

PARA GRADOS ACADÉMICOS DE LICENCIADOS (TERCER NIVEL)

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

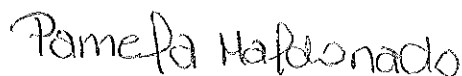
DECLARACIÓN y AUTORIZACIÓN

Yo, **Pamela Maldonado Alava** C.I. **171220913-7** autor del trabajo de graduación intitulado: **"ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACION DE UN HOTEL BOUTIQUE TEMÁTICO CON LAS REGIONES DEL ECUADOR, EN LA PARROQUIA DE PUEMBO"** previa a la obtención del grado académico de **Ingeniera en Gestión Hotelera** en la Facultad de **Ciencias Humanas**:

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través de sitio web de la Biblioteca de la PUCE el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de Universidad.

Quito, 05 de Mayo de 2015



Pamela Maldonado Alava

C.I. 171220913-7

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE HOTELERÍA Y TURISMO

Yo, Lcdo. (a) Mgs. Dr. (a) Santiago Serrano, director (a) de esta disertación, certifico que la srta Pamela Maldonado Alava ha realizado con mi dirección este trabajo titulado "ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACION DE UN HOTEL BOUTIQUE TEMÁTICO CON LAS REGIONES DEL ECUADOR, EN LA PARROQUIA DE PUEMBO" de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Grados de la PUCE. Autorizo la presentación del informe debidamente revisado y encuadernado para la calificación respectiva.



Lcdo. (a) Mgs. Dr. (a)
Quito, Mayo 05 2015

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE HOTELERIA Y TURISMO**

**DISERTACION PREVIA A LA OBTENCION DEL TITULO DE
INGENIERIA EN HOTELERIA Y TURISMO**

**“ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACION DE UN HOTEL BOUTIQUE
TEMÁTICO CON LAS REGIONES DEL ECUADOR,
EN LA PARROQUIA DE PUEMBO”**

POR:

PAMELA MALDONADO

DIRECTOR:

MASTER SANTIAGO SERRANO

QUITO, 2015

DEDICATORIA

Dedicado a mi familia por su apoyo incondicional en todos los momentos de mi vida; en mis altos y bajos, en especial a mi papá, que es el motor de mi vida y es por quien estoy aquí culminando esta etapa de mi vida y cumpliendo este sueño.

Agradezco también a David ya que gracias a él es que este trabajo tomó forma.

Gracias por su infinito apoyo y amor.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a mi padre quien es el motor de este sueño cumplido.

Gracias David por tu apoyo, tiempo, comprensión, ayuda y cariño.

Agradezco a todos los profesores que tuve la oportunidad de conocer durante todo este periodo, todos aportaron con sus conocimientos para que yo sea la profesional que soy, en especial al Sr. Cyril Pascault, profesor de primero y segundo semestre quien fue la persona que me enseñó a amar el servicio, la atención al cliente, a dar un servicio impecable y reafirmar mi decisión de la carrera que escogí.

Agradezco a mi director de tesis, Ing. Santiago Serrano, quien siempre con la mejor actitud me guió y apoyó.

RESUMEN EJECUTIVO

El hotel que se propone en esta disertación es un establecimiento de descanso para aquellos turistas que llegan a través del aeropuerto de Tababela y que por cuestiones de tiempo, no pueden desplazarse hasta la ciudad de Quito para refrescarse, comer o descansar.

El proyecto se llevará a cabo en la parroquia de Puenbo a tan solo 10 minutos del nuevo aeropuerto. Este sector es considerado el que mayor crecimiento tiene en los alrededores del aeropuerto por la creciente demanda de lugares para pasar la noche.

El proyecto está dirigido a personas de entre 36 y 45 años de edad de clases alta y media alta que busquen un lugar exclusivo para su descanso. Este segmento fue definido después de realizar un estudio de mercado que determinó que este tipo de establecimiento constituye una necesidad para aquellos que busquen un lugar exclusivo en el sector de Puenbo.

En cuanto a los servicios que el hotel Ecuador Inn ofrece, el establecimiento, cuenta con dos restaurantes temáticos ambientados y finamente decorados, unos con tema de la sierra ecuatoriana y el segundo con tema de la costa y la comida que cada uno ofrece es de acuerdo a su temática. Además de eso el establecimiento cuenta con spa, business center y tienda de regalos.

En cuanto a la factibilidad del proyecto, detallado en el análisis financiero, se puede constatar que el proyecto es viable y que con su operación se generan ingresos mayores a sus gastos manejando así un porcentaje considerable de ganancia.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Resumen Ejecutivo.....	iv
------------------------	----

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DEL ENTORNO

1.1	Actividad Hotelera Cercana al Aeropuerto Mariscal Sucre.....	1
1.1.1	Hostería San José.....	1
1.1.1.1	Producto.....	1
1.1.1.2	Precio.....	1
1.1.1.3	Distribución.....	2
1.1.1.4	Publicidad.....	2
1.1.1.5	Relaciones Públicas.....	2
1.1.1.6	Promoción.....	2
1.1.1.7	Accesibilidad.....	2
1.1.2	Hotel Casa Puembo.....	4
1.1.2.1	Producto.....	4
1.1.2.2	Precio.....	4
1.1.2.3	Distribución.....	4
1.1.2.4	Publicidad.....	4
1.1.2.5	Relaciones Publicas.....	4
1.1.2.6	Promoción.....	4
1.1.2.7	Accesibilidad.....	5
1.1.3	Hostería Rincón de Puembo.....	6
1.1.3.1	Producto.....	6
1.1.3.2	Precio.....	7
1.1.3.3	Distribución.....	7
1.1.3.4	Publicidad.....	7
1.1.3.5	Relaciones Públicas.....	7
1.1.3.6	Promoción.....	7

1.1.3.7	Accesibilidad.....	7
1.1.4	Propuesta Hotel Ecuador Inn.....	10
1.1.5	Wyndham Grand C�ndor.....	17
1.2	Factores Geográficos y Climáticos de la parroquia de Puenbo.....	18
1.2.1	Ubicación.....	18
1.2.2	Límites fronterizos.....	18
1.2.3	Datos adicionales de la parroquia de Puenbo.....	18
1.2.4	Reciclaje.....	19
1.2.5	Principales atractivos de la parroquia.....	19
1.2.6	Clima de la parroquia de Puenbo.....	20
1.3	Actividad Económica de la parroquia de Puenbo.....	20
1.3.1	Actividad Industrial.....	20
1.3.2	Actividad Productiva.....	21
1.3.3	Población económicamente activa.....	21

CAPÍTULO II

ESTUDIO DE MERCADO

2.1	Objetivos.....	23
2.2	Selección del tipo de investigación.....	23
2.3	Diseño del método de recopilación de datos.....	24
2.4	Muestra.....	24
2.4.1	Establecimiento del Target.....	25
2.4.2	Diseño del Cuestionario.....	26
2.4.3	Análisis e interpretación de la encuesta.....	30
2.4.4	Análisis.....	41
2.5	Oferta de servicio con base en segmento de mercado.....	41
2.5.1	Procesos que componen el servicio hotelero propuesto.....	43
2.5.1.1	Proceso de Check In.....	43
2.5.1.2	Proceso de Check Out.....	45
2.5.1.3	Proceso de hospedaje.....	47

CAPÍTULO III

ESTUDIO LEGAL Y PLAN ORGANIZACIONAL

3.1	La Empresa.....	48
3.1.1	Nombre o razón social.....	48
3.1.2	Tipo de empresa.....	48
3.1.3	Clase de actividad.....	49
3.2	Requisitos y permisos legales.....	49
3.2.1	Permisos de funcionamiento.....	49
3.2.1.1	Registro de actividad turística.....	49
3.2.1.2	Licencia única de funcionamiento turístico.....	50
3.2.1.3	Permiso sanitario de establecimientos nuevos.....	50
3.2.1.4	Patente.....	50
3.2.5	Permiso de bomberos.....	51
3.2.6	Permisos y normas ambientales.....	51
3.2.6.1	Licencia ambiental.....	51
3.3	La Organización.....	52
3.3.1	Organigrama estructural.....	52
3.3.2	Organigrama funcional.....	52
3.3.3	Descripción de funciones.....	53
3.3.3.1	Departamento de ama de llaves:.....	53
3.3.3.2	Departamento de alimentos y bebidas.....	54
3.3.3.3	Departamento de recepción.....	55
3.3.3.4	Departamento de servicio al cliente.....	56
3.3.3.5	Departamento administrativo y financiero.....	56

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS FINANCIERO

4.1	Propuesta de inversión.....	58
4.1.1	Inversión fija.....	58
4.1.2	Inversión diferida.....	59
4.1.3	Inversión capital de trabajo.....	60
4.2	Ingresos Operacionales.....	60
4.3	Egresos Operacionales.....	61
4.3.1	Costos de producción.....	62
4.3.2	Costo de administración.....	62
4.3.3	Costo financiero.....	63
4.4	Análisis de rentabilidad financiera.....	64
4.4.1	Valor actual neto financiero VANF.....	64
4.4.2	Tasa interna de retorno financiero TIRF.....	65
4.4.3	Periodo de recuperación de la inversión pay back.....	65

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	66
5.2	Recomendaciones.....	68

BIBLIOGRAFÍA.....	69
-------------------	----

ANEXOS.....	72
-------------	----

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Distribución por género.....	30
Tabla 2 Distribución por edad de los viajeros.....	31
Tabla 3 Distribución por nacionalidad.....	32
Tabla 4 Distribución por motivo de viaje	33
Tabla 5 ¿Viaja regularmente por vía aérea?	34
Tabla 6 Periodicidad con que viene a Quito.....	35
Tabla 7 Servicios que requiere durante su estadía.....	36
Tabla 8 Preferencia de categoría de hotel durante la estadía.....	37
Tabla 9 Presupuesto por día de estadía.....	38
Tabla 10 Utilizaría el servicio de hotel en Tababela.....	49
Tabla 11 Promedio de estadía en hotel.....	40
Tabla 12 Inversión Fija del Proyecto	58
Tabla 13 Inversión fija del proyecto.....	59
Tabla 14 Inversión capital de trabajo del proyecto	60
Tabla 15 Ingresos operaciones del proyecto.....	60
Tabla 16 Egresos operacionales del proyecto	61
Tabla 17 Costos directos de producción del proyecto.....	62
Tabla 18 Costos indirectos del proyecto	62
Tabla 19 Sueldos y salarios del proyecto.....	63
Tabla 20 Costo financiero.....	63
Tabla 21 Flujo de caja y VANF.....	64
Tabla 22 Tasa interna de retorno financiero TIRF.....	65

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 ubicación Hostería San José.....	2
Gráfico 2 Entrada principal Hostería San José.....	3
Gráfico 3 habitación sencilla hostería San José.....	3
Gráfico 4 ubicación Hotel Casa Puenbo.....	5
Gráfico 5 Lobby Hotel Casa Puenbo	5
Gráfico 6 habitación sencilla Hotel Casa Puenbo.....	6
Gráfico 7 Ubicación Hotel Rincón de Puenbo.....	8
Gráfico 8 Entrada principal hotel Rincón de Puenbo	8
Gráfico 9 Habitación sencilla hotel Rincón de Puenbo.....	9
Gráfico 10 Lobby Hotel Ecuador Inn.....	10
Gráfico 11 Modelo habitación sencilla Hotel Ecuador Inn.....	11
Gráfico 12 Modelo habitación sencilla Hotel Ecuador Inn.....	11
Gráfico 13 Modelo habitación doble Hotel Ecuador Inn.....	12
Gráfico 14 Modelo habitación doble Hotel Ecuador Inn.....	12
Gráfico 15 Modelo Jr. Suit Hotel Ecuador Inn.....	13
Gráfico 16 Modelo Jr. Suit Hotel Ecuador Inn.....	13
Gráfico 17 Modelo Jr. Suit Hotel Ecuador Inn.....	14
Gráfico 18 Modelo Jr. Suit Hotel Ecuador Inn.....	14
Gráfico 19 Modelo Restaurant Hotel Ecuador Inn	15
Gráfico 20 Modelo Oficinas administrativas Hotel Ecuador Inn.....	15
Gráfico 21 Modelo Oficinas administrativas Hotel Ecuador Inn.....	16
Gráfico 22 Modelo Oficinas administrativas Hotel Ecuador Inn.....	16
Gráfico 23 Modelo Business Center Sala de reuniones.....	17
Gráfico 24 Distribución por género.....	30
Gráfico 25 Distribución por edad de los viajeros.....	31
Gráfico 26 Distribución por nacionalidad.....	32
Gráfico 27 Distribución por motivo de viaje	33
Gráfico 28 ¿Viaja regularmente por vía aérea?.....	34
Gráfico 29 Periodicidad con que viene a Quito.....	35

Gráfico 30 Servicios que requiere durante su estadía.....	36
Gráfico 31 Preferencia de categoría de hotel durante estadía.....	37
Gráfico 32 Presupuesto por día de estadía.....	38
Gráfico 33 Utilizaría hotel boutique cerca de Tababela?	39
Gráfico 34 Promedio de estadía en hotel.....	40

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DEL ENTORNO

1.1 Actividad Hotelera cercana al Aeropuerto Mariscal Sucre

El aeropuerto Mariscal Sucre inaugurado el 20 de febrero de 2013 en Tababela abrió una ventana de desarrollo en el sector turístico y hotelero en las parroquias aledañas al aeropuerto. Los establecimientos hoteleros más cercanos al actual aeropuerto son:

1.1.1 Hostería San José:

1.1.1.1 Producto: El establecimiento también llamado Garden Hotel San José es una hacienda que cuenta con 3 habitaciones simples, 3 dobles, 2 triples, 2 suites campestres de 65 metros cuadrados, una con una capacidad para 2 personas y 1 casa campestre de 100 metros cuadrados para hasta 4 personas.

El valor agregado de esta hostería es su spa al aire libre que llama la atención a los huéspedes. El hotel realiza eventos sociales tanto corporativos como personales. Cuenta con piscinas, canchas de vóleybol y fútbol, bar con karaoke, futbolín y ping pong.

1.1.1.2 Precio:

- Habitación sencilla: 107 dólares por noche.
 - Habitación doble: 116 dólares por noche.
 - Habitación triple: 128 dólares por noche.
 - Suite campestre de 65 metros cuadrados: 187 dólares por noche.
 - Casa campestre de 100 metros cuadrados: 258 dólares por noche.
-
- Eventos: El precio por persona depende del tipo de evento, las fechas y los servicios que se requieran durante la estadía o visita del grupo, sin embargo existen paquetes por persona desde los 42 dólares por persona, que incluyen, en el caso de eventos corporativos, cóctel de bienvenida, 1 almuerzo tipo snack, gaseosas ilimitadas y uso de instalaciones. Para eventos personales como cumpleaños, bautizos, matrimonios y quince años se debe cotizar de acuerdo a los servicios que se requieran.

1.1.1.3 Distribución:

La Hostería San José no trabaja con ninguna agencia en particular, sino con el portal en internet www.hospedarsecuador.com dirigido al turismo nacional como un lugar de descanso familiar.

1.1.1.4 Publicidad:

La Hostería San José realiza cuñas radiales en Radio Canela y posee una valla publicitaria ubicada en la entrada a Puembo. Tiene su página web oficial y una página en la red social Facebook.

1.1.1.5 Relaciones públicas:

La Hostería es auspiciante de la liga de fútbol de Yaruquí y realiza eventos promocionales dirigidos a ejecutivos y empresarios de la zona. Participa en el campeonato inter hotelero de la parroquia.

1.1.1.6 Promoción:

Se promociona el paquete todo incluido para empresas que consta de refrigerio, almuerzo, bebidas soft todo el día y un coctel de bienvenida.

1.1.1.7 Accesibilidad:

El tiempo de viaje desde el aeropuerto Mariscal Sucre hasta la Hostería San José es de 12 minutos tomando la ruta Collas por el conector Alpachaca. Ver anexos número 2 y número 5.

Gráfico 1

Ubicación geográfica Hostería San José

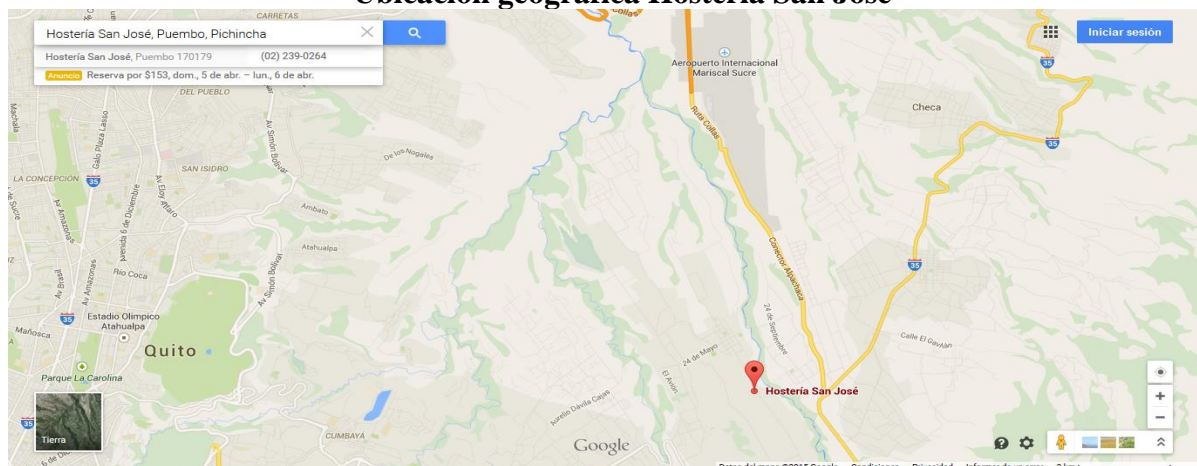


Gráfico 2
Entrada principal Hostería San José



Gráfico 3
Habitación sencilla



1.1.2 Hotel Casa Puembo.

1.1.2.1 Producto:

Hotel Casa Puembo es un hotel pequeño y nuevo, pero no deja de contar con el ambiente rústico y de hacienda que brindan los establecimientos del lugar. El valor agregado de esta hostería es que toda la propiedad es libre de humo. Es una casa de 10 habitaciones: 2 suites familiares, 2 habitaciones dobles, 3 habitaciones matrimoniales y 3 habitaciones sencillas. No cuenta con gimnasio, salones de eventos ni business center.

1.1.2.2 Precio:

- Habitaciones sencillas: 55 dólares por noche.
- Habitaciones dobles: 78 dólares por noche.
- Habitaciones matrimoniales: 72 dólares por noche.
- Suites familiares: 108 dólares por noche.

1.1.2.3 Distribución:

El Hotel Casa Puembo no trabaja con ninguna agencia de distribución.

1.1.2.4 Publicidad:

El Hotel cuenta con una valla publicitaria ubicada en la esquina de la Av. 24 de Mayo en Puembo y se encuentra afiliado en el portal Ecostravel que es un portal para viajeros y tiene su página oficial en la red social Facebook.

1.1.2.5 Relaciones Públicas:

Participan con sus asociados en el campeonato inter hotelero de la liga barrial del Puembo.

1.1.2.6 Promoción:

Para el mercado nacional cuenta con precios de descuento desde el 5% al 10% durante feriados y días festivos.

1.1.2.7 Accesibilidad:

Se llega al Hotel Casa Pumbo tomando la ruta Collas hasta el pueblo, en la Av. José Gallardo y Av. 24 de Mayo. Ver anexos número 2 y número 5.

Gráfico 4

Ubicación geográfica

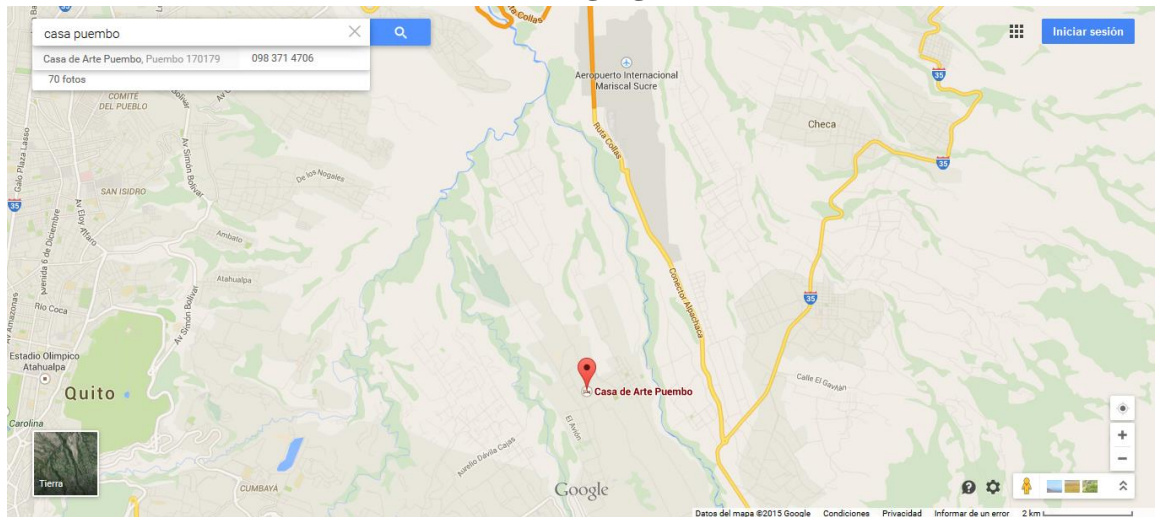


Gráfico 5

Lobby Hotel Casa Pumbo



Gráfico 6

Habitación Sencilla



1.1.3. Hostería Rincón de Puenbo

1.1.3.1 Producto:

La Hostería Rincón de Puenbo es una casa colonial la cual fue remodelada para acoplarla a las necesidades de un establecimiento hotelero. La hostería cuenta con 2 suites, 4 habitaciones dobles o triples, 3 sencillas o matrimoniales y 2 casas familiares (hasta 5 personas) de dos plantas.

Como valor agregado ofrece 2 habitaciones con facilidades para personas con discapacidad y en su menú cuenta con dos opciones para vegetarianos que incluyen carne de soya. Todas las habitaciones cuentan con camas Queen size, televisión por cable, wi-fi las 24 horas, secador de cabello, plancha de cabello e incluye desayuno americano diario por persona.

Aparte de ser un establecimiento hotelero, también ofrece sus instalaciones vastas para eventos sociales como matrimonios en su gran mayoría.

1.1.3.2 Precio:

- Habitaciones sencillas o matrimoniales: 95 dólares por noche.
- Habitaciones dobles: 95 dólares por noche.
- Habitaciones triples: 105 dólares por noche.
- Suites: 115 dólares por noche.
- Habitación para personas con discapacidad: 130 dólares por noche.
- Eventos: los costos dependen de los servicios que se requieran sin embargo para un menú de matrimonio el costo inicial por persona es de 62 dólares que incluye entrada, plato fuerte y postre.

1.1.3.3 Distribución:

La Hostería no está ligada a ninguna agencia para su distribución.

1.1.3.4 Publicidad:

La hostería tiene una valla en la Av. Manuel Burbano a 20 metros de la propiedad y varias postales en diferentes restaurantes de la zona así como también en la red social Facebook donde tiene su página oficial.

1.1.2.5 Relaciones públicas:

Participa en el campeonato de la liga barrial Puembo con su equipo conformado por los asociados varones que juegan fútbol.

1.1.2.6 Promoción:

En el paquete de eventos, se puede acceder al paquete de luna de miel que incluye hospedaje, almuerzo y cena especial. Desayuno americano, champagne, tabla de jamones y quesos, todos éstos servidos en la habitación y el uso de todas las instalaciones.

1.1.2.7 Accesibilidad:

Se llega tomando la ruta Collas hasta el pueblo, en la Av. Manuel Burbano y Francisco Ruiz a 5 cuadras de la Hostería San José. Ver anexos número 2 y número 5.

Gráfico 7

Ubicación geográfica Hotel Rincón de Puenbo

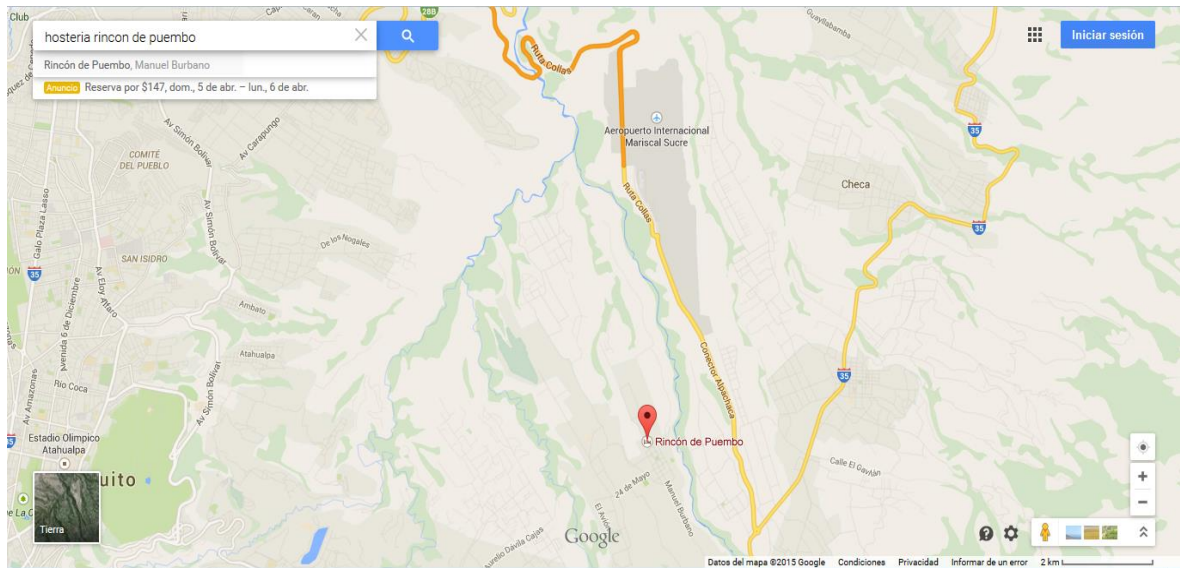


Gráfico 8

Entrada principal



Gráfico 9
Habitación sencilla



1.1.4 Propuesta Hotel Ecuador Inn

El Hotel Ecuador Inn no será un establecimiento rústico ni con ambiente de hacienda, por el contrario será muy moderno, discreto y elegante con el toque de lo mejor de nuestro país con decoraciones muy sutiles que no agobien al huésped.

Gráfico 10

Lobby



Gráfico 11
Modelo Habitación Sencilla



Gráfico 12
Modelo Habitación Sencilla



Gráfico 13
Modelo Habitación Doble



Gráfico 14
Modelo Habitación Doble



Gráfico 15
Modelo Jr. Suite



Gráfico 16
Modelo Jr. Suite



Gráfico 17
Modelo Jr. Suite



Gráfico 18
Modelo Jr. Suite

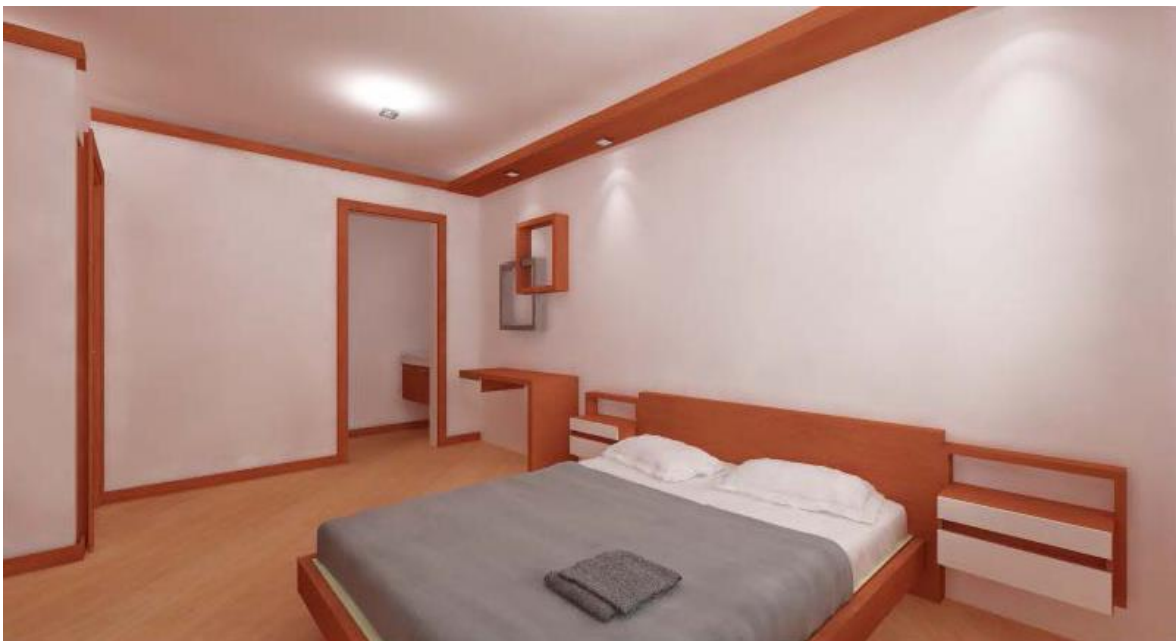


Gráfico 19
Modelo Restaurante



Gráfico 20
Modelo oficinas administrativas

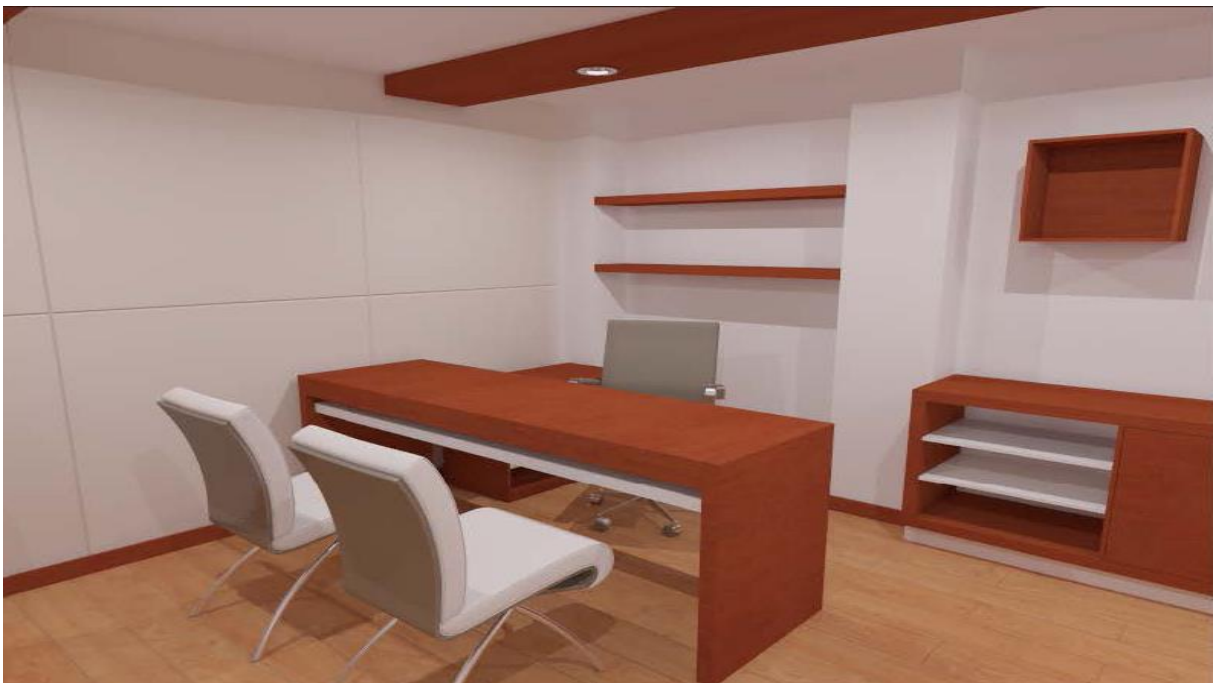


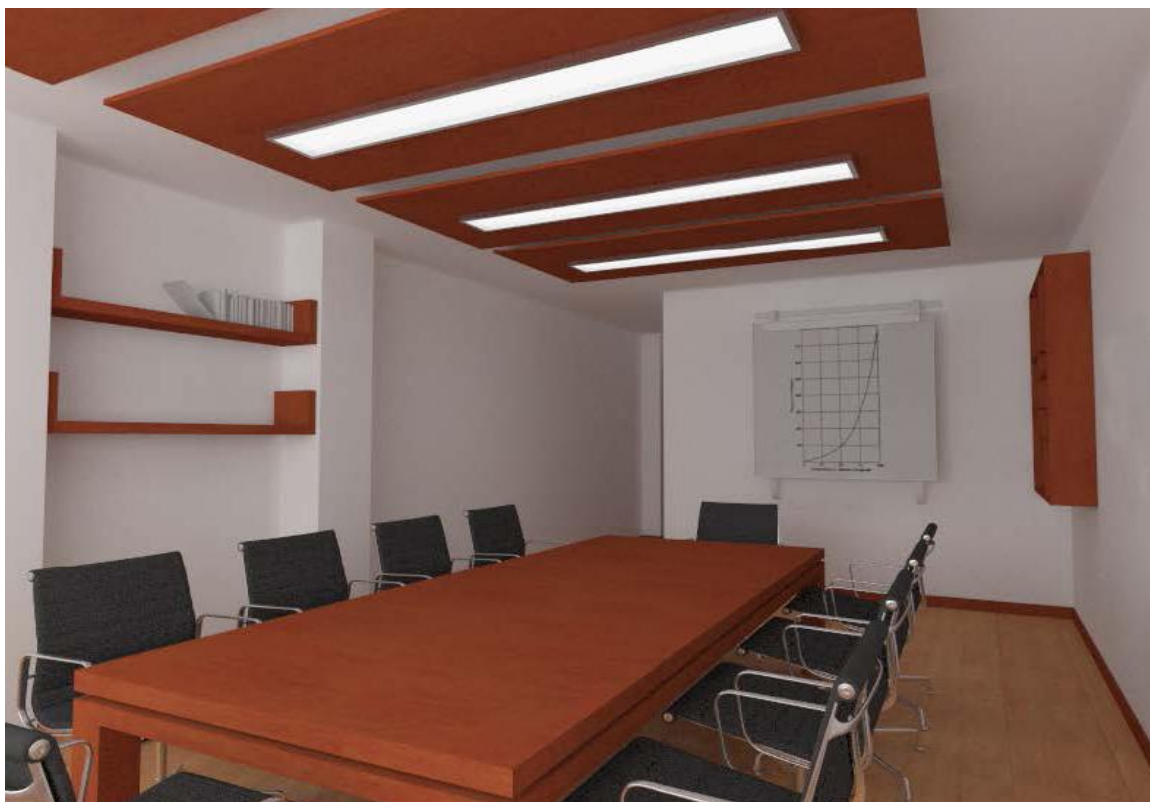
Gráfico 21
Modelo oficinas administrativas



Gráfico 22
Modelo oficinas administrativas



Gráfico 23
Modelo Business Center: Sala de reuniones



1.1.5 Wyndham Grand Cónдор

“En inicios de año, el Consorcio Nobis anunció la construcción del Wyndham Grand Cónдор, en los alrededores del Aeropuerto Mariscal Sucre, en Tababela. El proyecto tiene previsto levantarse entre este y el próximo año en la zona occidental de la terminal aérea”¹.

Sergio Torrasa, Vicepresidente Ejecutivo del Consorcio, indicó que el inmueble se construirá en un lote de terreno de 22.000 metros cuadrados de los cuales 15.000 son de construcción. El edificio en forma de cónдор contará con 140 habitaciones. Isabel Noboa, Presidenta Ejecutiva del consorcio, añadió que con la construcción del edificio se crearán alrededor de 1000 fuentes de trabajo directas e indirectas.²

¹ Maldonado, P. (Junio 2014). El sector hotelero de Quito, con nuevas inversiones en este año. *El Comercio*. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.elcomercio.com.ec/actualidad/inversion-ecuador-hoteles-hoteleria-quito.html>.

² Un año para edificar el Gran Cónдор. (Enero 2014). *El Comercio*, P B2.

“Entre los planes hay tres segmentos. El primero está relacionado con el turismo. Otro de los objetivos comerciales del hotel son los directivos y empresarios. Considera que la disponibilidad del hotel permitirá a los ejecutivos aprovechar el tiempo al máximo por lo que apuntan a que las reuniones de trabajo se hagan en el Gran Cándor. Adicionalmente, apuntan a ofrecer el servicio a la tripulación y el personal de las líneas aéreas. Asimismo, según el presidente de Pronobis, la obra ha sido concebida bajo la marca mundial Wyndham, la que dará el prestigio de la calidad, ya que cuenta con 7.200 establecimientos en 66 países.”³

1.2 Factores Geográficos y Climáticos de la parroquia de Puenbo

1.2.1 Ubicación:

La parroquia de Puenbo se encuentra ubicada en la región sierra del Ecuador, al nororiente del Distrito Metropolitano de Quito en la provincia de Pichincha y forma parte del valle de Tumbaco a 2.415 msnm (metros sobre el nivel del mar) ocupando una extensión de aproximadamente 30 km².

1.2.2 Límites fronterizos:

Puenbo limita al norte con Calderón, al sur con Pifo y Tumbaco, al oeste con el río Chiche en Tumbaco y al este con la parroquia de Tababela.⁴

1.2.3 Datos de la Parroquia de Puenbo:

La parroquia de Puenbo se encuentra actualmente conformada por tres barrios principales los cuales son: San José, Santa Rosa y San Luis. Están los dos secundarios: Mangahuantag y Chiche; una comuna y diez urbanizaciones.⁵

El pueblo cuenta con 4 escuelas, un colegio, un taller artesanal, jardín, subcentro de salud, 3 parques, estadio, coliseo, tendencia de policía, iglesia principal, retén policial, registro civil, mercado y cementerio.⁶

³ Un Gran Cándor dará la bienvenida en Tababela. (Diciembre 2013). *Explored*, P.1

⁴ Datos de la Parroquia. Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Puenbo. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.puenbo.gob.ec/datos.htm>.

⁵ Gobierno de Pichincha. (2012). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Puenbo 2012-2025. Quito: Gobierno de Pichincha, p. 33.

Por el camino antiguo que unía todas las parroquias hasta el Quinche se encuentran minas de ripio, cascajo y arena.

Las fiestas de Puembo se celebran el 25 de julio en honor a su Patrono Santiago Apóstol.

Su cercanía a Quito le ha permitido desarrollarse notablemente, cuenta con una vía de primer orden como es la vía Interoceánica, la misma que atraviesa las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Yaruquí, Checa y el Quinche.⁷

1.2.4 Reciclaje:

Desde agosto del año 2010 Puembo cuenta con un programa de reciclaje y separación de desechos. En la actualidad, la recolección de desechos reciclables se realiza con ayuda de un camión y una camioneta, los cuales son trasladados a un centro de acopio en Tumbaco.⁸

1.2.5 Principales atractivos de la parroquia:

Los principales atractivos turísticos de la parroquia son:

- El Cañón del Río Chiche.
- Las riberas del Río Guambi.
- El Molino de Guambi.
- Ruta Ecológica Chaquiñán (ciclo vía).
- La Capilla, y;
- la Hacienda de Chiche Obraje.

⁶ Velasco M. y Pardo J. (2014). *Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puembo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo*. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 5.

⁷ Velasco M. y Pardo J. (2014). *Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puembo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo*. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 4.

⁸ Tawsa. (Julio 2012). Puembo y Pifo tendrán 20 puntos para reciclar. Extraído 17 marzo. <http://www.explored.com.ec/noticias-ecuador/puembo-y-pifo-tendran-20-puntos-para-reciclar-555069.html>

1.2.6 Clima de la parroquia de Puenbo:

La parroquia de Puenbo tiene un clima subtropical cuya temperatura oscila entre los 17 y 22 grados centígrados, haciendo así que su tierra sea excelente para la producción florícola, frutícola y mejor aún para la industria avícola.

1.3 Actividad Económica de la parroquia de Puenbo

1.3.1 Actividad Industrial:

Cercano a la parroquia de Puenbo, se encuentra la parroquia de Pifo donde se está construyendo un parque industrial que si bien beneficia a la parroquia de Pifo y Puenbo porque genera plazas de trabajo cerca de donde la gente reside, preocupa también por el impacto que éste tenga en el ambiente.

“Yo trabajo en Cumbayá” dijo Pablo Mendieta, de 32 años, mientras espera el bus que lo llevará hasta la empresa donde trabaja. “Yo sí necesito un empleo aquí, más cerca, porque tengo hijos pequeños y por el viaje casi no los veo”.⁹

Para los habitantes de Pifo, quienes están acostumbrados a buscar prosperidad fuera de su parroquia, es poco habitual que las oportunidades laborales se presenten tan cerca de casa, reconoció Daniel Salazar, presidente de la Junta Parroquial de Pifo, quien comentó que se está elaborando un proyecto para asegurar que la gente de la parroquia se beneficie con esta obra. “básicamente es una bolsa de empleo para personas locales”.¹⁰

A pesar de las expectativas positivas, también hay quienes creen que el desarrollo de Pifo tendrá un alto costo ambiental. Ese es el caso de Karina Araujo, quien tiene 33 años. “Ojalá se queden en el sector que les asignaron y nada más, porque a mí sí me preocupa. Las industrias siempre ocasionan daño, por más plan ambiental que se tenga”.

⁹ Construcción del Parque Industrial. (abril 2013). *La Hora*, B3 extraído, 25/03/2015

¹⁰ Construcción del Parque Industrial. (abril 2013). *La Hora*, B3. Extraído 25/03/105 <http://www.lahora.com.ec/index.php/movil/noticia/1101495485>

1.3.2 Actividad Productiva:

En las últimas dos décadas la parroquia se ha visto fuertemente inclinada hacia la producción de flores. Un 80% de la población se dedica a la avicultura y floricultura, el 20% restante se dedica a la agricultura.¹¹

En cuanto a la avicultura las empresas PRONACA e INDAVES. Mr. Pollo, La Granja Agrícola, La Pradera, entre otras producen huevos y pollos para el consumo masivo. La mayoría de estas industrias se dedican a producir balanceados que les sirve para alimentar a sus propias gallinas ponedoras y a los pollos. Esta industria es cien por ciento ecuatoriana y es una de las fuentes de trabajo de sus habitantes.¹²

1.3.3 Población económicamente activa:

La población económicamente activa de la parroquia de Puenbo se encuentra ocupada predominantemente en actividades de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca y representa el 21,83%, comercio al por mayor y menor el 12,59%, industrias manufactureras el 12,38 %, actividades de los hogares como empleadores el 7,97% y la construcción el 7.63%¹³.

Según el censo del 2010, Puenbo posee una población de 13.593 habitantes, que determina una relación de 428 habitantes por km², de la cual el 31.20 % está localizado en la cabecera parroquial.¹⁴

Según José Ochoa, Presidente de la Federación Hotelera del Ecuador, el sector turístico tiene altas expectativas debido a la campaña de promoción “All You Need is Ecuador”, que maneja el Gobierno Nacional. “Las inversiones que se anuncian están conectadas con la promoción”, asegura y agrega más datos, como en Ecuador los días de

¹¹ Velasco M. y Pardo J. (2014). *Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puenbo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo*. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 3.

¹² Velasco M. y Pardo J. (2014). *Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puenbo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo*. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 3.

¹³ Datos de la Parroquia. Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Puenbo. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.puenbo.gob.ec/datos.htm>.

¹⁴ Datos de la Parroquia. Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Puenbo. Extraído el 04 marzo 2015 desde <http://www.puenbo.gob.ec/datos.htm>.

mayor ocupación de los hoteles son entre martes y jueves. “Los ejecutivos son los que más ocupan los hoteles”¹⁵.

Además de la campaña a nivel mundial “All You Need is Ecuador”, se lanzó también la iniciativa Viaja Primero Ecuador, la cual consiste en motivar el turismo interno. La ministra de Turismo, Sandra Naranjo, informó que se trabajó en alianza con los operadores turísticos para que los ecuatorianos conozcan su país, galardonado por segunda ocasión en los World Travel Awards como Destino Verde Líder de Sudamérica, “les invito a que conozcamos primero lo nuestro, un país maravilloso”, dijo.¹⁶

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) presentó el nuevo plan que busca ayudar a través de préstamos quirografarios, a personas jubiladas para que puedan beneficiarse del programa Viaja Primero Ecuador, que les permitirá conocer y reencontrarse con el Ecuador profundo.

El plan permite financiar viajes en el Tren Crucero, o en otros paquetes turísticos, para que las personas jubiladas disfruten del Ecuador que lo tiene todo y tan cerca.¹⁷

Estas iniciativas hablan de las ventajas y el interés que existe por promover el turismo interno como dinamizador de la economía del país. Demuestra, además, el momento estelar que vive el turismo ecuatoriano en el mundo, al haber recibido más de veinte premios en los dos últimos años que lo colocan como un destino de clase mundial.

¹⁵ Maldonado, P. (Junio 2014). El sector hotelero de Quito, con nuevas inversiones en este año. El Comercio. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.elcomercio.com.ec/actualidad/inversion-ecuador-hoteles-hoteleria-quito.html>.

¹⁶ Ministerio de Turismo inauguró las islas “Viaja Primero Ecuador”, para incentivar el turismo interno. (Agosto 2014). Ministerio de turismo. P1.

¹⁷ Ministerio de Turismo. BIESS se suma a iniciativa Viaja primero Ecuador. (Diciembre 2014). P12

CAPÍTULO 2

ESTUDIO DE MERCADO

2.1 Objetivos

- Establecer el nicho de mercado del Hotel cinco estrellas en la parroquia de Puembo.
- Determinar las necesidades y requerimientos de servicio que los potenciales usuarios del Hotel cinco estrellas demandarán.
- Identificar el gasto promedio por usuario para concretar tarifas asequibles por el servicio de lujo que brindará el Hotel cinco estrellas.

2.2 Selección del tipo de investigación

El tipo de investigación que se llevó a cabo es la investigación descriptiva que es aquella que busca describir las características de una población, situación de la misma o cambios.

Se utilizó este método científico porque el objetivo de la investigación fue describir las características de ciertos grupos, calcular la cantidad de gente con un rasgo particular en una población y para pronosticar por ejemplo ventas o producción de algún producto¹⁸.

Se utilizó este tipo de investigación para llegar a conocer con la mayor precisión posible la cantidad de personas que al llegar a Quito vía aérea utilizarían el Hotel Boutique, cuánto estarían dispuestos a pagar por los servicios que el Hotel ofrecerá, la cantidad de noches que se hospedarían y por supuesto todo esto con el fin de determinar si es o no viable la construcción del Hotel.

2.3 Diseño del método de recopilación de datos

¹⁸ Namakforoosh, M. (2005). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: Limusa. p.91.

Las técnicas de recopilación de datos son los procesos de medición o recopilación con los cuales podemos obtener datos reales de algo que se está investigando, es decir legítimos, fiables y objetivos¹⁹.

El método por el cual se recolectaron los datos es el método de cuestionario o encuesta. En el levantamiento de la información se entrevistaron a viajeros que llegaban al aeropuerto Mariscal Sucre.

2.4 Muestra

La muestra a ser estudiada son viajeros seleccionados al azar en el aeropuerto Mariscal Sucre a través de un método aleatorio simple.

Para determinar el tamaño de la muestra se utilizó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{z^2 pq}{B^2}$$

Donde n representa el tamaño de la muestra, z expresa el nivel de confianza, que para este caso será igual a 2,24 que corresponde al 97,5%. p es la frecuencia esperada del factor a estudiar para nuestro caso es igual a 0,5. q toma el valor de $1 - p$, que sería 0,5. B es la precisión de la muestra o el error admitido que nuestro caso adquiere un valor de 0,05.

Sustituyendo los valores, tenemos:

$$n = \frac{(2,24)^2(0,5)(0,5)}{(0,05)^2}$$

$$n = \frac{1,2544}{0,0025}$$

$$n = 501,76 = 502 \text{ elementos muestrales}$$

¹⁹ Heinemann, K. (2003). *Introducción a la metodología de la investigación empírica*. Barcelona: Paidotribo. p. 90.

El tamaño de la muestra de esta investigación es 502, es decir que esa fue la cantidad de personas que llenaron la encuesta realizada desde el 2 al 12 de marzo de 2015 en el aeropuerto Mariscal Sucre.

2.4.1 Establecimiento del Target

CRITERIOS DE SEGMENTACIÓN
• Género
• Edad
• Nivel económico (presupuesto)
• Gustos y preferencias
• Clase social
• Lugar de permanencia

- **Género:** esta variable es segmentada entre hombres y mujeres.
- **Edad:** se agrupa la edad de los turistas para así controlar y clasificar fácilmente la cantidad de personas y poder concluir cuántos años tienen las personas que arriban al país, por ende, las personas conforman el target.
- **Nivel Económico:** el presupuesto que una persona tiene por noche para su estadía y la categoría de hospedaje que prefiere es un indicador de nivel económico el cual en nuestro target son personas de alto nivel económico por justamente su presupuesto y su capacidad de pago.
- **Gustos y preferencias:** Es indispensable conocer los gustos y preferencias de los viajeros pues de esa manera tenemos de primera mano una idea de qué servicios son los más convenientes para ofrecer en el establecimiento.
- **Clase social:** Es una variable que si bien no es determinante es muy importante puesto que la clase social alta es la que espera prefiera utilizar el servicio hotelero.
- **Lugar de permanencia:** Es importante saber el lugar de permanencia y es incluida como variable de segmentación pues ayuda a conocer dónde permanecen los huéspedes, dónde gustan descansar, y el tipo de hospedaje donde prefieren permanecer durante su viaje.

c. ¿Durante su estadía de qué servicios requiere?

- 1.- Hotel
- 2.- Agencia de viajes
- 3.- Restaurante
- 4.- Distracciones
- 5.- Transporte (especifique).....
- 6.- Otros (especifique).....

d. ¿Qué tipo de alojamiento requiere durante su estadía?

- 1.- Lujo - 5 Estrellas
- 2.- Primera - 4 estrellas
- 3.- Turista - 3 estrellas
- 4.- Económico - 2 estrellas

e. ¿Cuál es su gasto promedio por día de estadía en la ciudad de Quito?

- 1.- Menos de 50 dólares
- 2.- De 51 a 70 dólares
- 3.- De 71 a 90 dólares
- 4.- De 91 a 150 dólares
- 3.- De 151 a 300 dólares

f. De llegar a construirse un Hotel Boutique en Puenbo a 15 minutos del aeropuerto, ¿utilizaría usted sus servicios?

- 1.- Sí
- 2.- No

g. ¿Cuál es su promedio de estadía en Hotel?

- 1.- 1 noche
- 2.- de 1 a 2 días
- 3.- 3 días o más

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

- 3. - Restaurant
- 4. - Distractions
- 5. - Transport (specify)
- 6. - Other (specify)

d. ¿What hotel category do you rather mostly?

- 1. - Luxury - 5 stars
- 2. - First Class - 4 stars
- 3. - Tourist - 3 stars
- 4. - Economic - 2 stars

e. ¿How much is your budget per night?

- 1. - Less than 50 dollars
- 2. - From 51 to 70 dollars
- 3. - From 71 to 90 dollars
- 4. - From 91 to 150 dollars
- 5. - From 151 to 300 dollars

f. If there was to be a Boutique Hotel built in Puenbo 15 minutes away from the airport, would you use its services?

- 1. - Yes
- 2. - No

g. For how long do you usually stay in hotels?

- 1. - 1 night
- 2. - 1 to 2 days
- 3. - 3 days or more

THANK YOU FOR YOUR TIME AND COLABORATION

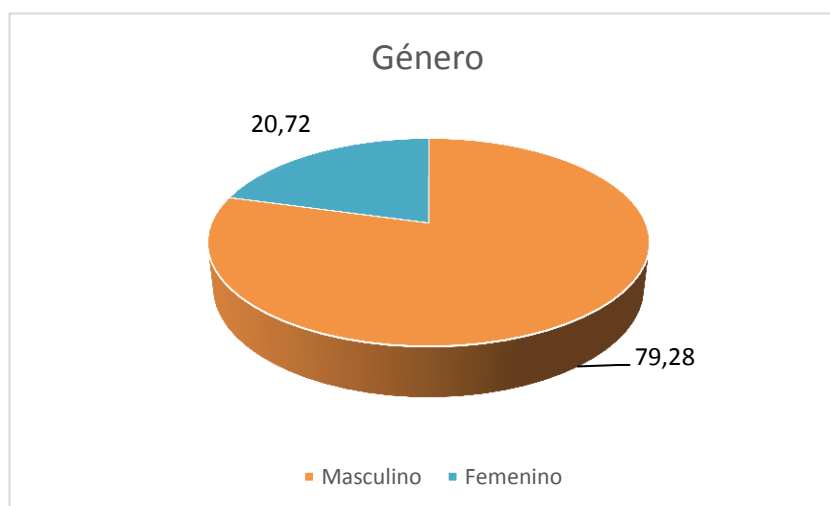
2.4.3 Análisis e interpretación de la encuesta

Sección 1 Pregunta A- Género

Tabla 1

Distribución por Género		
Género	Frecuencia	Porcentaje
Masculino	398	79,28
Femenino	104	20,72
TOTAL	502	100,00

Gráfico 24



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

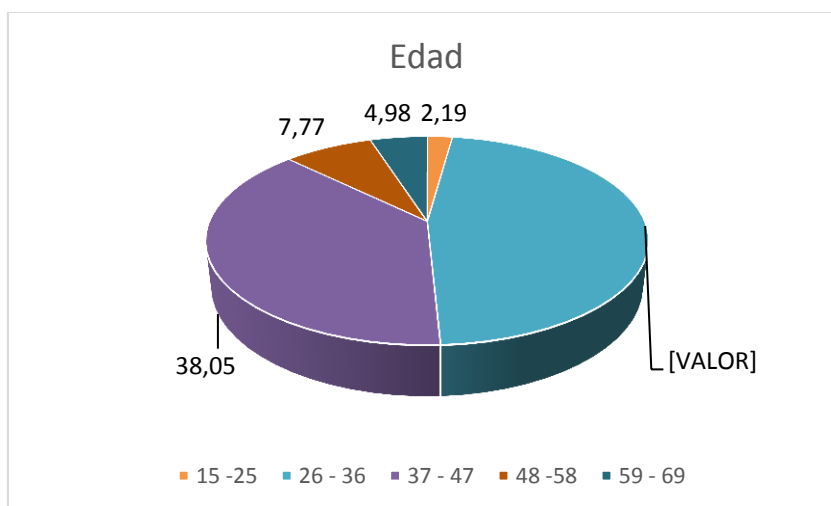
De los 502 encuestados, el 79% corresponde al género masculino con 398 encuestados y el restante 21% corresponde al género femenino con 104 encuestadas. Lo que quiere decir que la afluencia de hombres es mayor que la afluencia de mujeres.

Sección 1 pregunta B- Edad de los viajeros

Tabla 2

Distribución por Edad de los viajeros		
Edad	Frecuencia	Porcentaje
15 -25	11	2,19
26 - 36	236	47,01
37 - 47	191	38,05
48 -58	39	7,77
59 - 69	25	4,98
TOTAL	502	100,00

Gráfico 25



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

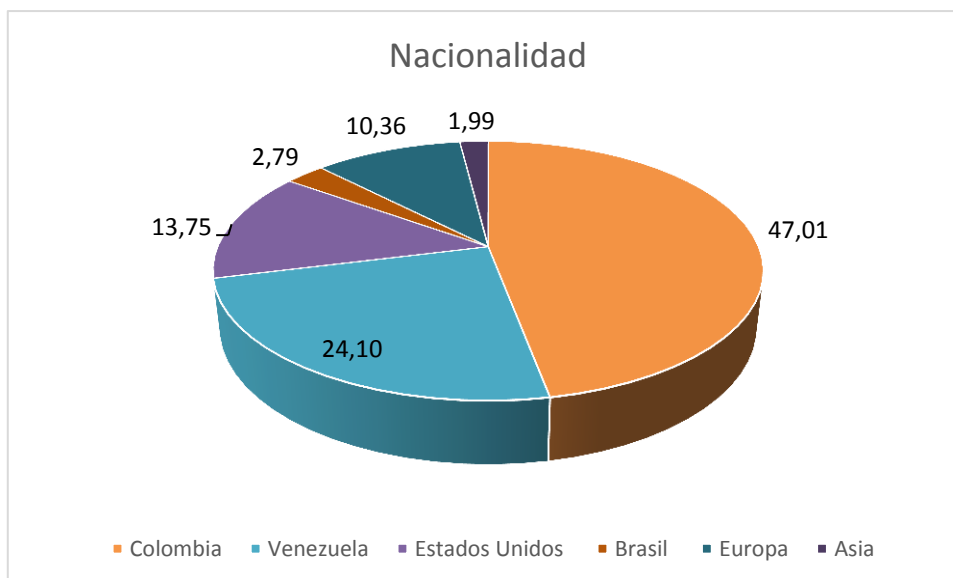
Las edades de los encuestados fueron divididas en 5 grupos: el primer grupo de 15 a 25 años, el segundo de 26 a 36 años, el tercero de 37 a 47 años, el cuarto de 48 a 58 y el quinto grupo de 59 a 69 años. De los 502 encuestados la mayoría (47%) corresponde al grupo de edad entre 26 y 36 años de edad, seguido por el grupo de 37 a 47 años de edad con 38%. El 8% corresponde a edades entre 48 y 58 años, el 5% al grupo de edad de 59 a 69 años y por último los encuestados entre 15 y 25 años con el 2% del total de los encuestados.

Sección 1 pregunta C- Nacionalidad

Tabla 3

Distribución por nacionalidad		
Nacionalidad	Frecuencia	Porcentaje
Colombia	236	47,01
Venezuela	121	24,10
Estados Unidos	69	13,75
Brasil	14	2,79
Europa	52	10,36
Asia	10	1,99
TOTAL	502	100,00

Gráfico 26



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

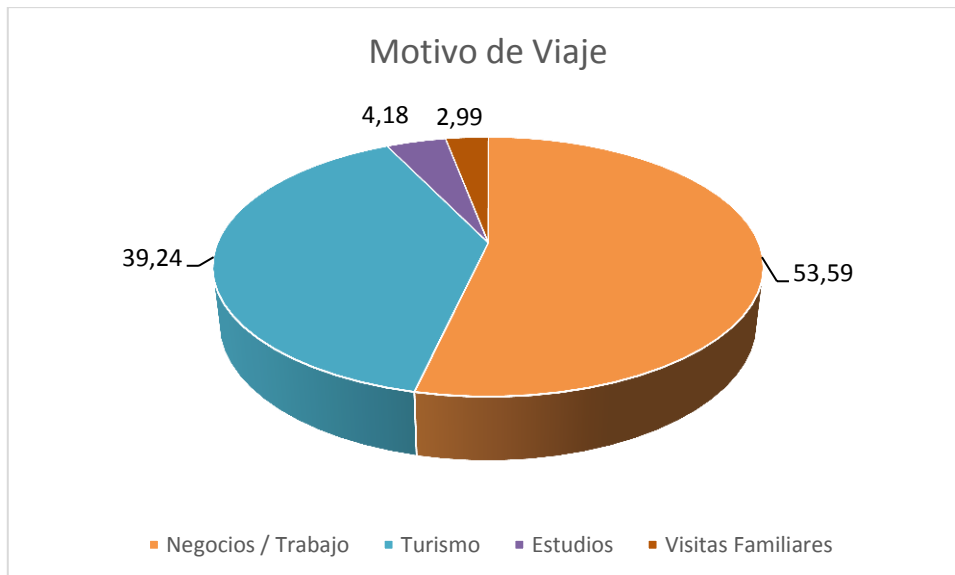
De los 502 viajeros el 47% provienen de Colombia, seguido por los viajeros provenientes de Venezuela con el 24% del total. Del continente Europeo pertenecen el 10% los viajeros. De Brasil representan el 3% del total de encuestados y finalmente los viajeros que provienen de Asia que corresponde al 2%. Por lo que podemos reconocer que el mercado de viajeros colombianos es bastante amplio junto con los venezolanos haría un excelente nicho de mercado de huéspedes ejecutivos latinos.

Sección 1 pregunta D- Motivo de viaje

Tabla 4

Distribución por motivo de viaje		
Motivo de viaje	Frecuencia	Porcentaje
Negocios / Trabajo	269	53,59
Turismo	197	39,24
Otros:		
Estudios	21	4,18
Visitas Familiares	15	2,99
TOTAL	502	100,00

Gráfico 27



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

El 39% de los viajeros encuestados responde que su motivo de viaje es turismo. Ese valor es superado por los viajeros que llegan por trabajo o negocios que son el 53% de los encuestados. El 4% dijeron venir por estudios y el 2,99% restante viene por visitas familiares.

Sección 2 pregunta A- ¿viaja regularmente por vía aérea?

Tabla 5

¿Viaja regularmente por vía aérea?		
Viaja Vía Aérea	Frecuencia	Porcentaje
SI	325	64,74
NO	177	35,26
TOTAL	502	100,00

Gráfico 28



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

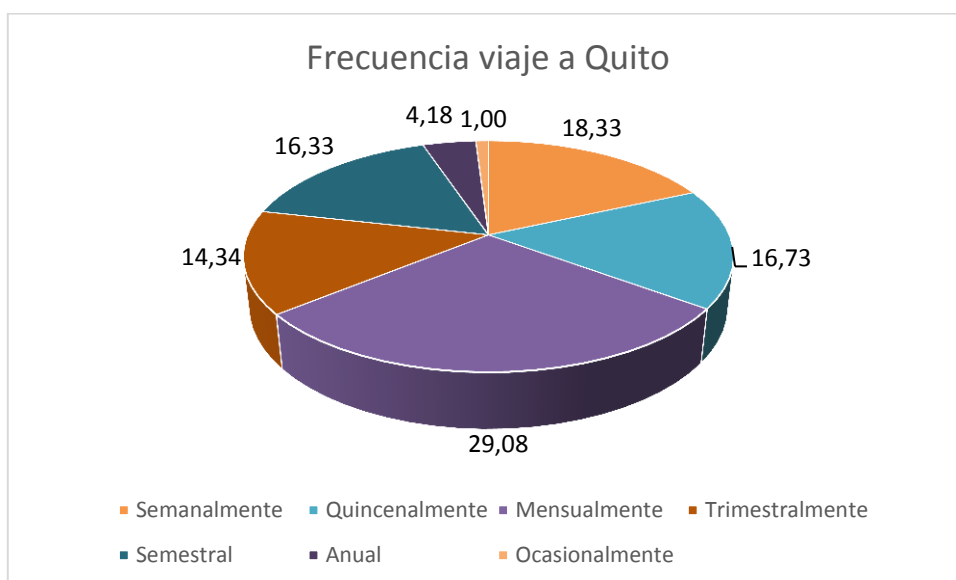
Se preguntó a los encuestados si su forma de transporte habitual es el transporte aéreo, donde el 65% responde que sí, mientras que el 35% restante realiza por lo general sus viajes de otra forma, es decir que de forma aérea no suelen transportarse.

Sección 2 pregunta B- frecuencia con que viene a Quito

Tabla 6

Periodicidad con que viene a Quito		
Periodicidad	Frecuencia	Porcentaje
Semanalmente	92	18,33
Quincenalmente	84	16,73
Mensualmente	146	29,08
Trimestralmente	72	14,34
Semestral	82	16,33
Anual	21	4,18
Ocasionalmente	5	1,00
TOTAL	502	100,00

Gráfico 29



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

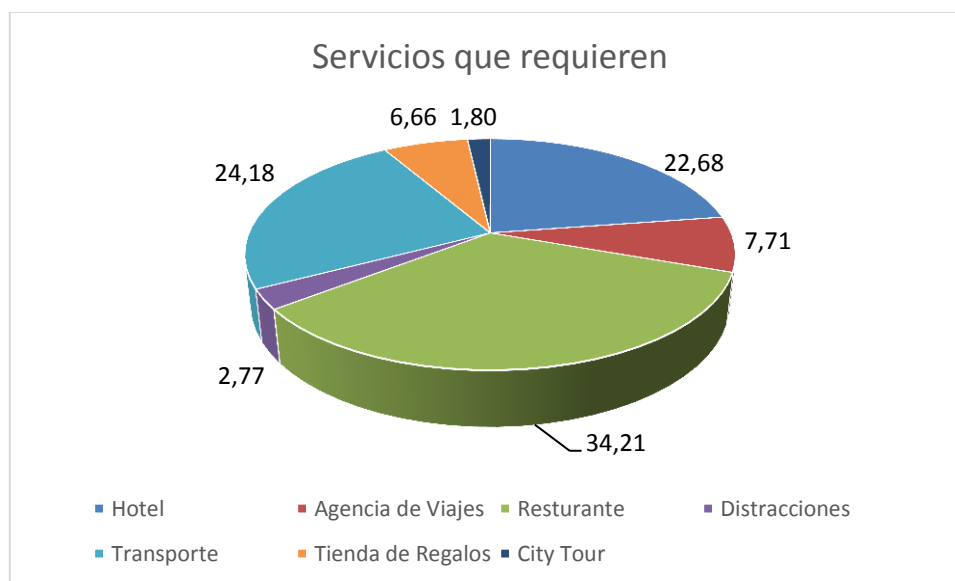
De 502 encuestados la mayoría (29%) responde que viaja a Quito "mensualmente", seguido por las personas que viajan semanalmente son el 18%, el 17% corresponde a los encuestados que viajan quincenalmente, el 16% corresponde a los encuestados que señalan viajar semanalmente, 4% del total indica que su frecuencia de viaje a la ciudad de Quito es anualmente y el 1% los encuestados viajan ocasionalmente a la ciudad de Quito.

Sección 2 pregunta C- servicios que requiere durante su estadía

Tabla 7

Servicios que requiere durante su estadía		
Servicios	Frecuencia	Porcentaje
Hospedaje	303	22,68
Agencia de Viajes	103	7,71
Restaurante	457	34,21
Distracciones	37	2,77
Transporte	323	24,18
Otros:		
Tienda de Regalos	89	6,66
City Tour	24	1,80
TOTAL	1336	100,00

Gráfico 30



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

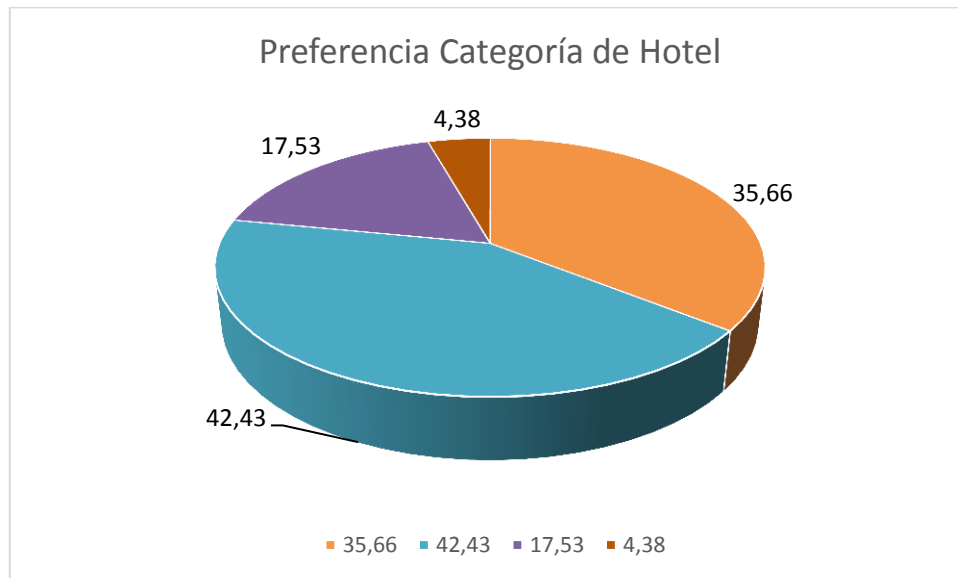
Al tratarse de una pregunta de respuesta múltiple se obtuvieron 1.336 respuestas del total de 502 personas encuestadas, donde 345 del total de respuestas corresponde a requerir servicio de restaurante, seguido por el 24% que requieren servicio de transporte, el 23% requiere servicio de hospedaje; menos importantes son considerados los servicios de agencias de viajes con el 8%, distracciones con el 3%, tienda de regalos 7% y por últimos servicio de city tour con el 2%.

Sección 2 pregunta D – preferencia de categoría de hotel durante la estadía

Tabla 8

Preferencia de categoría de hotel durante estadía		
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Lujo	179	35,66
Primera	213	42,43
Turista	88	17,53
Económico	22	4,38
TOTAL	502	100,00

Gráfico 31



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

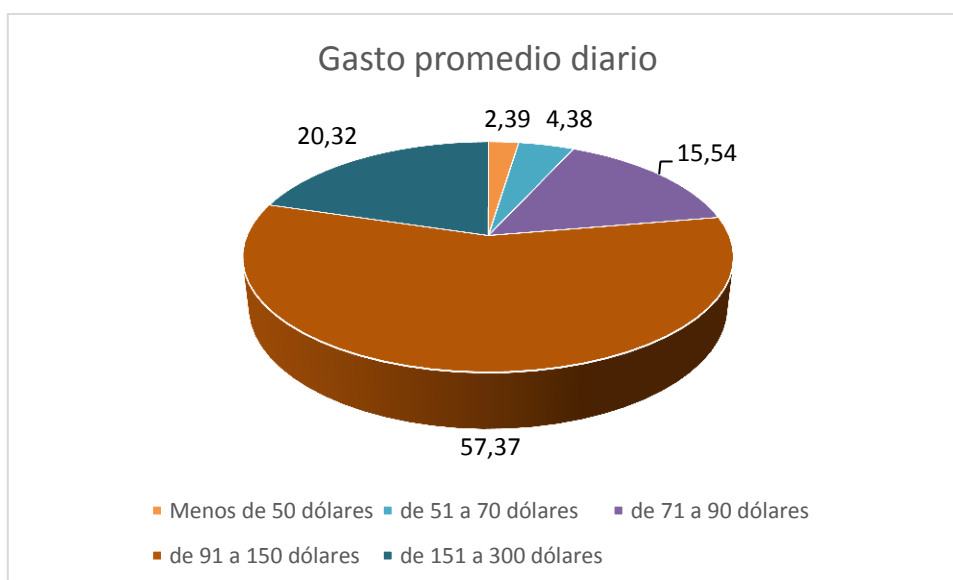
Con el fin de conocer la opinión de los encuestados sobre la categoría de hotel que prefieren, se realizó la pregunta D de la sección 2 de la encuesta, en la cual los viajeros comunican que categoría prefieren entre: lujo, primera, turista y económico. El 42% de los encuestados señala preferir una categoría de primera, el 36% señala tener una preferencia en la categoría de lujo, solo el 18% señala preferir la categoría turista y finalmente el 4% del total de los encuestados busca una categoría económica.

Sección 2 pregunta E- presupuesto por día de estadía

Tabla 9

presupuesto promedio por día de estadía		
Precio	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 50 dólares	12	2,39
de 51 a 70 dólares	22	4,38
de 71 a 90 dólares	78	15,54
de 91 a 150 dólares	288	57,37
de 151 a 300 dólares	102	20,32
TOTAL	502	100,00

Gráfico 32



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

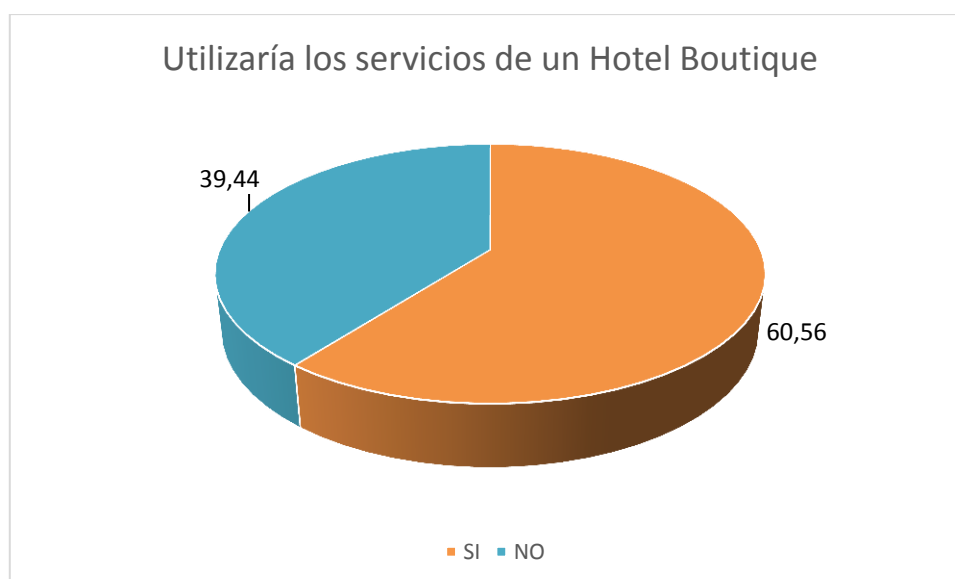
Para calcular el nivel de gasto de los encuestados, fueron clasificados en 5 grupos; los que tienen como presupuesto en su estadía menos de 50 dólares diarios, los que tienen promedio entre 51 a 70 dólares, de 71 a 90 dólares, otro grupo de 91 a 150 dólares y el último grupo de 151 a 300 dólares. Donde el 57% de los 502 encuestados utilizan habitaciones entre 91 y 150 dólares diarios en su estadía, el 20% en espera paga entre 151 a 300 dólares, 16% de los encuestados tiene presupuesto medio bajo entre 71 a 90 dólares, y finalmente un grupo minoritario que su promedio de gasto es menor, pues solo presupuestan menos de 50 dólares y de 51 a 70 dólares (2% y 4% respectivamente)

Sección 2 pregunta F- ¿utilizaría los servicios de un hotel boutique cerca de Tababela?

Tabla 10

Utilizaría los servicios de un hotel boutique cerca de Tababela?		
Hotel boutique	Frecuencia	Porcentaje
SI	304	60,56
NO	198	39,44
TOTAL	502	100,00

Gráfico 33



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

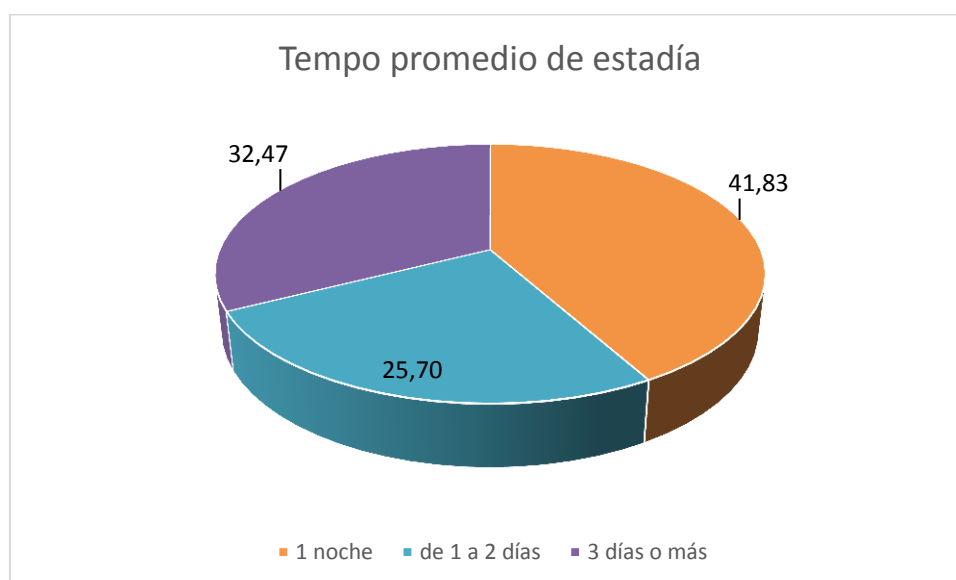
En la encuesta se consultó si utilizaría los servicios de un Hotel Boutique cerca de Tababela, del 100% de los encuestados, el 61% señala que sí lo haría, mientras que el 39% responde que no lo haría.

Sección 2 pregunta G- promedio de estadía en hotel

Tabla 11

Promedio de estadía en hotel		
Tiempo	Cantidad	Porcentaje
1 noche	187	37,25
de 1 a 2 días	142	28,29
3 días o más	173	34,46
TOTAL	502	100,00

Gráfico 34



Elaborado por: Pamela Maldonado

Fuente: Investigación de Campo

Del 100% de viajeros encuestados el 41% señala que su tiempo promedio de estadía en un hotel es de 1 una noche, seguido por los encuestados que indican que en promedio se hospedan 3 días o más, finalmente el 25% de la encuestada señala que en promedio su estadía por lo general es de 1 a 2 días.

2.4.4 Análisis

Las edades de los turistas que más visitan el Ecuador se encuentran entre los 26 – 36 años representa el 44.6% por tanto es una población joven. Este porcentaje esta seguido por el 38% que oscilan entre los 36 y 46 años, son personas más maduras generalmente trabajadores o padres de familia los mismos que pueden pagar los gastos turísticos que realizan.

Se puede observar que las personas que más llegan al país lo hacen por negocios o trabajo 53.59%, seguido por aquellos que viene de turismo que representan el 39,24%, por estudios vienen el 4%, y el 3% lo hacen por visitas familiares.

Predominan los viajeros colombianos con un 47%, los viajeros venezolanos representan el 24%, de Estados Unidos, Brasil y Europa representan juntos el 27 % y el 2% provienen de Asia.

El gasto promedio por habitación por noche del 67% de los viajeros es de 151 a 300 dólares por noche.

Una vez analizados estos datos, reconocemos que el mejor mercado para el Hotel Ecuador Inn, son los viajeros de negocios, de target alto de entre 26 y 36 años, que necesitan un lugar cómodo y placentero para descansar y refrescarse antes de volver a tomar un avión.

2.5 Oferta del servicio con base en el segmento de mercado

La oferta, tal como lo dice Santiago Zorilla, es la cantidad de mercancías que se ofrece a la venta por un precio dado por unidad de tiempo.²⁰

- **Producto**

El producto a ser ofertado son habitaciones que se encuentran disponibles para ser vendidas a los diferentes precios y tarifas que cada habitación puede tener dependiendo de factores como ocupación y los servicios que se requieran, tipo de huésped o incluso piso en el que se desea la habitación. El último piso del hotel, nivel 4, será el nivel designado para representar a Galápagos y tendrá un precio diferente a los demás niveles, pues será el piso más exclusivo del hotel.

²⁰ Zorilla, S. (2004). *Cómo aprender economía: conceptos básicos*. México D.F.: Limusa. p.126.

El hotel cuenta no solo con amplias habitaciones, sino también servicios como: mini gimnasio equipado con una caminadora, una bicicleta estática, un banco de uso múltiple (piernas, abdominales, brazos), silla para pesas, pesas varias y área de vestidores con dos duchas. Restaurantes temáticos de comida de la Sierra y Oriente por un lado, y comida de la Costa en otro ambiente. Ambos restaurantes ofrecen comida variada a un precio justo con porciones adecuadas y una decoración muy típica y gourmet al mismo tiempo.

El hotel cuenta con 15 habitaciones sencillas, 6 habitaciones dobles, 5 habitaciones matrimoniales, 3 Jr. Suites que son las habitaciones ejecutivas más elegantes de cada uno de los pisos, representando cada habitación a la ciudad más importante de la región correspondiente y la Galápagos Suite que no solo es la habitación más elegante del 4to piso correspondiente a la región Insular, sino que también es la más grande y elegante del hotel.

- **Precio**

El precio del producto depende del tipo de acomodación que desee el huésped, la ocupación, la temporada de uso de las instalaciones o incluso de la anticipación con la que se realice la reserva o cotización de los servicios, sin embargo la tarifa de Walk In que el hotel va a manejar por tipo de habitación es la siguiente:

- Habitación Sencilla: 120 dólares por noche.
- Habitación doble o matrimonial: 110 dólares por noche.
- Jr. Suite (Habitaciones Quito, Guayaquil, El Coca): 175 dólares por noche.
- Galápagos Suite: 190 dólares por noche.

- **Plaza**

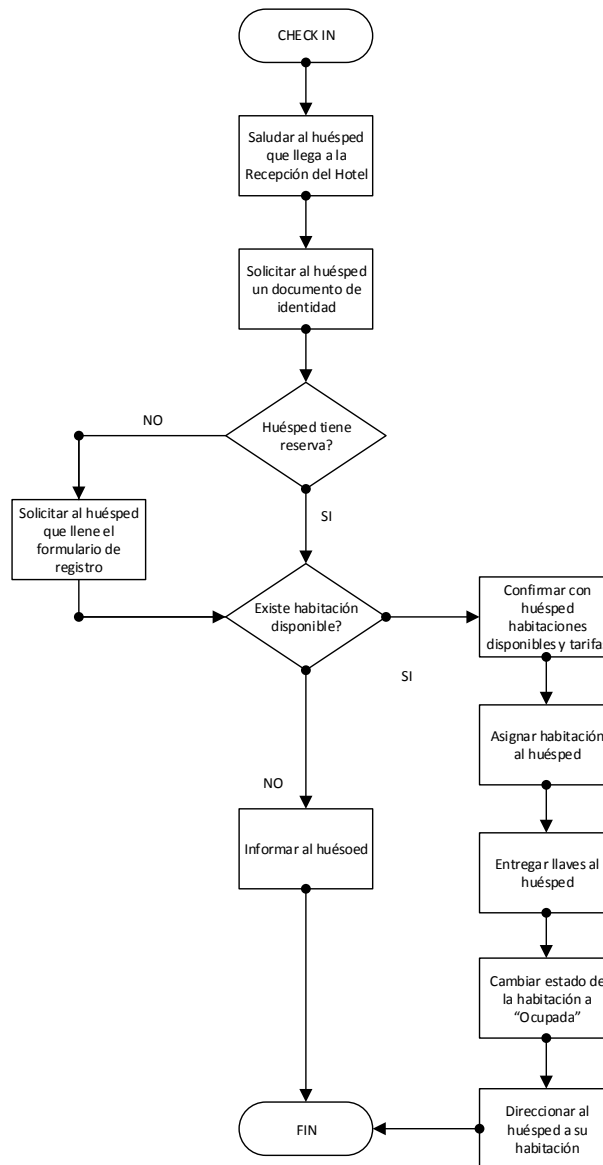
La distribución del hotel estará a cargo de la Agencia de viajes Stella Maris Travel CIA. LTDA. la cual tiene sus oficinas localizadas en Quito y recomendarán el hotel a todos aquellos viajeros que busquen un hotel con las características del Ecuador Inn y también el hotel se afiliará a páginas de internet especializadas para viajeros como lo son booking.com y despegar.com. Estas páginas son las más utilizadas por los viajeros para buscar hoteles en sus lugares de destino.

- **Promoción**

El Hotel Ecuador Inn tendrá vallas publicitarias en las vías cercanas al aeropuerto, en restaurantes de la zona y tendrá para el huésped nacional programa de Luna de Miel por la cantidad de fincas y lugares cercanos donde se realizan bodas.

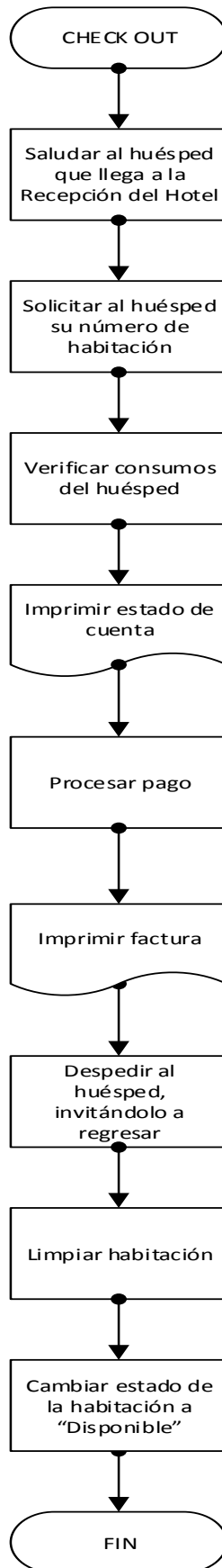
2.5.1 Procesos que componen el servicio hotelero propuesto:

2.5.1.1 Proceso de Check In



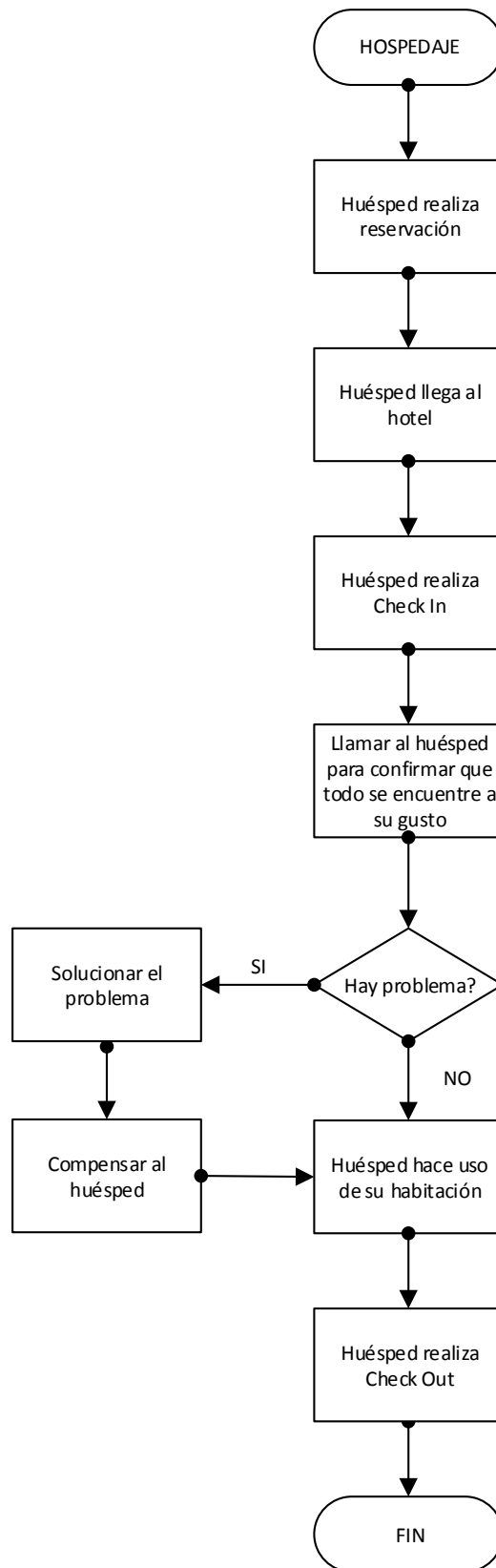
REGISTRO DE PROCESOS DE CHECK-IN	
Responsable	Agente de Check in
Objetivo	Implementar un procedimiento estandarizado y único para realizar el check-in
Clientes externos	Turistas, familias
Clientes Internos	Administrador, recepcionista
Entradas	Registro de reserva, Datos del cliente walk-in
Salidas	*****
Grupos de interés	Colaboradores, proveedores, clientes
Inicio de proceso	Llegada del cliente
Fin de proceso	Entrega de llave
Indicadores	Tiempo de realización del check-in
Procesos Relacionados	Proceso de limpieza de habitación

2.5.1.2 Proceso de Check Out



REGISTRO DE PROCESOS DE CHECK-OUT	
Responsable	Agente de recepción
Objetivo	Implementar un procedimiento estandarizado y único para realizar el check-out
Clientes externos	Turistas, familias
Clientes Internos	Administrador, recepcionista
Entradas	Registro de reserva, Datos del cliente walk-in
Salidas	*****
Grupos de interés	Colaboradores, proveedores, clientes
Inicio de proceso	Salida del cliente
Fin de proceso	Despedida al huésped
Indicadores	Tiempo de realización del check-out
Procesos Relacionados	Proceso de limpieza de habitación

2.5.1.3 Proceso de hospedaje



CAPÍTULO 3

ESTUDIO LEGAL Y PLAN ORGANIZACIONAL

3.1 La Empresa

3.1.1 Nombre o razón social

La Razón Social de una empresa, en derecho mercantil, es el nombre o denominación con que son designadas o conocidas las compañías o sociedades.²¹

La Razón social debe ser un nombre único tal como lo dice el artículo 16 de la Ley de Compañías que expresa “La razón social o la denominación de cada compañía, que deberá ser claramente distinguida de la de cualquiera otra, constituye una propiedad suya y no puede ser adoptada por ninguna otra compañía.”²²

La Razón Social de la empresa a ser conformada para la creación del hotel es Turismo Mágico Ecuador S.A., y el nombre comercial de la mencionada empresa es Hotel Ecuador Inn.

3.1.2 Tipo de empresa

Esta empresa es una sociedad anónima conformada por dos socios cuyos capitales fueron aportados en igual cantidad por lo que cada socio representa el 50% de la empresa.

La Ley de Compañías expresa “La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones.”²³

Para la constitución de la empresa se debe:

1. Solicitar reserva de nombre en la Superintendencia de Compañías y Valores.
2. Apertura de la Cuenta de Integración de Capital en un banco.
3. Realizar la minuta de Escritura de Constitución de Compañía Anónima que se elevará a escritura pública una vez aprobada y firmada en una notaría.
4. Inscribirla en el Registro Mercantil.

²¹ Razón Social. (1979). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires: Editorial Heleaste.

²² H. Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías*. Art. 16.

²³ H. Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías*. Art. 147.

5. Nombramientos de Gerente General y Presidente inscritos en el Registro Mercantil.
6. Solicitar apertura del RUC (Registro Único de Contribuyentes) en el SRI (Servicio de Rentas Internas).
7. Pago de la Patente Municipal en el Municipio.

3.1.3 Clase de actividad

La actividad central a la que se dedica la empresa Turismo Mágico Ecuador S.A. es la prestación de servicios turísticos y de hospedaje de manera regular y habitual para extranjeros y residentes.

3.2 Requisitos y permisos legales

3.2.1 Permisos de funcionamiento

3.2.1.1 Registro de actividad turística

Es la inscripción del prestador de servicios turísticos previo a la obtención de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) al inicio de sus actividades, y que debe hacerlo por una sola vez en las oficinas de Quito Turismo y pagar su tasa correspondiente anualmente. En este registro se establece la clasificación y categoría del establecimiento.

1. Copia certificada de la escritura de la constitución de la compañía.
2. Copia del nombramiento del representante legal.
3. Copia a color de cédula de identidad y papeleta de votación del representante legal.
4. Copia a color del RUC.
5. Copia de la búsqueda fonética emitido por el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI).
6. Inventario valorado de maquinaria, enseres, muebles y equipos del establecimiento turístico debidamente firmado por el representante legal.
7. Original y dos copias del formulario de declaración de activos fijos para la cancelación del uno por mil.

3.2.1.2 Licencia única de funcionamiento turístico

Todos los establecimientos que se encuentran registrados en el Ministerio de Turismo tiene la obligación de renovar la Licencia Anual de Funcionamiento turístico hasta los sesenta primeros días del año de acuerdo al Art. 55 del Reglamento General a la Ley de Turismo. Esta Licencia anual constituye la autorización legal a los establecimientos dedicados a la prestación de los servicios turísticos, sin la cual no podrán operar. Los requisitos son:

1. Copia y Original del pago del Impuesto Predial.
2. Lista de Precios de los servicios ofertados (original y copia).
3. Inventario valorado de la empresa firmado bajo la responsabilidad del propietario o representante legal, sobre los valores declarados.

3.2.1.3 Permiso sanitario de establecimientos nuevos

Este permiso lo expide el Ministerio de Salud con el fin de asegurar la sanidad y salubridad del lugar de trabajo.

1. Solicitud de permiso de funcionamiento.
2. Planilla de inspección.
3. Licencia anual de funcionamiento.
4. Copia del RUC del establecimiento.
5. Copias de cédula y papeletas de votación del o los propietarios.
6. Copia del permiso de funcionamiento de los Bomberos.

3.2.1.4 Patente

Es la inscripción de un negocio en los registros de la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra domiciliada la empresa constituida. Deben obtener la patente municipal todas las personas o empresas que deseen iniciar una actividad comercial o industrial en el país. Para realizar el trámite de obtención de la patente se necesita:

1. Formulario de la declaración de Patente Municipal debidamente lleno. Éste se puede obtener en la página www.quito.gob.ec
2. Copia de la cédula y certificado de votación de las últimas elecciones.
3. Copia del RUC.

3.2.5 Permiso de Bomberos

Este permiso es otorgado por los bomberos, quienes inspeccionan el lugar antes de aprobar el permiso, con la finalidad de garantizar que todas las normas de seguridad se cumplen en el lugar, como señalización de salidas de emergencia, colocación de dispositivos anti incendios y correcto uso de colores indicativos en tuberías tanto de agua como de gas.

Los requisitos para este trámite son:

1. Copia del RUC.
2. Copia del Permiso del año anterior (para verificación).
3. Informe de Inspección, elaborado por el personal autorizado del Departamento de Prevención.

3.2.6 Permisos y normas ambientales

3.2.6.1 Licencia ambiental

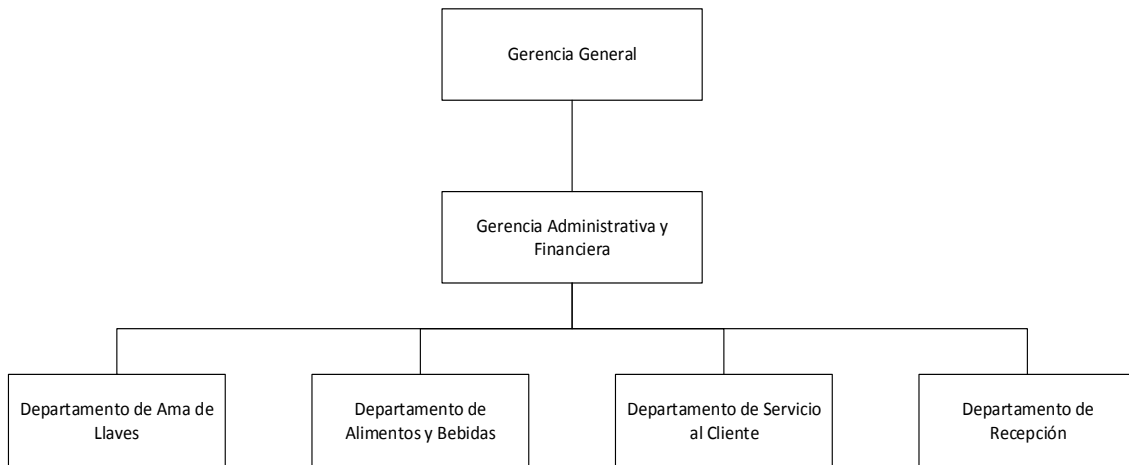
La licencia ambiental es obligatoria y necesaria para el cumplimiento de la Ordenanza 213 sobre la prevención y control del medioambiente. El proceso para realizar este trámite son:

1. Llenar formulario de registro. (www.quitoambiente.gob.ec)
2. Copia del RUC.
3. Pago de impuesto predial de la propiedad.
4. Guía de prácticas ambientales.
5. Orden de pago por inspección y certificación.

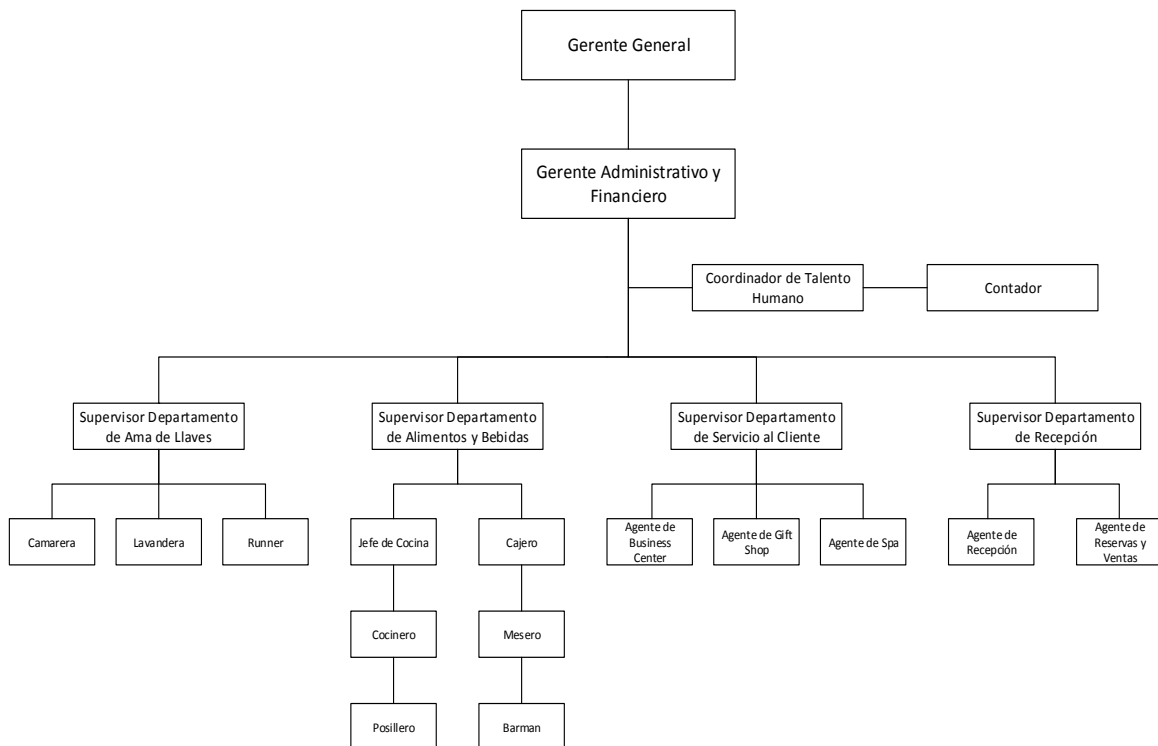
Luego del registro que solicitan los negocios, se coordina una inspección delegada por la Secretaría. En esa visita se verifica el cumplimiento de la Guía de Prácticas Ambientales (GPA) enfocada en la reducción de los efectos causados por la emisión de gases a la atmósfera, el ruido, los residuos y los vertidos de las industrias.

3.3 La Organización

3.3.1 Organigrama estructural



3.3.2 Organigrama funcional



3.3.3 Descripción de funciones

A continuación se realizará una descripción de funciones de cada puesto de trabajo de cada uno de los departamentos del hotel.

3.3.3.1 Departamento de ama de llaves:

Supervisor departamental: El supervisor departamental controla al personal de limpieza tanto de áreas públicas como de limpieza de habitaciones, asigna diariamente a cada camarera las habitaciones que debe cada una limpiar de acuerdo a la ocupación y disponibilidad del hotel, realizar horarios de trabajo, informe semanal de objetos olvidados en habitaciones, control de inventario de sustancias de limpieza y lavado tanto para habitaciones como para el área de lavandería, inventario de reposición de amenidades para habitaciones y diariamente entregar al personal de limpieza los materiales necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Camarera: Todos los días deben tomar del lino principal la cantidad necesaria de ropa de cama para realizar la limpieza completa de las habitaciones asignadas cambiando, toallas de baño, sábanas, fundas de almohadas, cobertor y reposición de amenidades. Reportar a su supervisor objetos olvidados de manera inmediata. Lavar baño, ducha y espejos con los implementos apropiados y utilizando el material de protección correcto. Aspirar habitación, limpiar polvo de muebles y abrir ventanas para la correcta ventilación de la misma al llegar y cerrar la ventana al momento de concluir la limpieza.

Lavandera: Revisar que las sábanas se encuentren en perfecto estado al momento de llegar a la lavandería, lavar de manera correcta con los productos indicados, toda la ropa de cama que llegase, mantener un orden de lavado y secado, planchar y doblar las sábanas limpias para que sean repuestas en el lino principal.

Runner: Se encarga de mantener en orden el lino principal y los linos en cada piso. Verificar par stock de sábanas, toallas y amenidades existentes en cada piso y reabastecerlo en caso de que desprovea.

3.3.3.2 Departamento de alimentos y bebidas

Supervisor de Restaurantes: Se encarga del servicio, de la imagen de los restaurantes, de la operación y los horarios de meseros y cajeros. Supervisar que cada estación o rango se encuentre en perfecto estado una vez terminada la operación.

Jefe de Cocina: Realiza horarios del personal de cocina como cocineros, barman y pocillero. Realiza pedidos para abastecimiento de alimentos, control de calidad de los platos y presentación de los mismos.

Cajero Restaurante: Cobro de los alimentos ingeridos por los huéspedes, llenar formato de reporte de ventas diarias para cierre de caja y manejo de caja chica.

Cocinero: Se encarga de realizar los platillos que el huésped requiera a la brevedad posible sin descuidar la perfecta preparación de cada alimento, realizar un correcto mison place de los alimentos a usar en la jornada, mantener siempre limpio el puesto de trabajo, notificar si algún alimento se encuentra descompuesto para su reposición, realizar un reporte diario de los alimentos utilizados.

Mesero: Se encarga del servicio en el restaurante, atención al cliente, tomar pedidos de los mismos, ingresar pedidos a cocina, sirve bebidas a la mesa, mantener en orden y bien montadas las mesas que le hayan asignado cada turno de trabajo, transportar platos sucios a pocillería y vasos sucios a área de barman, mantener un stock apropiado en su estación de trabajo de implementos extras como salsa de tomate, ají, sal, (extras que los huéspedes podrían necesitar). Una vez concluido el turno cada mesero debe entregar su área o rango totalmente limpio y mesas montadas completamente según estándar.

Barman: Preparar las bebidas que se requieran en el restaurante, mantener inventario de las bebidas gaseosas para realizar pedido semanal al supervisor, mantener en stock necesario siempre los ingredientes par cafés, agua aromáticas, jugos (azúcar, pulpa, endulzante light, café en polvo, etc.) mantener el área de trabajo y la maquinaria limpia (máquina de café, congeladores de bebidas, estanterías, etc.) lavar vasos y tazas únicamente (por su delicadeza no pueden ser lavados en pocillería), apoyo en limpieza del salón (restaurante) en caso de derramamientos.

Pocillero: Recibe platos sucios, coloca los platos en orden para ser puestos en máquina lavaplatos. Seca platos ya lavados y los coloca en orden de tamaño en estanterías.

3.3.3.3 Departamento de recepción

Supervisor Recepción: Supervisa el turno. Realiza horarios de agentes de recepción, supervisa procesos de check in y check out, ejecuta informe mensual de llegadas y salidas de huéspedes, mantiene al día el planning del hotel para evitar discrepancias, reporta a ama de llaves ocupación diaria para organizar limpieza de habitaciones, hace un reporte semanal de comentarios positivos o negativos de huéspedes. Debe manejar con fluidez el sistema operativo de reservas. Español e inglés hablado y escrito 100%. Realiza check in y check out. Cobro a huéspedes por servicios prestados. Manejo de caja chica. Cuadre de caja diaria. Recepción de cuadros de caja de agentes de recepción. Ordena compra de artículos para gift shop.

Agente de recepción: Realizar check in y check out de huéspedes. Manejo de caja diaria. Cobro a huéspedes por servicios prestados. Reporte diario de cuadro de caja. Verificar con ama de llaves estado de las habitaciones.

Agente de reservas y ventas: Cotizar y concretar ventas que se reciban vía telefónica o e-mail. Constatar disponibilidad para mercado nacional. Brinda apoyo a agentes de recepción en caso de necesitarlo. Emite reservas y maneja sistema para cancelar, mover o editar bookings.

Botones: El botones o bell boy se encarga de dar la bienvenida al huésped y dirigirlo al área de recepción o indicarle hacia dónde dirigirse en caso de que busque algo en particular. Ayuda al huésped con su equipaje si el huésped se lo permite y lo llevan hasta la habitación asignada. También tiene como obligación retirar las maletas de la habitación y llevarlas a recepción el momento del check out si el huésped lo requiere, puesto que no todos los huéspedes desean que su equipaje sea movilizado por alguien más que no sean ellos mismos. Por delicadeza, el botones debe preguntar al huésped si desea ayuda con su equipaje, tanto a su llegada como a su partida.

3.3.3.4 Departamento de servicio al cliente

Agente de Business Center: Atiende solicitudes de huéspedes. Regular manejo de computadores por parte de huéspedes, mantener en orden espacio de trabajo, reportar daños en computadores, copiadora. Coordinar servicios de taxi cuando un huésped lo requiera. Brinda información general sobre la ciudad, entrega de mapas, información sobre tours a lugares cercanos. Cuadre diario de caja.

Agente de Gift Shop: Venta de artesanías y artículos existentes en la tienda de variedades del hotel. Mantener Gift Shop siempre limpio y ordenado. Reporte diario de ventas y cuadre de caja. Llevar inventario ordenado de artículos para su reposición (reporta a supervisor de recepción).

Agente de Spa (Masajistas): Tomar citas para masajes y tratamientos. Cobro al huésped por masajes y tratamientos. Realizar masajes a horas coordinadas mediante citas. Cuidar de cremas y lociones ocupadas en masajes. Reporte de cuadre de caja diario.

3.3.3.5. Departamento administrativo y financiero

Gerente Administrativo: Planea, ejecuta y dirige la gestión operativa y administrativa del hotel, desarrolla estrategias de compras y ventas anuales de la organización, controla presupuestos y realiza estrategias de ventas para el funcionamiento del hotel. Debe Supervisar todas las áreas con visitas periódicas para conocer cómo se están llevando a cabo las operaciones y el servicio al cliente.

Coordinador de talento humano: Se encarga de reclutar personal, entrevistas a los seleccionados. Envía a finanzas información sobre sueldos de los colaboradores para realizar los pagos pertinentes. Se encarga de liquidaciones y todo lo relacionado con el seguro social. Debe mantener archivados las hojas de vida de todos los colaboradores en orden por departamentos. Mantiene a los colaboradores al tanto de capacitaciones o cursos que brinda el estado a través de las distintas entidades gubernamentales que éstos pueden tomar como parte de su crecimiento personal y laboral. Debe enviar al contador fin de mes los valores a ser cancelados por los asociados. Mantiene al día un informe sobre vacaciones y permisos de los asociados.

Contador: Mantiene al día las cuentas del hotel como lo son pagos, ingresos, egresos y debe tener un control sobre la cuenta bancaria del mismo. Se encarga de revisar

cuidadosamente estados de cuenta. Realiza pagos a proveedores en el horario establecido para ellos. Pagar sueldos través de transferencia interbancaria a fin de cada mes y el pago del porcentaje de 10 % de servicio se lo realizará a mes vencido. Tener en regla las cuentas para este fin. Realizar declaraciones mensuales al Servicio de Rentas Internas y con la información enviada de Recursos humanos paga las afiliaciones de los asociados al Seguro Social.

CAPITULO 4

ANÁLISIS FINANCIERO

Para iniciar un proceso productivo se requiere elaborar un análisis financiero, el cual pretende aportar información relevante para determinar la factibilidad económica del proyecto.

4.1 Propuesta de inversión

La inversión consiste en la colocación de capital para el funcionamiento del proyecto y obtener una ganancia y recuperación de este capital a través del funcionamiento del negocio. La propuesta de inversión estará conformada por inversión fija, diferida y capital de trabajo.

4.1.1 Inversión fija

La inversión fija se define como los bienes que la empresa va a utilizar y requiere de manera continua en el curso normal de sus operaciones. La inversión fija también es conocida como activos fijos.²⁴

Tabla 12
Inversión fija del proyecto

Detalle	Dólares
Inversión Fija/ Activos Fijos	
Terreno	200.000
Construcción	800.000
Instalaciones sanitarias y eléctricas	40.000
Maquinaria y equipos	42.000
Muebles y enseres	100.000
Activos Fijos administración	
Equipo de cómputo	2.000
Equipos de oficina	1.000
Total	1.185.000

La inversión fija va a estar conformada por:

²⁴ Banco Interamericano de Desarrollo. (1987). *Ciclo de Preparación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo*. Nicaragua: Instituto Interamericano de Ciencias Agrícolas.

- **Terreno;** para llevar a cabo el proyecto se adquirirá un terreno ubicado en Puenbo a por \$200.000 USD. Este terreno servirá para la construcción del hotel.
- **Construcción:** Se construirá un edificio para la operación del hotel, por un valor de \$800.000 USD.
- **Instalaciones sanitarias y eléctricas:** conforman instalaciones eléctricas, de agua, baños las cuales ascienden a un valor de \$40.000 USD.
- **Maquinaria y equipos:** consisten en las instalaciones necesarias para las diferentes áreas del hotel como cocinas y freidoras industriales para la cocina central y una lavadora industrial para el área de lavandería por el valor de \$42.000 USD.
- **Muebles y enseres:** corresponde a gastos en muebles de oficina, muebles para equipamiento de los cuartos del hotel y áreas sociales por un valor de \$100.000 USD.
- **Equipo de cómputo:** consisten la compra de computadoras e impresoras para el área administrativa del hotel por el valor de \$2.000 USD.
- **Equipos de oficina:** corresponde a calculadora, sumadora, teléfonos, fax, por el valor de \$ 2.400 USD.

4.1.2 Inversión diferida

La inversión diferida es todo lo que corresponde a los gastos de constitución de la empresa, como registros, permisos, patente y el valor del estudio de mercado, todo esto por el valor de 12.000 USD.

Tabla 13
Inversión fija del proyecto

Detalle	Dólares
Activos diferidos	
Estudio factibilidad	2.000
Constitución	10.000
Total	12.000

4.1.3 Inversión capital de trabajo

El capital de trabajo es la cantidad de dinero con la que se cuenta para empezar la operación del hotel. Este rubro constituye el fondo rotativo de activo corriente el cual se establece que es de 10.000 USD

Tabla 14
Inversión Capital de trabajo del proyecto

Detalle	Dólares
Capital de trabajo	
Caja mínima	10.000
Total	10.000

4.2 Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales son aquellos ingresos provenientes de la operación del hotel y los distintos servicios que brinda el hotel. Teniendo en cuenta que el hotel cuenta con 30 habitaciones, tomaremos en cuenta como si se vendieran tan solo 15 habitaciones por noche, lo que correspondería a una ocupación del 50% a una tarifa promedio de 150 dólares por noche por habitación.

Tabla 15
Ingresos operacionales del proyecto

INGRESOS										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cantidad hab. diaria	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Cantidad hab. mensual	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Cantidad Anual	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
Precio Unitario	150	157,50	165,38	173,64	182,33	191,44	201,01	211,07	221,62	232,70
TOTAL VENTAS Anuales	810.000,0	850.500,0	893.025,0	937.676,3	984.560,1	1.033.788,1	1.085.477,5	1.139.751,3	1.196.738,9	1.256.575,9
TOTAL VENTAS Mensuales	67.500,0	70.875,0	74.418,8	78.139,7	82.046,7	86.149,0	90.456,5	94.979,3	99.728,2	104.714,7

Los ingresos operacionales del proyecto se calcularon en base a la capacidad de ocupación del hotel donde se dio el supuesto que en promedio se ocupa el 50% de la capacidad, siendo 30 habitaciones la capacidad total para este cálculo se trabajó con 15

habitaciones ocupadas a diario en promedio, mensualmente nos da una capacidad ocupada de 450.

El precio inicial fue fijado a \$150 USD con un incremento anual de 5% para cubrir el incremento de gastos los en el transcurso del tiempo.

Así, multiplicando la cantidad de ocupación anual por el precio de la habitación se obtuvo el total de ventas anuales (ingresos) las cuales van desde \$810.000 USD en el año 1 hasta \$1.256.575,9 USD en el año 10.

4.3 Egresos Operacionales

En el siguiente cuadro se aprecia un resumen general de los costos y gastos del proyecto para el periodo de 10 años del análisis financiero.

Tabla 16
Egresos operacionales del proyecto USD dólares

COSTOS										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Costos directos	59.000,00	60.530,00	62.101,10	63.714,44	65.371,18	67.072,53	68.819,73	70.614,04	72.456,78	74.349,28
Costos indirectos	41.710,00	42.118,00	42.534,16	42.958,64	43.391,62	43.833,25	44.283,71	44.743,19	45.211,85	45.689,89
Gastos Administrativos										
Sueldos y salarios	231.168,00	235.791,36	240.507,19	245.317,33	250.223,68	255.228,15	260.332,71	265.539,37	270.850,16	276.267,16
Suministros oficina	500,00	510,00	520,20	530,60	541,22	552,04	563,08	574,34	585,83	597,55
Total costos	332.378,00	338.949,36	345.662,65	352.521,02	359.527,69	366.685,97	373.999,24	381.470,94	389.104,61	396.903,88

4.3.1 Costos de producción

En lo que corresponde a costos de producción hablamos de costos directos e indirectos. Los costos directos son aquellos que están directamente relacionados al producto que se está brindando, en este caso al servicio y operación del hotel.

Tabla 17**Costos directos de producción del proyecto USD dólares**

Costos Directos										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Alimentos restaurante	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48	23.881,05	24.597,48	25.335,40	26.095,46
Implementos de limpieza	5.000,00	5.150,00	5.304,50	5.463,64	5.627,54	5.796,37	5.970,26	6.149,37	6.333,85	6.523,87
Amenidades	10.000,00	10.300,00	10.609,00	10.927,27	11.255,09	11.592,74	11.940,52	12.298,74	12.667,70	13.047,73
Suministros y servicios	24.000,00	24.480,00	24.969,60	25.468,99	25.978,37	26.497,94	27.027,90	27.568,46	28.119,83	28.682,22
TOTAL	59.000,00	60.530,00	62.101,00	63.714,00	65.371,00	67.073,00	68.820,00	70.614,00	72.457,00	74.349,00

Los costos indirectos, son aquellos que están no están directamente relacionados a al servicio o a la producción, pero que son necesarios para el funcionamiento y operación del hotel.

Tabla 18**Costos indirectos del proyecto USD dólares**

COSTOS INDIRECTOS										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Seguridad	19.200,00	19.584,00	19.975,70	20.375,20	20.782,70	21.198,40	21.622,30	22.054,80	22.495,90	22.945,80
Publicidad	1.200,00	1.224,00	1.248,50	1.273,40	1.298,90	1.324,90	1.351,40	1.378,40	1.406,00	1.434,10
Depreciaciones	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00
Seguros y mantenimiento	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00
TOTAL	41.710,00	42.118,00	42.534,20	42.958,60	43.391,60	43.833,20	44.283,70	44.743,20	45.211,90	45.689,90

4.3.2 Costo de administración

Son aquellos costos que están representados por el pago al personal, contando con alrededor de 43 empleados, con un salario promedio mensual de \$400 USD para el año 1 con un incremento del 2% anual, más el aporte al IESS para el primer año da un total de \$231.168 USD.

Tabla 19
Sueldos y salarios del proyecto USD dólares

SUELDOS Y SALARIOS										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Numero trabajadores	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Salario promedio mensual	400,00	408,00	416,20	424,50	433,00	441,60	450,50	459,50	468,70	478,00
Total sueldos mensual	17.200,00	17.544,00	17.894,90	18.252,80	18.617,80	18.990,20	19.370,00	19.757,40	20.152,50	20.555,60
Total sueldos anual	206.400,00	210.528,00	214.738,60	219.033,30	223.414,00	227.882,30	232.439,90	237.088,70	241.830,50	246.667,10
Aporte al IESS trabajadores	24.768,00	25.263,40	25.768,60	26.284,00	26.809,70	27.345,90	27.892,80	28.450,60	29.019,70	29.600,10
Total Sueldos	231.168,00	235.791,40	240.507,20	245.317,30	250.223,70	255.228,20	260.332,70	265.539,40	270.850,20	276.267,20

4.3.3 Costo financiero

En este caso el financiamiento se distribuye entre recursos propios por \$807.000 USD y créditos externos por \$400.000 USD, a 10 años plazo, con pagos anuales. Para amortizar el financiamiento se toma en cuenta la tasa mínima para PYMES en préstamos de inversión que es del 11,2%.

El cuadro a continuación muestra la amortización del préstamo por el cual anualmente se cancela \$68.491,19 USD que incluye el pago del capital prestado e intereses.

Tabla 20
Costo Financiero

TABLA DE PAGOS - CUOTA FIJA					
Períodos	Deuda	Interés	Pago Capital (Amortización)	Cuota	Saldo
0	400.000				
1		44.800	23.691	68.491,19	376.309
2		42.147	26.345	68.491,19	349.964
3		39.196	29.295	68.491,19	320.669
4		35.915	32.576	68.491,19	288.093
5		32.266	36.225	68.491,19	251.868
6		28.209	40.282	68.491,19	211.586
7		23.698	44.794	68.491,19	166.792
8		18.681	49.810	68.491,19	116.982
9		13.102	55.389	68.491,19	61.593
10		6.898	61.593	68.491,19	0

4.4 Análisis de rentabilidad financiera

El análisis de rentabilidad financiera se lo realiza con dos indicadores fundamentales que son el VANF y el TIRF.

El VANF, cuyas siglas corresponde a Valor Actual Neto Financiero es un indicador financiero y tal como lo expresa Martin Hamilton en su libro “Formulación y evaluación de proyectos tecnológicos empresariales aplicados” este indicador nos permite conocer el valor del dinero actual, a una tasa de interés y por periodo determinado a fin de comparar éste valor con la inversión inicial. El VAN se expresa en unidades monetarias.²⁵

El TIRF es la tasa de actualización máxima que reduce a cero el VAN del proyecto. El TRIF es un importante punto de referencia, pues mientras más alta sea la TIRF el proyecto presenta mayores posibilidades de éxito. LA TIRF se expresa en términos porcentuales. En términos más simples el TIRF indica la tasa de interés máxima a la que es posible endeudarse para financiar el proyecto, sin que genere pérdidas.²⁶

4.4.1 Valor actual neto financiero VANF

Tabla 21
Flujo de caja y VANF

	FLUJO DE CAJA										
	AÑOS										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Utilidad Neta	-1.207.000	275.924	299.245	323.956	350.141	377.888	407.294	438.460	471.495	506.514	543.643
(+)Depreciación		18.800	18.800	18.800	18.800	18.800	18.800	18.800	18.800	18.800	18.800
(+)Amortización (activos diferidos)		1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
(-) Flujo de caja		295.924	319.245	343.956	370.141	397.888	427.294	458.460	491.495	526.514	563.643
Flujo de caja proyecto	-1.207.000	295.924	319.245	343.956	370.141	397.888	427.294	458.460	491.495	526.514	563.643
(+) Intereses		44.800,00	42.146,59	39.195,99	35.914,93	32.266,39	28.209,21	23.697,63	18.680,75	13.101,98	6.898,39
(-) Flujo de caja ajustado	-1.207.000	340.724	361.392	383.152	406.056	430.155	455.503	482.158	510.176	539.616	570.542
Valor actual flujo caja al 20%	-1.207.000	283.937	250.966	221.732	195.822	172.870	152.547	134.561	118.651	104.581	92.146
Suma de valor actual del proyecto	-1.207.000	1.727.812									
VAN AL 20%	520.812										

²⁵ Hamilton, M. y Pezo, A. (2005). *Formulación y evaluación de proyectos tecnológicos empresariales aplicados*. Bogotá: Convenio Andrés Bello. p. 174.

²⁶ Hamilton, M. y Pezo, A. (2005). *Formulación y evaluación de proyectos tecnológicos empresariales aplicados*. Bogotá: Convenio Andrés Bello. p. 175.

El Valor Actual Neto Financiero es positivo a una tasa de descuento de 20%, con un valor de \$520.812 USD en cuyo caso el proyecto es viable.

4.4.2 Tasa interna de retorno financiero TIRF

Cuadro 22
Tasa Interna de Retorno Financiero TIRF

AÑOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TIRF	31%										
Valor actual flujo caja al 31%	-1.207.000	260.591,9	211.394,9	171.413,8	138.937,1	112.568,2	91.167,7	73.806,8	59.729	48.318	39.072,3
Suma de valor actual del proyecto	-1.207.000	1.207.000									
VAN AL 31%	0,00										
Valor actual neto de la inversión	0,00										
Valor actual neto de la recuperación inversión	1.207.000										

La TIRF es 31%, lo cual es superior a la tasa de descuento (20%), por lo que el proyecto es viable. El VAN con tasa de descuento de 31%, a manera de comprobación, nos arroja como resultado el cero por lo que es correcta.

4.4.3. Periodo de recuperación de la inversión pay back

Utilizando el valor actual de flujo de caja se infiere que el tiempo de recuperación de la inversión, en este caso hasta el año 5, se acumula un total de \$1.125.325,74 USD y en el año 6 solo se necesitaría \$81.674.26 USD para completar el total de la inversión el cual es \$1.207.000 USD. Por consiguiente en aproximadamente 5.5 años el total de la inversión es recuperada. Tiempo de recuperación aceptable.

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- Los indicadores financieros confirman la viabilidad del proyecto debido a la creciente demanda de turistas, pues por ellos, la zona se encuentra en crecimiento económico.
- El sector hotelero y turístico en la parroquia de Puembo se encuentra en crecimiento, debido a la gran afluencia de turistas y pasajeros que proporciona el nuevo aeropuerto Mariscal Sucre. Generando así un gran mercado potencial para este tipo de actividad económica.
- El perfil del consumidor para el hotel Ecuador Inn son los viajeros de negocios, de target alto, de entre 35 y 55 años que requieren un lugar exclusivo para su descanso, y a su vez evitan desplazarse hasta la ciudad de Quito.
- El perfil del turista nacional que se busca en el Hotel Ecuador Inn son personas recién casadas, de un nivel socioeconómico alto que buscan un fin de semana de relax fuera de la ciudad en un ambiente exclusivo.
- De acuerdo a la normativa y legislación actual para la implementación de un hotel en la parroquia de Puembo se necesita Registro de actividad turística, Licencia única de funcionamiento turístico, permiso sanitario de establecimientos nuevos, patente, permiso de los bomberos y la licencia ambiental de la ordenanza 213 y en cuanto al plan organizacional se propone un esquema básico para un hotel pequeño que cuenta con 5 departamentos principales en los cuales se basa la operación del hotel, los cuales son departamento administrativo financiero, departamento de ama de llaves, departamento de alimentos y bebidas, departamento de recepción y departamento de servicio al cliente.

- En el análisis financiero la recuperación del capital es de 5.5 años lo cual es aceptable y los ingresos operacionales cubren los costos de producción haciendo de este un proyecto rentable.
- La parroquia de Puenbo al estar localizada en un valle cálido y a 40 minutos de la ciudad es idóneo para despuntar como destino de relax para los turistas capitalinos que buscan un descanso.

5.2 RECOMENDACIONES

- El Hotel Ecuador Inn generará alrededor de 43 plazas de trabajo, las cuales podrían ser llenadas por personas que habiten en el sector para producir un impacto positivo en la economía de la comunidad.
- Sería factible promover actividades turísticas de la zona con el fin de dinamizar la economía local e involucrar a la comunidad con la actividad del hotel.
- Se podría contraer un contrato con una compañía de transporte de alguien de la comunidad para que se brinde este servicio evitando los elevados costos del servicio de transporte que se ofrece en el aeropuerto a la vez que se ayuda en la economía de los ciudadanos de la parroquia
- El hotel Ecuador Inn dentro de su gestión podría motivar internamente el uso responsable del agua y los recursos no renovables para evitar el desperdicio.
- Se recomienda promover campañas de reciclaje de papel, plástico y vidrio para de esa manera colaborar con la iniciativa del GAD en la recolección de reciclables que se realiza en la parroquia como parte del programa de reciclaje de las parroquias de Pifo y Puenbo.
- Sería facultativo que la materia prima en cuanto a alimentos como frutas y verduras que se expendan en el hotel sean adquiridas a los agricultores de la zona.
- Se considera prudente vender en la tienda de regalos del hotel Ecuador Inn artesanías realizadas por personas de la parroquia para impulsar su economía.

BIBLIOGRAFÍA

- Aragonés, P., Gómez-Senent, D., Gómez-Senent, E., López D., Sánchez M. y Larenas, N. (1997). *Cuadernos de Ingeniería de Proyectos I: Diseño Básico*. Valencia: Reproval.
- Ávila, J. (2006). *Economía*. Zapopan: Umbral Editorial.
- Bejarano V., Corona, E. y González J. (2014). *Análisis de Estados Financieros Individuales y Consolidados*. Madrid: Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- Berenguer, G., Gómez, M., Mollá, A. y Quintanilla, I. (2006). *Comportamiento del Consumidor*. Barcelona: Editorial UOC.
- Construcción del Parque Industrial. (abril 2013). La Hora,B3 extraido,25/03/2015
- Cosacov, E. (2005). *Introducción a la Psicología*. Quinta edición. Córdoba: Editorial Brujas.
- Datos de la Parroquia. Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Puenbo. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.puenbo.gob.ec/datos.htm>.
- EFE (Agosto 2014). *Quito obtiene nuevamente el 'Óscar turístico'; Tababela, el 'Mejor aeropuerto de Sudamérica'*. El Universo. Extraído el 16 noviembre 2014 desde <http://www.eluniverso.com/noticias/2014/08/10/nota/3356776/quito-obtiene-nuevamente-oscar-turistico-tababela-mejor-aeropuerto>.
- Escasez de hoteles en zona de nuevo aeropuerto de Quito. (06 de febrero 2013). *El Universo*, p. 14.
- García, G. (2014). *Operaciones Administrativas de Compraventa*. Madrid: Editex.
- Gobierno de Pichincha. (2012). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Puenbo 2012-2025. Quito: Gobierno de Pichincha, p. 33.
- Hamilton, M. y Pezo, A. (2005). Formulación y evaluación de proyectos tecnológicos empresariales aplicados. Bogotá: Convenio Andrés Bello. p. 174.
- Heinemann, K. (2003). Introducción a la metodología de la investigación empírica. Barcelona: Paidotribo. p. 90.
- Hernández G. (2006). *Diccionario de Economía*. Medellín: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social ILPES. (2006). *Guía para la Presentación de Proyectos*. México D.F.: siglo xxi editores.

- Kotler, P. (2002). *Dirección de Marketing: Conceptos Esenciales*. Ed. Marisa de Anta. México D.F.: Pearson Educación.
- Kotler, P. y Armstrong, G. (2003). *Fundamentos de Marketing*. Sexta edición. Trad. Roberto Escalona. México D.F.: Pearson Educación.
- Larenas, N. (Febrero 2014). Un día en Tababela. *Avion Revue*, número 169, p. 50.
- Maldonado, P. (Junio 2014). El sector hotelero de Quito, con nuevas inversiones en este año. *El Comercio*. Extraído el 02 marzo 2015 desde <http://www.elcomercio.com.ec/actualidad/inversion-ecuador-hoteles-hoteleria-quito.html>.
- Maqueda, J. y Llaguno J. (1995). *Marketing Estratégico para Empresas de Servicios*. Madrid: Ediciones Díaz de Satos.
- Ministerio de Turismo (Mayo 2014). Principales Indicadores de Turismo. *Boletín 5*. Quito: Ministerio de Turismo.
- Ministerio de Turismo (Junio 2014). *Campaña All You Need is Ecuador presenta cifras record*. *Noticias Ministerio de Turismo*. Extraído el 16 noviembre 2014 desde <http://www.turismo.gob.ec/campana-all-you-need-is-ecuador-presenta-cifras-record/>.
- Ministerio de Turismo Venezuela. (2014). *Glosario de Términos Ministerio de Turismo*.
- Muñiz, L. (2010). *Planes de Negocio y Estudios de Viabilidad marketing*. Barcelona: Profit Editorial.
- Namakforoosh, M. (2005). Metodología de la Investigación. México D.F.: Limusa. p.91.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. (2003). *Iniciativa Empresarial y Desarrollo Económico Local*. París: Éditions de l'OECD.
- Redacción Revista La Barra (Abril 2013). El sector hotelero en Ecuador oportunidades de crecimiento. *Revista La Barra*. Extraído el 16 noviembre 2014 desde http://www.labarra.ec/noticias/id_n9/El_sector_hotelero_en_Ecuador_oportunidades_de_crecimiento.
- Rodríguez, I. (2006). *Principios y Estrategias de Marketing*. Barcelona: Editorial UOC.
- Rota, S. (Febrero 2014). Primer Año de Operaciones del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre. *AeroMundo Magazine*. Extraído el 16 noviembre 2014 desde

<http://www.aeromundomag.com/primer-ano-de-operaciones-del-nuevo-aeropuerto-mariscal-sucree/>.

- Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador – SIISE. *Área residencial*. Urbana / rural. Extraído el 23 noviembre 2014 desde http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/glosario/figglo_areare.htm.
- Spencer, M. (1993). *Economía contemporánea*. Tercera edición. Trad. Berta Morata. Barcelona: Editorial Reverte.
- Tawsa. (Julio 2012). Puenbo y Pifo tendrán 20 puntos para reciclar. Extraído 17 marzo. <http://www.explored.com.ec/noticias-ecuador/puenbo-y-pifo-tendran-20-puntos-para-reciclar-555069.html>
- Un año para edificar el Gran Cónдор. (Enero 2014). El Comercio, P B2.
- Un Gran Cónдор dará la bienvenida en Tababela. (Diciembre 2013). Explored, P.1
- Velasco M. y Pardo J. (2014). Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puenbo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 5.
- Velasco M. y Pardo J. (2014). Proyecto para el Establecimiento de un Hotel de Primera Categoría dentro del Nuevo Aeropuerto de Quito en el Sector de Puenbo para Satisfacer la nueva Demanda que genere el mismo. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial, p. 4.
- Zorilla, S. (2004). *Cómo aprender economía: conceptos básicos*. México D.F.: Limusa. p.126.

ANEXOS

Anexo 1

Proforma equipamiento muebles de habitaciones

STUDIO NOA

CLIENTE: MALDONADO PAMELA
DIRECCION: COLINAS DEL PICHINCHA
TELEFONO: 0998711165
CONTACTO:
CIUDAD: QUITO
03/marzo/2015

VENDEDOR GONZALEZ PORTILLA ESTEFANIA
studioacumbaya@studioa.co
(02) 2600-1250
EMAIL
TELEFONO

	UNITARIO	TOTAL
CAMA TOC KING X 3 1 - Acabado Madera Solida - D - Dark 1 - Tela Espalдар - ONDA CHOCOLATE 1 - Estructura Cama - ESTRUCTURA CAMA TOC KING	976.56	2,929.69
CAMA TOC QUEEN X 27 1 - Acabado Madera Solida - D - Dark 1 - Tela Espalдар - ONDA CHOCOLATE 1 - Estructura Cama - ESTRUCTURA CAMA TOC QUEEN 210	661.38	17,857.14
VELADOR LOFT X 60 1 - Acabado Madera Solida - D - Dark 1 -STRUCTURA VELADOR LOFT	343.74	20,624.11
COMODA NEST X 30 1 - Acabado Madera Solida - D - Dark 1 - Estructura Cómoda - C073NT29200 - COMODA NEST 200	1,243.75	37,312.59
ESPEJO OPERA X 30 1 - Acabado Madera - D - Dark 1.5 - Tela Estructura - 2MD7601 - CUERINA ASTORIA BLANCA 1 - Estructura Espejo - C081OP35200 - ESTRUCTURA ESPEJO OPERA 200	352.07	10,562.20
	SUBTOTAL	89,285.72
	12% IVA	10,714.29
	TOTAL:	100,000.00

Anexo 2:

Acceso al nuevo aeropuerto Mariscal Sucre “Ruta Viva”

Se debe tomar la Av. Simón Bolívar hasta la Ruta Viva la cual llega hasta Puembo, esta Ruta es de 12,9 km y no pasa por el antiguo Puente del Chiche donde se generaba un cuello de botella que dificultaba el tránsito.

En la actualidad la ruta viva termina en Puembo atravesando el nuevo puente sobre el Rio Chiche.



Ruta Viva, salida 2



Ruta viva KM 12



Anexo 3

Nuevo Puente sobre el Río Chiche

El nuevo puente sobre el río Chiche es parte de la Ruta Viva, y fue inaugurado el viernes 12 de diciembre del 2014 y termina en la entrada a Puembo.

La construcción de esta obra estuvo a cargo de la empresa Grupo Puentes-Sucursal Ecuador y se halla localizada a 150 metros de altura sobre el río Chiche. Tiene una extensión de 320 metros.

La edificación se ejecuta con un moderno sistema que se asienta sobre tres ejes de apoyo y posee seis carriles, tres por cada sentido.

El puente sobre el río Chiche soportaría sismos de hasta 7,7 grados



Nuevo Puente sobre el Río Chiche



Construcción Puente sobre el Río Chiche



El nuevo puente termina en la entrada de Puenbo al finalizar la Ruta Viva.



Anexo 4

Antiguo puente sobre el Rio Chiche

El antiguo puente fue inaugurado en los años 60's pero por el masivo movimiento vehicular de la zona, éste quedó corto además de que no se encuentra en las mejores condiciones y sus materiales no son los más idóneos para un puente

Puente antiguo sobre el Rio Chiche



Trafico de doble vía en el puente



Anexo 5

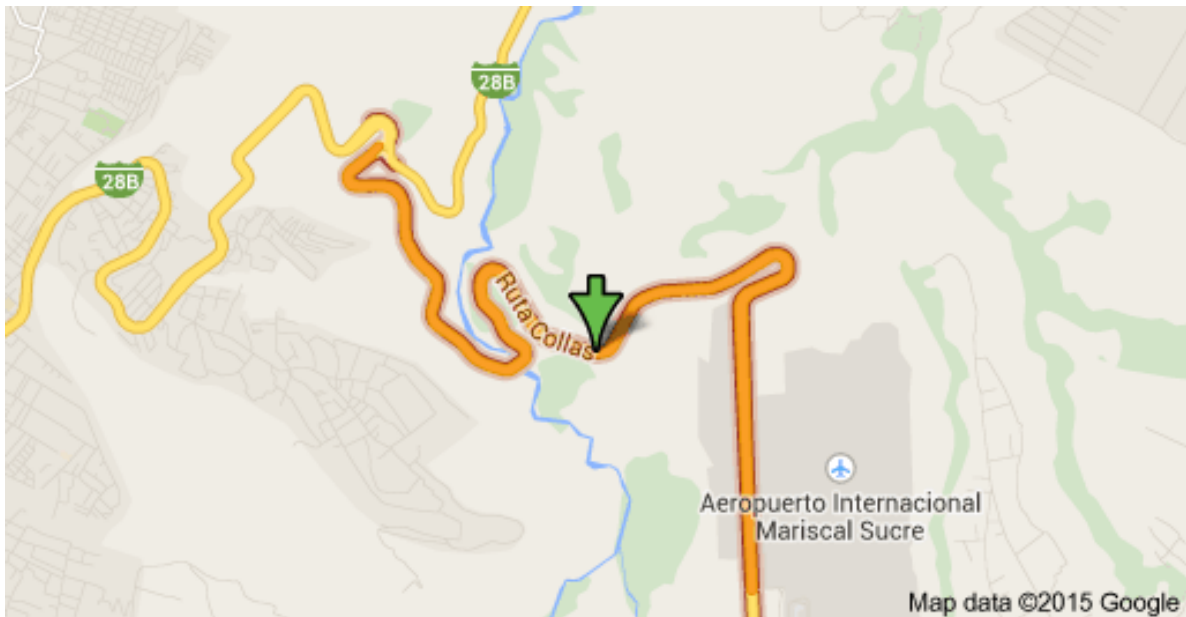
Ruta alterna al aeropuerto Mariscal Sucre

La Ruta Collas empieza en Calderón y recorre 11.7 km. El tiempo de recorrido al aeropuerto es de 15 minutos.

Tras dos años y medio de trabajos, la ruta Collas, que une a siete zonas del sector norte de Quito de forma directa con el aeropuerto Mariscal Sucre, entró en total funcionamiento desde el 31 de Julio de 2014. El costo de la vía fue de 198 millones de dólares.

La Ruta Collas une las parroquias de Calderón, Guayllabamba, Puembo, Tababela y El Quinche.

Trayecto Ruta Collas



Vista aérea Ruta Collas



Vista aérea Ruta Collas



Anexo 6

División Parroquial del Distrito Metropolitano de Quito

El Distrito Metropolitano de Quito se encuentra dividido en 8 administraciones zonales cuya función es mejorar el sistema de gestión participativa. Cada una es dirigida por un administrador zonal designado por el alcalde, el cual es responsable de ejecutar las competencias de la urbe en su Zona. Actualmente existen ocho Zonas Metropolitanas, las se fraccionan en parroquias, 32 urbanas (ciudad), 33 rurales.

La parroquia de Puembo se encuentra en la división zonal Tumbaco y es una de las 33 parroquias rurales que componen el Distrito Metropolitano de Quito.

- 1. Administración Zonal **La Delicia**.
- 2. Administración Zonal **Calderón**.
- 3. Administración Zonal **Eugenio Espejo (Norte)**.
- 4. Administración Zonal **Manuela Sáenz (Centro)**.
- 5. Administración Zonal **Eloy Alfaro (Sur)**.
- 6. Administración Zonal **Tumbaco**.
- 7. Administración Zonal **Los Chillos**.
- 8. Administración Zonal **Quitumbe**



Anexo 7

Publicidad de Hostería San José en las redes sociales, en el portal Hospedar Ecuador

Movistar 5:26 p.m. 10%

Hospedar Ecuador agregó 2 fotos nuevas.
Anuncios · 🌐

Garden Hotel San José, en Puenbo, ideal para un fin de semana en familia. www.hospedarecuador.com



6 Me gusta

Me gusta Comentar Compartir

