisitivo de estos turistas, quienes, según los registros, tienen un gasto promedio de \$3,000 USD por estadía. Este gasto incluye transporte aéreo y marítimo, alojamiento, alimentación, actividades recreativas, así como tarifas obligatorias de ingreso establecidas por el Parque Nacional Galápagos. Además de Estados Unidos, otros mercados importantes incluyen Alemania y Reino Unido, con un 9% de participación cada uno, seguidos de Canadá con un 7%, Francia con un 5%, y otros países como España, Países Bajos y Suiza, con participaciones menores que oscilan entre el 3% y el 2%.

En cuanto a los patrones de consumo y comportamiento, los turistas que visitan Galápagos tienden a realizar viajes de larga duración, con estadías promedio de 5 a 7 noches, lo que refleja un tipo de turismo planificado y de alta inversión. Este perfil de visitantes, generalmente de entre 35 y 65 años, busca experiencias exclusivas y orientadas a la naturaleza, como recorridos



por las áreas protegidas, avistamiento de fauna endémica y actividades sostenibles, como caminatas y buceo. La duración prolongada de la estadía y el alto gasto promedio contribuyen de manera significativa a la economía local, generando empleos y dinamizando sectores como el hotelería, la gastronomía y los servicios turísticos complementarios.

### **Análisis San Cristóbal**

La Isla San Cristóbal, situada en el extremo oriental del archipiélago de las Galápagos, no solo es una de las islas más antiguas geológicamente hablando, sino también un lugar de gran relevancia histórica, cultural y ecológica dentro del territorio ecuatoriano. Conocida por su impresionante biodiversidad y su papel crucial en la conservación de los ecosistemas insulares, San Cristóbal ha sido testigo de importantes eventos históricos que marcaron el desarrollo de las Galápagos como un destino reconocido internacionalmente. Este contexto histórico y su riqueza natural hacen de la isla un lugar ideal para el desarrollo de iniciativas turísticas responsables que equilibren el crecimiento económico con la protección del entorno.

Desde el punto de vista histórico, San Cristóbal desempeñó un papel fundamental en el establecimiento de las primeras comunidades humanas en las Galápagos. Durante el siglo XIX, la isla fue una de las primeras en ser habitadas permanentemente debido a su disponibilidad de agua dulce en la laguna El Junco, una característica única entre las islas del archipiélago. Este recurso permitió el asentamiento inicial de colonos, quienes establecieron actividades agrícolas y ganaderas. Además, San Cristóbal también tiene vínculos con la historia marítima de la región, sirviendo como punto de referencia para los navegantes que exploraron las islas en busca de provisiones y rutas comerciales.

En el ámbito contemporáneo, San Cristóbal se destaca por ser la sede de Puerto Baquerizo Moreno, la capital administrativa de la provincia de Galápagos. Este puerto no solo es el

principal centro gubernamental y educativo de la región, sino también un núcleo turístico vibrante que combina infraestructura moderna con un entorno natural excepcional. Puerto Baquerizo Moreno sirve como puerta de entrada a numerosos atractivos turísticos, incluidos sitios emblemáticos como Playa Mann, el Cerro Tijeretas y León Dormido, un majestuoso islote que es considerado uno de los mejores lugares de buceo en el mundo. Estos espacios, junto con la posibilidad de interactuar con especies endémicas como lobos marinos, piqueros de patas azules y fragatas, contribuyen al desarrollo del turismo sostenible en la isla.

San Cristóbal también tiene un significado cultural importante dentro del archipiélago. La isla alberga comunidades locales que han integrado prácticas tradicionales con actividades económicas relacionadas con el turismo. Este equilibrio entre cultura y naturaleza ofrece a los visitantes una experiencia auténtica, donde pueden aprender sobre la vida insular mientras disfrutan de un entorno único. Además, el Centro de Interpretación de San Cristóbal proporciona información sobre la historia natural y humana de las islas, fomentando la conciencia ambiental entre los turistas y residentes.

En términos de desarrollo turístico, San Cristóbal ha adoptado un enfoque sostenible que prioriza la conservación de sus ecosistemas y el bienestar de sus comunidades. Este modelo de turismo responsable se alinea perfectamente con el proyecto hotelero planteado bajo la marca Curio Collection by Hilton, que busca ofrecer experiencias de lujo sin comprometer los valores de sostenibilidad. La infraestructura del hotel se integrará en el entorno natural de la isla, respetando las regulaciones ambientales establecidas por el Parque Nacional Galápagos y la Dirección de Turismo, instituciones clave para garantizar la protección de este frágil ecosistema.

## Información Predio

El predio seleccionado para el desarrollo del hotel está estratégicamente ubicado en Puerto Baquerizo Moreno, en la dirección 39XQ+HGX Puerto Baquerizo Moreno, y cuenta con un área total de 1,350 m<sup>2</sup>. Esta ubicación ofrece cercanía a importantes sitios de interés turístico y cultural, como el Malecón Charles Darwin, la Playa de Oro, el Muelle de Pescadores, así como áreas de recreación natural y servicios básicos. Además, la zona cuenta con infraestructura urbana consolidada, lo que facilita la implementación de un proyecto hotelero que promueva el turismo sostenible y genere un impacto positivo en la economía local.



## Generadores de demanda

Nombre	Distancia	Tipo de Actividad	Segmentos que Atrae
Playa Mann	500 metros	Relajación, natación, snorkeling	Familias, jóvenes, turistas independientes
Centro de Interpretación de San Cristóbal	1 km	Cultural, educativo, historia natural	Ecoturistas, estudiantes, amantes de la historia
Cerro Tijeretas	1.5 km	Senderismo, avistamiento de aves	Aventura, ecoturistas, observadores de aves
Kicker Rock (León Dormido)	8 km (en bote)	Buceo, snorkeling	Buceadores, ecoturistas, aventureros
Laguna El Junco	19 km	Senderismo, avistamiento de aves	Aventura, ecoturistas
La Lobería	3 km	Natación, snorkeling, surf	Aventura, familias, surfistas
Puerto Grande	25 km (en bote)	Playa, snorkeling, kayak	Familias, aventureros
Cerro Colorado (Centro de Crianza de Tortugas)	22 km	Educativo, ecoturismo	Familias, ecoturistas, niños

En el análisis de los generadores de demanda para el desarrollo del hotel en Puerto Baquerizo Moreno, es fundamental destacar la diversidad y proximidad de las actividades y atractivos turísticos que potencian la llegada de visitantes. Estos generadores no solo proporcionan experiencias únicas para diferentes segmentos de mercado, sino que también fortalecen el posicionamiento del destino como un lugar clave dentro del turismo sostenible y de alta calidad en las Galápagos.

Uno de los principales generadores de demanda es la Playa Mann, ubicada a solo 500 metros del hotel. Este sitio combina relajación, natación y snorkeling, atrayendo a familias, jóvenes y turistas independientes que buscan experiencias cercanas al mar y con fácil acceso. Su cercanía convierte a esta playa en un atractivo ideal para aquellos huéspedes que valoran actividades recreativas sin necesidad de largos desplazamientos, favoreciendo la estancia en el hotel y la movilidad peatonal.

El Centro de Interpretación de San Cristóbal, a un kilómetro del hotel, desempeña un papel educativo y cultural. Este atractivo presenta la historia natural y social de las islas, convirtiéndose en un espacio ideal para ecoturistas, estudiantes y amantes de la historia. Su relevancia radica en la posibilidad de enriquecer el conocimiento de los visitantes, incentivando un turismo consciente y respetuoso con el entorno.

Otro generador clave es el Cerro Tijeretas, ubicado a 1.5 kilómetros, que ofrece actividades como senderismo y avistamiento de aves. Este lugar atrae principalmente a ecoturistas,

aventureros y observadores de aves, segmentos que suelen valorar alojamientos sostenibles y en armonía con el medio ambiente, lo que alinea perfectamente con las políticas de conservación del hotel.

El famoso Kicker Rock (León Dormido), situado a 8 kilómetros en bote, es uno de los principales atractivos de buceo y snorkeling en San Cristóbal. Este sitio atrae a buceadores, ecoturistas y aventureros que buscan experiencias únicas en contacto con la biodiversidad marina. La promoción de actividades relacionadas con Kicker Rock no solo incrementará la demanda del hotel, sino que también contribuirá al posicionamiento del destino como un lugar de turismo especializado y de alta gama.

La Laguna El Junco, a 19 kilómetros del hotel, es una laguna de agua dulce rodeada de senderos y biodiversidad, perfecta para actividades de senderismo y avistamiento de aves. Su atractivo radica en su importancia ecológica, captando la atención de ecoturistas interesados en explorar paisajes interiores de la isla.

La Lobería, ubicada a 3 kilómetros del hotel, combina natación, snorkeling y surf. Este sitio es frecuentado por familias, surfistas y aventureros que buscan una experiencia más activa y dinámica. La posibilidad de incluir este destino en paquetes turísticos personalizados será un valor agregado para el hotel, atrayendo diferentes tipos de viajeros.

Puerto Grande, a 25 kilómetros en bote, es un espacio ideal para actividades acuáticas como kayaking y snorkeling. Este atractivo es visitado por familias y aventureros que valoran la tranquilidad de playas apartadas. Su relativa lejanía fomenta el uso de servicios turísticos organizados, en los cuales el hotel puede jugar un papel importante como base de operaciones.

Finalmente, el Cerro Colorado (Centro de Crianza de Tortugas), ubicado a 22 kilómetros, es un referente de ecoturismo y conservación. Este atractivo educativo permite a las familias, ecoturistas y niños conocer de cerca los esfuerzos por preservar especies endémicas como las

tortugas gigantes. La inclusión de este centro en la oferta turística del hotel refuerza su compromiso con la sostenibilidad y la educación ambiental.

Estos generadores de demanda no solo fortalecen la viabilidad del proyecto hotelero, sino que también diversifican las experiencias disponibles para los huéspedes. Además, su variedad y cercanía aseguran que el hotel pueda captar una amplia gama de segmentos de mercado, desde familias y estudiantes hasta aventureros y ecoturistas. Este análisis evidencia la importancia de estos atractivos como pilares fundamentales en el diseño de estrategias de comercialización y posicionamiento del hotel en el mercado turístico de las Galápagos.

### **Datos San Cristóbal**

En términos demográficos, San Cristóbal cuenta con una población aproximada de 7,000 habitantes, concentrados principalmente en Puerto Baquerizo Moreno, la capital de la isla y sede administrativa de la provincia de las Galápagos. Esta localidad es el principal centro urbano y económico de la isla, destacándose por su oferta de servicios, comercios y una infraestructura turística en constante desarrollo. La población está compuesta por una mezcla de residentes locales y migrantes provenientes de otras partes de Ecuador, lo que le confiere una diversidad cultural y una dinámica social activa. Estas características no solo favorecen la integración de proyectos turísticos con la comunidad, sino que también aseguran una disponibilidad de mano de obra local capacitada, un factor clave para el desarrollo hotelero.

El clima de San Cristóbal es otro aspecto relevante para su análisis. La isla presenta un clima tropical seco con dos estaciones bien marcadas: la temporada cálida y húmeda, que va de enero a mayo, y la temporada seca, que se extiende de junio a diciembre. Las temperaturas promedio oscilan entre los 22 y 30 grados Celsius, mientras que las precipitaciones son moderadas, con mayor intensidad durante la temporada cálida. Estas condiciones climáticas son ideales para el turismo, ya que permiten la realización de actividades al aire libre durante todo el año, como

snorkeling, senderismo y avistamiento de fauna marina. Además, el clima estable y predecible facilita la planificación de operaciones hoteleras y excursiones, lo que incrementa la satisfacción de los visitantes.

En cuanto a la accesibilidad, San Cristóbal cuenta con dos principales puntos de entrada: el Aeropuerto de San Cristóbal y el puerto marítimo. El aeropuerto, ubicado a pocos minutos de Puerto Baquerizo Moreno, opera vuelos diarios desde las principales ciudades del continente, como Quito y Guayaquil, a través de aerolíneas nacionales. Este acceso aéreo eficiente facilita la llegada de turistas internacionales y nacionales, consolidando a San Cristóbal como uno de los puntos de ingreso más importantes del archipiélago. Por otro lado, el puerto marítimo conecta la isla con otros destinos de las Galápagos mediante embarcaciones turísticas y de transporte local, lo que permite a los visitantes realizar recorridos interinsulares con facilidad. Este sistema de accesibilidad, tanto aérea como marítima, no solo garantiza el flujo constante de turistas, sino que también asegura el abastecimiento de insumos y recursos necesarios para el funcionamiento de establecimientos hoteleros.

Otro elemento a considerar es la infraestructura básica de la isla. Puerto Baquerizo Moreno cuenta con servicios públicos como agua potable, electricidad e internet, aunque es importante destacar que, debido a las políticas de sostenibilidad del archipiélago, el acceso a estos recursos está estrictamente regulado para minimizar el impacto ambiental. Por ejemplo, el uso de energías renovables y sistemas de gestión de residuos son incentivados tanto por las autoridades locales como por las normativas nacionales. Estos factores imponen retos logísticos para los proyectos turísticos, pero también representan una oportunidad para implementar prácticas sostenibles y posicionar al hotel como un referente en turismo responsable.

## Ingreso de turistas a San Cristóbal

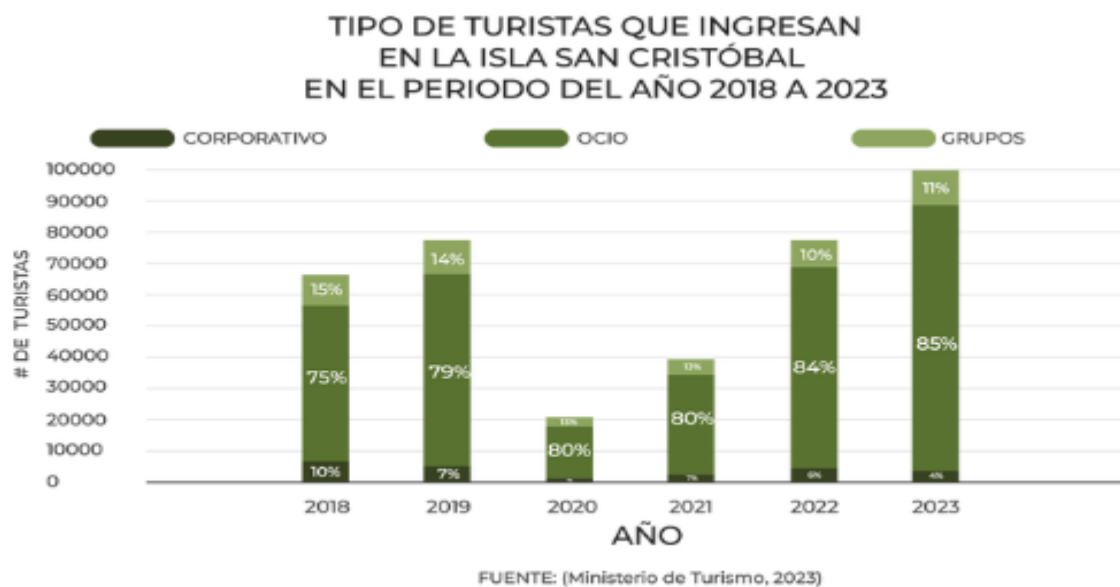


Los gráficos proporcionados ofrecen una visión detallada sobre los ingresos de turistas nacionales e internacionales a San Cristóbal entre los años 2017 y 2024, así como sobre los tipos de turismo según sus motivos de viaje entre 2018 y 2023. Esta información es clave para analizar las tendencias turísticas de la isla, así como para identificar patrones que puedan influir en la planificación y desarrollo sostenible de la actividad turística en el contexto del proyecto de conservación y sostenibilidad en las Galápagos.

El primer gráfico, basado en datos del Observatorio de Turismo de las Galápagos (2024), muestra una comparación entre el número de turistas nacionales e internacionales que visitaron San Cristóbal durante el período 2017-2024. Se observa un comportamiento variable en el total de visitantes, con un claro impacto en el año 2020, donde los arribos disminuyeron drásticamente debido a la pandemia de COVID-19. En 2017, los turistas internacionales representaron una mayoría significativa, superando los 50,000 visitantes, mientras que los nacionales se mantuvieron por debajo de esta cifra. Sin embargo, en 2020, los turistas



nacionales casi igualaron a los internacionales debido a las restricciones de viaje y la preferencia por el turismo interno. A partir de 2021, se aprecia una recuperación progresiva, especialmente en el turismo internacional, con un incremento sostenido en los años 2022 y 2023, aunque sin alcanzar los niveles previos a la pandemia. La proporción de visitantes totales en relación con la población de la isla también sugiere un aumento en el impacto del turismo sobre los recursos locales.



El segundo gráfico, extraído del Ministerio de Turismo (2023), profundiza en los motivos de viaje de los turistas que ingresaron a San Cristóbal entre 2018 y 2023. Las categorías analizadas son turismo corporativo, de ocio y en grupos. Durante este período, el turismo de ocio domina ampliamente, representando más del 75% de los visitantes anualmente. En 2023, por ejemplo, el 85% de los turistas llegaron con fines de ocio, lo que subraya el atractivo de San Cristóbal como un destino vacacional. El turismo corporativo, aunque menor en comparación, mantuvo una presencia constante, oscilando entre el 10% y el 15% según el año. Finalmente, el turismo en grupos, que representa una menor proporción del total, parece haber crecido ligeramente en

2023, alcanzando el 11%. Esta distribución refuerza la importancia de enfocar las estrategias de promoción en el turismo de ocio, sin dejar de considerar oportunidades en el ámbito corporativo, especialmente en eventos o actividades relacionados con la sostenibilidad y la conservación.



El gráfico proporcionado, basado en datos del Observatorio Turístico (2023), muestra la estacionalidad de ocupación hotelera en las islas Galápagos, evidenciando los meses de mayor y menor actividad turística a lo largo del año. Este análisis es clave para comprender los patrones de demanda en San Cristóbal y su relación con las estrategias comerciales y operativas de nuestro hotel bajo la marca Curio Collection by Hilton.

Se observa que los meses con mayor porcentaje de ocupación son julio y agosto, alcanzando niveles superiores al 85%, seguidos por diciembre, que también presenta una ocupación significativamente alta. Esto se relaciona directamente con los periodos vacacionales en mercados clave como Estados Unidos y Europa, que coinciden con el verano boreal y las festividades de fin de año. Estos meses representan una oportunidad estratégica para maximizar ingresos y atraer al segmento predominante de turistas internacionales, particularmente estadounidenses, quienes, como se mencionó anteriormente, constituyen una gran parte de los

visitantes de las Galápagos. La asociación con Hilton refuerza esta ventaja al conectar el hotel con un público fidelizado que busca experiencias únicas y de alta calidad.

Por otro lado, los meses de menor ocupación se concentran en abril, mayo, septiembre y octubre, con porcentajes que rondan el 40% al 50%. Este descenso puede atribuirse a la ausencia de periodos vacacionales significativos en los principales mercados emisores y a una menor actividad turística general en el archipiélago. Sin embargo, estos meses representan una oportunidad para atraer a turistas nacionales y diversificar las estrategias de mercado. Como se analizó previamente, durante la pandemia de COVID-19, el turismo nacional jugó un papel relevante en la recuperación de la actividad turística. Este segmento podría ser incentivado durante las temporadas bajas mediante ofertas específicas y experiencias enfocadas en la sostenibilidad y la conexión con la naturaleza, valores que están en el corazón de nuestro proyecto hotelero.

La estacionalidad también influye en las operaciones y la planificación del hotel. En los meses de alta ocupación, es crucial garantizar la excelencia en el servicio, optimizar los recursos y cumplir con los estándares de Curio Collection para ofrecer una experiencia memorable a los huéspedes. Durante los periodos de menor ocupación, el enfoque debe estar en el mantenimiento de instalaciones, capacitación del personal y la implementación de actividades que fortalezcan el posicionamiento del hotel, como eventos corporativos o alianzas con organizaciones de conservación.

## **Análisis FODA y PORTER del Sector Turístico en San Cristóbal**

La ubicación estratégica de la Isla San Cristóbal en el archipiélago de las Galápagos ofrece múltiples oportunidades para desarrollar un modelo de turismo sostenible, pero también enfrenta retos importantes relacionados con su entorno natural y su infraestructura limitada. Un análisis FODA detallado del sector permite identificar las ventajas competitivas y los desafíos asociados a la operación de un hotel en esta isla.

### **Fortaleza**

San Cristóbal cuenta con una biodiversidad única y un entorno natural prístino que es altamente atractivo para turistas nacionales e internacionales. Entre los principales atractivos destacan sitios emblemáticos como Kicker Rock, Cerro Tijeretas y León Dormido, que ofrecen experiencias exclusivas de buceo y snorkel. Además, la isla ha logrado mantener un ambiente relajado y menos masificado en comparación con otras islas del archipiélago, lo que la convierte en un destino ideal para un turismo exclusivo y eco-friendly.

Otra fortaleza importante radica en el modelo de colaboración con organismos locales e internacionales enfocados en la conservación y la educación ambiental, lo que fortalece la propuesta de valor para visitantes que buscan experiencias alineadas con la sostenibilidad.

### **Oportunidades**

El crecimiento del turismo sostenible y la creciente demanda por experiencias auténticas en destinos remotos representan una gran oportunidad para San Cristóbal. La isla puede posicionarse como un destino exclusivo dentro del turismo de lujo, especialmente para viajeros

interesados en actividades complementarias como kayaking, caminatas ecológicas y observación de especies endémicas.

Además, la ubicación de San Cristóbal permite diferenciarse de destinos turísticos más desarrollados como Santa Cruz, fomentando un enfoque más personalizado y enfocado en la preservación ambiental. Los cambios en las preferencias de los turistas hacia opciones sostenibles representan un mercado en expansión que puede capitalizarse con una infraestructura hotelera alineada con estos valores.

### **Debilidades**

San Cristóbal enfrenta limitaciones significativas en términos de conectividad aérea y marítima, lo que puede dificultar el acceso de los visitantes. Además, su infraestructura turística es más limitada en comparación con otras islas como Santa Cruz, lo que podría restringir la capacidad para atender un mayor número de turistas.

Otro aspecto crítico es la dependencia de la disponibilidad de recursos básicos como agua y alimentos, los cuales tienen altos costos debido al aislamiento geográfico del archipiélago. Asimismo, la capacidad de carga turística de la isla es limitada y requiere un manejo responsable para evitar problemas de sobreexplotación.

### **Amenazas**

El impacto ambiental derivado del turismo irresponsable y el cambio climático representan amenazas significativas para San Cristóbal. Fenómenos naturales como El Niño pueden afectar negativamente los ecosistemas locales y, en consecuencia, la experiencia turística.

Además, la competencia con otros destinos turísticos, tanto dentro como fuera de las Galápagos, puede dificultar la captación de ciertos segmentos de mercado. Por último, la

invasión de especies exóticas y los riesgos asociados al incremento en el flujo de visitantes representan un desafío constante para la conservación de la biodiversidad local.

### **Análisis de las Cinco Fuerzas de Porter**

El modelo de las Cinco Fuerzas de Porter permite comprender mejor la dinámica competitiva del sector hotelero en San Cristóbal y cómo factores externos influyen en la operación y sostenibilidad de un proyecto turístico.

### **Poder de Negociación de los Proveedores**

En San Cristóbal, los proveedores locales tienen un poder de negociación moderado a alto debido a la regulación estricta que limita las alternativas de abastecimiento y promueve el uso de servicios locales. Esto es particularmente relevante en sectores como alimentos, transporte y actividades turísticas, donde los proveedores tienden a ofrecer servicios únicos en cumplimiento con las normativas de conservación.

### **Amenaza de Sustitutos**

La oferta única de biodiversidad y experiencias naturales en San Cristóbal limita significativamente la amenaza de sustitutos. Pocos destinos en el mundo ofrecen un acceso tan exclusivo a especies endémicas y ecosistemas protegidos como los de Galápagos. Sin embargo, otros destinos costeros con actividades similares podrían representar una opción alternativa para algunos turistas si no se optimizan las experiencias en la isla.

### **Amenaza de Nuevos Competidores**

El ingreso de nuevos competidores al mercado es bajo debido a las estrictas regulaciones y al alto costo asociado con establecer operaciones en una ubicación remota y protegida. Además, la necesidad de permisos especiales actúa como una barrera significativa para el ingreso de actores externos al mercado.

### **Poder de Negociación de los Consumidores**

Los turistas tienen un poder de negociación alto, ya que cuentan con múltiples opciones de destinos a nivel global. Sin embargo, una vez que eligen visitar las Galápagos, las opciones se reducen, lo que disminuye su capacidad de exigir precios más bajos o servicios adicionales.

### **Rivalidad Competitiva**

La rivalidad competitiva en el sector hotelero de San Cristóbal es moderada, ya que el número de hoteles es limitado debido a las restricciones de desarrollo. Sin embargo, la presencia de marcas reconocidas como Hilton en la región, específicamente con su propiedad Royal Palm en Santa Cruz, añade un nivel de competencia basado en estándares internacionales y propuestas de valor diferenciadas.

### **Conclusión del Análisis de Factibilidad del Mercado**

Luego de un análisis exhaustivo del contexto socioeconómico, turístico y ambiental de Ecuador, Galápagos y específicamente la Isla San Cristóbal, se concluye que el desarrollo de un hotel en esta ubicación es altamente viable y estratégico. San Cristóbal presenta condiciones únicas que lo posicionan como un destino con un inmenso potencial para atraer y retener a un segmento de turistas interesados en experiencias exclusivas, sostenibles y alineadas con los valores de conservación.

En el ámbito nacional, Ecuador continúa consolidándose como un destino atractivo para el turismo internacional, gracias a su biodiversidad, patrimonio cultural y programas de promoción turística. Según el Observatorio de Turismo de Ecuador, el país ha experimentado

un crecimiento constante en la llegada de turistas internacionales, con Estados Unidos como el principal mercado emisor.

En el contexto de las Galápagos, las islas son un destino icónico a nivel mundial, conocido por su biodiversidad única, ecosistemas protegidos y su valor científico e histórico. La temporada alta, reflejada en datos de ocupación hotelera superiores al 85% durante los meses de julio, agosto y diciembre, evidencia una demanda sostenida, especialmente en San Cristóbal, que ha mantenido su identidad menos masificada en comparación con Santa Cruz. Esto representa una oportunidad para posicionar el hotel como una opción premium que combine lujo, sostenibilidad y exclusividad.

San Cristóbal, al ser hogar de Puerto Baquerizo Moreno, la capital de la provincia, goza de una infraestructura administrativa sólida que facilita la implementación de proyectos hoteleros. Su conexión aérea directa con el continente y su cercanía a atractivos turísticos clave, como Kicker Rock y la Laguna El Junco, refuerzan su atractivo como destino. Además, la isla ofrece un entorno natural menos explotado turísticamente, lo que la convierte en un lugar idóneo para un hotel que promueva un turismo sostenible y de lujo.

El análisis FODA destacó que las fortalezas del destino, como su biodiversidad y colaboración con organismos de conservación, superan las debilidades relacionadas con la conectividad y los recursos limitados. Además, las oportunidades derivadas del crecimiento del turismo sostenible y la preferencia de los turistas por experiencias auténticas abren una ventana significativa para proyectos que integren prácticas eco-friendly. Por otro lado, el análisis de las fuerzas de Porter reveló un bajo riesgo de nuevos competidores y sustitutos, lo que refuerza la estabilidad del mercado en la región.



## CONCEPTO DEL HOTEL

Roots Galápagos es un lifestyle hotel operado bajo la prestigiosa marca Curio Collection by Hilton, diseñado para ofrecer a sus huéspedes una experiencia única que combina lujo sostenible, autenticidad cultural y una profunda conexión con la naturaleza. Ubicado en uno de los destinos más icónicos del mundo, el hotel refleja el espíritu de las Islas Galápagos, proporcionando un refugio donde los viajeros pueden explorar su alma mientras crecen en experiencias significativas.

### **Curio Collection**

La marca Curio Collection by Hilton es una soft brand de hoteles de lujo que combina las ventajas de operar bajo la marca de Hilton, una de las cadenas hoteleras más reconocidas del mundo, con la flexibilidad de mantener la individualidad y autenticidad de cada propiedad. Esta soft brand se distingue por incluir hoteles únicos, que ofrecen experiencias personalizadas y reflejan el carácter distintivo de sus ubicaciones, atrayendo a viajeros que buscan algo fuera de lo convencional pero con el respaldo de estándares de calidad internacionales. Al optar por esta marca, se busca integrar un enfoque diferencial que conecta la singularidad de la ubicación del hotel con el servicio de alta calidad que caracteriza a Hilton.

Curio Collection by Hilton tiene presencia en destinos estratégicos alrededor del mundo. Según datos actuales, la marca cuenta con más de 120 hoteles en operación y varios proyectos en desarrollo en distintos continentes, lo que refleja su crecimiento y aceptación en el mercado de lujo. Nuestro hotel, ubicado en el archipiélago de Galápagos, en San Cristóbal, responde perfectamente a los valores de Curio Collection al ofrecer una experiencia que combina sostenibilidad, conservación y el entorno natural único de las islas. La elección de esta marca se justifica por la necesidad de atraer a un segmento de mercado que valora la exclusividad y

autenticidad, mientras se asocia con un sistema de reservas global como Hilton Honors, que cuenta con más de 150 millones de miembros a nivel mundial. Este sistema amplía significativamente las oportunidades de ocupación al conectar el hotel con un público internacional.

En el contexto regional, Curio Collection tiene un enfoque estratégico en destinos turísticos de alto valor en América Latina y el Caribe. Por ejemplo, existen propiedades de esta marca en ubicaciones como Quito, Ecuador, así como en ciudades emblemáticas como Lima y Bogotá. La cercanía de estas propiedades y la red que Hilton ha desarrollado en la región permiten que nuestro hotel forme parte de un circuito turístico consolidado, promoviendo sinergias en marketing y posicionamiento. Estas conexiones fortalecen la competitividad del hotel al estar asociado con destinos reconocidos y complementarios.

Otra razón fundamental para escoger la marca Curio Collection by Hilton es su presencia consolidada en el archipiélago de las Galápagos, específicamente en la isla Santa Cruz, con el hotel Royal Palm, una propiedad que forma parte de esta soft brand. Este antecedente nos permitió considerar la oportunidad de alinearnos estratégicamente con una marca que ya cuenta con reconocimiento en la región, aprovechando su reputación y el flujo de turistas que identifican a Hilton como sinónimo de calidad y exclusividad. En lugar de competir directamente, hemos optado por fortalecer la presencia de Hilton en las Galápagos, ofreciendo a los viajeros una experiencia complementaria entre islas que amplíe su recorrido por el archipiélago bajo el mismo estándar de lujo y servicio.

Asimismo, esta decisión responde al perfil de los principales turistas internacionales que visitan las islas, entre los cuales predomina la nacionalidad estadounidense. Hilton, como la marca hotelera más reconocida y confiable en Estados Unidos, tiene un fuerte atractivo para este segmento de mercado. Asociarnos con una marca tan posicionada en el mercado

norteamericano nos permite no solo atraer a este grupo de viajeros, sino también generar confianza y fidelidad desde el momento en que seleccionan su destino. Este enfoque estratégico no solo garantiza una alta ocupación, sino que también refuerza nuestra misión de ofrecer una experiencia auténtica y de calidad, respaldada por la reputación global de Hilton.

Para pertenecer a Curio Collection, los hoteles deben cumplir con una serie de estándares específicos que garantizan tanto la calidad del servicio como la experiencia distintiva del huésped. Estos estándares incluyen ofrecer instalaciones de alta gama, como habitaciones espaciales y bien equipadas, servicios personalizados, opciones gastronómicas de nivel internacional, y un diseño arquitectónico que resalte las características únicas del destino. Además, la sostenibilidad es un aspecto clave, lo que alinea perfectamente nuestro proyecto en las Galápagos con las expectativas de la marca. La implementación de prácticas responsables y el respeto por el entorno natural son esenciales para cumplir con los requisitos de Curio Collection.

Los beneficios de pertenecer a esta soft brand son numerosos. En primer lugar, la asociación con Hilton proporciona acceso a su red global de reservas y distribución, así como a herramientas de marketing digital avanzadas que posicionan al hotel en mercados clave. Adicionalmente, el programa Hilton Honors actúa como un motor de fidelización, atrayendo a clientes recurrentes y de alto poder adquisitivo. Asimismo, la capacitación y el soporte continuo ofrecidos por Hilton garantizan que el personal mantenga estándares de servicio de excelencia. Otro beneficio significativo es la flexibilidad para conservar la identidad y el carácter único del hotel, lo que permite que este se destaque en un mercado competitivo mientras sigue alineado con la visión y misión de sostenibilidad que caracteriza al proyecto.

## **Concepto**

Roots Galápagos redefine la hospitalidad a través de su concepto de lifestyle hotel. Con 35 exclusivas habitaciones, el hotel ofrece un espacio donde cada huésped puede conectar con la naturaleza, sumergirse en la autenticidad de la cultura local y disfrutar del lujo sostenible. Este enfoque combina arquitectura pasiva, prácticas ecológicas y un diseño que celebra la identidad única del entorno.

## **Propuesta de Valor**

En Roots Galápagos, cada detalle refleja un equilibrio entre sostenibilidad y exclusividad. Nuestros huéspedes disfrutan de una estadía donde pueden experimentar la autenticidad de las Galápagos mientras contribuyen activamente al cuidado del ecosistema. Este compromiso se traduce en un entorno de confort, lujo y responsabilidad ambiental.

## **Promesa de Servicio**

"En Roots Galápagos, te invitamos a conectar con la naturaleza, con la comunidad y contigo mismo, a través de un servicio cálido, auténtico y comprometido con la sostenibilidad. Creamos momentos que permanecerán en tu memoria para siempre."

## **Principios de la Marca**

**Sostenibilidad (Conciencia):** Nuestro compromiso con las Islas Galápagos se refleja en prácticas responsables como el uso de materiales reciclados, energías renovables, construcción modular, arquitectura pasiva y gestión eficiente de recursos. Estas iniciativas nos permiten operar bajo certificaciones como LEED y Green Globe, posicionándonos como un referente en turismo sostenible.

**Conexión (Raíces):** Celebramos las tradiciones y la biodiversidad única de las Galápagos y Ecuador. Conectamos a nuestros huéspedes con la naturaleza, la cultura local y la comunidad, fomentando interacciones significativas y genuinas.

**Experiencia (Transformación):** Diseñamos un viaje sensorial y transformador, invitando a nuestros huéspedes a desconectar del ritmo moderno y reconectar consigo mismos, creando recuerdos que trascienden.

### **Misión**

Brindar experiencias auténticas e inolvidables que conecten a nuestros huéspedes con la riqueza natural y cultural de las Islas Galápagos, a través de una atención excepcional y un compromiso firme con la sostenibilidad y el bienestar.

### **Visión**

Ser reconocidos como el hotel líder en las Galápagos por nuestro modelo sostenible, nuestras conexiones genuinas con los huéspedes y nuestra capacidad de ofrecer experiencias que trascienden, posicionándonos como un referente en turismo consciente a nivel mundial.

### **Manifiesto**

En Roots Galápagos, creemos que cada viaje tiene el poder de transformar. Nos inspiramos en la riqueza de las Islas Galápagos y en la autenticidad de su cultura, ofreciendo un espacio donde el lujo no está reñido con la sostenibilidad. Somos un puente entre la naturaleza, la comunidad y el alma de cada huésped. Aquí, crecerás en experiencias mientras exploras tu interior.

## **Personalidad y Atributos**

Roots Galápagos se define por una personalidad auténtica, comprometida y transformadora.

Nuestros atributos clave incluyen:

**Sostenible:** Cada acción refleja nuestra responsabilidad con el medio ambiente y la comunidad.

**Cálido:** Creamos una atmósfera acogedora donde los huéspedes se sienten en casa.

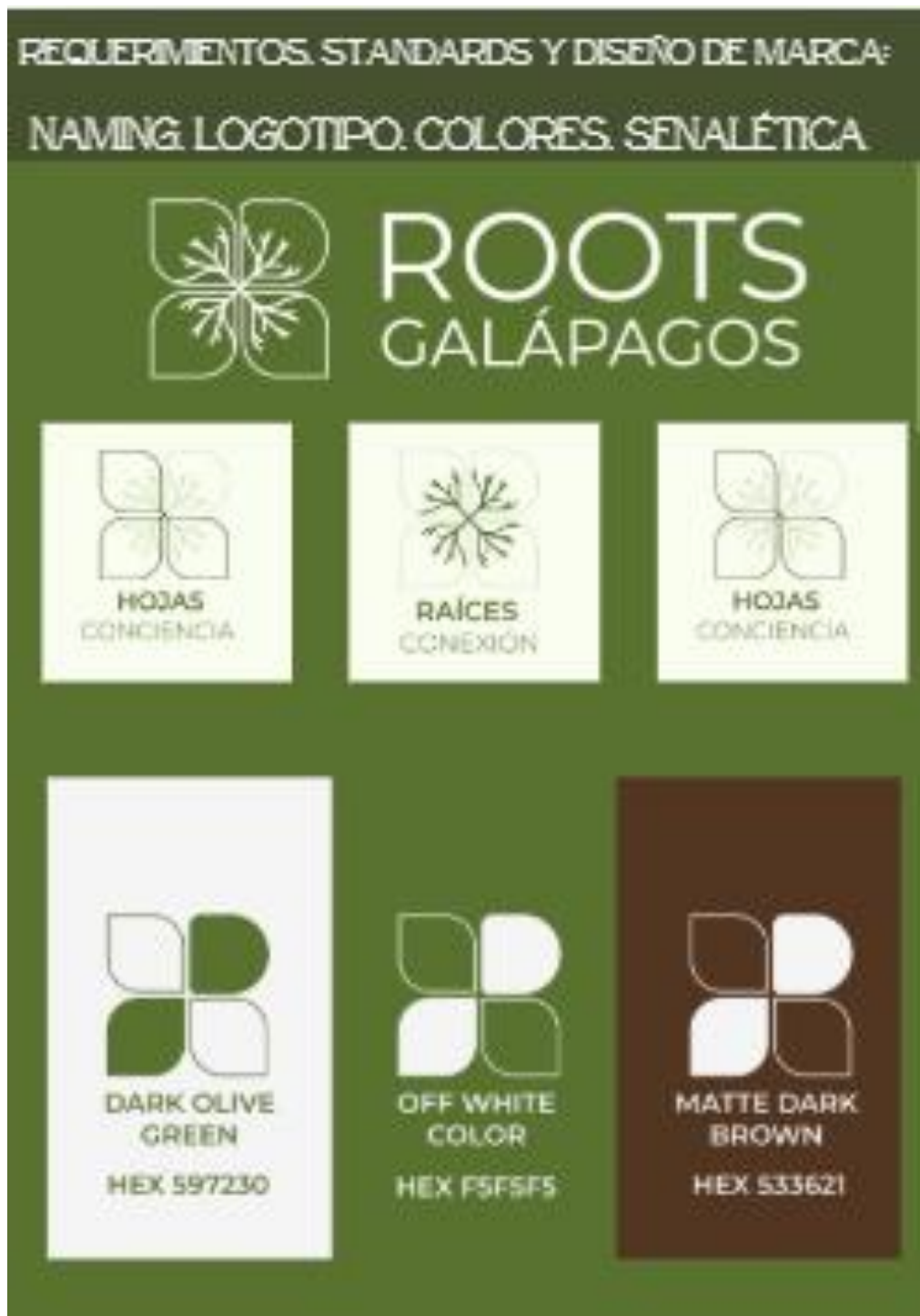
**Exclusivo:** Ofrecemos un lujo discreto y personalizado.

**Consciente:** Cada detalle está pensado para generar un impacto positivo en el entorno y en la experiencia del huésped.

## **Slogan**



## Manual de Marca



Atributos de la marca





## Segmentación de mercado

Nuestro hotel se enfoca en atraer a tres segmentos principales de turistas, definidos por sus intereses, motivaciones y estilos de vida: Raíces, Romance y Vitalidad. Estos segmentos reflejan una visión integral de nuestros clientes objetivo, quienes buscan experiencias auténticas, inmersivas y sostenibles, alineadas con las actividades y servicios que ofrecemos.

El segmento Raíces, representado por los padres aventureros, engloba a familias que viajan en busca de momentos significativos que fortalezcan los lazos familiares y fomenten la educación ambiental. Estas familias suelen estar compuestas por adultos entre 45 y 55 años con ingresos medios-altos, como es el caso de Paola Guzmán y Miguel Puertas, quienes viajan junto a su hija pequeña para explorar la biodiversidad y aprender sobre la conservación del entorno natural. Este segmento se caracteriza por su interés en actividades recreativas y educativas, como camping, kayak y caminatas guiadas, que permiten a los niños y adultos conectar con la naturaleza y comprender la importancia del cuidado ambiental (Galapagos.gob.ec, 2023). Los padres aventureros valoran especialmente la seguridad y el aprendizaje compartido, lo que convierte a destinos como el Cerro Tijeretas, que ha registrado un aumento significativo en visitas durante los últimos años, en una opción ideal (Galapagos.gob.ec, 2023).

Por otro lado, el segmento Romance incluye a parejas que buscan fortalecer su conexión emocional en un entorno exclusivo y natural. Estos viajeros suelen tener entre 30 y 45 años, con ingresos medios-altos, y priorizan momentos privados y experiencias memorables. Este grupo encuentra en nuestro hotel un espacio perfecto para escapadas románticas, con actividades como cenas al aire libre con ingredientes locales, picnics privados en la playa y caminatas al atardecer. Las parejas del segmento Romance valoran el balance entre lujo y la conexión con la naturaleza, prefiriendo actividades que combinen aventura con tranquilidad,

lo que les permite disfrutar de una experiencia personalizada y significativa (Communications, 2023).

Finalmente, el segmento Vitalidad está compuesto por personas enfocadas en su bienestar físico y emocional, con un fuerte interés en actividades al aire libre y prácticas que promuevan el equilibrio y la introspección. Este segmento, ejemplificado por viajeros como Marisa Hope, incluye a adultos jóvenes de entre 30 y 40 años con altos ingresos, quienes buscan destinos que ofrezcan tanto retos físicos como espacios para la meditación y el mindfulness. Actividades como yoga en entornos naturales, ciclismo y snorkeling son clave para este grupo, ya que les permiten reconectarse con la naturaleza mientras mantienen su compromiso con un estilo de vida saludable (Inside Trail Racing, 2024). Además, los amantes de la naturaleza y el bienestar valoran profundamente la sostenibilidad y las prácticas eco-conscientes, lo que alinea sus intereses con las iniciativas de conservación de nuestro hotel.

En términos de priorización, los segmentos Raíces y Vitalidad representan nuestras principales oportunidades, ya que reflejan una alta demanda de actividades al aire libre y turismo responsable en las Galápagos. Las familias aventureras encuentran en nuestro hotel un espacio ideal para explorar en compañía de sus hijos, mientras que los amantes del bienestar valoran la diversidad de actividades que les permiten equilibrar el ejercicio físico con la introspección. Aunque el segmento Romance tiene un menor peso relativo, su enfoque en experiencias exclusivas también representa una oportunidad clave para posicionarnos como un destino romántico único.

## **Instalaciones y Servicios**

El Hotel Roots Galápagos se erige como un ejemplo de integración entre sostenibilidad, lujo y cultura local. Cada espacio dentro del establecimiento ha sido diseñado bajo principios de eficiencia, comodidad y respeto por el entorno natural de las Islas Galápagos. A continuación, se analiza cada área del hotel, categorizando las zonas de "front of the house" y "back of the house" Front of the House

### **Lobby y Sala de Estar**

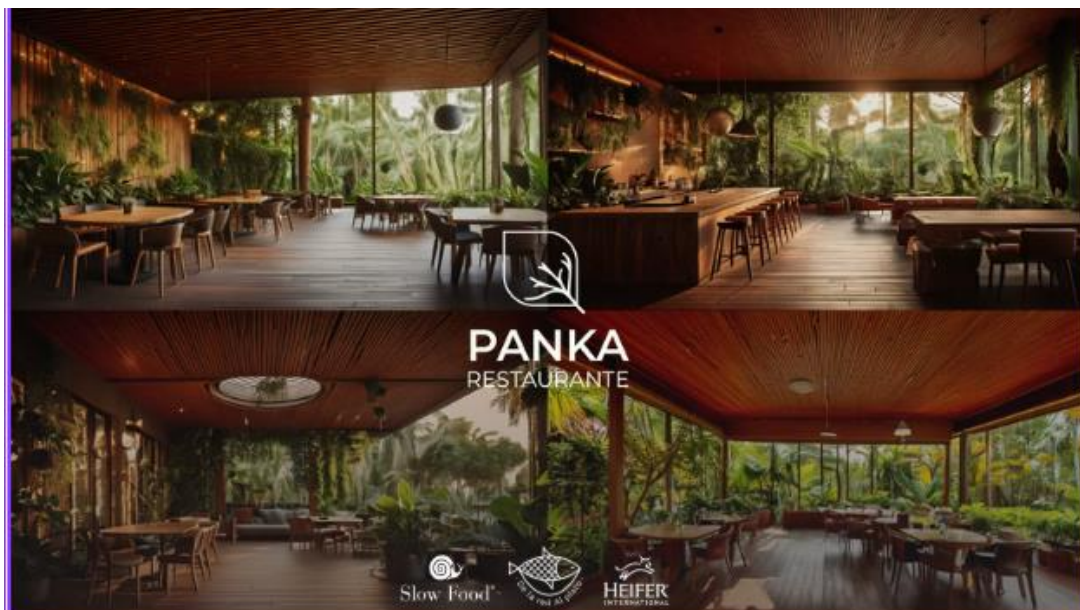
El lobby del hotel se define como un espacio acogedor que da la bienvenida a los huéspedes con una atmósfera de tranquilidad y conexión con la naturaleza. Diseñado con materiales reciclados como madera y piedra volcánica, este espacio incorpora jardines verticales y una iluminación natural que refuerzan el concepto sostenible del hotel. Además, la sala de estar ofrece un lugar para la relajación, con mobiliario cómodo y vistas abiertas al paisaje insular. El lobby introduce a los huéspedes a los valores del hotel: sostenibilidad, autenticidad y conexión con el entorno. Las obras de arte inspiradas en la biodiversidad y las plantas locales refuerzan el vínculo entre la cultura y la naturaleza.

### **Restaurante "Panka"**

Inspirado en el concepto de slow food, el restaurante combina ingredientes frescos, locales y de temporada, respetando la biodiversidad de las Islas Galápagos. Su propuesta gastronómica honra la biodiversidad y cultura ecuatoriana a través de platos elaborados de manera responsable. Destacan recetas tradicionales ecuatorianas con toques contemporáneos,

promoviendo opciones saludables libres de procesados que contribuyen al bienestar físico y mental de los huéspedes.

El diseño del espacio refleja la conexión con la naturaleza, con mesas hechas de madera reciclada y un ambiente que resalta la riqueza culinaria ecuatoriana. La promesa de servicio enfatiza la experiencia gastronómica responsable, desde el huerto a tu mesa y de la red al plato, y refuerza valores como la sostenibilidad, la autenticidad y la experiencia sensorial, destacando las historias de los proveedores locales.



### **Palo Santo Bar**

El Palo Santo Bar refuerza valores como la sostenibilidad, la conexión cultural y la exclusividad, mientras celebra los sabores ecuatorianos en un entorno que conecta a los huéspedes con la naturaleza y la cultura de las Galápagos.

El bar ofrece cócteles de autor elaborados con ingredientes locales y técnicas innovadoras, destacando la conexión cultural con Ecuador. Este espacio integra vistas panorámicas de las islas y un diseño basado en el uso sostenible de recursos, como decoraciones hechas de cáscaras

y hierbas deshidratadas. Cada cóctel cuenta una historia inspirada en los patrimonios mundiales de Ecuador, como "Tortuga Encantada", un tributo refrescante a las Islas Galápagos, o "Fuego Sangay", que representa la intensidad de un volcán. Los mocktails, como "Sonidos de Marimba" y "Zápara Ancestral", destacan sabores autóctonos y opciones sin alcohol, ofreciendo experiencias sensoriales únicas y exclusivas.



## **Piscina**

Este espacio refleja el compromiso del hotel con la sostenibilidad y la exclusividad, ofreciendo a los huéspedes un entorno relajante en armonía con la naturaleza.

La piscina, ubicada junto al rooftop bar, es un espacio diseñado para ofrecer una experiencia visual única, donde el horizonte se fusiona con la belleza natural de las Islas Galápagos. Con un área de 100 m<sup>2</sup>, utiliza ozono como método desinfectante, reduciendo el uso de químicos agresivos, y se alimenta en gran parte con energía generada por paneles solares. El diseño incluye materiales sostenibles como piedra volcánica y madera reciclada, además de terrazas para relajación con vistas panorámicas.



## **Nuna Spa**

Más que un spa, Nuna es un refugio para restaurar el equilibrio entre cuerpo, mente y espíritu. Los tratamientos utilizan productos naturales locales como aceites esenciales de Palo Santo, cacao, café y sal rosada andina. Entre los servicios destacados están el "Ritual Palo

Santo", que incluye limpieza energética, exfoliación y masajes relajantes, y el "Masaje Volcánico de las Galápagos", que utiliza piedras volcánicas para aliviar tensiones. El "Ritual Cacao & Café Andino" combina exfoliación, hidratación y masaje para una experiencia revitalizante.

El diseño del spa incluye jardines verticales y materiales naturales como madera reciclada, promoviendo la desconexión tecnológica y la reconexión personal. Además, la zona de hidroterapia y las clases de yoga y meditación complementan la experiencia integral, uniendo sostenibilidad, inspiración cultural y bienestar.

## **Servicios del spa**

### **Tratamientos:**

#### **Ritual Palo Santo – Limpieza Energética (90 min) 80\$ por persona**

Un tratamiento inspirado en la espiritualidad de Palo Santo, con exfoliación de sal rosada andina, masaje de relajación con aceite de Palo Santo y un ritual de limpieza energética.

#### **Masaje Volcánico de las Galápagos (75 min) 100\$ por persona**

Usando piedras volcánicas de la región, este masaje profundo alivia tensiones y conecta al huésped con la energía natural de las islas.

#### **Ritual Cacao & Café Andino (120 min) 115\$ por persona**

Un exfoliante revitalizante de café ecuatoriano seguido de una envoltura de cacao puro, que hidrata y nutre la piel, con un masaje relajante para culminar.

### **Zona de Hidroterapia:**

Sauna con infusión de hierbas aromáticas locales.

Baño turco con esencias locales.

## **Espacio Wellness:**

### **Clase de Yoga (60min) 25\$ por persona**

Sesión guiada de yoga en un espacio rodeado de naturaleza. Ideal para empezar el día en equilibrio.

### **Meditación Guiada (45 min) 20\$ por persona**

Sesión de meditación guiada para reducir el estrés y aumentar la conexión con el presente.



## **Tortuga Kids Club**

El club infantil está diseñado para fomentar la curiosidad y creatividad de los niños a través de actividades educativas y lúdicas que resaltan la biodiversidad de las Galápagos. Este espacio incluye áreas interactivas y talleres de manualidades utilizando materiales reciclados, como figuras de animales marinos y maquetas de las islas. Cada actividad está orientada a enseñar sobre la flora y fauna local, promoviendo el respeto y la conservación del entorno.



Con un enfoque en la diversión y el aprendizaje, el Tortuga Kids Club refuerza valores como la sostenibilidad, la conexión cultural y el bienestar, creando una experiencia inolvidable para los nuestros huéspedes más pequeños.



**HORARIO TORTUGA KIDS**

HORARIO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
11-12 PM	BÚSQUEDA NATURAL	CONTRUYE ESCULTURAS	PLANTA TU SEMILLA	RECICLEMOS Y JUGUEMOS	PINTA-PIEDRAS	BÚSQUEDA DEL TESORO	PINTEMOS COCOS
12-1PM	ARTE Y DIBUJOS	COCINA "PEQUEÑOS CHEFS"	PINTEMOS VASOS	FIGURAS PLAYDOUGH	JUEGOS DE PLAYA	PLANTA TU SEMILLA	PINTA-PIEDRAS
1-2PM	BREAK	BREAK	BREAK	BREAK	BREAK	BREAK	BREAK
2-3:30 PM	BAILE GRUPAL	CUENTACUENTOS INTERACTIVO	JUEGOS DE PLAYA	COCINA "PEQUEÑOS CHEFS"	ARTE Y DIBUJOS	CONOZCAMOS ACERCA DE GALÁPAGOS	CUENTACUENTOS INTERACTIVO
3:30-5 PM	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA	JUEGOS DE MESA
5-6 PM	LEAMOS	LEAMOS	LEAMOS	LEAMOS	LEAMOS	LEAMOS	LEAMOS

## Habitaciones

El diseño y la conceptualización de las habitaciones del hotel se fundamentan en una profunda conexión con el entorno natural y cultural de las Islas Galápagos. Las categorías de

las habitaciones —denominadas "Cordia", "Lantana" y "Scalesia"— no solo representan un homenaje a las especies vegetales endémicas de la región, sino que también constituyen una declaración de principios en torno a la integración armónica entre la arquitectura y la biodiversidad. Estas nomenclaturas evocan un sentido de lugar que refuerza la identidad del proyecto, al tiempo que generan conciencia entre los visitantes sobre la riqueza biológica que distingue a este enclave único.



El formato de las habitaciones responde a una planificación precisa orientada a la funcionalidad y al confort del huésped. Las "Cordia", con 31.4 m<sup>2</sup> y un precio de \$200 por noche, están dirigidas a viajeros individuales que buscan una experiencia íntima y eficiente. Por su parte, las "Lantana" mantienen las mismas dimensiones, pero con una configuración de doble ocupación que las convierte en una opción ideal para parejas o pequeños grupos, con una tarifa de \$300. Finalmente, las suites "Scalesia", que se distinguen por su amplitud (52 m<sup>2</sup>) y su enfoque en el lujo, ofrecen una experiencia exclusiva a un precio de \$400 por noche. Este enfoque estratégico en la diversidad de categorías no solo amplía el atractivo del hotel a diferentes segmentos del mercado, sino que también optimiza el uso del espacio y los recursos arquitectónicos mediante la estandarización de las dimensiones para las habitaciones más frecuentes.

## **Back of the House**

### **Oficina Administrativa**

El área de la oficina administrativa está diseñada para garantizar la eficiencia operativa del hotel. Equipado con tecnología de gestión hotelera sostenible, este espacio coordina actividades clave como la recepción, reservas y comunicación interna. La estructura incluye sistemas de energía renovable y está ubicada estratégicamente para facilitar la supervisión y el acceso rápido a otras áreas del hotel.

### **Área de Máquinas**

El área de máquinas alberga los sistemas esenciales para la operación eficiente del hotel, como plantas de tratamiento de agua, sistemas de generación eléctrica por energía solar y sistemas de aire acondicionado ecológicos. Este espacio cumple con los estándares de sostenibilidad

exigidos por las regulaciones ambientales de las Islas Galápagos y está diseñado para minimizar la huella ecológica.

### **Área de Staff**

El área destinada al staff del hotel está diseñada para proporcionar un entorno de trabajo cómodo y motivador. Incluye espacios como una sala de descanso, vestuarios y una pequeña cafetería, todo equipado con materiales sostenibles. Además, se fomenta una cultura de capacitación constante en prácticas responsables y servicio al cliente.

### **Bodega**

La bodega está organizada para almacenar insumos de manera eficiente, siguiendo un sistema de inventario que minimiza el desperdicio. Los productos almacenados son mayoritariamente locales, en línea con el compromiso del hotel con la sostenibilidad. Además, se prioriza el uso de empaques biodegradables y se implementan técnicas de conservación que garantizan la frescura de los productos perecibles.

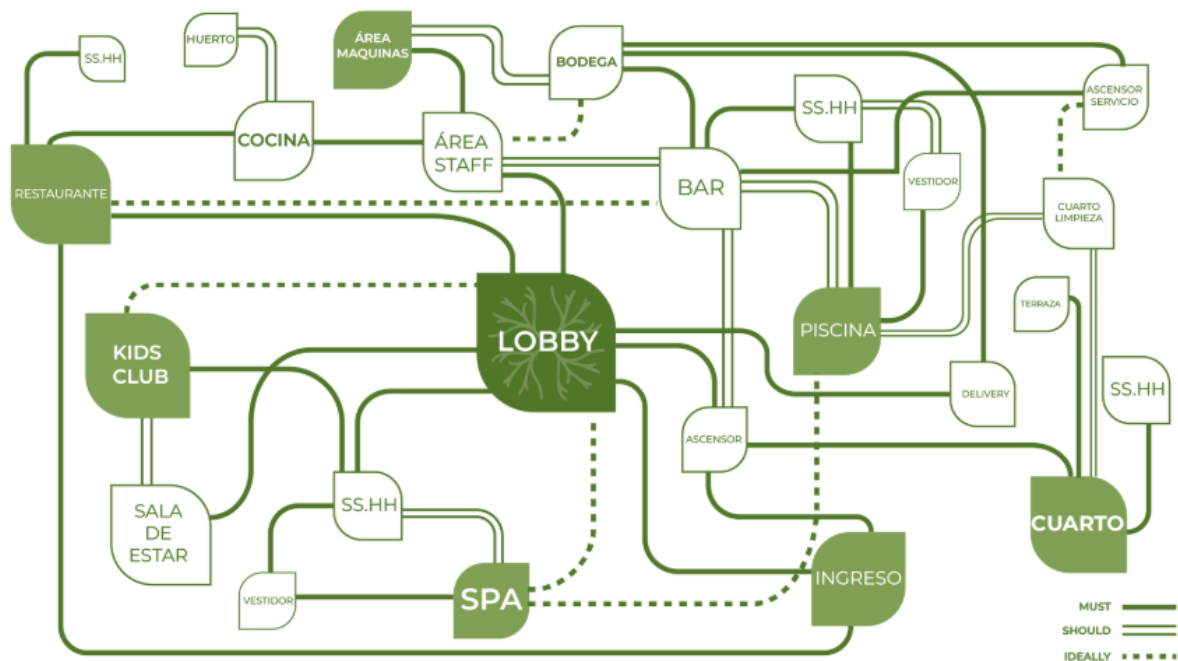
### **Mantenimiento**

El área de mantenimiento está equipada con herramientas y materiales que permiten la reparación y el mantenimiento preventivo de las instalaciones. La gestión de este espacio está alineada con las prácticas de sostenibilidad, utilizando productos de bajo impacto ambiental y promoviendo la reutilización de materiales siempre que sea posible.

### **Área de Limpieza**

El área de limpieza está diseñada para la correcta gestión de productos y utensilios necesarios para mantener el hotel en óptimas condiciones. Los productos de limpieza son biodegradables y libres de químicos agresivos, en consonancia con las regulaciones ambientales locales y el compromiso del hotel con el cuidado del entorno natural. Este espacio incluye zonas para el lavado, almacenamiento y reciclaje de textiles.

En términos de logística funcional, el esquema de conexión entre los diferentes espacios del hotel refleja una planificación rigurosa y bien articulada. El lobby, concebido como el núcleo central de operaciones, establece relaciones estratégicas con los espacios adyacentes, priorizando tanto la experiencia del huésped como la eficiencia operativa. La proximidad entre el lobby, el restaurante y la piscina, por ejemplo, favorece un flujo orgánico que facilita el desplazamiento entre áreas de uso frecuente. Asimismo, la ubicación del spa y del club infantil ha sido cuidadosamente diseñada para garantizar accesibilidad sin comprometer la privacidad y la tranquilidad de los usuarios.



El diseño como se puede ver también refleja un sistema de jerarquización de las conexiones entre espacios mediante una clasificación en niveles de prioridad: "must", "should" e "ideally". Este enfoque permite identificar y optimizar las interdependencias críticas, como la conexión esencial entre la cocina y el restaurante, al tiempo que se definen rutas opcionales que enriquecen la experiencia general del huésped sin ser estrictamente indispensables. Este nivel de detalle en la planificación asegura un equilibrio entre funcionalidad y estética, garantizando que cada elemento contribuya de manera significativa a la coherencia del conjunto.

Por lo que se puede ver que la elección de los nombres de las habitaciones y la lógica espacial del hotel no son decisiones aisladas, sino manifestaciones de un diseño integral que busca vincular la arquitectura con la identidad y los valores del entorno. Este enfoque, además de destacar la singularidad ecológica y cultural de las Galápagos, posiciona al hotel como un espacio en el que el lujo, la sostenibilidad y la experiencia del visitante convergen de manera armónica y trascendente.

## **Sostenibilidad**

El desarrollo de un proyecto hotelero en una región de alto valor natural, como las Islas Galápagos, requiere un enfoque multidimensional que abarque las dimensiones económica, social y ambiental. Este enfoque no solo busca la rentabilidad financiera, sino también un impacto positivo en la comunidad y el entorno. A continuación, se detallan las estrategias propuestas para cada una de estas fases: antes, durante y después de la apertura del hotel.

### *Antes de la Apertura (Corto Plazo)*

En la etapa inicial, se priorizan decisiones que optimicen los recursos, minimicen el impacto ambiental y promuevan el involucramiento comunitario. Una de las principales estrategias es

la construcción modular y eficiente, utilizando materiales como madera certificada y metales reciclados. Este tipo de construcción no solo reduce los costos y el tiempo de edificación, sino que permite futuras modificaciones sin generar grandes cantidades de residuos. Además, el uso de sistemas de arquitectura pasiva optimiza la luz natural y la ventilación cruzada, lo que reduce significativamente el consumo energético del edificio (Blengini et al., 2022).

Asimismo, se busca la certificación de sostenibilidad, como EarthCheck o LEED, desde la fase de diseño y construcción, asegurando el cumplimiento de los estándares más altos en eficiencia energética, manejo de residuos y construcción sostenible. A la par, la inversión en energía limpia, mediante la instalación de paneles solares para alimentar áreas como el spa y la piscina, constituye un paso crucial hacia un modelo energético sostenible. De igual forma, la recolección de agua de lluvia y el uso de sistemas de aguas grises para la lavandería y jardines minimizan la dependencia de recursos hídricos potables, adaptándose a las limitaciones hídricas locales (Tomić & Schneider, 2023).

En cuanto al impacto social, la generación de empleo local es una prioridad, con la contratación de trabajadores de la comunidad para las etapas de construcción y las operaciones iniciales. Esta iniciativa no solo fomenta la economía local, sino que promueve un sentido de pertenencia entre los residentes. Además, la conciencia cultural se refleja en la planificación arquitectónica y decorativa del hotel, que incorpora elementos de las tradiciones locales, fortaleciendo la identidad del destino.

#### *Durante la Apertura (Mediano Plazo)*

En esta fase, el enfoque se traslada hacia la implementación de prácticas sostenibles en las operaciones diarias y la consolidación de la relación con la comunidad. Una de las estrategias clave es la compra de insumos a través de pesca responsable y agricultura local, lo que no solo reduce los costos de transporte, sino que también apoya a los pequeños productores y

pescadores locales. Estas prácticas refuerzan una economía circular y aseguran el respeto a la biodiversidad marina y terrestre de la región (Galapagos.gob.ec, 2023).

El concepto de slow food se implementa en el restaurante del hotel, destacando la calidad de los ingredientes locales y fomentando una conexión más profunda entre los huéspedes y la gastronomía del destino. Además, la creación de una red de proveedores locales garantiza la trazabilidad de los productos, fortaleciendo la economía comunitaria. Esto incluye trabajar con agricultores, pescadores y artesanos, promoviendo así una economía inclusiva.

El hotel también funcionará como un catalizador de interacción cultural y educación ambiental. Por ejemplo, se llevarán a cabo visitas guiadas a fincas y huertos locales, donde los huéspedes podrán aprender sobre técnicas agrícolas sostenibles y participar en actividades de reforestación. De igual manera, la oferta de cursos de cocina y barismo fortalece la integración de los visitantes con las tradiciones locales, mientras que el huerto propio del hotel no solo garantiza el abastecimiento de alimentos frescos, sino que sirve como un espacio educativo para huéspedes interesados en la permacultura.

En términos ambientales, la eliminación de plásticos de un solo uso mediante el uso de envases biodegradables y sistemas digitales como una app del hotel contribuye a una política de cero plásticos y cero papel. Asimismo, la instalación de jardines verticales y techos verdes no solo mejora la calidad del aire, sino que actúa como un sistema de aislamiento térmico natural para las áreas sociales.

#### *Después de la Apertura (Largo Plazo)*

A largo plazo, el enfoque del hotel se centrará en mantener y expandir las iniciativas sostenibles y sociales implementadas durante las fases anteriores. El mantenimiento de alianzas con agricultores, pescadores y artesanos locales asegura una cadena de suministro ética y sostenible, mientras que la integración de prácticas de agricultura regenerativa en el huerto del



hotel reduce la dependencia de alimentos importados, minimizando la huella de carbono del hotel (Regenerative Agriculture Foundation, 2023).

En el ámbito turístico, el hotel buscará atraer a visitantes conscientes mediante tarifas especiales y paquetes enfocados en experiencias sustentables, como talleres de reforestación y recorridos educativos. Para fomentar la conciencia social, se desarrollará un programa de mentoría para jóvenes locales, donde aprenderán sobre conservación y desarrollo sostenible, permitiéndoles participar activamente en la operación del hotel.

El compromiso ambiental también se mantendrá mediante la participación en proyectos de reforestación y biodiversidad, en colaboración con ONGs locales, para la preservación de especies nativas. Además, se renovarán constantemente las certificaciones ambientales como un indicador de transparencia y mejora continua de las prácticas sostenibles del hotel.

Finalmente, se implementará un sistema de innovación continua que permita adoptar nuevas tecnologías para prevenir el deterioro de las instalaciones, como sistemas automatizados de mantenimiento. Esto no solo garantizará la eficiencia operativa, sino que posicionará al hotel como un modelo de turismo sostenible a nivel global.

### **Estrategias de Marketing**

Hemos diseñado estrategias específicas para atraer a nuestros segmentos de mercado clave: familias, parejas y entusiastas del bienestar. Para esto nos hemos fijado en todos los puntos de contacto que nuestro huésped tendrá con nosotros. Comenzando con la inspiración, como el huésped se inspira a conocer más sobre nosotros y como hacer que nuestro contenido capte su atención para pasar a la siguiente fase. Compra, como hacemos para que nuestro cliente tenga la mejor experiencia de compra, que sienta que está pagando un precio justo por una gran

estadía. Mientras el huésped esta hospedado cuales son los servicios que ofrecemos para que su experiencia sea la mejor posible y por último una vez el cliente se va cómo hacer para crear lealtad con las personas que nos visitan.

## **Inspiración**

### **Familias**

Para las familias, nos enfocamos en crear un ambiente que promueva la unión y el aprendizaje compartido. Ofrecemos actividades culturales y educativas que permiten a padres e hijos explorar juntos la riqueza de la región, fortaleciendo sus lazos y creando recuerdos duraderos. Además, nuestras instalaciones están diseñadas para ser acogedoras y seguras, garantizando una estancia placentera para todos los miembros de la familia.

Buscamos promocionar todos estos espacios como nuestro maravilloso Tortuga Kids Club para inspirar a los padres de familia a venir a nuestro hotel donde saben que sus hijos no estarán desatendidos. También queremos crear contenido educativo para nuestras redes sociales sobre la conservación y la magia de las Islas Galápagos.

### **Parejas**

Para las parejas, nos inspiramos en ofrecer experiencias románticas y personalizadas que fomenten la conexión y el bienestar emocional. Creamos ambientes íntimos y actividades diseñadas para fortalecer la comunicación y el vínculo afectivo, como cenas privadas en entornos exclusivos y tratamientos de spa en pareja. Estas experiencias están pensadas para proporcionar momentos de relajación y conexión profunda, contribuyendo al bienestar psicológico de nuestros huéspedes.

Utilizaremos campañas visuales como imágenes románticas de parejas disfrutando de las actividades del hotel y en galápagos para inspirar a este segmento. De igual manera trabajaremos con influencers y microinfluencers especializados en este tipo de contenido para parejas donde puedan subir blogs de sus viajes compartiendo su experiencia con Roots.

También tendremos colaboraciones estratégicas con blogs de bodas y lunas de miel como The Knot y Zankyou. Con esto buscamos llegar e inspirar a parejas que estén buscando una escapada romántica en uno de los mejores destinos.

## **Bienestar**

Para los entusiastas del bienestar, nos inspiramos en ofrecer programas holísticos que promuevan la salud física y mental. Nuestros planes de bienestar incluyen actividades como yoga, meditación y tratamientos de spa, diseñados para revitalizar el cuerpo y la mente. Además, fomentamos un entorno que invita a la relajación y la desconexión del estrés diario, permitiendo a nuestros huéspedes alcanzar un estado de equilibrio y paz interior.

Contaremos con un apartado en nuestras redes sociales con contenido wellness como videos de yoga en la naturaleza de las Galápagos y entrevistas con expertos de mindfulness. También promocionaremos todos los servicios de nuestro SPA “Nuna”

Estas estrategias en la fase de inspiración reflejan nuestro compromiso con la creación de experiencias únicas y significativas para cada segmento de mercado, alineándonos con los valores de autenticidad y excelencia de la Curio Collection by Hilton. Cabe recalcar que para cada segmento utilizaremos estrategias de SEO con palabras clave como “hotel familiar en Galápagos”, “hotel boutique para parejas” “hotel con spa en Galápagos”, etc. También utilizaremos SEO Local para optimizar la ficha de Google My Business y asegurarnos de que

el hotel aparezca en los directorios relevantes, facilitando a que lleguemos a todos nuestros segmentos.

## **Compra**

En la fase de compra, el Hotel Roots, parte de la Curio Collection by Hilton, implementa estrategias específicas para convertir el interés de nuestros segmentos de mercado clave. Para ello utilizaremos SEO y también nos enfocaremos en OTA's del interés de nuestros segmentos. De igual manera contaremos con un sitio web con un proceso de reservas sencillo y seguro con opciones de pago flexibles y políticas de cancelación adaptadas a las necesidades de cada segmento.

## **Familias**

Para las familias, ofrecemos paquetes que incluyen alojamiento en habitaciones conectadas, actividades infantiles y menús adaptados para niños, presentados de manera clara en nuestro sitio web para facilitar la reserva. Además, trabajaremos con palabras clave como “hotel familiar en las Galápagos”, “actividades para niños en las Galápagos” o “alojamiento con servicios familiares en Galápagos”. Con estas palabras claves optimizamos salir entre las primeras páginas de los metabuscadores para este segmento.

## **Parejas**

Para las parejas, diseñamos ofertas especiales que incluyen cenas románticas, tratamientos de spa en pareja y experiencias personalizadas, destacadas en nuestra plataforma de reservas. Nuestro sistema permite seleccionar fácilmente servicios adicionales durante la reserva, asegurando una experiencia a medida desde el primer contacto. También haremos alianzas estratégicas con páginas especializadas en viajes para parejas al igual que con wedding planners

para gestionar reservas directamente con ellos. A parte de destacar lo mencionado anteriormente en nuestra página web sabemos que este es un segmento que utiliza mucho las OTA's y reservan de manera indirecta, por eso también estaremos en dichas páginas como Booking.com, Expedia, Virtuoso, Mr & Mrs Smith, entre otros.

## **Bienestar**

Para los entusiastas del bienestar, creamos paquetes que combinan alojamiento con programas de yoga, meditación y tratamientos de spa, disponibles para reserva directa en nuestro sitio web. Ofrecemos descripciones detalladas de cada programa y la posibilidad de personalizar la estancia según las preferencias individuales, facilitando una decisión de compra informada. De igual manera estaremos promocionando este segmento en plataformas de wellness como Retreat Guru y Wellness travel Worldwide.

Estas estrategias en la fase de compra buscan proporcionar una experiencia de reserva fluida y personalizada, incrementando la conversión de visitantes en huéspedes satisfechos, en línea con los estándares de excelencia de la Curio Collection by Hilton.

## **Servicio**

En el Hotel Roots, parte de la Curio Collection by Hilton, nos esforzamos por ofrecer experiencias personalizadas y memorables a nuestros huéspedes. Durante su estancia, implementamos estrategias específicas para cada segmento de mercado—familias, parejas y entusiastas del bienestar—apoyándonos en tecnologías avanzadas y servicios exclusivos. Además de brindar el mejor servicio a nuestros trabajadores con el software de Hilton

HotelKey. Con este software de gestión de propiedades podemos coordinar itinerarios personalizados de todos nuestros servicios dentro del hotel haciendo que la experiencia tanto de los trabajadores y de los clientes sea la mejor.

### **Familias**

Para las familias, utilizando el sistema de gestión de propiedades HotelKey, podemos coordinar itinerarios personalizados, como pedidos de menú de niños y reservas en el kids club, adaptados a las preferencias de cada grupo familiar. A su llegada, los niños reciben un kit de bienvenida que incluye elementos como un kit de exploradores, fomentando la aventura y el aprendizaje durante su estancia. Además, la aplicación Hilton Honors facilita el check-in digital y la selección de habitaciones contiguas o conectadas, asegurando comodidad y conveniencia para toda la familia.

### **Parejas**

Para las parejas, preparamos una recepción especial que incluye una botella de vino espumante y flores en la habitación, creando un ambiente romántico desde el primer momento. Ofrecemos paquetes adicionales en el spa diseñados específicamente para parejas, promoviendo la relajación y el bienestar compartido. La aplicación Hilton Honors permite a las parejas seleccionar habitaciones con vistas panorámicas y acceder a la llave digital, garantizando privacidad y una experiencia sin interrupciones.

### **Bienestar**

Para los entusiastas del bienestar, hemos diseñado espacios dedicados al rejuvenecimiento físico y mental, incluyendo áreas para yoga y meditación. Ofrecemos clases adicionales sobre cocina consciente, donde los huéspedes pueden aprender sobre nutrición saludable y

preparación de alimentos equilibrados. La aplicación Hilton Honors proporciona información sobre estas actividades y permite a los huéspedes inscribirse fácilmente, además de ofrecer funciones como el check-in digital y la llave digital, promoviendo una estancia fluida y enfocada en el bienestar.

Estas estrategias, respaldadas por tecnologías como HotelKey y la aplicación Hilton Honors, nos permiten ofrecer servicios personalizados que enriquecen la experiencia de nuestros huéspedes, alineándonos con los estándares de excelencia de la Curio Collection by Hilton.

## **Lealtad**

En el Hotel Roots, parte de la Curio Collection by Hilton, valoramos profundamente la lealtad de nuestros huéspedes y, para fortalecerla, implementamos estrategias personalizadas a través del programa Hilton Honors, uno de los más destacados en la industria hotelera, con millones de miembros a nivel mundial.

### **Hilton Honors y Beneficios por Nivel**

Hilton Honors ofrece cuatro niveles de membresía: Miembro, Silver, Gold y Diamond, cada uno con beneficios crecientes que recompensan la fidelidad de nuestros huéspedes.

- **Silver:** Los miembros Silver obtienen una bonificación del 20% en Puntos Base por cada dólar gastado en sus estadías, además de acceso a wifi gratuito y la posibilidad de seleccionar su habitación con anticipación.
- **Gold:** Además de los beneficios anteriores, los miembros Gold disfrutan de una bonificación del 80% en Puntos Base, desayunos gratuitos y ascensos de categoría de habitación según disponibilidad.

- **Diamond:** Los miembros Diamond reciben una bonificación del 100% en Puntos Base, acceso a las salas ejecutivas, ascensos de categoría garantizados y wifi premium, entre otros privilegios.

### **Estrategias de Lealtad por Segmento**

- **Familias:** Ofrecemos descuentos especiales o noches gratuitas para estancias futuras dentro de un período de dos años, incentivando a las familias a regresar y disfrutar de nuevas experiencias en nuestro hotel.
- **Parejas:** Proporcionamos descuentos exclusivos para fechas significativas, como aniversarios, creando paquetes románticos que incluyen cenas especiales y tratamientos de spa, fortaleciendo así la conexión emocional con nuestros huéspedes.
- **Bienestar:** Diseñamos programas de fidelidad que recompensan a los huéspedes interesados en el bienestar, ofreciendo acceso prioritario a clases de yoga, meditación y talleres de cocina consciente, promoviendo un estilo de vida saludable y equilibrado.

### **Newsletter Personalizada**

Mantenemos una comunicación constante con nuestros huéspedes a través de una newsletter segmentada, que proporciona contenido relevante sobre viajes y experiencias adaptadas a sus intereses específicos, ya sea en el ámbito familiar, de pareja o de bienestar.

Estas iniciativas reflejan nuestro compromiso con la excelencia y la personalización del servicio, pilares fundamentales de la experiencia Curio Collection by Hilton, fomentando la lealtad y satisfacción de nuestros distinguidos huéspedes.

## **Nómina**



El Hotel Roots, con 35 habitaciones y una plantilla de 46 empleados, presenta una ratio de aproximadamente 1.3 empleados por habitación. Este indicador se alinea con los estándares de calidad para hoteles de 4 y 5 estrellas, donde se busca garantizar un servicio excepcional a los huéspedes.

### **Distribución del Personal**

- **Rooms Division:** 10 empleados
- **Food and Beverage (Alimentos y Bebidas):** 14 empleados
- **Administración:** 2 empleados
- **Mantenimiento y Housekeeping:** 6 empleados
- **Recursos Humanos:** 2 empleados
- **Mercadeo y Ventas:** 2 empleados
- **Kids Club:** 3 empleados
- **Spa:** 4 empleados

Esta nómina se debe a nuestros servicios personalizados como:

- **Servicios Personalizados:** La oferta de servicios especializados, como el Kids Club y el Spa, requiere personal adicional para mantener la calidad y atención personalizada que caracteriza a los hoteles de alta categoría.
- **Experiencias Diferenciadas:** La atención a segmentos específicos, como familias, parejas y entusiastas del bienestar, implica disponer de personal dedicado a crear y gestionar experiencias únicas para cada grupo.
- **Compromiso con la Calidad:** Mantener un estándar elevado en todas las áreas operativas, desde la limpieza hasta la gastronomía, demanda una plantilla robusta que pueda atender eficientemente las necesidades de los huéspedes.

La estructura de personal del Hotel Roots refleja un compromiso con la excelencia en el servicio, alineándose con las expectativas de los huéspedes de hoteles de 4 y 5 estrellas.

Mantener esta ratio de empleados por habitación es fundamental para ofrecer experiencias memorables y garantizar la satisfacción y lealtad de los clientes.

## **Competencia**

El análisis de la competencia constituye un elemento esencial en el desarrollo estratégico de un hotel, especialmente en un mercado especializado como el de las Islas Galápagos, donde la oferta hotelera combina propuestas de lujo, sostenibilidad y experiencias personalizadas. La competencia directa de este hotel incluye establecimientos consolidados en la región como Golden Bay Galápagos, Galápagos Sunset Hotel, Opuntia Hotels y el Hotel Indigo, cada uno con tarifas y enfoques diferenciados que reflejan sus respectivos posicionamientos de mercado.

Golden Bay Galápagos y Opuntia Hotels, ambos con tarifas publicadas de \$144 por noche, se enfocan en ofrecer opciones de hospedaje asequibles que no sacrifican el confort ni la experiencia inmersiva en el entorno natural de las islas. Estos hoteles atraen principalmente a un segmento de viajeros que priorizan la relación calidad-precio, con un énfasis en la cercanía a sitios turísticos clave. Este posicionamiento puede resultar atractivo para un público diverso que incluye desde aventureros hasta familias, pero al mismo tiempo limita su capacidad de competir en los segmentos de lujo o ultra lujo, donde el servicio personalizado y las experiencias exclusivas son determinantes.

Por otro lado, el Galápagos Sunset Hotel, con una tarifa de \$203 por noche, representa una opción intermedia que busca equilibrar accesibilidad con un nivel superior de confort y diseño. Este enfoque apunta a viajeros con un presupuesto medio-alto, interesados en disfrutar de una

experiencia refinada sin incurrir en los costos de los hoteles de gama alta. Su propuesta de valor podría incluir vistas privilegiadas, servicios adicionales y una ubicación estratégica, factores que le permiten destacar en un mercado cada vez más competitivo (Kotler & Keller, 2016).

Finalmente, el Hotel Indigo, con una tarifa significativamente más alta de \$426 por noche, se posiciona claramente en el segmento de lujo. Este hotel, perteneciente a la cadena IHG, enfatiza su identidad de marca internacional, su diseño contemporáneo y sus servicios premium como diferenciadores clave. La fortaleza de este modelo radica en su capacidad para captar a un público de alto poder adquisitivo que busca un alojamiento sofisticado y experiencias exclusivas. Sin embargo, este enfoque también presenta desafíos, como la necesidad de justificar sus tarifas mediante un nivel excepcional de servicio y calidad, especialmente en un destino donde los valores de sostenibilidad y autenticidad son tan apreciados por los viajeros (UNWTO, 2020).

En este contexto, el hotel en cuestión tiene la oportunidad de posicionarse estratégicamente entre estas opciones, integrando elementos de lujo, sostenibilidad y conexión con la identidad local. Su diseño inspirado en la flora endémica de las Galápagos, combinado con una gama de precios que abarca tanto a viajeros individuales como a segmentos premium, permite diferenciarse de la competencia directa. Además, el enfoque en la experiencia del cliente, desde la personalización de los servicios hasta la planificación funcional de sus instalaciones, podría consolidarlo como una opción preferida para quienes buscan un equilibrio entre lujo, sostenibilidad y autenticidad.

## **Finanzas**

El presupuesto de apertura del Hotel Roots, con una inversión total de \$14,239,769.70, se distribuye en partidas clave para garantizar una operación exitosa y alineada con los estándares

de calidad de hoteles de 4 y 5 estrellas. A continuación, se presenta un análisis detallado de cada componente:

1. Terreno: \$2,000,000.00 (14%)

La adquisición del terreno representa el 14% del presupuesto total. Este porcentaje es razonable, considerando la importancia de una ubicación estratégica que favorezca la accesibilidad y atractivo del hotel en la Isla San Cristóbal.

2. Construcción: \$10,294,428.20 (72%)

La construcción constituye la mayor parte del presupuesto, con un 72%. Este porcentaje es coherente con la necesidad de edificar instalaciones de alta calidad que cumplan con las expectativas de los huéspedes en términos de confort y lujo tomando en cuenta las restricciones que existen en las Galápagos lo que hace que el costo aumente.

3. Diseño y Equipamiento:

- Design and Equipment: \$26,820.00 (0%)
- Operations Equipment: \$15,932.00 (0%)
- F&B Areas: \$150,850.00 (1%)
- Common Spaces: \$236,770.00 (2%)
- Guestrooms: \$1,059,415.50 (7%)
- Facilities: \$333,100.00 (2%)

Estas partidas, aunque individualmente representan pequeños porcentajes, en conjunto suman aproximadamente el 12% del presupuesto. Incluyen el diseño, equipamiento operativo, áreas de alimentos y bebidas, espacios comunes, habitaciones y otras instalaciones. Una inversión

adecuada en estas áreas es esencial para ofrecer servicios de calidad y una experiencia satisfactoria a los huéspedes.

#### 4. Recursos Humanos: \$97,640.00 (1%)

La partida destinada a recursos humanos es del 1%. Este monto inicial cubre aspectos como la contratación, capacitación y uniformes del personal, fundamentales para asegurar un servicio eficiente desde el inicio de operaciones.

#### 5. Mercadeo y Ventas: \$24,814.00 (0%)

El marketing es crucial para la promoción y posicionamiento del hotel en el mercado, es por esto por lo que con este monto utilizaremos todas las herramientas a disposición para lograr ello. También está incluido el desarrollo de estrategias efectivas que atraigan a los segmentos de mercado objetivos.

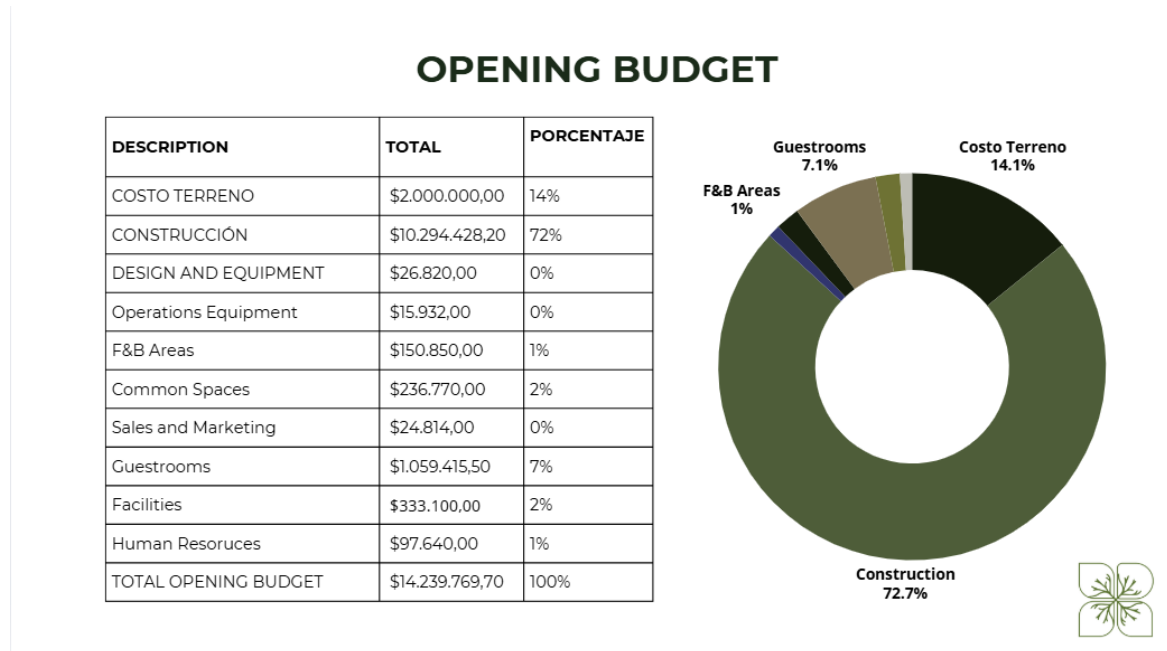
#### 6. Spa: \$4,000,000.00 (28%)

Los spas en hoteles de lujo requieren instalaciones especializadas y personal capacitado, lo que implica una inversión significativa. El spa es un área de mucha importancia dentro de nuestro hotel por nuestro concepto y nuestro segmento de wellness.

### Conclusión

La distribución del presupuesto de apertura del Hotel Roots refleja una planificación enfocada en la construcción y acondicionamiento de instalaciones de alta calidad, con una inversión significativa en el terreno y la edificación. Sin embargo, es importante aclarar que el resto de los departamentos, aunque sean porcentajes bajos en comparación con la construcción y el terreno son cruciales para el funcionamiento del Hotel Roots.

A continuación, un gráfico de la inversión inicial:



Para el financiamiento del proyecto Hotelero Roots hemos decidido utilizar los indicadores de CAPM y WACC para hacer un cálculo preciso que esta explicado a continuación:

1. ¿Qué es el CAPM?

El CAPM (Capital Asset Pricing Model o Modelo de Valoración de Activos de Capital) es un modelo utilizado para calcular el Costo de Capital Propio, es decir, la tasa de retorno que los accionistas esperan obtener por su inversión.

Para calcular el CAPM se necesitan los siguientes datos:

- Tasa Libre de Riesgo: Representa el retorno de una inversión segura (por ejemplo, bonos del Estado).

- Beta : Mide la sensibilidad de una inversión frente al mercado; un valor de 1.2 indica que el activo es un 20% más volátil que el mercado promedio.
- Prima de Riesgo del Mercado: Es la diferencia entre el retorno esperado del mercado y la tasa libre de riesgo.

En la tabla proporcionada:

- Tasa Libre de Riesgo: 4.30%
- Riesgo País (EMBI): 9.50% (un factor adicional por operar en Ecuador).
- Beta: 1.2
- Retorno Esperado del Mercado: 17.50%

Con esto, el costo del capital propio se calcula como 18.24%.

## 2. ¿Qué es el WACC?

El WACC (Weighted Average Cost of Capital o Costo Promedio Ponderado de Capital) representa el costo promedio que la empresa debe pagar por financiar sus operaciones, ponderado entre deuda y capital propio.

Para calcular el WACC se necesitan los siguientes datos:

- Proporción de Capital Propio: 55%
- Proporción de Deuda: 45%
- Costo de Deuda: 12.56%
- Tasa Impositiva: 25%

El WACC resultante es 14.271%, lo que significa que este es el costo promedio del capital que "Roots" debe superar para generar valor.

### 3. Importancia del Cálculo de WACC y CAPM para "Roots"

El uso del CAPM para calcular el costo de capital propio y su integración en el WACC aporta confiabilidad y precisión al análisis financiero por las siguientes razones:

1. Consideración del Riesgo País: Al incluir el EMBI (Riesgo País), el cálculo refleja los riesgos específicos de operar en Ecuador, ajustando el costo de capital propio a la realidad del mercado local.
2. Sensibilidad al Mercado (Beta): La beta ajusta el cálculo del retorno esperado según la volatilidad del mercado, haciendo que el análisis sea más robusto frente a las fluctuaciones.
3. Integración del WACC en Proyecciones: El WACC es crucial para evaluar proyectos de inversión como el hotel "Roots". Permite:
  - Determinar si el proyecto generará un retorno superior al costo de financiamiento.
  - Evaluar la viabilidad económica de "Roots" bajo un enfoque de ecoturismo, asegurando que las decisiones estratégicas sean sostenibles.
4. Comparabilidad: El CAPM facilita la comparación con otras inversiones en mercados internacionales, atrayendo inversionistas que evalúan oportunidades similares.
5. Reflejo Realista de Fuentes de Financiamiento: La ponderación entre deuda y capital asegura que el análisis del costo de financiamiento sea realista y ajustado a la estructura financiera del proyecto.

A continuación, la tabla de cálculos de CAPM y WACC



<b>Inversión</b>	<b>\$ 14,239,769.70</b>		
Capital Propio	\$ 7,831,873.34		CAPM para calcular costo de Capital Propio
Deuda	\$ 6,407,896.37		Tasa libre de riesgo 4.30%
Costo de Capital Propio	18.24%		Riesgo Pais (EMBI) 9.50%
Costo de Deuda	12.56%		Beta para empresas no volatiles 1.2
Tasa Impositiva	25%		Retorno Esperado del Mercado 17.50%
Valor Total	\$ 14,239,769.70		Prima de Riesgos del Mercado 3.70%
Proporción Capital Propio	55%		<b>CAPM</b> <b>18.24%</b>
Proporcion Deuda	45%		
<b>WACC</b>	<b>14.27100%</b>		

Para el financiamiento del proyecto Hotelero Roots hemos decidido utilizar los indicadores de CAPM y WACC para hacer un cálculo preciso que esta explicado a continuación:

### 1. ¿Qué es el CAPM?

El CAPM (Capital Asset Pricing Model o Modelo de Valoración de Activos de Capital) es un modelo utilizado para calcular el Costo de Capital Propio, es decir, la tasa de retorno que los accionistas esperan obtener por su inversión.

Para calcular el CAPM se necesitan los siguientes datos:

- Tasa Libre de Riesgo: Representa el retorno de una inversión segura (por ejemplo, bonos del Estado).
- Beta: Mide la sensibilidad de una inversión frente al mercado; un valor de 1.2 indica que el activo es un 20% más volátil que el mercado promedio.
- Prima de Riesgo del Mercado: Es la diferencia entre el retorno esperado del mercado y la tasa libre de riesgo.

En la tabla proporcionada:

- Tasa Libre de Riesgo: 4.30%

- Riesgo País (EMBI): 9.50% (un factor adicional por operar en Ecuador).
- Beta: 1.2
- Retorno Esperado del Mercado: 17.50%

Con esto, el costo del capital propio se calcula como 18.24%.

## 2. ¿Qué es el WACC?

El WACC (Weighted Average Cost of Capital o Costo Promedio Ponderado de Capital) representa el costo promedio que la empresa debe pagar por financiar sus operaciones, ponderado entre deuda y capital propio.

Para calcular el WACC se necesitan los siguientes datos:

- Proporción de Capital Propio: 55%
- Proporción de Deuda: 45%
- Costo de Deuda: 12.56%
- Tasa Impositiva: 25%

El WACC resultante es 14.271%, lo que significa que este es el costo promedio del capital que "Roots" debe superar para generar valor.

## 3. Importancia del Cálculo de WACC y CAPM para "Roots"

El uso del CAPM para calcular el costo de capital propio y su integración en el WACC aporta confiabilidad y precisión al análisis financiero por las siguientes razones:

1. Consideración del Riesgo País: Al incluir el EMBI (Riesgo País), el cálculo refleja los riesgos específicos de operar en Ecuador, ajustando el costo de capital propio a la realidad del mercado local.

2. Sensibilidad al Mercado (Beta): La beta ajusta el cálculo del retorno esperado según la volatilidad del mercado, haciendo que el análisis sea más robusto frente a las fluctuaciones.
3. Integración del WACC en Proyecciones: El WACC es crucial para evaluar proyectos de inversión como el hotel "Roots". Permite:
  - Determinar si el proyecto generará un retorno superior al costo de financiamiento.
  - Evaluar la viabilidad económica de "Roots" bajo un enfoque de ecoturismo, asegurando que las decisiones estratégicas sean sostenibles.
4. Comparabilidad: El CAPM facilita la comparación con otras inversiones en mercados internacionales, atrayendo inversionistas que evalúan oportunidades similares.
5. Reflejo Realista de Fuentes de Financiamiento: La ponderación entre deuda y capital asegura que el análisis del costo de financiamiento sea realista y ajustado a la estructura financiera del proyecto.

Con una WACC del 14.27%, las proyecciones realizadas para el proyecto del hotel "Roots" arrojan un TIR de 22% y un VAN de \$6,856,563. Veamos por qué estos resultados son positivos y qué implican para el proyecto.

#### 1. ¿Qué es el TIR?

El TIR (Tasa Interna de Retorno) es la tasa de descuento que hace que el VAN de un proyecto sea igual a cero. En términos simples, es la tasa de retorno que el proyecto genera sobre la inversión inicial.

- Un proyecto es viable y atractivo cuando el TIR es mayor que la tasa o WACC, porque significa que el retorno del proyecto supera el costo promedio del capital.

En el caso de Roots:

- TIR = 22%
- WACC = 14.27%

La diferencia de casi 8 puntos porcentuales demuestra que el proyecto no solo cubre sus costos de financiamiento, sino que además genera un margen adicional significativo, lo que lo hace muy atractivo financieramente.

## 2. ¿Qué es el VAN?

El VAN (Valor Actual Neto) es la suma de los flujos de caja futuros descontados al presente, menos la inversión inicial. Un VAN positivo significa que el proyecto genera suficientes flujos de caja para cubrir la inversión inicial y que hay un excedente de valor que incrementa la riqueza de los inversionistas.

En este caso, el VAN = \$6,856,563 representa el valor adicional generado por el proyecto, lo que indica que no solo se recuperará la inversión inicial, sino que habrá una ganancia adicional.

¿Por qué estos resultados son positivos?

### 1. Supera el Costo de Capital:

- El TIR (22%) es significativamente mayor al WACC (14.27%), lo que confirma que el proyecto genera un retorno atractivo incluso considerando los riesgos financieros y económicos del país.

### 2. Generación de Valor:

- Un VAN positivo de \$6,856,563 indica que el proyecto es altamente rentable y crea valor para los accionistas, convirtiéndolo en una opción sólida de inversión.
3. Sostenibilidad Financiera:
- Estos indicadores muestran que el proyecto es financieramente sostenible, lo que refuerza la viabilidad del hotel "Roots" como un negocio a largo plazo.
4. Atractivo para Inversionistas:
- Una diferencia considerable entre el TIR y el WACC da confianza a potenciales inversionistas, quienes buscan proyectos con altos márgenes de retorno ajustados al riesgo.

### **Conclusión parte financiera**

Si bien estos cálculos fueron hechos con proyecciones positivas también se tomó en cuenta los riesgos del país para obtener un TIR del 22% y un VAN de \$6,856,563 los cuales son indicadores sólidos de que el proyecto es financieramente rentable, atractivo para inversionistas, y sostenible a largo plazo. Estos resultados reafirman la decisión de seguir adelante con el hotel "Roots", consolidándolo como una inversión estratégica y prometedora en el sector de turismo sostenible en las Galápagos.

### **Análisis Final**

El presente trabajo final, centrado en el proyecto Roots Galápagos, representa un esfuerzo integral por conceptualizar y desarrollar un modelo hotelero que fusiona la conservación ambiental y el desarrollo sostenible en una región de extraordinaria relevancia mundial. Este enfoque no solo busca generar un impacto económico positivo en las Islas Galápagos, sino

también contribuir a la protección de su biodiversidad única y a la promoción de prácticas sostenibles en la industria hotelera.

### **Aportes y relevancia del proyecto**

Desde una perspectiva nacional, Roots Galápagos destaca como un modelo innovador de turismo responsable que responde a las necesidades de Ecuador de equilibrar el crecimiento turístico con la preservación ambiental. Internacionalmente, el proyecto se alinea con tendencias globales que priorizan la sostenibilidad en la hospitalidad, incluyendo el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, particularmente el ODS 12: Producción y Consumo Responsables y el ODS 15: Vida de Ecosistemas Terrestres.

Una comparación con otros enfoques en destinos insulares revela similitudes clave, como el uso de energías renovables, la gestión eficiente de residuos y la integración de comunidades locales en las operaciones del hotel. Sin embargo, Roots Galápagos se diferencia al integrar elementos únicos de la cultura y biodiversidad galapagueña en el diseño de la experiencia del cliente, promoviendo un sentido profundo de conexión con el destino.

### **Análisis personal y aprendizajes**

La realización de este trabajo ha consolidado mi comprensión de los retos y oportunidades en la industria hotelera sostenible. He aprendido a diseñar estrategias que consideran factores ecológicos, sociales y económicos, así como la importancia de colaborar con expertos multidisciplinarios para garantizar el éxito de un proyecto de esta magnitud. Este proceso

también me ha permitido reflexionar sobre la importancia de educar a los visitantes y empleados en temas de sostenibilidad, generando un impacto positivo a largo plazo.

Entre las dificultades encontradas se destacan la recopilación de información actualizada sobre las normativas locales y la falta de datos específicos sobre el impacto del turismo en las comunidades galapagueñas. Estas barreras subrayan la necesidad de investigaciones futuras en áreas como el análisis de la capacidad de carga turística, el impacto económico en las comunidades locales y las estrategias de mitigación de la huella ambiental.

## **Conclusión**

Roots Galápagos es un ejemplo concreto de cómo la hospitalidad puede ser un agente de cambio positivo al balancear los objetivos de desarrollo económico y conservación ambiental. Este proyecto refuerza la idea de que los hoteles no solo son espacios para la experiencia del turista, sino también plataformas para educar y generar conciencia sobre la importancia de proteger nuestros recursos naturales más valiosos. Este trabajo final no solo ha sido una contribución académica significativa, sino también un paso hacia mi compromiso profesional con un turismo responsable y transformador.

## **Bibliografías**

Blengini, G., Di Carlo, T., & Modesti, M. (2022). Sustainable architecture and passive design in eco-tourism. *Sustainable Buildings Journal*, 14(3), 45-59.

Communications. (2023). *Media Maratón y triatlón en Galápagos: Actividades deportivas en entornos únicos*.

De la Red al Plato. (2024). De la Red al Plato Ecuador. Disponible en: <https://www.delaredalplato.com>

Dirección del Parque Nacional Galápagos.(2024). Normas y Regulaciones para el Turismo. Recuperado de <https://www.galapagos.gob.ec>

Galápagos Conservancy.(2024.).Conservación en las Islas Galápagos. Recuperado de <https://www.galapagos.org>

Galápagos Travel Center. 2024 Guía de Turismo en Galápagos. Recuperado de <https://www.galapagosislands.com>

Galapagos.gob.ec. (2023). *Estadísticas de turismo en Cerro Tijeretas y actividades recreativas en San Cristóbal*.

Galapagos.gob.ec. (2023). Estadísticas de turismo sostenible y pesca responsable en las Islas Galápagos.

Heifer Ecuador. (2024). Disponible en: <https://www.heifer-ecuador>.

Hilton Honors (2024) Programa de Fidelidad para Huéspedes. Recuperado de <https://www.hiltonhonors.com>

Hilton Worldwide.(2024)Curio Collection by Hilton: Experiencias Únicas. Recuperado <https://curiocollection3.hilton.com>

Inside Trail Racing. (2024). *Tendencias en turismo de bienestar y actividades físicas en destinos naturales*.

Kotler, P., & Keller, K. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson.



Ministerio de Turismo del Ecuador. (2024.). Plan Nacional de Turismo Sostenible  
<https://www.turismo.gob.ec>

Organización de las Naciones Unidas.(2024)Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado de <https://sdgs.un.org/goals>.

Regenerative Agriculture Foundation. (2023). Best practices for sustainable food production in tourism.

Slow Food. (2024). Slow Food Ecuador. Disponible en: <https://www.slowfood.com>

Smith Travel Research (STR) (2024). Definición de Competitive Set en la Industria Hotelera. Recuperado de <https://str.com>

Tomić, T., & Schneider, D. R. (2023). Rainwater harvesting systems for water conservation in tourism. *Water Resources Management*, 29(2), 227-245.

UNESCO(2024) Islas Galápagos: Patrimonio Mundial.. Recuperado de <https://whc.unesco.org/en/list/1/>

UNWTO. (2020). *Sustainable Development Goals: A Practical Guide for Tourism Stakeholders*. World Tourism Organization.

WWF(2024) Turismo Responsable en Galápagos.. Recuperado de <https://www.wwf.org.ec>