



“Estudio de factibilidad de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, provincia de Pichincha”

Luis Sebastián Cruz Villalba

Instituto Tecnológico Internacional Universitario

Carrera Hotelería

Proyecto Integrador de grado previo a la obtención del título de
Tecnólogo Superior en Hotelería

Chef Santiago Coronel

D.M. Quito - Ecuador
1 de agosto del 2024

DEDICATORIA

A mis padres, cuyo amor, apoyo incondicional y sacrificios han sido la base de todos mis logros. A mis profesores y mentores, por su orientación experta y su constante estímulo. A mi hermano quien ha hecho una labor constante de apoyo y gratitud. A mis amigos y seres queridos, por su aliento y comprensión en los momentos más desafiantes. Este trabajo está dedicado a todos aquellos que han contribuido a mi crecimiento académico y personal, y cuyas enseñanzas y ánimo han sido fundamentales en la consecución de este logro. ¡Gracias por creer en mí!

Al Instituto Internacional, cuyo compromiso con la excelencia académica y el desarrollo integral de sus estudiantes ha sido el faro que ha guiado mi educación. Agradezco profundamente a todos los profesores, personal administrativo y compañeros de clase que han hecho posible este logro. Su apoyo, orientación y enseñanzas han dejado una huella imborrable en mi formación académica y personal. Este trabajo está dedicado a ustedes, como muestra de mi más sincero reconocimiento y gratitud.

AGRADECIMIENTO

"Queridos familiares, amigos, profesores y querido hermano"

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a cada uno de ustedes por haber sido una parte fundamental en mi camino hacia la culminación de este trabajo de titulación.

A mi familia, por su amor incondicional, su apoyo constante y su sacrificio inquebrantable. Sin ustedes, este logro no habría sido posible. Cada palabra de aliento, cada gesto de ánimo ha sido un motor que me ha impulsado a seguir adelante.

A mis amigos, por su compañía, sus risas y su comprensión durante los momentos de estrés y desafíos. Su presencia ha hecho este camino mucho más llevadero y memorable.

A mis profesores y al instituto, por su dedicación, su guía experta y su inspiración constante. Cada lección aprendida en las aulas ha sido invaluable y ha contribuido enormemente a mi crecimiento académico y personal.

Y a ti, querido hermano, por ser mi confidente, mi cómplice y mi fuente inagotable de inspiración. Tu apoyo incondicional ha sido mi roca en los momentos de duda y tus palabras de aliento han sido mi impulso hacia la meta .

Este trabajo de titulación no solo representa un logro personal, sino también el resultado del amor, la dedicación y el apoyo de todos ustedes. Gracias por creer en mí y por ser parte de este viaje inolvidable.

Con todo mi cariño y gratitud

Luis Sebastián Cruz Villalba

AUTORÍA

Yo, Luis Sebastián Cruz Villalba autor del presente informe, me responsabilizo por los conceptos, opiniones y propuestas contenidos en el mismo.

Atentamente,

Luis Sebastián Cruz Villalba

Quito, 1 de agosto del 2024

Chef Santiago Coronel

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

CERTIFICA

Haber revisado el presente informe de investigación, que se ajusta a las normas institucionales y académicas establecidas por el Instituto Tecnológico Internacional Universitario “ITI”, por tanto se autoriza su presentación final para los fines legales pertinentes.

Chef Santiago Coronel

Quito, 1 de agosto del 2024

DECLARACIÓN DE CESIÓN DE DERECHOS DE TRABAJO FIN DE CARRERA

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Quito, al 01 día del mes de agosto del 2024, firmo conforme: Conste por el presente documento la cesión de los derechos del trabajo de fin de carrera, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Yo, Luis Sebastián Cruz Villalba, bajo la dirección del Chef Santiago Coronel ser el autor del trabajo de fin de carrera con el tema, como requisito fundamental para optar por el título de “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA CREACIÓN DE UN HOTEL BOUTIQUE EN LA PARROQUIA DE SANGOLQUÍ, PROVINCIA DE PICHINCHA” a su vez autorizo a la biblioteca del Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI, para que pueda registrar en el repositorio digital y difunda esta investigación con fines netamente académicos, pues como política del Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI, los trabajos de fin de carrera se aplican, materializan y difunden en beneficio de la comunidad.

SEGUNDA: Los comparecientes del Chef Santiago Coronel en calidad de director del trabajo fin de carrera y el Sr. Luis Sebastián Cruz Villalba, como autor del mismo, por medio del presente instrumento, tienen a bien ceder en forma gratuita sus derechos del trabajo fin de carrera y conceden la autorización para que el ITI pueda utilizar este trabajo en su beneficio y/o de la comunidad, sin reserva alguna. El Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

TERCERA: Las partes declaradas aceptan expresamente todo lo estipulado en la presente cesión de derechos.

Chef Santiago Coronel

Luis Sebastián Cruz Villalba

Quito, 1 de agosto del 2024

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE DE TABLAS	10
ÍNDICE DE FIGURAS.....	12
RESUMEN.....	13
INTRODUCCIÓN	14
Nombre del proyecto.....	14
Antecedentes	14
Marco contextual.....	15
Problema de investigación	17
Definición del problema.....	18
Idea a defender	18
Objeto de estudio y campo de acción.....	18
Justificación	19
Objetivos	20
General.....	20
Específicos	20
Síntesis de la introducción	20
CAPÍTULO I: FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	21
Antecedentes históricos.....	21
En la Conquista y Época Precolombina:.....	21
El desarrollo y fundación Colonial	21
Conquista	21
Formación de Haciendas y Estancias.....	22

Época Republicana e Independencia.....	22
Creación del Cantón Rumiñahui e Independencia.....	22
Siglo XIX y XX	23
Desarrollo Económico y Urbano.....	23
Siglo XXI.....	23
Cultura y Patrimonio	24
Desafíos y Futuro	24
Análisis de la zona de estudio	24
Ubicación	25
Historia.....	26
Aspecto socio cultural.....	26
Aspecto económico	27
Situación turística del cantón Rumiñahui	28
Análisis FODA.....	30
Fundamentación Conceptual.....	31
Fundamentación Legal	34
Fundamentación Técnica	35
Hotel.....	35
Hotel Boutique	39
Estudio de Factibilidad.....	41
Estudio de Factibilidad Técnica	44
Estudio de Factibilidad Económico Financiero	44
Síntesis del capítulo	44
CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO.....	46
Tipos de investigación	46
Métodos de investigación.....	47

Técnicas e instrumentos de investigación	48
Universo y muestra	49
Presentación gráfica, análisis e interpretación de resultados obtenidos.....	50
Síntesis del capítulo	64
CAPÍTULO III: PROPUESTA.....	65
Descripción de la propuesta	65
Viabilidad (económica, social ambiental, etc.).....	65
Financiamiento.....	67
Proyección de costos gastos e inversión	69
Estudios financieros proyectados.....	69
Evaluación Financiera (WACC, TMAR, VAN, TIR, PRI, PUNTO DE EQUILIBRIO)	70
Impacto.....	73
Desarrollo de la propuesta Plan estratégico del hotel seria:.....	74
Síntesis del capítulo	81
CONCLUSIONES	82
RECOMENDACIONES	83
REFERENCIAS.....	84
ANEXOS	88
Anexo 1: Problema (Causa. Consecuencias)	88
Anexo 2. Validación de Instrumentos.....	89
Anexo 3. Aplicación de la encuesta	93
Anexo 4. Informe de plagio	94

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Población económicamente activa _____	27
Tabla 2. Análisis FODA _____	30
Tabla 3. Clasificación de hotel _____	36
Tabla 4. Objetivos específicos _____	43
Tabla 5. Edad _____	50
Tabla 6. Género: _____	51
Tabla 7. Instrucción: _____	51
Tabla 8. 1. ¿Cuál es su lugar de residencia? _____	52
Tabla 9. 2. ¿Porque motivo acude usted a visitar la parroquia Sangolquí? ____	53
Tabla 10. 3. ¿Cuántos días permanece en el sitio? _____	54
Tabla 11. 4. ¿Cuál es la frecuencia de visita? _____	55
Tabla 12. 5. ¿Con quién suele visitar el lugar? _____	56
Tabla 13. 6. ¿Qué aspecto considera son de mayor importancia a la hora de elegir un hotel? _____	57
Tabla 14. 7. ¿Consideraría necesario que se construya un hotel en la parroquia Sangolquí para que los turistas disfruten de un ambiente de recreación familiar? 58	
Tabla 15. 8. ¿Si existiera un hotel temático de la historia del Ecuador en la parroquia Sangolquí estaría usted interesado en hospedarse y utilizar sus servicios? _____	59
Tabla 16. 9. ¿Cuáles de los siguientes elementos cree usted que un hotel temático natural debe considerar? _____	60
Tabla 17. 10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un hotel temático natural? _____	61
Tabla 18. 11. ¿Dónde le gustaría que se ubique el hotel con temática natural? _	62
Tabla 19. 12. ¿Qué tipo de promoción es más importante para usted recibir por el servicio de alojamiento? _____	63
Tabla 20. Personal del hotel _____	65
Tabla 21. Maquinaria y equipo _____	66
Tabla 22. Equipo de computación _____	66
Tabla 23. Muebles y enseres _____	66

Tabla 24. Suministros de oficina _____	67
Tabla 25. Estructura inicial de inversión _____	67
Tabla 26. Estado de fuentes y uso de recursos _____	68
Tabla 27. Tabla de amortizaciones _____	69
Tabla 28. Balance de resultados _____	69
Tabla 29. Costo promedio ponderado del capital _____	70
Tabla 30. TMAR sin apalancamiento _____	70
Tabla 31. Flujos actualizados para el cálculo del PRI, VAN, y TIR. _____	71
Tabla 32. Comparación _____	71
Tabla 33. Costo/Beneficio _____	73
Tabla 34. Habitaciones _____	81

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Cantón Rumiñahui	25
Figura 2. Parroquia Sangolquí	26
Figura 3. Edad de los encuestados	50
Figura 4. Género de los encuestados.....	51
Figura 5. Instrucción de los encuestados.....	52
Figura 6. Primera pregunta.....	53
Figura 7. Segunda pregunta.....	54
Figura 8. Tercera pregunta	55
Figura 9. Cuarta pregunta.....	56
Figura 10. Quinta pregunta	57
Figura 11. Sexta pregunta	58
Figura 12. Séptima pregunta	59
Figura 13. Octava pregunta.....	60
Figura 14. Novena pregunta.....	61
Figura 15. Decima pregunta.....	62
Figura 16. Onceava pregunta	63
Figura 17. Doceava pregunta	64
Figura 18. Estructura de lo los recursos	68
Figura 19. Punto de equilibrio.....	72
Figura 20. Logo del Hotel	74
Figura 21. Misión	74
Figura 22. Visión.....	75
Figura 23. Valores	75
Figura 24. Organigrama	76
Figura 25. Análisis PESTEL	77
Figura 27. Las 5 fuerzas de PORTER.....	79

RESUMEN

El presente proyecto investigativo posee como problema los principales desafíos y oportunidades para la creación y operación de un hotel boutique en Sangolquí, este surge por la gran cantidad de hoteles en esta parroquia, el cual dificulta la captación de las cuotas significativas del mercado, a la vez que en la ubicación en donde se vaya a crear el hotel posee altos costos, lo que afecta la capacidad y rentabilidad, por lo que nace como objetivo evaluar la viabilidad financiera, mediante un estudio de mercado, para conocer si la creación del hotel es favorable. La metodología fue descriptiva/cuantitativa, las cuales se desglosan en explicativa, teniendo como resultado que se pudo evidenciar con el análisis financiero que se obtuvo que, el periodo de recuperación de la inversión es de 2 años 9 meses y 1 día, concluyendo que se determinó la viabilidad de la creación de un hotel en Sangolquí porque permitió evaluar la rentabilidad del proyecto, estimando los costos y beneficios esperados, se identificó con ayuda de los indicadores financieros clave como el VAN, TIR y el periodo de recuperación de la inversión.

Palabras claves: Hotel Boutique, factibilidad, VAN, TIR, rentabilidad.

INTRODUCCIÓN

Nombre del proyecto

“Estudio de factibilidad de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, provincia de Pichincha”

Antecedentes

Para comenzar, se hace mención al proyecto denominado “Plan de negocios para la creación de un hostel con temática colonial en el municipio de Rumiñahui, Parroquia Sangolquí” en donde el propósito se basa a proponer un plan de negocios para el diseño de un hotel que posea una temática colonial. Por lo cual se observó una metodología de investigación cualitativa, de tipo descriptiva, que se va empleando herramientas como son la encuesta el cual se aplicó a los visitantes del atractivo turístico de Sangolquí, en donde los resultados ayudaron a la identificación de los diversos perfiles de los clientes, como es el sexo, la ciudad, edad y cuando están dispuestos a pagar por noche de alojamiento, a la vez las preferencias por las decoraciones de los lugares y servicios son los parqueaderos, alimentaciones y que sea pet friendly y también si es que desean recibir información por medio de las redes sociales. En donde se concluyó que la construcción para el hostel sería de dos estrellas, su estilo se basará a la colonial del siglo XVIII, el área de construcción es de que 896 m², la inversión inicial de \$288,330.16, para que posea una buena trayectoria (Suquillo, 2021).

Por otra parte, en la tesis denominada “Estudio de factibilidad para la creación de un hotel ubicado en el cantón Rumiñahui parroquia de Sangolquí Barrio Loreto” se puede observar como objetivo analizar el lugar donde en donde se ejecutó el proyecto investigativo, teniendo en cuenta que este posee múltiples

cascadas en los diversos barrios las que serán aprovechamiento turístico y también recreativo. La metodología que se ejecutó fue cuantitativa, descriptiva y transversal en donde se desarrolló un análisis de la oferta, proyecciones, demanda y las estimaciones, evidenciando las preferencias de los consumidores, se obtuvo una demanda insatisfecha, por ende se desea cubrir grandes necesidades con la creación de esta empresa comprendiendo que se debe desarrollar aspectos legales que debió cumplirse para que se pueda poner en marcha (Fernandez, 2015).

Para comenzar, se hace mención al proyecto denominado “Estudio de factibilidad para la creación de un hotel boutique en la ciudad de Ibarra, Provincia de Imbabura”, donde se encuentra como propósito el análisis de la factibilidad para que se cree un hotel boutique en la ciudad de Ibarra, donde se realiza el estudio que es profundo de diversos aspectos que interviene de forma indirecta y directa en este proyecto, en donde es necesario que se conozca las situaciones actuales que posee el cantón Ibarra y las actividades hoteleras, con los diversos datos que se obtuvieron se visualizó el nivel y la condición en los visitantes del cantón y los comportamientos de las ofertas y las demandas, que permitieron establecer las demandas insatisfechas y las identificaciones de los servicios que se van a prestar, concluyéndose que el conocimiento de los pasos aplicados son eficientes en la elaboración de los estudio, demostrando la factibilidad para la creación de un hotel boutique, justificando el desarrollo de este proyecto investigativo (Carrera, 2019).

Marco contextual

En Ecuador existe un gran potencial en el turismo, ya que posee grandes características geográficas que son privilegiadas, contando con diversos atractivos

turísticos, que motivan la visita de personas extranjeras y nativos de este país, es por ello que este posee grandes actividades turísticas, las personas dependen de esto para su desarrollo económico, evidenciándose que esto contribuyó al PIB, al “2,2 % del PIB durante el año 2019” el cual generó varios puestos de empleo, para el área de alimentación, guía turística, alojamiento entre otros, teniendo en cuenta que la actividad de alimentación y alojamiento en el año 2022 aumentó notablemente porque se evidenció “477,382 fuentes de trabajo”, los que beneficiaron de forma directa a los pobladores de las diferentes localidades que se encuentran cerca de atractivos turísticos. Se debe de tener en cuenta que el aumento de turismo al pasar los años demanda necesidades constantes de adquirir más servicios alojamiento, por lo es fundamental considerar la factibilidad de la creación de este tipo de negocio (Ministerio de Turismo, 2023).

En el Cantón Rumiñahui, existen grandes cantidades de hoteles pero no poseen temáticas relacionadas con la historia del Ecuador, teniendo en cuenta, con fecha de mayo de 2024, existen 61 lugares de hospedaje en este cantón, las parroquias más demandadas para el alquiler de un hotel son Sangolquí, Cotogchoa, Rumipamba, y en menos cantidad en Fajardo y Tababela (Richter, 2024), por lo cual, los problemas que se presentan para colocar un hotel son los siguientes: la alta competencia, la saturación en el mercado, el precio, las instalaciones, la calidad de personal que se posee, las normativas y regularizaciones, por ende se debe de tener en cuenta el sector en donde va hacer colocado el hotel.

Por otra parte, se puede evidenciar que Sangolquí, posee 32 lugares de hospedaje y es un destino turístico que es atractivo porque posee una rica historia

cultural, a la vez que posee grandes entornos naturales que son impresionantes, además que posee un clima que es agradable y su diversidad de actividades, también de experiencias para los diversos visitantes. Esta parroquia posee mucho que dar tanto para los que aman la cultura como para las personas que les gusta la naturaleza, lo que va a convertir esta parroquia en un destino emocionante y versátil para turistas de todo el mundo .

Por ende, se evidencia que existió una tasa de ocupación hotelera anual en Sangolquí fue del “57,76 por ciento en el mes de noviembre del año 2023, teniendo en cuenta que los visitantes internacionales fue 616.904” (Raymi, 2024).

Problema de investigación

El problema de investigación se basa a los principales desafíos y oportunidades para la creación y operación de un hotel boutique en Sangolquí, este surge de la gran cantidad de hoteles en esta parroquia, el cual dificulta la captación de las cuotas significativas del mercado, a la vez que en la ubicación en donde se vaya a crear el hotel posee altos costos, lo que afecta la capacidad y rentabilidad de poder ofrecer tarifas competitivas, es por esa razón que se busca crear un hotel por las afueras de la capital del Ecuador.

Otro problema que es evidente son los procesos que se necesitan para adquirir el permiso, licencia y del cumplimiento de la regulación local, lo que retrasa la apertura e incrementa el costo asociado con los trámites legales, ya que se va a transformar en un procedimiento largo y a veces se va a perder el dinero por facilitar este tema.

Por lo cual, surge el siguiente problema investigativo, ¿Cuál es la factibilidad de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí,

tomando en cuenta el mercado turístico local y los diversos desafíos que son inherentes a estos tipos de emprendimientos?

Definición del problema

Por lo antes mencionado, el problema investigativo se centrará en el analizar de la viabilidad económica, las demandas de los mercados turísticos y los elementos que son críticos y que podrían influir en el éxito de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, cantón de Rumiñahui en donde existen 8 lugares turísticos, por ende existe un incremento de turistas, a la vez que no existe un hotel con una temática que hace énfasis a la historia de Ecuador y que este se encuentre en Sangolquí, en donde existe personas que no poseen un trabajo seguro.

Idea a defender

La creación de un hotel boutique va a contribuir con el desarrollo sostenible y cultural de Sangolquí, ya que es fundamental respaldar los diversos argumentos con los datos, esto poseerá un impacto en la economía de la parroquia y a la vez del turismo, en donde se podrá encontrar una buena viabilidad del proyecto investigativo.

Objeto de estudio y campo de acción

Objeto de estudio: El objeto de estudio de este proyecto investigativo será integral ya que va a ayudar a obtener una visión holística de los elementos clave que influirán en el éxito y el desarrollo de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, cantón Rumiñahui, garantizando que este poseerá una evaluación completa y también fundamentada al proyecto, en donde se va a facilitar la toma

de decisiones estratégicas e informadas para observar el potencial inversor y empresario interesado en estas iniciativas.

Campo de acción: Se va a desarrollar y a la vez posicionar el hotel boutique como una opción competitiva y atractiva dentro del mercado de Sangolquí, ofreciendo experiencias memorables y auténticas para los clientes. Contribuyendo de forma positiva en el desarrollo social, económico y cultural de la parroquia y también de sus habitantes.

Justificación

La creación y operación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, cantón Rumiñahui, esta fundamenta por diversos argumentos que son sólidos y a la vez destacan la importancia y los beneficios potenciales de este tipo de emprendimiento, teniendo en cuenta que Sangolquí, es un destino turístico que es reconocido, por varios países del mundo va atrayendo viajeros que buscan obtener experiencias memorables y a la vez únicas, por lo cual la creación de un hotel boutique va a ofrecer un ambiente especial, el cual brindará servicios personalizados que compensan todas las expectativas de los clientes exigentes y también que valoran la autenticidad.

También un hotel boutique puede integrar factores patrimoniales y culturales en el diseño y la experiencia, en donde se promueve la identidad única de Sangolquí, lo que contribuye a la difusión y la preservación del patrimonio cultural e histórico de la parroquia, adoptando prácticas responsables y a la vez sostenibles en las operaciones los beneficiarios de este proyecto investigativo será las personas que se encuentran en esta parroquia.

Objetivos

General

Evaluar la viabilidad financiera, mediante un estudio de mercado, para conocer si la creación del hotel es favorable.

Específicos

- Diagnosticar el potencial hotelero del sitio de estudio para su puesta en marcha.
- Analizar el impacto económico y sociocultural de la implementación de un hotel boutique en la comunidad local.
- Elaborar un análisis financiero con el propósito de determinar la viabilidad si es rentable o no este tipo de negocios.

Síntesis de la introducción

La creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, cantón Rumiñahui va a representar una oportunidad importante para la diversificación y elevación de la oferta hotelera, lo que responde a la demanda de la experiencia auténtica y es personalizada por parte de los clientes. Este proyecto no solo contribuirá al desarrollo turístico y económico de la parroquia, sino que también fomentará a las diversas prácticas sostenibles que elevarán los perfiles turísticos de la región. Las integraciones comunitarias y las innovaciones en la industria hotelera sería un elemento clave, que posicionará a Sangolquí como un destino de calidad y de lujo. A continuación se va a dar a conocer una serie de definiciones que ayudarán a la comprensión de este tema de estudio.

CAPÍTULO I: FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes históricos

Para comenzar, se hace mención que Sangolquí es una parroquia que se ubica en el cantón Rumiñahui, en la provincia de Pichincha, en Ecuador. Esta historia está reducidamente ligada a la historia de Quito y de la región andina ecuatoriana (Tipán, 2020). A continuación, se va a presentar una línea de tiempo sobre la historia y desarrollo de esta parroquia:

En la Conquista y Época Precolombina:

Esta surge antes de la llegada de los españoles, en la actualidad la zona en donde se encuentra Sangolquí en el pasado estaba habitado por el pueblo indígena, primariamente por los Quito-Cara. Este pueblo formaba parte de los señoríos de Quito, confederaciones de las tribus bajo los dominios de los grupos étnicos Quito, teniendo en cuenta que su economía se basaba del comercio local y de la agricultura (Suquillo, 2021).

El desarrollo y fundación Colonial

Se evidencia que con la llegada de los conquistadores españoles que era liderado por Sebastián de Belalcázar en el año de 1534, en la región de Quito, en donde se va a incluir el Valle de los Chillos, fueron anexadas a los imperios españoles. En estas épocas, Sangolquí no era en la actualidad una parroquia que se formó de manera establecida, pero sí era una zona muy importante en el área de la agricultura, particularmente por la productividad de las tierras (Tipán, 2020).

Conquista

En la conquista española en el siglo XVI, esta región fue incorporadas al Virreinato del Perú y luego al Virreinato de Nueva Granada. Durante la época colonial, esta parroquia se fue convirtiendo en puntos de paso y en las zonas

agrícolas de fundamental importancia para el abastecimiento de la ciudad de Quito. En el año de 1573, esta región se conoció como el Valle de los Chillos, del cual Sangolquí fue la principal localidad (Tipán, 2020).

Formación de Haciendas y Estancias

Durante la época colonial, la Corona española fue otorgando tierras y encomiendas a los colonizadores, quien estableció como hacienda el valle. Por eso Sangolquí empezó a formarse alrededor de esta hacienda, en donde se convirtió en los puntos de apoyo para la economía agrícola que abasteció a las crecientes ciudades de Quito. Las encomiendas de Chillo, una de las más grandiosas, abarcaban grandes partes de lo que hoy es el cantón Rumiñahui (Municipio de Rumiñahui, 2020).

Época Republicana e Independencia

En este contexto de la guerra de independencia en América del Sur, Sangolquí tuvo papeles significativos. En el año de 1822, el Libertador Simón Bolívar que pasó por las regiones en sus caminos hacia la Batalla de Pichincha, las cuales fueron cruciales para la independencia de Quito y del actual Ecuador de los dominios españoles (Municipio de Rumiñahui, 2020).

Creación del Cantón Rumiñahui e Independencia

Los procesos de independencia de Ecuador, culminaron cuando se ejecutó la Batalla de Pichincha el 24 de mayo de 1822, estos fueron puntos cruciales para Sangolquí. Esta región apoyó de forma activa en las causas independentistas. Después de la independencia, Sangolquí fue continuando los creciéndose como parroquia rural de Quito hasta el nacimiento del cantón Rumiñahui el 31 de mayo de 1938, en honor a los héroes indígenas que uno de ellos fue Rumiñahui, el cual resistió de forma compleja la conquista española (Ministerio del Turismo, 2021).

Siglo XIX y XX

Con la independencia de Ecuador en 1830, Sangolquí se fue integrando a los nuevos Estados ecuatorianos. En 1938, se estableció el cantón Rumiñahui, y Sangolquí se instituyó como sus cabeceras cantonales. Durante el siglo XX, la parroquia fue experimentando los crecimientos sostenidos debidos a sus proximidades con Quito, lo que fue fomentando sus desarrollos como importantes centros residenciales y comerciales (W. Carrera, 2019).

Durante estos siglos, la parroquia de Sangolquí fue experimentando series de cambios significativo, en donde las diversas construcciones de las carreteras Panamericanas mejoraron los accesos a Quito, lo que fue facilitando el transporte de los productos agrícolas y así se fue estimulando el comercio, así fue cono esta parroquia se modernizó de forma gradual, mejorando las infraestructuras y los servicios públicos.

Desarrollo Económico y Urbano

En la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI, Sangolquí se fue transformando de forma rápida debido a las expansiones urbanas de Quito. Se convirtió en una parroquia conocida como dormitorio para muchos seres humanos porque trabajaron en la capital pero buscan las mejores calidades de vida en los diversos alrededores. Estos crecimientos impulsaron las construcciones de los nuevos barrios que eran residenciales, centros comerciales, y las mejoras significativas en el servicio e infraestructuras (Raymi, 2024).

Siglo XXI

En la última década, Sangolquí ha continuado creciendo, en donde se benefician de sus ubicaciones estratégicas cerca de la capital ecuatoriana. Han ido desarrollando infraestructuras modernas, en donde se incluye múltiples centros

educativos, de salud y comerciales. Conjuntamente, se mantienen ricas tradiciones culturales y festivas, en donde se destaca las diversas celebraciones cívicas y religiosas (GADMUR, 2020).

Cultura y Patrimonio

Sangolquí es una de las parroquias en donde se han mantenido vivas las culturas y tradiciones a lo largo de los años. Las diversas festividades religiosas, como la celebración en honor a la Virgen del Quinche, es la que atrae a miles de turistas y a la vez peregrinos. El Carnaval de Sangolquí es otra de las celebraciones notables, que se caracterizan por la música, desfiles y las danzas tradicionales, especificando a la vez la gastronomía local, fundamentalmente del famoso hornado, que sigue siendo grande por sus atractivos (Richter, 2024).

Desafíos y Futuro

A pesar de su desarrollo y crecimiento, Sangolquí va enfrentando desafíos como las gestiones la ampliación urbana, las preservaciones del medio ambiente, y las mejoras continuas del servicio público. Sin embargo, esta parroquia va a seguir siendo importantes centros culturales y económicos en la provincia de Pichincha, en donde se van a mantener las identidades y tradiciones mientras se van adaptando al tiempo moderno.

Para concluir, Sangolquí ha pasado de ser una pequeña localidad indígena a transformarse en parroquia es dinámicas y grandes crecimientos, siempre en donde se mantiene sus ricas herencias culturales y sus conexiones con las historias más amplias del Ecuador.

Análisis de la zona de estudio

La investigación tiene como objetivo establecer un hostel en la parroquia urbana de Sangolquí, por lo que es necesario examinar sus principales

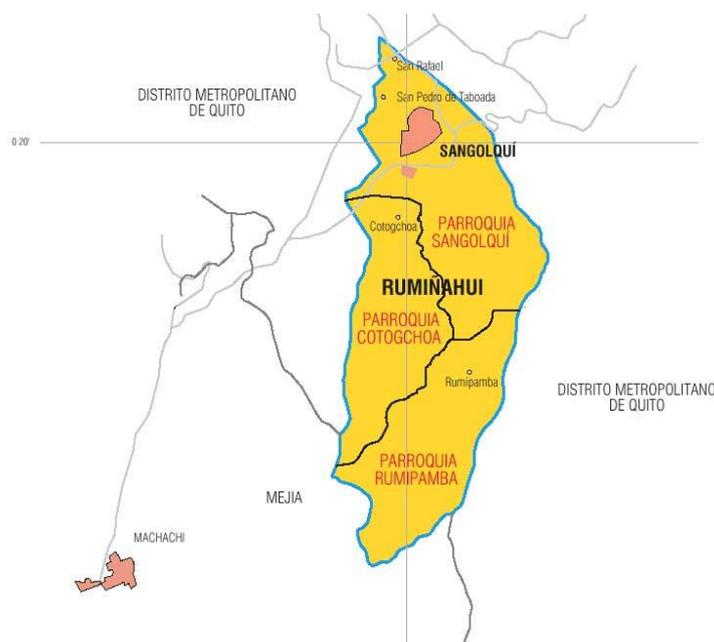
características, incluyendo su ubicación, historia, aspectos socioculturales, económicos y turísticos.

Ubicación

De acuerdo a los autores Orbe y Montaña (2020), el cantón Rumiñahui se encuentra limitado por “al norte: Cantón Quito, urbanización la Armenia, al sur: Monte Pasochoa y Cantón Mejía, al este: Cantón Quito, al oeste: Cantón Quito, Río San Pedro de Cuendina y al nor Oeste: San Pedro del Tingo”.

Figura 1.

Cantón Rumiñahui

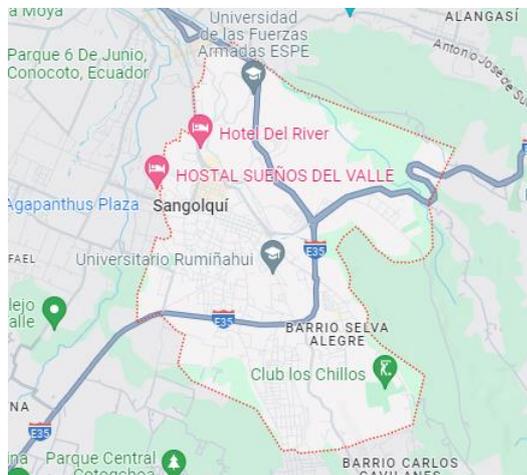


Nota. Imagen obtenida de (Municipio de Rumiñahui, 2020)

La ubicación de la parroquia de Sangolquí es en la Provincia de Pichincha, específicamente en el cantón Rumiñahui, en la Av. Abdón Calderón y calle Quito, cerca del centro histórico de la parroquia urbana de Sangolquí.

Figura 2.

Parroquia Sangolquí



Nota. Información obtenida de (Google Maps, 2024).

Historia

La historia de Sangolquí se remonta a la época aborígen, con asentamientos indígenas dispersos y resistencia de curacazgos. Tras la conquista, se repartieron tierras en encomiendas, dando lugar a reducciones de indios. En 1600, Sangolquí era un importante productor agrícola.

Se cree que la palabra "Sangolquí" proviene de dos palabras quichuas: "sango", que significa "manjar de dioses", y "abundancia de manjar de dioses". La trayectoria de esta ubicación se remonta a la época precolombina, ya que durante la conquista incaica, la región estaba organizada en seis señoríos llamados Uyumbicho, Anán Chillo (Amaguaña), Urin Chillo (Sangolquí), El Inga, Pingolquí y Puembo (Tipán, 2020).

Aspecto socio cultural

El aspecto sociocultural de Sangolquí incluye elementos como la población, distribución territorial, auto identificación, educación, salud y

organizaciones sociales. Además, se destaca la relación entre la identidad de Sangolquí y la actividad agrícola, siendo reconocido como el "granero de Quito" en la época colonial. La población muestra un apego a la parroquia urbana de Sangolquí, que es preferida por los habitantes.

Aspecto económico

Para el desarrollo de los estados financieros, se considera el escenario actual del sector turístico, que ha experimentado un decrecimiento desde marzo de 2020, afectando negativamente al sector de alojamiento. Los datos económicos utilizados en el plan de negocios corresponden a enero de 2021, con indicadores de compras. Además, se menciona que se espera un crecimiento del 6.3% para el país a finales de 2021, condicionado a superar la emergencia sanitaria a nivel mundial (Orbe y Montaña, 2020).

Empleo

En Sangolquí, el empleo se ve influenciado por las actividades económicas locales, como el turismo y la agricultura. Existe una relación entre la identidad de Sangolquí y la actividad agrícola, lo que ha impactado históricamente en la generación de empleo en el sector. Además, se menciona que la población posee una especie de apego a Sangolquí, lo que puede influir en la preferencia por trabajar en la zona.

Tabla 1.

Población económicamente activa

Categoría	Urbana		Rural	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Ocupados	35890	95,9	4739	96,5

Desocupados	1534	4,10	172	3.5
Total población activa	37424	100	4911	100

Actividades económicas

Las actividades económicas en Sangolquí incluyen el turismo, la agricultura, el comercio local y posiblemente otras actividades relacionadas con la prestación de servicios y la producción de bienes. La zona es reconocida por su oferta gastronómica, especialmente el plato tradicional hornado. Además, se destaca la importancia de la actividad agrícola en la identidad de Sangolquí, lo que sugiere que la agricultura es una actividad económica significativa en la zona (Organización Mundial de Trabajo, 2020).

Situación turística del cantón Rumiñahui

La situación turística del cantón Rumiñahui se analiza a través de diversas fuentes de información, como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Turístico, la página institucional del Municipio de Rumiñahui, entre otros. Se destaca la importancia de la regulación y control por parte del Municipio en aspectos como emisión de ordenanzas, regulación de horarios e impulso de organizaciones asociativas que inciden en las actividades turísticas. Además, se menciona la descentralización de competencias turísticas a través de convenios, y se resalta la presencia de establecimientos de alojamiento, alimentación y agencias de viaje en el cantón (GADMUR, 2020).

Atractivos

Las fuentes de información utilizadas para analizar la situación turística del cantón Rumiñahui incluyen el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

del cantón Rumiñahui 2012-2025, el Plan de Desarrollo Turístico del cantón Rumiñahui 2020, la página Institucional del Municipio de Rumiñahui, la página Web “Rumiñahui Destino Turístico” del Departamento de Turismo del Municipio de Rumiñahui, el libro “Rumiñahui 80 años de cantonización” del Municipio de Rumiñahui, el Censo de Población y Vivienda 2010, y el reporte del Estado de la Red Vial Estatal Nacional del Ministerio de Obras Públicas (GADMUR, 2020).

Los atractivos turísticos de Sangolquí incluyen cascadas como Kimsa, Cedrillos, Cóndor Machay, Las Gemelas, Nido de Curiquingue, Sueño de Novia, Cuevas del Arcoiris, y Vertiente los Saucos. Además, se destacan manifestaciones culturales como el Monumento al Colibrí, Parque Alegría, Pileta Santa María, Plaza Central de Sangolquí, y Quinta Bolivia. Estos lugares ofrecen una combinación de belleza natural y patrimonio cultural que atraen a visitantes locales y nacionales.

Cabe mencionar que, las empresas turísticas que operan en Sangolquí son Vip Tourism Services, Conociendo Al Mundo, Iguana Viajes Cía. Ltda., Cg Travel, y Check In Viajes Y Turismo. Estas agencias de viajes ofrecen paquetes turísticos tanto para viajes nacionales como internacionales a los habitantes del cantón Rumiñahui (GADMUR, 2020).

Comunidad receptora

La comunidad receptora de Sangolquí está conformada por habitantes locales, trabajadores, proveedores y visitantes que se movilizan en auto propio en su mayoría. Además, la estructura vial y la calidad de las vías son factores importantes para los turistas que visitan la parroquia urbana de Sangolquí y otros destinos del cantón Rumiñahui. La población local tiene un fuerte apego a la

identidad de Sangolquí, relacionada con su historia agrícola y su patrimonio cultural.

Análisis FODA

Realizar un análisis FODA es importante para conocer la situación turística de Sangolquí porque permite identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que afectan el desarrollo turístico de la zona. Esto ayuda a planificar estrategias efectivas para potenciar los aspectos positivos, aprovechar las oportunidades, mitigar las debilidades y enfrentar las amenazas en el sector turístico. Con esta información, se pueden tomar decisiones informadas y diseñar planes de acción que impulsen el turismo en Sangolquí de manera sostenible y exitosa.

Tabla 2.

Análisis FODA

Análisis Interno		Análisis Externo	
Fortalezas	Atractivos naturales y culturales buena. Accesibilidad hacia el cantón. Buena cobertura de servicios. Dirección de turismo con unidades especializadas. Oferta gastronómica	Oportunidades	Cercanía en la ciudad de Quito. Cercanía al aeropuerto. Cercanía el parque nacional Cotopaxi. Certificaciones internacionales
Debilidades	No se lleva un registro de visitantes en los atractivos turísticos de Cantón.	Amenazas	Incertidumbre política sanitaria y económica en el país

Falta de presupuesto para proyectos turísticos.	Inseguridad de sitios patrimoniales.
Falta de circuitos turísticos	Migración
Problemas de embotellamiento vehicular dentro de Sangolquí.	Riesgos de erupción volcánica Cotopaxi.
	Alcoholismo
	Drogadicción

Nota. En la tabla se identifica las fortalezas, amenazas, oportunidades y debilidades de un hotel.

Con la identificación del FODA, la creación de un hotel en Sangolquí sería importante debido a la presencia de atractivos naturales y culturales en la zona, como cascadas, parques y la gastronomía local, que atraen a turistas interesados en la historia y la naturaleza. Además, la demanda de alojamiento temático colonial en el centro de Sangolquí ha sido identificada a través de encuestas, lo que sugiere un mercado potencial para este tipo de establecimiento. La creación de un hotel en Sangolquí podría contribuir al desarrollo turístico de la región, generar empleo y promover la economía local, siempre y cuando se realice un análisis detallado de viabilidad financiera y operativa.

Fundamentación Conceptual

A continuación se hace referencia a una serie de términos que es necesario conocer para la viabilidad de este proyecto (Alhogbi, 2024), a continuación se va a detallar lo siguiente:

Calidad. - Es la elaboración y la ejecución de las condiciones necesarias para producir económicamente, y en el grado adecuado, la presentación

eficacia, ínter confiabilidad y duración que garantice el mercado actual y futuro del producto.

Canales: Son canales de distribución que ayudan a conocer el producto de una empresa o negocio a los consumidores o clientes es un punto de control de distribución de ventas, en la comercialización es importante usar los canales para acercarse a los clientes.

Capital. - Conjunto de los bienes poseídos, por oposición a las rentas que pueden producir. Factor económico constituido por dinero; es el derecho o interés del propietario sobre el activo de la empresa; es la diferencia entre el activo y el pasivo.

Cliente. - Respecto a una persona, establecimiento comercial o entidad, otra que utiliza sus servicios. Toda persona que en el plano familiar y de trabajo se relaciona o se comunica con servicio al cliente, es la razón o columna vertebral del servicio. Individuo u organización que realiza una operación de compra.

Competencia. - Rivalidad. Situación en la que un gran número de empresas abastece a un gran número de consumidores, y en la que ninguna empresa puede demandar u ofrecer una cantidad suficientemente grande para alterar el precio de mercado. Respecto de una empresa o comercio, las que compiten con ella en el mercado; Nos permite auto analizarnos en que herramos y llevar a su proceso de retroalimentación. (Proaño, 2016, p.32)

Control de calidad. - Procedimiento para medir y evaluar el tiempo empleado y la calidad del rendimiento de un determinado trabajador.

Intento de asegurar la presencia de factores de calidad en un producto en la prestación de un servicio. (Bricio, 2018, p. 14)

Demanda de mercado. - Cantidad de un bien que se desea comprar a un precio determinado en un momento concreto. (Molina, 2018, p. 30)

Estrategias. - Es la manera como se llega a establecer ciertas medidas para enfrentar obstáculos políticos, económicos y financieros. (Proaño, 2016, p.32)

Flujo de caja: Son proyecciones financieras y la metodología para proyectar el estado de resultados y el estado de resultados final de las cuentas.

Innovación: Es un proceso que modifica los elementos, ideas o protocolos ya existentes el conocimiento se convierte en innovación, todos los caminos conducen a cambios en los que existen mayor participación de las personas.

Fuentes de ingreso: Está basado en uno de los factores más importantes de una empresa es importante saber cuáles son sus fuentes de ingresos esto para poder optimizar y tener un mayor rendimiento.

Relaciones con clientes: En la panadería con relación a sus clientes es tratar de dar la mejor atención con gente capacitada siendo siempre amable tratando de satisfacer sus gustos y preferencias.

Recursos claves: Todos los materiales y recursos para la elaboración de la panadería, así como capital, maquinaria, mano de obra, estos son los medios que una empresa necesita llevar a cabo, los recursos físicos, intelectuales financieros o humanos.

Fundamentación Legal

La fundamentación legal para la creación de un hotel se basa en la normativa establecida por el Ministerio de Turismo, específicamente en el Reglamento de Alojamiento Turístico. Este reglamento establece los requisitos y procedimientos necesarios para la categorización y funcionamiento de establecimientos de alojamiento, asegurando que cumplan con estándares de calidad y seguridad para los huéspedes. Además, se requiere cumplir con la normativa jurídica vigente, como obtener autorizaciones de entidades como la superintendencia de compañías y cumplir con las disposiciones de la autoridad ambiental si el establecimiento se encuentra en un área protegida.

Legislación necesaria para establecer una Compañía de Responsabilidad Limitada

1. El nombre: Este tipo de empresas pueden tener un nombre social, objetivo o ficticio. Es necesario que sea aprobado por la Secretaría General de la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, o por un funcionario designado por las intendencias de compañías, manifestado en el artículo 92 de la Ley de Compañías (Congreso Nacional, 2023).

2. Enviar una solicitud de aprobación.- Se presentarán al Superintendente de Compañías tres copias certificadas de la escritura de constitución de la empresa junto con la solicitud correspondiente, que debe ser elaborada por un abogado, solicitando la aprobación del contrato constitutivo, mencionado en el artículo 136 de la Ley de Compañías (Congreso Nacional, 2023).

3. Los socios mínimos y máximos de la empresa: La empresa debe tener dos socios como mínimo y hasta quince como máximo. Si el número de socios

excede este límite, la empresa deberá disolverse o transformarse en otra clase de empresa, que se encuentra en el Art. 95 de la Ley de Compañías (Congreso Nacional, 2023).

4. La compañía de Responsabilidad Limitada necesita un capital inicial de cuatrocientos dólares. El capital debe suscribirse por completo y pagarse al menos el 50% del valor nominal de cada participación, y el resto debe cancelarse en un plazo máximo de doce meses. Las aportaciones pueden ser en dinero (dinero) o en especies (bienes), muebles, inmuebles o intangibles, o incluso en dinero y especies al mismo tiempo, esto se encuentra establecido en el Art. 102 de la Ley de Compañías (Congreso Nacional, 2023).

Cualquiera que sea el caso, las especies deben corresponder a la actividad o actividades que componen el objeto de la empresa. En la escritura de constitución, se informará al socio que ingrese bienes, incluido el bien, su valor y la transferencia de dominio a favor de la empresa. Los socios o expertos evaluarán los bienes.

Fundamentación Técnica

Hotel

Un hotel en un edificio que se crea y diseña de forma planificada y acondicionada para que se otorgue los servicios de alojamiento a las personas de manera temporal y que va a permitir que los visitantes puedan hacer desplazamientos a los diversos lugares turísticos, este lugar puede ofrecer diversos servicios que resultan ser adicionales como es piscina, restaurante, entre otros.

Según Foster (2020) manifiesta que un hotel “es un establecimiento que ha sido edificado y planificado para dar alojamiento a los turistas y demás viajeros de manera temporal. Los servicios básicos que se incluyen en un hotel incluyen una

cama, muebles y baño privado, televisor y refrigerador” (p.12). En donde los hoteles van proporcionando grandes variedades del servicio adicional para el mejoramiento de las estancias de los clientes.

Teniendo en cuenta que un hotel esta normalmente, clasificado en diferentes categorías según el grado de confort, posicionamiento y del nivel de servicio que va a ofrecer.

Estrellas (de 0 a 5)

Letras (de E a A)

Clases (de la cuarta a la primera)

Diamantes y "World Tourism".

Clasificación Hotel.

Los hoteles se pueden clasificar en diversas formas a continuación se van a dar a conocer los diversos tipos según Jaramillo (2020) son los siguientes:

Tabla 3.

Clasificación de hotel

Clasificación	Definición	Imagen
Una estrella	Este hotel siempre es el más económico y el que menos servicios posee. Se tiene una habitación privada, algunas poseen baño privado y otros baños compartidos. Es estricto funcional, se usa para dormir y poder	

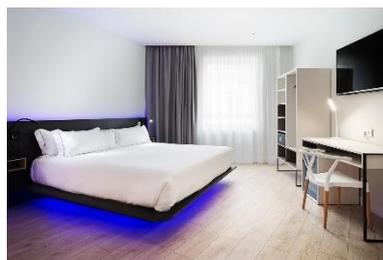
proseguir con el viaje, no cuentan con los servicios de limpieza. El mueble que posee solo es la cama y una silla.

Dos estrellas

Este tipo de hotel de es de media categoría en donde se ofrece un baño privado y espacios habitacionales más amplios que posea mobiliarios extras, como roperos o mesas y a la vez de sillas. Ordinariamente cuenta con servicios de alimentación y bebidas, aunque no en todos los horarios y con menús básicos. Está ubicado casi siempre en las zonas céntricas de la ciudad.

**Tres estrellas**

Este hotel posee costos medios. Cuenta con un amplio espacio en cada una de las habitaciones y



mobiliarios completos con mesa, sillas, armario, televisor, baño confortable y teléfono privado. Siempre deben de estar bien ubicados.

Cuatro estrellas

Este hotel está considerado de primera clase: es lujoso, con comodidad amplia, habitación grande y lujosa decorada, que incluye accesorios como son gel de baño, secador de cabello y televisión por Cable.



También ofrece una serie de facilidad como: tiendas del estilo duty free, servicios de lavandería, centros de reunión de negocios empresariales y centro de ocios.

Cinco estrellas

Este hotel es de lujo se caracteriza por ofrecer las mejores atenciones y las más amplias gamas de servicio,



que va desde los espacios
para la piscina, salón de
gimnasia, animador infantil,
hasta los servicios de
guardería, shows y evento
casi todas las noches. Poseen
espacios para la comida y
velada con música en vivo.

Nota. La tabla anterior muestra la clasificación de los hoteles.

Los hoteles son mucho más que lugares que sirven para dormir; sino que son establecimientos diseñados para que se proporcione comodidades, conveniencias, y variedades de servicios a quien están fuera de las casas, sean por un negocio, placeres o cualquiera razón.

Hotel Boutique

Este término nace en Europa el cual contrapone a los grandes hoteles que poseen cadenas y que van ofreciendo servicios de calidad, pero estos son crecidamente mecánicos y estandarizados. Por ende las personas que buscan alojamiento en un tipo de hotel boutique es aquel que va a buscar un lugar más íntimo, es una persona que posee un gusto refinado y sofisticado que pretende brindar mejores servicios (Jaramillo, 2020).

Este término es usado para que se pueda describir un hotel de entorno íntimo, que generalmente es de lujoso o no convencional y emplazado en las antiguas casas. Este hotel se diferencia de las grandes cadenas que ofrecen las clases de alojamientos, instalaciones y servicios excepcional y personalizada. El cual está ambientada con las temáticas o estilos particulares, que suele ser más

pequeño que el hotel convencional, con tres hasta treinta habitaciones (Storch, 2020).

Se podría decir que son "boutique" porque es único. La estrella y otra categorización arbitraria resulta ser inadecuada cuando se aplica a este tipo de hotel ubicado en las clases aparte.

Características de un hotel boutique.

Existen diversas características las cuales van a definir que se trata de un hotel boutique:

- **Localizaciones urbanas:** suele estar situado en la gran urbe y especialmente en un barrio más dinámico y de compras.
- **Diseño y arquitectura:** poseen arquitecturas propias, diseños elegantes y cuidados a menudo son temáticos. Los ambientes y la decoración buscan facilitar ambientes íntimos.
- **Los servicios personalizados:** es el que busca dar un adelanto a los deseos de los clientes, a quienes se los consideran como invitados y amigos.

La característica más sobresaliente de un hotel boutique son las ubicaciones en los sectores más comerciales, además de que son arquitecturas propias con ambientes íntimos y sus servicios son personalizados.

Poseen explicaciones basadas a la idea relacionada con los temas de las investigaciones, son revisiones críticas del elemento teórico que sirve como marcos de referencias en las mismas.

Estudio de Factibilidad

Es el análisis de las empresas para poseer una determinación, para los negocios que se proponen los que son rentables o no y en el cual se condiciona se deben desarrollar para que sean exitosos y si los negocios propuestos contribuyen con las conservaciones, protecciones o restauraciones del recurso natural y ambiental.

Los resultados de los estudios de factibilidades de los trabajos de las investigaciones, son las bases de las decisiones que se tome para la introducción, por los que se debe ser lo suficiente precisas para impedir errores que tienen altos costos sociales directos, en cuanto a los medios humanos y materiales que involucra las pérdidas de tiempo en las utilizaciones de la variante de los desarrollos más eficientes para las sociedades (Aguilar y Chuya, 2023).

Objetivos Estudio de Factibilidad.

Se puede observar que el estudio de factibilidad posee diversos propósitos, según (Luna, 2023) menciona los siguientes:

- Saber si se puede producir algo.
- Conocimiento de la distribución.
- Conocer la preferencia del consumidor.
- Definición de las pérdidas o ganancias.
- Definición de las medidas y cómo, se van integrando.
- Poseer la decisión si lo hace o busca otros negocios.
- Hacer planes de producciones y comercializaciones.
- Aprovechamiento de los máximos recursos propios.

- Reconocimiento de cuáles son los puntos débiles de las empresas y se pueden ir reforzándolos.
- Aprovechamiento de las oportunidades.

Estructura Estudio de Factibilidad.

Los modelos propuestos para las realizaciones de los estudios de factibilidad son las combinaciones del elemento técnico y económico, donde aparece como el aspecto fundamental de las creaciones de los grupos de expertos para las realizaciones de las tareas y las posibilidades del análisis de las inversiones, desde los puntos de vista de los criterios cuantitativos y cualitativos, entre otros elementos.

Los modelos que aparecen a continuación, los cuales recogen los siguientes elementos de análisis, según (Salcedo, 2022):

- Identificar los mercados potenciales y el segmento que se trabajan.
- Analizar la demanda y oferta que se origina por las inversiones.
- Valorar las competencias existentes.
- Especificar el proyecto de inversiones.
- Elaborar los cronogramas de ejecuciones de las inversiones.
- Evaluar la economía financiera.
- Concluir la factibilidad económica.
- Analizar riesgos o de incertidumbres en las evaluaciones del proyecto.

Estudio de factibilidad económica-financiera.

El propósito del estudio de factibilidad se basa en las necesidades de que cada inversión a realizar estos procesos debidamente fundamentados y documentados, donde la solución técnica, medio ambiental y económica-

financiera sean la más ventajosa para el país. Por otra parte, se debe garantizar que el plan para las ejecuciones y puesta en las explotaciones de las inversiones responde a la necesidad real de la economía nacional (Idrovo, 2023).

Estudio de Factibilidad de Mercado.

Los estudios de mercado constituyen a la vez los apoyos para el nivel de las decisiones que corresponden en las empresas, no sólo sirven para la determinación de las demandas, ofertas, precios y el medio de las publicidades, sino también son las bases preliminares para el análisis técnico, financiero y económico de los proyectos.

Son los estudios de mercado, se los utilizan en los consumidores como fuentes de informaciones confiables de acuerdo a la respuesta recibida se pueden saber las aceptaciones de cualquier producto que se evita gastos innecesarios a las empresas. Los propósitos y las etapas de los estudios de factibilidad de mercado, ayuda en las estimaciones del bien o servicio que provienen de las nuevas unidades de producciones (Angamarca y Pinos, 2023).

Tabla 4.

Objetivos específicos

Objetivos específicos	Etapas
Definición clara de las demandas.	Analizar los productos
Conocimiento de las ofertas actuales y potenciales.	Productos principales. Subproducto.
Establecimiento de qué se puede vender.	Producto sustitutivo.
Saber a quién se puede vender.	Producto complementario.
Conocimiento de cómo se puede vender.	Cliente Potencial.

Conocer el gusto y preferencia de los clientes.	Análisis del mercado
Evidenciar las competencias y contrarrestar los efectos.	Proveedores
Evaluación del resultado de la estrategia de comercialización.	Distribuidores.
Conocimiento del precio a los que se venden.	

Nota. En la tabla anterior se muestra los objetivos específicos.

Estudio de Factibilidad Técnica

Contiene toda aquella información que permite el establecimiento de la infraestructura necesaria para tener en cuenta los mercados objetivos, así como cuantificar los montos de la inversión y del costo de las operaciones de las entidades en las formaciones.

Estudio de Factibilidad Económico Financiero

Es la valoración de las inversiones a partir de los criterios cuantitativos y cualitativos de las evaluaciones de los proyectos, empleando las diversas pautas más representativas para tomar decisiones de las inversiones. Las evaluaciones económicas financieras constituyen los puntos culminantes de los estudios de factibilidad.

Síntesis del capítulo

Un estudio de factibilidad para un hotel boutique son los análisis detallados que se realizan para la evaluación de la viabilidad técnica, económica y operativa de las aperturas y operaciones para que funcione de forma adecuada un hotel boutique en la ubicación específica y con la temática correspondiente.

Se debe de tener en cuenta que para la creación de un hotel, se requiere una copia certificada de la Escritura de Constitución, aumento de Capital o reforma de Estatutos en caso de personas jurídicas.

Es necesario presentar el nombramiento del Representante Legal inscrito en la Oficina del Registro Mercantil, copia del Registro Único de Contribuyentes (R.U.C.), copia de la cédula de identidad y copia de la última papeleta de votación. Además, se deben cumplir con otros requisitos específicos dependiendo del tipo de establecimiento, de acuerdo con los reglamentos correspondientes del Ministerio de Salud Pública.

CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO

La fundamentación metodológica de la investigación es importante porque establece los métodos y técnicas que se utilizarán para recopilar, analizar e interpretar los datos necesarios para responder a las preguntas de investigación. Describe de manera detallada cómo se llevará a cabo el estudio, incluyendo el tipo de investigación, los métodos de recolección de datos, el análisis estadístico, y la justificación de la elección de dichos métodos. Esta sección proporciona la base teórica y práctica para garantizar la validez y confiabilidad de los resultados obtenidos en la investigación.

Tipos de investigación

Los tipos de investigación a ser utilizados en el presente trabajo son:

La explicativa: ya que, según Hernández et al. (2020) manifiesta que “es un tipo de investigación que se utiliza para investigar problemas poco conocidos o poco estudiados para obtener una comprensión general y dar forma a investigaciones futuras”. Es importante utilizar el tipo de investigación explicativa para profundizar en las relaciones de causa y efecto entre variables en un estudio. Este enfoque permite identificar las razones detrás de ciertos fenómenos y proporciona una comprensión más profunda de los factores que influyen en un determinado tema. Al utilizar la investigación explicativa, se pueden establecer conexiones significativas entre las variables y contribuir al desarrollo de teorías sólidas y fundamentadas en evidencia empírica.

La descriptiva, porque es un enfoque que busca recopilar datos cuantificables para el análisis estadístico de la muestra de población determinada. De acuerdo a Stewart (2022), la investigación descriptiva “es fundamental para la

investigación cuantitativa para comprender los análisis estadísticos Este artículo examina tanto los objetivos como las características de la investigación, que se realiza al momento de recolectar los datos necesarios para el estudio”.

Métodos de investigación

Se utilizarán métodos de investigaciones descriptivas/cuantitativas el método inductivo permite generalizar resultados a partir de observaciones específicas, mientras que el deductivo parte de teorías generales para llegar a conclusiones específicas. Ambos métodos son útiles para analizar cambios en la perspectiva de un tema y verificar la incidencia en el mercado, así como para establecer patrones de comportamiento y probar teorías en investigaciones cuantitativas.

El enfoque cuantitativo se refiere a la recolección y análisis de datos numéricos y estadísticos para medir variables, establecer patrones de comportamiento y probar hipótesis de manera objetiva. Este enfoque busca una mejor cobertura y objetividad en la información recopilada, permitiendo una medición estadística de la aceptación e interés por la propuesta de estudio. Se utiliza para especificar propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades u otros fenómenos, brindando una visión cuantitativa y precisa de los elementos involucrados en la investigación (Hernández y Mendoza, 2019).

Este enfoque se utilizará para determinar la factibilidad de la creación de un hotel permitiendo recopilar datos numéricos sobre la demanda, preferencias y comportamientos de los potenciales clientes. Estos datos cuantitativos son fundamentales para realizar proyecciones financieras, estimando la rentabilidad del negocio y tomando decisiones basadas en evidencia sólida. Además, facilita la

identificación de tendencias, patrones y necesidades del mercado, lo que ayuda a diseñar estrategias efectivas para el éxito del hotel.

El método deductivo

Según Sampieri (2021), menciona que el método deductivo “es uno de los métodos más utilizados en la investigación de mercados porque permite evaluar la validez de una hipótesis en una variedad de situaciones”. A partir de la observación general se llegará a conclusiones particulares, utilizando el método se puede verificar la factibilidad de la creación de un hotel. Este método permite pasar de afirmaciones generales a hechos particulares, lo que resulta útil para analizar la viabilidad de un proyecto específico como la creación de un hotel. Al partir de información general sobre el mercado, la demanda hotelera, costos y otros datos relevantes, se pueden llegar a conclusiones específicas sobre la viabilidad financiera y operativa de establecer un hotel en una determinada ubicación.

Técnicas e instrumentos de investigación

Para conocer la factibilidad de la creación de un hotel, se utilizarán técnicas de investigación como encuestas a potenciales clientes. Esta técnica permitirá recopilar información relevante sobre la demanda, los costos, la rentabilidad y otros aspectos clave para evaluar si la creación del hotel es viable desde diferentes perspectivas.

Una encuesta según Hernández et al. (2020), “es un procedimiento de investigación cuantitativa en el que se recopila información utilizando un cuestionario previamente diseñado sin alterar el entorno ni los fenómenos donde se recopila la información. La información se entrega en forma escrita”.

La encuesta estará conformada de 4 preguntas de aspecto demográfico y 12 preguntas las cuales obtendrán preguntas cerradas y de selección múltiple para conocer su nivel de aceptación(Ver anexo 2).

Universo y muestra

El universo de la investigación son los turistas que visitan el cantón Rumiñahui según Orbe (2022), el cantón cuenta con 35.544 PEA, como población se tomara en consideración a los turistas que visitan la parroquia de Sangolquí conformada de 96 647 habitantes de acuerdo a Orbe et al. (2021).

Para la realización de la muestra se tomará en cuenta a los turistas que visitan constantemente la parroquia Sangolquí.

Muestra:

Fórmula establecida

Muestra universo infinito

$$n = \frac{Z^2 * p * q}{e^2}$$

$$n = \frac{0,95^2 * 0,50 * 0,50}{0,05^2}$$

$$n = \frac{0,90025 * 0,25}{0,0025}$$

$$n = 90,25$$

Con los datos obtenidos anteriormente se procederá aplicar una muestra probabilística, ya que se podría elegir aleatoriamente a turistas que lleguen a la parroquia siendo la población objetivo, como potenciales clientes de hoteles en la zona de interés. Se podría realizar encuestas a estos individuos para recopilar información sobre sus preferencias, necesidades y disposición a hospedarse en un nuevo hotel. Al analizar los datos obtenidos de manera aleatoria y representativa,

se puede evaluar si la creación del hotel sería favorable en función de la demanda y las expectativas del mercado.

Presentación gráfica, análisis e interpretación de resultados obtenidos

La encuesta fue aplicada por Google forms a los turistas que se encontraban por la parroquia.

Tabla 5.

Edad

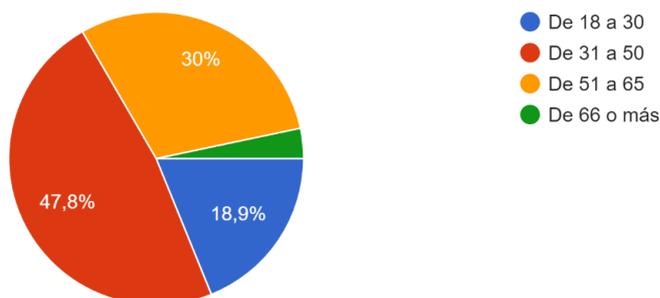
Edad	Frecuencia
De 18 a 30	17
De 31 a 50	43
De 51 a 65	27
De 66 o más	3
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 3.

Edad de los encuestados

Edad
90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

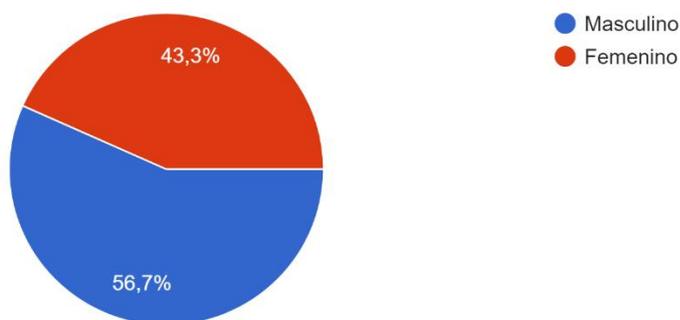
De las personas encuestadas el 47,8% se encuentran en una edad de 31 a 50 años, seguido del 30% de 51 a 65 años, con el 18,9% de 18 a 30 años y el 3,3% de 66 a más años, teniendo en consideración que la edad a la cual viajan más es de una edad promedio de su adultes de 31 a 50 años los cuales viajan más.

Tabla 6.*Género:*

Género	Frecuencia
Femenino	39
Masculino	51
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas**Figura 4.***Género de los encuestados*

Género
90 respuestas

*Nota.* Representación gráfica de los datos obtenidos**Análisis**

En la figura anterior se puede observar que el género más representativo de los encuestados con un 56,7% son masculinos y el 43,3% es femenino, la mayor parte de viajeros, turistas que asisten a los hoteles por distintas razones son del género masculino.

Tabla 7.*Instrucción:*

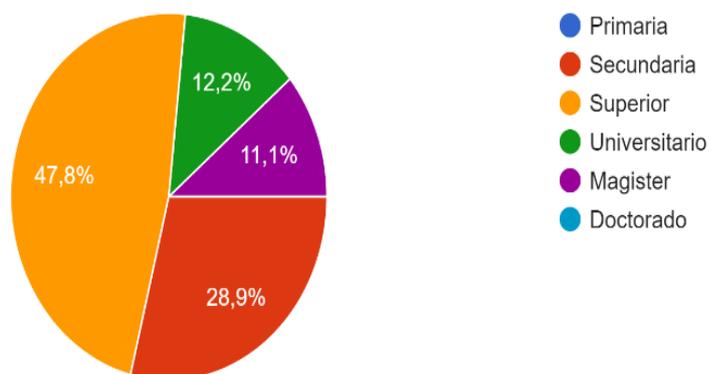
Instrucción	Frecuencia
Magister	10
Secundaria	26
Superior	43
Universitario	11
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 5.*Instrucción de los encuestados*

Instrucción

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

En la figura anterior se puede evidenciar que el 47,6% de las personas encuestadas tienen un nivel de estudio superior, seguido del 28,9% son de secundaria, el 12,2% son universitarios y con un 11.1% tienen el título de magister, esto da a conocer que la mayoría de turistas o visitantes que utilizan los hoteles tiene un grado superior de estudios.

Tabla 8.

1. ¿Cuál es su lugar de residencia?

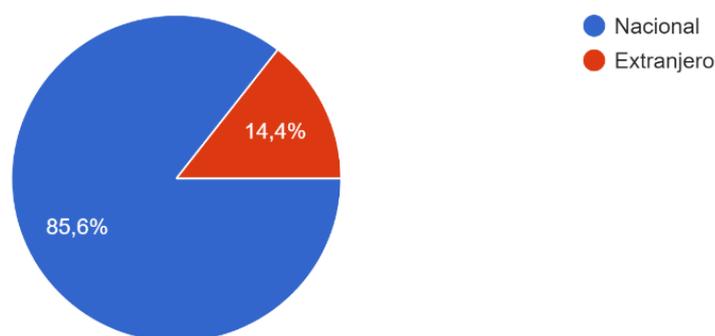
Residencia	Frecuencia
Extranjero	13
Nacional	77
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 6.*Primera pregunta*

1. ¿Cuál es su lugar de residencia?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Con un 85,6% de los encuestados se evidencian que su lugar de residencia en Nacional (ecuatoriana) y el 14,4% fueron extranjeros, esto da a ver que la mayoría de turistas son del país que viaja y utiliza los hoteles por diferentes razones.

Tabla 9.

2. ¿Por qué motivo acude usted a visitar la parroquia Sangolquí?

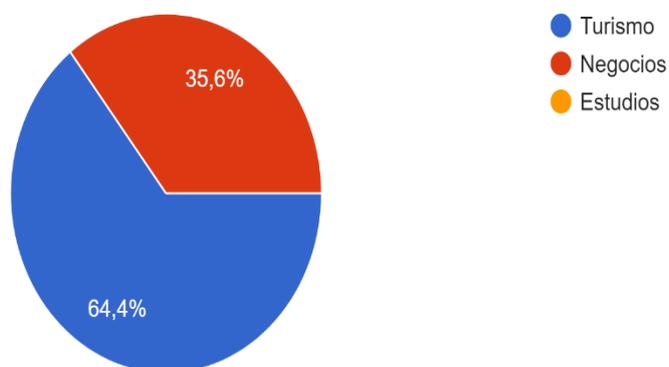
Motivo	Frecuencia
Negocios	32
Turismo	58
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 7.*Segunda pregunta*

2. ¿Porque motivo acude usted a visitar la parroquia Sangolquí?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

La mayoría de los encuestados dan a conocer que visitan la parroquia de Sangolquí con un 64,4% por turismo y el 35,6% por negocios, tenido en consideración que la parroquia es conocida por su gran diversidad tanto natural como cultural.

Tabla 10.

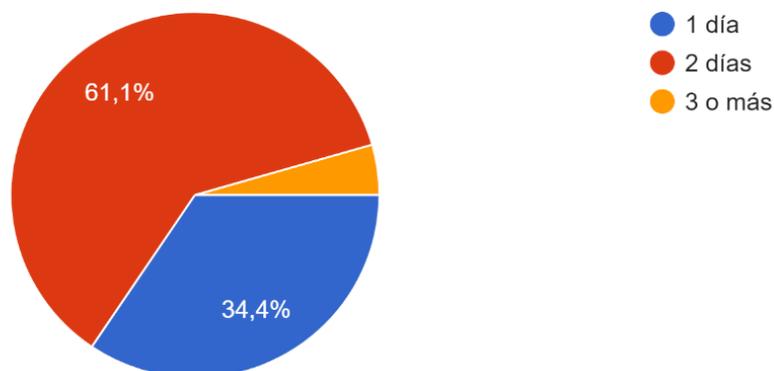
3. ¿Cuántos días permanece en el sitio?

Días de permanencia	Frecuencia
1 día	31
2 días	55
3 o más	4
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 8.*Tercera pregunta***3. ¿Cuántos días permanece en el sitio?**

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

En la pregunta 3 se evidencia con un 61,1% que la mayoría de los encuestados se quedan dos días en el sitio de vista, seguido de 34,4% un día y el 4,4% que permanecen en la parroquia de 3 a más días los cuales pueden disfrutar de su visita.

Tabla 11.*4. ¿Cuál es la frecuencia de visita?*

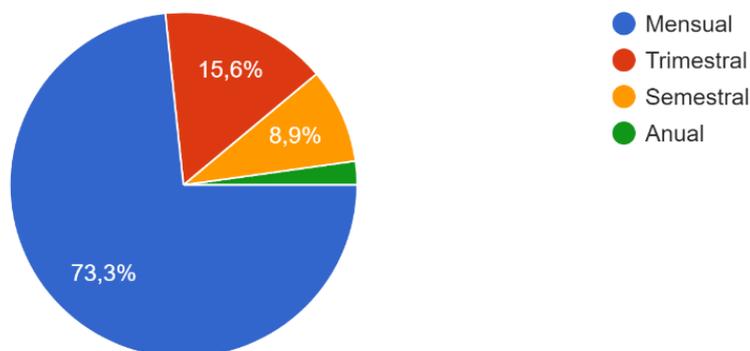
Frecuencia de visita	Frecuencia
Anual	2
Mensual	66
Semestral	8
Trimestral	14
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 9.*Cuarta pregunta*

4. ¿Cuál es la frecuencia de visita?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

En la figura se refleja que la frecuencia con la que visita la parroquia de Sangolquí es con un 73,3% mensual, seguido de 15,6% trimestralmente, el 8,9% semestralmente y el 2,2% visitan anualmente en cada una de las fiestas que se desarrolla en la parroquia.

Tabla 12. 5.

¿Con quién suele visitar el lugar?

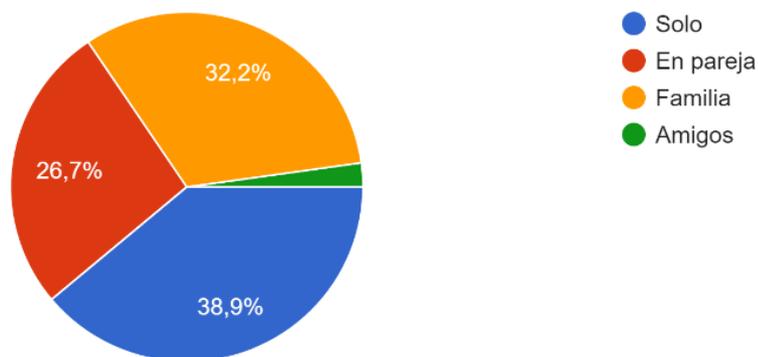
Con quién visita el lugar	Frecuencia
Amigos	2
En pareja	24
Familia	29
Solo	35
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 10.*Quinta pregunta*

5. ¿Con quién suele visitar el lugar?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Con un 38,9% de visitantes realizan sus viajes solos, seguido del 32,2% que viajan con sus familias, el 26,7% viajan con sus parejas y el 2,2% viajan con sus amigos, dando a conocer como la gran mayoría viaja solo debe ser por negocios o por trabajo.

Tabla 13.

6. ¿Qué aspecto considera son de mayor importancia a la hora de elegir un hotel?

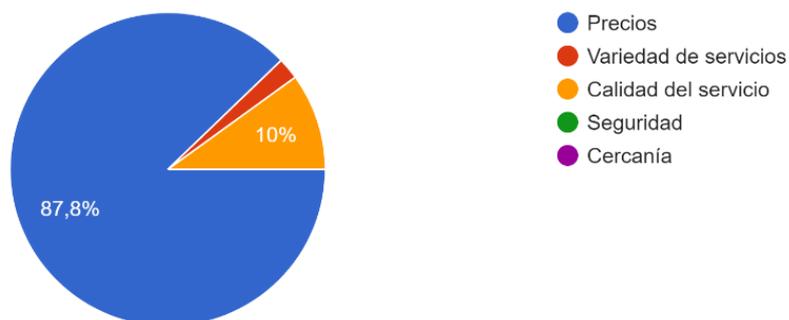
Aspecto para elegir un hotel	Frecuencia
Calidad del servicio	9
Precios	79
Variedad de servicios	2
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 11.*Sexta pregunta*

6. ¿Qué aspecto considera son de mayor importancia a la hora de elegir un hotel?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Al momento de elegir un hotel la mayoría de los encuestados con un 87,8% da a conocer que es por los precios, el 10% por la calidad del servicio y el 3,2% por la variedad del servicio, esto da a conocer que es importante para los turistas que el precio sea accesible para cada uno de los visitantes que utilizan el servicio hotelero.

Tabla 14.

7. ¿Consideraría necesario que se construya un hotel en la parroquia Sangolquí para que los turistas disfruten de un ambiente de recreación familiar?

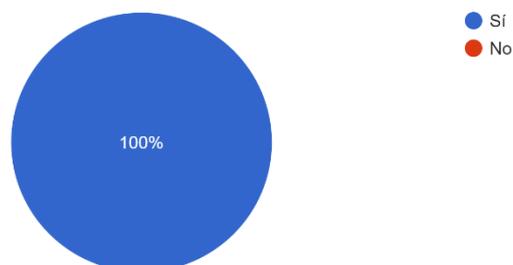
Construcción de un hotel	Frecuencia
Sí	90
No	0
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 12.*Séptima pregunta*

7. ¿Consideraría necesario que se construya un hotel en la parroquia Sangolquí para que los turistas disfruten de un ambiente de recreación familiar?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

El 100% de los encuestados dan a conocer que sería necesario construir un hotel en la parroquia Sangolquí y así puedan tener más alternativas para escoger el servicio.

Tabla 15.

8. *¿Si existiera un hotel temático de la historia del Ecuador en la parroquia Sangolquí estaría usted interesado en hospedarse y utilizar sus servicios?*

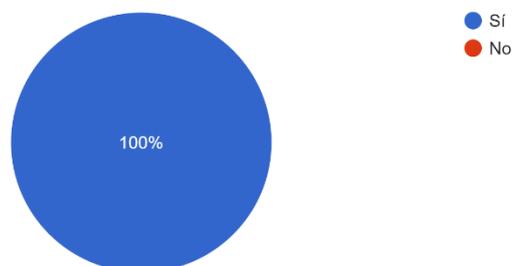
Hotel temático	Frecuencia
Sí	90
No	0
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 13.*Octava pregunta*

8. ¿Si existiera un hotel t hotel temática de la historia del Ecuador en la parroquia Sangolquí estaría usted interesado en hospedarse y utilizar sus servicios?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

A los turistas les parece innovador que la construcción con temática historia del Ecuador en la parroquia con un 100% les agrada la idea, ya que por el sector no existe un hotel con la temática mencionada anteriormente.

Tabla 16.

9. ¿Cuáles de los siguientes elementos cree usted que un hotel temático natural debe considerar?

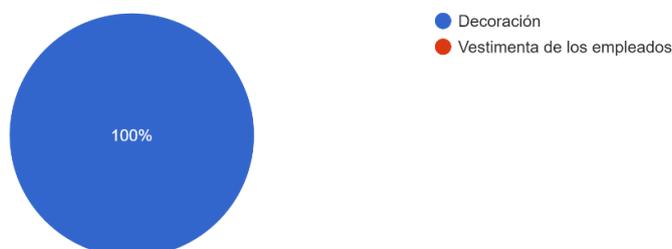
Elementos del hotel	Frecuencia
Decoración	90
Vestimenta de los empleados	0
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 14.*Novena pregunta*

9. ¿Cuáles de los siguientes elementos cree usted que un hotel temática de la historia del Ecuador debe considerar?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Con un 100% los elementos que más llaman la atención en un hotel son por la decoración del mismo, el cual representa como se encuentra conformado el hotel es por esa razón que se debe considerar importante de la manera que va a ir adornado el mismo y debe llamar la atención.

Tabla 17.

10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un hotel temático natural?

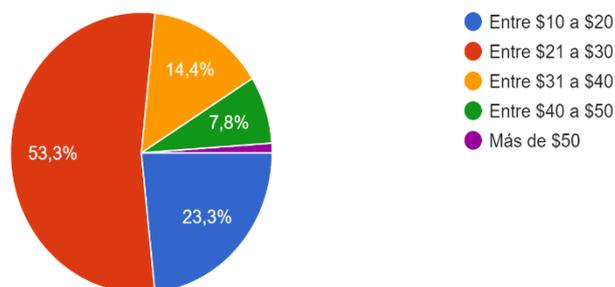
Valor alojamiento por noche	Frecuencia
Entre \$10 a \$20	21
Entre \$21 a \$30	48
Entre \$31 a \$40	13
Entre \$40 a \$50	7
Más de \$50	1
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 15.*Decima pregunta*

10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un hotel temática de la historia del Ecuador?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Con referente al valor que estarían dispuestos a pagar por el servicio del hotel con un 53,3% se encuentra entre los 21 a 30\$, mientras que el 23,3% entre los 10 a 20%, el 14,4% entre los 31 a 40%, el 7,8% entre los 41 a 50\$ y el 1,1% más de 50\$ diario, como se puede evidenciar la mayoría se encuentra en un valor considerable a pagar por el servicio.

Tabla 18.

11. ¿Dónde le gustaría que se ubique el hotel con temática natural?

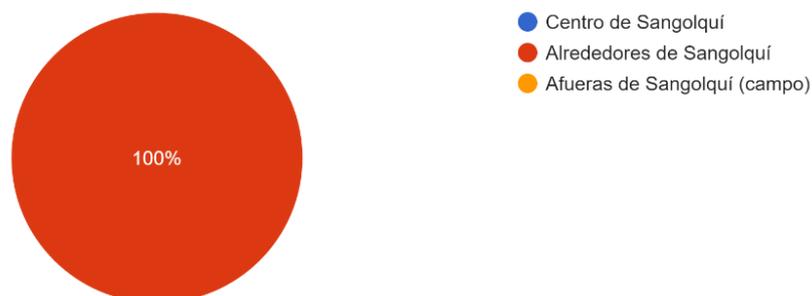
Ubicación del hotel	Frecuencia
Centro de Sangolquí	0
Alrededores de Sangolquí	90
Afuera de Sangolquí (campo)	0
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 16.*Onceava pregunta*

11. ¿Dónde le gustaría que se ubique el hotel con temática de la historia del Ecuador?

90 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

De acuerdo a los encuestados la ubicación adecuada para el hotel con un 100% es en los alrededores de Sangolquí, ya que los que se encuentran en el centro tiene sus valores elevados.

Tabla 19.

12. ¿Qué tipo de promoción es más importante para usted recibir por el servicio de alojamiento?

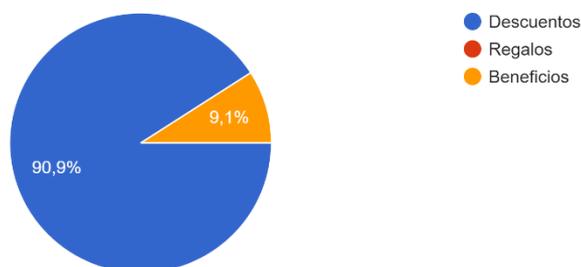
Promociones del hotel	Frecuencia
Beneficios	8
Descuentos	80
(en blanco)	2
Total general	90

Nota. Datos obtenidos de las encuestas aplicadas

Figura 17.

Doceava pregunta

12. ¿Qué tipo de promoción es más importante para usted recibir por el servicio de alojamiento?
88 respuestas



Nota. Representación gráfica de los datos obtenidos

Análisis

Las promociones que más llaman la atención a los turistas con un 90,9% es por los descuentos que ofrece el hotel, mientras que el 9,1% son los beneficios que ofrecen los hoteles, ya que cada una son diferente.

Síntesis del capítulo

En el presente capitulo se aplicó la metodología utilizada con su instrumento que fue la encuesta la cual fue aplicada por medio de Google forms para comodidad del encuestado y se pudo evidenciar se los turistas están de acuerdo o no sobre la construcción de un hotel en la parroquia de Sangolquí en el cual se pudo obtener como resultados que si es necesario contar con un hotel con la temática de la historia del Ecuador y en los alrededores de la parroquia, para así poder obtener descuentos y el valor de los servicios no sean elevados.

Con los valores obtenidos se pudo evidenciar que si es favorable la construcción de un hotel en la parroquia, es por esa razón que se procede a realizar el marco estratégico del hotel y un análisis financiero para poder verificar si es viable o no la construcción.

CAPÍTULO III: PROPUESTA

Descripción de la propuesta

Con la realización del presente capítulo se podrá determinar si el proyecto es viable para su ejecución.

Viabilidad (económica, social ambiental, etc.)

Para la elaboración de los estados financieros se toma como punto de partida las condiciones actuales de funcionamiento de la industria turística, a marzo de 2023 la caída del turismo ha afectado negativamente a la industria del alojamiento, no existiendo perspectivas de mejora en las previsiones futuras.

Para el funcionamiento del Hotel, es importante realizar un capital económico para las inversiones que se van a incurrir para el inicio de actividades del presente proyecto. Para ello se toma en cuenta la estructura física de las diferentes áreas de trabajo, y los servicios que se prestan.

Tabla 20.

Personal del hotel

Descripción	No
Administrador	1
Contador	1
Recepcionista	1
Asistente o auxiliar administrativo	1
Camarera de pisos	1
Lavandería	1
Encargado de mantenimiento y limpieza	1
TOTAL	7

Nota. Elaboración Propia

Tabla 21.*Maquinaria y equipo*

DETALLE	CANTIDAD EN UNIDADES
Lavandería	
Lavadora	3
Secadora	2
Plancha	3
Mesa de planchar	2
Alojamiento	
Televisor	44
Recepción	
Máquina facturadora	1

Nota. Elaboración Propia

Tabla 22.*Equipo de computación*

DETALLE	CANTIDAD EN UNIDADES
Administración	
Computador	2
Impresora	1
Teléfonos	3

Nota. Elaboración Propia

Tabla 23.*Muebles y enseres*

DETALLE	CANTIDAD EN UNIDADES
Alojamiento	
Camas de 2 plazas	42
Camas de 1/2 plaza	17
Veladores	59
Colchones 2 plazas	42
Colchones 1/2 plaza	17
Rodapiés	42
Cortinas de baño	42
Basureros	50
Lámparas	48

Administración	
Escritorio	3
Archivador	4
Basureros	5
Recepción	
Mueble recepción	1
Juego de Sala	2

Nota. Elaboración Propia

Tabla 24.*Suministros de oficina*

DETALLE	CANTIDAD EN UNIDADES
Grapadora	5
Perforadora	4
Resmas de papel	10
Carpetas	15
Calculadora	5

Nota. Elaboración Propia

Tabla 25.*Estructura inicial de inversión*

Estructura inicial de la inversión	
Concepto	Valor
Inversión fija	
Planta y equipo	135.810
Capital de trabajo	
Efectivo	4.799
Garantía por arrendamientos	450
Activo diferido	
Gastos de constitución	2.200
TOTAL	143.259

Nota. Elaboración Propia

Financiamiento

El cálculo estimado que se generará para financiar las inversiones en el Hotel es la cantidad de \$ 34.611,00, con el aporte del 24% de capital propio

y el 76% de recursos de terceros, este último mediante préstamo a una entidad bancaria de Sangolquí a un plazo de 5 años.

Tabla 26.

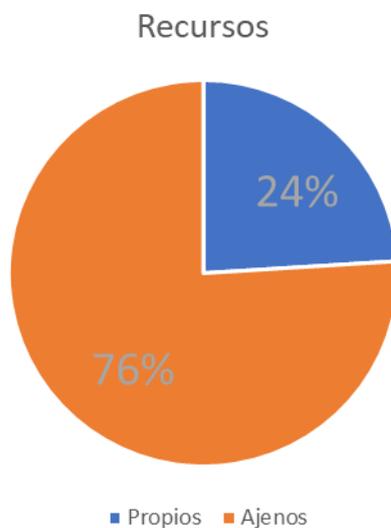
Estado de fuentes y uso de recursos

DETALLE	FINANCIAMIENTO DE LA INVERSIÓN		RECURSOS AJENOS		
	VALOR TOTAL	RECURSOS PROPIOS %	VALOR	%	VALOR
Inversión fija	135810	20%	27162	80%	108648
Capital de trabajo	5249	100%	5249	0,0%	
Inversión diferida	2200	100%	2200	0,0%	
TOTAL	143259		34611		108648
		% EMPRESA	24%	% AJENOS	76%

Nota. Elaboración Propia

Figura 18.

Estructura de lo los recursos



Nota. Elaboración Propia

En la figura de recursos se puede identificar que la mayoría de la inversión que se realizara es por medio del financiamiento con un 76%, mientras que el 24% son recursos propios del futuro propietario del Hotel .

Tabla 27.*Tabla de amortizaciones*

TABLA DE AMORTIZACION				
TASA DE INTERES 10,21%				
Periodo	Monto	Capital	Interés	Cuota
0	108.648			
1	86.918	21.730	11.093	32.823
2	65.189	21.730	8.874	30.604
3	43.459	21.730	6.656	28.385
4	21.730	21.730	4.437	26.167
5	0	21.730	2.219	23.948
Total		108.648	33.279	141.927

Nota. Elaboración Propia**Proyección de costos gastos e inversión**

En el balance de resultados se puede identificar que se pronostica obtener unas ventas favorables para el Hotel la cual le permite obtener una rentabilidad favorable.

Estudios financieros proyectados

Se procede a detallar el balance de resultados proyectados de acuerdo a las ventas estimadas del producto en este caso el pan.

Tabla 28.*Balance de resultados*

	Estado de Resultados Presupuestado.				
	Años				
	2025	2026	2027	2028	2029
Servicios posibles	308000	320320	333133	346458	360316
VENTAS POR SERVICIOS	85720,00	120350,88	168972,64	237237,58	333081,56
(-) Costos de ventas	21	1648	1697	1748	1801
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	85699	118703	167275	235489	331281
(-) Sueldos	10800	11113	11435	11767	12108
(-) Beneficios Sociales	3476	4502	4633	4767	4905
(-) Gastos administrativos	3600	3643	3338	3384	3441
(-) Gastos varios MPD	1320	1360	1400	1442	1486
(-) Depreciación	3918	3918	3918	3918	3918
(-) Gastos financieros / intereses	11093	8874	6656	4437	2219

(-) Gastos constitución	440	0	0	0	0
(-) Comisiones	0	0	0	0	0
COSTOS Y GASTOS	34647	33411	31381	29716	28077
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES (UT. VTAS) - (C Y G)	51052	85292	135895	205773	303204
(-) 15% Participación trabajadores	7658	12794	20384	30866	45481
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	43394	72498	115510	174907	257723
(-25%) Impuesto a la renta	10849	18125	28878	43727	64431
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	32546	54374	86633	131181	193292

Nota. Elaboración Propia

Evaluación Financiera (WACC, TMAR, VAN, TIR, PRI, PUNTO DE EQUILIBRIO)

La WAAC , es importante utilizarla, ya que ayuda a comparar algunas tasas de oportunidad para el Hotel , permitiendo identificar de negocios para decidir si el negocio será rentable.

Tabla 29.

Costo promedio ponderado del capital

Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)	
RSA	13,59%
Tasa activa	25,97%
Re	38,48%
WAAC=	15,17%
	Con Apalancamiento

Nota. Elaboración Propia

Obteniendo una tasa de WACC con apalancamiento es del 15.17%.

Mientras tanto para poder identificar la tasa de descuento TMAR se toma en consideración la inflación promedio más el premio de riesgo identificado.

Tabla 30.

TMAR sin apalancamiento

Tasa de descuento	
Inflación promedio	1,59%
Premio al riesgo	12,00%

TMAR=	13,59%	Sin Apalancamiento
--------------	---------------	---------------------------

Nota. Elaboración Propia

Para la identificación del periodo de recuperación de la inversión (PRI) esto permite identificar el tiempo en el cual se recuperará lo invertido, mientras que el valor actual neto (VAN) en lo cual se conoce con una proyección a 5 años y la tasa de interés de retorno (TIR) es considerado el % que se estima obtener y si es beneficioso o no.

Tabla 31.

Flujos actualizados para el cálculo del PRI, VAN, y TIR.

AÑOS	CUADRO DE FLUJOS ACTUALIZADOS			
	Flujos del Proyecto		Flujos del Inversionista	
	Tasa de descuento 25,97%	Valor presente	Tasa de descuento 13,59%	Valor presente
Inversión				
Inicial	-143259		-143259	
2024	14822	-128436,69	116477	-26781,83
2025	36650	51472,59	119914	236390,77
2026	68910	105559,82	125066	244979,75
2027	113457	182366,82	130197	255262,93
2028	175569	289026,26	135530	265727,19
	Suma de Flujos Actualizados	499989	Suma de Flujos Actualizados	975579

Nota. Elaboración Propia

Los datos obtenidos reflejados a continuación:

Tabla 32.

Comparación

	Flujos del Proyecto		Flujos del Inversionista
PRI	2,91	PRI	0,63
Valor Neto Actual	\$169.742,25	Valor Neto Actual	\$430.687,92
VAN	126576	VAN	387522
TIR	91%	TIR	273%

Nota. Elaboración Propia

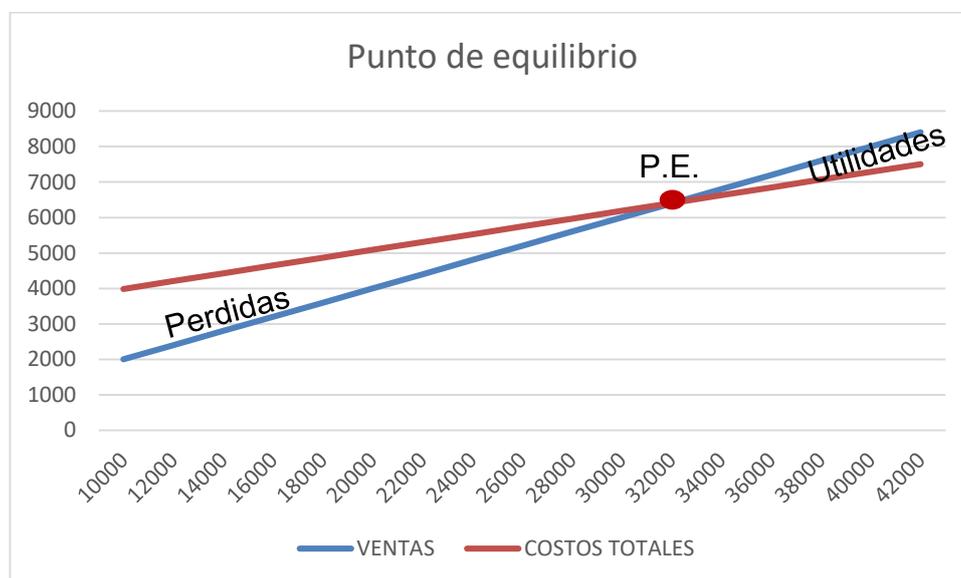
Con los datos obtenidos se refleja que el flujo de proyecto tiene un periodo de recuperación de la inversión de 2 años 9 meses y 1 día, mientras que el VAN

para el desarrollo del proyecto es positivo con un 169.742,25, por otro lado el TIR es 91% y es mayor que el TMAR esto quiere decir que el proyecto es viable.

El punto de equilibrio se le toma en consideración con los costos fijos, variable el precio unitario de los productos dando a conocer el punto de equilibrio y el avance de sus ventas van a ganar utilidades como representan en la siguiente figura.

Figura 19.

Punto de equilibrio



Nota. Elaboración Propia

Con la elaboración del proyecto se identifica por medio de los análisis financieros que es viable su creación ya que con la identificación del costo y beneficio si pudo observar que su valor es mayor que uno lo que significa que es su rápido ejecución.

Tabla 33.*Costo/Beneficio*

COSTO BENEFICIO	
Relación C/B	Suma de los flujos de caja actualizados
Proyecto	Costo (inversión del proyecto)
Relación C/B	499989
Proyecto	143259
Relación C/B	3,5 el proyecto es rentable
Proyecto	

Nota. Elaboración Propia

El análisis financiero se realiza con el objetivo de evaluar la viabilidad económica del proyecto. Ayuda a determinar la rentabilidad, la eficiencia en el uso de los recursos financieros, la generación de ingresos y la capacidad de cubrir costos y gastos. Además, permite identificar posibles riesgos financieros, tomar decisiones informadas y planificar estrategias para garantizar la sostenibilidad y el crecimiento del negocio.

Es importante realizar un análisis financiero en un plan de negocios porque proporciona una evaluación detallada de la viabilidad económica del proyecto. Ayuda a determinar la rentabilidad, la capacidad de generar ingresos y la gestión eficiente de los recursos financieros. Además, permite identificar posibles riesgos financieros y tomar decisiones informadas para garantizar la sostenibilidad y el éxito a largo plazo del negocio.

Impacto

La construcción de un hotel en Sangolquí puede tener varios impactos, como el aumento de la oferta de hospedaje, la generación de empleo local, el impulso al turismo en la zona, y la mejora de la infraestructura turística. Además, puede contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad, atrayendo más visitantes y promoviendo la inversión en la región.

Con las encuestas aplicadas a los visitantes de la parroquia de Sangolquí se pudo obtener que el 100% de los turistas dieron a conocer que si es beneficioso la creación de un hotel en los alrededores de la parroquia de Sangolquí, ya que esto permite a que los valores del servicio no sean elevados como los que se encuentran en el centro del mismo.

Desarrollo de la propuesta Plan estratégico del hotel seria:

Nombre del hotel

El nombre del hotel seria: “Hotel boutique Castillo del Inca”, la representación o decoración será historia del Ecuador, ya que por el sector no existe un lugar con esa temática y este nombre alude a la civilización Inca la cual reúne muchas comunidades y personas a compartir su naturaleza y culturas.

Figura 20.

Logo del Hotel



Nota. Elaboración Propia

Figura 21.

Misión

Misión

Ofrecer un servicio de calidad y confort en el mercado de servicio hotelero, proveyendo a nuestros clientes productos de alta calidad, creando con ello la satisfacción total y dándonos a conocer por nuestros servicios y atención única en la parroquia.

Nota. Elaboración Propia

Figura 22.*Visión***Visión**

Para el 2029 lograr los estándares de calidad requeridos en la prestación de servicios y productos a nuestros huéspedes, a través de un proceso de mejora continua obteniendo una generación de beneficios a través del mercado local y extranjero, en el que nuestro nombre llegue a ser uno de los primeros en nuestra región.

Nota. Elaboración Propia

Valores

Algunos de los valores que hemos identificado nos ayudarán a tomar el impulso que necesitamos como nueva oportunidad en el mercado hotelero:

Figura 23.*Valores***Honestidad**

Calidad humana que encierra el compromiso de la verdad dentro y fuera de la empresa.

Respeto

Reconocimiento de los intereses y sentimientos mutuos, base de la relación social de forma interna y externa de la entidad.

Lealtad

Fidelidad y compromiso al cliente, a la empresa y a los colaboradores.

Sinceridad

Manifestación de la verdad, principio básico en la relación laboral y con el cliente.

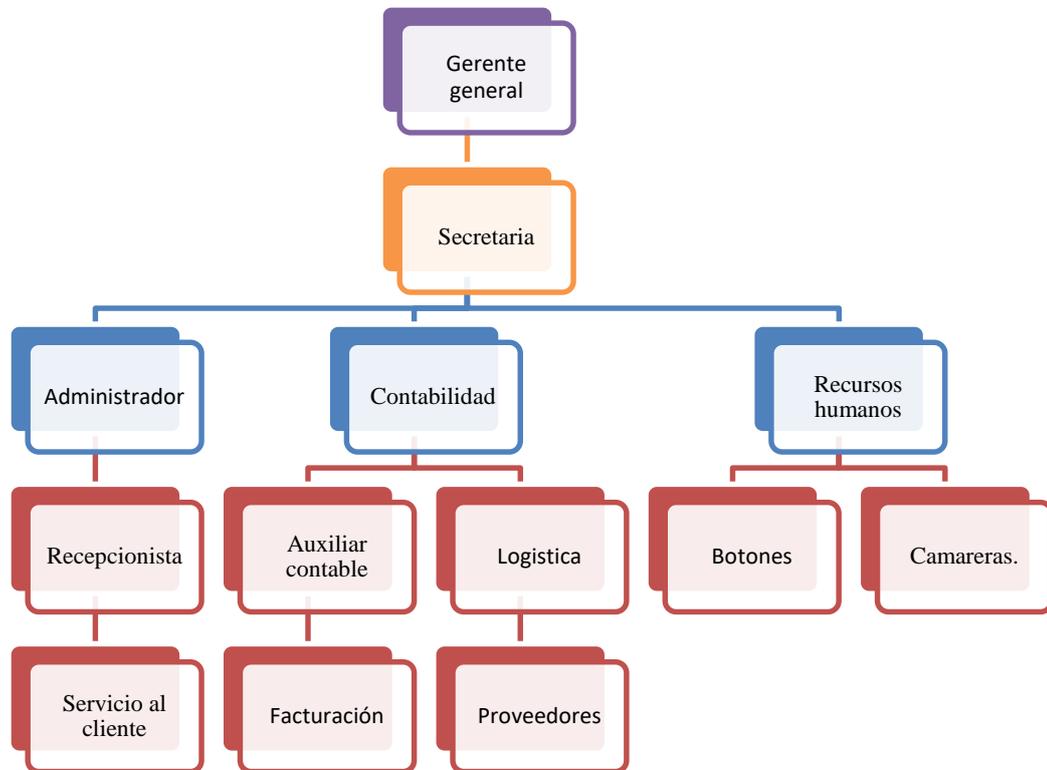
Colaboración

Consecuencia del trabajo en equipo para obtener resultados conjuntos enfocados a los clientes.

Trabajo en equipo

Desarrollo de compañerismo entre colaboradores que nos permitirá coherencia y concordancia en las acciones a tomar.

Nota. Elaboración Propia

Figura 24.*Organigrama**Nota.* Elaboración Propia**Análisis PESTEL**

Para la ejecución del análisis correspondiente al macroentorno se emplea el método PESTEL, el cual es una técnica de análisis utilizada para la definición del contexto general de la posible conformación del hotel considerando una serie de factores externos como los que se presentan a continuación (Amador, 2022). Este análisis se realiza en comunicación personal con el representante legal del hotel.

Figura 25.*Análisis PESTEL*

Político	Baja Estabilidad Política Planes de desarrollo regional Nivel de Corrupción Facilidades para creación de negocios
Económico	IVA que afecta a los servicios Reforma Fiscal Cambios de ciclo económicos: crisis o bonanza
Socio cultural	Distribución de Ingresos Nuevas Tendencias en el estilo de vida Nivel Educativo Confianza del consumidor
Tecnológico	Tecnología al alcance de la empresa y del servicio Nuevas formas de servicio Gestión de la Información
Ecológico	Legislación Medioambiental Empresas medioambientalmente responsables
Legal	Leyes sobre sectores regulados Legislación Laboral Legislación sobre salud y seguridad en el trabajo

Nota. Elaboración propia con la posible información del hotel.

Política: Estabilidad política; las normas o leyes gubernamentales que favorecen el servicio, sin embargo, al presentarse un cambio de gobierno se han mantenido, y aunque han mermado su rigurosidad siguen siendo de interés y seguimiento gubernamental. La facilidad para creación de negocios es siempre un riesgo, pues, aunque se deben tener permisos especiales para el funcionamiento, se puede generar competencia.

Económico: El IVA que afecta a los servicios y Reforma Fiscal, aumenta considerablemente el precio del servicio y se vuelve inviable para el manejo comercial, los cambios de ciclo económicos: crisis, como se vive actualmente, en los cambios en la economía del país son factores críticos para el sostenimiento y viabilidad de las empresas, sin embargo, se evidencia que el tipo de servicio prestado está bien posicionado y demuestra su estabilidad en el mercado.

Socio-Cultural: La Distribución de Ingresos y las Nuevas Tendencias en el estilo de vida son una amenaza, ya que, atenta contra el gasto que genera la prestación del servicio y por lo tanto el cumplimiento en la implementación de controles y regulaciones.

Tecnología: Al alcance de la empresa y nuevas formas de producción, son oportunidades, pues desde el inicio, la empresa cuenta con tecnologías de última generación que hacen que el servicio sea vigente y eficiente, sin embargo, la Gestión de la Información es una debilidad, pues a pesar el auge tecnológico, la empresa es novata en el uso de software - tecnologías de la información y la comunicación.

Ecología: La Legislación Medioambiental, para las empresas medio ambientalmente responsables y el Factor Ecológico de fuente de diferencias, son factores de oportunidad, pues el servicio se direcciona como uno de uso primario para la salud.

Legal: Las Leyes sobre sectores regulados, complementa el punto anterior, la Legislación Laboral, la Legislación sobre salud y seguridad en el trabajo son amenazas por los gastos que implementan en la prestación del servicio que pueden hacer inviable o estresante el desarrollo del mismo.

Análisis de competidores

Para realizar el análisis de competidores se utiliza el método de Porter y las cinco fuerzas del poder, las cuales se representan a continuación:

Figura 26.

Las 5 fuerzas de PORTER



Nota. Figura obtenida de (ESGinnova, 2020)

Los resultados del análisis competitivo son utilizados para posicionar al hotel en relación a unos competidores reales y potenciales (Muñoz, 2023), para esto se analizará los siguientes factores: Nuevos competidores, negociación con los proveedores, negociación con el cliente, Equipos sustitutos, competencia entre competidores.

Nuevos competidores: existen algunos hoteles que se dedican a prestar sus servicios en la parroquia de Sangolquí, siendo esto un conflicto para el hotel, pero a la vez, es una ventaja, ya que los clientes tomarán en cuenta al hotel preste mejor su servicio y tenga variedad de precios.

Poder de negociación con los proveedores: En este caso entre más actualizado y moderno sea el servicio prestado, más poder tienen los proveedores

para establecer precios y condiciones de compra de acuerdo a su tiempo de entrega. En este aspecto el hotel debe tener sinergia entre las áreas comerciales, de desarrollo del servicio, para controlar el poder que pueda tener un proveedor en la negociación.

Negociación con el cliente: se debe tomar en cuenta la calidad que el cliente necesita de los servicios prestados, realizar un estudio para identificar el tipo de servicio que necesita el cliente y así poder facilitar la cotización adecuada, aquí refleja el poder del convencimiento, ya que mediante este poder se podrá o no vender el servicio, satisfaciendo las necesidades del cliente.

Servicios sustitutos: El servicio de análisis es independiente, ya que el proceso que utilice cada empresa para la prestación del servicio es diferente, con la implementación de nuevas tecnologías o la aplicación de nuevos procesos para la prestación del servicio son diferenciadores en cuanto a rapidez o precisión mas no son sustitutos del servicio prestado.

Competencia entre empresas: al referirse a este punto se da a conocer que aparecen muchas opciones para poder adquirir un servicio, esto significa que crece el número de clientes que accede a ciertas cosas que antes era imposible; por lo que las oportunidades de mercado crecen y la oferta se multiplica.

Oferta del hospedaje

El hotel contará con habitaciones individuales, dobles y matrimoniales, las cuales permitan, que se encontraran divididas de la siguiente manera:

Tabla 34.*Habitaciones*

Habitaciones simples	Habitaciones dobles	Habitaciones matrimoniales	Total
30%	51%	19%	100%
10	15	6	31 habitaciones
Valores por cada habitación			
15	30	40	\$

Nota. Elaboración propia con la posible información del hotel.

Síntesis del capítulo

Como resumen se pudo evidenciar con el análisis financiero que se obtuvo que, el periodo de recuperación de la inversión es de 2 años 9 meses y 1 día, mientras que el VAN para el desarrollo del proyecto es positivo con un 169.742,25, por otro lado el TIR es 91%, de igual manera tomando en consideración el costo beneficio de un 3,5% esto quiere decir que el proyecto es rentable su creación.

CONCLUSIONES

- Con la elaboración y estudio del presente proyecto se pudo diagnosticar el potencial hotelero que existe en la parroquia de Sangolquí, considerando rentable la creación de un hotel en el sector, porque puede impulsar el turismo en la zona, generando fuentes de empleo local, mejorando la infraestructura turística, y contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad.
- Se analizó que con la creación de un hotel en Sangolquí puede tener un impacto económico positivo al generar empleo local, aumentar la actividad turística y promover la inversión en la zona. Además, puede contribuir al desarrollo sociocultural al fomentar la interacción entre turistas y la comunidad local, promoviendo la preservación de la cultura y tradiciones locales, y mejorando la calidad de vida de los residentes al impulsar el desarrollo de servicios y actividades turísticas en la región.
- Con la elaboración del análisis financiero se determinó la viabilidad de la creación de un hotel en Sangolquí porque permitió evaluar la rentabilidad del proyecto, estimando los costos y beneficios esperados, se identificó con ayuda de los indicadores financieros clave como el VAN, TIR y el periodo de recuperación de la inversión que fue en 2 años 9 meses y un día, y se obtuvo un 3,5% de costo beneficio el cual da a conocer que es rentable su puesta en marcha, estos son datos fundamentales para evaluar la viabilidad económica del proyecto y asegurar su sostenibilidad a largo plazo.

RECOMENDACIONES

- Es importante tener en consideración la puesta en marcha el proyecto basado en la investigación y utilizando la opinión de las personas encuestadas, las cuales dieron su opinión para su construcción.
- Por otro lado, se debe considerar la calidad en la satisfacción de los clientes del hotel, ya que puede resultar en una mayor fidelización de los huéspedes, obteniendo recomendaciones positivas, esto permitirá el incremento en la reputación y valoración del hotel, y posiblemente un aumento en la ocupación y rentabilidad del establecimiento.
- Se debe ofrecer un servicio de calidad puede generar una experiencia positiva para los clientes, lo que a su vez puede traducirse en beneficios a largo plazo para el hotel, brindando un servicio de calidad para satisfacer a turistas nacionales y extranjeros.

REFERENCIAS

- Aguilar, A., & Chuya, V. (2023). *Estudio de factibilidad económica para la empresa Aguilar Comercial Automotriz (Tesis de Pregrado)*.
- Alhogbi, B. (2024). Glosario empresarial. *Fundacion Promotora De Productores Empresarios Salvadoreños*, 53(9), 21–25.
- Amador, C. (2022). UNO Sapiens Boletín Científico de la Escuela Preparatoria No. 1 El análisis PESTEL The PESTEL analysis. *Publicación Semestral*, 4(8), 1–2.
- Angamarca, P., & Pinos, E. (2023). Factibilidad para la creación de una empresa destinada a ofrecer servicios para la gestión de procesos de negocio, en la ciudad de Cuenca, Ecuador Feasibility. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*.
- Carrera, V. (2019). “*Estudio de factibilidad para la creación de un hotel boutique en la ciudad de Ibarra, Provincia de Imbabura.*”
- Carrera, W. (2019). *Plan de Trabajo Alcaldía Rumiñahui 2019-2023* (pp. 1–47).
- Congreso Nacional. (2023). *Ley de Compañías y Seguros. Libro I*, 165. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2023/04/ECLEX-PRO-MERCANTILEY_DE_COMPANIAS.pdf
- ESGInnova. (2020). 5 fuerzas de Porter. *ESGInnova Group*. <https://www.nuevo-iso-9001-2015.com/2020/05/que-es-el-modelo-de-las-5-fuerzas-de-porter-y-como-se-realiza-un-analisis-competitivo-con-este-modelo/>
- Fernandez, C. (2015). *Estudio de factibilidad para la creación de un hotel ubicado en el cantón Rumiñahui parroquia de Sangolquí Barrio Loreto*”.

- Foster, D. (2020). *Introduccion-a-la-industria-de-la-hospitalidad2*.
- GADMUR. (2020). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial Actualización 2020-2025 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Rumiñahui*. 1–372. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rpmr.gob.ec/wp-content/uploads/2021/06/PDYOT-2014-2019.pdf
- Google Maps. (2024). Parroquia Sangolquí. *Google*.
<https://www.google.com/maps/place/Sangolquí/@-0.3357265,-78.4780351,13z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x91d5bce8154bd277:0xa340c872059b15f5!8m2!3d-0.3301626!4d-78.4510729!16zL20vMGM4MXIz?entry=ttu>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2020). *Metodología de la investigación* (MCGRAW-HILL (ed.); cuarta edi).
https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portaIG/home_158/recursos/e-books/16062015/metodologia.pdf
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2019). *Metodologia de la investigación Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. 7.
https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/wp-content/uploads/2019/02/RUDICSv9n18p92_95.pdf
- Idrovo, W. (2023). *Estudio de factibilidad para la producción y comercialización de Harina de Achira (Canna Edulis) en el cantón Loja*. 1–179.
- Jaramillo, J. (2020). *Módulo de Categorización Clasificación Hoteles Boutique*.
- Luna, R. (2023). *Manual para determinar la factibilidad económica de proyectos*.
- Ministerio de Turismo. (2023). *Invirtiendo en Ecuador*.

Ministerio del Turismo. (2021). *Rumiñahui Guía de Destino*.

Municipio de Rumiñahui. (2020). *Vive Rumiñahui. Vive Rumiñahui*.

<https://promoruminahui.blogspot.com/2011/02/ubicacion-del-canton-ruminahui.html>

Muñoz, L. (2023). *Plan de negocio*.

Orbe, J. (2022). Plan de Marketing Turístico del Cantón Rumiñahui. *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Rumiñahui*, 1–52.

https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/plan_de_marketing_turistico_ruminahui_compressed.pdf

Orbe, J., & Montaña, A. (2020). PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI. *Municipio Cantón Rumiñahui*, 171. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/PLAN-DE-DESARROLLO-TURÍSTICO-GAD-RUMIÑAHUI_compressed.pdf

Orbe, J., Montaña, A., & Flores, G. (2021). Plan de desarrollo turistico Cantonal Rumiñahui. *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Rumiñahui*, 1–171. https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/PLAN-DE-DESARROLLO-TURÍSTICO-GAD-RUMIÑAHUI_compressed.pdf

Organización Mundial de Trabajo. (2020). El empleo en hotelería, restauración y turismo crece en todo el mundo pero la mundialización deja atrás a muchas empresas medianas y pequeñas. *Revista*. https://www.ilo.org/global/about-the-ilo/newsroom/news/WCMS_008629/lang--%0Aes/index.htm

- Raymi. (2024). *Parroquia Sangolquí de Rumiñahui*.
- Richter, L. (2024). *Plan de desarrollo turístico Cantonal Rumiñahui*.
- Salcedo, J. (2022). Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la capacitación corporativa en la ciudad de Bogotá. *γ787*, 8.5.2017, 2003–2005.
- Sampieri, H. (2021). Alcance de la Investigación. *UNAMI*.
- Stewart, L. (2022). ¿Qué es la investigación descriptiva y cómo se utiliza? *Atlas*.
[https://atlasti.com/es/research-hub/investigacion-descriptiva#:~:text=La investigación descriptiva se define, descripción detallada de la situación](https://atlasti.com/es/research-hub/investigacion-descriptiva#:~:text=La%20investigaci%C3%B3n%20descriptiva%20se%20define,descripci%C3%B3n%20detallada%20de%20la%20situaci%C3%B3n).
- Storch, G. (2020). *Hotelería boutique: nuevas tendencias en alojamiento*. 74.
- Suquillo, J. (2021). “Plan de negocios para la creación de un hostel con temática colonial en el municipio de Rumiñahui, Parroquia Sangolquí.” *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(February), 2021.
- Tipán, J. (2020). La memoria histórica y las manifestaciones culturales de Sangolquí. *Universidad Central Del Ecuador*, 206. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/ca7e9d69-d50c-4a62-a389-28ef00ed1560/content

ANEXOS

Anexo 1: Problema (Causa. Consecuencias)

CAUSAS →	DEFINICION DEL PROBLEMA	CONSECUENCIAS ←
<ul style="list-style-type: none"> • Gran cantidad de hoteles en Quito. • Costos altos por la ubicación para crear el hotel. • Procesos en adquirir el permiso, licencia y del cumplimiento de la regulación local. 	<p>Principales desafíos y oportunidades para la creación y operación de un hotel boutique en Quito</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dificultad para captar las cuotas significativas del mercado. • Afecta la capacidad y rentabilidad de poder ofrecer tarifas competitivas. • Retraso en la apertura e incremento del costo asociado con los trámites legales.
↑ INDICADORES		
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de la afluencia turística del año 2023 y 2024. • 17 atractivos turísticos dentro de la parroquia de Sangolquí, provincia de Pichincha. • 5 espacios que todavía falta de cambiar en Quito, transporte, espacios públicos, hoteles, costos y ofertas. 		

Anexo 2. Validación de Instrumentos

Tema: “Estudio de factibilidad de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, provincia de Pichincha”

La presente encuesta tiene como objetivo recopilar información y datos sobre el nivel de aceptación de un hotel en la parroquia Sangolquí.

Instrucciones:

- Lea detenidamente cada una de las preguntas y conteste de acuerdo a su criterio.
- Señale con una X la respuesta correcta.

Edad:

De 18 a 30

De 31 a 50

De 51 a 65

De 66 o más

Género:

Masculino

Femenino

Instrucción:

Primaria

Secundaria

Superior

Universitario

Magister

1. ¿Cuál es su lugar de residencia?

Nacional

Extranjero

2. ¿Porque motivo acude usted a visitar la parroquia Sangolquí?

Turismo

Negocios

Estudios

3. ¿Cuántos días permanece en el sitio?

1 día

2 días

3 o más

4. ¿Cuál es la frecuencia de visita?

Mensual

Trimestral

Semestral

Anual

5. ¿Con quién suele visitar el lugar?

Solo

En pareja

Familia

Amigos

6. ¿Qué aspecto considera son de mayor importancia a la hora de elegir un hotel?

Precios

Variedad de servicios

Calidad del servicio

Seguridad

Cercanía

7. ¿Consideraría necesario que se construya un hotel en la parroquia Sangolquí para que los turistas disfruten de un ambiente de recreación familiar?

Si

No

8. ¿Si existiera un hotel temático natural en la parroquia Sangolquí estaría usted interesado en hospedarse y utilizar sus servicios?

Si

No

9. ¿Cuáles de los siguientes elementos cree usted que un hotel temático natural debe considerar?

Decoración

Vestimenta de los empleados

10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un hotel temático natural?

Entre \$10 a \$20

Entre \$21 a \$30

Entre \$31 a \$40

Entre \$40 a \$50

Más de \$50

11. ¿Dónde le gustaría que se ubique el hotel con temática natural?

Centro de Sangolquí

Alrededores de Sangolquí

Afuera de Sangolquí (campo)

12. ¿Qué tipo de promoción es más importante para usted recibir por el servicio de alojamiento?

Descuentos

Regalos

Beneficios

Anexo 3. Aplicación de la encuesta

Preguntas Respuestas **90** Configuración

“Estudio de factibilidad de la creación de un hotel boutique en la parroquia de Sangolquí, provincia de Pichincha”

B I U ↻ ✕

La presente encuesta tiene como objetivo recopilar información y datos sobre el nivel de aceptación de un hotel en la parroquia Sangolquí.

Edad

De 18 a 20

90 respuestas + Vincular con Hojas de cálculo

No se aceptan más respuestas

Mensaje para los encuestados

Ya no se aceptan respuestas en este formulario

Resumen Pregunta Individual

Edad 📄 Copiar

90 respuestas



● De 18 a 30

● De 31 a 50

Anexo 4. Informe de plagio



Identificación de reporte de similitud: oid:11830:369863415

NOMBRE DEL TRABAJO	AUTOR
Tesis Hoteleria Luis Cruz 14-7-24 CORRE GIDA.docx	Luis Cruz

RECuento DE PALABRAS	RECuento DE CARACTERES
14954 Words	81989 Characters

RECuento DE PÁGINAS	TAMAÑO DEL ARCHIVO
93 Pages	3.0MB

FECHA DE ENTREGA	FECHA DEL INFORME
Jul 24, 2024 6:08 PM GMT-5	Jul 24, 2024 6:10 PM GMT-5

● 9% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 9% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Material citado
- Fuentes excluidas manualmente

