

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

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

**Taller de Hospitalidad: Hotel todo incluido Urban Eco-resort**

**Ximena Ivonne Chávez Salazar**

**Administración de Empresas de Hospitalidad**

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito  
para la obtención del título de  
Administración de empresas de Hospitalidad

Quito, 10 de mayo de 2020

**Universidad San Francisco de Quito USFQ**

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

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

**Taller de Hospitalidad: Hotel todo incluido Urban Eco-resort**

**Ximena Ivonne Chávez Salazar**

**Nombre del profesor, Título académico**

**Paulina Endara, MMH**

Quito, 10 de mayo de 2020

## **DERECHOS DE AUTOR**

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

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Nombres y apellidos: Ximena Ivonne Chávez Salazar

Código: 00008775

Cédula de identidad: 1713572715

Lugar y fecha: Quito, mayo de 2020

## **ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

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

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**

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

## **DEDICATORIA**

Este proyecto va dedicado primeramente a Dios por darme las fuerzas de continuar con la carrera segundo plano a mi hijo por darme su esfuerzo y tiempo para la dedicación de la carrera y a todos mis seres queridos que me apoyaron en todo como mis padres.

## RESUMEN

El hotel Urban eco-resort es un todo incluido localizado en la ciudad de Baños en la provincia de Tungurahua en Ecuador, está ubicado muy cerca de la ciudad lo cual lo convierte en un lugar muy atractivo para todo tipo de turistas, en especial familias con niños que buscan entretenimiento ilimitado. La propiedad cuenta con 11000 m<sup>2</sup> los cuales van a estar distribuidos en piscinas, habitaciones, espacios de entretenimiento, áreas de alimentación, tiendas.

El hotel desea proveer entretenimiento en la ciudad de Baños a familias con niños que buscan diversión, sin olvidar las famosas atracciones de la ciudad, las cuales también formarán parte del itinerario con excursiones guiadas. Las habitaciones contarán con todos los servicios necesarios tipo cabañas, para que los huéspedes sientan privacidad junto a sus familias y no les preocupe el ruido.

El hotel dispondrá de habitaciones familiares, un restaurante tipo bufete y dos más temáticos, de los cuales se propondrá un bar, una estación de bebidas y bar cafetería; también, área de piscina, parqueaderos, lavandería, servicio de ama de llaves, sauna, hidromasajes, wifi, áreas de karaoke, lugar para eventos nocturnos.

**Palabras Clave:** Hotel todo incluido, Baños, Entretenimiento, Familia, Relajación

## ABSTRACT

Urban eco-resort is an all-inclusive hotel located in Baños city, it is located close to the city, which makes it a very attractive place for all types of tourists, specially families with children who are seeking for unlimited entertainment. The property has 11000 m<sup>2</sup> which will be distributed in rooms, entertainment spaces, food areas, swimming pools. The hotel wants to provide entertainment without forgetting the famous attractions of the city, which are part of the itinerary with guided excursions.

The rooms will have all the necessary types of services for guest to feel free to make anything with their families. The hotel has a plenty family rooms and one all-inclusive restaurant and two more bar restaurants one of those will be a pub. Also, the hotel will have a pool area, parking, laundry, Wi-Fi and a place for night events.

**Key words:** All-inclusive hotel, Baños, Entertainment, family, relax.

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>HOJA DE CALIFICACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>DERECHOS DE AUTOR.....</b>	<b>2</b>
<b>ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>5</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>6</b>
<b>TABLA DE CONTENIDOS.....</b>	<b>7</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>9</b>
<b>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES .....</b>	<b>10</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>DESARROLLO DEL TEMA.....</b>	<b>12</b>
1. <i>Concepto del proyecto.....</i>	<i>12</i>
1.1 Tipo de empresa. ....	13
1.1.1 Misión.....	13
1.1.2 Visión. ....	13
1.1.3 Objetivos.....	13
1.2 Experiencia del cliente. ....	14
1.3 Ubicación. ....	14
1.4 Servicios.....	17
1.5 Capacidad.....	17
1.6 Mercado meta.....	18
2. <i>Estudio de factibilidad.....</i>	<i>18</i>
2.1 Entorno político y económico. ....	18
2.1.1 Entorno social.....	19
2.2 Análisis de sitio.....	20
2.2.1 Localización.....	21
2.2.2 Adaptabilidad y conveniencia física del terreno.....	21
2.2.3 Acceso y visibilidad. ....	22
2.2.4 Situación legal y regulaciones municipales.....	22
2.3 Análisis de vecindario. ....	22
2.3.1 Clima y factores geográficos. ....	23
2.3.2 Generadores de demanda.....	23
2.3.3 Análisis del área de mercado.....	24
2.4 Análisis de la oferta.....	25
2.4.1 Competencia directa. ....	26
2.4.2 Competencia indirecta. ....	27



2.5	Análisis de la demanda.....	28
2.5.1	Estudio de penetración del mercado.....	31
3.	<i>Pronósticos de ingresos y gastos</i> .....	33
3.1	Estado de pérdidas y ganancias.....	33
3.2	Análisis de rentabilidad del proyecto.....	34
4.	<i>Diseño y Arquitectura</i> .....	35
<b>CONCLUSIONES</b> .....		<b>37</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....		<b>39</b>
<b>ANEXOS</b> .....		<b>40</b>
<b>ANEXO 1. PROTOTIPO DISEÑO DE HOTEL</b> .....		<b>40</b>
<b>ANEXO 2. PROTOTIPO DISEÑO DE HABITACIÓN</b> .....		<b>41</b>
<b>ANEXO 3. ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO</b> .....		<b>43</b>
<b>ANEXO 4. HOJA DE INVENTARIO 1</b> .....		<b>44</b>
<b>ANEXO 5. CÁLCULO DE TIR Y VAN</b> .....		<b>45</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cálculo del tamaño de la tierra para construcción.....	16
Tabla 2. Participación de mercado por categorías. ....	32
Tabla 3. Tabla de payback. ....	35
Tabla 4. Estado de Resultados Proyectado. ....	43
Tabla 5. Cálculo de porcentaje de ocupación. ....	43
Tabla 6. Lista de inventarios.....	44
Tabla 7. Hoja de inventario 2. ....	44
Tabla 8. Hoja de inventario 3. ....	45
Tabla 9. Total de costos. ....	45
Tabla 10. Cálculo de TIR y VAN. ....	45

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Mapa de la ciudad de Baños.....	15
Ilustración 2. Riesgo-País Ecuador.....	19
Ilustración 3. Localización del terreno.....	21
Ilustración 4. Informe de venta del terreno.....	22
Ilustración 5. Tabla de temperatura de Baños.....	23
Ilustración 6. Tabla de la población de Baños.....	24
Ilustración 7. Imagen del porcentaje de personas pobres en el cantón Baños.....	25
Ilustración 8. Indicadores de hoteles 1 estrella de Baños.....	29
Ilustración 9. Indicadores de hoteles 3 estrellas, Baños.....	29
Ilustración 10. Indicadores de hoteles 2 estrellas, Baños.....	30
Ilustración 11. Indicadores de hoteles 4 estrella, Baños.....	30
Ilustración 12. Indicadores de estancias, cantón Baños.....	31
Ilustración 13. Ocupación de establecimientos por estrellas, Baños.....	32
Ilustración 14. Diseño 1.....	40
Ilustración 15. Diseño 2.....	40
Ilustración 16. Prototipo diseño de habitación.....	41
Ilustración 17. Prototipo de diseño de piscina cubierta.....	41
Ilustración 18. Prototipo de diseño de la estancia.....	42
Ilustración 19. Prototipo de diseño de fachada.....	42

## INTRODUCCIÓN

Urban eco-resort es una empresa privada nueva en ámbitos hoteleros, que busca destacar en un entorno de naturaleza ofreciendo al cliente confort y distracción para la familia, cumpliendo los lineamientos que exige la comunidad, el ecosistema del lugar y ofreciendo una competencia justa.

El hotel es un todo incluido que busca catalogarse en un segmento de resorts a nivel mundial y ser la primera opción en estadía para familias completas en la ciudad de Baños, Provincia de Tungurahua; por lo tanto, busca crear espacios de confort para niños y adultos en una de las ciudades más turísticas del Ecuador, que claramente carece de espacios de entretenimiento familiares por lo que obtendría un valor agregado. Adicionalmente, la ubicación está bastante cercana a la ciudad lo cual ayuda al huésped a sentirse inmerso en la ciudad y sus atracciones; por otro lado, la gastronomía del sector ofrece una gran variedad de tipos de cocina; sin embargo, el servicio y eficiencia es algo que deja mucho que desear por lo tanto Urban eco-resort se comprometerá a ofrecer el mejor servicio y rapidez en sus restaurantes los cuales ofrecerán los más deliciosos platillos a todos los huéspedes.

El hotel cuenta con áreas de servicio, áreas recreativas, de convenciones, spa, restaurantes, piscinas, también habitaciones dobles e individuales, así como familiares y para discapacitados, en un total de 70 habitaciones para la comodidad de los clientes.

## DESARROLLO DEL TEMA

### 1. Concepto del proyecto

Debido al aumento de la demanda turística en el Ecuador tanto del ámbito internacional como nacional, es óptimo extender nuevos conceptos de hospedaje en las zonas de más turismo como es la ciudad de Baños, con su encanto por la naturaleza y su clima tropical la ciudad atrae a miles de visitantes durante todo el año por sus aguas termales y su paisaje como el volcán Tungurahua; por lo tanto Urban eco-resort va a conservar la temática local en un ambiente más familiar en la cual todos los huéspedes tengan un espacio de distracción.

El hotel va a ser lanzado al mercado con un alto estándar de calidad y servicio, a un precio competitivo para captar el turismo nacional; de tal forma que se consolide en el selecto grupo de hoteles con que cuenta la ciudad en poco tiempo, sin duda ofreciendo diversidad de atracciones a las ya existentes.

El hotel debe contar con entretenimiento nocturno; por lo cual se ha predispuesto la construcción de un bar restaurante que oferte pizzas, platos a la carta, cocteles y cerveza artesanal para dar un mejor ambiente; también espectáculos para la familia como conciertos mediante la contratación de artistas o grupos de entretenimiento en especial los fines de semana. Puesto que el cantón baños es aclamado por sus zonas turísticas como cascadas o excursiones en la montaña, se pretende dar expediciones guiadas a los visitantes para no perder el encanto de la ciudad y destacar más de sus parajes en su máximo esplendor.

## **1.1 Tipo de empresa.**

En cuanto a la empresa se ha decidido usar un modelo de compañía limitada; por lo tanto, el capital será aportado por 5 socios y una pequeña diferencia mediante crédito, la inversión va a estar dividida en partes iguales por cada miembro, para lo cual se procede a solicitar la aprobación de la superintendencia de compañías en el Ecuador. En este contexto, se procederá al trámite en la provincia de Tungurahua y bajo la aprobación del Ministerio de Turismo para ejercer actividades turísticas y de servicio. La junta de accionistas será por partes iguales nombrando vía elección a uno de los 5 como Representante o Gerente General, quien estará a cargo del manejo del hotel.

### ***1.1.1 Misión.***

Proveer de un servicio de calidad y entretenimiento al entorno familiar, brindando satisfacción, comodidad, descanso a niños y adultos, conforme al trabajo de cada colaborador velar porque a los clientes no les falte nada en su estadía.

### ***1.1.2 Visión.***

Lograr consolidarse en un estilo de servicio no antes visto, en una ciudad muy turística como lo es Baños de Agua Santa; también llegar a recibir reconocimiento nacional por marcar la diferencia.

### ***1.1.3 Objetivos.***

- Atraer mediante plataformas digitales como Despegar, Hoteles.com, Expedia a la ciudad de Baños como destino turístico y atraer a más turistas.
- Atraer a más visitantes nacionales que pueden disfrutar sus vacaciones con familia.
- Brindar a entornos familiares un lugar de distracción, comodidad y descanso para proveerles del mejor ambiente.

## **1.2 Experiencia del cliente.**

Debido a las altas expectativas generadas *Urban eco-resort* ofrece al huésped una experiencia placentera con entretenimiento nocturno; como artistas seleccionados, trucos de magia para pequeños diversión familiar; adicionalmente, durante el día si el cliente no desea salir del hotel existirá deportes acuáticos en las piscinas, aeróbicos, tratamientos faciales, mascarillas y masajes.

Para una mejor experiencia en la ciudad se realizará expediciones a los sitios más famosos de la ciudad y alquiler de cuatrimotos a precios competitivos para que el huésped no necesite buscar en otro lugar productos a más bajo costo; por consiguiente, se ofrecerá guías explicativas de cada lugar.

Debido a que este es un hotel todo incluido se garantiza la alimentación de todos los huéspedes con un menú tradicional del sector y también comida internacional para los comensales extranjeros, adicionalmente se contará con una isla de snacks en el área de la piscina con bebidas y comidas livianas.

## **1.3 Ubicación.**

El hotel se encuentra en la provincia de Tungurahua cantón Baños, el terreno no se encuentra en el centro como muestra la figura 1 del mapa de la ciudad; sin embargo, está localizada muy cerca a pocos minutos muy cerca a la vía principal, se ha realizado el cálculo del tamaño de la tierra como lo indica la Tabla 1 para un hotel de 70 habitaciones.

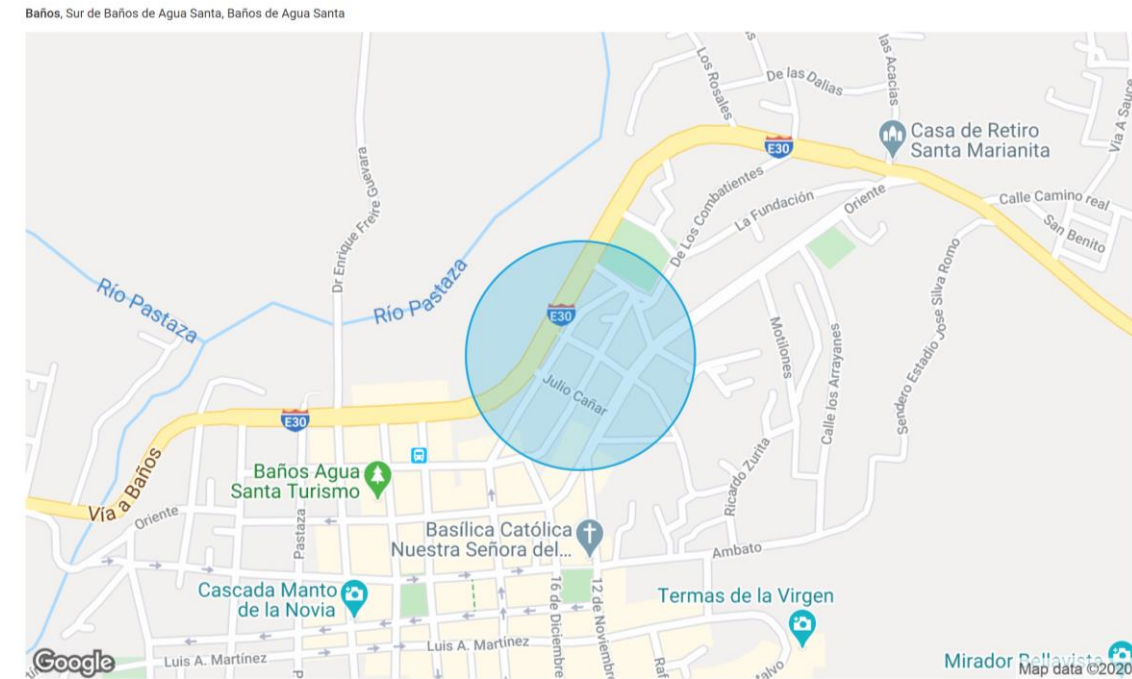


Ilustración 1. Mapa de la ciudad de Baños.  
Fuente: Google maps 2020

Área de terreno: 11000 mt<sup>2</sup>

Área de Construcción: Actualmente 300mt<sup>2</sup>



**Tabla 1 Cálculo de tamaño de la tierra para la construcción**

**Descripción del hotel: 70 habitaciones**

**BOTTOM UP APPROACH**

**Gross guest room area**

**70 habitaciones x 33 m<sup>2</sup> = 2310 m<sup>2</sup>**

**Corresponde al 21% del terreno**

**Gross Public/Support Area**

*Se utilizará 3000m<sup>2</sup> para espacios públicos*

*Esto corresponde al 27,27% del terreno*

**Área de parqueadero:**

**Cada parqueadero tendrá 13 m<sup>2</sup> por lo que se necesita**

**70\*1.2 = 84\*13=1092m<sup>2</sup> de terreno**

**Corresponde a 9,93% del terreno**

**Total, de Edificio y Parqueadero = 6402 m<sup>2</sup>**

**Corresponde al 58,2% del terreno**

*Tabla 1. Cálculo del tamaño de la tierra para construcción.  
Elaborado por: Autora*

#### **1.4 Servicios.**

El hotel va a contar con los siguientes servicios:

- Habitaciones dobles, simples, suites
- Parqueaderos privados
- Restaurante tipo bufete
- Estación de Snacks y bebidas rápidas
- Un bar restaurante
- Lavandería
- Centro de convenciones
- 2 piscinas
- Sauna, turco, Hidromasajes
- Se provee de internet wifi, líneas telefónicas
- Servicios de transporte
- Área de eventos
- Tienda de ropa de deportes
- Alquiler de deportes extremos
- Alquiler de cuatrimotos

#### **1.5 Capacidad.**

El hotel dispondrá de 80 habitaciones en total, como se detalla a continuación:

- 50 habitaciones dobles con capacidad para 4 personas
- 20 habitaciones con cama matrimonial para 2 personas
- 20 suites con capacidad para 6 personas

## **1.6 Mercado meta.**

La ciudad de Baños es muy turística por sus atracciones naturales. Por esto, atrae a visitantes de distintas partes del mundo mayormente jóvenes con ganas de aventura y familias. Las familias la visitan por diversión para los niños en cuanto a piscinas y excursiones. Muchos de los hoteles que existen hoy en día en la ciudad no están preparados para dar una completa satisfacción al huésped, en especial si es en el ámbito familiar porque solo ofrecen la habitación en sí, más si desean un poco de distracción deben recurrir a caminar por la ciudad; sin embargo, las atracciones nocturnas de la ciudad no son para todo público por lo que no existe un lugar para ese segmento de mercado.

## **2. Estudio de factibilidad**

### **2.1 Entorno político y económico.**

Ecuador es un país económicamente inestable, por lo cual, el riesgo país se encuentra elevado. Por esta razón, existe muy poca inversión extranjera y prestigiosas marcas de hoteles no desean invertir en el país. El gobierno actual necesita realizar ajustes económicos, lo cual va a causar un impacto social y económico en la población, esto puede dar lugar a protestas sociales y reducción de empleos afectando la zona turística (Maita, Uchuari, Peña, Morocho. 2020).

En lo que va del año 2020, la situación económica del Ecuador no ha mejorado. El precio del petróleo ha bajado considerablemente y la falta de liquidez para pagar las deudas han creado un entorno inestable en el país. Ecuador es uno de los países más afectados en el continente. Como muestra la ilustración 2, el riesgo país del Ecuador es considerado uno de los más altos, igualándose al de Argentina; aunque no tan alto como el de Venezuela, sin duda sigue siendo un riesgo para cualquier tipo de inversión (Primicias, 2020).



*Ilustración 2. Riesgo-País Ecuador.*  
Fuente: Gráfico Silvio Guerra.

Se encuentran próximas las elecciones para nuevo presidente, lo cual genera mucha controversia sobre el futuro político del Ecuador. Puesto que en el 2019 no hubo incremento en el PIB y las proyecciones para el 2020 no son muy alentadoras con un crecimiento del 2% en el mejor de los casos, esto no vuelve al Ecuador el mejor lugar para inversión extranjera y resulta un tanto riesgosa la inversión nacional (Banco central del Ecuador).

### **2.1.1 Entorno social.**

El Ecuador se encuentra en una de las regiones más desiguales con respecto al ingreso económico en los hogares. Esto se da debido a la falta de oportunidad de formación de las personas y no poder conseguir mejores plazas de trabajo para tener oportunidad de mejores salarios. Otro entorno en el cual existe desigualdad es el factor de género, en Ecuador aún existe una mejor remuneración y preferencia a la contratación del género masculino aumentando la pobreza en diferentes sectores sociales; por lo tanto, las personas tienen menos acceso a dar sus opiniones en la toma de decisiones lo que genera mayor desigualdad favoreciendo a otros grupos con

mayores ingresos y oportunidades que deciden en el ámbito económico del país (Maita, Uchuari, Peña, Morocho. 2020).

El Gobierno del Ecuador se encuentra tratando de mejorar la situación económica y social, atrayendo la inversión extranjera para generar un mayor número de plazas de trabajo.

## **2.2 Análisis de sitio.**

Baños de agua santa se encuentra ubicado dentro del corredor ecológico Llanganates – Sangay, lo cual hace que sus montañas sean llenas de flora y fauna; debido a lo grande de su naturaleza, Baños obtuvo el reconocimiento mundial en el cual citan “Baños un regalo para la tierra” (Efrén) por su gente cálida y hospitalaria. Históricamente, Baños no tuvo fundador, sino que se fue poblando con gente mestiza que comerciaba productos del Oriente a la Sierra. Desde el año de 1944, se realiza una fiesta en honor a la Virgen del Rosario de Agua Santa y desde ese momento las personas que visitaban este lugar se han deleitado de sus aguas termales y excéntricos parajes retornando así cada año al mismo lugar.

A partir de los años 80, empezó a aumentar el turismo tanto nacional como internacional y después de los años 90 se incrementaron las agencias de turismo. Esto dio lugar a un crecimiento acelerado de turismo para visitar todos los destinos de esta ciudad. Sin embargo, la ciudad vive en constante alerta por el despertar del volcán, pero aun así el comercio no se detiene tratando de olvidar que mantienen una constante zozobra (Efrén, 2019).

### 2.2.1 Localización.

Se encuentra localizada en el cantón Baños, provincia de Tungurahua, en la carretera vía a Baños y las calles Julio Cañar (ilustración 3). El terreno se encuentra ubicado muy cerca de la ciudad.

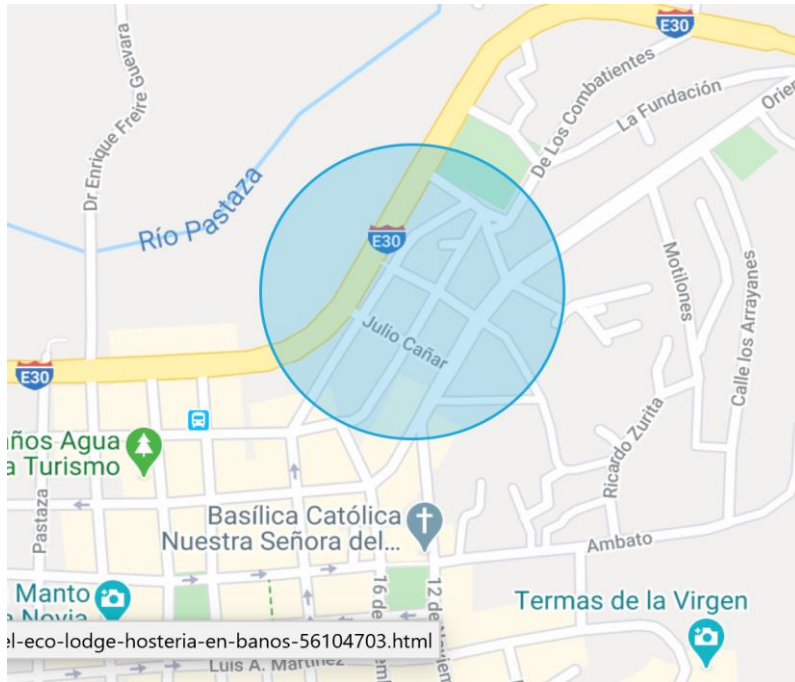


Ilustración 3. Localización del terreno.

Fuente: Google Maps

### 2.2.2 Adaptabilidad y conveniencia física del terreno.

El terreno se encuentra actualmente a la venta como lo indican las especificaciones de la ilustración 4. De acuerdo con la oferta, el hotel Urban eco-resort va a adaptar a las instalaciones nuevamente para beneficio del nuevo proyecto. El lugar es un poco irregular, por lo cual se debe adecuar de acuerdo con las especificaciones del proyecto. La construcción actual para los parqueaderos y las áreas de piscinas son demasiado pequeñas para la propuesta, por lo que se van a renovar en su totalidad.

Uno de los sectores más turísticos del país. Cuenta con:

-10 habitaciones remodeladas y cabañas con capacidad para 50 personas.

-Restaurante remodelado

-Terrazas

-Jardines

-Pérgolas con piscina e hidromasaje.

-Ideal para negocio: hostería, spa, centro terapéutico, vivienda. Muy solicitado para eventos / bodas.

Se vende operativo, amoblado y equipado.



*Ilustración 4. Informe de venta del terreno.*

*Fuente: Google.*

### **2.2.3 Acceso y visibilidad.**

El terreno es cercano a la ciudad pero no se encuentra dentro de la ciudad; por tal motivo, las instalaciones deben proveer privacidad a los huéspedes para que disfruten de las actividades internas. La entrada está ubicada directamente en la avenida principal, vía al puyo. Esta accesibilidad beneficia al proyecto pues se encuentra cerca a la mayoría de las atracciones. Si los huéspedes necesitan hacen uso del transporte público, existe una línea que conecta directamente con el terminal terrestre.

Adicionalmente, existe fácil acceso para taxis y transporte dirigido.

### **2.2.4 Situación legal y regulaciones municipales.**

La situación legal del terreno actualmente tiene permisos para actividades de hostería. El avalúo es de \$485000 dólares, cuenta con 11000 mt<sup>2</sup> de terreno y 300 mt<sup>2</sup> de construcción. Actualmente funciona una hostería (Anexo 1), por lo cual, el objetivo es renovar la construcción actual.

### **2.3 Análisis de vecindario.**

Baños, al ser una ciudad pequeña es un lugar muy tranquilo en el cual los habitantes son muy hospitalarios. Existen negocios de víveres muy cerca, pero en donde se encuentra el terreno no es un lugar muy comercial; por lo tanto, el sector

provee un ambiente de privacidad y relajación indispensable para crear un hotel tipo Spa. Alrededor del establecimiento, existen algunos lugares que ofrecen el servicio de piscinas, pero no disponen de habitaciones, lo cual genera una ventaja competitiva.

### 2.3.1 *Clima y factores geográficos.*

Baños tiene un clima húmedo, cálido y muy templado durante todo el año. Hay precipitaciones de lluvia incluso en los días más secos y soleados. La temperatura promedio es de 18 grados centígrados durante la mayor parte del año como lo indica la ilustración 5.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	17.6	17.7	17.9	17.9	17.7	17.1	16.5	16.8	17.3	17.9	18	17.8
Temperatura min. (°C)	13.1	13.2	13.4	13.4	13.2	12.6	12	11.9	12.1	12.8	12.8	12.8
Temperatura máx. (°C)	22.2	22.3	22.4	22.5	22.3	21.6	21.1	21.7	22.5	23	23.3	22.9
Precipitación (mm)	99	111	137	154	159	207	173	149	135	105	80	88

Data: 1982 - 2012

*Ilustración 5. Tabla de temperatura de Baños.  
Fuente: Climate data.org*

### 2.3.2 *Generadores de demanda.*

Baños es una ciudad muy turística. Entre sus principales atracciones están:

- La cascada del manto de la novia
- El Pailón del diablo
- La casa del árbol
- Piscinas Termales aguas de la virgen
- Cascada cabellera de la virgen
- Parque aventura San Martín



- Mirador La Virgen
- Museo Fray Enrique Mideros
- Cascada Inés María
- Eco Zoológico San Martín
- Parque Nacional Llanganates
- Mirador Bellavista
- Parque Familia Baños
- Cascada Ulba
- Represa Agoyan
- Mega Adventure parque Rio Blanco

### 2.3.3 *Análisis del área de mercado.*

Baños de Agua Santa se encuentra a 185 km de la ciudad de Quito y a 35 Km de la ciudad de Ambato y está a una altura de 1826 metros sobre el nivel del mar. La población de Baños es aproximadamente 20,000 personas dividida entre hombres y mujeres (Ilustración 6).

Población:	20.0 mil hab. ( 4.0% respecto a la provincia de TUNGURAHUA).
Urbana:	64.9%
Rural:	35.1%
Mujeres:	49.9%
Hombres:	50.1%
PEA:	59.6% ( 4.0% de la PEA de la provincia de TUNGURAHUA)

Fuente: INEC - Censo de Población y Vivienda 2010

*Ilustración 6. Tabla de la población de Baños.  
Fuente: INEC. SEMPLADES.*

La población de Baños es económicamente activa y se dedica la mayor parte a la agricultura, comercio y actividades turísticas. El índice de pobreza es un poco alto para

una población pequeña lo cual acarrea problemas adyacentes como analfabetismo y poca escolaridad entre los habitantes del cantón (Ilustración 7).

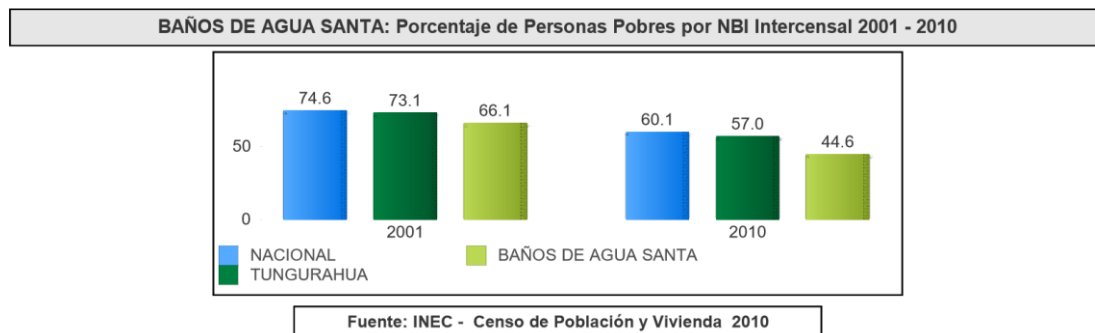


Ilustración 7. Imagen del porcentaje de personas pobres en el cantón Baños.  
Fuente: INEC. SEMPLADES.

Baños de Agua Santa se encuentra en la cordillera de los Andes en las faldas del Volcán Tungurahua, a una latitud de 2°55'S y una longitud de 79°04'O, por lo que no se encuentra muy lejos de Quito, provincia de Pichincha, que dispone de un aeropuerto Nacional e Internacional para el arribo de turistas extranjeros especialmente.

#### 2.4 Análisis de la oferta.

El hotel se encuentra ubicado muy cerca de la ciudad de Baños, por lo que existen diversos hoteles que ofertan habitaciones y diferentes experiencias en toda la ciudad. Sin embargo, ningún hotel u hostel cuenta con los servicios y la experiencia por vivir que Urban eco-resort va a ofrecer, ni tampoco el todo incluido y entretenimiento nocturno, por lo que se definió la oferta y competencia en base a este concepto que no genera mucha demanda en la ciudad.

En general en la ciudad de Baños, las residencias turísticas mayormente se encuentran dentro de la ciudad y estas constituyen pequeños hostales que proveen el desayuno incluido y las habitaciones con capacidad hasta 5 personas. Solo existen algunos hoteles a los cuales se les consideraría competidores directos por lo que, es en base a estos hoteles que se analizará la cantidad de habitaciones a ofertar.

La mayor parte de los hoteles que son competidores directos no poseen más de 50 habitaciones, por lo que la oferta busca incrementar las mismas e ingresar a competir ofreciendo otras alternativas. Actualmente los precios de los hoteles fluctúan entre los 100 dólares la noche para el segmento de interés. Por esta razón, el todo incluido busca incrementar un valor adicional y no reducir el costo, sino aumentar los servicios ofrecidos.

La oferta de habitaciones en la ciudad de Baños es alta, sin embargo, la demanda también es alta no solo de turistas internacionales, sino de nacionales. Los turistas han viajado a más destinos turísticos internos del país, en especial a las playas, por lo que se desea ofertar nuevos conceptos en lugares apetecidos por los visitantes que carecen de nuevos conceptos para obtener mayor demanda.

#### ***2.4.1 Competencia directa.***

La competencia primaria que va a tener el hotel está compuesta por los hoteles con el segmento de mercado y precio similar a este hotel; a continuación, se detallan algunos:

- Samari Spa Resort  
Precio de la habitación \$169 por noche, imagen excelente, visibilidad excelente, número 1 en calidad de acuerdo con el portal Tripadvisor.
- Hostería Finca Chamana pamba  
Precio de la habitación \$110 por noche, imagen excelente, ubicación alejada de la ciudad no visible, excelentes recomendaciones de los usuarios.
- Hacienda Manteles

Precio de la habitación \$135 por noche, imagen excelente, estadía de lujo, ubicación alejada a la ciudad más cercana al cantón Patate, excelentes recomendaciones de los usuarios.

- Casa Giralda Hostería

Precio de la habitación \$73 por noche, imagen promedio, ubicación centro de la ciudad.

- Sangay Spa Hotel

Precio de la habitación \$130 por noche, imagen excelente, recién renovado, ubicación centro de la ciudad, acceso y visibilidad excelentes.

- Hacienda Leito

Precio de la habitación \$90 por noche, imagen excelente, pocos servicios, ubicación lejos de la ciudad más cerca al cantón Patate.

- Ubilla Hostería

Precio de la habitación \$98 por noche, imagen promedio, pocos servicios, ubicación un poco alejado de la ciudad.

- Luna volcán Adventure Spa

Precio de la habitación \$130 por noche, imagen excelente, todos los servicios, un poco alejado de la ciudad.

#### ***2.4.2 Competencia indirecta.***

Todos los hoteles y hostales en la ciudad son competencia indirecta para Urban eco-resort hotel todo incluido, puesto que por sus precios más bajos indirectamente son elegibles para los turistas. Por tal motivo, se busca brindar un valor agregado con las experiencias creadas alrededor del servicio, entretenimiento, comida ilimitada, bebidas ilimitadas, comodidad, y spa. Con el fin de comparar los servicios a ofertar con los ofrecidos por la competencia indirecta, se presenta una lista a continuación:

- Hotel Grand Rio  
Precio de la habitación \$30, desayuno incluido habitaciones económicas, servicio limitado, dentro de la ciudad.
- Hotel Casa Real Spa  
Precio de la habitación \$51, desayuno incluido, habitaciones económicas, servicio limitado, spa, centro de la ciudad.
- Inti Luna  
Precio de la habitación \$20, habitaciones económicas, cabañas, espacio abierto, cerca de la ciudad.

## **2.5 Análisis de la demanda.**

La demanda se analizó en base al índice de ocupación de los establecimientos del cantón Baños de Agua Santa. El índice de ocupación OCC para la categoría de 1 estrella en el 2020 es del 18%, mientras que en el 2019 fue del 17% en un promedio de habitaciones cuyo precio fue de 60 a 68 dólares (Ilustración 8). Mientras que en la categoría de 2 estrellas, el índice en el 2019 fue de 16% y en los primeros meses del 2020 disminuyó a 10% (Ilustración 10). En la categoría de 3 estrellas, la tasa de ocupación en el 2019 fue del 40%; mientras que en el 2020, es del 17% (Ilustración 9). En la categoría de 4 estrellas, para establecimientos que presentaron en promedio un precio por habitación de \$220, en el 2020 la tasa de ocupación es del 100% y en el 2019 fue del 50% (Ilustración 11). Esta fluctuación es el resultado de un mayor turismo interno también hacia la provincia de Tungurahua cantón Baños. Para ilustrar esta estadística, se observa en la ilustración 12 que las estadías de turistas nacionales en el año 2018 ascendieron a 408444. Los turistas viajan en su mayoría desde la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

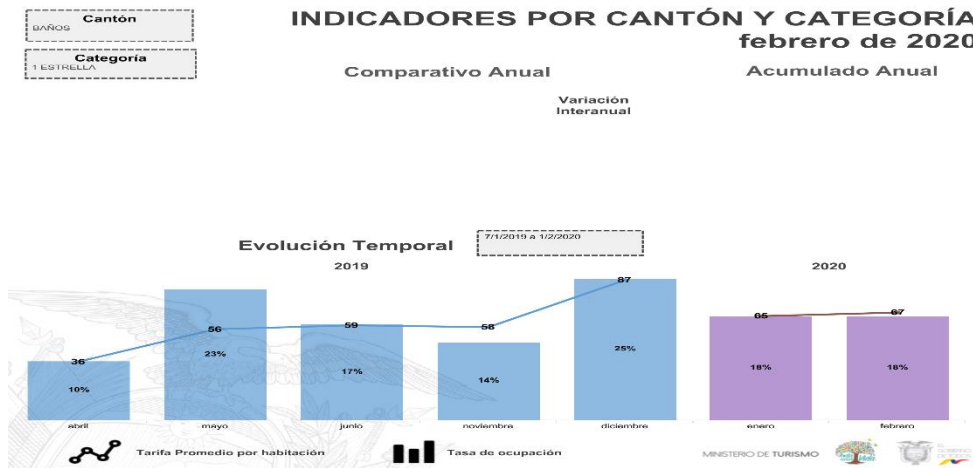


Ilustración 8. Indicadores de hoteles 1 estrella de Baños.  
Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador

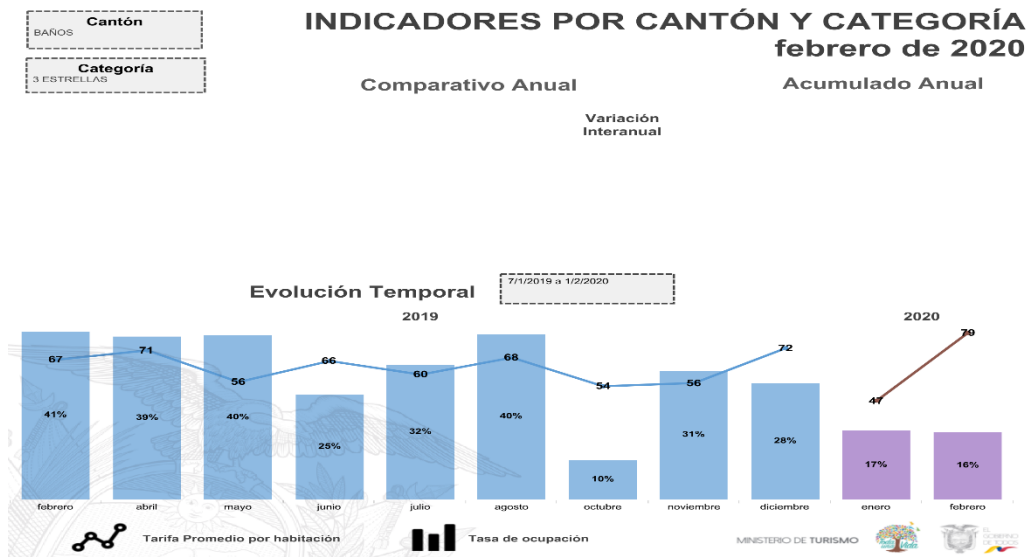


Ilustración 9. Indicadores de hoteles 3 estrellas, Baños.  
Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador

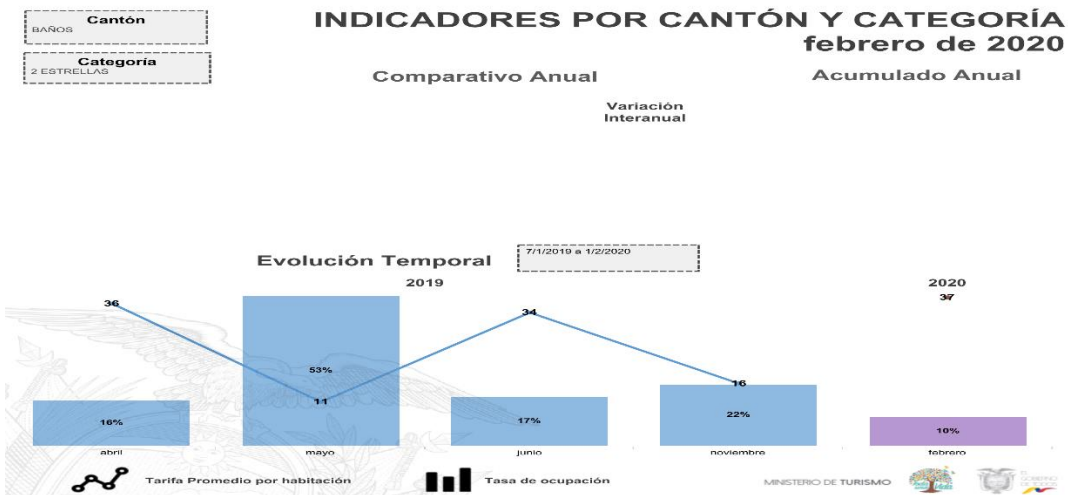


Ilustración 10. Indicadores de hoteles 2 estrellas, Baños.  
Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador

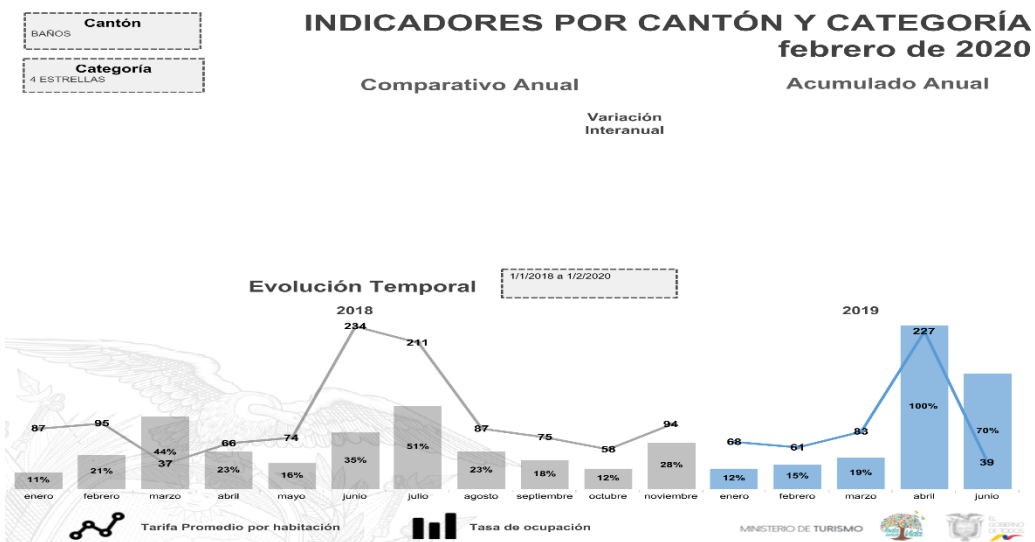
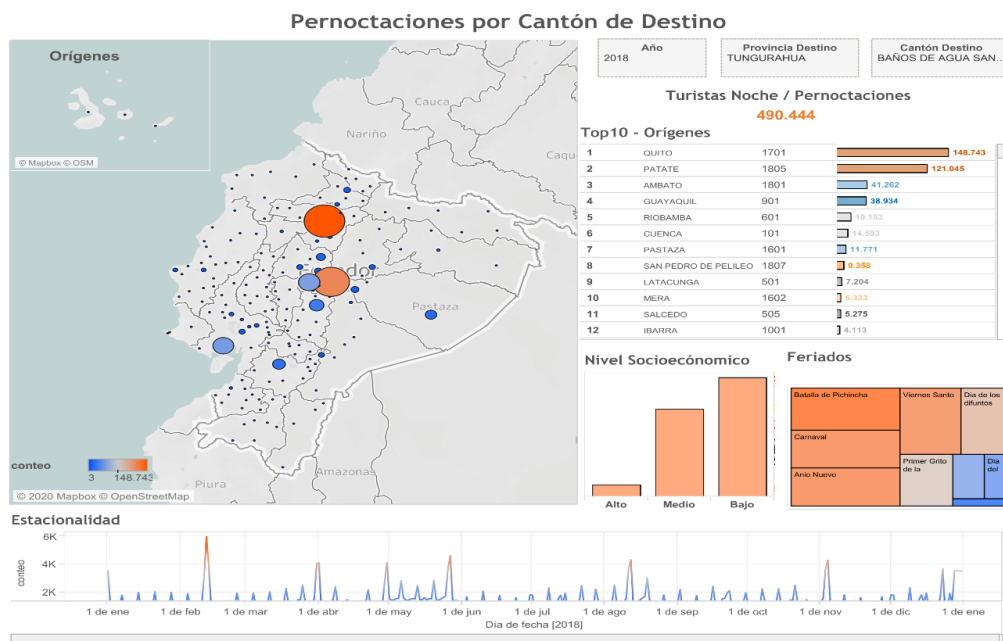


Ilustración 11. Indicadores de hoteles 4 estrella, Baños.  
Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador



*Ilustración 12. Indicadores de estancias, cantón Baños.  
Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador*

Los fines de semana son los preferidos para visitar Baños de Agua Santa tanto para turistas extranjeros como nacionales; por tal motivo, los meses más concurridos son los meses en los cuales existen feriado nacionales en el país, estos meses son febrero, mayo, agosto, noviembre (Ilustración 13).

### **2.5.1 Estudio de penetración del mercado**

Para realizar el análisis de penetración del mercado se utilizarán los siguientes supuestos: ocupación estimada del 70% y tarifa promedio de \$40. Se utiliza esta OCC debido a que se busca construir el proyecto bajo los lineamientos de un establecimiento de 4 y 5 estrellas. Como se puede apreciar en la ilustración 13, el último porcentaje de ocupación registrado para la categoría fue del 70% en junio del 2019 (Ministerio de turismo del Ecuador, 2020). Así también la tarifa registrada es de \$40 dólares promedio del mercado, por lo tanto, la tabla market share que se muestra a continuación (tabla 2):



<i>Hotel</i>	<i>Habitaciones</i>	<i>Fair Share</i>	<i>Market Share</i>	<i>ADR</i>	<i>OCC</i>	<i>TOTAL % por noches</i>
<i>1 estrella</i>	1607	54,23%	27,26%	36	10%	58655
<i>2 estrellas</i>	840	28,35%	22,80%	36	16%	49056
<i>3 estrellas</i>	298	10,06%	19,72%	39	39%	42420
<i>4 estrellas</i>	176	5,94%	29,86%	220	100%	64240
<i>5 estrellas</i>	42	1,42%	0,36%	220	5%	766
<i>Total</i>	2963	100%	100%		34%	215137

Tabla 2. Participación de mercado por categorías.  
Elaborado por: Autora

### ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO REGISTRADOS

DISTRIBUCIÓN POR PROVINCIA					DISTRIBUCIÓN POR CLASE Y CATEGORÍA				
Año 2018	Todo	Clasificación	Todo	Categoría	Año 2018	Provincia TUNGURAHUA	Cantón BAÑOS DE AGUA SANTA		
PROVINCIA	REGISTROS	HABITACIONES	CAMAS	PLAZAS CAM..	SUBACTIVIDAD	REGISTROS	HABITACIONES	CAMAS	PLAZAS CAMAS
AZUAY	312	5.599	10.835	11.201	CAMPAMENTO TURISTICO	1	1	5	5
BOLIVAR	29	578	1.254	1.290	CASA DE HUESPEDES	4	12	29	29
CAÑAR	41	823	1.359	1.427	CENTRO DE TURISMO COMUNITARIO	1	6	11	22
CARCHI	29	737	1.622	1.614	HOSTAL	124	2.097	5.079	5.285
CHIMBORAZO	98	1.917	4.153	4.258	HOSTERIA	10	245	642	691
COTOPAXI	105	1.583	3.227	3.338	HOTEL	21	602	1.469	1.585
EL ORO	122	3.021	5.106	5.408	CATEGORIA	REGISTROS	HABITACIONES	CAMAS	PLAZAS CAMAS
ESMERALDAS	184	4.772	13.202	14.537	UNICA	6	19	45	56
GALAPAGOS	322	3.343	7.659	7.576	1 ESTRELLA	96	1.588	3.937	3.972
GUAYAS	205	7.458	13.010	15.524	2 ESTRELLAS	42	840	1.895	2.146
IMBABURA	158	3.033	6.608	6.953	3 ESTRELLAS	10	298	872	918
LOJA	128	2.679	4.913	5.032	4 ESTRELLAS	6	176	401	446
LOS RIOS	36	933	1.439	1.677	5 ESTRELLAS	1	42	85	79
MANABI	351	6.355	14.478	17.379	TOTAL	161	2.963	7.235	7.617
MORONA SANTIAGO	76	1.375	2.751	2.877					
NAPO	159	2.514	5.787	6.168					
ORELLANA	86	2.095	3.670	3.857					
PASTAZA	71	1.213	2.759	2.886					
PICHINCHA	861	16.181	24.998	33.805					
SANTA ELENA	313	5.239	13.119	15.363					
SANTO DOMINGO	110	2.641	4.562	4.567					
SUCUMBIOS	108	2.465	4.439	4.575					
TUNGURAHUA	238	4.465	10.124	10.781					
ZAMORA CHINCHIPE	38	610	1.078	1.085					
TOTAL	4.180	81.629	162.152	183.178					

MINISTERIO DE TURISMO



EL GOBIERNO DE TUNGURAHUA

Ilustración 13. Ocupación de establecimientos por estrellas, Baños.

Fuente: Jairo Limanco. Ministerio de turismo del Ecuador Imagen Recuperada de <https://servicios.turismo.gob.ec/turismo-cifras>

### **3. Pronósticos de ingresos y gastos**

#### **3.1 Estado de pérdidas y ganancias**

Se ha hecho una proyección a 5 años con respecto al precio de las habitaciones que es el más factible de acuerdo con el mercado proyectado y también de acuerdo al porcentaje de ocupación que previamente se ha estimado de acuerdo a las estadísticas turísticas de la ciudad en un segmento similar (Anexo 3, Tabla 1). Debido a que el hotel no obtendrá rubros por restaurante por motivo que es un resort todo incluido, fue necesario incrementar el rubro de las habitaciones por persona para poder compensar los gastos alimenticios como se muestran en las tablas de los estados de resultados proyectados (Anexo 3, tabla 2).

Para compensar los rubros de gastos por alimentos y bebidas es necesario implementar otros ingresos como las actividades de renta de motos y excursiones, pero estos rubros no serían un rubro que compensaría en su totalidad los gastos de alimentos y bebidas por lo que no se los incluyó por su bajo índice. Durante la proyección en los 5 años de acuerdo al porcentaje de ocupación, se generará una utilidad de \$80.341,62 en el primer año, lo cual representa tan solo el 5% del ingreso en el hotel, en el quinto año de proyección, este rubro representará el 14% del ingreso del hotel. Sin embargo, esto está por debajo del 20% mínimo, para lo cual se recomienda implementar mayores ingresos o invertir en mayor publicidad para mejorar el índice de ocupación y de esta forma aumentar la utilidad mejorando las estadísticas (Anexo 3, tabla 1).

Los rubros de esta proyección son aproximados y están definidos por estándares por la norma USALI, los cuales nos han permitido ejecutar datos de ingresos y gastos.

### 3.2 Análisis de rentabilidad del proyecto

Para determinar la rentabilidad, primero es necesario conocer la inversión inicial. El primer paso fue determinar los costos y gastos más importantes como enseres, gastos fijos como luz, agua, funciones legales, etc. (Anexo 4, Tablas 1, 2, 3, y 4). Estos costos son los que se pueden devengar de la proyección del hotel y principalmente van a ser parte del trabajo inicial del hotel.

Para la ejecución de este proyecto, se va a realizar una inversión de \$1.798.544,80. Esta inversión es requerida para todas las comodidades que el hotel necesita; por lo que, debido a contingencias este rubro podría incrementar, lo cual puede afectar aún más las utilidades generadas en el estado de resultados proyectado.

Como se muestra en el anexo 5, la TIR es un tanto baja con el 14%. Sin embargo, es positiva, por lo cual para mejorar los números se puede aumentar los índices a favor viabilizando el proyecto en su esencia.

El retorno de la inversión ROI no es muy bajo para lo estimado es menos de 1% al año y en los 5 años siguientes no mejora mucho la situación por lo que se podría incrementar el precio de la habitación o mejorar el índice de ocupación para recibir mayores ingresos (Ilustración 15). Asimismo, se podría implementar un sistema de precios dinámicos a través de Revenue Management.

De acuerdo a la tabla 3, se puede apreciar que se va a recuperar la inversión de acuerdo a Payback en 2 años y 10 meses.

Período	Flujos	VP Flujos	Flujos Acumulados
0	\$ 2.437.424,10	\$ -	\$ -
1	\$ 253.742,65	\$ 218.743,67	\$ 218.743,67
2	\$ 489.315,43	\$ 363.641,08	\$ 582.384,74
3	\$ 581.338,47	\$ 372.438,95	\$ 954.823,69
4	\$ 625.323,11	\$ 345.360,39	\$ 1.300.184,08
5	\$ 2.103.350,44	\$ 1.001.432,52	\$ 2.301.616,60
<b>PAYBACK</b>	\$ 6,98		
<b>Tiempo Estimado</b>			
<b>Años</b>	2		
<b>Meses</b>	10	10,8	
<b>Días</b>	24	24	

Tabla 3. Tabla de payback.  
Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Diseño y Arquitectura

Debido a que el hotel se encuentra en un ambiente de abundante naturaleza, Urban eco-resort busca diseñar un lugar estilo cabaña para continuar con el ambiente natural. Se busca generar un concepto rústico con madera y ambientes abiertos como se muestra en el anexo 2, imagen 3, en el cual los huéspedes puedan sentirse adentro como si estuvieran afuera en un espacio que genera una impresión sin paredes.

Las habitaciones con el mismo estilo van a estar tanto en el edificio principal como en el secundario. Se busca que los turistas gocen de privacidad o mayor contacto con la naturaleza (Anexo 2, ilustración 1). El hotel busca crear el concepto abierto a las habitaciones con ventanales amplios que den la sensación de estar afuera. Asimismo, se busca utilizar estructuras de madera.

Para los espacios públicos, el hotel va a conservar el verdor de la tierra e implementará dos piscinas externas y una piscina cubierta (Anexo 2, Ilustración2). La piscina cubierta será debido a que el clima de Baños tiende a ser muy húmedo y lluvioso, por lo cual los turistas buscan recreación con protección. Además, se construirá un centro de convenciones cerrado, el cual se podrá rentar a empresas y

clientes que deseen utilizarlo para eventos nocturnos. Adicionalmente, se busca construir parques infantiles y sitios específicos para actividades deportivas.

Para las áreas de servicio, Urban eco-resort implementará un restaurante bufete que sea estilo madera y un bar restaurante que tenga un estilo campestre muy natural acorde a todo el hotel (Anexo 2, ilustración 4). Se busca que los visitantes se sientan en armonía. Adicionalmente, el bar cafetería se ubicará cerca de la piscina cubierta con el fin de evitar los días muy lluviosos del cantón Baños.

## CONCLUSIONES

- El hotel Urban eco-resort es un espacio diseñado para familias y turistas que buscan un espacio diferente en un entorno de naturaleza como se encuentra en la ciudad de Baños.
- El lugar donde va a estar ubicado por su naturaleza es perfecto para que las familias se relajen y encuentren ese descanso que desean sin preocupaciones como donde van a comer o que van a hacer.
- El país a pesar de su entorno político, social y riesgo país, es completamente viable por su demanda turística interna que la complementa al turismo extranjero de la cual la ciudad es ampliamente conocida a nivel mundial.
- El segmento en el cual el hotel se ha querido enfocar es familiar, de lujo con todas las comodidades para la que los huéspedes tengan plena satisfacción de la ciudad y sus entornos que son tan famosos.
- En conclusión, podemos definir que el hotel es viable y con los adecuados métodos de publicidad va a ser un hotel rentable puesto que de acuerdo a los pronósticos aproximados se va a recuperar la inversión y a generar una utilidad baja pero positiva en la proyección a 5 años por lo que si se desea mejorar solo hay que mejorar el índice de ocupación y optimizar mejor los gastos.
- Puesto que es un hotel todo incluido es necesario optimizar de mejor manera los productos primarios y buscar productos a menor precio de productores directos para mejorar los costos y preparar los procesos internamente para reducir gastos de elaboración.

- Se debe tomar muy en cuenta el área de recursos humanos para optimizar mejor el desempeño de los colaboradores y generar la mejor rentabilidad de cada uno para mejorar las expectativas de servicio a los huéspedes.
- Para concluir, debido a que el proyecto del hotel Urban eco-resort es una propuesta innovadora en un lugar que tiene mucho que ofrecer y no existen muchas ofertas diferentes, es un proyecto viable que puede convertirse en un generador no solo de empleos sino de un atractivo turístico y de ingresos al país de una ciudad que es tan famosa por sus actividades y que en bruto ha generado mucho interés nacional e internacional.

## BIBLIOGRAFÍA

- Vega, Nora. (2020). Desigualdad Económica. Quito – Ecuador. Universidad Nacional de Loja. <https://es.calameo.com/read/005913076e7bde617d598>
- Freire Guevara, Efrén Reyes, María Viera. (2019). Historia de Baños. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa. <https://municipiobanos.gob.ec/banos/index.php/es/features/historia>
- Climate–Data.org. (2012). Clima de baños. Ecuador. <https://es.climate-data.org/america-del-sur/ecuador/provincia-de-tungurahua/banos-12719/>
- Banco Central del Ecuador. (2017). Previsiones Macroeconómicas del Ecuador. Quito – Ecuador. [https://www.bce.fin.ec/images/BANCO\\_C\\_ECUADOR/PDF/PREVISIONES-MACROECONOMICAS-2017-2020.pdf](https://www.bce.fin.ec/images/BANCO_C_ECUADOR/PDF/PREVISIONES-MACROECONOMICAS-2017-2020.pdf)
- SEMPLADES. (2014). Ficha de cifras Generales Cantón Baños. Dirección de métodos. Análisis e investigación. [http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/1802\\_BAÑOS%20DE%20AGUA%20SANTA\\_TUNGURAHUA.pdf](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/1802_BAÑOS%20DE%20AGUA%20SANTA_TUNGURAHUA.pdf)
- Jairo, Limaico. (2015). Ministerio de Turismo del Ecuador. Turismo en cifras. GEOVIT, Geo portal. <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/turismo-cifras>
- Maita, Uchuari, Peña, Morocho. (2020). Desigualdad Económica. Facultad Jurídica, Social y Administrativa. Universidad Nacional de Loja. Ecuador. <https://es.calameo.com/read/005913076e7bde617d598>
- Primicias. (2019). “El riesgo país del Ecuador subió 430% en 12 meses”. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/riesgo-pais-ecuador-subio-430-ultimos-meses/>



## ANEXOS

### ANEXO 1. PROTOTIPO DISEÑO DE HOTEL



*Ilustración 14. Diseño 1.*  
*Fuente: Google.*



*Ilustración 15. Diseño 2.*  
*Fuente: Google.*

## ANEXO 2. PROTOTIPO DISEÑO DE HABITACIÓN



*Ilustración 16. Prototipo diseño de habitación.  
Fuente: Google.*



*Ilustración 17. Prototipo de diseño de piscina cubierta.  
Fuente: Google.*



*Ilustración 18. Prototipo de diseño de la estancia.*  
*Fuente: Google.*



*Ilustración 19. Prototipo de diseño de fachada.*  
*Fuente: Google.*

## ANEXO 3. ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO

Estado de Resultados Proyectado					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas Habitaciones	\$ 1.596.875,00	\$ 2.737.500,00	\$ 3.193.750,00	\$ 3.421.875,00	\$ 3.650.000,00
Ventas Alimentos y Bebidas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>(+) Total Ingresos Departamentales</b>	<b>\$ 1.596.875,00</b>	<b>\$ 2.737.500,00</b>	<b>\$ 3.193.750,00</b>	<b>\$ 3.421.875,00</b>	<b>\$ 3.650.000,00</b>
Costos y Gastos Habitaciones	\$ 25.980,00	\$ 26.759,40	\$ 27.562,18	\$ 28.389,05	\$ 29.240,72
Costos y Gastos AyB	\$ 1.006.278,00	\$ 1.725.339,00	\$ 2.012.796,00	\$ 2.156.504,00	\$ 2.300.452,00
<b>(-) Total de Costos y Gastos departamentales</b>	<b>\$ 1.032.258,00</b>	<b>\$ 1.752.098,40</b>	<b>\$ 2.040.358,18</b>	<b>\$ 2.184.893,05</b>	<b>\$ 2.329.692,72</b>
<b>(=) Utilidad departamental</b>	<b>\$ 564.617,00</b>	<b>\$ 985.401,60</b>	<b>\$ 1.153.391,82</b>	<b>\$ 1.236.981,95</b>	<b>\$ 1.320.307,28</b>
Administración	\$ 47.421,60	\$ 48.607,14	\$ 49.822,32	\$ 51.067,88	\$ 52.344,57
Mercadeo	\$ 39.542,40	\$ 40.530,96	\$ 41.544,23	\$ 42.582,84	\$ 43.647,41
Mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Agua-Luz-Fuerza	\$ 40.800,00	\$ 42.840,00	\$ 44.982,00	\$ 47.231,10	\$ 49.592,66
<b>(-) Total Gastos no Distribuidos</b>	<b>\$ 127.764,00</b>	<b>\$ 131.978,10</b>	<b>\$ 136.348,55</b>	<b>\$ 140.881,82</b>	<b>\$ 145.584,64</b>
<b>(=) Utilidad después de gastos operativos no distribuidos</b>	<b>\$ 436.853,00</b>	<b>\$ 853.423,50</b>	<b>\$ 1.017.043,27</b>	<b>\$ 1.096.100,14</b>	<b>\$ 1.174.722,64</b>
Seguros a la propiedad	\$ 71.859,38	\$ 123.187,50	\$ 143.718,75	\$ 153.984,38	\$ 164.250,00
Impuesto Predial	\$ 837,68	\$ 879,56	\$ 923,54	\$ 969,72	\$ 1.018,21
Gastos Financieros	\$ 57.225,19	\$ 56.251,39	\$ 55.173,38	\$ 53.980,01	\$ 52.658,92
Depreciación	\$ 174.900,60	\$ 174.900,60	\$ 174.900,60	\$ 174.900,60	\$ 174.900,60
Amortización	\$ 7.600,00	\$ 7.600,00	\$ 7.600,00	\$ 7.600,00	\$ 7.600,00
<b>(-) Total Cargos Fijos</b>	<b>\$ 312.422,85</b>	<b>\$ 362.819,06</b>	<b>\$ 382.316,27</b>	<b>\$ 391.434,70</b>	<b>\$ 400.427,73</b>
<b>(=) Utilidad antes de impuestos (15% Empleados)</b>	<b>\$ 124.430,15</b>	<b>\$ 490.604,44</b>	<b>\$ 634.726,99</b>	<b>\$ 704.665,44</b>	<b>\$ 774.294,92</b>
<b>Saldo</b>	<b>\$ 105.765,63</b>	<b>\$ 417.013,78</b>	<b>\$ 539.517,94</b>	<b>\$ 598.965,62</b>	<b>\$ 658.150,68</b>
<b>(24% IR)</b>	<b>\$ 25.383,75</b>	<b>\$ 100.083,31</b>	<b>\$ 129.484,31</b>	<b>\$ 143.751,75</b>	<b>\$ 157.956,16</b>
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>\$ 80.381,88</b>	<b>\$ 316.930,47</b>	<b>\$ 410.033,64</b>	<b>\$ 455.213,87</b>	<b>\$ 500.194,52</b>

Tabla 4. Estado de Resultados Proyectado.  
Elaborado por: Autora.

Ocupación - Habitaciones					
Año	1	2	3	4	5
Porcentaje de Ocupación	35%	60%	70%	75%	80%
<b>Tamaño del Hotel</b>					
Número de Personas por Hab.					
20	10 Suites	70			
60	20 Matrimoniales				3500
40	20 Dobles				
15	15 Simples				
5	5 Discapacitados				
	Simples (Matrimoniales)				
<b>Tarifas</b>					
	Tarifa Hubbart		\$ 26,44		Costos Fijos
	% de Ganancia de A y B				
	<b>Tipo de Habitación</b>				
\$ 230,00	Suites				Tarifa Rack \$ 230,00
\$ 190,00	Matrimoniales				\$ 190,00
\$ 190,00	Dobles				\$ 190,00
\$ 130,00	Simples				\$ 130,00
\$ 130,00	Discapacitados				Personas con capacidades especiales \$ 130,00
	Simples (Matrimoniales)				
	<b>Proyección de Ventas Anuales</b>				
<b>Tipo de Habitación</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Suites	\$ 293.825,00	\$ 503.700,00	\$ 587.650,00	\$ 629.625,00	\$ 671.600,00
Matrimoniales	\$ 485.450,00	\$ 832.200,00	\$ 970.900,00	\$ 1.040.250,00	\$ 1.109.600,00
Dobles	\$ 485.450,00	\$ 832.200,00	\$ 970.900,00	\$ 1.040.250,00	\$ 1.109.600,00
Simples	\$ 249.112,50	\$ 427.050,00	\$ 498.225,00	\$ 533.812,50	\$ 569.400,00
Personas con capacidades Especiales	\$ 83.037,50	\$ 142.350,00	\$ 166.075,00	\$ 177.937,50	\$ 189.800,00
<b>Total</b>	<b>\$ 1.596.875,00</b>	<b>\$ 2.737.500,00</b>	<b>\$ 3.193.750,00</b>	<b>\$ 3.421.875,00</b>	<b>\$ 3.650.000,00</b>

Tabla 5. Cálculo de porcentaje de ocupación.  
Elaborado por: Autora.

## ANEXO 4. HOJA DE INVENTARIO 1

<b>Muebles y Enseres</b>				
	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	Subtotal
<b>Área Administrativa</b>				
Escritorios	2	\$ 100,00	\$ 200,00	
Sillas	2	\$ 65,00	\$ 130,00	\$ 330,00
<b>Área de Alimentos y Bebidas</b>				
Mesas (base metálica)	10	\$ 150,00	\$ 1.500,00	
Sillas	40	\$ 100,00	\$ 4.000,00	
Fórmica (rollos)	40	\$ 3,30	\$ 132,00	
Juegos de Cubiertos (x 12 cada uno)	4	\$ 35,00	\$ 140,00	
Juegos de Vajilla para 4 personas de 20 piezas	6	\$ 35,00	\$ 210,00	
Manteles	4	\$ 15,00	\$ 60,00	
Utensilios de cocina	1	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 6.542,00
<b>Área de habitaciones</b>				
Camas Matrimoniales	5	\$ 300,00	\$ 1.500,00	
Camas Simples	10	\$ 200,00	\$ 2.000,00	
Camas Suites	2	\$ 500,00	\$ 1.000,00	
Almohadas	48	\$ 20,00	\$ 960,00	
Colchones	10	\$ 150,00	\$ 1.500,00	
Colchones Cama Matrimonial	5	\$ 200,00	\$ 1.000,00	
Colchones Cama Suites	2	\$ 300,00	\$ 600,00	
Cobertores	16	\$ 15,00	\$ 240,00	
Sábanas	16	\$ 35,00	\$ 560,00	
<b>Interiores</b>				
Lámparas	16	\$ 18,00	\$ 288,00	
Armarios	15	\$ 400,00	\$ 6.000,00	
Veladores	15	\$ 50,00	\$ 750,00	
Sofás	15	\$ 100,00	\$ 1.500,00	
Amenities	12	\$ -	\$ -	
Otros	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	
<b>Baño</b>				
Baños	16	\$ 800,00	\$ 12.800,00	
Basureros	20	\$ 5,00	\$ 100,00	
Secador de Manos	16	\$ 45,00	\$ 720,00	
Implementos de limpieza	20	\$ 20,00	\$ 400,00	\$ 32.918,00
<b>Total</b>			<b>\$ 39.790,00</b>	

Tabla 6. Lista de inventarios.  
Elaborado por: Autora.

<b>Maquinaria y Equipos</b>				
<b>Alimentos y Bebidas</b>				
Horno (4 latas)	1	\$ 600,00	\$ 600,00	
Cocina (4 quemadores acero)	2	\$ 1.000,00	\$ 2.000,00	
Refrigeradora	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	
Mesa Central	1	\$ 450,00	\$ 450,00	
Freidora + Parrilla	1	\$ 1.100,00	\$ 1.100,00	
Licuadora Industrial	1	\$ 600,00	\$ 600,00	
Extractor de Jugo	1	\$ 120,00	\$ 120,00	
Peladora de Papas	1	\$ 450,00	\$ 450,00	
Campana (Extractor)	1	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	
Fregaderos (dos pozos)	1	\$ 900,00	\$ 900,00	
			<b>\$ 10.020,00</b>	
	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	
Televisores	16	\$ 450,00	\$ 7.200,00	
Minibar	15	\$ 350,00	\$ 5.250,00	
Equipo de Sonido	1	\$ 700,00	\$ 700,00	
Lavadora	1	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00	
Carros de Housekeeping	2	\$ 150,00	\$ 300,00	
Teléfonos	17	\$ 38,00	\$ 646,00	
<b>Total</b>			<b>\$ 15.596,00</b>	
<b>Total Maquinaria y Equipo</b>			<b>\$ 25.616,00</b>	

<b>Equipo de Computación</b>				
	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	
Computadoras	1	\$ 500,00	\$ 500,00	
Software de Computación	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	
<b>Total</b>			<b>\$ 3.000,00</b>	
<b>Vehículos</b>				
	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	
Vehículo Kia	1	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00	
Vehículo para personas con capacidades es	1	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00	
<b>Total</b>			<b>\$ 53.000,00</b>	

Tabla 7. Hoja de inventario 2.  
Elaborado por: Autora.

Constitución e Instalación			
Arquitectura e Ingeniería		\$	20.000,00
Consultorías		\$	1.500,00
Legal y Contabilidad		\$	2.500,00
Permisos/Impuestos/Pagos		\$	10.000,00
Seguros		\$	2.000,00
Contingencia		\$	2.000,00
<b>Total</b>		\$	<b>38.000,00</b>

Suministros de Oficina			
Suministro	Unidad	Costo Unitario	Costo Total
Resmas de Papel	6	\$ 3,50	\$ 252,00
Esferos	5	\$ 0,80	\$ 48,00
Tóner	3	\$ 20,00	\$ 720,00
Clips	4	\$ 1,00	\$ 48,00
Lápiz	8	\$ 0,60	\$ 57,60
Sellos	2	\$ 12,00	\$ 288,00
Archivadores	8	\$ 5,00	\$ 480,00
<b>Total</b>			\$ <b>1.893,60</b>

Publicidad y Promoción			
Detalle	Precio	Porcentaje	
Revistas	\$ 2.250,00	15%	
Agencias de Viaje	\$ 4.500,00	30%	
Guías de Viajero	\$ 1.500,00	10%	
Internet	\$ 3.000,00	20%	
Relaciones Públicas	\$ 3.000,00	20%	
Otros	\$ 750,00	5%	
<b>Total</b>	\$ <b>15.000,00</b>	100%	

Servicios Básicos			
Agua		\$	6.000,00
Luz		\$	15.600,00
Teléfono		\$	6.000,00
Internet		\$	2.400,00
TV Cable		\$	10.800,00
<b>Total</b>		\$	<b>40.800,00</b>

Alimentos y Bebidas			
Inventarios		\$	9.000,00

Tabla 8. Hoja de inventario 3.

Elaborado por: Autora

<b>Total de Costos</b>	\$	226.099,60
<b>Construcción</b>	\$	1.500.000,00
<b>Sueldos Anuales</b>	\$	72.445,20
<b>Inversión Total</b>	\$	<b>1.798.544,80</b>

Tabla 9. Total de costos.

Elaborado por: Autora

## ANEXO 5. CÁLCULO DE TIR Y VAN

VARIABLE	ESCENARIOS			
	PESIMISTA	NEUTRAL	PROBABLE	SIN VENTA
VAN	(\$ 135.807,50)	\$ 1.756.390,92	(\$ 135.807,50)	(\$ 1.301.729,77)
TIR	14%	30%	14%	-3%
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	4	4,42	\$ 6,98	2,9

Tabla 10. Cálculo de TIR y VAN.

Elaborado por: Autora.