



FACULTAD DE POSTGRADO

**EVALUACIÓN DE
PREFACTIBILIDAD DE
DESARROLLO DE CONDOMINIO
EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE
AIRBNB EN LA CAPITAL.**

**SUSTENTADO POR:
KINVERLY MICHEL LOPEZ
COLINDRES
SARA ISABEL GÓMEZ GIRÓN**

**PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO
DE
MÁSTER EN ADMINISTRACIÓN
DE PROYECTOS**

**TEGUCIGALPA, FCO MORAZÁN,
HONDURAS, C.A.**

17 DICIEMBRE 2023

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA
UNITEC**

FACULTAD DE POSTGRADO

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTORA

ROSALPINA RODRÍGUEZ

VICERRECTOR ACADÉMICO NACIONAL

JAVIER ABRAHAM SALGADO LEZAMA

SECRETARIO GENERAL

ROGER MARTÍNEZ MIRALDA

DIRECTORA NACIONAL DE POSTGRADO

ANA DEL CARMEN RETTALLY VARGAS

**EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE
DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA
ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.**

**TRABAJO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE**

MÁSTER EN

ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS

**ASESOR METODOLÓGICO
CARLOS ANTONIO TRIMINIO RODRÍGUEZ**

ASESOR TEMÁTICO

EMILIANO PAZ TABOADA

MIEMBROS DE LA TERNA:

**CLAUDIA ALEJANDRA GÓMEZ MEDINA
ALEX DOUGLAS BANEGAS
RAFAEL LEONARDO MEDINA ENRÍQUEZ**

DERECHOS DE AUTOR

© Copyright 2023
Kinverly Michel Lopez Colindres
Sara Isabel Gomez Giron

Todos los derechos son reservados.



FACULTAD DE POSTGRADO

EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

Kinverly Michel López Colindres
Sara Isabel Gómez Girón

Resumen

El presente trabajo de investigación de carácter no experimental conlleva un enfoque cuantitativo-cualitativo y alcance descriptivo, el cual busca identificar la mejor oportunidad de inversión para la creación de un condominio exclusivo para estadías Airbnb en la capital. Su desarrollo se enfatiza en un estudio de prefactibilidad para verificar la viabilidad desde el punto de vista del mercado y su dimensión técnica y financiera. El análisis de mercado se fundamenta en dos encuestas con muestras probabilísticas y aleatoria. De acuerdo con los resultados obtenidos, se destaca la selección del condominio como la opción de inversión más prometedora, respaldada por un análisis FODA y una matriz de decisión. La elaboración del estudio técnico condujo a una propuesta de un condominio que constara de 26 apartamentos en los cuales se desarrollaron con el diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones en el marco de las regulaciones y restricciones municipales y ambientales. A su vez, la evaluación financiera reveló indicadores de rentabilidad favorables. Por lo tanto, la investigación rechaza la hipótesis nula y se propone la implementación del proyecto denominado “EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.”.

Palabras claves: (Estudio de prefactibilidad de desarrollo de condominio exclusivo para estadías Airbnb en la capital)



POSTGRADUATE FACULTY

**PRE-FEASIBILITY EVALUATION OF THE DEVELOPMENT
OF AN EXCLUSIVE CONDOMINIUM FOR AIRBNB STAYS IN
THE CAPITAL.**

AUTHORS:

**Kinverly Michel López Colindres
Sara Isabel Gómez Girón**

Abstract

This non-experimental research work involves a quantitative-qualitative approach and descriptive scope, which seeks to identify the best investment opportunity for the creation of an exclusive condominium for Airbnb stays in the capital. Its development is emphasized in a pre-feasibility study to verify the viability from the point of view of the market and its technical and financial dimension. The market analysis is based on two surveys with samples probabilistic and random. According to the results obtained, the selection of the condominium stands out as the most promising investment option, supported by a SWOT analysis and a decision matrix. The elaboration of the technical study led to a proposal for a condominium consisting of 26 apartments in which architectural, structural and facilities design were developed within the framework of municipal and environmental regulations and restrictions. At the same time, the financial evaluation revealed favorable profitability indicators. Therefore, the research rejects the null hypothesis and proposes the implementation of the project called "PRE-FEASIBILITY EVALUATION OF EXCLUSIVE CONDOMINIUM DEVELOPMENT FOR AIRBNB STAYS IN THE CAPITAL."

Palabras claves: ("PRE-FEASIBILITY EVALUATION OF EXCLUSIVE CONDOMINIUM DEVELOPMENT FOR AIRBNB STAYS IN THE CAPITAL.")

DEDICATORIA

Dedico esta tesis primeramente a Dios, quien me ha dado la fuerza y la sabiduría para completar una etapa más en mi vida profesional. A mis padres y mi hermano por apoyarme en cada paso que he dado brindándome su respaldo y apoyo incondicional. A mi abuela, mis tíos, mi prima y demás familiares que han brindado esa motivación para salir adelante y superarme. A mis amigos y amigas que siempre me brindan palabras de aliento y admiración. Esta tesis ha sido de aprendizaje continuo y dedicación para mostrarle a todos que es posible alcanzar cada una de las metas que se tengan en la vida.

Kinverly Michel López Colindres

Dedico con mucho orgullo esta tesis, en primer lugar, a Dios por haber permitido llegar hasta este punto, y haberme llenado de salud para lograr, poco a poco, mis objetivos, además de su bondad y misericordia infinita.

A mis padres, Lourdes Girón y José Rubén, quienes durante todo este tiempo me apoyaron, no me dejaron caer cuando los tiempos fueron difíciles, y me alentaron siempre a creer en mis capacidades. A mis hermanos Raquel, y José quienes siempre me motivan a seguir, y con palabras de admiración me acompañaron durante este camino. A mi sobrino, Rubén, para quien espero ser una persona a quien admirar y me motiva a ser mejor cada día para ser su ejemplo. A mi novio, David, quién fue parte fundamental en todo momento, y procuro siempre tener una palabra de aliento hacía mi crecimiento profesional, acompañándome en las noches de desvelo y en los días donde la carga era mayor.

De manera más especial a mi hermano, Eggar Paolo, quién hoy me acompaña desde el cielo, viendo como después de un poco más de un año de su dolorosa pérdida, estoy aquí dando este paso que tanto soñamos. Quien sin importar lo grande que fuera el reto, siempre me acompañó y se aseguró que nunca perdiera la confianza en mí.

Por último, pero no menos importante, a mis amigos y compañeros de trabajo, quienes durante todo el tiempo que necesité su apoyo, nunca me dieron un “no” como respuesta.

Muchas gracias por todo, Sin ustedes, sin duda, este logro no hubiera sido posible.

Sara Isabel Gómez Girón

AGRADECIMIENTO

Agradezco grandemente a la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC), por brindarme la oportunidad de realizar mi formación en el nivel de postgrado. A su vez agradecerle a mis asesores metodológico y temático quienes han brindado sus valiosas aportaciones a la investigación realizada. Recalcando el total agradecimiento a mis papas, amigos, amigas y familia por siempre apoyarme y acompañarme en este proceso de formación.

Kinverly Michel López Colindres

De gran manera, agradezco a UNITEC por haberme acompañado por estos años en este postgrado, a los docentes y demás funcionarios administrativos que siempre que surgía una duda, estaban ahí para aclararla, en pro de mi crecimiento profesional. Por convertirme en una profesional competitiva en el mercado, llena de conocimiento nuevo, expectativas hacía nuevos retos.

Y de manera especial gracias a todos los docentes, quienes creyeron en mí durante estos dos años, al brindarme una formación profesional de calidad.

Por último, a mis dos asesores, el máster Carlos Antonio Triminio Rodríguez, asesor metodológico de mi tesis. Y al Máster, Emiliano Paz Taboada, asesor temático. Gracias por tomarse el tiempo de brindar asesorías a nuestro trabajo, por brindarnos todo el conocimiento adicional a nuestras clases para llevar a cabo este tema de investigación.

¡Muchas gracias, por todo!

Sara Isabel Gómez Girón

CONTENIDO

DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	ix
CONTENIDO	xi
INDICE DE TABLAS	xv
INDICE DE ILUSTRACIONES	xvii
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	1
1.1 INTRODUCCIÓN	1
1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA	2
1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	6
1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	6
1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	6
1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	7
1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	7
1.4.1 OBJETIVO GENERAL.....	7
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	7
1.5 JUSTIFICACIÓN.....	8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	9
2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	9
2.1.1 ANÁLISIS DEL MACROENTORNO	9
2.1.1.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS A NIVEL MUNDIAL	9
2.1.1.2 AIRBNB A NIVEL MUNDIAL	13
2.1.1.3 ACTIVIDAD TURISTICA A NIVEL MUNDIAL	15
2.1.2 ANÁLISIS DEL MICROENTORNO.....	16
2.2.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS HONDURAS	16
2.2.2 AIRBNB EN HONDURAS	18
2.2.3 ACTIVIDAD TURISTICA EN HONDURAS	19
2.1.3 ANÁLISIS INTERNO	20
2.3.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS TEGUCIGALPA.....	20
2.3.2 AIRBNB EN TEGUCIGALPA	20
2.3.3 ACTIVIDAD TURISTICA EN TEGUCIGALPA.....	21

2.2 TEORÍAS DE SUSTENTO	22
2.2.1 BASES TEÓRICAS	22
2.3 CONCEPTUALIZACIÓN	26
2.4 EVALUACIÓN FINANCIERA	27
2.5 METODOLOGÍAS DESARROLLADAS.....	28
2.5.1 METODOLOGÍA PARA REALIZAR UN ESTUDIO DE MERCADO.....	29
2.5.2 METODOLOGÍA DEL PMBOK	31
2.5.3 INSTRUMENTOS UTILIZADOS	34
2.6 MARCO LEGAL	34
2.6.1 REGULACIÓN URBANA	34
2.6.2 REGULACIÓN AMBIENTAL	35
2.6.3 LEY GENERAL DE AMBIENTE DE HONDURAS	35
2.6.4 LEYES QUE INCIDEN EN EL CÁLCULO DE LOS COSTOS	38
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA	43
3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA	43
3.1.1 MATRIZ METODOLÓGICA	43
3.1.2 ESQUEMA DE VARIABLES DE ESTUDIO	45
3.1.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	47
3.1.4 HIPÓTESIS	53
3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS	54
3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	55
3.1.1 POBLACIÓN	55
3.1.2 MUESTRA.....	56
3.1.3 UNIDAD DE ANALISIS.....	56
3.1.4 UNIDAD DE RESPUESTA	56
3.1.5 TÉCNICAS DE MUESTREO.....	57
3.4 TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS	58
3.4.1 TÉCNICAS	59
3.5 FUENTES DE INFORMACIÓN.....	60
3.5.1 FUENTES PRIMARIAS.....	60
3.5.2 FUENTES SECUNDARIAS	60

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS	62
4.1 INFORME DE PROCESO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	63
4.2 DESCRIPCION DEL PRODUCTO	64
4.3DEFINICIÓN DEL MODELO DE NEGOCIOS	65
4.4 PROPIEDAD INTELECTUAL	66
4.4.1REGISTRO DE MARCA	66
4.4.2PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	67
4.4.3PERMISO AMBIENTAL	68
4.5 FACTORES CRÍTICOS DE RIESGO	70
4.6 ESTUDIO DE MERCADO	72
4.7 ESTUDIO DE PRODUCCIÓN Y OPERACIONES	82
4.7.1 DISEÑO DEL PRODUCTO.....	82
4.7.2 INSTALACIONES.....	100
4.7.3 PLANIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN	101
4.7.4 PLANIFICACIÓN ORGANIZACIONAL.....	101
4.7.5 AMUEBLAMIENTO	104
4.8 ESTUDIO FINANCIERO.....	109
4.8.1 BASES Y SUPUESTOS.....	109
4.8.2 PLAN DE INVERSIÓN INICIAL	110
4.8.3 COSTOS DE CAPITAL	111
4.8.4 FINANCIAMIENTO.....	111
4.8.5 PRESUPUESTO DE INGRESOS	112
4.8.6 PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS	113
4.8.7 CUADROS DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES.....	115
4.8.8 ESTADOS DE RESULTADOS	117
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	120
5.1 CONCLUSIONES	124
5.2 RECOMENDACIONES	125
CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD.....	126
6.1 NOMBRE DE LA PROPUESTA	126
6.2 ÁREAS DE CONOCIMIENTO DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS	126

6.2.1	GESTIÓN DE LA INTEGRACIÓN	126
6.2.2	GESTIÓN DEL ALCANCE DEL PROYECTO	141
6.2.3	GESTION DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO	146
6.2.4	GESTION DE LOS COSTOS DEL PROYECTO	153
6.2.5	GESTIÓN DE LA CALIDAD DEL PROYECTO	161
6.2.6	GESTIÓN DE LOS RECURSOS DEL PROYECTO	164
6.2.7	GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES	176
6.2.8	GESTIÓN DE LOS RIESGOS	187
6.2.9	GESTIÓN DE LAS ADQUISICIONES	196
6.2.10	PLAN DE INVOLUCRAMIENTO DE LOS INTERESADOS	202
ANEXOS		226
BIBLIOGRAFIA		235

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de Variables aspectos de mercado	49
Tabla 2. Operacionalización de Variables: Aspectos de Técnicos.	50
Tabla 3 Operacionalización de Variables: Aspectos de Financieros.	52
Tabla 4. Procedimiento para registro de signo distintivo.	67
Tabla 5.Requisitos para el permiso de Construcción.....	68
Tabla 6. Permisos para Licencia Ambiental	70
Tabla 7.Matriz de gestión de riesgos	72
Tabla 8. Resultado de Instrumento B - Entrevista a especialistas	82
Tabla 9. Detalle de áreas por nivel en el Condominio	94
Tabla 10. Detalle de metraje para alquiler por nivel.....	99
Tabla 11. Total, de metraje para alquiler	100
Tabla 12. Cantidad de apartamentos por nivel en el Condominio	100
Tabla 13. Estimado de gastos de construcción de instalaciones	100
Tabla 14. Etapas del desarrollo del proyecto	101
Tabla 15. Personal Operativo del Condominio.....	101
Tabla 16. Organigrama de Condominio.....	102
Tabla 17. Detalle Salarial de Operación de Condominio	103
Tabla 18. Costo de Servicios Tercerizados.....	103
Tabla 19. Resumen de salarios y servicios anual.....	103
Tabla 20. Costos de amueblamiento	108
Tabla 21. Resumen de ingresos	112
Tabla 22. Proyección de ingresos por el lapso del préstamo en Lempiras (parte 1).....	112
Tabla 23. Proyección de ingresos por el lapso del préstamo en Lempiras (parte 2).....	113
Tabla 24. Proyección de gastos del Condominio (Lempiras)	114
Tabla 25. Cuadro de detalle de salarios anuales	115
Tabla 26. Amortización de gastos legales y construcción del proyecto.	116
Tabla 27. Datos para estado de resultado.....	117
Tabla 28. Estado de Resultados Lempiras	118
Tabla 29. Flujos de la empresa 15 años en Lempiras	119
Tabla 30. Flujos del inversionista a 15 años en Lempiras	119

Tabla 31. Proyección de ingresos plan de demanda - Parte 1.....	121
Tabla 32. Proyección de Ingresos plan de demanda - Parte 2	121
Tabla 33. Datos para ER con el plan de demanda	121
Tabla 34. Estado de Resultados con el plan de demanda	122
Tabla 35. Estado de Resultados - Flujo del proyecto con el plan de demanda.....	122
Tabla 36. Estado de resultados - Flujos del inversionista con el plan de demanda	123
Tabla 37. Plan Para la Dirección del Proyecto	134
Tabla 38. Enunciado del Alcance	141
Tabla 39. Plan de Gestión del Cronograma	146
Tabla 40. Cronograma del proyecto.....	149
Tabla 41. Plan de Gestión de Costos	154
Tabla 42. Presupuesto	157
Tabla 43. Plan de Gestión de la Calidad	161
Tabla 44. Plan de Gestión de los Recursos	164
Tabla 45. Diagrama RACI	173
Tabla 46. Plan de Gestión de las Comunicaciones	176
Tabla 47. Plan de Gestión de Riesgos.....	187
Tabla 48. Registro de Riesgos	190
Tabla 49. Registro de Riesgos	194
Tabla 50. Plan de Gestión de Adquisiciones	196
Tabla 51. Plan de Involucramiento de los Interesados	202

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Orientación de las vacaciones por categoría 2019/2023/2027	15
Ilustración 2. Llegada mensual de visitantes a Honduras, estimaciones del IHT 2023	19
Ilustración 3. Gestión de integración del proyecto. Autoría: PMI	31
Ilustración 4. Plan de dirección del proyecto, Autoría: PMI PMBOK	32
Ilustración 5 Plan de dirección del proyecto, Autoría: PMI PMBOK	32
Ilustración 6. Esquema de variables de estudio.....	46
Ilustración 7. Diagrama y métodos de la investigación.....	55
Ilustración 8. Uso de la plataforma para reserva de viajes.	73
Ilustración 9. Recurrencia de viajes.	73
Ilustración 10. Que esperan obtener en las reservas de viaje.....	74
Ilustración 11. Cantidad de tiempo de viaje	75
Ilustración 12. Acompañantes de las personas que realizan las reservas.....	75
Ilustración 13. Propósito de viaje.....	76
Ilustración 14. Interés de Alojamiento	76
Ilustración 15. Comodidades demandadas en los Airbnb.....	77
Ilustración 16. Diseño de un Condominio Airbnb.....	78
Ilustración 17. Necesidades de ubicación.....	78
Ilustración 18. Detalle de precio a pagar por noche en dólares	79
Ilustración 19 Ubicación de propuesta de terreno.	83
Ilustración 20. Acceso desde Blvd Morazán a terreno	83
Ilustración 21. Huella Urbana del distrito Central - Localización de área de terreno propuesto.....	84
Ilustración 22. Mapa de vulnerabilidad de Tegucigalpa.....	85
Ilustración 23. Mapa de deslizamientos de Tegucigalpa	86
Ilustración 24. Mapa de inundaciones zona propuesta	86
Ilustración 25. Mapa de riesgo de inundaciones de Tegucigalpa	87
Ilustración 26. Planta Estacionamiento nivel 1	95
Ilustración 27. Planta atípica Nivel 1	95
Ilustración 28. Planta típica Niveles 3 y 4.....	96
Ilustración 29. Área social Nivel 5.....	96
Ilustración 30. Modelo Apartamento tipo 1 y 9	96
Ilustración 31. Modelo Apartamento tipo 2	97
Ilustración 32. Modelo apartamento tipo 3	97

Ilustración 33. Modelo de apartamento tipo 4.....	98
Ilustración 34. Modelo de Apartamento tipo 5, 6 y 7.....	98
Ilustración 35. Modelo de apartamento tipo 8.....	99
Ilustración 36. Detalle de plan de Inversiones.....	110
Ilustración 37. Estructura de capital.....	110
Ilustración 38. Detalle de costos de capital	111
Ilustración 39. Resumen de Financiamiento	111
Ilustración 40. Flujo de Financiamiento (Lempiras)	111
Ilustración 41. Detalle de Depreciación y costos de amueblamiento.....	116

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

En la siguiente investigación se proporcionará una visión general de la estructura del trabajo teniendo en cuenta las metodologías que utilizamos, los objetivos y la investigación pertinente de otros proyectos relacionados. Es de suma importancia tener claridad en el contexto y base del proyecto para realizar un estudio adecuado.

El propósito de realizar este estudio es evaluar la viabilidad y beneficios financieros que proporciona la creación de condominios exclusivos para estadías de Airbnb en la capital.

A través del análisis de prefactibilidad lo que se quiere lograr es buscar las oportunidades y desafíos que obtendrá Celaque a nivel económico, permitiéndonos promover estrategias y acciones que contribuyan al desarrollo y ejecución del proyecto.

Se estipula este estudio con la motivación de comprender la importancia financiera, la relevancia, creación de condominios de esta índole, la labor de Celaque y el contexto específico de Tegucigalpa.

Estas motivaciones se deberían de la necesidad de evaluar la prefactibilidad financiera en la creación de los condominios en Tegucigalpa con el fin de generar conocimientos, recomendaciones y acciones que impulsen su desarrollo sostenible.

El trabajo detallado es en conjunto con Celaque quien nos abre la puerta y apoyo para realizar la investigación, con fiabilidad y disposición de considerar el estudio para realizar futuros proyectos.

El informe consta de seis capítulos que se describirán a continuación:

CAPÍTULO I: Es el capítulo en el cual nos centraremos en la descripción y planteamiento del problema de investigación en el cual se describe la estructura del documento, los antecedentes que nos ayudan a fundamentar el estudio, la definición del problema, los objetivos de realizar el

estudio y la justificación.

CAPÍTULO II: La finalidad es especificar el marco teórico en el cual se basará la revisión bibliográfica del tema y se hará referencia a las metodologías y procedimientos estudiados a lo largo de la maestría.

CAPÍTULO III: Se especifica la metodología utilizada que nos permitirá resolver la problemática anexando la explicación de cómo se llevaron a cabo los procedimientos correspondientes.

CAPÍTULO IV: Se muestran los resultados y análisis obtenidos en relación a los objetivos de estudio.

CAPÍTULO V: Contiene conclusiones, recomendaciones orientadas a solventar la problemática investigada mediante los resultados obtenidos.

CAPÍTULO VI: Contiene toda la información relacionada con la aplicabilidad del producto final de este trabajo de investigación, brindando una respuesta al problema planteado y al cumplimiento de los objetivos.

1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Las estadías por medio de la plataforma de Airbnb nacieron en el año 2007, cuando dos de sus fundadores recibieron a tres huéspedes en su piso de San Francisco. Estas dos personas son Brian Chesky que es cofundador y director ejecutivo de Airbnb y se encarga de definir la visión y la estrategia de la empresa. Y Joe Gebbia quien es también cofundador de Airbnb y actualmente presidente de Airbnb.org, una organización sin ánimo de lucro independiente de acuerdo con la legislación estadounidense que, como ONG impulsada por la comunidad. (Airbnb, Inc, 2023)

Chris Lehane quien ha trabajado en la Casa Blanca en campañas presidenciales de Bill Clinton y Al Gore, y actualmente ocupa un puesto clave dentro de la estructura organizacional de la plataforma de Airbnb, expone: “El propósito de la plataforma es democratizar los viajes para que cualquier persona pueda sentir que pertenece a cualquier lugar y vivir un tiempo en el cómo

un habitante más: ser parte del vecindario, ir a sus restaurantes, etc. (Diario El Mundo, 2016)

Actualmente Airbnb es la plataforma de reserva de estadia a corto plazo que lidera el mercado. Según el medio de comunicación BBC en su página web, los sitios que podrían presentar una competencia para la plataforma de Airbnb son los siguientes: Home Away, que fue creada en el 2005 y se define como la mayor selección de alquileres vacacionales en el mundo”; Couchsurfing, fundada en el año 2004 al igual que Airbnb, y se ha vuelto popular entre “mochileros” los últimos años; porque esta permite también hospedarse en un “sofá” como su nombre lo indica (Couch significa sofá en inglés); One Fine Stay, fundada en el 2006 en Londres, por su modelo de negocio permite que los propietarios renten sus casas mientras están de vacaciones, cuenta con asesores y socios; Windu, creada en el año 2011, esta alternativa permite a los viajeros alojarse en hoteles con precios cómodos alrededor del mundo; Y por último, Flip Key, la cual fue lanzada años antes que Airbnb, y pertenece a los mismos dueños de Trip Advisor, sin embargo, en esta línea de negocio todas sus propiedades están certificadas y cuentan con presencia en gran parte del mundo. (BBC news, mundo, 2021)

En América Latina se reveló que para el año 2021 el gasto de los huéspedes de Airbnb apoyó directamente en la aportación de \$8.9 millones de dólares del PIB, generando 416,000 empleos y \$4.5 millones de dólares en salarios, y otros ingresos laborales en una serie de distintos sectores. (Economics, 2022)

Según la secretaria de turismo de Honduras, durante el primer semestre del año 2023, se estima que Honduras recibió la llegada de 1.2 millones de visitantes, cifra que representa un crecimiento de 35 % al compararla con las llegadas de visitantes durante el primer semestre del año 2022 (919,098 llegadas). (Secretaria de Turismo de Honduras, 2023)

El año 2022 constituyó el segundo año de crecimiento consecutivo, en ingreso de visitantes, después de la caída de 71.1% en el año 2020 debido a las restricciones a los viajes, impuestas como parte de la lucha mundial por contener el virus de la COVID-19. Estimaciones del Instituto Hondureño de Turismo señalan que, durante el año 2022, se alcanzó la cifra de 1.9 millones de llegadas de visitantes aproximadamente. (Secretaria de Turismo de Honduras, 2023)

De acuerdo a publicaciones del Banco Central de Honduras (BCH), al mes de octubre del año 2022, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) de las actividades de Hoteles y restaurantes creció en 24.1 %, principalmente debido a las facilidades que brindan las plataformas electrónicas, que han impulsado la demanda de alimentos para consumo inmediato; por su parte, los servicios de hotelería también presentan un incremento debido al turismo interno y externo. (Secretaría de Turismo de Honduras, 2023)

Según investigaciones de algunos de los diarios más concurridos del país, la plataforma Airbnb es considerada la plataforma de mayor demanda en alojamiento compartido, ha tenido un gran impacto en el turismo en Honduras. Hoy por hoy, los viajeros ahora tienen una amplia variedad de opciones de alojamiento, desde habitaciones compartidas en casas de familia, hasta lujosas villas. Se pueden encontrar estadias con precios generalmente más accesibles que los ofrecidos por ciertos hoteles tradicionales, y la experiencia de alojarse en una casa local permite a los visitantes conocer de primera mano la cultura del país. (Sanchez, 2023)

La unidad de Investigación y datos de diario La Prensa, analizó los arrendamientos disponibles hasta la fecha y existen al menos 3529 propiedades, entre ellas, habitaciones privadas, apartamentos y casas enteras de las cuales señala que los departamentos con mayor capacidad instalada son Cortés con 694, Francisco Morazán con 588, Atlántida con 427 y las Islas de la bahía con 355. (Sanchez, 2023)

Conociendo estos datos del crecimiento del sector turismo en el país, estos pueden proporcionar una base sólida para comprender la oportunidad de fortalecer esta línea de negocio, la cual puede representar un crecimiento para la empresa, e impactar directamente en el desarrollo de la comunidad. Actualmente muchas personas se dedican al alquiler por medio de la plataforma, entre ellos empresas que comienzan a aprovechar este ingreso como línea de negocios.

Celaque es una desarrolladora inmobiliaria 100% hondureña, fundada en la ciudad de Tegucigalpa en el año 2015. Que busca transformar la vida de las personas a través de espacios de comunidad innovadores y satisfacer la necesidad habitacional de las personas, de oficinas y locales comerciales para todos los emprendedores o empresas dedicadas al comercio. (Celaque, 2023)

Tiene como visión, “Crear espacios de comunidad e innovadores que transformen la vida de las personas.” y su misión “Desarrollar un nuevo horizonte en la ciudad siendo una empresa líder que ayuda a cumplir los sueños de las personas y que le apuesta al país”. (Celaque, 2023)

Entre sus líneas de negocio, además de la construcción de bienes e inmuebles en la capital, se encuentra la administración de condominios, y la administración de apartamentos por alquileres a corto plazo, por medio de la plataforma Airbnb o por medio de reserva directa.

La administración del Condominio juega un papel importante para ofrecer un mejor servicio a todas las personas que deciden invertir en la compra de un local comercial, local corporativo y/o apartamento, dado que el personal que administra el condominio, conoce los equipos, la estructura y operación para una correcta gestión de cada condominio. Esta se encuentra ubicada y es centralizada para cada uno de los siguientes Condominios: Astria, el cual es un edificio de apartamentos exclusivamente; Agalta, que contiene una mezcla comercial entre locales comerciales, corporativos, y una pequeña parte de apartamentos; Acacias San Ignacio, que es exclusivamente residencial y Distrito Artemisa, que al igual que Astria contiene una mezcla comercial entre los 3 rubros: Residencial, corporativo y comercial.

Por otra parte, la línea de negocio de estadías a corto plazo y estadías por medio de la plataforma Airbnb, está distribuida exclusivamente en 3 de los condominios desarrollados en la capital: Centro Morazán, ubicado en el Bulevar Morazán, a inmediaciones de donde próximamente será la embajada americana; Astria, ubicado en Lomas del Mayab y Acacias San Ignacio, ubicado en la colonia San Ignacio. Entre todos estos Condominios, se administra un total de 70 apartamentos aproximadamente, destinados al alquiler a corto plazo.

Esta línea de negocio está orientada al sector turismo. A recibir a personas del interior del país que visitan la capital, personas extranjeras que realizan turismo alrededor del país, corporaciones que buscan hospedajes seguros y cómodos en zonas de fácil acceso a las principales instituciones de la capital.

El análisis de prefactibilidad se basará en estos antecedentes para evaluar las oportunidades y los desafíos específicos en el contexto del desarrollo del negocio en la ciudad de Tegucigalpa.

1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Un problema correctamente planteado está parcialmente resuelto, a mayor exactitud corresponden más posibilidades de obtener una solución satisfactoria. (Roberto Hernández Sampieri., 2006)

1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

Se describe la problemática existente estableciendo la importancia para abordarla. En esta sesión tendremos como objetivo identificar el problema específico que se investigara. La falta de condominios exclusivos para estadias cortas por medio de plataformas digitales en la capital limita la capacidad de crecer y lograr una sostenibilidad a corto plazo. Esto se debe a la falta de espacios que permitan utilizar su estadia con seguridad por medio de plataformas digitales en la capital, y como resultado se realiza un estudio de prefactibilidad que evalúe las posibilidades y desafíos de implementar la apertura de dichos condominios.

El desarrollo de los Condominios exclusivos para estadias cortas se propone por que una de las principales problemáticas es la incomodidad de los residentes debido a la alta rotación de personas dentro de los apartamentos que están por renta temporal. Para mitigar esta incomodidad las personas que rentan el espacio para estadias a corto plazo no tienen autorizado el uso de las amenidades como ser las áreas sociales, y esto provoca una incomodidad a los huéspedes a corto plazo por el uso limitado de los espacios de condominio que ellos rentan.

1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

En la capital si se cuentan estadias por medio de plataformas digitales que permite la renta de apartamentos o casas, sin embargo, no existe un condominio completo que sea explícitamente para dicho rubro brindado la seguridad adecuada y permitiendo que la estadia de sus visitantes sea exclusivamente a corto plazo, basándose en expectativas y propuestas que permitan realizar el crecimiento turístico en la capital, nos planteamos la siguiente pregunta:

¿Es factible la apertura de un condominio exclusivo para la renta de corto plazo por medio de Airbnb, en la capital?

1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

Estas preguntas se realizan con el propósito de investigar, explorar y analizar el tema de estudio en profundidad, con las preguntas planteadas se busca obtener información relevante, comprender y contribuir al conocimiento existente en el campo.

1. ¿Cuál es la demanda existente de alquiler por medio de las Airbnb en Tegucigalpa?
2. ¿Cuáles son las principales funciones operacionales en el desarrollo de proyectos de condominios estadias cortas por medio de Airbnb?
3. ¿Cuáles son los aspectos técnicos para el desarrollo del proyecto?
4. ¿Es rentable desde el punto de vista financiero, el desarrollo de condominios de reservas para estadias cortas por medio de Airbnb en la capital?

1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar la factibilidad de la apertura de un condominio a través un estudio de mercado, estudio técnico y financiero que nos permita llevar a cabo la ejecución del proyecto.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un estudio de mercado que nos permita conocer lo que esperan los clientes potenciales, al hospedarse en un Airbnb.
- Evaluar cuanta capacidad instalada requiere la empresa para el desarrollo del proyecto.
- Determinar la ubicación, tipología y diseño adecuado para el desarrollo del Condominio.
- Realizar el estudio financiero para determinar la factibilidad del condominio.

- Evaluar el desarrollo de un condominio exclusivo para la renta de estadías a corto plazo.

1.5 JUSTIFICACIÓN

El desarrollo del proyecto tendrá un impacto significativo en la sociedad y en la calidad de vida en la comunidad; Debido a que pretende brindar espacios cómodos, con precios accesibles, con amenidades y en una ubicación accesible para potenciar el turismo local. Desde el punto de vista del cliente, podrá recibir espacios adecuados en relación al costo por estadía corta, donde pueda encontrar áreas sociales para su uso.

Desde el punto de vista de los residentes de otros condominios, pretende brindar seguridad, comodidad al trasladar los apartamentos de estadías a corto plazo por medio de las Airbnb a un lugar externo de su condominio. Cumpliendo así con las comodidades por lo cual compraron un bien e inmueble en ese lugar en específico.

Una vez finalizado el análisis de prefactibilidad, este servirá de referencia para estudios similares de análisis de inversión de propiedades en el rubro inmobiliario, lo que permitirá sistematizar la información y fomentar el desarrollo de próximas investigaciones en el marco de la innovación y adaptación a las nuevas tecnologías.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

En el presente capítulo se desarrollará un análisis de la situación actual, las teorías de sustento, metodologías e instrumentos, definiciones o conceptualizaciones y el marco legal de los elementos relevantes para el tema central de interés.

2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El análisis de la situación actual refleja en el marco de la investigación, los factores determinantes desde el punto de vista del macroentorno, microentorno e interno del desarrollo de proyectos de Condominios y estadías de alquiler de corto plazo.

2.1.1 ANÁLISIS DEL MACROENTORNO

En este segmento se analizará el sector de desarrollo de proyectos de Condominios, el compartimiento de los usuarios que utilizar la plataforma para estadías a corto plazo y la actividad turística en un ambiente macroeconómico.

2.1.1.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS A NIVEL MUNDIAL

Según los lineamientos técnicos de construcción, los condominios podrán clasificarse de acuerdo a sus características de estructura y uso.

Si los definimos por su estructura, estos se dividen en:

- Condominio vertical: Es un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.
- Condominio horizontal: Inmuebles con construcción horizontal donde el condominio tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- Condominio mixto: Aquel formado por condominios verticales y horizontales.

Si los definimos por la atención a su uso o tipología, podrán ser:

- Residencial: son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privada está destinada a la vivienda.
- Comercial: Son aquellos inmuebles en los que la unidad de la propiedad privada es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido.
- Corporativo: Aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privada se destina a actividad industriales, corporativos y/o empresariales.
- Mixtos: Aquellos inmuebles en donde la unidad de propiedad privada se destina a dos o más usos de los señalados anteriormente. (Maldonado, 2018)

Si específicamente nos enfocamos en aquellos que son de tipología residencial, podemos observar que en los últimos años esta tendencia ha tomado fuerza en todas partes del mundo. Nos expone Manuel de la Flor en su blog, Real State Market (Flor, 2022) “El mercado cambia continuamente y los nuevos desarrollos residenciales tienen que ajustarse al mismo para poder ser exitosos. Entre las últimas tendencias se ha visto un incremento en la demanda de espacios para uno o dos individuos. Esto obedece a que muchas parejas jóvenes de hoy en día no están considerando el tener hijos, ambos trabajan, están poco tiempo en casa y requieren espacios que les permitan adecuar su estilo de vida de manera cómoda y suficiente, sin tener que pensar en recámaras extras o salones de juegos.”

Un estudio del crecimiento en tipos de vivienda realizado por American Demographics revela que el porcentaje de familias “normales” ha disminuido considerablemente, ya que en una década ha tenido un crecimiento de alrededor de un 2%, en tanto que en el mismo período se dieron incrementos de casi 45% en el número de viviendas habitadas por personas sin parentesco, un 31% de padres que viven solos, 18% de personas que viven solas y 10% de matrimonios sin hijos, lo que redefine el panorama para los constructores. (Flor, 2022)

Un punto importante que se desprende de todo esto es que las nuevas residencias tienen

menos habitaciones, menos recámaras y baños. Ya que se busca invertir menos en mantenimiento, limpieza, y muebles para decorarlo y habitarlo. Hablando de conjuntos residenciales, esto implica casas y departamentos que requieren menos mantenimiento y limpieza, al tiempo que es posible incrementar el presupuesto para amueblar pocos cuartos con mejores muebles, todo lo cual hace eco en los patrones de comportamiento demográfico que ya apuntábamos. (Flor, 2022)

El desarrollo de este tipo de tendencias a nivel mundial da pie a que más personas prefieran comprar o alquilar un apartamento en un condominio que les ofrece todas las comodidades anteriormente mencionadas. El desarrollador de proyectos ha encontrado una oportunidad en estas tendencias al ofrecer espacios accesibles de vivienda o renta, amenidades y/o áreas comunes a las cuales no se tendría un amplio acceso si se tratara de una construcción horizontal, y la disminución de costos de mantenimiento, seguridad y limpieza que no se comparan con la de una vivienda convencional.

Karla Torres, del equipo de Global Engineering Group, expone las 5 ventajas de las construcciones verticales en las ciudades metropolitanas de Latinoamérica, especialmente de México: (Karla Torres, 2022)

1. Ahorro: Una de las ventajas más notorias es el ahorro, el hecho de que se construyan estos edificios en zonas urbanas implica que los usuarios puedan tener sus trabajos o escuelas más cerca de ellos, lo que se resume en ahorro de tiempo y gastos de transporte.

Por lo anterior se minimiza el ruido y contaminación ambiental por la emisión de los medios de transporte y el flujo constante de tránsito.

Aunque es más costoso construir de forma vertical, permite trasladar eso al consumidor, pues, a largo plazo da considerables ahorros en infraestructura, servicios de agua, mantenimiento, vigilancia, recolección de basura, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación de vialidades.

Según datos de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), la vivienda

vertical disminuye hasta el 70 por ciento costos de gastos públicos.

2. Cuidado del medio ambiente: El ritmo acelerado del crecimiento horizontal de las ciudades ha causado un gran daño al medio ambiente, por esa razón hoy se prefiere la utilización de la construcción vertical para hacer un reajuste de la sociedad y evitar ese daño. La urgencia de preservar las áreas verdes de la periferia de algunas ciudades ha obligado a muchos lugares a llegar a las alturas.
3. Calidad de vida: Las construcciones de vivienda vertical están consideradas como una estrategia fuerte para mejorar la vida de los ciudadanos en general. Este concepto de vida hace alusión de todas las facetas del ser humano para satisfacer sus necesidades materiales, psicológicas, sociales y económicas.
4. Accesos fáciles: Este modelo de construcción siempre buscará estar en la mancha urbana, esto con la finalidad de abastecer a la mayor cantidad de usuarios en un solo sector y dotarlo de plusvalía, siempre con fácil acceso a los servicios públicos.

Por ejemplo, la cercanía a centros de trabajo, escuelas, instituciones bancarias, centros de recreación, entre otros, todo lo anterior es una de las características que consideran de mayor importancia al elegir un lugar diseñado verticalmente.

5. Modernidad: Por último, pero no menos importante, está la modernidad y el estilo de vida de las generaciones actuales, el cual se ha modificado, cambiando prioridades, ya que las necesidades de hoy ya no son las mismas de hace 30 años. Las familias hoy ya son menos numerosas y estos modelos de vivienda vertical se adaptan a la perfección a su dinámica familiar y se toma como una tendencia para la sociedad moderna.

La construcción es la industria más grande del mundo, según datos de la consultora McKinsey. De hecho, representa alrededor del 13% del PIB mundial. Al igual que otros sectores, este está evolucionando gracias a las nuevas demandas del mercado. (Unitec Honduras, 2023) Y según el diario el Economista, de España el sector de infraestructura busca un crecimiento del 1.4% en el 2023.

Actualmente en Colombia, específicamente en Bogotá, en el barrio La Candelaria, encontramos el desarrollo de un Condominio vertical, el cual fue desarrollado con el objetivo de arrendar por noche. Este proyecto cuenta con una tipología residencial, exclusivamente y con amenidades exclusivas para el uso de las personas que se hospeden en el Condominio. Entre alguna de las amenidades se encuentran, gimnasio, terrazas, lounge bar en la terraza y lobby.

Este proyecto cuenta como diferentes tipos de apartamentos, entre ellos los apartamentos full estudio, que cuentan con una habitación y un baño y están desarrollados para perfectamente acomodar a una persona. Esta adaptado para estudiantes o turistas que buscan disfrutar de la tranquilidad durante el día y la seguridad de la noche. El segundo modelo que el apartamento sencillo que cuenta con 1 habitación y 2 baños; Ideal para parejas o personas quienes compartir un espacio más grande o invitar a amigos y familia a estar dentro del apartamento. El tercer modelo, es el denominado Apartamento pequeño; que posee 1 habitación, 2 baños y 1 cuarto de lavandería, y está enfocado para quienes necesitan una estadía más larga, y busca crear un espacio de confort que permita a los huéspedes sentirse como en casa. El cuarto modelo es el que posee una habitación privada, 2 baños y un cuarto de cocina; Esta orientado a parejas o personas que necesitan más privacidad y espacios más grandes para trabajar y disfrutar. Y por último el quinto modelo, que está el modelo familiar, que posee 3 cuartos, 3 baños, cuarto de lavado, cocina y sala; Tal como su nombre lo indica, está diseñado para familias y personas que van a realizar turismo o van a pasar mucho tiempo con sus familiar o colegas. Es espaciosos, cómodo y tiene lindas vistas.

Según la empresa que desarrolla el proyecto, expone que, al arrendar por medio de plataformas digitales, la rentabilidad se dispara y el riesgo disminuye. Estiman una rentabilidad del 1% mensual. (Arquitectos, 2017)

2.1.1.2 AIRBNB A NIVEL MUNDIAL.

En los últimos 13 años, la economía compartida ha tenido un éxito increíble. En 2011, TIME dijo que el consumo colaborativo es una de las diez ideas que van a cambiar el mundo. Hoy en día hay más de 7,000 plataformas de economía compartida, y Price Waterhouse Cooper ha estimado que los ingresos de esta economía llegan a los \$15 mil millones, con el potencial a aumentar a \$335 mil millones en el año 2025. (Canaley, 2015)

La industria de turismo, como muchas otras industrias, ha experimentado cambios drásticos en los últimos años. El aumento y mejora de la tecnología y la comunicación ha creado un tipo de viajero nuevo. Con este nuevo tipo de consumidor, nuevas necesidades y deseos han aparecido. Una estancia en un hotel suponía lujo, una escapada afuera de acontecimientos triviales de la vida cotidiana. Los huéspedes eligieron un hotel para sentir algo nuevo, algo distinto. Ellos usaron el hotel como una manera de mimarse, para ser constantemente atendido. Hoy en día, la dinámica ha cambiado. El huésped no quiere quedarse en su habitación con pequeños lujos o cenar en un restaurante tranquilo y elegante. Ahora, los huéspedes quieren una experiencia y una conexión para sentirse como en casa. (Canaley, 2015)

Podemos describir dos factores importantes para estimar el crecimiento y el atractivo del producto como las estadías a corto plazo; El primero es la globalización, la expansión internacional, el hecho que las industrias y comercios hoy en día no conocen barreras entre países. Hoy en día hay más gente que considera la posibilidad de desarrollar un trabajo alrededor del mundo mientras él viaja, o el trabajar y/o tener una empresa que tiene sede en varios países sin temor a trasladarse por periodos cortos de tiempo a ellos. En línea de esto entramos al segundo factor, el cambio y desarrollo tecnológico. Como se ha dicho anteriormente las nuevas generaciones están cada vez más conectadas a realizar todas las actividades desde sus celulares o computadoras. Este aumento de tecnología y el fácil acceso a redes sociales permite crear espacios para comercializar y compartir información a nivel mundial.

En noviembre de 2014, una mesa redonda con expertos de varias partes de la industria del turismo se reunió para hablar sobre los posibles cambios. El primer cambio que ellos notan es que los consumidores ahora buscan experiencias únicas, ser diferente no es suficiente. Esta experiencia única también debe incluir atención genuina, personalizada y sin esfuerzo, es decir, un servicio personalizado y atento. (Canaley, 2015)

Airbnb permite a los turistas de las nuevas generaciones estar en contacto con la cultura de los lugares a los que decide viajar. La evidencia son los comentarios por la preferencia de estar cerca a los lugares turísticos y a un entorno real por los que los millennials prefieren Airbnb. El alojamiento puede estar en cualquier locación, lo cual es propiedad competitiva en relación a hoteles que cuentan con prácticas rígidas para su establecimiento. Airbnb actúa a modo de modelo

de economía compartida a través de la confianza entre anfitrión y huésped. Es el agente que minimiza la información entre el ofertante de los servicios de la ciudad y el turista. El proceso de tomar decisiones reduce “el conjunto de conocimientos y la práctica profesional que ayuda a elegir de manera inteligente en un entorno de incertidumbre, complejidad y dinamismo” (Saldaña, 2020)

2.1.1.3 ACTIVIDAD TURISTICA A NIVEL MUNDIAL

El turismo internacional ha empezado por fin a recuperarse de la prolongada pandemia de Covid-19. Según las previsiones de euro monitor, se espera que el gasto mundial en turismo receptor alcance su plena recuperación en 2024. En 2022, el turismo internacional se recuperó gradualmente tras la epidemia de coronavirus; según las previsiones, esta tendencia continuará en 2023. La empresa de estudios euro monitor International ha publicado recientemente sus propias previsiones, según las cuales el gasto del turismo receptor alcanzará en el primer trimestre de 2023 el 83% de sus niveles máximos de 2019. La recuperación total del sector se espera para 2024.

Sin embargo, el turismo se enfrenta actualmente a nuevos retos, como la "crisis mundial del coste de la vida". Por ello, los operadores turísticos intentan crear productos que se basen en los valores de los turistas y sean capaces de interesarles al máximo.

Cada vez más, la elección del viaje refleja los intereses y creencias del turista. En particular, está creciendo activamente la popularidad del sistema de viajes mixtos pueden ser las llamadas "workations" (vacaciones de trabajo) o "work from anywhere" (la posibilidad de trabajar desde cualquier lugar).

Asimismo, los expertos prevén un aumento de la popularidad de las rutas turísticas basadas en el deporte, el ecoturismo y un estilo de vida saludable en el periodo comprendido entre 2023 y 2027. Por ejemplo, viajes en los que la mayor parte del tiempo se dedica al yoga, al bienestar y a procedimientos médicos en centros SPA por prescripción médica. (Brenmer, 2023)



Source: Euromonitor International



2.1.2 ANÁLISIS DEL MICROENTORNO

En este segmento se analizará el sector de desarrollo de proyectos de Condominios, el compartimiento de los usuarios que utilizar la plataforma para estadías a corto plazo y la actividad turística en un ambiente microeconómico.

2.2.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS HONDURAS

Las construcciones verticales registran una tendencia creciente principalmente para oficinas y apartamentos destacó el expresidente de la Cámara Hondureña de Industrias de la Construcción (CHICO), Oscar Calona. (Proceso digital, 2023)

El ingeniero Calona, señaló que la demanda en este tipo de construcciones ha sido considerable, prueba de ello es que tanto Tegucigalpa como en San Pedro Sula, ya en el presente año muchos de los proyectos han sido vendidos, incluso con anterioridad. Incluso las obras se venden antes de finalizar o tienen un porcentaje de venta muy alto arriba del 70 %, entonces son atractivos porque la gente está buscando invertir en este tipo de construcción vertical, porque cada vez más los costos se elevan y la capacidad de poder adquirir una vivienda o un apartamento se reduce y la construcción vertical es una opción, anotó. (Proceso digital, 2023)

Las construcciones verticales son una solución para la demanda demográfica porque concentran viviendas, centros de trabajo y lugares de esparcimiento en un solo lugar

convirtiéndose en un concepto de desarrollo residencial mundial, agregó.

De modo que “la construcción vertical ha tenido últimamente un auge”, ya que las construcciones horizontales se siguen dando más en la zona rural o en ciudades pequeñas donde todavía el costo de las viviendas es más accesible.

Mientras en las ciudades grandes en la medida que aumenta la migración del campo a la ciudad la disponibilidad de lugares para vivir es cada vez más reducida por lo que buscar soluciones de optimización en espacios que permitan el acceso a servicios públicos, seguridad y la posibilidad de tener una vida más confortable es prioridad y por ello la construcción vertical se vuelve una alternativa, concluyó el profesional de la ingeniería

En Honduras el auge de la construcción vertical será de gran impacto. Especialmente en las ciudades principales de Tegucigalpa y San Pedro Sula, donde la densidad poblacional y la alta demanda de movilización son obstáculos para los residentes, especialmente aquellos económicamente activos que se tienen que movilizar por la ciudad entre sus trabajos y hogares.

Según la página Central América Data (Central America Data, 2022) En la Ciudad de San Pedro Sula en el 2022 se estimaba la construcción de 4 torres con 16 niveles de apartamentos de uno, dos y tres dormitorios. Con diferentes amenidades, entre ellas lobby, piscinas, jacuzzis y áreas sociales. Adicional a ello servicios de seguridad, mantenimientos, estacionamiento y limpieza de áreas comunes durante todo el día.

El crecimiento de la industria de la construcción de viviendas en Honduras se ve impulsado por la reducción de las tasas de intereses, la inversión de remesas y la competitividad de la banca. La edificación de nuevas residencias se ha visto en aumento en el Distrito Central, Comayagua, Choluteca, Puerto Cortés, Siguatepeque y Valle de Ángeles, y esto sigue generando una importante ocupación, aportando así a que se registre estabilidad tanto en el sector construcción como en lo laboral.

Según la comisión económica para América Latina y El Caribe (CEPAL), en Honduras la industria de la construcción aporta aproximadamente entre el 6.3% y 6.8% del PIB, por lo que este

rubro ocupa la sexta posición de importancia para la economía nacional, además de ser la tercera actividad económica que más empleos genera. (Cemento Argos Honduras, 2023)

Para el año 2022 según el informe del Banco Central de Honduras (BCH) el sector construcción tuvo una variación positiva en 7% debido a la ejecución de proyectos privados, destinados al área residencial, industrial y comercial, realizados sobre todo en el departamento de Cortés y Francisco Morazán. (Honduras, 2022)

2.2.2 AIRBNB EN HONDURAS

Actualmente en Honduras, podemos encontrar diferente tipología de lugares para reservar en la plataforma de Airbnb; Podemos encontrar estadias en cualquier ciudad del país, principalmente en Tegucigalpa, San Pedro Sula, La Ceiba e Islas de la bahía.

Actualmente por medio de la plataforma de Airbnb podemos segmentar por categorías, y conocer la cantidad de alojamientos que se encuentran en la plataforma. Para la categoría de alojamientos enteros, que este incluye una casa o townhouse encontramos 707 alojamientos a nivel nacional, principalmente ubicados en Tegucigalpa, San Pedro Sula, Comayagua y Santa Rosa de Copán. Para la categoría de habitación privada encontramos un total de 241 alojamientos, principalmente ubicados en Tegucigalpa y San Pedro Sula, por último, para la categoría de Habitación compartida, encontramos un total de 10 alojamientos, principalmente en la ciudad de La Ceiba e Islas de la bahía.

El costo promedio por estadia es de L2,363.00 por noche y podemos encontrar más de 950 opciones de alojamiento a nivel nacional. Si segmentamos los alojamientos por categoría, podemos encontrar que los alojamientos enteros tienen un costo promedio por noche de L3,593.00. En cambio, la habitación privada tiene un costo promedio de L1,168.00 por noche, y por último las habitaciones compartidas tienen un costo promedio de L770.00 por noche.

De los 950 alojamientos, encontramos que 371 son casas, 262 apartamentos, 26 son casas de alojamiento y 167 son hoteles. Estos diferentes alojamientos cuentan con atención personalizadas, y son atendidos por un huésped titular.

2.2.3 ACTIVIDAD TURISTICA EN HONDURAS

Honduras alcanza 1.9 millones de visitantes durante el 2022, reflejando un incremento considerable en comparación a las cifras obtenidas en años anteriores desde la llegada de la pandemia, según estadísticas del Instituto Hondureño de Turismo.

En un intento por contener el virus de la Covid-19 y evitar su propagación, el tránsito de personas por diferentes medios se vio regulado, perjudicando directamente al sector turístico del país, con una caída del 71.1 % en el 2020. Es importante resaltar que la llegada de turistas (visitantes que pernoctan) en 2022, superó en 16.6 % la cifra de llegadas durante el año 2019.

Según la secretaria de turismo, (Instituto Nacional de Turismo, 2023) Referente a las vías de ingreso, 480 mil 166 turistas y visitantes del día utilizaron la vía aérea y 487 mil 676 personas ingresaron por vía terrestre, siendo el aeropuerto Ramón Villeda Morales, ubicado en San Pedro Sula, el que registró mayor número de ingresos de turistas.

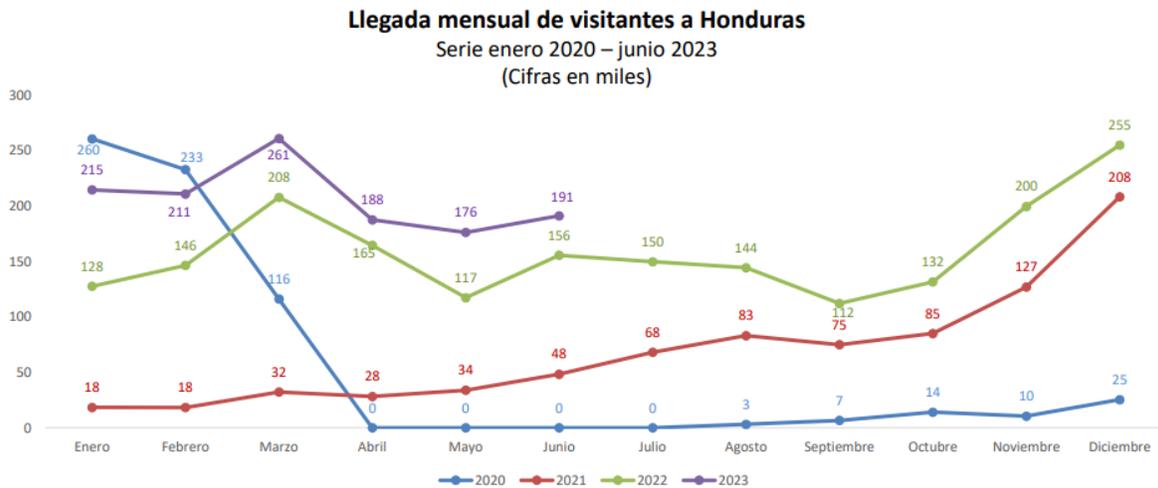


Ilustración 2. Llegada mensual de visitantes a Honduras, estimaciones del IHT 2023

En los principales indicadores económicos del sector turismo del año 2022 se pueden observar algunos índices positivos, entre ellos el ingreso de divisas tuvo un crecimiento del 80% en comparación al 2021, este hace referencia a la suma pagada por el visitante extranjero para la adquisición de bienes y servicios durante sus viajes turísticos en Honduras; El Índice mensual de actividad económica creció en un 24.1%; Por último el Producto interno Bruto trimestral presento

un crecimiento en comparación con cada trimestre del año 2021, con un incremento del 8.9% en el primer trimestre, 5.2% de incremento en el segundo trimestre y un 4.7% de incremento en el tercer trimestre del 2022. (Secretaria de Turismo de Honduras, 2023)

2.1.3 ANÁLISIS INTERNO

En este segmento se analizará el sector de desarrollo de proyectos de Condominios, el compartimiento de los usuarios que utilizar la plataforma para estadías a corto plazo y la actividad turística en un ambiente interno en la ciudad de Tegucigalpa, donde se pretende llevar a cabo el proyecto.

2.3.1 DESARROLLO DE CONDOMINIOS TEGUCIGALPA

Edificaciones que parecieran acariciar el cielo son la nueva tendencia de la construcción de inmuebles en la capital. En la actualidad se erigen unos 18 edificios de considerable dimensión, según informaron las autoridades de la Gerencia de Control de la Construcción (GCC) de la municipalidad. Estas estructuras son construidas en su mayoría con fines habitacionales. Entre las zonas en las que se construyen estos proyectos se enlistan residenciales como Lomas del Guijarro, Lomas del Mayab, San Ignacio, La Cumbre y en la salida a Santa Lucía. (Heraldo, 21)

En la actualidad la capital tiene muchas edificaciones y construcciones verticales dedicadas tanto al rubro corporativo, comercial y residencial. Exclusivamente con el residencial podemos encontrar muchos Condominios en las zonas principales de la ciudad, en colonias conocidas por tener casas de alto nivel económico, como ser Lomas del Mayab, Residencial San Ignacio, Lomas del Guijarro, Residencial La cumbre, entre otras. Por otra parte, si nos trasladamos hacía el lado sur de la capital podemos encontrar un asentamiento diferente, encontramos condominios de construcciones verticales, residenciales que ofrecen amenidades, seguridad, control de acceso y otras bondades que ofrecen los edificios, sin embargo, bajo una tenencia de la construcción horizontal.

2.3.2 AIRBNB EN TEGUCIGALPA

En la Ciudad de Tegucigalpa, podemos encontrar gran variedad de alojamientos que se pueden reservar por medio de plataformas web. En su mayoría y orientado al mercado que tiene

la capital, que es más que todo corporativo donde se reciben diferentes personas que vienen a desarrollar un papel dentro de empresas o corporaciones grandes y necesitan un lugar donde quedarse; También se pueden encontrar alojamientos cercanos a los centros de mayor concurrencia de la capital, por ejemplo embajadas, consulados, centro cívico gubernamental, ya que se recibe en gran parte personas del interior del país que vienen a realizar trámites en estas instituciones antes mencionadas.

Así como lo expone la revista Centroamérica en su artículo; Actualmente Tegucigalpa es la ciudad de mayor pujanza del país dado que es el centro político y administrativo. La ciudad cuenta con un casco histórico integrado por las iglesias de la época colonial y los edificios emblemáticos cuya construcción se remonta a inicios del siglo XX.

La ciudad cuenta con una serie de miradores naturales como son el Parque Naciones Unidas, conocido como El Picacho, que domina toda la ciudad; el Parque Manuel Bonilla; el Parque La Leona; el Cerro El Berrinche; el Cerro Juana Laínez; el Cerro de Hula al sur de la Ciudad; y, La Montañita al este. Por esta razón a Tegucigalpa también se le conoce como Ciudad de los Cerros de Plata.

En Tegucigalpa también se encuentra la Basílica Menor de la Virgen de Suyapa, patrona de los hondureños. La ciudad limita al norte con el Parque Nacional La Tigra, localizado a 11 kilómetros de Tegucigalpa, con una altura máxima de 2,290 metros sobre el nivel del mar. La Tigra es el primer bosque nublado en Honduras, un lugar excelente para el avistamiento de aves, incluyendo al quetzal. El parque cuenta con un total de 34 familias de aves con 171 especies, 42 de las cuales solo se encuentran en bosque nublados y 27 especies migratorias que usan el área durante su migración.

2.3.3 ACTIVIDAD TURISTICA EN TEGUCIGALPA

Para el año 2022 el instituto hondureño de turismo y la cámara de comercio de Tegucigalpa iniciaron la campaña para posicionar a Tegucigalpa como destino de convenciones y exposiciones.

Con este gran objetivo en mente, la Viceministra de Turismo, Reizel Vilorio; el Presidente

de la Cámara de Turismo Nacional, Michael Wehmeyer; y el Gerente de Turismo de la Alcaldía Municipal, Javier Portillo, sostuvieron una reunión para establecer las bases que permitirán la creación de un exclusivo grupo de empresas, asociaciones y cámaras que impulsará el despegue y posicionamiento de Tegucigalpa, como destino idóneo de convenciones, tales como eventos y reuniones de negocio, congresos, convenciones, ferias, exposiciones y viajes de incentivos, tanto nacionales como internacionales. (Secretaría de Turismo de Honduras, 2023)

Actualmente Tegucigalpa cuenta con zonas turísticas dentro de la ciudad y en sus alrededores. Entre ellos Santa Lucía, Valle de Ángeles, La Tigra, El Picacho, el casco histórico de la ciudad.

2.2 TEORÍAS DE SUSTENTO

Teorías de sustento es definido como un conjunto de ideas teóricas y afirmaciones que se utilizan para apoyar una investigación y que proporcionan un marco de referencia para el tema en cuestión. Estas ideas están interconectadas y forman el cuerpo teórico que guía al investigador a la hora de hacer afirmaciones específicas, describir e interpretar los hechos relevantes. (Sabino, 2008)

2.2.1 BASES TEÓRICAS

Fundada en 2008, Airbnb se convirtió rápidamente en la plataforma digital líder en alojamiento peer-to-peer, operando actualmente más de 7 millones de listados en 220 países. Además, Airbnb es uno de los principales actores de la economía colaborativa o share economy. A diferencia de la industria hotelera tradicional, Airbnb no dispone de alojamientos propios ni tampoco los gestiona. Solo permite a sus anfitriones compartir sus viviendas con turistas, teniendo como propuesta de valor el intercambio de experiencias y la oportunidad de hospedarse en lugares no cubiertos por la industria hotelera. (Airbnb, Inc, 2023)

2.2.1.1 TEORÍA DEL MARKETING

La investigación mercadológica tiene por objeto ayudar al fabricante en su propósito de determinar con mayor claridad posible cuáles son los deseos del consumidor a fin de poder satisfacerlos. Es claro que los resultados de la investigación no pueden ser rigurosamente exactos,

pero siempre constituyen una ayuda muy significativa para los propósitos de los fabricantes. La investigación puede implicar actividades que se relacionan con los siguientes aspectos: estudios especiales en los lugares de venta para llegar a determinar las relaciones entre el consumidor y el detallista en las compras a menudeo; y también estudios para conocer las reacciones del consumidor ante unos productos en relación con los de la competencia a efecto de establecer precios, entre otros más (William J. Stanton, Michael J. Etzel, Bruce J. Walker, 2007)

Marketing digital

El marketing digital se ha convertido en una herramienta dominada de forma básica por todos los usuarios, en gran parte por el público joven, grupo cada vez más interesado en conocer e implementar las innovaciones del mercado digital para perseguir y conquistar sus intereses. (Comunitarios, 2017)

Elementos del marketing digital

Dentro de las actividades más rentables en mercadotecnia y publicidad digital se encuentra:

- E-mail Marketing
- Gestión de perfil en redes sociales
- Publicidad en redes sociales
- Publicidad en buscadores
- Banners en portales
- Publicidad en dispositivos móviles
- Herramientas de geocalización
- Generación de prospectos

- Generación de contenidos

Estrategias del marketing digital

En términos de publicidad las marcas han abierto su panorama y han aprovechado este espacio para llevar sus mensajes más allá del alcance que ofrecen los medios tradicionales combinando estrategias y llegando a nuevas audiencias con nuevos elementos interactivos, creando experiencias efectivas, dinámicas, seguras y atractivas. (publicidad)

El siguiente modelo puede explicar el flujo que hay que seguir para comenzar la plantación de una estrategia digital. (publicidad); Producto, Público Objetivo, Pilares de Comunicación, Planeación de contenido, Herramientas.

Una vez definido el público objetivo se definen los pilares de comunicación es decir establece las formas en las que vas a interactuar con ellos a partir de ahí se define el contenido que se utilizara (publicidad)

2.2.1.2 TEORIA DE LA CONSTRUCCION VERTICAL

La construcción vertical es una alternativa creciente desde la década de los 70 y ha ido tomando auge en los últimos años. El vivir en un condominio es una idea que no agrada a muchas personas que añoran tener patio, no gustan de las alturas o simplemente el modelo de apartamento no les satisface. Pero, ante la urgente necesidad de preservar los espacios verdes, la construcción vertical es una opción favorable. (arqhys, s.f.)

2.2.1.3 ESTUDIO TECNICO

Los aspectos que se relacionan con la ingeniería del proyecto son probablemente los que tienen mayor incidencia sobre la magnitud de los costos y las inversiones que deberán efectuarse a la hora de implementar un proyecto. En el análisis de la viabilidad financiera de un proyecto, el estudio técnico cumple la función de proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes. (Chain, 2014)

Tamaño del proyecto: El tamaño de este proyecto debe responder a la demanda de los

productos agrícolas que se producirá en las Unidades de Ingeniería del Fuerte Militar “GRAE. MARCO A. SUBIA M.”, para optimizar los recursos necesarios para el proyecto, consecuentemente.

Factores determinantes en el tamaño del proyecto:

El Mercado: Para realizar este estudio se toma en consideración los resultados encontrados en el capítulo, buscando información de los clientes potenciales.

Disponibilidad de Recursos Financieros: Se evalúa el capital disponible con el que cuenta la empresa para poder llevar a cabo la ejecución del proyecto.

Los costos de producción son la serie de gastos que involucra sostener un proyecto, equipo o empresa funcionando. Pueden provenir de distintas áreas, sea la compra de insumos o materia prima, el pago del consumo de energía, el salario de los trabajadores o el mantenimiento de los equipos.

Los costos de administración Los gastos de administración son aquellos que están asociados con la gestión y el mantenimiento de una empresa u organización. En otras palabras, son los gastos relacionados con la administración de recursos humanos, contabilidad, servicios legales, gestión de proveedores, tecnología de la información, entre otros. (Editorial Etecé, 2021)

Los costos de venta son todos los gastos asociados a la producción, distribución y difusión de un producto o servicio; es decir, todo el dinero gastado en las operaciones de una empresa. (Editorial Etecé, 2021)

2.2.1.4 TEORIA DE LA SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad en el sector inmobiliario debe considerar todos los aspectos relacionados con los pilares ambientales, sociales y económicos en el marco de la sostenibilidad en el largo plazo que permita desarrollar proyectos en el rubro con estrategias amigables con el medio ambiente de tal forma que independientemente del rubro comercial y/o turístico sea de relevancia y que los proyectos sean soportables en términos ambientales, viables en términos económicos y

equitativo en la parte social, el equilibrio entre los tres pilares garantizan el enfoque de la sostenibilidad. (El economista, s.f.)

Según (Naciones Unidas) las ciudades y las áreas metropolitanas son lugares fundamentales para el desarrollo económico, ya que son responsables de alrededor del 60% del Producto Interno Bruto (PIB) mundial. Pero son los principales emisores de gases de efecto invernadero, generan aproximadamente el 70 % de las emisiones de carbono y utilizan más del 60 % de los recursos disponibles. (unfccc, s.f.)

La rápida urbanización y el crecimiento de la población están superando los niveles de construcción, un indicador de la demanda de espacios que brinden los servicios sea con fines comerciales o turísticos, por ende, en el contexto del desarrollo sostenible, es crucial comprender que ningún recurso renovable debe ser utilizado a un ritmo que supere su capacidad de regeneración, y que los contaminantes no deben ser producidos a un ritmo que sobrepase la capacidad del medio ambiente para reciclar, neutralizar o absorberlos. En otras palabras, es importante tener en cuenta que la utilización de recursos y la producción de contaminantes deben ser equilibrados y sostenibles para garantizar un futuro viable para las generaciones venideras. En el marco del desarrollo sostenible se definirán estrategias para abordar los impactos negativos adversos por la implementación del proyecto evaluando los impactos ambientales. (unfccc, s.f.)

2.3 CONCEPTUALIZACIÓN

- **Airbnb:** Es un mercado comunitario que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento de forma económica en más de 190 países a través de internet o desde tu *Smartphone*. Está basado en la modalidad “Bed and Breakfast” (de donde proviene el “bnb”). (entornoturistico, 2023)
- **Segmento:**
Porción o parte cortada o separada de una cosa, de un elemento geométrico o de un todo. (Española, 2023)

- **Condominio:** Es un derecho que tienen varias personas propietarias de un mismo bien. En el derecho latinoamericano se denomina condominio a las viviendas en régimen de propiedad horizontal. (economipedia, s.f.)
- **Inmueble:** Proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños. (definicion, 2008-2023)

2.4 EVALUACIÓN FINANCIERA

La evaluación financiera tiene como objetivo determinar los niveles de rentabilidad de un proyecto para lo cual se compara los ingresos que genera el proyecto con los costos en los que el proyecto incurre tomando en cuenta el costo de oportunidad de los fondos. (Espinoza, 2007)

La evaluación financiera es la última etapa para analizar la factibilidad de un proyecto, en donde se debe demostrar la rentabilidad de la inversión.

Valor presente neto:

El Valor Presente Neto (VPN) se utiliza para determinar la viabilidad económica de un proyecto o inversión. Es un indicador que evalúa si la cantidad de dinero que se espera obtener en el futuro con un proyecto supera o no su costo inicial. Al evaluar los flujos de efectivo futuros, el VPN considera el impacto del tiempo en el valor del dinero, lo que significa que el dinero recibido en el futuro se desvaloriza debido a la inflación. Además, permite comparar proyectos alternativos y determinar cuál es la opción más rentable. Explica (Baca Urbina, 2010) que para calcular el Valor Presente Neto, se utiliza el costo de capital o Tasa Mínima Aceptable de Rendimiento (TMAR). La TMAR es el rendimiento mínimo que una inversión debe generar para que sea considerada atractiva. Esta tasa se utiliza como una tasa de descuento para calcular el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados de un proyecto.

Tasa interna de retorno:

La tasa interna de retorno (TIR), tiene como objetivo centrarse en la tasa de rendimiento de un proyecto. Cuando ambos aspectos entran en conflicto, la empresa debe maximizar su valor, y no su tasa de rendimiento.

La Tasa Interna de Retorno de un proyecto de inversión es la tasa de descuento (r), que hace que el valor actual de los flujos de beneficio (positivos) sea igual al valor actual de los flujos de inversión negativos. La TIR tiene ventajas y desventajas las cuales son:

Ventajas:

- Toma en cuenta todos los flujos y su distribución en el tiempo.
- Sí pondera intrínsecamente la importancia de la inversión inicial.
- Si el TIR es mayor que K (Cálculo del costo de capital), se garantiza cubrir la inversión, el costo financiero y generar un excelente que incrementa la riqueza de la empresa.

Desventajas:

- No maximiza la ganancia, que es el objetivo de la empresa.
- No conduce a decisiones óptimas ante proyectos con vidas económicamente desiguales, por lo que no se recomienda usarlo.
- Es posible que se presenten varios TIR en un solo proyecto.

2.5 METODOLOGÍAS DESARROLLADAS

La metodología de un proyecto consiste en todos los pasos que se recogen a la hora de la planificación y gestión de un proyecto. Esta suele recoger desde la gestión de recursos hasta la coordinación del equipo de trabajo, o incluso la relación con todos los interesados en los resultados

del proyecto. (EAE Business School, 2023)

2.5.1 METODOLOGÍA PARA REALIZAR UN ESTUDIO DE MERCADO

Para alcanzar resultados en un plan de mercadeo, este debe estar verdaderamente enfocado en el consumidor, en él se debe identificar inicialmente: sus gustos, necesidades y preferencias. De esta manera es más fácil identificar la manera de implementar una estrategia que permita satisfacer estos anhelos de una manera óptima.

Según Benassini (2010), “Mediante este método se puede decir que la investigación de mercados es un procedimiento que busca la aplicación de unas técnicas apropiadas e involucradas en el diseño como lo es la recolección de datos, el análisis y la presentación de la información para la toma de decisiones”

Análisis de la viabilidad del proyecto: determinar si el proyecto es viable desde un punto de vista financiero y de mercado.

Los objetivos de un estudio de mercado según Fernández Luna (2010) son:

- Identificación de oportunidades de mercado: identificar las oportunidades para el producto o servicio en el mercado y determinar si existe una demanda real.
- Evaluación de la competencia: identificar a los competidores actuales y potenciales y evaluar su posición en el mercado.
- Determinación de precios: determinar el precio adecuado para el producto o servicio en función de la demanda y la competencia.
- Establecimiento de objetivos de marketing: establecer objetivos realistas y alcanzables para la promoción y el posicionamiento del producto o servicio en el mercado.
- Identificación de barreras y riesgos: identificar cualquier barrera o riesgo que pueda afectar negativamente al éxito del proyecto y determinar cómo abordarlos.

Los pasos para seguir en una investigación de mercado según (Baca Urbina, 2010) son:

- **Definición del problema:** debe haber un conocimiento del problema, tomar en cuenta que puede haber diferentes alternativas a la solución del problema. Apunta (Fernández Luna, 2010) que se debe recopilar información de los antecedentes en donde se recopila la información del comportamiento anterior.
- **Necesidades y fuentes de información:** de origen primario y secundario. Las fuentes primarias o de campo se logran obtener por medio de la observación y de encuestas. Las encuestas deben ser claras y las preguntas deben ser cortas. Los tipos de preguntas pueden ser cerradas, selección múltiple, preguntas de cierre. Las fuentes secundarias según (Fernández Luna, 2010) se pueden obtener de fuentes externas o internas. Por externas se entiende: censos, publicaciones o informes. Y fuentes internas, los registros contables o banco de datos.
- **Diseño de recopilación y tratamiento estadístico de los datos:** Al finalizar la investigación se procesan la totalidad de los datos de forma sistemática, en el cual según (Fernández Luna, 2010) se deben revisar, codificar y tabular las respuestas. Se revisa si la respuesta está completa, precisa y consistente. Los códigos son precodificados en la etapa de sondeo de la investigación. Se tabulan los resultados para preparar datos cuantitativos comprensibles y significantes.
- **Procesamiento y análisis de los datos:** Los datos tabulados, se analiza e interpreta la información los cuales pueden incluir según (Fernández Luna, 2010) porcentajes, promedios, distribuciones y medidas de dispersión para detectar posibles relaciones y su importancia.
- **Informe:** debe comunicar de forma clara y precisa los resultados del estudio de acuerdo con los objetivos de investigación.

2.5.2 METODOLOGÍA DEL PMBOK

La guía del PMBOK (2017) “identifica un subconjunto de fundamentos para la dirección de proyectos generalmente reconocido como buenas prácticas” (pág. 2).

Agrupar la dirección de proyectos en cinco grupos de procesos: inicio, planificación, ejecución, monitoreo y control, finalmente de cierre. En la siguiente gráfica se puede observar los grupos de proceso de planificación descritos por el (Project Magnamente Institute, 2017)

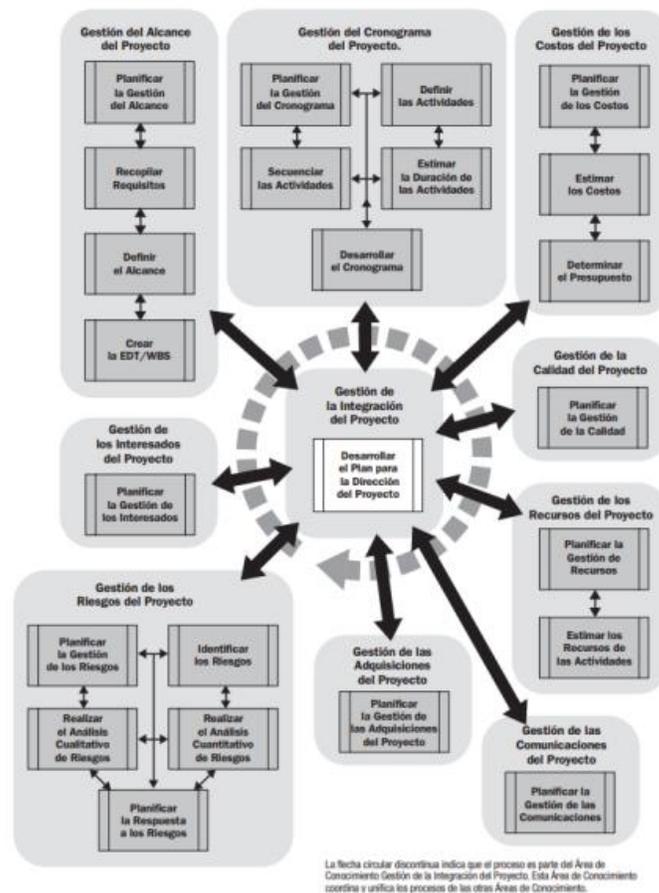


Ilustración 3. Gestión de integración del proyecto. Autoría: PMI

El Plan para la Dirección del Proyecto según el PMBOK (2017) es “el proceso de definir, preparar y coordinar todos los componentes del plan y consolidarlos en un plan integral para la dirección del proyecto” (pág.82).

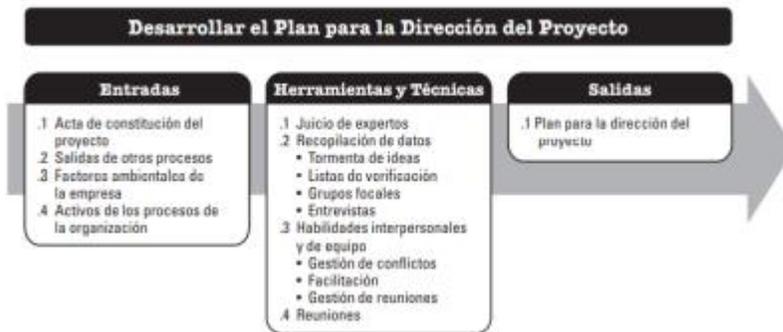


Ilustración 4. Plan de dirección del proyecto, Autoría: PMI PMBOK

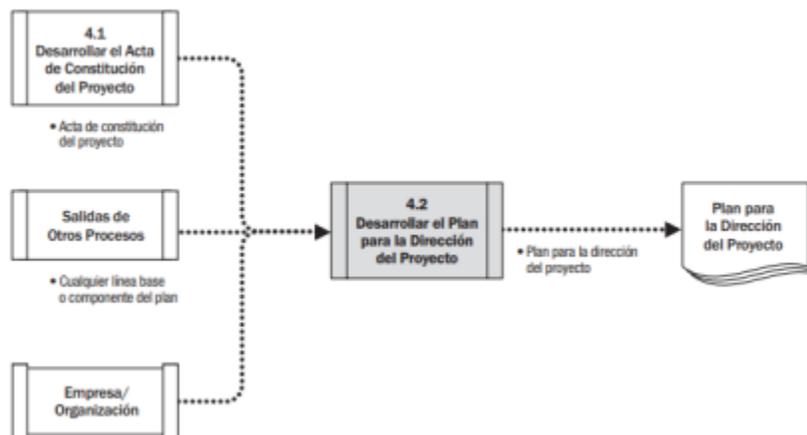


Ilustración 5 Plan de dirección del proyecto, Autoría: PMI PMBOK

El plan para la dirección del proyecto es un documento que establece cómo se llevará a cabo, se monitoreará, se controlará y se hará el cierre del proyecto. Su contenido varía dependiendo de la aplicación y la complejidad del proyecto, y puede presentarse en formato resumido o detallado. Cada componente del plan se describe hasta el nivel necesario para el proyecto específico. El plan debe ser lo suficientemente sólido para adaptarse a los cambios del entorno del proyecto y, por lo tanto, proporcionar información precisa a medida que avanza el proyecto.

Según PMI los componentes del plan para la dirección del proyecto incluyen:

- **Plan de gestión del alcance:** Establece el proceso para definir, desarrollar, monitorear, controlar y validar el alcance de un proyecto.
- **Plan de gestión de los requisitos:** Establece la forma en que se analizarán, documentarán y gestionarán los requisitos
- **Plan de gestión del cronograma:** Establece los criterios y las actividades a llevar a cabo para desarrollar, monitorear y controlar el cronograma.
- **Plan de gestión de los costos:** Establece la forma en que se planificarán, estructurarán y controlarán los costos.
- **Plan de gestión de la calidad:** Define cómo se aplicarán las políticas, metodologías y normas de calidad de una organización en el proyecto en cuestión
- **Plan de gestión de los recursos:** Ofrece instrucciones sobre cómo clasificar, asignar, administrar y liberar los recursos necesarios para el proyecto
- **Plan de gestión de las comunicaciones:** Define la forma en que se manejará y distribuirá la información del proyecto, incluyendo quién será responsable de hacerlo, cuándo se llevará a cabo y de qué manera se llevará a cabo
- **Plan de gestión de los riesgos:** Establece la forma en que se organizarán y ejecutarán las actividades relacionadas con la gestión de riesgos del proyecto
- **Plan de gestión de las adquisiciones:** Se refiere a definir la forma en que el equipo del proyecto obtendrá productos o servicios de proveedores externos a la organización que está ejecutando el proyecto.
- **Plan de involucramiento de los interesados:** Define cómo se incorporará la participación de las partes interesadas en las decisiones y la implementación del proyecto, considerando sus necesidades, intereses y nivel de impacto.

- **Línea base del alcance:** Versión aprobada de una declaración de alcance, la estructura desglosada del trabajo (EDT/WBS) y su diccionario asociado, que se utiliza como referencia para comparar y evaluar el progreso y los resultados del proyecto.
- **Línea base del cronograma:** Versión aprobada del modelo de programación que se utiliza como punto de referencia para comparar los resultados reales y evaluar el progreso del proyecto.
- **Línea base de costos:** Versión aprobada del presupuesto del proyecto con fases de tiempo que se utiliza como base de comparación con los resultados reales.

2.5.3 INSTRUMENTOS UTILIZADOS

Para desarrollar el estudio de mercado se crearán instrumentos propios de cuestionario o encuesta con el fin de considerar la demanda turística y lo que la población espera de la creación del condominio de estadias cortas por medio de plataformas digitales.

Para evaluar los impactos ambientales se tomará como referencia la herramienta: Sistema de Licenciamiento Ambiental Simplificado (SLAS), desarrollada por la secretaria de Recursos Naturales y Ambiente (MIAMBIENTE), a través de la Dirección General de Evaluación y Control Ambiental (DECA) para recibir un reporte de impacto ambiental del proyecto en el medio ambiente.

2.6 MARCO LEGAL

El gobierno central y municipal han elaborado las siguientes leyes que influyen al desarrollo inmobiliario en la zona:

2.6.1 REGULACIÓN URBANA

La regulación urbana establece las directrices para el uso y la ocupación del suelo en un área determinada. Estas regulaciones se utilizan para controlar y gestionar el desarrollo urbano y asegurar que las edificaciones y otras estructuras se construyan de acuerdo con los estándares y requerimientos establecidos.

2.6.2 REGULACIÓN AMBIENTAL

La regulación ambiental según (Congreso Nacional, 1993) se refiere a un conjunto de leyes, normas y reglamentos que tienen como objetivo proteger el medio ambiente y prevenir o reducir los impactos negativos de las actividades humanas en el entorno natural.

2.6.3 LEY DEL INQUILINATO

“Es requisito formalizar la relación contractual a través de un contrato como lo establece la ley de inquilinato en su Artículo 23”. (Coello, 2019)

Derechos que obtiene el inquilino

1. Negociar con el propietario la renta del alquiler y la duración del contrato. (Coello, 2019)
2. A pedir al arrendador las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda. (Coello, 2019)
3. Denunciar al casero si entra a la vivienda sin permiso. (Coello, 2019)
4. Recuperar la fianza al abandonar la vivienda. (Coello, 2019)

“Cuando se empieza a dar ciertas dificultades en la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario la ley establece que puede dar por terminado el contrato, según lo establece en el artículo 51 de la Ley del Inquilinato, donde están las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento” (Coello, 2019)

El artículo 51 de la Ley del Inquilinato establece que, en los casos en que se demanda la desocupación con fundamento el arrendador deberá depositar en el Juzgado correspondiente a la orden del Tribunal y a favor del arrendatario, una cantidad igual al importe de dos mensualidades. (Coello, 2019)

El depósito se entregará al arrendatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en el inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó; no se haya derribado el edificio, vivienda o local; o no se haya instalado el negocio a que se refiere el numeral 14, según el caso. (Coello, 2019)

Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente, e arrendador podrá recuperar la suma depositada cuando acredite que ha cumplido con las causales invocadas. (Coello, 2019)

Obligaciones que tienes como inquilino

1. Abonar una fianza al comenzar la relación de alquiler. (Coello, 2019)
2. Pagar mensualmente la renta del alquiler. (Coello, 2019)
3. Dejar la vivienda en las mismas condiciones. (Coello, 2019)
4. Informar sobre la realización de reparaciones necesarias. (Coello, 2019)
5. No realizar obras ni actividades peligrosas. (Coello, 2019)

A su vez, Rivera señaló que “Cuando el inquilino empieza a incumplir con las leyes establecidas como pagar de conformidad a lo establecido sin permiso tiene la obligación de dar un preaviso al del inmueble”. (Coello, 2019)

Arrendador

El arrendador es la persona por medio de un contrato cede el uso temporal de un bien de su propiedad a cambio de recibir una renta. (Coello, 2019)

Derechos del arrendador

1. En cuanto al propietario del bien inmueble, el principal derecho del arrendador es recibir la renta pactada, en el tiempo y condiciones estipulados. (Coello, 2019)
2. La firma de un contrato de arrendamiento. (Coello, 2019)
3. Tiene derecho a autorizar las correspondientes reformas o modificaciones del mismo. (Coello, 2019)
4. También tiene derecho a que se le notifique con el tiempo pactado la finalización del contrato de alquiler. (Coello, 2019)
5. Por otro lado, el arrendador mantiene la titularidad del bien, por lo que deberá autorizar las correspondientes reformas o modificaciones del mismo. También tiene derecho a que se le notifique con el tiempo pactado la finalización del contrato de alquiler. (Coello, 2019)
6. De igual forma, tendrá derecho a interrumpir la prórroga automática del mismo si necesitara la vivienda para sí o sus familiares. Para activar este derecho, los parientes deben encontrarse en primer grado de consanguinidad, computándose también su cónyuge. (Coello, 2019)

El arrendador tiene derecho a que se le devuelva el bien en las condiciones en las que fue cedido. (Coello, 2019)

“En el caso de que, el arrendador incumpla de forma directa la relación contractual y empieza a ejercer acciones contrarias a la ley algunas de ellas con métodos de presión para que el inquilino

se vaya del lugar será el departamento administrativo de inquilinato que tendrá que proceder a interponer o sancionar a las personas que haga este tipo de acciones de forma ilegal” (Coello, 2019)

2.6.4 LEY GENERAL DE AMBIENTE DE HONDURAS

La Ley General de Ambiente (Congreso Nacional, 1993) es una legislación ambiental que establece los principios, normas y procedimientos para la gestión, conservación, protección y aprovechamiento sostenible del ambiente y los recursos naturales en Honduras. Esta ley se promulgó en el año 1993 y se ha actualizado en diversas ocasiones.

La Ley General de Ambiente de Honduras establece las obligaciones de las instituciones públicas y privadas para proteger el ambiente y los recursos naturales, así como las sanciones para quienes incumplan con estas obligaciones. Además, esta ley establece la creación de un sistema nacional de gestión ambiental y la necesidad de realizar evaluaciones de impacto ambiental para proyectos que puedan afectar el medio ambiente.

Entre los objetivos de la Ley General de Ambiente de Honduras se encuentran la conservación y restauración de los ecosistemas y especies en peligro de extinción, la promoción del desarrollo sostenible y la participación ciudadana en la toma de decisiones en materia ambiental. La ley también establece la creación de un fondo nacional para el medio ambiente y la biodiversidad, destinado a financiar proyectos y programas de conservación y protección ambiental.

2.6.3.1 REGLAMENTOS AMBIENTALES DE HONDURAS

Los reglamentos ambientales en Honduras son normas y disposiciones legales sujetos a la Ley General de Ambiente que tienen como objetivo proteger el medio ambiente y regular el uso de los recursos naturales en el territorio hondureño. Estos reglamentos establecen las obligaciones y responsabilidades de las personas y empresas que realizan actividades que pueden tener impacto en el medio ambiente. Complementar y detallar aspectos específicos de la gestión ambiental en el país.

Algunos de los reglamentos ambientales más relevantes que podrían regular la construcción y operación del proyecto en Honduras son:

Reglamento de Evaluación Ambiental: establece el procedimiento para la evaluación de los impactos ambientales de proyectos y actividades.

Reglamento de Gestión Ambiental para la Pequeña y Mediana Empresa: que establece los requisitos ambientales para las pequeñas y medianas empresas.

Reglamento de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental: establece las obligaciones y responsabilidades de las empresas para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

Reglamento de Protección y Conservación de Áreas Protegidas: que establece las medidas para la conservación y protección de las áreas protegidas en Honduras registradas en las bases de datos del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Honduras (SINAPH).

2.6.5 LEYES QUE INCIDEN EN EL CÁLCULO DE LOS COSTOS

Es importante conocer las leyes que inciden en los costos directos e indirectos necesarios para calcular los costos de la obra de construcción, así como la operación futura del negocio del bien inmueble. En consecuencia, lograr proyectar los gastos e ingresos y realizar una evaluación financiera confiable al determinar la rentabilidad del proyecto.

2.6.5.1 LEY DE MUNICIPALIDADES DE HONDURAS

Es una ley que regula la organización y funcionamiento de los municipios en Honduras. (Poder Legislativo, 1990) Fue aprobada por el Congreso Nacional de Honduras el 10 de julio de 1985 y ha sido objeto de varias enmiendas y reformas desde entonces. La Ley de Municipalidades de Honduras establece el marco legal para la organización y funcionamiento de los municipios en el país, con el objetivo de garantizar una gestión eficiente y transparente de los recursos y servicios públicos a nivel local. Entre las disposiciones más importantes que inciden en los costos de un proyecto inmobiliario se encuentran:

- La competencia de los municipios en la prestación de servicios públicos y en el desarrollo de obras y proyectos en su territorio
- La responsabilidad de los municipios en la promoción del bienestar social y económico de su población
- La regulación de los ingresos y gastos municipales, incluyendo la recaudación de impuestos y tasas. Establece consecuencias de pagos atrasados o adelantados

2.6.5.2 LEY GENERAL DE AGUAS

Esta ley tiene como objetivo establecer los principios y regulaciones aplicables al manejo adecuado de los recursos agua para la protección, conservación, valorización y aprovechamiento del recurso hídrico para propiciar la gestión integrada de dicho recurso a nivel nacional. Esta ley constituye el marco general regulatorio al cual se subordinará la legislación particular en materia de aguas marítimas, pesca, agua para consumo humano, la protección de ecosistemas acuáticos, biodiversidad y otras que se promulguen.

2.6.5.3 LEY DE PROPIEDAD

Sistema de la propiedad incluyente que permita que la mayoría de la población sea participe de las actividades económicas reconocidas por el Estado como una forma de contribuir a la erradicación de las causas de la pobreza.

la regularización de la propiedad, la normalización de las actividades económicas y la modernización de los sistemas de registros de derechos de propiedad, incrementan la seguridad jurídica permitiendo al país alcanzar niveles de desarrollo que generen riqueza y bienestar para toda la población.

Que para transformar el sistema de derechos de propiedad es necesario integrar y modernizar el registro de la propiedad inmueble con el catastro nacional: Crear, modernizar integrar otros registros: reducir sustancialmente los costos y tiempos de todo tipo de transacciones registrables; crear mecanismos rápidos, eficaces y baratos para la solución de conflictos relativos

a la propiedad y el registro de los bienes inmuebles que sin títulos son poseídos u ocupados por la inmensa mayoría de los hondureños.

Son objetivos de la presente Ley:

- Integrar y coordinar regulaciones, entidades políticas y procedimientos relativos a la propiedad orientada al desarrollo de la persona humana y la sociedad.
- Aplicar instrumentos jurídicos, administrativos y tecnológicos avanzados que garanticen la seguridad, transparencia y reducción de los costos y tiempos para las transacciones registrables y de los procedimientos administrativos.
- Asegurar el reconocimiento y protección de los derechos de propiedad privada, municipal y nacional, promover su regularización y facilitar la realización de todo tipo de actos y negocios jurídicos.
- Promover la solución legal y expedita de los conflictos relativos a la propiedad sobre la misma.
- Propiciar el acceso de las personas a la propiedad segura, y Regularizar la propiedad raíz a la población.

Créase el Instituto de la Propiedad (IP) como un ente desconcentrado de la Presidencia de la República. Tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio, funcionará con independencia técnica administrativa y financiera.

El instituto de la Propiedad (IP) ejercerá sus funciones en todo el territorio nacional. Tendrá su domicilio en la Capital de la República pudiendo establecer dependencias y centros asociados en los lugares que estimen convenientes.

El Instituto de la Propiedad (IP) tiene las atribuciones y deberes siguientes:

- Cumplir y hacer cumplir la presente Ley y sus reglamentos.
- Coordinar la creación y operación de un sistema integrado de información de la propiedad.
- Operar una red informática con el propósito de permitir el acceso público a datos relativos a la propiedad en el país.
- Incorporar normas técnicas y prácticas internacionales sobre las materias de propiedad sujetas a su competencia, siempre que no contravengan el derecho interno.
- Administrar y supervisar procedimientos uniformes que permitan y aseguren que de manera rápida, económica y segura se realice la constitución, reconocimiento, transmisión, transferencia, modificación, gravamen y cancelación de los derechos de propiedad sujetos a registro.

2.6.5.4 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La ley de propiedad horizontal tiene como objetivo regular las relaciones entre los copropietarios de un edificio, estableciendo sus derechos y deberes y el régimen de actuación de las comunidades de propietarios.

Se constituye el derecho de propiedad horizontal sobre edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al titular de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta ley, haciéndolo constar en la Escritura Pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

En el presente capítulo se desglosa el método científico con el que se sustenta la investigación de la evaluación de prefactibilidad de desarrollo de condominio exclusivo para estadias de Airbnb en la capital, en la cual siguiendo un hilo conductual mostraremos la congruencia metodológica de la misma, el enfoque, método, diseño de la investigación, técnicas, instrumento, procedimientos aplicados y las fuentes de información aplicables a la investigación.

3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA

La matriz de congruencia es una herramienta que brinda la oportunidad de abreviar el tiempo dedicado a la investigación, su utilidad permite organizar las etapas del proceso de la investigación de manera que desde el principio exista una congruencia entre cada una de las partes involucradas en dicho procedimiento. (Rendón, s.f.)

3.1.1 MATRIZ METODOLÓGICA

La siguiente matriz de congruencia muestra la correlación de preguntas de investigación, objetivo general y específicos, así como las variables independientes e independiente.

Título de Investigación	Evaluación de prefactibilidad de desarrollo de condominio exclusivo para estadias a corto plazo en la capital.				
Problema de investigación	Preguntas de investigación	Objetivos		Variables	
		General	Específicos	Independientes	Dependientes
¿Es factible la apertura de un condominio exclusivo para la renta de corto plazo por medio de Airbnb, en la capital?	¿Cuál es la demanda actual de los clientes de Airbnb?	Determinar la factibilidad de la apertura de un condominio a través un estudio de mercado, estudio técnico y financiero que nos permita llevar a cabo la ejecución del proyecto	Realizar un estudio de mercado para conocer la apertura de clientes potenciales.	Aspecto de mercado	Factibilidad de la apertura de condominio exclusivo para estadias de Airbnb en la capital.
	¿Cuáles son los aspectos técnicos del proyecto a desarrollar?		Evaluar la capacidad instalada en la empresa para el desarrollo del proyecto	Aspectos Técnicos	
	¿Cuál es la factibilidad financiera para el condominio?		Determinar la ubicación, tipología y diseño adecuado para el desarrollo del Condominio.		
			Realizar estudio para determinar la factibilidad del condominio	Factibilidad financiera	



3.1.2 ESQUEMA DE VARIABLES DE ESTUDIO

Un esquema de variables es un diagrama que establece la relación entre las variables bajo estudio. En él se especifican, de una manera muy general, las principales causas que determinan el fenómeno a estudiar. Las variables de esquema se utilizan cuando los esquemas de entrada o de salida pueden contener muchos campos. (Tovar, 2015)

“La variable independiente es el motivo, o explicación de ocurrencia de otro fenómeno. En el experimento es la variable que puede manipular el investigador y se le suele denominar tratamiento, y la variable dependiente es el fenómeno que resulta, el que debe explicarse.” Asimismo, las variables independientes suelen desglosar dimensiones, las cuales se pueden denominar como sub variables, debido a que detallan el comportamiento de la variable en estudio. En otras palabras, las variables contribuyen a perseguir los objetivos de la investigación.

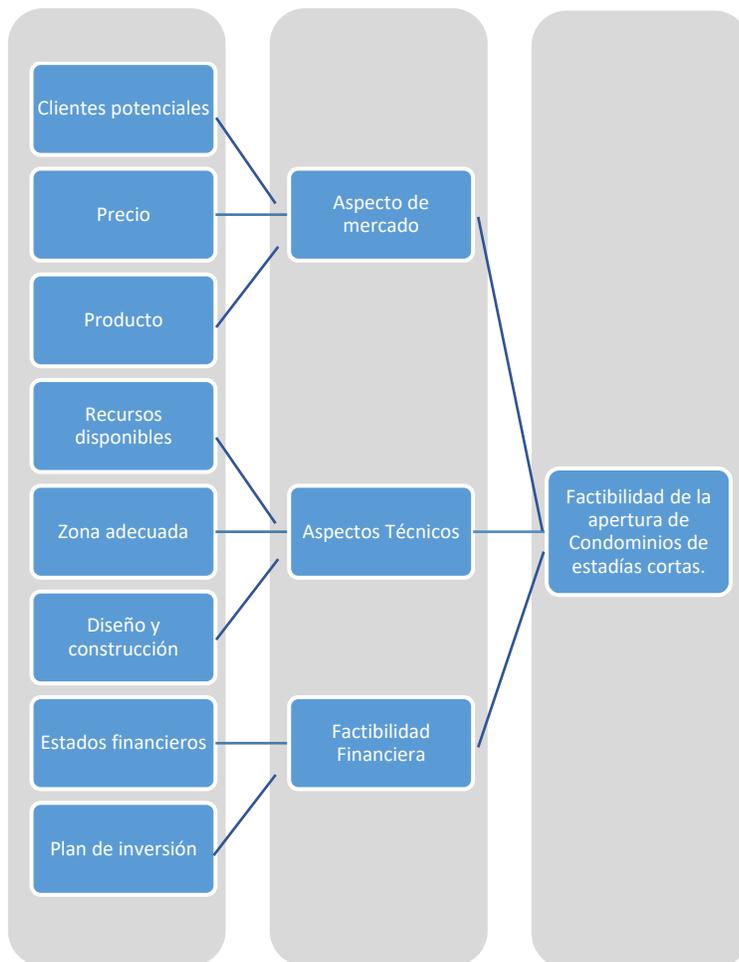


Ilustración 6. Esquema de variables de estudio.

Fuente: Elaboración propia

3.1.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Según (Bel Caicedo, 2019) mencionó que “las variables suelen ser complejas ya que por su naturaleza no pueden ser estudiadas como un todo, sino que deben ser descompuestas en partes constitutivas o dimensiones”. Por otra parte, una vez que han sido establecidas las dimensiones de la cada variable, se determinaron los elementos que muestren cómo se comporta dicha variable o dimensión para su estudio.

Variable independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador	No. de ítem
Aspecto de Mercado	Consiste en preguntar a aquellos que serían nuestros consumidores cuáles son sus preferencias y necesidades para, a partir de aquí, diseñar el producto más adecuado	Los aspectos que nos ayudarán a indagar el mercado serán los clientes, el precio y el producto	Clientes	Uso de plataformas digitales	1
				Frecuencia de uso de plataformas digitales	2
				Expectativas de renta	3
				Reglamento de estadías	4

Variable independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador	No. de ítem
				Tiempo de estadia	5
				Intensión de alojamiento	6
				Comodidades	7
				Tipo de viajero	8
				Propósito de viaje	9
				Preferencias de diseño	10
				Preferencias de lugar	11

Variable independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador	No. de ítem
			Producto	Apartamentos en el condominio	12
			Precio	Costos por día	13

Tabla 1. Operacionalización de Variables aspectos de mercado

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 2. Operacionalización de Variables: Aspectos de Técnicos.

Fuente: Elaboración Propia

Variable independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador	No. de ítem
Aspectos técnicos	Describen todos los aspectos técnicos que se deben tener en cuenta en su desarrollo. Además de estos elementos, las especificaciones técnicas también describen las limitaciones económicas, ambientales o incluso materiales	Nos ayudara a definir los aspectos técnicos necesarios para la ejecución del proyecto	Recursos disponibles	Recurso Humano	14
			Zona adecuada	La ubicación del condominio	15
				Suelo	16
			Diseño y construcción	Forma	17
				Espacios	18

				acondicionados	
			Capacidad Instalada	Infraestructura	19
				Maquinaria	20

Tabla 3 Operacionalización de Variables: Aspectos de Financieros.

Fuente: Elaboración Propia

Variable independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador	No. de ítem
Factibilidad Financiera	Es el estudio que proyecta cuánto se necesita de capital inicial, el rendimiento de la inversión, las fuentes de ese capital y otros miramientos financieros. Es decir, el estudio considera cuánto dinero se necesita, cómo se gastará y de dónde provendrá.	Nos servirá para identificar cuanto ingreso y gasto tiene la ejecución del proyecto	Plan de inversión	Equipo y construcción	21
				Capital de trabajo	22
			Estados financieros	Egresos	23

3.1.4 HIPÓTESIS

Según Hernández Sampieri, (Hernandez-Sampieri, 2018) las hipótesis son explicaciones tentativas del fenómeno o problema investigado, formuladas como proposiciones o afirmaciones y constituyen las guías de un estudio. Estas hipótesis indican lo que tratamos de probar y, por así decirlo, toman la estafeta de parte del planteamiento del problema para determinar el curso de la indagación en la ruta cuantitativa.

Algunos de los tipos de hipótesis son los siguientes:

Hipótesis de investigación: Estas son proposiciones tentativas acerca de la o las posibles relaciones entre dos o más variables. Se les suele simbolizar con H_i o con números cuando son varias: $H_1, H_2, H_3, H_4...$ Y también se les denomina, hipótesis de trabajo. A su vez, las hipótesis de investigación pueden ser predictivas de valor, cifra o dato en un tiempo determinado; pueden ser correccionales, de comparación de grupos o categorías y causales.

Hipótesis nulas: Como su nombre lo indica refutan o niegan lo que afirman las hipótesis de investigación. Representan el reverso o contradicción de esta. Si la hipótesis de investigación propone: “los universitarios le atribuyen más importancia al atractivo físico en sus relaciones de pareja que las universitarias”, la hipótesis nula postularía: “Los universitarios no le atribuyen más importancia al atractivo físico en sus relaciones de pareja que las universitarias”. Es por esto que esta clase de hipótesis resulta contraparte de la hipótesis de investigación. Esta se simboliza con H_o .

Luego de analizar el planteamiento del problema, los objetivos de investigación y las variables relacionadas se puede plantear la siguiente hipótesis:

H_i : “Existe una oportunidad de inversión rentable en el desarrollo de condominios para rentas a corto plazo en la capital, que cumpla con los criterios de factibilidad financiera”.

H_o : “No hay oportunidad de inversión rentable en el desarrollo de condominios para rentas a corto plazo en la capital, que cumpla con los criterios de factibilidad financiera.”

3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS

La investigación es un conjunto de procesos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema. (2014). En el transcurso del tiempo han surgido diferentes corrientes de pensamiento y diversas interpretaciones, así como nos menciona Sampieri, por ejemplo, el realismo y constructivismo que han abierto diferentes rutas en la búsqueda del conocimiento.

Para el desarrollo de las investigaciones podemos encontrar varios enfoques que se dividen en primero es el enfoque cuantitativo, que usa la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías. Segundo, tenemos el enfoque cualitativo que utiliza la recolección y análisis de datos para afinar las preguntas de investigación o revelar interrogantes en el proceso de interpretación. Y, por último, el enfoque mixto, que es una combinación entre los primeros dos enfoques, es la integración sistemática de ambos métodos en un solo estudio con el fin de obtener un plano más completo del problema. (Roberto Hernández Sampieri, 2014)

En el párrafo anterior podemos identificar que el enfoque cuantitativo nos ayudará a realizar una medición de la hipótesis y nos permitirá comprobar las teorías que queremos implementar en la investigación y servirá para poder las interrogantes determinando e interpretando las preguntas a aplicar para recolectar la información necesaria en las encuestas y entrevistas.

El enfoque mixto reúne todas las bondades de ambos métodos, del método cuantitativo la generación de resultados, el control sobre los problemas, precisión, réplica y predicción; del método cualitativo profundidad de significados, amplitud, riqueza interpretativa y la contextualización del problema.

Con la ayuda de estos enfoques obtendremos un resultado más óptimo para poder definir a cuanta población y con cuanta muestra se cuenta para obtener un mejor estudio y validar que la construcción de un condominio AIRBNB en la capital es factible y rentable.

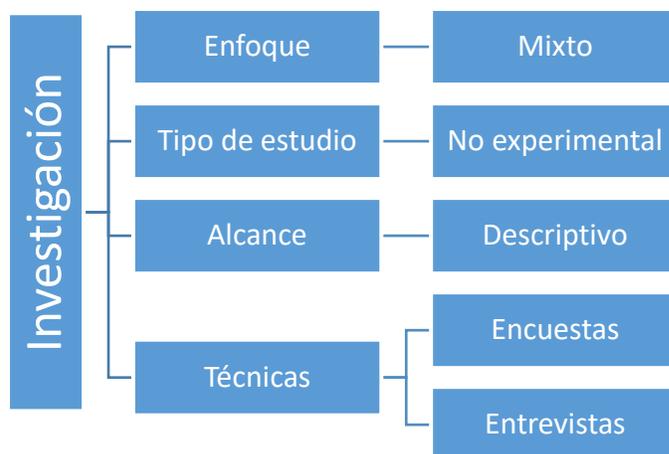


Ilustración 7. Diagrama y métodos de la investigación.

Fuente: elaboración Propia.

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Con el objetivo de responder a las preguntas de investigación planteadas y de cumplir con los objetivos del estudio, el investigador debe seleccionar o desarrollar un diseño de investigación específico. Cuando se establecen la hipótesis, los diseños sirven también para someter a prueba las hipótesis formuladas. (Hernandez-Sampieri, 2018).

Considerando que el enfoque hacía el desarrollo de condominio para estadías a corto plazo es de tipo mixto, se analizará la veracidad de la hipótesis planteada en el marco de la formulación del desarrollo del producto.

3.1.1 POBLACIÓN

La población se un estudio de investigación es el universo a estudiar, con el que buscamos establecer con exactitud patrones de comportamiento de una población.

Para la presente investigación se pretende investigar dos universos, el primero, abordado desde el “instrumento A” a clientes potenciales, esto incluye personas naturales que realizan viajes de turismo y/o negocio a la capital, hasta personas del sector corporativo que viajan exclusivamente por necesidad empresarial a la zona.

En general la población de investigación de mercado, debe ser lo suficientemente amplia como para proporcionar una muestra representativa de las personas que podrían estar interesadas en el producto. Sin embargo, es importante segmentar la población para poder entender mejor las necesidades y preferencias de diferentes grupos de clientes y así adaptar el proyecto para satisfacer sus necesidades puntuales.

Con el “instrumento B”, la población de investigación son las personas que actualmente se encuentran en el mercado, y que estarían interesadas en el desarrollo del producto.

3.1.2 MUESTRA

Según Hernández-Sampieri (2018) una muestra no probabilística o dirigida es un “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad sino de las características de la investigación” (p.200). Por tanto, teniendo presente la creación de condominios exclusivos estadías cortas por medio de Airbnb actualmente no existe un dato estadístico para el tema de investigación se considera que el enfoque de la investigación muestras mixtas. El tipo de muestro será probabilística.

3.1.3 UNIDAD DE ANALISIS

De acuerdo con Hernández-Sampieri (2018) la unidad de análisis es el punto fundamental y principal que se pretende investigar durante todo el proceso investigativo. Por tanto, para efectos de la presente esta se centrará en los clientes potenciales que harán uso del condominio exclusivo para estadías cortas por medio de Airbnb.

Por otro lado, la segunda unidad de análisis de la investigación serán las personas que actualmente se encuentran en el mercado, y que estarían interesadas en el desarrollo del producto.

3.1.4 UNIDAD DE RESPUESTA

Con la unidad de respuesta se persigue contestar las preguntas de investigación., las unidades de respuesta serán las siguientes según la técnica de recolección de datos:

Para la unidad de análisis de los clientes potenciales se utilizarán entrevistas a profundidad,

dichas respuestas serán extraídas de preguntas abiertas semiestructuradas que se irán desarrollando a medida surja la entrevista, teniendo presente que las unidades de respuestas serán tomadas de forma íntegra desde la realidad subjetiva de la unidad de análisis.

Por otro lado, la respuesta de la investigación serán las personas que actualmente se encuentran en el mercado, y que estarían interesadas en el desarrollo del producto serán mediante la aplicación de una encuesta que permitirá analizar si la población verdaderamente está interesada en el desarrollo del condominio

3.1.5 TÉCNICAS DE MUESTREO

Una técnica de muestreo según (Tamara Otzen, 2017) “un conjunto de técnicas estadísticas que estudian la forma de seleccionar una muestra representativa de la población”. La muestra puede ser probabilística o no probabilística, en esta última según Sampieri la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador.

Por lo que, teniendo en cuenta la naturaleza específica de la creación de un condómino exclusivo para estadias cortas por medio de Airbnb en la capital y no se dispone de datos estadísticos de condominios existentes que cumplan con las características que se describieron en el apartado de la unidad de análisis, a criterio de los investigadores se seleccionará la muestra por conveniencia, es decir, que se realizaran y aplicaran las entrevistas a profundidad y las encuestas a personas naturales.

Dado que la población es finita, se utilizará la siguiente fórmula para determinar la muestra a analizar:

$$n = \frac{Z_{\alpha}^2 * N * p * q}{i^2(N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Donde;

n = El tamaño muestral

N = El tamaño de la población

Z = El valor correspondiente a la distribución de Gauss.

p = La relevación esperada del parámetro a evaluar o probabilidad en que ocurra un evento.

q = Es la probabilidad que no ocupa el evento estudiado (1 – p)

i = El error que se pretende cometer o error de estimación máximo esperado.

Considerando la información, se puede realizar el cálculo utilizando la formula estadística para determinar el tamaño de la muestra, partiendo de la base de datos de clientes que se han atendido en el transcurso de un año por medio de la plataforma de Airbnb en los condominios actuales en Tegucigalpa:

$$n = \frac{1.96^2 * 2568 * 0.5 * 0.5}{0.05^2(2568 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{1.96^2 * 2568 * 0.5 * 0.5}{0.05^2(2568 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = 334$$

El resultado del análisis anterior representa que se necesita al menos 334 para obtener los resultados representativos de la población interesada con un nivel de confianza del 95% y un margen del error del 5%.

3.4 TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Según Hernández-Sampieri (2018) los instrumentos son medios con los cuales el investigador, se auxilia de diversas herramientas como las entrevistas, la observación y las sesiones grupales. Para los efectos de la presente investigación las técnicas aplicadas serán entrevistas a profundidad a los clientes potenciales. Así también se aplicarán un instrumento de cuestionario a

la segunda unidad de análisis que son las personas que actualmente se encuentran en el mercado, y que estarían interesadas en el desarrollo del producto. Adicional a las técnicas, se complementará con una guía de posibles preguntas iniciales a realizarse.

3.4.1 TÉCNICAS

Para la obtención de datos de la presente investigación se utilizarán dos técnicas, la entrevista a profundidad y la encuesta. Esto se debe a que la investigación tiene un enfoque mixto y dos unidades de análisis:

3.4.4.1 ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

Según (Laura Díaz-Bravo, 2013) “la entrevista es una técnica de gran utilidad en la investigación cualitativa para recabar datos; se define como una conversación que se propone un fin determinado distinto al simple hecho de conversar”. Por tanto, se realizarán entrevistas a profundidad a los clientes potenciales, con el fin de conocer la experiencia que los motiva a aceptar la creación de condominios de reservas cortas por medio de Airbnb en la capital,

La entrevista será aplicada a los clientes potenciales para tener su punto de vista de la inversión que se quiere realizar y como se puede usar herramientas tecnológicas para dar a conocer la factibilidad.

3.4.4.2 ENCUESTA

Según (Armando Cabrerías, 2010) “la encuesta es una técnica que se lleva a cabo mediante la aplicación de un cuestionario a una muestra de personas, pudiendo esta ser dirigidas”. Por tanto, en ese sentido, se aplicará una encuesta a la segunda unidad de análisis de la investigación las cuáles serán las personas que actualmente se encuentran en el mercado, y que estarían interesadas en el desarrollo del producto.

Sera aplicada a los clientes que están interesados en poder realizar una estadía por medio de Airbnb utilizando la herramienta de Microsoft Forms. En su mayoría las preguntas serán de selección única, y se desarrollarán 2 preguntas abiertas para conocer las necesidades básicas del cliente y propone un diseño de acuerdo a esta necesidad.

3.5 FUENTES DE INFORMACIÓN

Según Hernández-Sampieri (2014) las fuentes de información son diversos tipos de documentos que contienen datos útiles donde se puede encontrar información valiosa para el desarrollo de una investigación a desarrollar o para una mayor comprensión de algún tema en específico. Para ello, existen dos tipos de fuentes de información, las fuentes primarias y las fuentes secundarias donde en cada una de ellas cuentan con una serie de características y funciones importantes. A continuación, se detallan:

3.5.1 FUENTES PRIMARIAS

Ángel Fernández Nogales, (Nogales, 2004) nos explica que las fuentes primarias son datos no recogidos ni elaborados de antemano. En este caso es la información que recopilamos por medio de instrumentos para la obtención de información del mercado con el propósito especial de satisfacer las necesidades de una investigación concreta.

Las fuentes primarias para la realización de estudio de mercado serán encuestas dirigidas a la población, que en este caso son clientes potenciales, (1) posibles personas que viajen como turistas y utilicen este tipo de hospedaje, (2) personas del rubro corporativo que estarían interesadas en hospedarse en condominios de estadía a corto plazo, por último una entrevista a las personas que se dedican al rubro de la administración de estadías a corto plazo para conocer sobre sus necesidades, capacidades y experiencias en el mismo.

Para el desarrollo del estudio técnico se utilizará como fuente primaria una encuesta para conocer las zonas en las que podría estar desarrollado el condominio, las necesidades de amenidades y por último una base de arquitectura e ingeniería, así como la legislación y reglamentos de construcción ambiental y uso de suelo. En este sentido, la recolección y generación de información original será considerada como fuente de información primaria en la presente investigación que será procesada e interpretada producto de la aplicación de instrumentos de recolección de datos.

3.5.2 FUENTES SECUNDARIAS

Existen varias fuentes de información, sin embargo, Ángel Fernández Nogales (Nogales,

2004) nos expone que la obtención de información secundaria es normalmente menos costosa y más rápida y sencilla que el proceso de obtención de información primaria. Por este motivo, es conveniente agotar previamente las fuentes secundarias antes de utilizar las fuentes primarias.

Para el desarrollo de esta investigación se utilizarán como fuente secundarias; Libros académicos para proporcionar información a detalle, entre ellos la factibilidad financiera. Casos de éxito de desarrollos de producto, para conocer la parte técnica utilizada y las necesidades del mercado exterior, puntos de éxito y criterios a considerar en base al desarrollo, ubicación e incorporación de factores diferenciadores. Páginas web, informes del sector público y privado para conocer el comportamiento de los turistas en la capital, entender sus necesidades, los rubros y aspectos a considerar para el desarrollo del producto desde el punto de vista turístico.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS

En el siguiente capítulo se abordarán los resultados obtenidos producto de la aplicabilidad de los instrumentos de recolección de datos. Asimismo, se presentará el Estudio financiero, culminando con un estudio de costo-beneficio el cual se podrá evaluar si el proyecto es viable desde el punto de vista financiero y si los resultados justifican la inversión.

Con el objetivo de determinar la confiabilidad y validez del instrumento de medición del tipo cuantitativo comprobado a través de métodos estadísticos haciendo uso del Software Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Presentando los resultados obtenidos mediante el cálculo de Alfa de Cronbach en la siguiente figura:

Escala: TODAS LAS VARIABLES

Resumen del procesamiento de los casos

		N	%
Casos	Válidos	110	100.0
	Excluidos ^a	0	.0
	Total	110	100.0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.916	11

Estadísticos total-elemento

	Media de la escala si se elimina el elemento	Varianza de la escala si se elimina el elemento	Correlación elemento-total corregida	Alfa de Cronbach si se elimina el elemento
Preg 1	13.3455	109.237	-.945	.944
Preg 2	12.5545	70.231	.855	.900
Preg 3	12.8727	72.681	.853	.899
Preg 4	13.8727	87.140	.808	.907
Preg 5	13.2818	80.039	.860	.899
Preg 6	13.8636	87.403	.706	.909
Preg 7	13.6364	83.279	.747	.905
Preg 8	12.9364	73.638	.848	.899
Preg 9	13.6636	83.895	.742	.906
Preg 10	13.4909	81.261	.746	.905
Preg 11	13.7545	86.370	.773	.907

Un coeficiente Alfa de Cronbach de 91.8% en el instrumento A, indica que el conjunto de ítems muestra una confiabilidad que se considera de moderada a alta. En donde las respuestas obtenidas están relacionadas entre sí e indica que las respuestas proporcionadas por los encuestados son relevantes y coherentes con respecto a lo que se está evaluando

4.1 INFORME DE PROCESO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las muestras del Instrumento A comenzó el 26 de octubre del 2023 y finalizó el 14 de noviembre, aplicada en Tegucigalpa considerando la metodología cuantitativa para obtener información representativa de la población del área de estudio previamente definida.

Se decidió utilizar un método de muestreo probabilístico aleatorio simple en la fase cuantitativa de la investigación del Instrumento A, ya que todos los individuos incluidos en la muestra tendrán la misma posibilidad de ser seleccionados para participar en el estudio.

El enlace de la encuesta se envió a través de diferentes medios como ser: WhatsApp, correo electrónico y publicaciones en redes sociales, con el fin de cumplir con la cantidad de muestras necesarias para lograr una representación adecuada del público objetivo.

Los participantes nos están ayudando a expresar sus opiniones sin la influencia o dirección del encuestador, con el objetivo de mejorar la validez de la encuesta. Se ha logrado recopilar 110 encuestas respondidas satisfactoriamente.

INSTRUMENTO B

La entrevista del Instrumento B es dirigida exclusivamente a con potencial de inversión y desarrollo de condominios. Se realizó una entrevista con el 100% del personal que administra y gestiona el negocio de las estadías a corto plazo desde la plataforma de Airbnb para la empresa.

4.2 DESCRIPCION DEL PRODUCTO

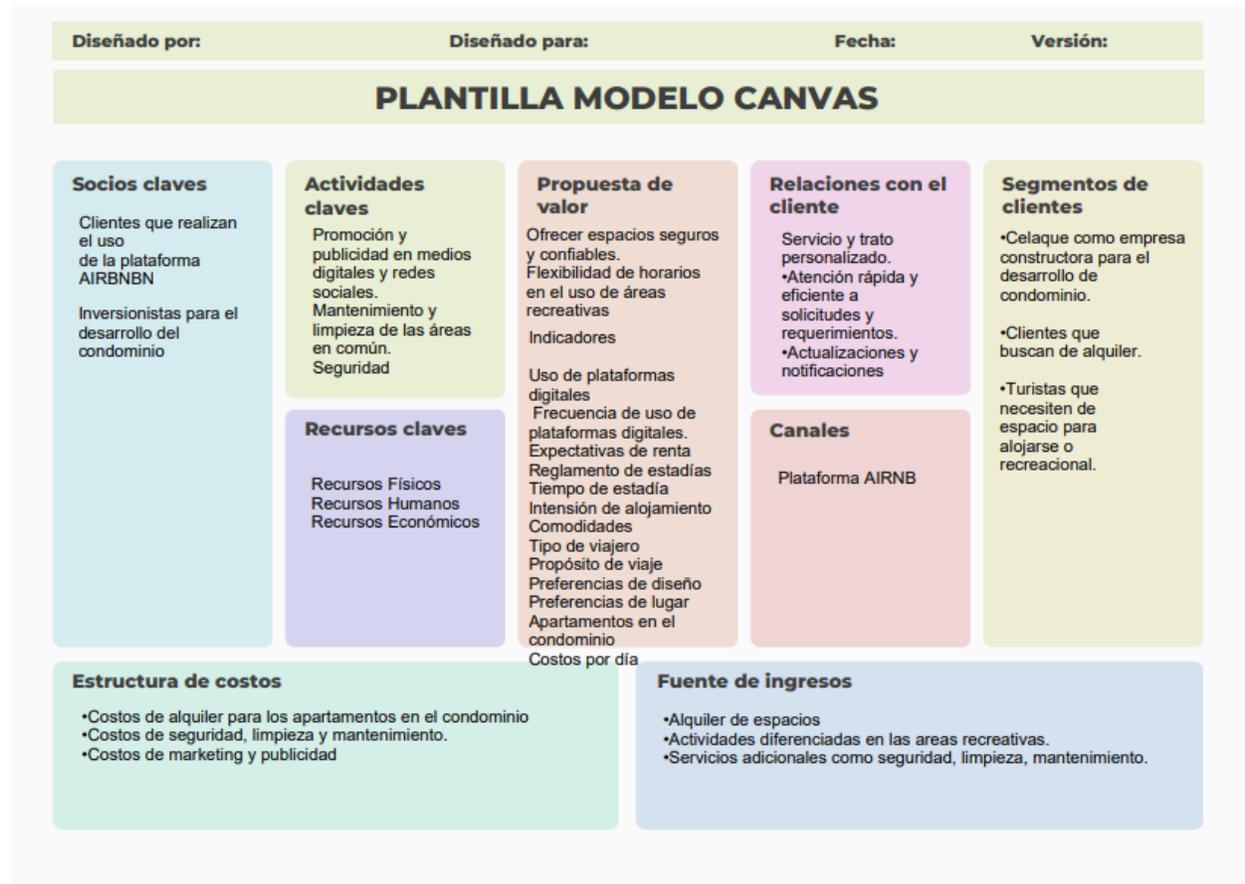
Con el fin de lograr el objetivo principal de la investigación, se han identificado tres aspectos a considerar en los cuales se tomará en cuenta; Aspectos técnicos, Aspectos de mercado y la Factibilidad financiera para lograr la creación del condominio exclusivo para Airbnb en Tegucigalpa. A continuación, se describen en detalle cada una de estas opciones

Aspectos técnicos: Considerando a recolectar que espera el cliente cuando decide realizar una reserva por medio de Airbnb y cuáles son los principales propósitos para poder realizar el uso del mismo.

Aspectos de mercado: Cuales considera el cliente las comodidades, preferencia y ubicación al momento de realizar la reserva.

Factibilidad financiera: Cuan factible es realizar la inversión para el desarrollo de los condominios exclusivos para Airbnb.

4.3 DEFINICIÓN DEL MODELO DE NEGOCIOS



4.4 PROPIEDAD INTELECTUAL

En este numeral se abordará el tema referente a los permisos necesarios para el desarrollo del condominio exclusivo para estadias a corto plazo por medio de la plataforma de Airbnb en la capital, así como el registro de marca para la operación del condominio.

4.4.1 REGISTRO DE MARCA

Para el desarrollo del Condominio, y con el fin de proteger el uso exclusivo del nombre y logo del proyecto, se lleva a cabo el registro de marca. Este se realiza por medio de la dirección de propiedad Intelectual del Instituto de la Propiedad.

Requisitos para el Registro de una marca
<ol style="list-style-type: none">1. Poder autenticado (Representante legal).2. Escritura de constitución (Fotocopia autenticada).3. 20 etiquetas (2x4 pulgadas).4. Presentar la solicitud en la plataforma WIPO-FILE a través de la página web del Instituto de la Propiedad (https://marcas.ip.gob.hn/efiling)5. En el término de 10 días hábiles se debe presentar toda la documentación requerida junto con la solicitud impresa, debidamente firmada, sellada y con un timbre de contratación de L.50.00, la cual se debe entregar en la ventanilla de Propiedad Intelectual, ubicada en el Centro cívico Gubernamental, nivel 1, edificio CBC.

Tabla 4. Requisitos de Registro de Marca.

Fuente: Instituto de la propiedad, 2023.

Procedimiento para el Registro de signos distintivos o Marcas.

1. Se presenta una solicitud en línea en la página www.ip.gob.hn, apartado “solicitud de Registro de Marcas Online WIPO-FILE.
2. La oficina realiza búsqueda de antecedentes registrales
3. La oficina realiza examen de fondo y forma para verificar los requisitos y efectuar el análisis de criterios de registrabilidad.
4. Si la solicitud no presenta ningún antecedente, la dirección de la propiedad intelectual emitirá el aviso de publicación para que posteriormente el apoderado legal realice el trámite de publicar por 3 veces consecutivas, con intervalos de 10 días hábiles entre cada publicación, en el Diario Oficial La Gaceta.
5. Transcurridos los 30 días hábiles del periodo de oposición, el apoderado legal deberá presentar al correo escritosvariosmarcas@ip.gob.hn las publicaciones junto con el pago de la tasa registral, en los formatos establecidos que están disponibles en la página web www.ip.gob.hn en el apartado Propiedad Intelectual, Marcas, opción formatos y tasas.
6. La oficina emitirá resolución y certificado de registro.

Nota: La duración del trámite oscila entre los seis o más meses (tiempo estipulado en ley).

Tabla 4. Procedimiento para registro de signo distintivo.

Fuente: Instituto de la Propiedad

4.4.2 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Según la Alcaldía Municipal del Distrito Central a través de la Gerencia de Control de la construcción, establece que se cumplan los siguientes requisitos:

Requisitos para el permiso de Construcción

1. Llenar el formulario F-URB que contempla toda la información general requerida por la Alcaldía para la ejecución de la obra y cumplir con cada documentación ahí prescrita. Este es exclusivo para el desarrollo de Condominios y/o construcción vertical.
2. Generar la carpeta con la documentación, requisitos y planos originales, debidamente ordenada y foliada en una carpeta de pasta dura (Adicional una copia de cada uno).
3. Revisión de la solicitud por parte del colegio de profesionales de Ingeniero Civiles de Honduras para supervisar el ejercicio de la profesión de cualquier construcción de obra civil.
4. Llenar la hoja de afiliación con la firma, sello y timbre del responsable de cada colegio profesional involucrado en el proyecto, ya sea diseño, construcción y supervisión de obras civiles y electromecánicas.

Nota: Este trámite lleva entre 3 a 15 días para su aprobación.

Tabla 5. Requisitos para el permiso de Construcción.

Fuente: páginas web CICH y Alcaldía municipal

4.4.3 PERMISO AMBIENTAL

Para el desarrollo del Condominio exclusivo para estadias por medio de plataformas de Airbnb en la capital, en cumplimiento de las regulaciones nacionales, se deberá cumplir los siguientes requisitos para el cumplimiento ambiental de la construcción del Condominio.

Pasos para tramitar la Licencia Ambiental en Honduras

1. Ingresar a la plataforma del portal de MiAmbiente y realizar el registro, proporcionando los datos personales que se requieren.
2. Especificar los datos de la empresa desarrolladora, detalles de la obra a realizar, y coordenadas en donde se realizará el proyecto.
3. El Sistema, posterior a los pasos anteriores, se encargará de procesar los datos ingresados y posteriormente realizará un reporte del sistema a partir de estos datos antes inscritos.
4. Se deberá contratar un prestador de servicios ambientales (PSA), que hará una visita a la obra y realizará un informe de reporte y medidas. A partir de este informe, se brindará la tasa de pago de licenciamiento calculado en base al monto de inversión y el sector involucrado. Este pago se denomina TGR-1 y puede ser pagado en cualquier institución bancaria.
5. Posterior, se deberá recibir la visita de inspectores de la Dirección General de Evaluación y Control Ambiental (DECA); Previo a esta visita, se deberá realizar el pago correspondiente por esta inspección.
6. Como resultado de esta última visita se brindará el valor de la garantía bancaría que podrá ser pagada en cualquier institución financiera.
7. A continuación, debe llenar el expediente digital con todos los documentos necesarios. Este expediente debe tener 2 copias, una para MiAmbiente y otra para el desarrollador. Este documento debe estar autenticado, apostillado y presentado por el apoderado legal en la Secretaría general de MiAmbiente junto con un comprobante emitido por el sistema.
8. Por último, y una vez presentada la documentación el comité de licenciamiento verificará

el expediente y tomará la decisión de “Aprobar o rechazar la solicitud”. En caso de ser aprobado, se espera la emisión de licencia ambiental y una vez recibida, se puede iniciar la obra. En caso de no ser aprobado, se deberán reevaluar los detalles de la obra y someter de nuevo a revisión el proyecto.

Nota: Durante la construcción de la obra se estarán recibiendo visitas de monitoreo por parte de la Secretaría general de MiAmbiente.

Tabla 6. Permisos para Licencia Ambiental

Fuente: Secretaría General MiAmbiente, 2022

4.5 FACTORES CRÍTICOS DE RIESGO

En el marco del estudio se identifican los principales riesgos asociados al desarrollo de un condominio exclusivo para estadias a corto plazo por medio de la plataforma de Airbnb en la capital, los cuales se reflejan en la siguiente matriz de riesgos. Estos pueden incluir directamente en el tiempo, calidad y alcance de la investigación y proyecto.

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto	P*I	Calificación	Respuesta
Retrasos en la obtención de permisos	0.7	0.4	0.28	Alto	Escalar
Estimaciones inexactas de tiempo y recursos	0.4	0.7	0.28	Alto	Escalar
Fluctuación de precios de recursos de construcción	0.2	0.5	0.10	Medio	Evitar
Falta de seguimiento efectivo de KPI	0.3	0.6	0.18	Medio	Evitar

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto	P*I	Calificación	Respuesta
Retrasos en la construcción	0.2	0.7	0.14	Medio	Evitar
Escasez de recursos humanos	0.5	0.7	0.35	Alto	Escalar
Cambio de condición climática	0.6	0.3	0.18	Medio	Aceptar
Incumplimiento de acuerdos de proveedores	0.4	0.7	0.28	Alto	Evitar
Disputas con vecinos	0.7	0.2	0.14	Medio	Evitar
Fluctuación en la demanda de alquileres	0.8	0.4	0.32	Alto	Escalar
Cambios en las regulaciones locales	0.1	0.8	0.08	Medio	Aceptar
Daños en la propiedad	0.7	0.2	0.14	Medio	Aceptar
Ingreso de extraños a condominio	0.2	0.2	0.04	Bajo	Evitar
Dependencia de la plataforma para alquiler	0.4	0.2	0.08	Medio	Compartir

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto	P*I	Calificación	Respuesta
Diversificación del negocio	0.3	0.8	0.24	Medio	Aceptar
Alza de competidores	0.6	0.8	0.48	Alto	Aceptar

Tabla 7. Matriz de gestión de riesgos

Fuente: Elaboración Propia

4.6 ESTUDIO DE MERCADO

En esta sesión representaremos mediante graficas la variación sobre los resultados que se han capturado a medida avanza la encuesta con el propósito de reflejar que la aplicabilidad está mostrando la varianza correcta en las respuestas.

De acuerdo con los resultados del estudio de mercado realizado; el análisis de la competencia, análisis de consumidor, tendencia y estrategia de mercado.

- En la primera pregunta se busca identificar cuantas son las personas que realizan reservas por medio de la plataforma Airbnb con el propósito de poder tener conocimiento de cuanto movimiento se cuenta para las reservas por medio de dicha plataforma.

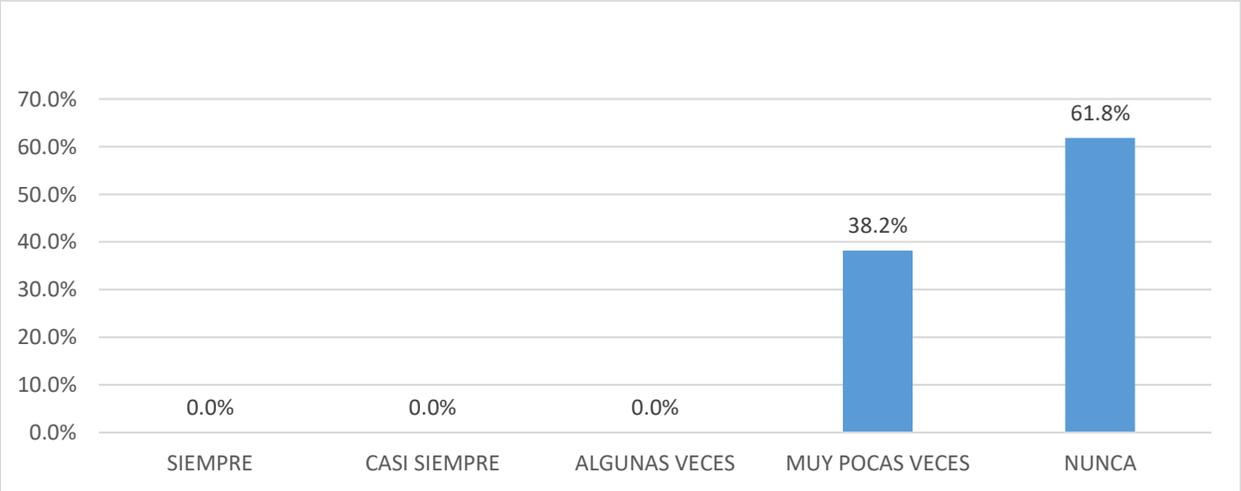


Ilustración 8. Uso de la plataforma para reserva de viajes.

Fuente: Elaboración Propia

El 38.2% utilizan pocas veces la plataforma para realizar sus reservas de viaje. De una muestra de 110 personas y el 61.8% nunca la han utilizado.

- En la Segunda pregunta se busca identificar con qué frecuencia las personas que realizan reservas por medio de la plataforma Airbnb con el fin de estudiar cómo será el manejo de tiempo en el condominio.

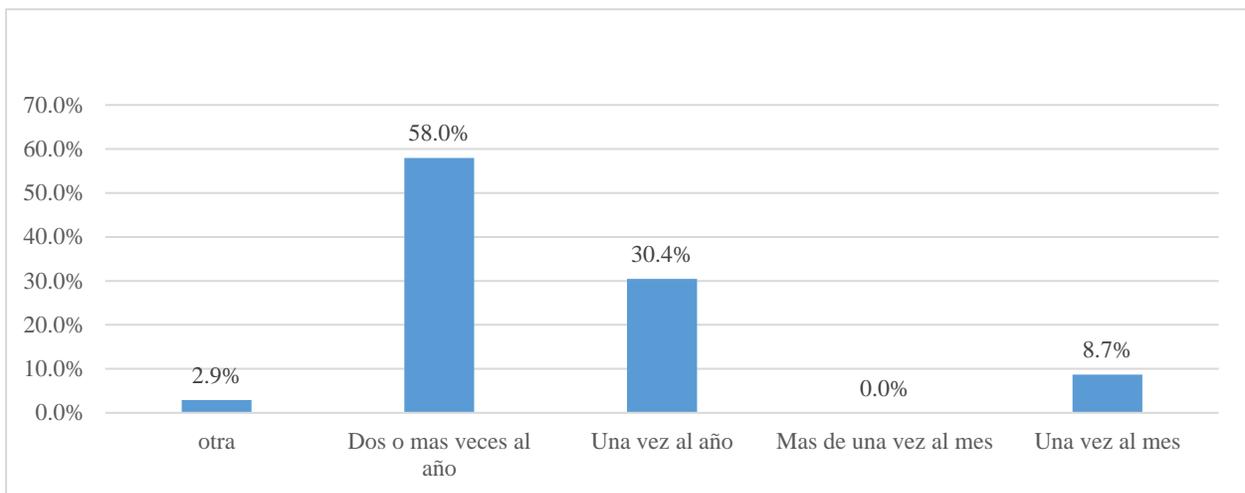


Ilustración 9. Recurrencia de viajes.

Fuente: Elaboración Propia

De la población que realiza sus viajes por medio de la plataforma de Airbnb, el 58% viajan dos o más veces al año, el 30.4% una vez al año, 8.7% una vez al mes y un 2.9% en diferentes recurrencias.

- En la Tercer pregunta se busca identificar qué expectativas esperan los clientes cuando realizan reservas por medio de la plataforma Airbnb con el fin de estudiar que se debe considerar para poder cumplir todos los requisitos necesarios para una comodidad garantizada.

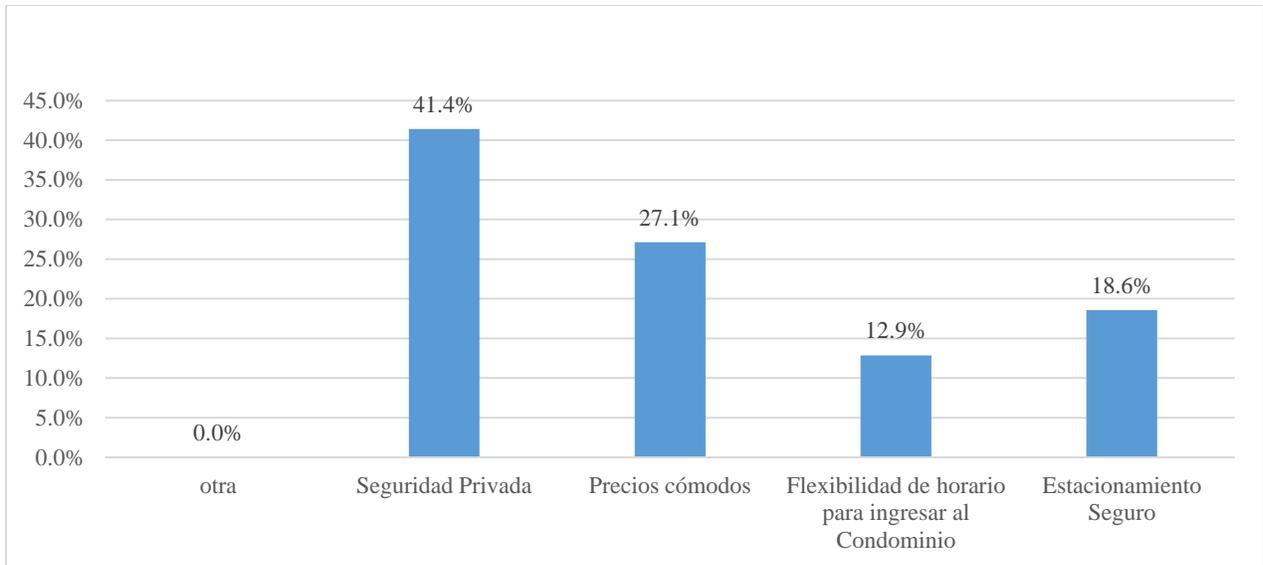


Ilustración 10. Que esperan obtener en las reservas de viaje

Fuente: Elaboración Propia

Como resultado de la tercera pregunta podemos observar que el 41.4% esperan obtener espacios seguros, el 27.1% Precios cómodos, 18.6% Estacionamiento seguro y 12.6% flexibilidad de horario para ingresar al condominio.

- En la Cuarta pregunta se busca identificar cuanto es el máximo de tiempo con el que los clientes se alojan en los Airbnb

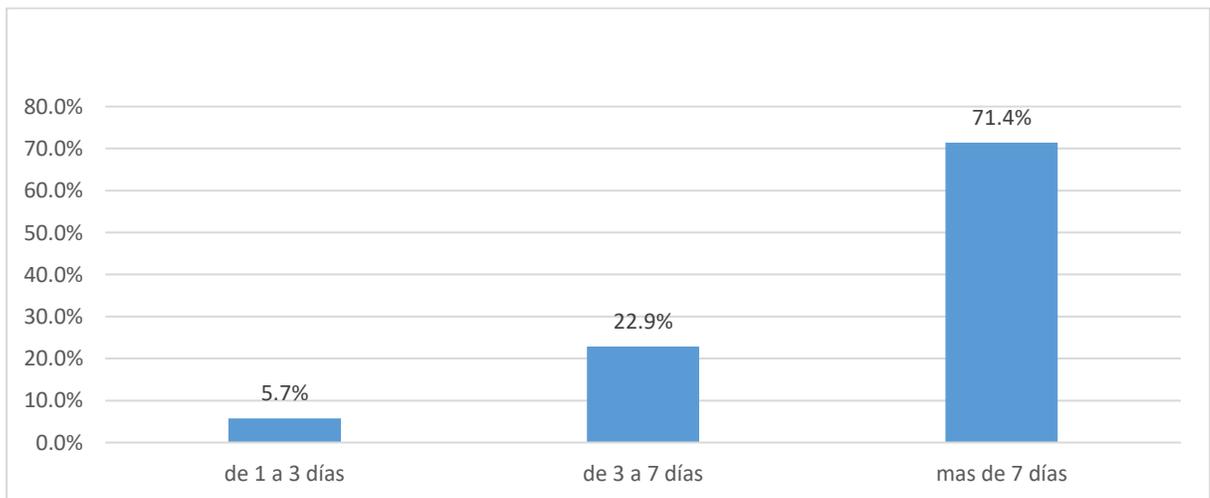


Ilustración 11. Cantidad de tiempo de viaje

Fuente: Elaboración propia

Como resultado de la pregunta 4 podemos observar que la mayoría de las personas realizan viajes por más de 7 días, representado en el grafico por 71.4% de la población encuestada. El 22.9% viajan de 3 a 7 días, y solamente un 5.7% de 1 a 3 días.

- En la Quinta pregunta se busca identificar con quien los clientes realizan sus viajes, e identificar cual es el objetivo de cada uno de ellos.

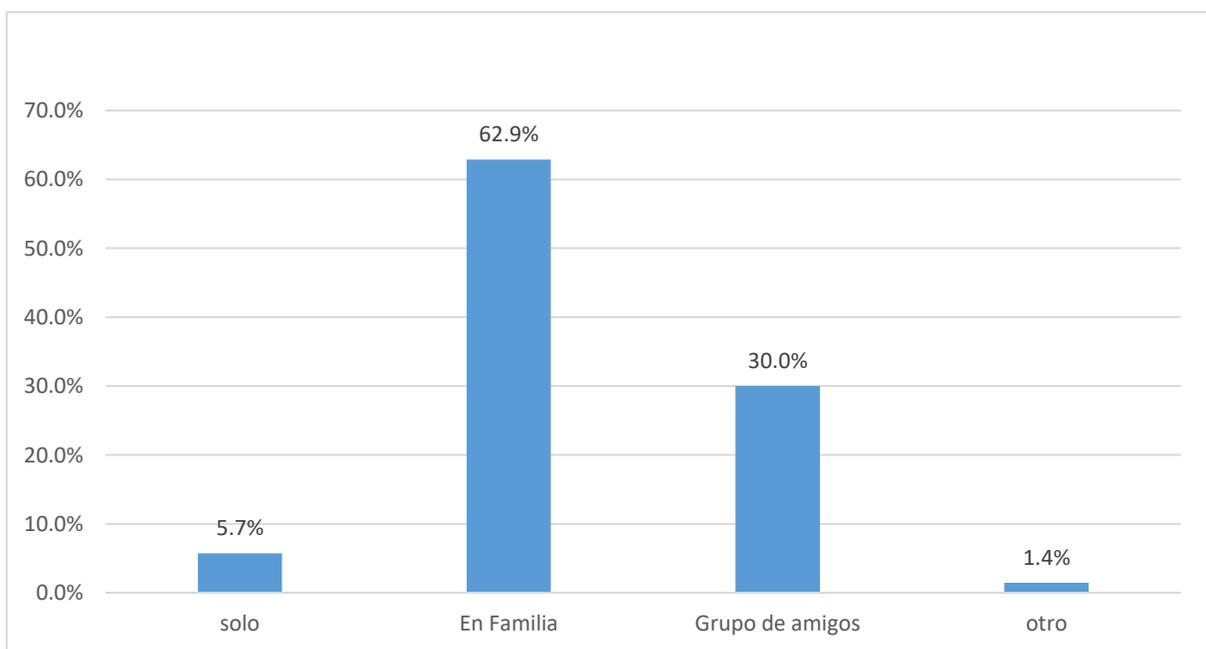


Ilustración 12. Acompañantes de las personas que realizan las reservas.

Fuente: Elaboración Propia

El 62.9% realiza sus viajes con otras personas, a parte de su grupo de amigos, o familia. Por ejemplo, compañeros de trabajo, o solamente su conyugue. Mientras el 30% viaja con amigos y el 1.4% con familia.

- En la sexta pregunta se busca identificar cual es el principal propósito del viaje por medio de la plataforma Airbnb.

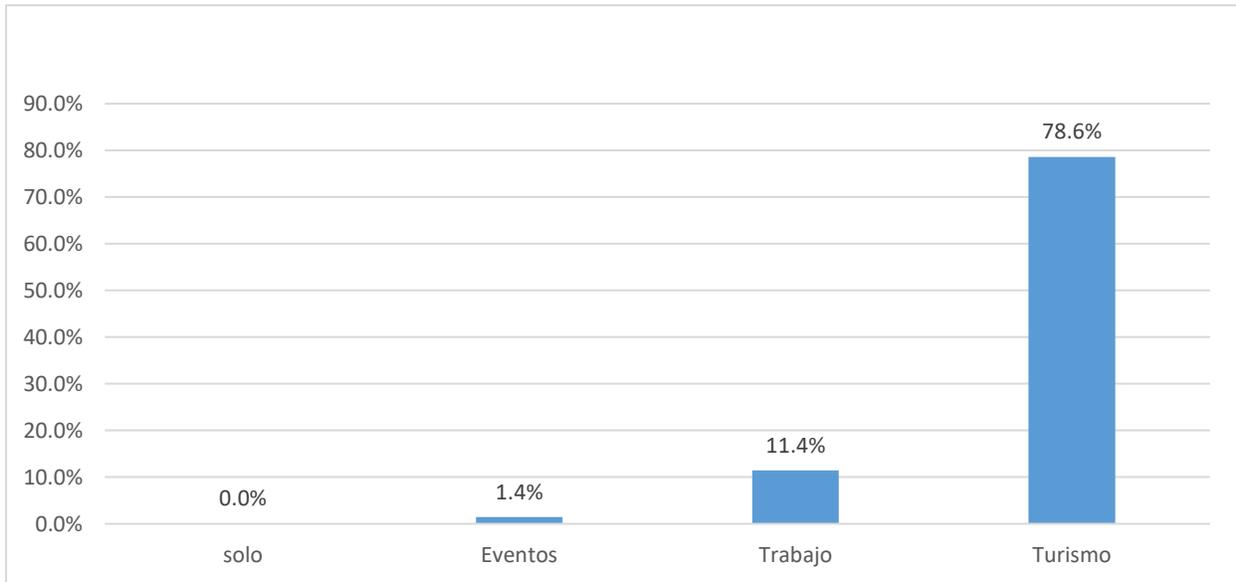


Ilustración 13. Propósito de viaje

Fuente: Propia

El 78.6% realiza viajes por turismo con otras personas, Mientras el 11.4% viaja por trabajo y el 1.4% por eventos.

La séptima pregunta se busca identificar si se está interesado en alojarse en un condominio Airbnb en la capital.

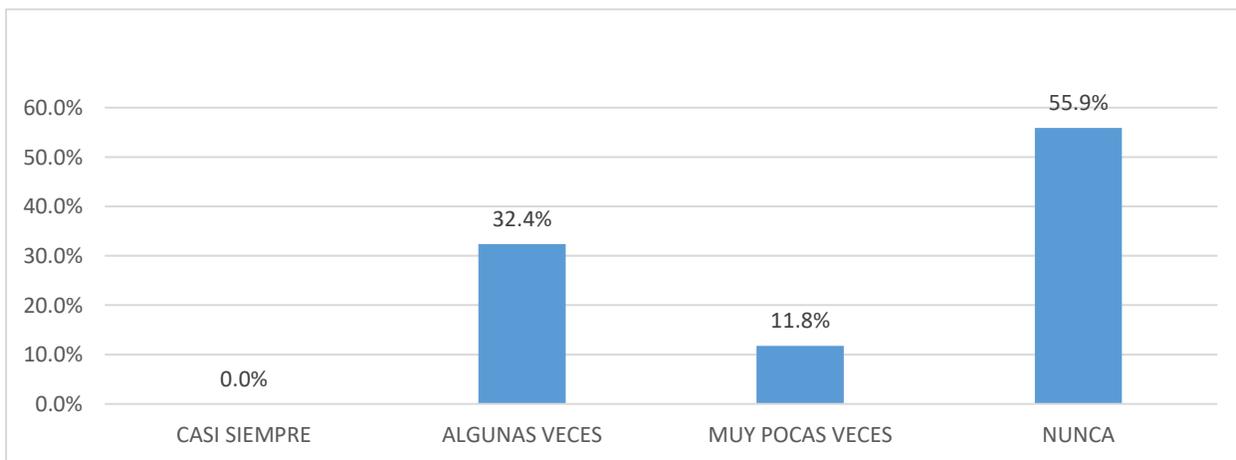


Ilustración 14. Interés de Alojamiento

Fuente: Elaboración Propia

El 55.9% nunca se ha alojado en un condominio exclusivo para Airbnb, Mientras el 11.8% lo ha realizado muy pocas veces y el 32.4% algunas veces.

- La octava pregunta se busca identificar las comodidades que se consideran para rentar un Airbnb.

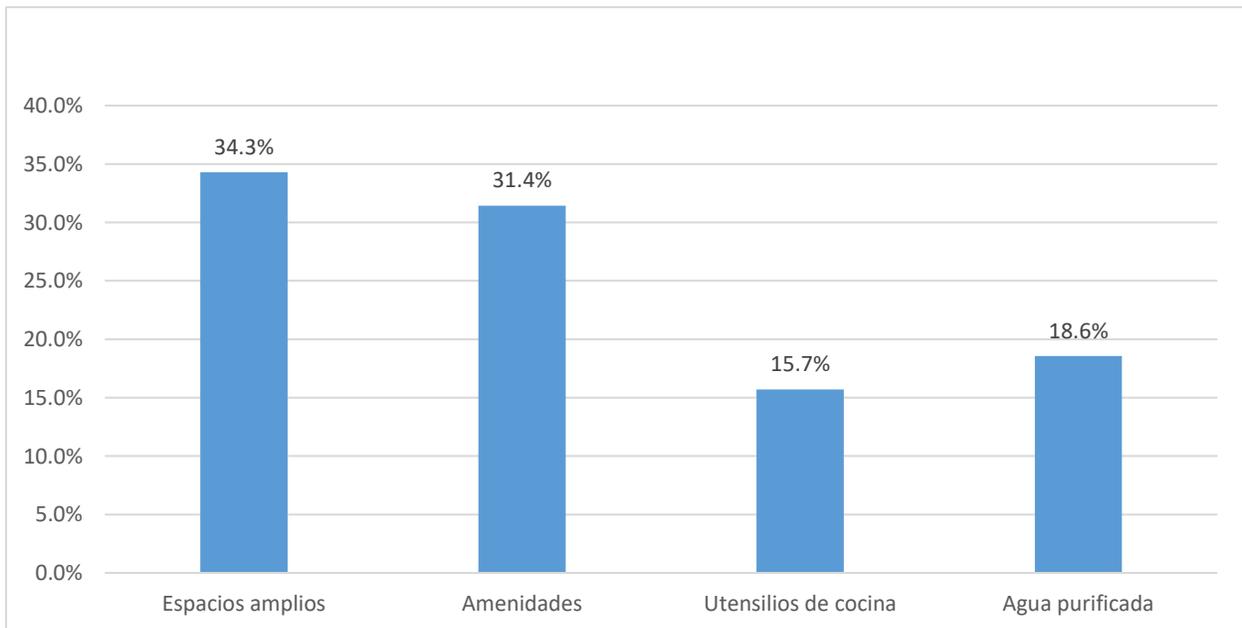


Ilustración 15. Comodidades demandadas en los Airbnb

Fuente: Elaboración Propia

El 34.3% requiere de espacios amplios Mientras el 31.4% requiere de amenidades, el 15.7% espera utensilios de cocina y el 18.6% agua purificada.

- La novena se busca identificar que diseño se prefiere para alquilar un condominio Airbnb.

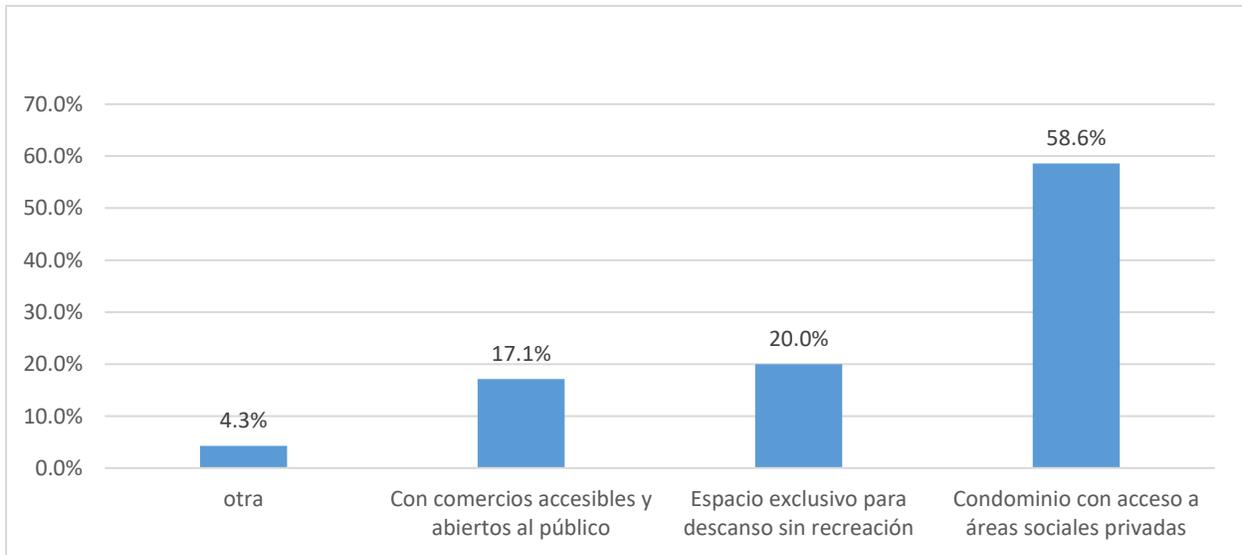


Ilustración 16. Diseño de un Condominio Airbnb

Fuente: Elaboración Propia

El 58.6% requiere de condominios con acceso a áreas sociales. Mientras el 20.0% requiere de espacios exclusivos para descanso, el 17.1% espera comercios accesibles y abiertos al público y el 4.3% otros.

- La Decima se busca identificar la ubicación más estratégica para poder desarrollar el condominio.

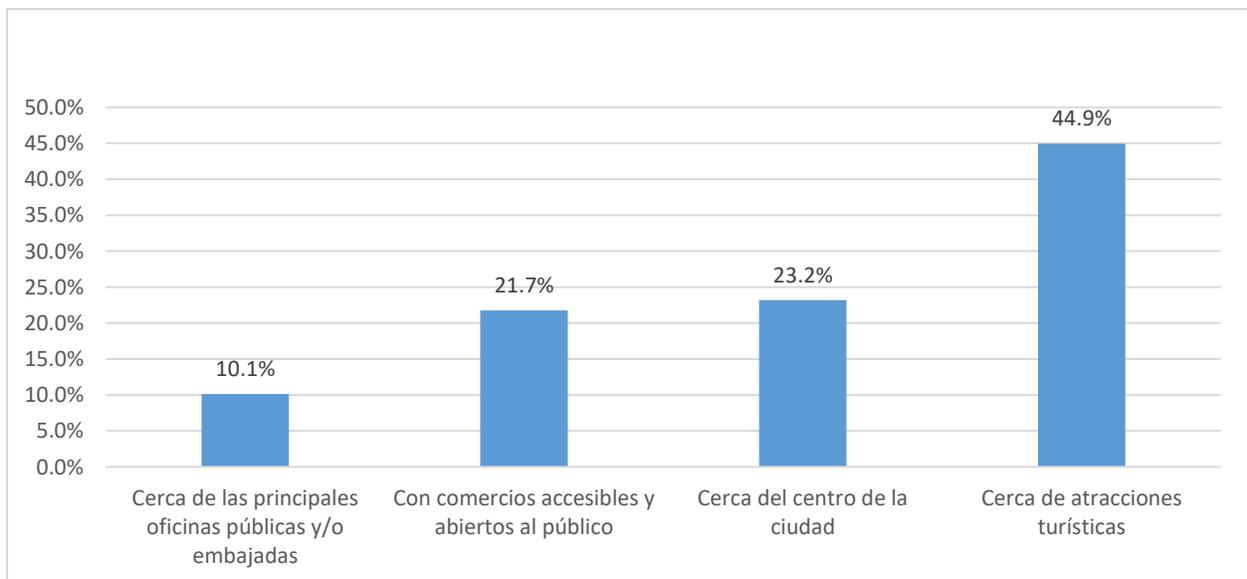


Ilustración 17. Necesidades de ubicación

Fuente: Elaboración Propia

El 44.9% requiere que el condominio este cerca de atracciones turísticas. Mientras el 23.2% requiere estar cerca del centro de la ciudad, el 21.7% espera comercios accesibles y el 10.1% cerca de oficinas públicas o embajadas.

- La Onceava se busca identificar el precio que se consideraría para pagar una estadia mínima de 1 noche en un apartamento por medio de la plataforma de Airbnb.

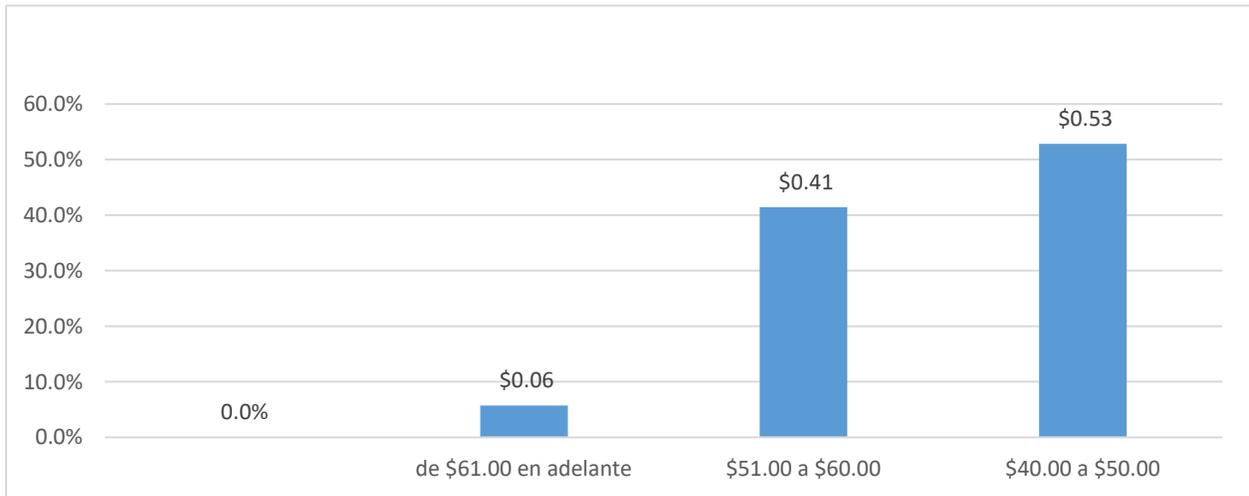


Ilustración 18. Detalle de precio a pagar por noche en dólares

Fuente: Elaboración Propia

El 52.9% pagaría entre 40 y 50 por noche alojada. Mientras el 41.4% entre 51 y 60 y el 5.7% de 61 en adelante.

Indicadores	Participante 1	Participante 2	Participante 3
Regulaciones en el rubro	No tiene conocimiento	No tiene conocimiento	No tiene conocimiento
Cantidad de Apartamentos	25 apartamentos	20 apartamentos	25 apartamentos
Servicios adicionales	Lavandería, Desayuno, Mercadito	Piscina, Terraza, Gimnasio.	Lavandería, gimnasio y mercadito/tienda de conveniencia
Comodidades Esenciales	Estacionamiento amplio, seguridad, acceso exclusivo, bodega para objetos de limpieza.	Ubicación céntrica, accesible, segura, cámaras de seguridad.	Estacionamiento, seguridad, ascensores, espacios para personas con necesidades espaciales.
Viajero Frecuente	Corporativo	Negocios	Turismo de negocios.
Temporada Concurrida	Junio, Julio, noviembre.	Junio, Julio, noviembre.	Diciembre
Diseño de amenidades	Área de maletas, lavandería (Self service)	Área de espera con café y agua, Espacio con información sobre la ciudad, centro de negocios (Computadora, impresora e internet)	Secadora de pelo, insumos de higiene personal, plancha de ropa, planchador, cafetera, aire acondicionado, wifi, televisores en todas las habitaciones, agua caliente, agua purificada.
Límite de tiempo	2 noches	2 noches	2 noches
Preferencia de diseños	Que sean amplios los espacios, pasillos para fácil tránsito de maletas, que tengan luz natural, que	Que sean amplios los espacios, pasillos para fácil tránsito de maletas, que tengan luz natural,	Que sean amplios los espacios, pasillos para fácil tránsito de maletas, que tengan luz natural, que

	tengan pocos elementos decorativos, colores de las paredes sean fáciles de limpiar, que tenga accesos para personas con discapacidades físicas, materiales de alta calidad y de alto tránsito (camas, muebles, sillas), focos ahorrativos, lámparas empotradas, artículos adquiridos nacionalmente.	que tengan pocos elementos decorativos, colores de las paredes sean fáciles de limpiar, que tenga accesos para personas con discapacidades físicas, materiales de alta calidad y de alto tránsito (camas, muebles, sillas), focos ahorrativos, lámparas empotradas, artículos adquiridos nacionalmente.	tengan pocos elementos decorativos, colores de las paredes sean fáciles de limpiar, que tenga accesos para personas con discapacidades físicas, materiales de alta calidad y de alto tránsito (camas, muebles, sillas), focos ahorrativos, lámparas empotradas, artículos adquiridos nacionalmente.
Factores para el desarrollo de condominio	Cercanía a empresas y cercas de ONG.	Cerca de hospitales, centros comerciales.	céntrica, cerca de la zona comercial de la ciudad.
Equipo necesario para desarrollo	Si lo tienen	Si lo tienen	Si lo tienen
Factores para el desarrollo	Conocer cuál es el mercado meta, contratar y escuchar a personal con experiencia en el área de hospedaje, servicio al cliente.	Contratar personal operativo que tenga experiencia.	Hacer un análisis de proveedores para adquirir los materiales correctos, buscar los materiales de acuerdo con la demanda y tipo de negocio
Tipología a utilizar	Residencial	Residencial con alcance a comercio	Residencial con alcance a comercio para clientes.

Inversión en el desarrollo	-	-	-
Ubicación del condominio	Lugar céntrico con acceso a principales zonas de la capital.	Lugar de fácil acceso, seguro, cerca de centros comerciales	Centro de Tegucigalpa.

Tabla 8. Resultado de Instrumento B - Entrevista a especialistas

Fuente: Elaboración Propia

4.7 ESTUDIO DE PRODUCCIÓN Y OPERACIONES

En el presente apartado se definen el diseño del producto, instalaciones y planificación de la producción, y la capacidad instalada de la empresa para el desarrollo del proyecto.

4.7.1 DISEÑO DEL PRODUCTO

A continuación, se busca desarrollar a partir del análisis de accesibilidad, zonificación e impacto ambiental en la zona; el diseño del Condominio, incluyendo planos de distribución del condominio, definiendo áreas sociales y espacios seguros. A fin de crear una propiedad que sea atractiva y funcional, adecuada a las necesidades y expectativas de los posibles huéspedes.

4.7.1.1 ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD

La zona propuesta para el desarrollo del condominio es una zona de alta plusvalía en la capital, ya que está situada en las inmediaciones del boulevard Morazán en la capital. Cuenta con la accesibilidad a zonas céntricas de la capital, hospitales, zonas comerciales, zona viva, de fácil acceso en vehículo, transporte público y acceso peatonal. Permite la comunicación directa con salidas de la capital como en dirección Valle de Ángeles o Santa Lucía, lugares altamente turísticos. Al igual que en dirección hacía el Centro de la Ciudad.

La zona propuesta es en la Colonia Castaños Sur, terreno con acceso vehicular en una vía,

cerca de ONG como GOAL Internacional, programa mundial de alimentos, hospital y clínicas medical Center, centro comercial La Galería y Centro comercial Los Castaños. Los anteriores poseen espacios como supermercados, tiendas de conveniencia, bancos, y restaurantes varios. Adicional, tiene acceso a zonas de vida nocturna, como son La negrita, loca luna, Mamba, los cuales son bares y restaurantes concurridos en la capital.



Ilustración 19 Ubicación de propuesta de terreno.

Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 20. Acceso desde Blvd Morazán a terreno

Fuente: Elaboración Propia

4.7.1.2 ZONIFICACIÓN

Según el plan de acción de la capital de Tegucigalpa, emitido en el año 2015 por el Banco Interamericano de desarrollo, en la tipología constructiva de la AMDC, la zona propuesta cuenta con una calidad tipo “A”, correspondiente a la alta calidad constructiva. Ya que cuenta con todos los servicios de infraestructura básica, como energía eléctrica, agua potable y drenaje tanto de aguas negras como aguas lluvias. Las edificaciones de la zona son con piso, techo y paredes de materiales resistentes y de gran calidad. Presentan estructuras con diseño y suelen construirse bajo la norma Sismorresistente.

En la zona de la Colonia Castaños Sur, podemos encontrar zonas residenciales, en su mayoría categoría R-1 o de uso mixto. Es por ello que encontramos tipologías unifamiliares o multifamiliares que varían desde una altura baja, hasta de varios niveles. Es por ello que podemos encontrar edificaciones tanto comerciales, de servicio o habitacionales.

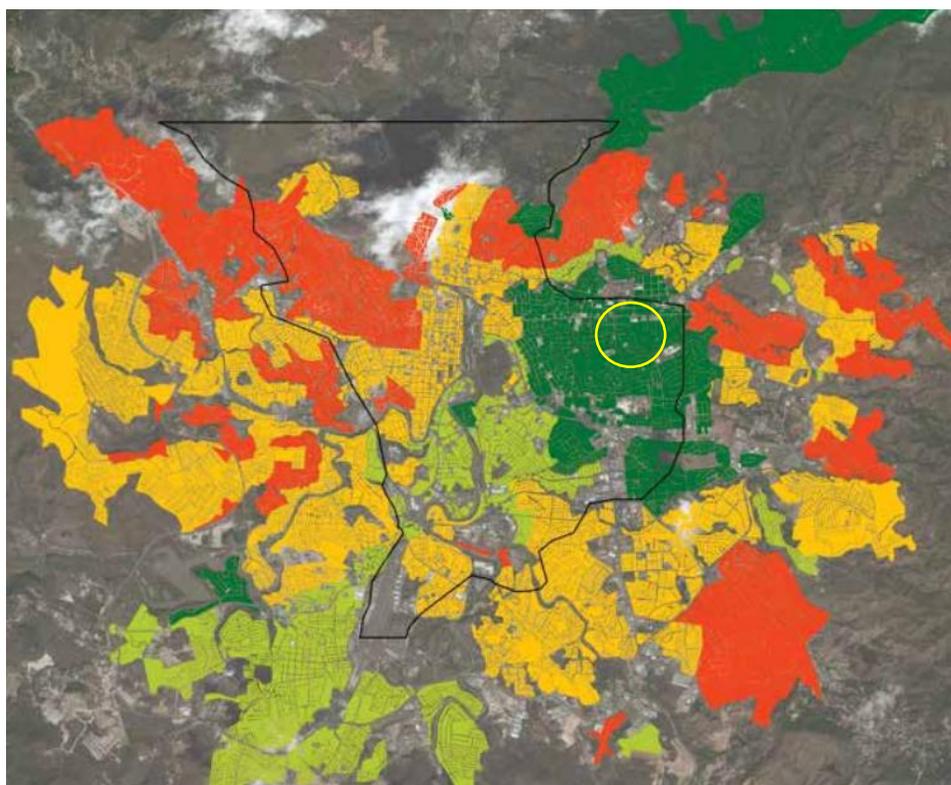


Ilustración 21. Huella Urbana del distrito Central - Localización de área de terreno propuesto

Fuente: Elaboración Propia

Si observamos el mapa de Centro histórico de la capital, la zona propuesta no incumple ninguna prohibición de construcción, dado que está totalmente alejado de la zona cultural. Esto permite construir cualquier edificación sin tener que dañar el casco histórico de la capital, el cual es un atractivo turístico para nuestros visitantes.



Ilustración 25. Mapa de riesgo de inundaciones de Tegucigalpa

Fuente: Instrumento de Alcaldía de AMDC

Alineados al cumplimiento de las medidas de control ambiental sugeridas por la secretaría de Mi Ambiente en la etapa de construcción, podemos encontrar las siguientes:

1. Queda terminantemente prohibido durante la etapa de construcción la disposición de sustancias peligrosas (hidrocarburos, aceites, disolventes químicos, etc.) en el área de influencia del proyecto.
2. Se deberán instalar letrinas portátiles o fijas para uso exclusivo de la cuadrilla de trabajo en la etapa de construcción, en cantidad suficiente de acuerdo con el número de empleados que se encuentren en el proyecto, se recomienda se ubiquen fuera de las fajas de protección de fuentes de agua superficial o subterránea.
3. Cuando se proceda a la preparación de mezclas de concreto, las mismas deberán efectuarse sobre un área impermeabilizada con el fin de evitar su acumulación y permanencia en el sitio. Cuando ocurra la dispersión accidental de mezcla de concreto

- fuera del área establecida, se procederá a restaurar dicho sitio.
4. En caso de ser necesario se deberán implementar técnicas de control de erosión y sedimentación durante la etapa de construcción del proyecto.
 5. Se deberá construir las obras hidráulicas necesarias, a fin de evacuar eficientemente las aguas lluvias del área tributaria del proyecto, y brindarle mantenimiento periódico que le permita cumplir con su funcionalidad.
 6. Los desechos sólidos generados en la etapa de construcción se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para el Manejo Integral de los Residuos Sólidos Acuerdo Ejecutivo No.1567 - 2010. La disposición final de estos desechos será en sitios autorizados por la Unidad Municipal Ambiental de su jurisdicción, para lo cual el Titular deberá presentar la documentación que acredite el cumplimiento de la medida.
 7. En el caso de contar con un generador de energía eléctrica durante la etapa de construcción, se estará en la obligación de acatar lo siguiente: a) El generador y el tanque de almacenamiento de combustible deberán ser ubicados sobre un piso de cemento que cuente con bermas perimetrales capaces de contener aceites o lubricantes y combustible que puedan derramarse, esto a fin de evitar su infiltración en el suelo y esparcimiento sobre áreas adyacentes. b) Mantener en todo momento material absorbente, dispersantes o solidificantes de hidrocarburos en el área donde se encuentre instalado el generador.
 8. El Titular del proyecto deberá cumplir con el Artículo 123, sección c de la Ley Forestal publicado y entrado en vigencia el 26 de febrero del año 2008, el cual se cita textualmente: “En los ríos y quebradas permanentes se establecerán fajas de protección de ciento cincuenta metros (150 m), medidos en proyección horizontal a partir de la línea de ribera, si la pendiente de la cuenca es igual o superior a treinta por ciento (30%); y de cincuenta metros (50 m) si la pendiente es inferior de treinta por ciento (30%); dentro de las áreas forestales de los perímetros urbanos se aplicarán las regulaciones de la Ley de Municipalidades.” A excepción de los sitios en donde se

- instalarán las obras civiles y donde se llevarán a cabo actividades de construcción sobre el cauce del río (obra de toma, canal de conducción y casa de máquinas).
9. Para la remoción de árboles el Titular del proyecto deberá presentar una constancia que acredite el permiso de corte emitida por Instituto Nacional de Conservación y Desarrollo Forestal, Áreas Protegidas y Vida Silvestre (ICF) y/o la Unidad Municipal Ambiental (UMA) correspondiente, según lo establecido en el artículo 92 de la Ley Forestal, Áreas Protegidas y Vida Silvestre y su Reglamento General.
 10. Durante la etapa de construcción el Titular deberá almacenar las sustancias peligrosas, especialmente los combustibles, disolventes y otros líquidos sobre superficies impermeabilizadas que permitan recuperar posibles vertidos accidentales y evitar la contaminación del suelo. Particularmente los combustibles deben almacenarse en lugares seguros alejados de las fuentes de agua y alimentos, con sus respectivas fosas o muro de contención el cual debe tener la capacidad de retener el volumen máximo almacenado en el tanque en caso de derrames. Se deberá contar con material absorbente para el manejo de derrames.
 11. Durante el transporte de los materiales para la construcción, estos deberán estar cubiertos con lonas de retención de polvo, con el fin de evitar contaminación del aire por partículas suspendidas.
 12. Para los caminos de acceso pavimentados o de terracería, el Titular deberá realizar mantenimiento periódico de los mismos, incluyendo entre otras actividades sin limitarse a estas: limpieza, utilización de balasto, mantenimiento de cunetas, alcantarillas, vado, cajas puente y puentes.
 13. Utilizar lonas o plásticos que cubran completamente los apilamientos de material particulado y agregados para minimizar la emisión de polvo o el arrastre de sedimentos por acción de la lluvia. Proteger los apilamientos también con bordos removibles (de madera, por ejemplo) para asegurar su contención

14. En el caso de que instale un campamento o plantel el Titular deberá cumplir con lo siguiente: a. Deberán establecerse obras para el manejo de aguas pluviales y residuales de acuerdo con la población residente. b. El campamento deberá ubicarse a una distancia mínima de 150 m de nacientes y/o cursos de agua. c. Se deberá realizar el manejo adecuado de los desechos sólidos generados. d. Al completar la obra, se deberá limpiar y remover del terreno todo equipo de construcción, material sobrante, desechos e instalaciones temporales y disponerlos adecuadamente.
15. Se prohíbe modificar o intervenir el drenaje de cuerpos de agua de forma permanente, así como disponer material de desecho resultante de la actividad sobre laderas, barreras, drenajes o cualquier otro lugar donde se pueda alterar la calidad del paisaje y el flujo natural del agua.
16. En el caso de construcción de fosa séptica y las respectivas obras de disposición final, se deberá cumplir lo siguiente: a) Se garantizará que el suelo posea una velocidad de infiltración adecuada como para permitir el tratamiento de las aguas servidas, asimismo, que el nivel freático no se encuentre a una altura crítica o próxima para que ocurra contaminación física y biológica de las aguas. b) No ocasione malos olores, insectos u otros inconvenientes. c) No ofrezca riesgo de contaminación directa o indirecta a personas o animales. d) No permita la introducción de aguas pluviales dentro del tanque séptico. e) Sea fácil su inspección, operación y mantenimiento. f) Se deberá dar mantenimiento a las fosas sépticas de manera que cumpla con las regulaciones técnicas ambientales y sanitarias, para lo cual se deberá llevar un registro de los mantenimientos. g) No se permitirá la disposición de lodos provenientes de las fosas sépticas en las cercanías de cuerpos de agua o propiedades privadas, a fin de evitar problemas de contaminación por materia orgánica (eutrofización de las aguas).
17. El Titular deberá realizar mantenimiento de los accesos existentes en el interior del proyecto y realizar riego periódico con el objetivo de evitar el levantamiento de sólidos suspendidos (polvo).
18. Queda terminantemente prohibido el lavado de maquinaria y equipo utilizado en las

actividades de construcción y/o operación dentro o a inmediaciones de cualquier cuerpo o fuente de agua, esto debe realizarse a una distancia mínima de 150 metros de la fuente de agua y especialmente debe hacerlo en el campamento.

19. En caso de no existir Alcantarillado Sanitario el Titular debe construir un sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas, debiendo incluir, entre otros: trampa de sedimentos, tanque séptico, campo de infiltración, pozo de absorción, filtro en grava. Los efluentes del sistema deberán cumplir con las Normas Técnicas de las Descargas de Aguas Residuales a Cuerpos Receptores y Alcantarillado Sanitario, publicadas en el diario La Gaceta el 13 de diciembre de 1997.
20. Para la utilización de materiales para relleno se requerirá que el banco de préstamo donde se extrae el material cuente con sus respectivos permisos otorgados por la autoridad competente, dicho permiso deberá estar disponible para cualquier inspección de control y seguimiento que solicite la DECA/MIAMBIENTE.

Cómo parte del desarrollo del condominio se consideran las anteriormente mencionadas, sin embargo, en línea del cumplimiento de la operación del mismo, se deben considerar el cumplimiento de las medidas de compensación y mitigación, por medio del Informe de Cumplimiento de medidas ambientales, ICMA, el cual deberá desarrollarse una vez al año para revisar el cumplimiento de las medidas de operación, que son las siguientes:

1. Los desechos sólidos generados en la etapa de operación se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para el Manejo Integral de los Residuos Sólidos Acuerdo Ejecutivo No.1567 - 2010. La disposición final de estos desechos será en sitios autorizados por la Unidad Municipal Ambiental de su jurisdicción, para lo cual el Titular deberá presentar la documentación que acredite el cumplimiento de la medida.
2. Terminada la vida útil de las instalaciones físicas del proyecto, el Titular deberá presentar ante esta Secretaría de Estado el respectivo plan de cierre con cuatro (4) meses de anticipación.

3. Queda terminantemente prohibido durante la etapa de operación la disposición de sustancias peligrosas (hidrocarburos, aceites, disolventes químicos, etc.) en el área de influencia del proyecto.
4. Durante la etapa de operación el Titular deberá almacenar las sustancias peligrosas, especialmente los combustibles, disolventes y otros líquidos sobre superficies impermeabilizadas que permitan recuperar posibles vertidos accidentales y evitar la contaminación del suelo. Particularmente los combustibles deben almacenarse en lugares seguros alejados de las fuentes de agua y alimentos, con sus respectivas fosas o muro de contención el cual debe tener la capacidad de retener el volumen máximo almacenado en el tanque en caso de derrames. Se deberá contar con material absorbente para el manejo de derrames.
5. En el caso de contar con un generador de energía eléctrica durante la etapa de operación, se estará en la obligación de acatar lo siguiente: a) El generador y el tanque de almacenamiento de combustible deberán ser ubicados sobre un piso de cemento que cuente con bermas perimetrales capaces de contener aceites o lubricantes y combustible que puedan derramarse, esto a fin de evitar su infiltración en el suelo y esparcimiento sobre áreas adyacentes. b) Mantener en todo momento material absorbente, dispersantes o solidificantes de hidrocarburos en el área donde se encuentre instalado el generador.
6. En caso de explotación del recurso hídrico el Titular del proyecto deberá solicitar el permiso otorgado para el aprovechamiento de agua, el cual es otorgado por la Secretaría de MIAMBIENTE+ a través de la Dirección General de Recursos Hídricos (Capítulo V, Artículo Número 17 de la Contrata para el aprovechamiento de las aguas nacionales, dedicadas a empresas de interés público o privado).
7. En caso de generar aguas oleosas, el titular del proyecto deberá instalar una trampa de grasas previo a la descarga del efluente al sistema de drenaje de aguas negras o pluviales.

8. Mantener al alcance en el área del proyecto materiales absorbentes de sustancias químicas (hidrocarburos, aceites, grasas, químicos, etc.) como ser aserrín, arena, u otros materiales absorbentes o solidificantes utilizados en caso de derrames o fugas de químicos.
9. El Titular estará en la obligación de someter los lodos removidos del sistema de tratamiento de las aguas residuales (fosa séptica, laguna de oxidación, biodigestor, planta de tratamiento, etc.) a un proceso adecuado de secado previo a su acarreo al sitio acordado por la Unidad Municipal Ambiental (UMA) correspondiente para la disposición final.
10. El Proyecto deberá tratar sus efluentes mediante la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales, previo a su descarga en el sitio de disposición final.
11. El efluente de la planta de tratamiento de aguas residuales deberá cumplir con la Norma Técnica para la Descarga de Aguas Residuales a Cuerpos Receptores y Alcantarillado Sanitario, por lo cual se deberá contar con un programa de monitoreo de las aguas tratadas por el sistema de tratamiento (pilas o lagunas), para ello al menos deberán tomar los siguientes puntos: a) Aguas arriba del punto de descarga al cuerpo receptor. b) Punto de descarga. c) Aguas abajo del punto de descarga al cuerpo receptor; a fin de verificar la eficiencia del sistema. Los análisis se realizarán conforme a la periodicidad establecida en el reglamento general de salud ambiental.

4.7.1.4 DISEÑO DEL PRODUCTO

El condominio constará de un total de 26 apartamentos. Distribuidos en 3 niveles de la edificación. Cada nivel estará diseñado con una distribución variada, entre ellos apartamentos de 1 habitación, conocidos como monoambientes, ya que este es el producto con mayor ocupación por las personas que se dedican al viaje por negocios o turismo empresarial.

Adicional, se encontrarán apartamentos con 2 habitaciones y áreas de comedor, lavandería, sala, cocina con espacios adecuados para el turismo familiar. Esto alineado a la necesidad de las

personas que viajan en familiar y se hospedan por medio de la plataforma de Airbnb. Tal como lo arroja el estudio de mercado.

Además, se estima tener un estacionamiento amplio, para más de 60 vehículos. Esto permite tener una cobertura de varias unidades de transporte para aquellas personas que viajan en mas de un vehículo, y adicional contar con estacionamientos adecuados que brinden espacios seguros, controlados por un solo acceso el cual estará vigilado por medio de sistemas integrados de seguridad como ser: Cámaras, sistema contra incendios y seguridad física las 24 horas. Alineado a varias de las recomendaciones de los especialistas, en el nivel inferior contará con una tienda de conveniencia, atendida directamente por la administración del lugar y con acceso exclusivo para las personas que buscan hospedarse en estos espacios.

Y por último en sus niveles superiores, contará con área sociales con fácil acceso, como ser: Terraza, gimnasio, fogata, cocinas interiores, cines y oficinas personales para su uso, el cual será controlado por medio de la recepción que está ubicada en el nivel 1, para mayor orden.

El condominio cuenta puntualmente con áreas establecidas según lo anteriormente descrito, se puede encontrar el detalle de la siguiente manera:

Nivel	Detalle
Nivel 1	Tienda de Conveniencia y estacionamientos
Nivel 2	6 apartamentos y recepción
Nivel 3 y 4	9 apartamentos en cada nivel
Nivel 5	Área social

Tabla 9. Detalle de áreas por nivel en el Condominio

Fuente: Elaboración Propia

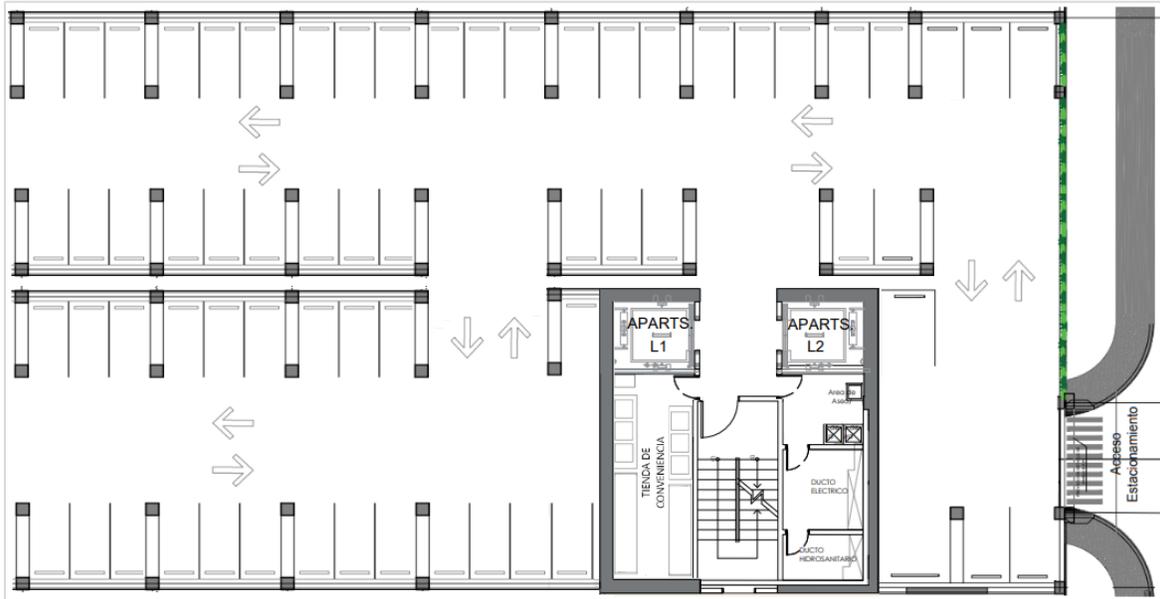


Ilustración 26. Planta Estacionamiento nivel 1

Fuente: Elaboración propia.

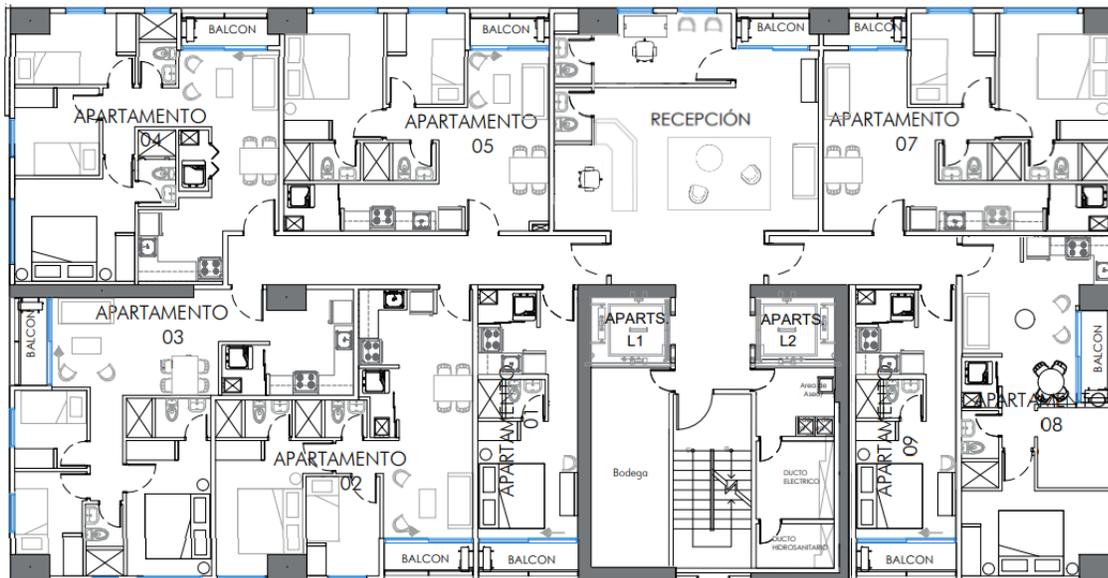


Ilustración 27. Planta atípica Nivel 1

Fuente: Elaboración Propia.

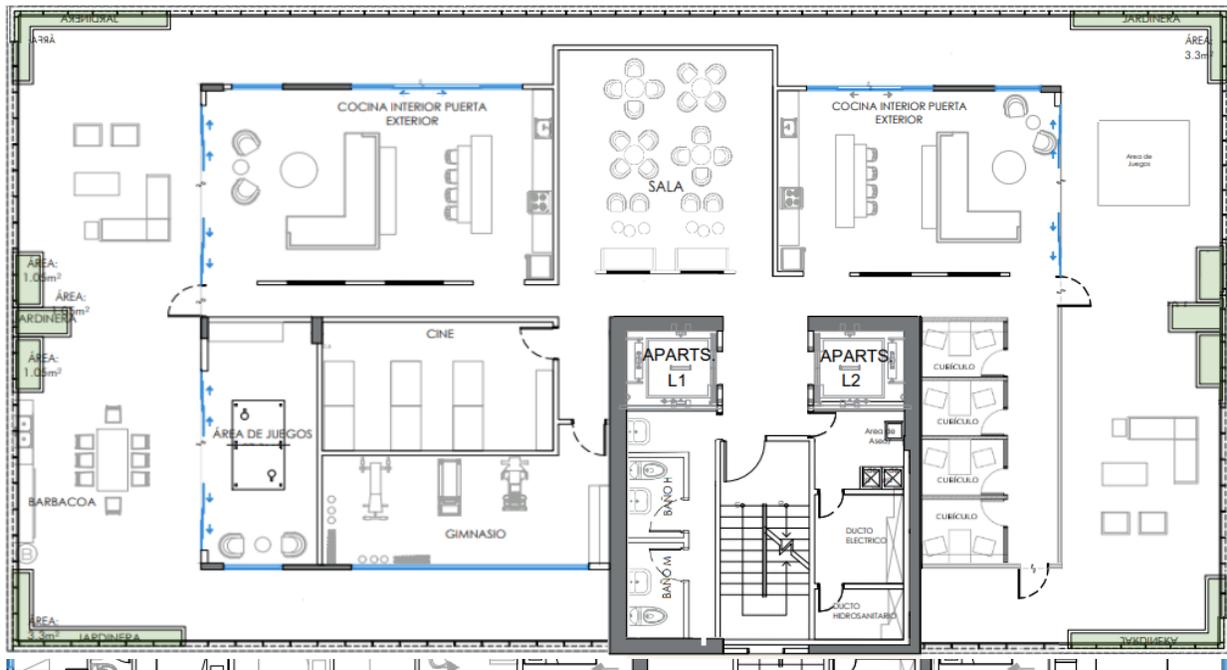


Ilustración 29. Área social Nivel 5

Fuente: Elaboración Propia

Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 30. Modelo Apartamento tipo 1 y 9

Fuente: Diseño de Celaque



Ilustración 31. Modelo Apartamento tipo 2

Fuente: Diseño de Celaque



Ilustración 32. Modelo apartamento tipo 3

Fuente: Diseño de Celaque

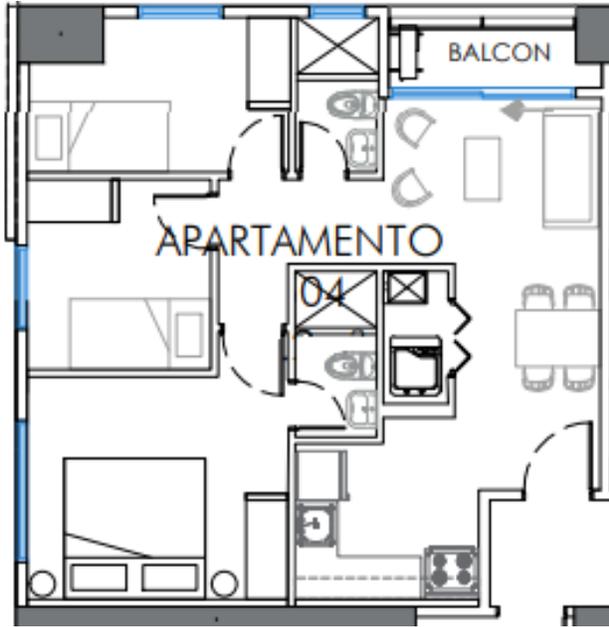


Ilustración 33. Modelo de apartamento tipo 4

Fuente: Diseño de Celaque

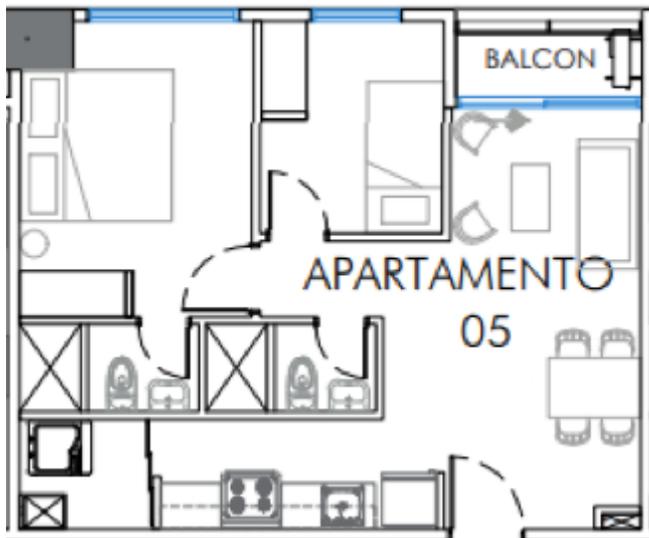


Ilustración 34. Modelo de Apartamento tipo 5, 6 y 7.

Fuente: Diseño de Celaque

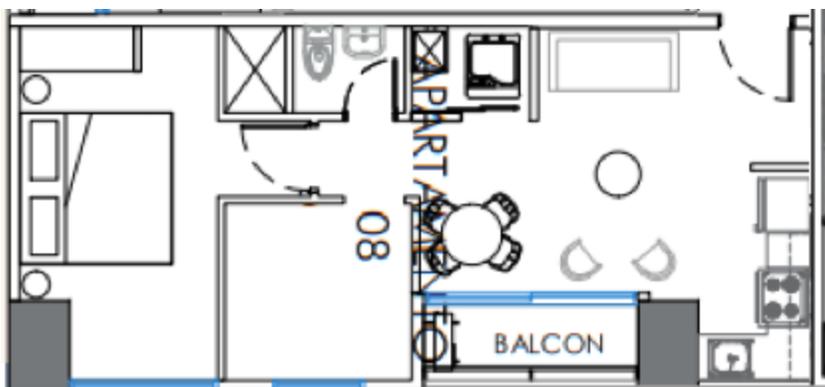


Ilustración 35. Modelo de apartamento tipo 8.

Fuente: Diseño de Celaque

Cada uno de los diferentes apartamentos, cuenta con diferente metraje para su alquiler, según su diseño y distribución. El detalle se encuentra distribuido de la siguiente manera:

Nivel	Tipología	Metraje (Metros cuadrados)
1	Tienda de conveniencia	30.0
2	Apartamento 1 y 9	30.0
	Apartamento 2	58.0
	Apartamento 3	71.0
	Apartamento 4	70.2
	Apartamento tipo 5 y 7	58.0
	Apartamento 8	51.6
3	Apartamento 1 y 9	30.0
	Apartamento 2	58.0
	Apartamento 3	71.0
	Apartamento 4	70.2
	Apartamento tipo 5 al 7	58.0
	Apartamento 8	51.6
4	Apartamento 1 y 9	30.0
	Apartamento 2	58.0
	Apartamento 3	71.0
	Apartamento 4	70.2
	Apartamento tipo 5 al 7	58.0
	Apartamento 8	51.6

Tabla 10. Detalle de metraje para alquiler por nivel

Fuente: Elaboración Propia

Nivel	Metraje total (Metros cuadrados)
1	30.0
2	426.8
3	484.8
4	484.8
Total	1,426.40

Tabla 11. Total, de metraje para alquiler

Fuente: Elaboración Propia

Nivel	Cantidad de Apartamentos (Unidades)
1	0
2	8
3	9
4	9
5	0
Total	26

Tabla 12. Cantidad de apartamentos por nivel en el Condominio

Fuente: Elaboración Propia

4.7.2 INSTALACIONES

Las instalaciones del Condominio exclusivo para estadías a corto plazo por medio de la plataforma de Airbnb serán construidas por método de losas postensadas, columnas de concreto, paredes de bloque, siguiendo la línea de construcción de proyectos anteriores de la compañía. Finalizando con una cubierta de lámina de Aluzinc, sobre el área social del nivel 5. A continuación, se detalla el presupuesto estimado para la construcción del Condominio:

No	Actividades	Monto
1	Preliminares	L 92,901.34
2	Cimentación	L 1,609,752.33
3	Estructura	L 3,634,720.73
4	Albañilería (Paredes de bloque)	L 2,592,376.81
5	Paredes de Tabla Yeso	L 963,058.89
6	Revestimiento de piso	L 1,661,085.06
7	Cielo Falso	L 1,104,986.41
8	Acabados	L 5,742,405.08
9	Instalaciones eléctricas	L 2,974,125.15
10	Instalaciones hidrosanitarias	L 3,352,024.85
11	Puertas	L 1,898,360.31
	Sub Total	L 25,625,796.98

Tabla 13. Estimado de gastos de construcción de instalaciones

Fuente: Elaboración Propia

4.7.3 PLANIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

Se estima llevar a cabo la planificación, alineada a los procesos que se han llevado anteriormente en proyectos residenciales. Comenzando por los procedimientos legales, siguiendo con la etapa de construcción y cerrando con la entrega al equipo administrativo, una vez finalizado el amueblamiento. Se expresa de manera detallada cada etapa, en el siguiente cuadro:

Etapa	Tarea pendiente
Obtención de Permisos y Autorizaciones de Construcción.	Permiso Ambiental
	Permiso de Conexión a servicio público
	Permiso de Construcción
Construcción	Cimentación
	Estructura y Paredes
	Instalaciones Hidrosanitarias
	Instalaciones eléctricas
	Acabados
	Amueblamiento
Etapa de cierre y entrega	Recepción del proyecto

Tabla 14. Etapas del desarrollo del proyecto

Fuente: Elaboración propia

Considerando la escala del proyecto y los recursos disponibles para su desarrollo, se ha planificado llevar a cabo el proyecto en una sola etapa, con una duración estimada de 15 meses. Teniendo como base la ejecución de los proyectos anteriores de la compañía.

4.7.4 PLANIFICACIÓN ORGANIZACIONAL

Una vez finalizado el proyecto, es necesario contar con un equipo calificado que pueda desempeñar las funciones necesarias para la operación del Condominio. A continuación, se mencionan los puestos necesarios para poder ejecutar la correcta administración del Condominio:

Puesto Laboral	Cantidad	Contratación
Administrador de Condominio	1	Directa
Recepcionista	1	Directa
Encargado de Mantenimiento	1	Directa
Encargado de Aseo	3	Directa
Oficial de seguridad	3	Tercerizado

Tabla 15. Personal Operativo del Condominio

Fuente: Elaboración Propia

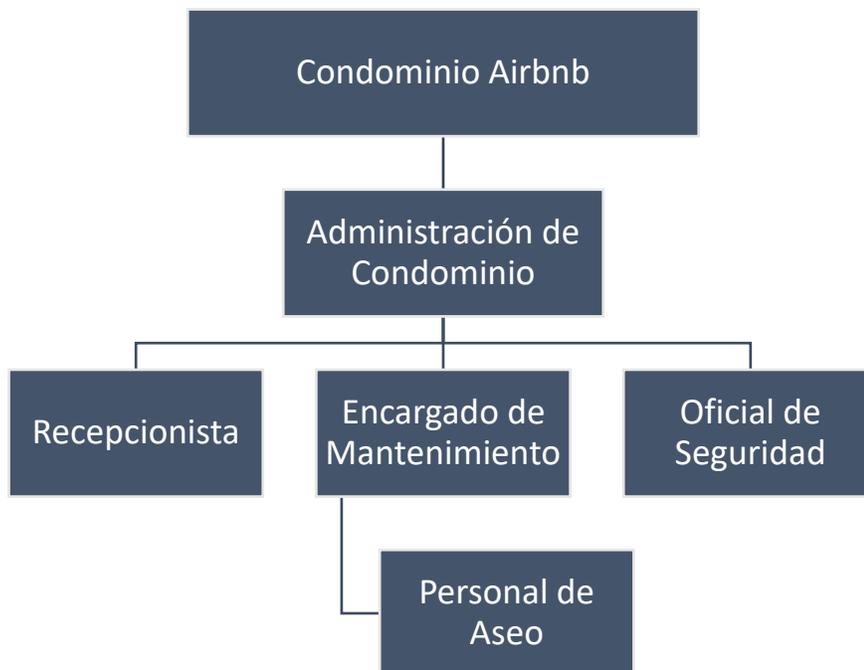


Tabla 16. Organigrama de Condominio

Fuente: Elaboración Propia

Puesto Laboral	Cantidad	Salario Ordinario	Décimo Tercer Mes	Décimo Cuarto mes	Total, Anual	RAP	IHSS	Sub total	Total Puesto
Administrador de Condominio	1	L22,000.00	L22,000.00	L22,000.00	L 308,000.00	L 12,320.00	L 7,700.00	L 328,020.00	L 328,020.00
Recepcionista	1	L15,000.00	L15,000.00	L15,000.00	L 210,000.00	L 8,400.00	L 5,250.00	L 223,650.00	L 223,650.00
Encargado de Mantenimiento	1	L15,000.00	L15,000.00	L15,000.00	L 210,000.00	L 8,400.00	L 5,250.00	L 223,650.00	L 223,650.00
Encargado de Aseo	3	L14,000.00	L14,000.00	L14,000.00	L 196,000.00	L 7,840.00	L 4,900.00	L 208,740.00	L 626,220.00
								Total, anual	L 1,401,540.00

Tabla 17. Detalle Salarial de Operación de Condominio

Fuente: Elaboración Propia

Servicio	Cantidad	Costo Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
Oficial de seguridad 24 horas	3	L 15,895.00	L 47,685.00	L 572,220.00

Tabla 18. Costo de Servicios Tercerizados

Fuente: Elaboración Propia

Servicio	Costo Anual
Salarios	L 1,401,540.00
Oficial de seguridad 24 horas	L 572,220.00
Total	L 1,973,760.00

Tabla 19. Resumen de salarios y servicios anual

Fuente: Elaboración Propia

4.7.5 AMUEBLAMIENTO

El amueblamiento se considera como un ítem muy importante para el desarrollo del proyecto, dado que, al momento de la entrega del Condominio, el mismo, debe estar listo para iniciar operaciones. Se considera el amueblamiento total del Condominio en sus diferentes niveles habitacionales, y su nivel de área social, resumidos en el siguiente detalle:

Presupuesto Amueblamiento						
Dormitorios						
N o.	Descripción	Unidad	Cantid ad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
				(L.)	(L.)	
1	Almohadas Standard	Unidad	196.00	L 150.00	L 29,400.00	Se consideran 4 almohadas standard por cama
2	Cama Queen	Unidad	49.00	L 12,000.00	L 588,000.00	Se considera 1 cama queen para cada dormitorio.
3	Ropa de cama queen	set 4 piezas	49.00	L 500.00	L 24,500.00	Se considera 1 set de 4 piezas por cada cama queen.
4	Televisor 32"	Unidad	75.00	L 6,000.00	L 450,000.00	Se considera 1 TV de 32" para cada dormitorio + 1 TV por cada sala.
5	Soporte para TV de 32" movable	Unidad	75.00	L 600.00	L 45,000.00	Se considera soporte movable por cada TV de 32".
6	Ganchos de ropa	Caja 35 und	7.00	L 500.00	L 3,500.00	Se consideran 5 ganchos por cada closet.
7	Frazada Queen	Unidad	147.00	L 500.00	L 73,500.00	Se considera 1 por cama más dos adicionales.
8	Duvet Quen	Unidad	147.00	L 1,300.00	L 191,100.00	Se considera 1 por cama más dos adicionales.
9	Relleno Queen	Unidad	147.00	L 1,500.00	L 220,500.00	Se considera 1 por cama más dos adicionales.
10	Protector Impermeable para Almohadas Standard	Unidad	588.00	L 100.00	L 58,800.00	Se considera 1 por almohada más dos adicionales.
11	Protector Impermeable de Colchon Queen	Unidad	147.00	L 1,000.00	L 147,000.00	Se considera 1 por cama más dos adicionales.
12	Funda para almohada standard	Unidad	588.00	L 100.00	L 58,800.00	Se considera 1 por almohada más dos adicionales.

Cocina						
No.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total (L.)	Observaciones
				(L.)		
1	Microondas	Unidad	26.00	L 3,912.74	L 101,731.24	Se considera 1 por apartamento.
2	Refrigeradora	Unidad	26.00	L 7,990.00	L 207,740.00	Se considera 1 por apartamento.
3	Estufa	Unidad	26.00	L 15,000.00	L 390,000.00	Se considera 1 por apartamento.
4	Vajilla	Unidad	78.00	L 940.00	L 73,320.00	Se considera 1 unidad por apto y dos unidades de reemplazo.
5	Cubiertos	Unidad	26.00	L 525.00	L 13,650.00	Se considera 1 por apartamento.
6	Juego de Ollas	Unidad	26.00	L 1,883.00	L 48,958.00	Se considera 1 por apartamento.
7	Cafetera	Unidad	26.00	L 950.00	L 24,700.00	Se considera 1 por apartamento.
8	Licuadora	Unidad	26.00	L 1,043.00	L 27,118.00	Se considera 1 por apartamento.
9	Colador	Unidad	78.00	L 229.50	L 17,901.00	Se considera 1 unidad por apto y dos unidades de reemplazo.
10	Volteador	Unidad	78.00	L 35.00	L 2,730.00	Se considera 1 unidad por apto y dos unidades de reemplazo.
11	Cucharon	Unidad	78.00	L 84.00	L 6,552.00	Se considera 1 unidad por apto y dos unidades de reemplazo.
12	Espumera	Unidad	78.00	L 35.00	L 2,730.00	Se considera 1 unidad por apto y dos unidades de reemplazo.
13	Porta cubiertos	Unidad	26.00	L 218.50	L 5,681.00	Se considera 1 por apartamento.
14	Vaso de Cristal	Unidad	156.00	L 50.00	L 7,800.00	Se consideran 6 unidades por apto.
15	Cable para estufa	Unidad	26.00	L 103.50	L 2,691.00	Se considera 1 por apartamento.
16	Copas de vino	caja 4 und	26.00	L 315.00	L 8,190.00	Se considera 1 por apartamento.
17	Sacacorcho	Unidad	26.00	L 45.00	L 1,170.00	Se considera 1 por apartamento.
18	Juego de Cuchillos con base	Unidad	26.00	L 1,300.00	L 33,800.00	Se considera 1 por apartamento.
19	Escurreedores	Unidad	26.00	L 800.00	L 20,800.00	Se considera 1 por apartamento.
20	Basurero de cocina	Unidad	26.00	L 730.00	L 18,980.00	Se considera 1 por apartamento.
21	Tabla para picar	Unidad	26.00	L 350.00	L 9,100.00	Se considera 1 por apartamento.
22	Jarras	Unidad	26.00	L 242.50	L 6,305.00	Se considera 1 por apartamento.
23	Toalla de cocina	Unidad	52.00	L 200.00	L 10,400.00	Se consideran 2 por apartamento.

Lavandería						
No.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
				(L.)	(L.)	
1	Centro de Lavado	Unidad	26.00	L 27,990.00	L 727,740.00	Se considera 1 por apartamento.
2	Cable para centro de lavado	Unidad	26.00	L 250.00	L 6,500.00	Se considera 1 por apartamento.
3	Pileta	Unidad	26.00	L 2,067.24	L 53,748.24	Se considera 1 por apartamento.
4	Grifo	Unidad	26.00	L 699.00	L 18,174.00	Se considera 1 por apartamento.
5	Planchadores	Unidad	26.00	L 700.00	L 18,200.00	Se considera 1 por apartamento.
6	Escoba	Unidad	26.00	L 55.00	L 1,430.00	Se considera 1 por apartamento.
7	Trapeador	Unidad	26.00	L 110.00	L 2,860.00	Se considera 1 por apartamento.
8	Mecha para trapeador	Unidad	26.00	L 58.65	L 1,524.90	Se considera 1 por apartamento.
9	Recogedor	Unidad	26.00	L 54.05	L 1,405.30	Se considera 1 por apartamento.
10	Planchas de ropa	Unidad	26.00	L 650.00	L 16,900.00	Se considera 1 por apartamento.
11	Plancha a vapor	Unidad	3.00	L 1,690.00	L 5,070.00	Se considera 1 para cada nivel del edificio.
12	Accesorios para Instalación de Piletas	GLB	1.00	L 3,746.70	L 3,746.70	Monto global por todas las unidades.
13	Accesorios para Instalación de Centro de Lavado	GLB	1.00	L 4,930.05	L 4,930.05	Monto global por todas las unidades.

Baños						
No.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
				(L.)	(L.)	
1	Espejo de baños	Unidad	43.00	L 1,000.00	L 43,000.00	Se considera 1 por cada baño.
2	Cortina de baño	Unidad	43.00	L 485.00	L 20,855.00	Se considera 1 por cada baño.
3	Cortinero de baño	Unidad	43.00	L 250.00	L 10,750.00	Se considera 1 por cada baño.
4	Aros para cortinas	Paquete	43.00	L 150.00	L 6,450.00	Se considera 1 por cada baño.
5	Toallas de piso	Unidad	86.00	L 145.50	L 12,513.00	Se considera 2 por cada baño.
6	Lámparas lineales para baño	Unidad	43.00	L 950.00	L 40,850.00	Se considera 1 por cada baño.

Generales						
N o.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
				(L.)	(L.)	
1	Instalación de cortinas tipo roller blackout	Unid	49.00	L 45,000.00	L 2,205,000.00	Se consideran cortinas tipo roller blackout para todos los dormitorios.
2	Suministro e instalación de A/C	Unid	26.00	L 25,000.00	L 650,000.00	Se consideran una unidad por apartamento.
3	Spot LED cuadrado luz amarilla	Unid	258.00	L 130.00	L 33,540.00	Cantidad total según planos para interiores de apartamentos.
4	Regletas	Unid	52.00	L 160.00	L 8,320.00	Se consideran dos regletas por apto.
5	Instalación de soportes para TV	Unid	75.00	L 262.50	L 19,687.50	Se consideran todos los TVs de los apartamentos y sala.
6	Instalación de tubos en closets	Unid	49.00	L 756.00	L 37,044.00	Se consideran todos los closets de los apartamentos.
7	Instalación de tubería flexible en centros de lavado	Unid	26.00	L 262.50	L 6,825.00	Se considera la instalación de un centro de lavado por cada apartamento.
8	Instalación de piletas	Unid	26.00	L 315.00	L 8,190.00	Se considera la instalación de una pileta por apartamento.
9	Limpieza de apartamentos	Unid	26.00	L 1,000.00	L 26,000.00	Se considera un monto proyectado
10	Elevadores	Unid	2.00	L 2,418,373.46	L 4,836,746.91	Se considera equipo e instalación

Internacional						
No.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
				(L.)	(L.)	
1	Plataforma cama principal	Unidad	26.00	L 9,812.00	L 255,112.00	
2	Cuadro de pintura	Unidad	26.00	L 3,679.50	L 95,667.00	
3	Mesa de noche	Unidad	49.00	L 3,679.50	L 180,295.50	
4	Accesorios dormitorio	Unidad	26.00	L 3,098.94	L 80,572.54	
5	Lampara para mesa de noche	Unidad	49.00	L 2,453.00	L 120,197.00	
6	Desayunador	Unidad	26.00	L 9,566.70	L 248,734.20	
7	Comedor	Unidad	26.00	L 6,107.97	L 158,807.22	
8	Accesorios cocina	Unidad	26.00	L 6,197.89	L 161,145.08	
9	Top de cocina	Unidad	49.00	L 12,265.00	L 600,985.00	
10	Planta de entrada	Unidad	26.00	L 1,103.85	L 28,700.10	
11	Planta de pasillo	Unidad	43.00	L 1,937.62	L 83,317.86	
12	Cuadro de pintura	Unidad	26.00	L 820.00	L 21,320.00	
13	Juego de toallas	Unidad	52.00	L 980.95	L 51,009.64	
14	Juego de accesorios de baño	Unidad	26.00	L 637.78	L 16,582.28	
15	Juegos accesorios de soportería	Unidad	26.00	L 1,133.78	L 29,478.19	

Área Social						
No.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario (L.)	Precio Total (L.)	Observaciones
1	Televisor	Unidad	1.00	L 8,000.00	L 8,000.00	
2	Soporte para TV	Unidad	1.00	L 940.00	L 940.00	
3	Microondas	Unidad	2.00	L 3,912.74	L 7,825.48	
4	Refrigeradora	Unidad	2.00	L 18,000.00	L 36,000.00	
5	Juego de Ollas	Unidad	2.00	L 1,139.75	L 2,279.50	
6	Accesorios para instalación de cocina	Unidad	2.00	L 103.50	L 207.00	
7	Basurero de cocina	Unidad	2.00	L 600.00	L 1,200.00	
8	Espejo de baños	Unidad	3.00	L 1,650.00	L 4,950.00	
9	Instalacion de cortinas tipo roller blackout	GLB	1.00	L 45,000.00	L 45,000.00	
10	Suministro e instalación de A/C	GLB	7.00	L 25,000.00	L 175,000.00	
11	Spot LED cuadrado luz amarilla	Unidad	31.00	L 320.00	L 9,920.00	
12	Lamparas para exterior	Unidad	7.00	L 385.00	L 2,695.00	
13	Caminadora	Unidad	1.00	L 13,800.00	L 13,800.00	
14	Bicicleta elíptica	GLB	1.00	L 11,095.50	L 11,095.50	
15	Cuadro de pintura	Unidad	7.00	L 3,654.72	L 25,583.07	
16	Butacas de cine	Unidad	9.00	L 5,028.40	L 45,255.64	
17	Comedor	Unidad	5.00	L 9,958.93	L 49,794.67	
18	Accesorios cocina	Unidad	1.00	L 6,197.89	L 6,197.89	
19	Top de cocina	Unidad	2.00	L 6,458.00	L 12,916.00	
20	Planta decorativa	Unidad	4.00	L 931.89	L 3,727.58	
21	Escritorio	Unidad	4.00	L 6,197.89	L 24,791.55	
22	Silla de escritorio	Unidad	4.00	L 6,000.00	L 24,000.00	
23	Barbacoa	Unidad	1.00	L 15,890.00	L 15,890.00	
24	Comedor de exterior	Unidad	1.00	L 4,534.93	L 4,534.93	
25	Datashow	Unidad	1.00	L 4,535.93	L 4,535.93	
26	Muebles de exterior	Unidad	2.00	L 12,500.00	L 25,000.00	
27	Estufa Top	Unidad	2.00	L 9,854.00	L 19,708.00	
Subtotal (L.)					L 14,472,919.21	
Total (\$)					\$ 590,731.40	

Tabla 20. Costos de amueblamiento

Fuente: Elaboración Propia

4.8 ESTUDIO FINANCIERO

El estudio financiero tiene como objetivo de evaluar los principales indicadores de rentabilidad de inversión de la construcción y operación del proyecto de creación de condominio exclusivo para Airbnb en la capital. Este estudio se compone del análisis de los costos de inversión inicial, estructura del capital, cálculo de ingresos y gastos, así como la elaboración de cuadros de depreciación y amortización, estados financieros, punto de equilibrio y análisis de escenarios.

4.8.1 BASES Y SUPUESTOS

- El mobiliario y equipo se deprecian a 5 años en línea recta, excepto los elevadores que se devalúan a 20 años.
- Las proyecciones se realizan a 15 años, debido a que se considera el tiempo ideal para evaluar la rentabilidad del proyecto.
- El proyecto de inversión inicial se trabajará mediante una inversión de financiamiento con una entidad financiera al 90% y fondos propios de 10%.
- El promedio ponderado para los costos del financiamiento del proyecto reflejara la tasa de rendimiento requerida.
- Se estimula que la inversión inicial oscilara en un monto de L 50,248,716.19. Distribuidos L45,223,845 financiados y L5,024,871.62 por fondos propios.
- Se aplica el aumento al ingreso cada cinco años correspondiente a la inflación calculada al 5.19% (Inflación con la que Honduras cerró el 2023 según fuentes del BCH)
- La tasa de financiamiento proporcionada por la institución financiera será de un 10%, adicional se coloca como garantía bancaria el bien inmueble a construir.

4.8.2 PLAN DE INVERSIÓN INICIAL

Para iniciar el proyecto, es indispensable contar con un capital mínimo proveniente de fuentes propias de los inversionistas o mediante financiamiento externo. Se han analizado los costos iniciales necesarios lo cuales comprenden los costos de construcción de las instalaciones, terreno, maquinaria y el equipo, costos de personal. En este caso, considerando la disponibilidad de crédito de la empresa, se estima financiar el 100% del desarrollo del proyecto, sin la inversión de fondos propios.

Inversión Inicial	Monto	Fondos Propios	Financiamiento
<u>Activos Fijos</u>			
Construcción	L 25,625,796.98	L -	L 25,625,796.98
Terreno	L 10,000,000.00	L 5,024,871.61	L 4,975,128.39
Mobiliario y Equipo	L 14,472,919.21	L -	L 14,472,919.21
Subtotal	L 50,098,716.19	L 5,024,871.62	L 45,073,845
<u>Gastos de Organización</u>			
Gastos de Constitución	L 150,000		L 150,000
Total, Inversión	L 50,248,716.19	L 5,024,871.62	L 45,223,845

Tabla 36. Detalle de plan de Inversiones

Fuente: Elaboración Propia

Fuente de Financiamiento	Aportación	Porcentaje
Fondos Propios	L 5,024,871.62	10%
Financiamiento	L 45,223,844.57	90%
Total	L 50,248,716.19	100%

Tabla 37. Estructura de capital

Fuente: Elaboración Propia

4.8.3 COSTOS DE CAPITAL

El costo promedio ponderado (WACC) representa el promedio ponderado de los costos de financiamiento del proyecto, refleja la tasa de rendimiento requerida. Es la base para evaluar si el proyecto generará un retorno adecuado en relación con los riesgos asumidos.

Fuente de Financiamiento	Aportación	Porcentaje	Costo de la Fuente	Esc. Fiscal	Ponderación
Fondos Propios	L5,024,871.62	10%	0.0%	0%	0.0%
Financiamiento	L45,223,845	90%	5.0%	25%	3.4%
Total	L50,248,716	100%			3.4%

Tabla 38. Detalle de costos de capital

Fuente: Elaboración Propia

4.8.4 FINANCIAMIENTO

La inversión inicial del proyecto está compuesta por el 90% de financiamiento. Este será un solo desembolso al inicio del proyecto, el cual se estima con una entidad financiera nacional, Banco de Occidente. El costo de este financiamiento será de L45,223,844.57 (cuarenta y cinco millones, doscientos veintitrés mil, ochocientos cuarenta y cuatro), el detalle lo encontramos en las siguientes tablas, incluyendo el flujo de financiamiento por los 5 años del préstamo.

Monto (Moneda nacional)	L 45,223,844.57
Tasa (%)	10 %
Plazo (meses)	60
Pago (Mensualidad moneda Local)	L 960,873.05

Tabla 39. Resumen de Financiamiento

Fuente: Elaboración Propia

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Gastos Financieros	L4,192,088	L3,423,663	L2,574,773	L1,636,994	L601,018.00	L12,428,538
Pago a Préstamo	L7,338,388.	L8,106,813	L8,955,702	L9,893,481	L10,929,458	L45,223,844.
Flujo caja total	L11,530,476	L11,530,476	L11,530,476	L11,530,476	L11,530,476	L57,652,382

Tabla 40. Flujo de Financiamiento (Lempiras)

Fuente: Elaboración Propia

4.8.5 PRESUPUESTO DE INGRESOS

El cálculo de los ingresos se realizó tomando en cuenta el área de cada apartamento existente en el condominio, las diferentes tipologías de apartamentos, el precio promedio de alquiler por noche y un estimado del 90% de ocupación mensual.

Dato	Proyección
Precio Promedio	\$57.50
Habitaciones Disponibles al día	26
Ingresos promedio al día 90% ocupación	\$1,345.50
Inflación Anual Promedio	5.19%
Tasa de cambio (Referencia TC al día BCH)	L 24.6401

Tabla 21. Resumen de ingresos

Fuente: Elaboración Propia

Proyección									
Descripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Habitación Tipo 1	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36
Habitación Tipo 2	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40
Habitación Tipo 3	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52
Habitación Tipo 4	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52
Habitación Tipo 5	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28
Habitación Tipo 8	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00
Total Ingresos	L. 11,599,822								
Ingresos con inflación	11,599,822	12,203,013	12,837,569	13,505,123	14,207,390	14,946,174	15,723,375	16,540,990	17,401,122

Tabla 22. Proyección de ingresos por el lapso del préstamo en Lempiras (parte 1).

Fuente: Elaboración Propia

Proyección					
Descripción	11	12	13	14	15
Habitación Tipo 1	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36	2,203,407.36
Habitación Tipo 2	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40	1,317,254.40
Habitación Tipo 3	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52
Habitación Tipo 4	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52	1,652,555.52
Habitación Tipo 5	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28	3,576,545.28
Habitación Tipo 8	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00	1,197,504.00
Total Ingresos	L. 11,599,822				
Ingresos con inflación	19,257,891	20,259,301	21,312,785	22,421,050	23,586,945

Tabla 23. Proyección de ingresos por el lapso del préstamo en Lempiras (parte 2).

Fuente: Elaboración Propia

4.8.6 PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos asociados al proyecto incluyen los gastos de personal, los gastos operativos, los gastos de materiales, los impuestos municipales de bienes inmuebles y las depreciaciones y amortizaciones.

Proyectado									
Descripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Salarios	L.1,401,540								
Seguridad (Tercerizada)	L.572,220								
Agua	L.80,000								
Energía Eléctrica	L 1,450,000								
Gastos de inauguración	L 100,000	L. -							
Impuestos municipales	L 225,000								
Control de Plagas	L.60,000								
Internet y Cable	L. 680,000								

Materiales de Aseo	L.150,000								
Seguros	L.45,000								
Mantenimiento	L.240,000								
Total, Costos Y Gastos	L. 5,003,760	L. 4,903,760							
Costos y Gastos con inflación	L5,003,760	5,263,455.14	5,536,628.47	5,823,979.48	6,126,244.02	6,444,196.08	6,778,649.86	7,130,461.79	7,500,532.75
<i>Depreciación y amortización es el mismo valor para los 5 años</i>									
Depreciación	L.1,100,665	L. 1,100,665	L. 1,100,665	L. 1,100,665	L. 1,100,665	L. 319,225	L. 319,225	L. 319,225	L. 319,225
Amortización de gastos de organización	L. 30,000								
Depreciación de Construcción	L. -								

Proyectado						
Descripción	10	11	12	13	14	15
Salarios	L. 1,401,540					
Seguridad (Tercerizada)	L. 572,220					
Agua	L. 80,000					
Energía Eléctrica	L. 1,450,000					
Gastos de inauguración	L. -					
Impuestos municipales	L. 225,000					
Control de Plagas	L. 60,000					
Internet y Cable	L. 680,000					
Materiales de Aseo	L. 150,000					
Seguros	L. 45,000					
Mantenimiento	L. 240,000					
Total, Costos Y Gastos	7,889,810.40	8,299,291.56	8,730,024.80	9,183,113.08	9,659,716.65	10,161,055.95
Costos y Gastos con inflación	L 7,121,910.71	L 7,406,787.14	L 7,703,058.63	L 8,011,180.97	L 8,331,628.21	L 8,664,893.34
<i>Depreciación y amortización es el mismo valor para los 5 años</i>						
Depreciación	L. 319,225					
Amortización de gastos de organización						
Depreciación de Construcción	L. -					

Tabla 24. Proyección de gastos del Condominio (Lempiras)

Fuente: Elaboración Propia

Salarios	Cantidad	Salarios	Aguinaldo	Catorceavo	Total, Anual	RAP	IHSS	Sub-Total	Total, Puesto Anual
Administrador de Condominio	1	L 22,000.00	L 22,000.00	L 22,000.00	L 308,000.00	L 12,320.00	L 7,700.00	L 328,020.00	L 328,020.00
Recepcionista	1	L 15,000.00	L 15,000.00	L 15,000.00	L 210,000.00	L 8,400.00	L 5,250.00	L 223,650.00	L 223,650.00
Encargado de Mantenimiento	1	L 15,000.00	L 15,000.00	L 15,000.00	L 210,000.00	L 8,400.00	L 5,250.00	L 223,650.00	L 223,650.00
Encargado de Aseo	3	L 14,000.00	L 14,000.00	L 14,000.00	L 196,000.00	L 7,840.00	L 4,900.00	L 208,740.00	L 626,220.00
Total		L 66,000.00	L 66,000.00	L 66,000.00	L 924,000.00	L 36,960.00	L 23,100.00	L 984,060.00	L 1,401,540.00

Tabla 25. Cuadro de detalle de salarios anuales

Fuente: Elaboración Propia

4.8.7 CUADROS DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

En Honduras, se reconoce la propiedad, planta y equipo como activos al momento de su adquisición, y luego se registra como gasto a medida que se utiliza o se consume su capacidad, conocido como depreciación. También existen gastos que se consumen en un plazo mayor a un año, lo que se denomina amortización. Ambos conceptos generan gastos en el período contable lo que puede servir como un escudo fiscal. En el siguiente cuadro, podemos observar los cálculos de la depreciación del proyecto, ya cual sirve para proporcionar el valor real del valor de los activos a lo largo de los años. Conociendo el valor real de cada uno de los activos.

No.	Depreciación del Área	Total	Valor de Residual	Valor Por Depreciar	Vida útil	Depreciación Anual	Dep Acum	Valor Rescate
1	Cama Queen	L 588,000.00	L 5,880.00	L 582,120.00	5	L 116,424.00	L582,120.00	L 5,880.00
2	Televisor 32"	L 458,000.00	L 4,580.00	L 453,420.00	5	L 90,684.00	L453,420.00	L 4,580.00
3	Microondas	L 109,556.72	L 1,095.57	L 108,461.15	5	L 21,692.23	L108,461.15	L 1,095.57
4	Refrigeradora	L 243,740.00	L 2,437.40	L 241,302.60	5	L 48,260.52	L241,302.60	L 2,437.40
5	Licuadaora	L 27,118.00	L 271.18	L 26,846.82	5	L 5,369.36	L16,108.09	L 271.18
6	Estufas	L 409,708.00	L 4,097.08	L 405,610.92	5	L 81,122.18	L405,610.92	L 4,097.08
7	Centro de Lavado	L 727,740.00	L 7,277.40	L 720,462.60	5	L 144,092.52	L720,462.60	L 7,277.40
8	Suministro e instalación de A/C	L 825,000.00	L 8,250.00	L 816,750.00	5	L 163,350.00	L816,750.00	L 8,250.00
9	Mesa de noche	L 180,295.50	L 1,802.96	L 178,492.55	5	L 35,698.51	L107,095.53	L 1,802.95
10	Comedor	L 213,136.83	L 2,131.37	L 211,005.46	5	L 42,201.09	L211,005.46	L 2,131.37
11	Caminadora	L 13,800.00	L 138.00	L 13,662.00	5	L 2,732.40	L13,662.00	L 138.00
12	Bicicleta elíptica	L 11,095.50	L 110.95	L 10,984.54	5	L 2,196.91	L10,984.54	L 110.95
13	Butacas de cine	L 45,255.64	L 452.56	L 44,803.09	5	L 8,960.62	L44,803.09	L 452.56
14	Escritorio	L 24,791.55	L 247.92	L 24,543.64	5	L 4,908.73	L24,543.64	L 247.92
15	Silla de escritorio	L 24,000.00	L 240.00	L 23,760.00	5	L 4,752.00	L23,760.00	L 240.00
16	Barbacoa	L 15,890.00	L 158.90	L 15,731.10	5	L 3,146.22	L15,731.10	L 158.90
17	Datashow	L 4,535.93	L 45.36	L 4,490.58	5	L 898.12	L4,490.58	L 45.36
18	Muebles de exterior	L 25,000.00	L 250.00	L 24,750.00	5	L 4,950.00	L24,750.00	L 250.00
19	Elevadores	L 4,836,747	L 48,367.47	L 4,788,379	15	L. 319,225	L4,788,379	L 48,367
TOTAL		L 8,783,410.58	L 87,834.11	L. 8,695,576		L. 1,100,665	L. 8,613,441	L 169,969.85

Ilustración 41. Detalle de Depreciación y costos de amueblamiento

Fuente: Elaboración Propia

No.	Depreciación del Área	Total	Valor de Residual	Valor Por Amortizar	Vida útil	Amortización Anual	Valor Rescate
1	Gasto Preoperativo	L. 150,000	L. -	L. 150,000	5	L. 30,000	
2	Construcción de Proyecto						
TOTAL		L. 150,000	L. -	L. 150,000		L. 30,000	L 169,969.85

Tabla 26. Amortización de gastos legales y construcción del proyecto.

4.8.8 ESTADOS DE RESULTADOS

Cada año de operación del negocio genera ingresos y gastos, lo cual requiere la elaboración del estado de resultados. Este estado es fundamental para evaluar el desempeño del negocio, determinar su eficiencia operativa y calcular las utilidades o pérdidas resultantes de su gestión. En este caso, se realiza un estado de resultados proyectado utilizando variables de mercado para estimar las operaciones anuales. Esta proyección sirve como base para preparar los flujos de efectivo y evaluar la viabilidad del proyecto.

Ventas Año 1	L11,599,822.08
Crecimiento de ventas x año (%)	0.0%
Precio unitario promedio por noche año	L1,416.80
Inflación anual (%)	5.19%
Depreciación de los Equipos (años)	5
Imp sobre la renta	25%
Costo de Oportunidad rec propios	0.00%
Tasa de interés financiamiento	10%
CCPP	3.4%
Plazo del Préstamo (años)	5
Vida útil del Proyecto	5

Tabla 27. Datos para estado de resultado

Fuente: Elaboración Propia

Descripción	Ratio de Aumento	Proyectado								
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ingreso		L11,599,822	L12,203,013	L12,837,569	L13,505,123	L14,207,390	L14,946,174	L15,723,375	L16,540,990	L17,401,122
(-) Costo Variable		L5,003,760	L5,263,455	L5,536,628	L5,823,979	L6,126,244	L6,444,196	L6,778,650	L7,130,462	L7,500,533
Margen de Contribución		L6,596,062	L6,939,558	L7,300,941	L7,681,144	L8,081,145	L8,501,978	L8,944,725	L9,410,529	L9,900,589
(-) Costos y Gastos fijos		L-								
(-) Depreciaciones		L1,100,665	L1,100,665	L1,100,665	L1,100,665	L1,100,665	L319,225	L319,225	L319,225	L319,225
(-) Amortización de GP		L30,000	L30,000	L30,000	L30,000	L30,000	L-	L-	L-	L-
Utilidad de Operación		L5,465,397	L5,808,893	L6,170,276	L6,550,479	L6,950,481	L8,182,752	L8,625,500	L9,091,303	L9,581,364
(-) Gasto Financiero		L4,192,088	L3,423,663	L2,574,774	L1,636,995	L601,018				
Utilidad Antes de Impuesto		L1,273,309	L2,385,230	L3,595,502	L4,913,484	L6,349,463	L8,182,752	L8,625,500	L9,091,303	L9,581,364
(-) ISR	25%	L318,327	L596,307	L898,876	L1,228,371	L1,587,366	L2,045,688	L2,156,375	L2,272,826	L2,395,341
(-) Aportación Solidaria	5%	L13,665	L69,261	L129,775	L195,674	L267,473	L359,138	L381,275	L404,565	L429,068
Utilidad Neta		L941,316	L1,719,661	L2,566,852	L3,489,439	L4,494,624	L5,777,927	L6,087,850	L6,413,912	L6,756,955

Tabla 28. Estado de Resultados Lempiras

Fuente: Elaboración Propia

Descripción	Proyectado					
	10	11	12	13	14	15
Ingreso	L18,305,980	L19,257,891	L20,259,301	L21,312,785	L22,421,050	L23,586,945
(-) Costo Variable	L7,889,810	L8,299,292	L8,730,025	L9,183,113	L9,659,717	L10,161,056
Margen de Contribución	L10,416,170	L10,958,600	L11,529,277	L12,129,672	L12,761,333	L13,425,889
(-) Depreciación de Construcción	L-	L-	L-	L-	L-	L-
(-) Depreciaciones	L319,225	L319,225	L319,225	L319,225	L319,225	L319,225
(-) Amortización de GP	L-	L-	L-	L-	L-	L-
Utilidad de Operación	L10,096,944	L10,639,374	L11,210,051	L11,810,447	L12,442,108	L13,106,663
(-) Gasto Financiero						
Utilidad Antes de Impuesto	L10,096,944	L10,639,374	L11,210,051	L11,810,447	L12,442,108	L13,106,663
(-) ISR	L2,524,236	L2,659,844	L2,802,513	L2,952,612	L3,110,527	L3,276,666
(-) Aportación Solidaria	L454,847	L481,969	L510,503	L540,522	L572,105	L605,333
Utilidad Neta	L7,117,861	L7,497,562	L7,897,036	L8,317,313	L8,759,476	L9,224,664

Descripción	Inversiones	Proyectado														
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Utilidad Operativa		L5,465,397	L5,808,893	L6,170,276	L6,550,479	L6,950,481	L8,182,752	L8,625,500	L9,091,303	L9,581,364	L10,096,944	L10,639,374	L11,210,051	L11,810,447	L12,442,108	L13,106,663
(+) Deprecaciones y Amortizaciones		L1,130,665	L1,130,665	L1,130,665	L1,130,665	L1,130,665	L319,225									
(-) Impuestos		-L331,993	-L665,569	-L1,028,651	-L1,424,045	-L1,854,839	-L2,404,826	-L2,537,650	-L2,677,391	-L2,824,409	-L2,979,083	-L3,141,812	-L3,313,015	-L3,493,134	-L3,682,632	-L3,881,999
Inversiones																
(-) Terreno	-L10,000,000															
(-) Equipo	-L14,472,919															
(-) Capital de Trabajo	-L5,003,760															L-
(-) Gastos de Constitución	-L150,000															
Recuperación del Capital de Trabajo																L. -
Valor de Rescate																L169,970
Flujo de la Empresa	-L29,626,679.21	L6,264,069.37	L6,273,988.75	L6,272,290.31	L6,257,098.39	L6,226,306.65	L6,097,151.97	L6,407,075.05	L6,733,137.54	L7,076,179.91	L7,437,086.39	L7,816,787.25	L8,216,261.23	L8,636,538.00	L9,078,700.88	L9,713,859.44
TIR	21.32%	Tabla 29. Flujos de la empresa 15 años en Lempiras Fuente: Elaboración Propia														
CCPP (WACC)	3.38%															
NPV	L56,104,427															
Margen de Seguridad	17.94%															
TREMA	7.27%															

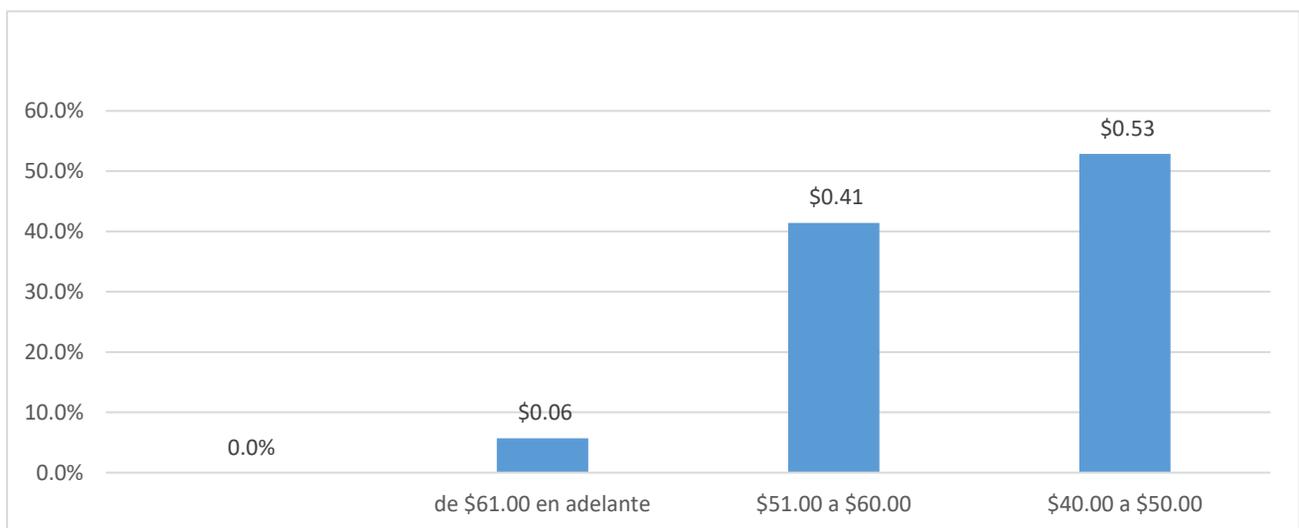
Descripción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Flujo de la Empresa		L 6,389,304	L 6,376,267	L 6,349,209	L 6,306,002	L 6,244,261	L 6,097,152	L 6,407,075	L 6,733,138	L 7,076,180	L 7,437,086	L 7,816,787	L 8,216,261	L 8,636,538	L 9,078,701	L 14,717,619
(-) Flujos de Financiamiento		L 12,678,680	L 12,678,680	L 12,678,680	L 12,678,680	L 12,678,680	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -
Flujos del Inversionista	L 5,525,247.62	-L 6,289,376.15	-L6,302,412.67	-L 6,329,470.79	-L 6,372,677.88	-L 6,434,418.35	L 6,097,151.97	L 6,407,075.05	L 6,733,137.54	L 7,076,179.91	L 7,437,086.39	L 7,816,787.25	L 8,216,261.23	L 8,636,538.00	L 9,078,700.88	L14,717,619.44
TIR	18.43%															
Costo de Capital	0.0%															
NPV	L 56,013,429.44															

Tabla 30. Flujos del inversionista a 15 años en Lempiras
Fuente: Elaboración Propia

4.8.9 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CON BASE A LA DEMANDA

El análisis anterior fue evaluado por los históricos de la empresa, a continuación, encontramos la evaluación con base al plan de demanda obtenido en la encuesta de evaluación de mercado:

Tipo de Apartamento	Total Apartamentos	m2	Precio por noche	Ponderación según encuesta	Noches disponibles al mes	Ocupación 90%	Ingresos mensuales estimados	Ingresos anuales estimados
1	6	30	\$ 46.00	26.5%	206.7	186.03	\$ 8,557.38	\$ 102,688.56
2	3	58	\$ 55.00	20.5%	159.9	143.91	\$ 7,915.05	\$ 94,980.60
3	3	71	\$ 69.00	3.0%	23.4	21.06	\$ 1,453.14	\$ 17,437.68
4	3	70.2	\$ 69.00	3.0%	23.4	21.06	\$ 1,453.14	\$ 17,437.68
5	8	58	\$ 56.00	20.5%	159.9	143.91	\$ 8,058.96	\$ 96,707.52
8	3	51.6	\$ 50.00	26.5%	206.7	186.03	\$ 9,301.50	\$ 111,618.00
Total	26	338.8		100.0%	780	702	\$ 36,739.17	\$ 440,870.04
Tasa de cambio Promedio						24.6401	L905,256.82	L10,863,081.87



En la encuesta aplicada encontramos cuanto están dispuestos a pagar los clientes potenciales, con esta ponderación, realizamos un plan de ingresos según esta demanda, donde observamos un ingreso anual estimados, equivalente a L10,863,081.87. Adicional encontramos el cálculo el ingreso anual:

Descripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Habitación Tipo 1	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54
Habitación Tipo 2	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56
Habitación Tipo 3	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28
Habitación Tipo 4	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28
Habitación Tipo 5	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75
Habitación Tipo 8	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63
Total Ingresos	L. 10,849,988	L.10,849,988							
Ingresos con Inflación	10,849,988	11,414,187	12,007,725	12,632,127	13,288,997	13,980,025	14,706,987	15,471,750	16,276,281

Tabla 31. Proyección de ingresos plan de demanda - Parte 1

Fuente: Elaboración Propia

Descripción	10	11	12	13	14	15
Habitación Tipo 1	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54	2,527,206.54
Habitación Tipo 2	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56	2,337,510.56
Habitación Tipo 3	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28
Habitación Tipo 4	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28	429,148.28
Habitación Tipo 5	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75	2,380,010.75
Habitación Tipo 8	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63	2,746,963.63
Total Ingresos	L. 10,849,988					
Ingresos con Inflación	17,122,648	18,013,025	18,949,703	19,935,087	20,971,712	22,062,241

Tabla 32. Proyección de Ingresos plan de demanda - Parte 2

Fuente: Elaboración Propia

Ventas Año 1	L10,849,988.03
Crecimiento de ventas x año (%)	0.0%
Precio unitario promedio por noche año	L1,415.10
Inflación anual (%)	5.19%
Depreciación de los Equipos (años)	5
Imp sobre la renta	25%
Costo de Oportunidad rec propios	0.00%
Tasa de interés financiamiento	5.0%
CCPP	3.4%
Plazo del Préstamo (años)	5
Vida útil del Proyecto	5

Tabla 33. Datos para ER con el plan de demanda

Fuente: Elaboración Propia

	Ratio de Aumento	Proyectado														
Descripción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingreso		L 10,849,988	L 11,414,187	L 12,007,725	L 12,632,127	L 13,288,997	L 13,980,025	L 14,706,987	L 15,471,750	L 16,276,281	L 17,122,648	L 18,013,025	L 18,949,703	L 19,935,087	L 20,971,712	L 22,062,241
(-) Costo Variable		L 5,003,760	L 5,263,455	L 5,536,628	L 5,823,979	L 6,126,244	L 6,444,196	L 6,778,650	L 7,130,462	L 7,500,533	L 7,889,810	L 8,299,292	L 8,730,025	L 9,183,113	L 9,659,717	L 10,161,056
Margen de Contribución		L 5,846,228	L 6,150,732	L 6,471,097	L 6,808,147	L 7,162,753	L 7,535,829	L 7,928,337	L 8,341,288	L 8,775,748	L 9,232,837	L 9,713,734	L 10,219,678	L 10,751,974	L 11,311,995	L 11,901,185
(-) Depreciación de Construcción		L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -
(-) Depreciaciones		L 1,100,665	L 319,225													
(-) Amortización de GP		L 30,000	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -				
Utilidad de Operación		L 4,715,563	L 5,020,068	L 5,340,432	L 5,677,483	L 6,032,089	L 7,216,604	L 7,609,111	L 8,022,063	L 8,456,523	L 8,913,612	L 9,394,508	L 9,900,452	L 10,432,749	L 10,992,770	L 11,581,959
(-) Gasto Financiero		L 4,609,536	L 3,764,591	L 2,831,170	L 1,800,007	L 660,867										
Utilidad Antes de Impuesto		L 106,027	L 1,255,476	L 2,509,262	L 3,877,476	L 5,371,221	L 7,216,604	L 7,609,111	L 8,022,063	L 8,456,523	L 8,913,612	L 9,394,508	L 9,900,452	L 10,432,749	L 10,992,770	L 11,581,959
(-) ISR	25%	L 26,507	L 313,869	L 627,316	L 969,369	L 1,342,805	L 1,804,151	L 1,902,278	L 2,005,516	L 2,114,131	L 2,228,403	L 2,348,627	L 2,475,113	L 2,608,187	L 2,748,192	L 2,895,490
(-) Aportación Solidaria	5%	-L 44,699	L 12,774	L 75,463	L 143,874	L 218,561	L 310,830	L 330,456	L 351,103	L 372,826	L 395,681	L 419,725	L 445,023	L 471,637	L 499,638	L 529,098
Utilidad Neta		L 124,219	L 928,834	L 1,806,484	L 2,764,233	L 3,809,855	L 5,101,623	L 5,376,378	L 5,665,444	L 5,969,566	L 6,289,528	L 6,626,156	L 6,980,317	L 7,352,924	L 7,744,939	L 8,157,372

Tabla 34. Estado de Resultados con el plan de demanda

Fuente: Elaboración Propia

FLUJOS DEL PROYECTO	INVERSIONES	Proyectado														
Descripción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Utilidad Operativa		L 4,715,563	L 5,020,068	L 5,340,432	L 5,677,483	L 6,032,089	L 7,216,604	L 7,609,111	L 8,022,063	L 8,456,523	L 8,913,612	L 9,394,508	L 9,900,452	L 10,432,749	L 10,992,770	L 11,581,959
(+) Depreciaciones y Amortizaciones		L 1,130,665	L 319,225													
(-) Impuestos		L 18,192	-L 326,643	-L 702,779	-L 1,113,243	-L 1,561,366	-L 2,114,981	-L 2,232,733	-L 2,356,619	-L 2,486,957	-L 2,624,084	-L 2,768,353	-L 2,920,136	-L 3,079,825	-L 3,247,831	-L 3,424,588
Inversiones																
(-) Terreno	-L 10,000,000															
(-) Equipo	-L 14,472,919															
(-) Capital de Trabajo	-L 5,003,760		L -	L -	L -											L -
(-) Gastos de Constitución	-L 150,000															
Recuperación del Capital de Trabajo																L 5,003,760.00
Valor de Rescate																L 169,970
Flujo de la Empresa	-L 29,626,679.21	L 5,864,419.81	L 5,824,089.33	L 5,768,317.95	L 5,694,904.54	L 5,601,387.00	L 5,420,848.06	L 5,695,603.34	L 5,984,669.30	L 6,288,791.32	L 6,608,753.60	L 6,945,381.16	L 7,299,542.01	L 7,672,149.38	L 8,064,164.05	L 13,650,326.70
TIR	19.02%															
CCPP (WACC)	3.38%															
NPV	L 47,471,042															
Margen de Seguridad	15.64%															

Tabla 35. Estado de Resultados - Flujo del proyecto con el plan de demanda

Fuente: Elaboración Propia

Descripción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Flujo de la Empresa		L 5,864,420	L 5,824,089	L 5,768,318	L 5,694,905	L 5,601,387	L 5,420,848	L 5,695,603	L 5,984,669	L 6,288,791	L 6,608,754	L 6,945,381	L 7,299,542	L 7,672,149	L 8,064,164	L 13,650,327
(-) Flujos de Financiamiento		L 12,678,680	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -	L -				
Flujos del Inversionista	L 5,525,247.62	-L 6,814,259.98	-L 6,854,590.46	-L 6,910,361.83	-L 6,983,775.25	-L 7,077,292.78	L 5,420,848.06	L 5,695,603.34	L 5,984,669.30	L 6,288,791.32	L 6,608,753.60	L 6,945,381.16	L 7,299,542.01	L 7,672,149.38	L 8,064,164.05	L 13,650,326.70
TIR	14.11%															
Costo de Capital	0.0%															
NPV	L 44,515,196.25															

Tabla 36. Estado de resultados - Flujos del inversionista con el plan de demanda

Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el presente capítulo, se resumen las conclusiones y recomendaciones basadas en los resultados presentados en el capítulo anterior. Estos resultados provienen de un estudio de mercado que evalúa la opción de inversión, a partir de la elección de la opción más prometedora; un análisis técnico y ambiental, y un análisis financiero que examina los principales indicadores de rentabilidad de la inversión en el área de estudio.

5.1 CONCLUSIONES

- Tras realizar un estudio por medio del análisis cuantitativo podemos definir que la construcción de un condominio exclusivo para Airbnb en la capital es de sumo agrado para las personas que hacen uso de esta herramienta. Ayudando así en el incremento turístico permitiendo una estadía corta y relajante en las instalaciones.
- En el marco del estudio ambiental se realizó la revisión mediante el uso del sistema de licenciamiento ambiental simplificado (SLAS), desarrollado por la secretaria de Recursos Naturales, se determinó la viabilidad del proyecto.
- En cuanto a la zona estratégica se determina viable debido a que cuenta con todos los servicios requeridos para la ejecución del proyecto.
- Los datos financieros muestran que el proyecto es rentable y presenta indicadores financieros favorables. Bajo la evaluación del histórico, como bajo la evaluación de la demanda de la encuesta del estudio de mercado. El Valor Actual Neto (VAN), indica que se espera generar un flujo de efectivo positivo a lo largo de la vida útil del proyecto, lo que lo convierte en una inversión rentable. Además, la Tasa Interna de Retorno (TIR) del supera la tasa de descuento (WACC), lo que indica que el proyecto genera un rendimiento aceptable en comparación con el costo de capital. Adicional se toma como referencia la TREMA.

5.2 RECOMENDACIONES

- Considerar todas las propuestas realizadas por medio de los expertos en el análisis cualitativo con el fin de desarrollar proporcionalmente el condominio.
- Monitorear los costos y estadías en el condominio con el propósito de brindar un servicio de calidad en el condominio.
- Cumplir con los requisitos y recomendaciones de construcción brindando así un lugar seguro, amplio y cómodo a cada uno de nuestros visitantes.
- Considerando los resultados financieros favorables, se recomienda proceder con la implementación del proyecto.
- Controlar y gestionar el precio y las compras de mobiliario en el extranjero para asegurar la disponibilidad una vez se opere el Condominio.
- Desarrollar un cronograma de seguimiento de las etapas de construcción, dado que el tiempo de desarrollo es corto. Esto permitirá tener ingresos de acuerdo a lo proyecto.

CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD

En el presente capítulo, se desarrolla un plan detallado como propuesta de aplicabilidad de la investigación para garantizar una gestión efectiva y exitosa del proyecto. Este plan se centra en las áreas de conocimiento establecidas por el Project Management Institute (PMI) para la gestión de proyectos y sus mejores prácticas. El objetivo es proporcionar una guía clara y estructurada abordando las diez áreas de conocimiento: integración, alcance, tiempo, costos, calidad, recursos humanos, comunicaciones, riesgos, adquisiciones, y gestión de interesados.

6.1 NOMBRE DE LA PROPUESTA

“Evaluación de prefactibilidad de desarrollo de condominio exclusivo para estadias de Airbnb en la capital “

6.2 ÁREAS DE CONOCIMIENTO DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS

En el siguiente apartado no enfocaremos en aplicar las herramientas y técnicas de la Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos (PMBOK) en el grupo de procesos de inicio y planificación del proyecto. Estas etapas son una base fundamental, ya que nos ayudarán a garantizarán el éxito en las etapas posteriores del ciclo de vida del proyecto.

6.2.1 GESTIÓN DE LA INTEGRACIÓN

Según el PMBOK (Project Management Institute, 2017) La Gestión de la Integración del Proyecto abarca los procesos y actividades necesarios para identificar, definir, combinar, unificar y coordinar los diferentes procesos y actividades de dirección del proyecto que se llevan a cabo en 214 los Grupos de Procesos de la Dirección de Proyectos. En el contexto de la dirección de proyectos, la integración implica la unificación, consolidación, comunicación y conexión de diferentes elementos. Estas acciones deben aplicarse desde el inicio hasta la conclusión del proyecto. (pág. 60)

En los procesos de inicio y planificación se consideran el Acta de Constitución y el Plan para la dirección del Proyecto.

6.2.1.1 ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO

El PMBOK (2017) define el Acta de constitución del proyecto como “documento emitido por el patrocinador del proyecto, que autoriza formalmente la existencia de un proyecto y confiere al director de proyecto la autoridad para aplicar los recursos de la organización a las actividades del proyecto” (pág. 34). Enmarcado en la presente definición se presenta a continuación el acta para el presente proyecto.

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Elaborada por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	10-12-2023	Planificación proyecto Desarrollo de condominios AIRBNB

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL	EPDCEDAELC

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
Es un proyecto de prefactibilidad en el cual se quiere evaluar el desarrollo de condómino exclusivo para Airbnb en la capital, realizando un estudio de mercado que permite evaluar el desarrollo del proyecto tendrá un impacto significativo en la sociedad y en la calidad de vida en la comunidad; Debido a que pretende brindar espacios cómodos, con precios accesibles, con amenidades y en una ubicación accesible para potenciar el turismo local . Desde el punto de vista del cliente, podrá recibir espacios adecuados en relación al costo por estadía corta, donde pueda encontrar áreas sociales para su uso. La ubicación del proyecto se ejecutará en la capital,
FINALIDAD DEL PROYECTO:
Aceptación de la construcción por parte de los inversionistas en el desarrollo de condominios para rentas a corto plazo en la capital. El enfoque será generar ingresos a través de la renta de est , brindando un servicio con los más altos estándares de calidad para con los inquilinos.
OBJETIVOS DEL PROYECTO:

CONCEPTO	OBJETIVOS	CRITERIO DE ÉXITO
1. ALCANCE	Obtener permisos de construcción. Construcción del condómino con sus áreas recreativas	Entrega y aceptación de la construcción por parte de los inversionistas.
2. CRONOGRAMA	Concluir dentro del cronograma planificado por el director de proyecto y aprobado por la Gerencia de Celaque	Finalizar el proyecto en un periodo de 15 meses
3. COSTO	Cumplir con el presupuesto aprobado de L. 29,273,522.00	No excederse del presupuesto para la ejecución del proyecto.

DEFINICIÓN DE REQUISITOS DEL PROYECTO:

- Se deberá de trabajar bajo las normas de seguridad nacional para la industria de construcción.
- Se deberá trabajar en base a la documentación e información que se indica en el juego de planos del proyecto.
- Se realizarán informes de carácter mensual para el control de avance del costo, alcance y cronograma con la técnica de valor ganado revisadas y aprobadas por el director de proyectos.

DEFINICIÓN DE REQUISITOS DEL PROYECTO

- En caso de suceder cambios, debe haber un informe con especificaciones aprobado por el cliente, según lo establecido en el plan de Gestión de Cambios
- Toda la obra será sometida a revisión conforme los requerimientos previamente definidos.

ENTREGABLES CLAVE:

- Planos constructivos
- Planos arquitectónicos
- Presupuesto de gastos
- Planos de instalaciones
- Planos de cimentación
- Planos de secciones
- Fachadas
- Manuales de especificaciones técnicas

CICLO DE VIDA DEL PROYECTO (PRELIMINAR):

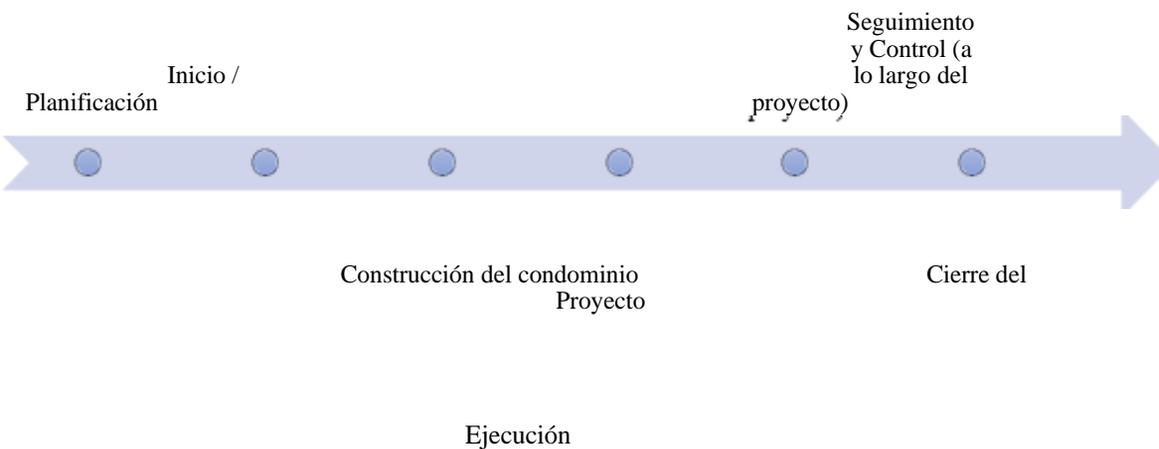


Figura: Organigrama Condominios Airbnb

Fuente: Elaboración Propia

1. Fase de Inicio/Planificación:

- Recopilar requisitos legales para la construcción
- Obtener permisos ambientales para la construcción
- Proceso de contratación con proveedores y subcontratistas
- Estudios técnicos de mercado

2. Fase de Ejecución:

- Construcción del condominio de acuerdo con los diseños y especificaciones técnicas.
- Coordinación con proveedores y otras partes involucradas en la construcción.

3. Fase de Control:

- Supervisión y control continuo del avance del proyecto, asegurando el cumplimiento de costos, plazos, la calidad y la seguridad.
- Identificación y gestión de los cambios que surjan durante la construcción.
- Realización de inspecciones y pruebas de control para garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad y seguridad.
- Comunicación regular con las partes interesadas y la resolución de problemas que puedan surgir.

CICLO DE VIDA DEL PROYECTO (PRELIMINAR):**4. Fase de Cierre:**

- Verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos y la aceptación del cliente.
- Entra en efecto la garantía de calidad
- Documentación y archivo de todos los registros y documentación relacionada con el proyecto.
- Evaluación del desempeño del proyecto y lecciones aprendidas.
- Cierre administrativo y financiero del proyecto.

RIESGOS GENERALES DEL PROYECTO:

- Retraso en obtención de Permisos
- Cambios en costos asociados con permisos
- Estimaciones inexactas de tiempo y recursos.
- Aumento de costo de construcción - materiales, mano de obra, o equipo
- Fluctuación en precios de insumos de construcción
- Desviaciones significativas en la ejecución de las actividades planificadas.
- Falta de seguimiento efectivo de los indicadores clave (costo, cronograma y alcance)
- Escasez de fondos o falta de presupuesto adecuado para el proyecto.
- Incumplimiento de estándares de calidad de materiales
- Incumplimiento de los acuerdos contractuales por parte de los proveedores o subcontratistas.
- Descuentos en materiales de construcción o liquidación por cambio de inventario.

CRONOGRAMA DE HITOS DEL PROYECTO:

HITOS	FECHAS PROGRAMADAS
Fase 1: Preliminares y cimentación	17-1-2024
Fase 2: Primer nivel	29-06-2024
Fase 3: Segundo nivel	11-09-2024
Fase 4: Tercer nivel	25-11-2024
Fase 5: Rooftop, techos, Area social	30-04-2025
Duración Total:	332 días

COSTOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS:

ÍTEM	MONTO
Permisos y licencias	L. 150,000.00
Construcción de obra gris	L 7, 287,745.37
Acabados	L 2,125,960.64
Terreno	L. 10,000,000.00
Reserva Contingencia y Gestión	L. 196,373.19
Monto Total:	L. 19,637,319.60

EQUIPO DE PROYECTO:

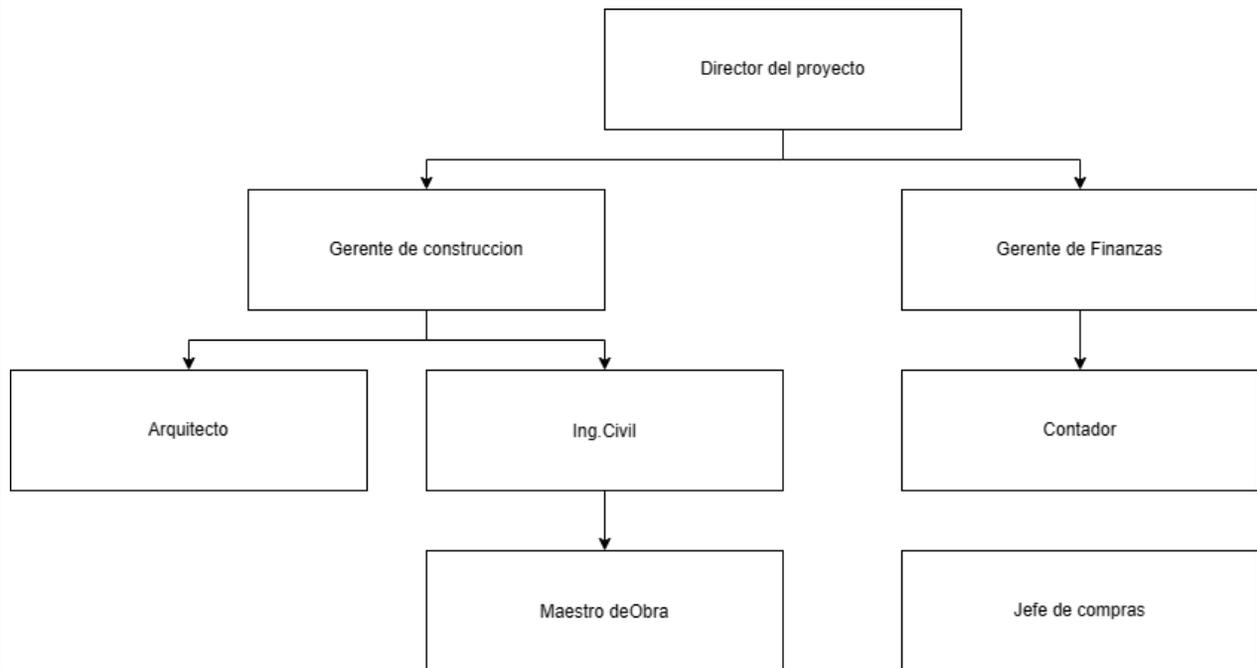


Figura: Equipo del Proyecto

Fuente: Elaboración Propia

LISTA DE INTERESADOS CLAVE:

- 1.** Beneficiarios
 - Banco
 - Usuario final
- 2.** Capital Humano
 - Colaboradores Directos
 - Diseñadores
- 3.** Proveedores
 - Formales
 - Informales
- 4.** Reguladores
 - Gubernamentales

SUPUESTOS:

- Los requisitos y planos del diseño arquitectónico, constructivos, estructurales, y de instalaciones ya están desarrollados, aprobados, firmados y sellados para permiso municipal
- Disponibilidad de los recursos financieros
- Disponibilidad de recursos humanos, equipo y materiales
- Los precios y la economía se mantienen estables
- Los proveedores cumplen con tiempos de entrega
- Aceptación de la obra terminada por parte de Patrocinadores
- Se espera contar con un presupuesto de L. 29,273,522.00

RESTRICCIONES:

- Es obligatorio el cumplimiento de los requisitos especiales por el tipo de proyecto tales como: todos los espacios deben estar diseñados según normas nacionales de almacenamiento.
- Los desembolsos provienen de fondos financiados por la banca.
- Presupuesto limitado
- Cambio fluctuante de la moneda
- Tiempo de construcción limitado

REQUISITOS DE APROBACIÓN DEL PROYECTO:

- Finalizar la Construcción del condominio en una duración de 15 meses con un presupuesto de L 29,273,522.
- Los elementos son construidos según especificaciones técnicas
- El inversionista es quien autoriza la aprobación del proyecto
- Los cambios implementados al proyecto inicial solo serán aceptados si están autorizados por el inversionista.

CRITERIOS DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO:

- Entrega de informe con los planos actualizados de acuerdo con la obra de construcción.
- Firma de Acta de Cierre

DESIGNACIÓN DEL DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE	Por Definir	NIVEL DE AUTORIDAD
---------------	-------------	---------------------------

REPORTA A	Desarrollador	Aspectos relacionados a gestión del proyecto respecto alinea base de alcance, costo y cronograma aprobados. Toma decisiones en asignación de recursos, así como el control y seguimiento del proyecto. Exigencia del cumplimiento de entregables del proyecto.	
SUPERVISA A	Equipo del Proyecto		
PATROCINADOR QUE AUTORIZA EL PROYECTO:			
NOMBRE	EMPRESA	CARGO	FECHA
Inversiones Celaque	Inversiones Celaque	Director de Proyecto	17/01/2023

6.2.1.2 PLAN PARA LA DIRECCIÓN DEL PROYECTO

Desarrollar el Plan para la Dirección del Proyecto según el PMBOK (2017) es “el proceso de definir, preparar y coordinar todos los componentes del plan y consolidarlos en un plan integral para la dirección del proyecto” (pág. 70)

Tabla 37. Plan Para la Dirección del Proyecto

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN PARA LA DIRECCIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

CICLO DE VIDA DEL PROYECTO Y ENFOQUE MULTIFASE

PROCESOS DE LA DIRECCIÓN DEL PROYECTO:

PROCESO	NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	ENTRADAS	SALIDAS
Desarrollar el Acta de Constitución del Proyecto	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación de Datos • Habilidades Interpersonales y de Equipo • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Documentos de negocio. • Acuerdos 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto
Desarrollar el Plan para la Dirección del Proyecto	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación de Datos • Habilidades Interpersonales y de Equipo • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Cambios o actualizaciones del Plan de Gestión del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> Plan para la Dirección del Proyecto
Definir el Alcance	Inicio del Proyecto. Actualizar	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Análisis de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan para la Gestión del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> Enunciado del Alcance

PROCESO	NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	ENTRADAS	SALIDAS
Crear la EDT	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Descomposición del trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Enunciado del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura de Desglose del Trabajo EDT
Desarrollar el Plan de Gestión del Cronograma	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Análisis de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan para la gestión del alcance 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión del Cronograma
Desarrollar el Cronograma del Proyecto	Inicio del Proyecto. Susceptible a Cambios	<ul style="list-style-type: none"> • Análisis de la red del Cronograma • Análisis de Datos • Microsoft Project 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de gestión del cronograma • Línea base del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> • Línea base del Cronograma • Cronograma del Proyecto
Desarrollar el Plan de Gestión de los costos	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Análisis de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de gestión del cronograma • Plan de gestión de riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de los costos
Determinar el Presupuesto	Inicio del Proyecto. Susceptible a Cambios	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Estimación Ascendente • Costos Agregados • Análisis de Datos 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de gestión de costos • Línea base del Alcance • Cronograma del Proyecto • Registro de Riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> • Línea base de costos

PROCESO	NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	ENTRADAS	SALIDAS
Planificar la Gestión de Calidad	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación y Análisis de Datos • Toma de Decisiones • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan de gestión de los riesgos • Plan de involucramiento de los interesados • Línea base del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de Calidad
Desarrollar Plan de Gestión de Recursos	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Representación de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan de gestión de Calidad. • Línea base del Alcance • Cronograma • Registro de Riesgos • Registro de Interesados 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de los Recursos
Crear la EDR	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Representación de Datos • Reuniones 	Plan de gestión de Recursos	Estructura de Desglose de Recursos (EDR)
Crear el Diagrama RACI	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Representación de Datos • Reuniones 	Plan de gestión de Recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Diagrama RACI

PROCESO	NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	ENTRADAS	SALIDAS
Desarrollar Plan de Gestión de Comunicaciones	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Análisis de requisitos de comunicación • Representación de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan de Gestión de Recursos • Plan de Involucramiento de Interesados 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de las Comunicaciones
Desarrollar Plan de Gestión de los Riesgos	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Análisis de Datos y de Interesados • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan para la Dirección del Proyecto (todos los componentes) • Registro de Interesados 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de Riesgos
Desarrollar el Análisis Cualitativo de Riesgos	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación y Análisis de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan para la Dirección del Proyecto (todos los componentes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de Riesgos
Desarrollar el Análisis Cuantitativo de Riesgos	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación y Análisis de Datos 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan para la Dirección del Proyecto (todos los componentes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización de Documentos del Proyecto (Monto de Contingencia en Presupuesto)

PROCESO	NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	ENTRADAS	SALIDAS
Desarrollar Plan de Gestión de las Adquisiciones	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación y Análisis de Datos • Criterios de Selección de Proveedores • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan de Gestión de Alcance • Plan de Gestión de Calidad • Plan de gestión de recursos • Línea base del Alcance 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Gestión de las Adquisiciones
Desarrollar Plan de Involucramientos de los Interesados	Inicio del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Juicio de Expertos • Recopilación y Análisis de Datos • Toma decisiones • Representación de Datos • Reuniones 	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Constitución del Proyecto • Plan de Gestión de Recursos • Plan de Gestión de Comunicaciones • Plan de Gestión de Riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Involucramiento de los Interesados

ENFOQUE DEL TRABAJO

La forma de llevar a cabo el Proyecto es el siguiente:

- Se determinan las líneas base del proyecto: alcance, costos y tiempo
- Luego de establecer el equipo para asignar los roles y responsabilidades, asegurando que todo el equipo tenga clara sus tareas y funciones.
- Se establecen reuniones que se llevarán a cabo mensual para supervisar y evaluar el progreso del proyecto, así como para proporcionar retroalimentación sobre los procesos involucrados
- Validar los entregables y realizar control de cambios
- Comunicación y reporte a interesados clave
- Acta de Cierre del Proyecto

GESTIÓN DE LÍNEAS BASE

En cada reunión de seguimiento del proyecto, se presentarán documentos que contengan información sobre el estado actual del proyecto:

- Validar los entregables
- Control de Cambios
- Identificación de Riesgos
- Seguimiento y Control: Informe de Valor Ganado
- Actualización de Líneas Base
- Comunicación de cambios a interesados clave
- Documentación y registro de cambios

REVISIÓN DE GESTIÓN

TIPO DE REVISIÓN DE GESTIÓN	CONTENIDO	ALCANCE	OPORTUNIDAD
Reunión Mensual	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión de planes, actas. • Revisión del estado del proyecto • Entrega de solicitudes de cambios 	Reunión entre el director del Proyecto, Supervisor de Obra y encargado	Fin de Mes

PLAN PARA LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS **ADJUNTO (Sí/No)**

1. Plan para la Gestión del Alcance	Sí
2. Plan de Gestión de los requisitos	No
3. Plan de Gestión del Cronograma	Sí
4. Plan de Gestión de Costos	Sí
5. Plan de Gestión de Calidad	Sí
6. Plan de Gestión de los Recursos	Sí
7. Plan de Gestión de las Comunicaciones	Sí

PLAN PARA LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS	ADJUNTO (Sí/No)
8. Plan de Gestión de los Riesgos	Sí
9. Plan de Gestión de las Adquisiciones	Sí
10. Plan de Involucramiento de los Interesados	Sí
11. Plan de gestión de cambios	No
12. Plan de Gestión de la Configuración	No
13. Línea base del Alcance	Sí
14. Línea base del Cronograma	Sí
15. Línea base de Costos	Sí
16. Línea base para Medición del Desempeño	No
17. Descripción del ciclo de vida del Proyecto	Sí
18. Enfoque de desarrollo	No

Fuente: Elaboración Propia

6.2.2 GESTIÓN DEL ALCANCE DEL PROYECTO

El Plan de Gestión del Alcance según el PMBOK (2017) “establece el modo en que el alcance será definido, desarrollado, monitoreado, controlado y validado” (pág. 70)

6.2.2.1 DEFINIR EL ALCANCE

Definir el Alcance es “el proceso que consiste en desarrollar una descripción detallada del proyecto y del producto” (Project Managment Institute, 2017, pág. 70).

Tabla 38. Enunciado del Alcance

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborad opor	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDominio EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

ENUNCIADO DEL ALCANCE

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

OBJETIVOS DEL PRODUCTO:

Proporcionar la apertura de un condominio a través un estudio de mercado, estudio técnico y financiero que nos permita llevar a cabo la ejecución del proyecto.

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Realizar un estudio de mercado para conocer la prefactibilidad de desarrollar un condominio exclusivo para estadías de Airbnb en el capital considerando:

- Evaluar la capacidad instalada en la empresa para el desarrollo del proyecto.
- Determinar la ubicación, tipología y diseño adecuado para el desarrollo del Condominio.
- Realizar el estudio financiero para determinar la factibilidad del condominio.
- Evaluar el desarrollo de un condominio exclusivo para la renta de estadías a corto plazo.

ENTREGABLES DEL PROYECTO:

Permisos

- Ambientales
- Control de desechos
- Permiso de Operación
- Conexión de agua potable y acometida eléctrica

Planos:

- Arquitectónico
- Estructural
- Constructivo
- Cimentación
- Instalaciones
- Techos
- Colindancias

Manuales

ENTREGABLES DEL PROYECTO:***Construcción de un condominio de Condominio con 3 niveles de apartamentos.***

Cimentación: Excavación, Acarreo de materiales, diferentes zapatas, vigas soleras y pedestales según especificaciones técnicas.

Estructura: Columnas, vigas, piso de concreto, entrepisos, techos y cubiertas, paredes y repellos según especificaciones técnicas.

Instalaciones Hidrosanitarias: (aguas negras, lluvias y potable) tubería, accesorios, cajas de registro, equipo de tanque/bomba y losa sanitaria según especificaciones técnicas.

Instalaciones Eléctricas: (fuerza e iluminación) tubería, cableado, accesorios, panel de control y lámparas según las especificaciones técnicas de los planos.

Acabados: Pulidos, pintados, piso de cerámica, cielo falso, puertas y ventanas de vidrio, puertas de madera, y closets según planos de acabados

Amueblamientos: Camas, muebles de cocina, sala, comedor, televisores

Las Zonas Exteriores o de Conjunto:

Calle de Acceso: relleno y compactado de material selecto, pastillas de concreto, bordillos de aceras, canal de servidumbre, garita de seguridad, barrera vehicular según especificaciones técnicas.

Áreas verdes: Forestería urbana y colocación de rótulo según especificaciones técnicas.

Áreas sociales: oficinas, gimnasio, área barbacoas y espacio para mascotas

EXCLUSIONES CONOCIDAS:

- Trabajos de construcción adicionales
- Instalación de equipo especializado
- Actividades de Operación del Complejo

CRITERIOS DE ACEPTACIÓN:

- Finalizar la etapa de la Construcción del condominio en una duración de 15 meses con un presupuesto de L. 29,273,522.00
- Se debe entregar un informe con los planos actualizados de acuerdo con la obra de construcción.
- El patrocinador es quien autoriza la aprobación del proyecto
- Los cambios implementados al proyecto inicial solo serán aceptados si están autorizados por el patrocinador.
- Comprobar el buen funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- Validar que todos los diseños cumplan con las especificaciones técnicas.

Fuente: Elaboración Propia

6.2.2.2 ESTRUCTURA DE DESGLOSE DEL TRABAJO

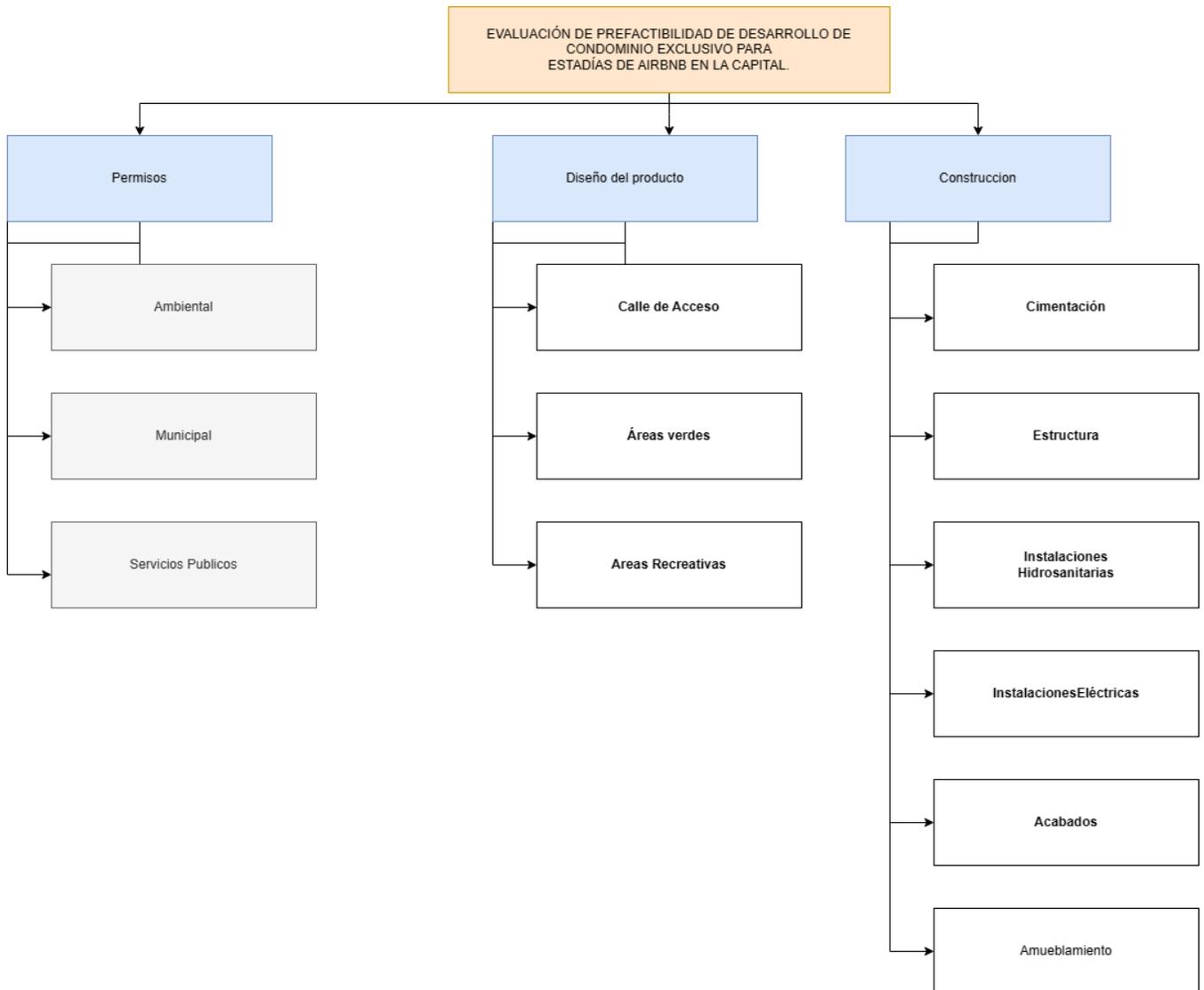
La estructura de desglose del trabajo según el PMBOK (2017) “establece las relaciones entre todos los entregables del proyecto y sus diversos componentes” (pág. 242)

Para elaborar la Estructura de Desglose del Trabajo (EDT), se construye con la técnica de descomposición, la cual genera un diagrama jerárquico que proporciona una visión global del proyecto. Ayudando al equipo a comprender la estructura del proyecto de manera clara y concisa. Asimismo, este esquema constituirá la base para la estimación de tiempos, costos, recursos humanos y riesgos asociados.

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gomez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

ESTRUCTURA DE DESGLOSE DE TRABAJO (EDT)

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC



6.2.3 GESTION DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión del Cronograma como el plan que “establece los criterios y las actividades a llevar a cabo para desarrollar, monitorear y controlar el cronograma” (pág. 87)

Tabla 39. Plan de Gestión del Cronograma

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Elaborado por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DEL CRONOGRAMA

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

DESARROLLO DEL MODELO DE PROGRAMACIÓN DEL PROYECTO:

- Identificar las actividades del proyecto y descomponerlas en tareas más pequeñas.
- Establecer la secuencia lógica de las actividades y determinar las dependencias entre ellas.
- Estimar la duración de cada actividad basándose en la experiencia previa y en la información de equipo de proyecto.
- Crear un Diagrama de Gantt

NIVEL DE EXACTITUD:

El cronograma debe presentar una estimación definitiva, al realizar una descomposición del trabajo en actividades individuales y considerar además de recursos, factores de riesgos y restricciones, con un rango de precisión de $\pm 10\%$ a $\pm 25\%$.

UNIDADES DE MEDIDA:**RECURSO****UNIDAD MEDIDA**

Actividades descompuestas

Días laborales

ENLACES CON LOS PROCEDIMIENTOS DE LA ORGANIZACIÓN:

- Utilizar las herramientas y plantillas proporcionadas por la organización para el desarrollo y seguimiento del cronograma.
- Integrar el cronograma con otros procesos de gestión del proyecto, como ser gestión de recursos, costos, control de cambios y gestión de riesgos.

MANTENIMIENTO DEL MÉTODO DE PROGRAMACIÓN DEL PROYECTO:

- **Análisis de desviaciones:** comparar el progreso real del proyecto con el cronograma planificado para identificar cualquier desviación o retraso en las actividades. Analizar las diferencias y determinar las causas subyacentes. Con base en esta información, tomar medidas correctivas, como ajustar la duración de las actividades restantes o asignar recursos adicionales.
- **Comunicar / Compartir** el cronograma actualizado con los interesados relevantes.

UMBRALES DE CONTROL:

- **Retrasos en actividades críticas:** actividades críticas retrasadas a más de 10% de su planificación para una intervención temprana con acciones correctivas y así minimizar retrasos significativos en el proyecto.
- **Variaciones en la duración de las actividades:** identificar variaciones significativas en la duración de las actividades para realizar ajustes o asignar recursos adicionales si es necesario.
- **Cumplimiento de los hitos del proyecto:** evaluar el cumplimiento de los hitos clave del proyecto en relación con las fechas planificadas para monitorear el progreso y cumplimiento de los objetivos y plazos generales del proyecto.

JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN EL CRONOGRAMA:

- Cambios en el alcance del proyecto y especificaciones.
- Condiciones imprevistas en el sitio, como problemas geotécnicos o condiciones climáticas adversas.
- Retrasos en la obtención de permisos.
- Solicitudes de cambio del cliente.

FORMATOS DE LOS INFORMES:

INFORME	FRECUENCIA DE PRESENTACIÓN
<ul style="list-style-type: none">• Informe del estado del cronograma-• Gestión de recursos	Mensual
Actualización del Cronograma	Cada vez que se apruebe un cambio

Fuente: Elaboración Propia

6.2.3.1 DESARROLLO DEL CRONOGRAMA

Desarrollar el Cronograma según el PMBOK (2017) “Es el proceso de analizar secuencias de actividades, duraciones, requisitos de recursos y restricciones del cronograma para crear el modelo del cronograma del proyecto para la ejecución, el monitoreo y el control del proyecto” (pág. 173)

Tabla 40. Cronograma del proyecto

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborador	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverl y López Sara Gómez	Kinverl y López Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gomez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

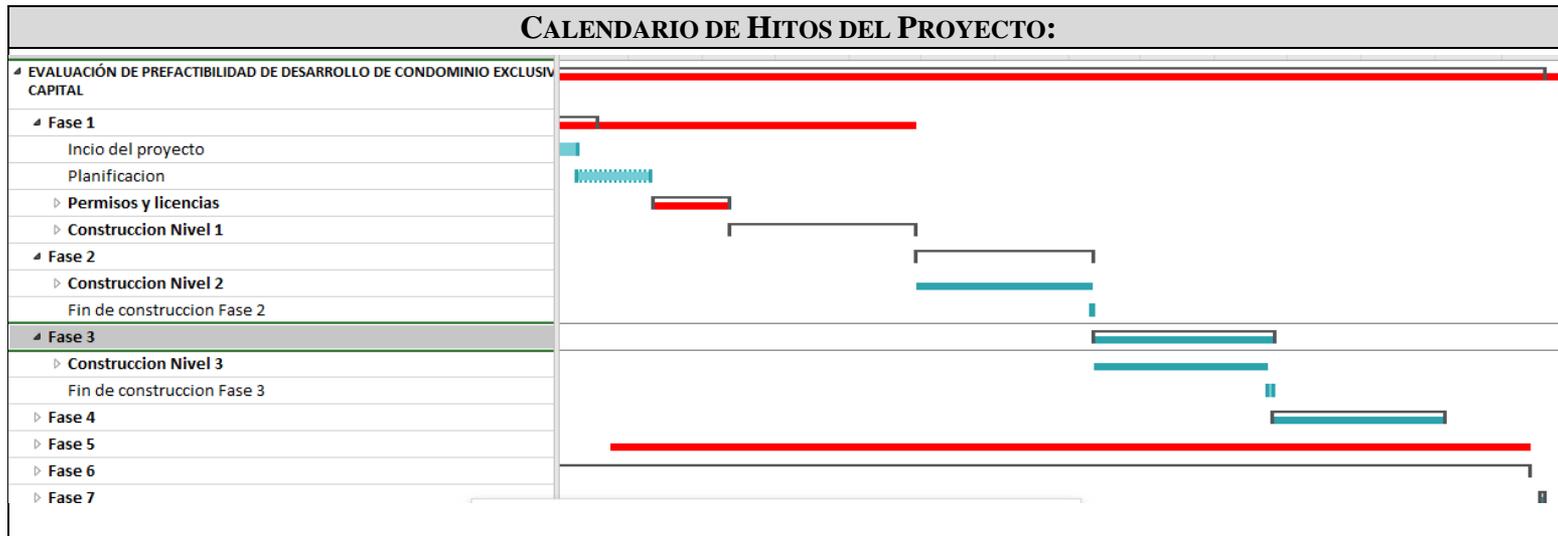
CRONOGRAMA

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

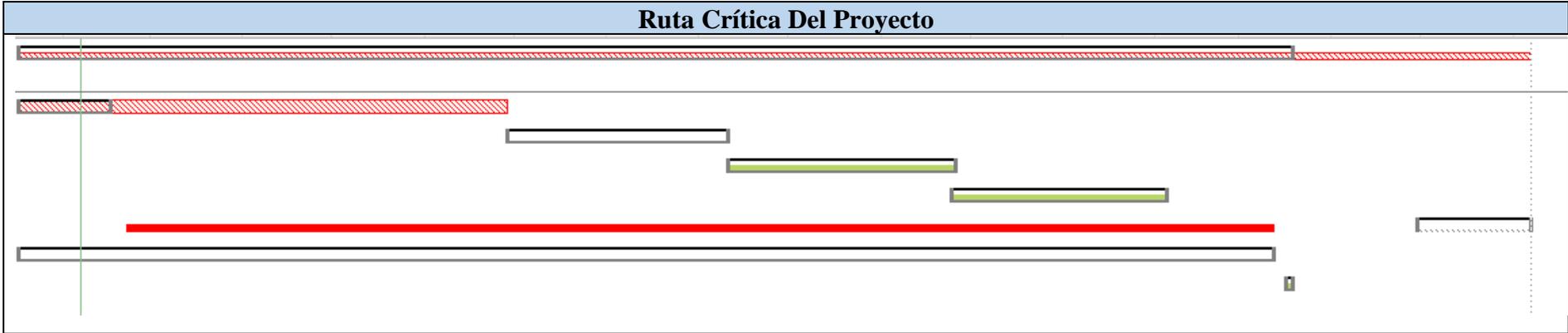
Resumen del Cronograma

Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	tri 4, 2023			tri 1, 2024	
				oct	nov	dic	ene	feb
▲ EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL	331.69 días?	mié 17/1/24	mar 18/24					
▲ Fase 1	24.75 días?	mié 17/1/24	vie 16/2					
Inicio del proyecto	18.31 días	mié 17/1/24	jue 8/2/24					
Planificacion	25.06 días	jue 8/2/24	sáb 9/3/24					
▷ Permisos y licencias	25.75 días?	lun 11/3/24	jue 11/3/24					
▷ Construccion Nivel 1	60.81 días	vie 12/4/24	vie 28/6/24					
▲ Fase 2	56.75 días?	sáb 29/6/24	mar 10/24					
▷ Construccion Nivel 2								
Fin de construccion Fase 2	1 día	mar 10/9/24	mar 10/9/24					
▲ Fase 3	58.81 días?	mié 11/9/24	lun 25/11/24					
▷ Construccion Nivel 3								
Fin de construccion Fase 3	1 día	sáb 23/11/24	lun 25/11/24					
▲ Fase 4	56.38 días?	lun 25/11/24	mar 4/25					
▷ Construccion Nivel 4								
Fin de construccion Fase 4	1 día	mar 4/2/25	mar 4/2/25					
▲ Fase 5	30.19 días	mié 30/4/25	vie 6/6/25					
Fundicion de losa	14.31 días	mié 5/2/25	sáb 22/2/25					
Area Social	15.25 días	jue 22/2/24	mar 12/25					
Area Social	15.25 días	jue 22/2/24	mar 12/25					
Fin de construccion Etapa 5	1 día	mié 12/3/25	mié 12/3/25					
▲ Fase 6	327.25 días	mié 17/1/24	mié 17/1/24					
Monitoreo y Control	327.25 días	mié 17/1/24	mié 17/1/24					
▲ Fase 7	2 días	lun 17/3/25	lun 17/3/25					
▲ Etapa de cierre y entrega								
Recepción del proyecto	2 días	lun 17/3/25	lun 17/3/25					

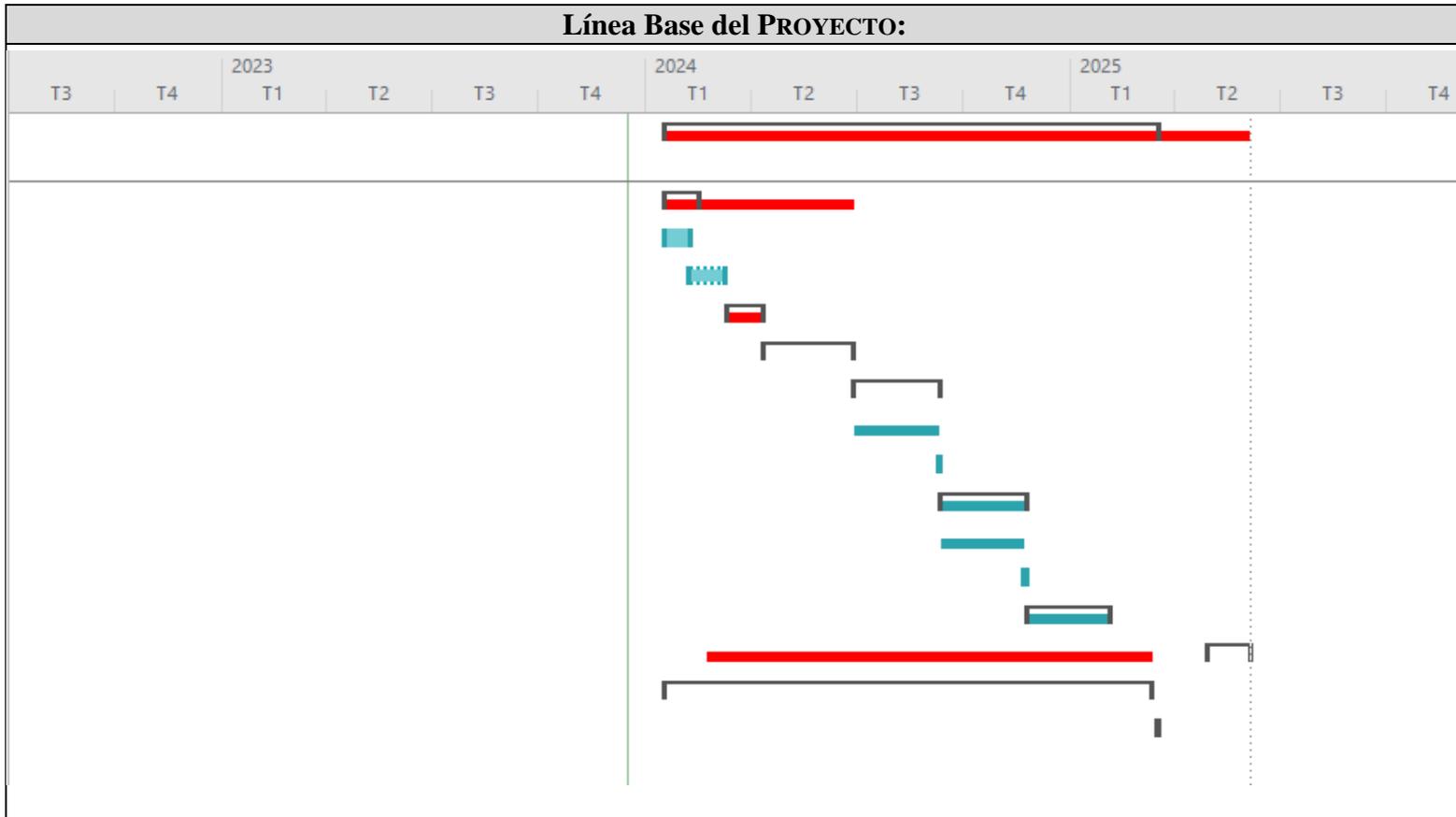
CALENDARIO DE HITOS DEL PROYECTO:



Ruta Crítica Del Proyecto



Línea Base del PROYECTO:



6.2.4 GESTION DE LOS COSTOS DEL PROYECTO

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de los Costos como el plan que “establece la forma en que se planificarán, estructurarán y controlarán los costos” (pág. 87)

Tabla 41. Plan de Gestión de Costos

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaboradopor	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	12/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE COSTOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

UNIDADES DE MEDIDA:		
TIPO DE RECURSO	UNIDAD DE MEDIDA	
Personal	Jornada Diaria	
Material	Unidad	
Herramienta y Equipo	Jornada Diaria / Hora	
NIVEL DE PRECISIÓN:		
TIPO DE ESTIMACIÓN	MODO DE FORMULACIÓN	NIVEL DE PRECISIÓN
Presupuesto	Suma de costos directos e indirectos a partir de un desglose de trabajo.	Redondeo a dos decimales

Rendimiento	Datos Históricos y Criterios Previos a partir de un desglose de trabajo	Redondeo a dos decimales
NIVEL DE EXACTITUD:		
TIPO DE ESTIMACIÓN	MODO DE FORMULACIÓN	NIVEL DE PRECISIÓN
Presupuesto	Estimación Definitiva	+/- 10% a 30%
Rendimiento	Estimación Definitiva	+/- 10% a 30%
ENLACES CON LOS PROCESOS DE LA ORGANIZACIÓN:		
Estimación de Costos: recopilación de datos históricos, método ascendente, y participación de expertos.		
Elaboración de Presupuesto: uso de plantillas y formatos de la empresa y aprobación de autoridades responsables.		
Control de Costos: uso del método valor ganado utilizado por la empresa		
UMBRALES DE CONTROL:		
Variación de Costos	Variación aceptable del $\pm 10\%$ en relación con el presupuesto planificado	
Variación de Actividades	Cada actividad será monitoreada según su importancia e impacto.	
Variación de Recursos	Límite de desviación del 5% para la categoría de mano de obra y equipo y un límite del 10% para la categoría de materiales	
Límites de Desviación	Cualquier desviación que supere el 15% del presupuesto total requerirá una revisión y aprobación formal por parte del comité de control del proyecto.	
JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS:		
<ul style="list-style-type: none"> • Cambios en el alcance del proyecto: Modificaciones en los requisitos o alcance • Cambios en los precios de materiales y suministros: Fluctuaciones en los precios de los materiales de construcción superior al 10%. • Problemas imprevistos: como ser problemas geotécnicos o condiciones de suelo inesperadas 		

<ul style="list-style-type: none"> • Cambios en tasas de impuestos o regulaciones gubernamentales 		
REGLAS PARA LA MEDICIÓN DEL DESEMPEÑO:		
ALCANCE	MÉTODO DE MEDICIÓN	TIEMPO DE MEDICIÓN
Todo el Proyecto	Valor Ganado	Mensual
FORMATOS DE GESTIÓN DE COSTOS:		
Presupuesto	El costo total del proyecto se basa en suma de estimación ascendente de cada actividad tomando en cuenta costos directos e indirectos. Se muestran solo los globales al cliente para su aprobación.	
FORMATOS DE GESTIÓN DE COSTOS:		
Ficha de Actividades	Contiene toda la información de rendimientos, cantidad de costos directos e indirectos de cada actividad. Es información para control interno de la ejecución de la construcción.	
Control de Costo	Se monitorea y actualiza el desempeño de los costos mensualmente. Los cambios técnicos son aprobados por el director de proyecto y cambios en el alcance son aprobados solamente por el patrocinador.	

Fuente: Elaboración Propia

6.2.4.1 DESARROLLO DEL PRESUPUESTO

Desarrollar el Presupuesto según el PMBOK (2017) “es el proceso que consiste en sumar los costos estimados de las actividades individuales o paquetes de trabajo para establecer una línea base de costos autorizada” (pág. 173)

Tabla 42. Presupuesto

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaboradopor	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gomez	10/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PRESUPUESTO

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

Proyección									
Descripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Habitación Tipo 1	L 2,199,83 0.40								
Habitación Tipo 2	L 1,315,11 6.00								
Habitación Tipo 3	L 1,649,87 2.80								
Habitación Tipo 4	L 1,649,87 2.80								
Habitación Tipo 5	L 3,570,73 9.20								
Habitación Tipo 8	L 1,195,56 0.00								
Total Ingresos	L.11,58 0,991								
		1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
Ingresos con inflación	L 11,580,9 91	L 12,044,2 31	L 12,526,0 00	L 13,027,0 40	L 13,548,1 22	L 14,090,0 47	L 14,653,6 48	L 15,239,7 94	L 15,849,3 86

Proyectado									
Descripción	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Salarios	L.1,401,540								
Seguridad (Tercerizada)	L.572,220								
Agua	L.80,000								
Energía Eléctrica	L.1,450,000								
Gastos de inauguración	L.100,000	L.-							
Impuestos municipales	L.225,000								
Control de Plagas	L.60,000								

Internet y Cable	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000
Materiales de Aseo	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000	L.150,000
Seguros	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000	L.45,000
Mantenimiento	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000	L.240,000
Total, Costos Y Gastos	L. 5,003,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760
		1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
Costos y Gastos con inflación	L. 5,003,760	L.5,203,910.40	L.5,412,066.82	L.5,628,549.49	L5,853,691.47	L6,087,839.13	L6,331,352.69	L6,584,606.80	L6,847,991.07
Depreciación y amortización es el mismo valor para los 5 años									
Depreciación	L.781,439	L.781,439	L.781,439	L.781,439	L.781,439	L.	L.	L.	L.
Amortización de gastos de organización	L30,000	L30,000	L30,000	L30,000	L30,000	L.	L.	L.	L.
Depreciación de Construcción	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245	L.316,245
Proyectado									
Descripción	10	11	12	13	14	15			
Salarios	L. 1,401,540	L. 1,401,540	L. 1,401,540	L. 1,401,540	L. 1,401,540	L. 1,401,540			
Seguridad (Tercerizada)	L. 572,220	L. 572,220	L. 572,220	L. 572,220	L. 572,220	L. 572,220			
Agua	L. 80,000	L. 80,000	L. 80,000	L. 80,000	L. 80,000	L. 80,000			
Energía Eléctrica	L. 1,450,000	L. 1,450,000	L. 1,450,000	L. 1,450,000	L. 1,450,000	L. 1,450,000			
Gastos de inauguración	L. -	L. -	L. -	L. -	L. -	L. -			
Impuestos municipales	L. 225,000	L. 225,000	L. 225,000	L. 225,000	L. 225,000	L. 225,000			
Control de Plagas	L. 60,000	L. 60,000	L. 60,000	L. 60,000	L. 60,000	L. 60,000			
Internet y Cable	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000	L. 680,000			
Materiales de Aseo	L. 150,000	L. 150,000	L. 150,000	L. 150,000	L. 150,000	L. 150,000			
Seguros	L. 45,000	L. 45,000	L. 45,000	L. 45,000	L. 45,000	L. 45,000			
Mantenimiento	L. 240,000	L. 240,000	L. 240,000	L. 240,000	L. 240,000	L. 240,000			
Total, Costos Y Gastos	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760	L. 4,903,760			

	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
Costos y Gastos con inflación	7,121,910. 71	7,406,787. 14	7,703,058. 63	8,011,180. 97	8,331,628. 21	8,664,893. 34
<i>Depreciación y amortización es el mismo valor para los 5 años</i>						
Depreciación						
Amortización de gastos de organización						
Depreciación de Construcción	L. 316,245	L. 316,245	L. 316,245	L. 316,245	L. 316,245	L. 316,245

6.2.5 GESTIÓN DE LA CALIDAD DEL PROYECTO

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de la Calidad como el plan que “establece la forma en que las políticas, metodologías y estándares de calidad de una organización se implementarán en el proyecto” (pág. 87)

Tabla 43. Plan de Gestión de la Calidad

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elabora dopor	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gomez	12-12- 2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

OBJETIVOS DE LA CALIDAD

- **Cumplimiento de los estándares de construcción:** Garantizar que el condominio y los apartamentos se construyan de acuerdo con los códigos de construcción y regulaciones aplicables, cumpliendo con los requisitos legales y de seguridad.
- **Calidad de los materiales:** utilizar materiales duraderos, de alta calidad y adecuados para la construcción y el amueblamiento.
- **Calidad de instalaciones y servicios:** garantizar la correcta instalación y funcionamiento de los sistemas de hidrosanitarios, eléctricos y de comunicaciones, para proporcionar servicios confiables a los usuarios que harán uso del condominio.
- Lograr la satisfacción del cliente al momento de ingresar al condominio y que se sientan

cómodos tanto en el apartamento que escojan como en las instalaciones.

REQUISITOS DE CALIDAD

- Cumplir con los códigos de construcción y regulaciones locales.
- Seguir las especificaciones del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones.
- Utilizar materiales de construcción de alta calidad y durabilidad.
- Implementar sistemas de seguridad y control de acceso eficientes

PRUEBAS DE CALIDAD:

ACTIVIDAD	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	PERSONAS RESPONSABLES
Prueba de resistencia del suelo	Excavaciones	Ing. Residente
Prueba de resistencia y decompresión del concreto	Cimientos y estructura	Ing. Residente
Prueba de resistencia eléctrica y caída de tensión	Instalaciones Eléctricas	Electricista
Prueba hidrostática	Instalaciones Hidrosanitarias	Fontanero

RESPONSABILIDADES DEL EQUIPO DE PROYECTO:

MIEMBRO DEL EQUIPO	TAREA ESPECÍFICA
Director del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar y coordinar las actividades de gestión de calidad en todas las etapas para cumplir con los objetivos del proyecto.
Gerente de Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Asegurar que los procesos de construcción cumplan con los estándares y requisitos de calidad establecidos.
Gerente de Finanzas	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar y controlar el presupuesto asignado para cumplir con la ejecución de las actividades del proyecto
Arquitecto	<ul style="list-style-type: none"> • Verificar que los diseños y planos cumplan con los estándares de calidad establecidos.
Ing. Civil	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la ejecución de la obra y asegurar la calidad de las obras civiles.
Contador	<ul style="list-style-type: none"> • Llevar el control adecuado de las facturaciones y datos contables
Jefe de Compras/Tramitador	<ul style="list-style-type: none"> • Adquirir los materiales y equipo necesario que

	<p>cumplan con los estándares de calidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunir requisitos de permisos necesarios y gestionar los permisos.
Maestro de Obra	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar y supervisar los procedimientos y estándares de calidad durante la construcción.
REQUISITOS DE RECURSOS DE LAS PRUEBAS	
ACTIVIDAD	TAREA ESPECÍFICA
Prueba de resistencia del suelo	Coordinar la contratación de un laboratorio especializado en pruebas de suelo.
Prueba de resistencia y decompresión del concreto	Gestionar la contratación de un laboratorio para realizar las pruebas de resistencia y compresión del concreto.
Prueba de resistencia eléctrica y caída de tensión	Verificar que se cuente con los equipos necesarios para realizar las pruebas eléctricas.
Prueba hidrostática	Coordinar la disponibilidad de agua y equipos para realizar la prueba hidrostática en las instalaciones.
GESTIÓN DE NO CONFORMIDADES:	
<ul style="list-style-type: none"> • Identificación de no conformidades a través de inspecciones regulares, informes de calidad, quejas de clientes. Y designar a un responsable de la gestión de no conformidades. • Evaluación y análisis de las no conformidades para comprender su alcance, impacto y causas subyacentes utilizando técnica de diagrama de causa y efecto. • Acciones correctivas estableciendo plazos y asignar responsables para cada acción correctiva y verificar su eficacia. • Acciones preventivas para evitar la recurrencia de las no conformidades en el futuro. 	
MEJORA CONTINUA:	
<ul style="list-style-type: none"> • Recopilación de datos de calidad para identificar tendencias y áreas de mejora. • Revisión periódica e involucrar a los miembros del equipo en las revisiones. • Implementación de acciones de mejora: • Comunicar los resultados de acciones de mejora y si es necesario proporcionar capacitación sobre mejores prácticas de calidad. • Seguimiento y medición al establecer indicadores clave de desempeño para medir 	

la mejora continua y evaluar el progreso hacia los objetivos de calidad.

Fuente: Elaboración Propia

6.2.6 GESTIÓN DE LOS RECURSOS DEL PROYECTO

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de los Recursos como el plan que “proporciona una guía sobre cómo se deberían categorizar, asignar, gestionar y liberar los recursos del proyecto”(pág. 87)

Tabla 44. Plan de Gestión de los Recursos

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaboradopor	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gómez	Kinverl y Lopez Sara Gomez	12-12-2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

IDENTIFICACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS:

RECURSOS	CANTIDAD
Administrador de Condominio	1
Recepcionista	1
Encargado de Mantenimiento	1
Director de proyecto	1
Encargado de Aseo	3
Supervisor de obra	3

Oficial de seguridad	3
Arquitecto	1
Administrador	1
Contador	1
Ingeniero civil residente	1
Maestro de obra	1
Maquinistas	3
Albañiles	30
Ayudantes	45
Soldador	8
Fontanero	8
Electricista	8
Pintor	6
Jardinero	1
Gerente de Construcción	1
Gerente de Finanzas	1

ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS:

El método utilizado para poder identificar el recurso humano y físico es la estimación ascendente donde se descompone el proyecto en actividades más pequeñas y detalladas, identificando los recursos requeridos para cada una de ellas, permitiéndonos evaluar con mayor precisión la cantidad de recursos necesarios.

ADQUISICIÓN DE RECURSOS HUMANOS:

Equipo de Proyecto son los colaboradores de la empresa constructora y estos son seleccionados de acuerdo con el proyecto considerando el siguiente perfil:

- Participación en proyectos anteriores iguales o similares
- Formación académica y experiencia alineada a los roles
- Habilidades blandas: trabajo en equipo, compromiso, atención al detalle, adaptabilidad, comunicación asertiva

Valores: Responsabilidad, honestidad, solidaridad, empatía, respeto, tolerancia

En caso de que la compañía no posea suficientes recursos internos, se tendrá que abrir un proceso de contratación para cubrir determinadas vacantes. Esto permitirá seleccionar talento de fuentes externas, bien mediante contratación individual o subcontratación de los servicios de otra empresa; los candidatos deben cumplir con los perfiles de puesto establecidos.

Subcontrataciones del personal para integrar el equipo de proyecto o recursos humano requerido para ejecutar una labor a través de la subcontratación, debe ser solicitada a través de una requisición de personal y aprobada por el director de Proyecto.

ADQUISICIÓN DE RECURSOS FÍSICOS:

El proceso de Adquisición de suministros, materiales de construcción, insumos, equipo, etc. será adquiridos a través de un proceso de orden de compra autorizada únicamente por el **director de proyecto**; las órdenes de compra serán emitidas a favor de los proveedores autorizados, previa cotizaciones aprobadas según presupuesto. Los materiales deben ingresar al inventario para su debido control.

Los equipos serán requeridos con una semana previa a la fecha de su montaje, y serán adquiridos con orden de compra autorizada. Se debe garantizar que los equipos seleccionados cumplen con los requerimientos y especificaciones técnicas del proyecto.

La maquinaria y equipo que requiere arrendamiento será solicitada con una semana de anticipación a la fecha que debe ser utilizada, el arrendamiento será mediante contrato con el arrendatario indicando fechas de inicio y fin, así como todas las condiciones necesarias que garanticen su buen funcionamiento.

ROLES Y RESPONSABILIDADES:			
ROL	NIVEL DE AUTORIDAD	RESPONSABILIDAD	COMPETENCIA
Administrador de condominio	• Nivel 3	• Encargado de mantener el orden en el edificio, conocimiento de la contabilidad	• Liderazgo, toma de decisiones
Recepcionista	• Nivel 1	• Encargado de atender a los clientes	• Amable, proactiva
Encargado de mantenimiento	• Nivel 2	• Responsable de cubrir las necesidades de estructura del edificio	• liderazgo
Director del Proyecto	• Nivel 4	• Responsabilidad general de definir correctamente las estrategias de iniciación, planificación, diseño, ejecución, seguimiento, control y cierre del proyecto. • Define los objetivos y requisitos de éxito del proyecto.	• Gestión de proyectos, liderazgo, toma de decisiones
Encargado de aseo	• Nivel 1	• Mantener los espacios limpios y ordenados	• Proactivo
Supervisor de obra	• Nivel 2	• Supervisar que se cumpla con lo requerido en la construcción	• Liderazgo, toma de decisiones
Oficial de seguridad	• Nivel 2	• Mantener el resguardo del edificio	• Liderazgo, toma de decisiones
Gerente de Construcción	• Nivel 3	• Supervisa obra terminada de acuerdo con las especificaciones técnicas.	• Conocimientos en construcción, planificación, supervisión

Gerente de Finanzas	• Nivel 3	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar los costos del proyecto y realizar análisis financiero. • Preparar informes financieros y presentarlos a la dirección del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> • Contabilidad, finanzas, análisis financiero
Arquitecto	• Nivel 2	<ul style="list-style-type: none"> • Preparar documentación técnica y presentarla al equipo de construcción. • Coordinar con otros consultores y especialistas en diseño. • Ofrecer recomendaciones técnicas y soluciones de diseño. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diseño arquitectónico, normativas y procesos de construcción
Ing. Civil	• Nivel 2	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar y controlar los avances y calidad de las obras civiles. • Coordinar con contratistas y subcontratistas para la ejecución de las obras. • Preparar informes de avance y calidad de las obras civiles. • Proporcionar asesoría en aspectos técnicos y estructurales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingeniería civil, cálculos estructurales, normativas

ROL	NIVEL DE AUTORIDAD	RESPONSABILIDAD	COMPETENCIA
Diseñadores (estructural, hidrosanitarias, eléctrico)	• Nivel 2	<ul style="list-style-type: none"> • Verificación que la ejecución de la construcción esté de acuerdo con planos y especificaciones técnicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diseño, cálculo y análisis de resistencia estructural, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas respectivamente.
Contador	• Nivel 2	<ul style="list-style-type: none"> • Llevar a cabo el registro y seguimiento de los aspectos contables y financieros del proyecto. • Generar informes contables y financieros para la dirección del proyecto. • Ofrecer asesoramiento en aspectos contables y fiscales del proyecto. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contabilidad, registros financieros, análisis de costos
Jefe de Compras/ Tramitador	• Nivel 1	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar compras y negociaciones con proveedores. • Coordinar la adquisición de materiales y suministros con proveedores. • Generar informes de compras y gestionar la documentación correspondiente. • Recopilar documentos necesarios para gestión de permisos 	<ul style="list-style-type: none"> • Negociación, gestión de permisos y proveedores, control de inventario
Subcontratistas	• Nivel 1	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar tareas específicas de instalaciones específicas (obra civil, hidrosanitarias, eléctricas, soldaduras, pintura) 	<ul style="list-style-type: none"> • Habilidades y conocimiento en cada área específica.
Maestro de Obra	• Nivel 1	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar el progreso de la construcción y garantizar la calidad. • Informar sobre el progreso de la construcción y posibles desviaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> • Habilidades técnicas de construcción, liderazgo

ORGANIGRAMA DEL PROYECTO:

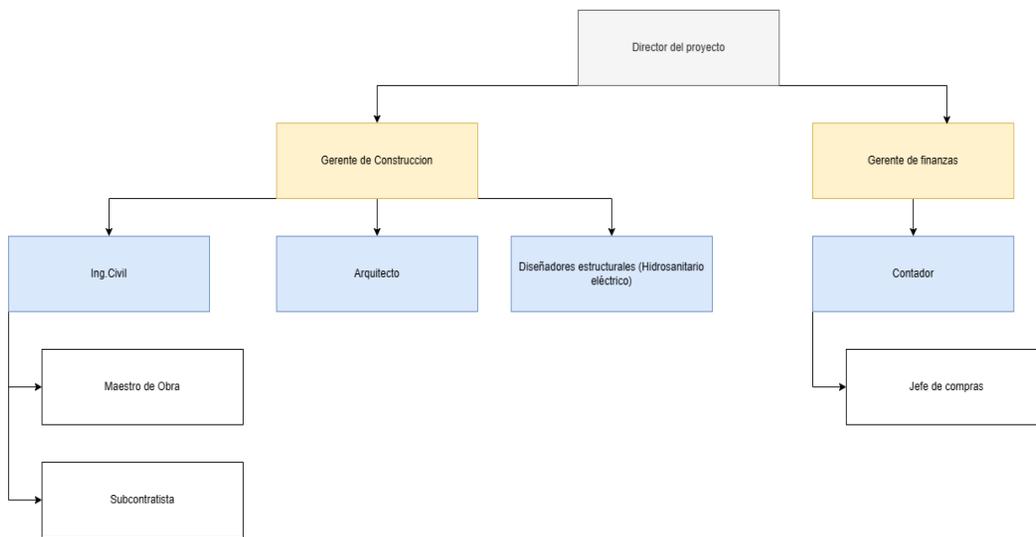


Figura: Organigrama del Proyecto

Fuente: Elaboración Propia

GESTIÓN DE LOS MIEMBROS DEL EQUIPO DE PROYECTO:

El criterio de liberación de cada miembro del equipo del proyecto se establece al término del entregable del cual son responsables. Como destino de asignación, se considera la transferencia a otro proyecto dentro de la empresa.

CAPACITACIÓN:

Identificación de Necesidades de Capacitación: Se implementará un instrumento basado en encuesta y entrevista para evaluar y obtener las necesidades de capacitación y desarrollo, para implementar un plan de capacitación y desarrollo que permita potenciar habilidades y competencias requeridas en el puesto para cerrar las brechas encontradas

Una estrategia de capacitación innovadora para el equipo de proyecto en especial a los líderes, es a través de

E-learning.

Estrategia Coaching: Promover la participación y el involucramiento a miembros del equipo como un dinámico de capacitación y formación.

DESARROLLO DEL EQUIPO:

Método Electrónico y Presencial: Adquirimos capacitaciones por medio del Colegio de Ingenieros e INFOP para inscribir a nuestro equipo de proyecto en capacitaciones para desarrollar habilidades blandas, Conocimientos, habilidades y actualizaciones en el libro de la construcción, estas serán asignadas de acuerdo con un calendario de trabajo que no afecte sus responsabilidades diarias.

Método de aprendizaje continuo: Personal del equipo más experimentado y con mayores conocimientos le será asignado un miembro del equipo con menos experiencia para que pueda a través del coaching conducir el aprendizaje con contenidos más sencillos de digerir, recordar y entender esto conduce a mejores resultados ya que será enfocado a necesidades concretas.

Team Building: Se tomará un día de fin de semana dentro de la ciudad, al aire libre, orientado a fomentar buenas relaciones, crear y fomentar confianza en el equipo, motivación, Desarrollo de actividades interpersonales y tiempo libre.

CONTROL DE RECURSOS FÍSICOS:

Los recursos físicos serán controlados y asegurados a través de un sistema de inventarios, a cargo del responsable de bodega, dicho sistema permitirá una administración de inventarios que evitará pérdidas y daños a los materiales e insumos, utilizaremos el sistema PEPS este permitirá rotar inicialmente los productos que ingresan primero, siempre rota el producto que más tiempo lleva en la operación. Niveles de inventario.

Los materiales y suministro se deberán adquirir cuando el nivel de inventario se encuentre en el mínimo, este control debe ser llevado por el Bodeguero, solicitado por el Maestro de obra, aprobado por el Ingeniero Industrial en un documento de requisición de materiales y se generará una orden de compra que autoriza el director de compra.

PLAN DE RECONOCIMIENTO:

La compañía implementará un plan de reconocimiento como estrategia dirigida a los miembros del equipo para motivar y reconocer su desempeño y consiste en:

- Bonos por buen desempeño.
- Se ofrece la oportunidad de crecimiento interno (promociones).
- Reconocimientos en público por el buen desempeño o resultados.
- Reconocimiento por ahorro de recursos (costos, tiempo).

6.2.6.1 ESTRUCTURA DE DESGLOSE DE RECURSOS (EDR)

Según el PMBOK (2017) la estructura de desglose de recursos “es una estructura jerárquica de los recursos identificados, por categoría y tipo de recurso” (pág. 198)

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

ESTRUCTURA DE DESGLOSE DE RECURSOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

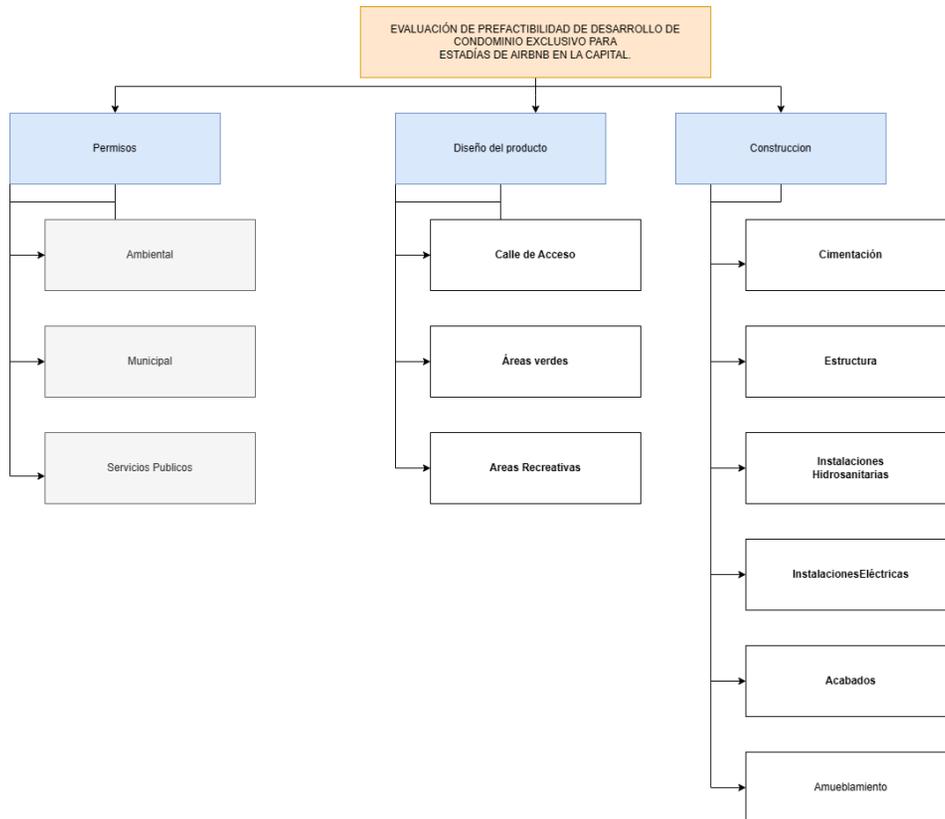


DIAGRAMA RACI

El diagrama RACI es una Matriz de Asignaciones de Responsabilidades que según el PMBOK “utiliza los estados responsables, encargado, consultar e informar (Responsible, Accountable, Consult, Inform) para definir la participación de los interesados en las actividades del proyecto” (pág. 706)

Tabla 45. Diagrama RACI

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

DIAGRAMA RACI

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

Actividades	Personas													
	Inversionistas	Director de Proyecto	Gerente Financiero	Contador	Encargado de Compras	Gerente de Construcción	Ingeniero Civil residente	Arquitecto	Ingeniero Estructural	Ingeniero Eléctrico	Maestro de obra	Supervisor de la obra	Administrador de condominio	Encargado de mantenimiento
Aprobar el Acta del proyecto	A	R	C	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I
Distribuir el acta de constitución	I	C	I	I	I	R	I	I	I	I	I	I	I	I
Seleccionar equipo de proyecto	I	A	I	I	I	R	C	C	C	C	C	A	R	I
Estimar recursos necesarios	I	R	A	I	C	C	I	I	I	I	A	A	A	I
Establecer línea base	I	R	C	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I
Crear plan de dirección de proyecto	I	R	C	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I
Planificar la gestión de cambios	I	R	C	I	I	C	I	I	I	I	C	C	I	I
Presentar plan de aprobación	A	R	C	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I
Aprobar cambios	A	R	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Compra de materiales	I	I	C	C	R	A	I	I	I	I	C	C	I	I
Desarrollo de construcción	I	I	I	I	I	A	R	C	C	C	R	R	I	I
Aprobación de planos s	I	A	A	I	I	A	C	C	R	C	I	I	I	I
Aprobaciones de gasto	I	I	I	C	R	A	C	C	C	C	I	C	I	I

Actividades	Personas										
	Recepcionista	Encargado de Aseo	Oficial de seguridad	Administrador	Maquinistas	Albañiles	Ayudantes	Soldador	Fontanero	Pintor	Jardinero
Aprobar el Acta del proyecto	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I
Distribuir el acta de constitución	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Seleccionar equipo de proyecto	I	I	I	R	I	I	I	I	I	I	I
Estimar recursos necesarios	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I
Establecer línea base	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I
Crear plan de dirección de proyecto	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Planificar la gestión de cambios	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I
Presentar plan de aprobación	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I
Aprobar cambios	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I
Compra de materiales	I	I	I	R	I	I	I	I	I	I	I
Desarrollo de construcción	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Aprobación de planos	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Aprobaciones de gasto	I	I	I	R	I	I	I	I	I	I	I

6.2.7 GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de las Comunicaciones como el plan que “establece cómo, cuándo y por medio de quién se administrará y difundirá la información del proyecto” (pág. 87)

Tabla 46. Plan de Gestión de las Comunicaciones

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Elaborado por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

OBJETIVOS DE COMUNICACIÓN:
<ul style="list-style-type: none"> • Mantener a las partes interesadas informadas sobre el progreso del proyecto y los hitos alcanzados. • Fomentar la participación y colaboración de las partes interesadas en la toma de decisiones. • Facilitar una comunicación clara y efectiva para minimizar malentendidos y conflictos. • Proporcionar canales de retroalimentación para abordar inquietudes y preguntas de las partes interesadas.
REQUISITOS DE COMUNICACIÓN:
<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar un enfoque de comunicación bidireccional para fomentar la participación de las partes interesadas. • Utilizar una combinación de canales de comunicación, como reuniones, correos electrónicos, boletines informativos y herramientas colaborativas en línea. • Establecer una frecuencia regular de comunicación para informar sobre el progreso del proyecto y las actualizaciones importantes

REQUISITOS DE COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS:			
EQUIPO DEL PROYECTO:			
INTERESADO	OBJETIVO DE COMUNICACIÓN	REQUISITOS DE INFORMACIÓN	MÉTODOS DE COMUNICACIÓN
Patrocinador/ Inversionista	Actualizaciones y resultados esperados y Rendimiento financiero	Indicadores financieros y proyecciones	Informes escritos, comunicación electrónica
Director de Proyecto	Información general del proyecto	Resúmenes ejecutivos y actualizaciones	Reuniones, informes escritos, comunicación electrónica
Gerente Financiero	Estado financiero y presupuesto	Informes financieros y proyecciones	Reuniones, informes escritos, comunicación electrónica
Contador	Detalles financieros y contables	Documentos contables y registros	Reuniones, comunicación electrónica
Jefe de Compras / Tramitador	Requisitos de adquisición	Especificaciones de compras y aprobaciones	Comunicación diaria, reuniones, comunicación electrónica
Gerente de Construcción	Avance del proyecto y cumplimiento	Informes de progreso y control	Reuniones, informes escritos, comunicación electrónica
Ing. Civil	Diseño y especificaciones técnicas	Planos, cálculos estructurales	Comunicación diaria, reuniones, comunicación electrónica
Arquitecto	Diseño arquitectónico y de acabados	Planos, renders y presentaciones	Reuniones, informes escritos, comunicación electrónica
Ing. Estructural	Diseño estructural	Planos estructurales y especificaciones técnicas	Reuniones, informes técnicos, comunicación electrónica
Ing. Eléctrico	Diseño eléctrico y sistemas	Planos eléctricos y especificaciones	Reuniones, comunicación electrónica

INTERESADO	OBJETIVO DE COMUNICACIÓN	REQUISITOS DE INFORMACIÓN	MÉTODOS DE COMUNICACIÓN
Maestro de Obra	Instrucciones y coordinación	Plan de trabajo y cronograma	Reuniones diarias, comunicación en el lugar de trabajo, comunicación electrónica
Subcontratistas	Especificaciones técnicas y cronogramas	Cambios en el alcance o plazos	Comunicación diaria, reuniones, comunicación electrónica
INTERESADOS EXTERNOS:			
INTERESADO	OBJETIVO DE COMUNICACIÓN	REQUISITOS DE INFORMACIÓN	MÉTODOS DE COMUNICACIÓN
Proveedores	Requisitos de suministro y entrega	Plazos de entrega y especificaciones	Plataforma de colaboración en línea, reuniones
Autoridades reguladoras	Cumplimiento normativo	Informes de cumplimiento y aprobaciones	Reuniones, informes escritos
Comunidad Local	Impactos del proyecto y mitigación	Información sobre impacto y medidas	Sesiones informativas, reuniones, canales de retroalimentación

MATRIZ DE COMUNICACIONES:								
ENTREGABLE DE COMUNICACIÓN	AUDIENCIA	DESCRIPCIÓN	RESULTADO ESPERADO	MEDIO DE ENTREGA	AUTOR	REVISIÓN Y APROBACIÓN	EMISOR	PERIODICIDAD
Acta de Constitución	Equipo del proyecto	Documento que establece la autoridad y alcance del proyecto	Aclarar las responsabilidades y objetivos del proyecto	Correo electrónico	Director de proyecto	Patrocinador/ Inversionista	Director de proyecto	Al inicio
Línea base del Alcance	Equipo del proyecto	Documento que define el alcance acordado del proyecto	Establecer una referencia para evaluar los cambios y desviaciones	Documento compartido	Director de Proyecto	Patrocinador/ Inversionista	Director de proyecto	Al inicio
Plan de Dirección del Proyecto	Equipo del proyecto	Documento que establece cómo se ejecutará y controlará el proyecto	Proporcionar una guía para la gestión efectiva del proyecto	Documento compartido	Director de proyecto	Patrocinador/ Inversionista	Director de proyecto	Al inicio
Informe Financiero	Patrocinador / Inversionista	Presentar informe de gastos y presupuesto del proyecto	Obtener aprobación de los recursos financieros necesarios	Informe en formato Excel	Gerente Financiero	Patrocinador/ Inversionista	Gerente Financiero	Mensualmente

ENTREGABLE DE COMUNICACIÓN	AUDIENCIA	DESCRIPCIÓN	RESULTADO ESPERADO	MEDIO DE ENTREGA	AUTOR	REVISIÓN Y APROBACIÓN	EMISOR	PERIODICIDAD
Comunicación con la Comunidad	Comunidad Local	Informar sobre el impacto del proyecto en la comunidad	Mantener una comunicación abierta y transparente	Reunión comunitaria y boletines informativos	Gerente de Construcción	Director de Proyecto	Gerente de Construcción	Una sola vez
Informe de Progreso	Patrocinador / Inversionista	Presentar informe de hitos alcanzados y próximas entregas	Mantener a los interesados informados sobre el progreso del proyecto	Reunión virtual	Director de Proyecto	Patrocinador, Inversionista	Director de Proyecto	Mensualmente
Informe de Avance	Equipo del proyecto	Informar sobre el estado de avance del proyecto	Mantener a los interesados informados sobre el progreso del proyecto	Correo electrónico	Gerente de Construcción	Director de Proyecto	Gerente de Construcción	Semanalmente
Informe Control de calidad del concreto	Ing. Civil, Ing. Estructural, Gerente de Construcción	Informe de pruebas de resistencia del concreto	Resultados de acuerdo resistencia necesaria según las especificaciones técnicas.	Informe escrito	Laboratorio de Resistencia de Concreto	Director de Proyecto	Ing. Civil	Mezcla al azar de elemento estructural

Informes de Incidencias	Equipo del proyecto	Informes sobre incidentes, problemas o riesgos identificados	Comunicar los problemas identificados y buscar soluciones	Correo electrónico ,reuniones	Gerente de Construcción	Director de Proyecto	Gerente de Construcción	Según sea necesario
-------------------------	---------------------	--	---	-------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	---------------------

ENTREGABLE DE COMUNICACIÓN	AUDIENCIA	DESCRIPCIÓN	RESULTADO ESPERADO	MEDIO DE ENTREGA	AUTOR	REVISIÓN Y APROBACIÓN	EMISOR	PERIODICIDAD
Informes de Cambios	Equipo del proyecto, Patrocinador	Informes sobre los cambios solicitados o aprobados en el proyecto	Comunicar los cambios y su impacto en el proyecto	Correo electrónico ,reuniones	Director de Proyecto	Patrocinador, Inversionista	Director de Proyecto	Según sea necesario
Bitácora	Ing. Civil	Datos de desempeño	Mantener a los encargados de cada fase actualizados con el desempeño de los trabajadores	Informe escrito	Maestro de Obra	Contador, Ing. Civil Residente	Maestro de Obra	Diarios
Acta de Reunión	Equipo del proyecto	Registrar los acuerdos y acciones derivadas de una reunión	Documentar los resultados y acciones derivadas de la reunión	Documento compartido ,correo electrónico	Responsable de la reunión	Director de Proyecto	Responsable de la reunión	Según sea necesario

Acta de cierre del proyecto	Equipo del proyecto, Patrocinador, Cliente	Documento que formaliza el cierre del proyecto	Confirmar la finalización exitosa del proyecto	Documento compartido	Director de Proyecto	Patrocinador, Cliente	Director de Proyecto	Al finalizar
-----------------------------	--	--	--	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

DIAGRAMA DE FLUJO DE LA INFORMACIÓN:

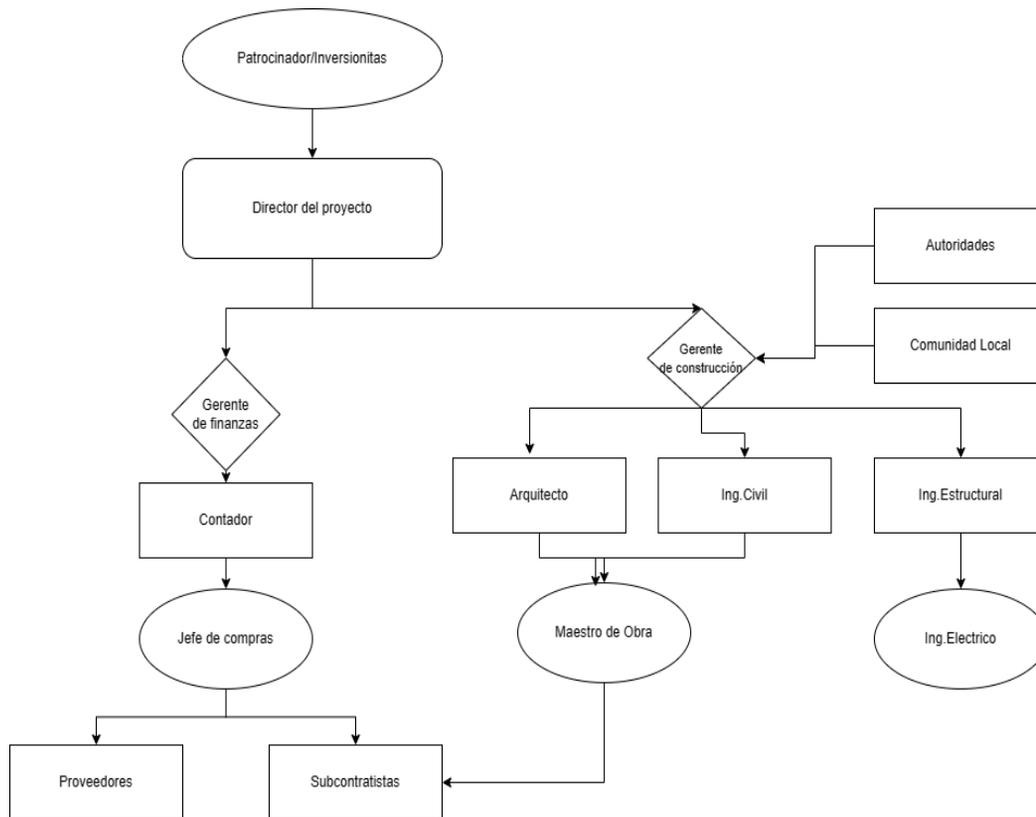


Figura: Diagrama de Flujo de la Información

Fuente: Elaboración Propia

MÉTODO PARA ACTUALIZAR Y REFINAR EL PLAN DE GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES:

1. Crear la información
2. Distribuir la información
 - ❖ Utilizar la comunicación escrita cuando:
 - Es importante mantener el registro del mensaje,
 - No existe urgencia en entregar el mensaje
 - No se requiere retroalimentación inmediata
 - Ideas son largas y complejas

MÉTODO PARA ACTUALIZAR Y REFINAR EL PLAN DE GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES:

- ❖ Utilizar la comunicación verbal cuando:
 - No se requiere registro del mensaje
 - El mensaje necesita ser entregado urgentemente
 - Se requiere retroalimentación inmediata
 - Las ideas son simples y concisas
 - Almacenar
- ❖ Informes
- ❖ Correos electrónicos
- ❖ Mensajes WhatsApp
- 3. Recuperar la información del Proyecto
 - ❖ Lecciones Aprendidas

RIESGOS Y RESTRICCIONES:

El flujo de las comunicaciones puede tener los siguientes riesgos:

- Los involucrados del proyecto no acuerden tiempos disponibles para las reuniones de discusión sobre la gestión.
- Los miembros del equipo de proyecto se encuentran en ubicaciones físicas distintas.
- Haya fallas tecnológicas para transmitir el mensaje
- El manejo de la información es escalable, es decir, varía de gerentes para el suministro de la información requerida.
- En uno de los niveles de acceso para obtener información, el gerente o encargado de proporcionarla, se rehúse a colaborar con el equipo.

GESTIÓN DE PROBLEMAS Y CONFLICTOS

- **Identificación y Registro de Problemas y Conflictos:** Establecer un sistema centralizado para documentar conflictos, incentivando la participación de todos los miembros del equipo.
- **Evaluación y Priorización:** con base en su gravedad, impacto y riesgos asociados, asignando responsables para su resolución.
- **Resolución y Acciones Correctivas:** hacer un seguimiento para resolver los problemas identificados y tomar medidas correctivas.

GESTIÓN DE PROBLEMAS Y CONFLICTOS

- **Comunicación y Gestión de Interesados:** Mantener una comunicación transparente con los interesados sobre el estado de los conflictos y las acciones a tomar.
- **Mediación y Resolución de Conflictos:** Considerar la mediación de un tercero neutral si los conflictos no se resuelven internamente.
- **Aprendizaje y Mejora Continua:** Analizar los problemas y conflictos pasados, identificar lecciones aprendidas y realizar ajustes para mejorar los procesos y procedimientos en el futuro.

GLOSARIO:

A continuación, se enlista un glosario con algunos de los términos que se encuentran necesarios comprender para trabajar en el proyecto.

- **Airbnb:** Es un mercado comunitario que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento de forma económica en más de 190 países a través de internet o desde tu *Smartphone*. Está basado en la modalidad “Bed and Breakfast” (de donde proviene el “bnb”). (entornoturístico, 2023)
- **Segmento:**
Porción o parte cortada o separada de una cosa, de un elemento geométrico o de un todo.
(Española, 2023)
- **Condominio:** Es un derecho que tienen varias personas propietarias de un mismo bien. En el derecho latinoamericano se denomina condominio a las viviendas en régimen de propiedad horizontal. (economipedia, s.f.)
- **Inmueble:** Proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños. (definición, 2008-2023)

6.2.8 GESTIÓN DE LOS RIESGOS

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de Riesgos como el plan que “establece el modo en que se estructurarán y se llevarán a cabo las actividades de gestión de riesgos” (pág. 87)

Tabla 47. Plan de Gestión de Riesgos

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE RIESGOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

CATEGORÍAS DE RIESGOS:
<ul style="list-style-type: none"> • Planificación: Riesgos relacionados con permisos y aprobaciones necesarios. • Ejecución y Construcción: Problemas de coordinación de equipos, retrasos en la entrega de materiales, conflictos laborales, condiciones climáticas adversas. • Ambientales y de Sostenibilidad: Riesgos relacionados con el impacto ambiental, gestión de residuos, cumplimiento de regulaciones ambientales, daños a la flora y fauna local, eficiencia energética y uso de recursos naturales. • Financieros y Económicos: Fluctuaciones en los costos de materiales, cambios en tasas de interés, variaciones en los tipos de cambio, problemas de financiamiento. • Seguridad y Salud: Riesgos que afectan la seguridad y salud de los trabajadores y terceros, accidentes.

ESTRUCTURA DE DESGLOSE DE RIESGOS:

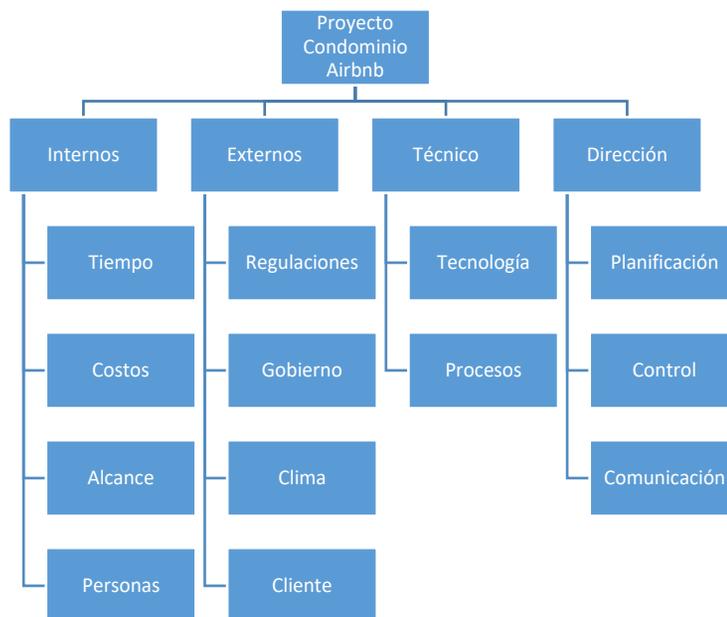


Figura 108: Estructura de Desglose de Riesgos

Fuente: Elaboración Propia

DEFINICIONES DE PROBABILIDAD DE IMPACTO DE RIESGO:

Escala de Probabilidad

Muy Alto	Un evento con muy alta probabilidad de ocurrencia	0.80
Alto	Un evento con alta probabilidad de ocurrencia	0.70
Intermedio	Un evento con mediana o intermedia probabilidad de ocurrencia	0.50
Bajo	Un evento con baja probabilidad de ocurrencia	0.30
Muy Bajo	Un evento con muy baja probabilidad de ocurrencia	0.10

Escala de Impacto

Muy Alto	Un grado de afectación muy alto en calidad, costos y Cronograma	0.20
Alto	Un grado de afectación alto en calidad, costos y cronograma	0.16
Intermedio	Un grado de afectación medio en calidad, costos y cronograma	0.11
Bajo	Un grado de afectación bajo en calidad, costos y cronograma	0.07
Muy Bajo	Un grado de afectación muy bajo en calidad, costos y cronograma	0.03

MATRIZ DE PROBABILIDAD E IMPACTO:

Probabilidad		Amenazas/Oportunidades						
		Impacto						
			Muy Bajo	Bajo	Intermedio	Alto	Muy Alto	
Muy Alto	0.80							
Alto	0.70							
Intermedio	0.50		0.03	0.07	0.11	0.16	0.20	
Bajo	0.30	Muy Alto	0.80	0.027	0.056	0.088	0.125	0.160
Muy Bajo	0.10	Alto	0.70	0.023	0.049	0.077	0.110	0.140
		Intermedio	0.50	0.017	0.035	0.055	0.078	0.100
		Bajo	0.30	0.010	0.021	0.033	0.047	0.060
		Muy Bajo	0.10	0.003	0.007	0.011	0.016	0.020
Impacto		Amenazas		Oportunidades				
Muy Alto	0.20	Alta	Evitar, Escalar, Mitigar		Explotar, Escalar, Compartir		Alta	
Alto	0.16	Media	Escalar, Transferir, Mitigar		Escalar, Compartir, Mejorar		Media	
Intermedio	0.11	Baja	Transferir, Mitigar, Aceptar		Compartir, Mejorar, Aceptar		Baja	
Bajo	0.07							
Muy Bajo	0.03							

REVISIÓN DE TOLERANCIA DE LOS INTERESADOS:

- Entrevistar a interesados clave para comprender sus expectativas, objetivos y preocupaciones con respecto a los riesgos del proyecto para establecer límites y criterios para la gestión de riesgos.
- Evaluar la tolerancia al riesgo de cada interesado en función de su capacidad y disposición para asumir riesgos en base de criterios financieros, legales u operativos.
- Definición de Niveles de Tolerancia y determinar cuándo se requieren acciones de evitar, escalar, mitigar, transferir o aceptar.

FORMATOS DE LOS INFORMES:

- **Informe de Identificación de Riesgos:** proporciona lista completa de riesgos identificados en el proyecto de construcción, junto con su descripción, probabilidad de ocurrencia e impacto potencial.
- **Informe de Evaluación de Riesgos:** se centra en la evaluación cuantitativa o cualitativa de los riesgos identificados.
- **Informe de Acciones de Mitigación y Contingencia:** describe acciones específicas para gestionar los riesgos identificados en el proyecto de construcción. Se detallan responsabilidades, plazos y recursos necesarios para implementar cada acción. También los indicadores de rendimiento (KPIs) para monitorear y medir la efectividad de las acciones de gestión de riesgos.

SEGUIMIENTO:

Se debe realizar un monitoreo, reevaluación de tolerancias e informe de seguimiento trimestralmente de los riesgos asociados al proyecto.

6.2.8.1 ANÁLISIS CUALITATIVO DE RIESGOS

El PMBOK (2017) define el análisis cualitativo de riesgos como “el proceso de priorizar los riesgos individuales del proyecto para análisis o acción posterior, evaluando la probabilidad de ocurrencia e impacto de dichos riesgos, así como otras características” (pág. 395)

Tabla 48. Registro de Riesgos

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Elaborado por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

ANÁLISIS CUALITATIVO DE RIESGOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

Riesgo identificado	Categoría del riesgo	Sub categoría	Probabilidad	Impacto	P* I	Calificación	Respuesta	Actividad	Riesgo identificado
Retrasos en la obtención de permisos	Externo	Gobierno	0.7	0.4	0.3	Alto	Escalar	Mantener de cerca la relación con entes gubernamentales con los que se ha realizado proyectos anteriores	Retrasos en la obtención de permisos
Estimaciones inexactas de tiempo y recursos	Dirección	Control	0.4	0.7	0.3	Alto	Escalar	Establecer un proceso de selección de proveedores nacionales e internacionales	Estimaciones inexactas de tiempo y recursos
Fluctuación de precios de recursos de construcción	Interno	Costos	0.2	0.5	0.1	Medio	Mejorar	Negociar el precio de los insumos al inicio de la construcción y establecer contratos con proveedores.	Fluctuación de precios de recursos de construcción
Falta de seguimiento efectivo de KPI	Dirección	Control	0.3	0.6	0.2	Medio	Mejorar	Establecer procesos de seguimiento en los diferentes niveles	Falta de seguimiento efectivo de KPI
Retrasos en la construcción	Interno	Tiempo	0.2	0.7	0.1	Medio	Compartir	Tercerizar los servicios por ejemplos, pintura, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.	Retrasos en la construcción
Escasez de recursos humanos	Interno	Personas	0.5	0.7	0.4	Alto	Escalar	Tercerizas servicios y mantener la calidad de trabajo con el cumplimiento salarial para mantener el recurso	Escasez de recursos humanos

								humano	
Cambio de condición climática	Externo	Clima	0.6	0.3	0.2	Medio	Aceptar	Respetar el cronograma de ejecución de la construcción	Cambio de condición climática
Incumplimiento de acuerdos de proveedores	Interno	Alcance	0.4	0.7	0.3	Alto	Compartir	Establecer contratos de cumplimiento y penalización	Incumplimiento de acuerdos de proveedores
Disputas con vecinos	Externo	Relaciones	0.7	0.2	0.1	Medio	Escalar	Mantener buena comunicación con los vecinos durante el desarrollo del proyecto	Disputas con vecinos
Fluctuación en la demanda de alquileres	Externo	Regulaciones	0.8	0.4	0.3	Alto	Explotar	Manejo del precio del alquiler para mantenernos dentro de lo aceptado por el cliente	Fluctuación en la demanda de alquileres
Cambios en las regulaciones locales	Externo	Regulaciones	0.1	0.8	0.1	Medio	Mejorar	Respetar el cronograma de ejecución de la construcción	Cambios en las regulaciones locales
Daños en la propiedad	Interno	Personas	0.7	0.2	0.1	Medio	Mejorar	Establecer normas y sanciones en caso de daño de la propiedad	Daños en la propiedad
Ingreso de extraños a condominio	Técnicos	Procesos	0.2	0.2	0	Bajo	Evitar	Mantener y respetar los reglamentos del condominio. Implementar tecnología de CCTV	Ingreso de extraños a condominio

Dependencia de la plataforma para alquiler	Técnicos	Tecnología	0.4	0.2	0.1	Medio	Mejorar	Generar relaciones comerciales con clientes por medio de reserva directa	Dependencia de la plataforma para alquiler
Alza de competidores	Externo	Cliente	0.6	0.8	0.5	Alto	Explotar	Manejo del precio del alquiler para mantenernos dentro de lo aceptado por el cliente	Alza de competidores

6.2.8.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE RIESGOS

El PMBOK (2017) define el análisis cuantitativo de riesgos como “El proceso de analizar numéricamente el efecto combinado de los riesgos individuales del proyecto identificados y otras fuentes de incertidumbre sobre los objetivos generales del proyecto” (pág. 87)

Tabla 49. Registro de Riesgos

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Elaborado por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

ANÁLISIS CUANTITATIVO DE RIESGOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

ANÁLISIS CUANTITATIVO DE RIESGOS

Distribución de los recursos por etapa de inversión

Inversión Inicial	Monto	Porcentaje de representación
Construcción	L 9,487,349.60	32.57%
Terreno	L 10,000,000.00	34.37%
Mobiliario y Equipo	L 9,636,172.30	33.09%
Subtotal	L 25,628,699.00	
Porcentaje de imprevistos	13%	
Total	L 29,123,522	100%

	Presupuesto Base	Costo Máximo	Riesgo Máximo	% de Probabilidad	Riesgo Neto Esperado
Construcción	L9,487,349.60	L10,000,000	L.512,650.4	13%	450,000
Terreno	L10,000,000.00	L12,000,000	L.2,000,000	15%	50,000
Mobiliario y Equipo	L9,636,172.30	L10,000,000	L.363,827.7	13%	30,000
	L29,123,521.90				530,000

Presupuesto Base	L29,123,521.90
Contingencia	530,000
Total Presupuesto	L29,653,521.90

Fuente: Elaboración Propia

6.2.9 GESTIÓN DE LAS ADQUISICIONES

El PMBOK (2017) define el Plan de gestión de las Adquisiciones como el plan que “establece cómo el equipo del proyecto adquirirá bienes y servicios desde fuera de la organización ejecutante”(pág. 87)

Tabla 50. Plan de Gestión de Adquisiciones

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE GESTIÓN DE ADQUISICIONES

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

FASE	PAQUETE DE TRABAJO	ÍTEM	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO DE PROCESO	TIPO DE CONTRATO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1.Inicio del proyecto	Inicio del proyecto	1	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Planificacion	Planificación	2	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Permisos y Licencias	Permiso Ambiental	3	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Permisos y Licencias	Permiso de Conexión a servicio público	4	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Permisos y Licencias	Permiso de Construcción	5	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Cimentación	6	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Estructura y Paredes	7	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Instalaciones Hidrosanitarias	8	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Instalaciones eléctricas	9	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Acabados	10	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
1.Construccion	Amueblamiento	11	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1

FASE	PAQUETE DE TRABAJO	ÍTEM	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO DE PROCESO	TIPO DE CONTRATO	UNIDADDE MEDIDA	CANTIDAD
2.Fundicion de losa	Fundición	11	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Cimentación	12	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Estructura y Paredes	13	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Instalaciones Hidrosanitarias	14	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Instalaciones eléctricas	15	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Acabados	16	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
2.Construccion	Amueblamiento	17	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1

FASE	PAQUETE DE TRABAJO	ÍTEM	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO DE PROCESO	TIPO DE CONTRATO	UNIDADDE MEDIDA	CANTIDAD
3.Fundicion de losa	Fundición	18	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Cimentación	19	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Estructura y Paredes	20	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Instalaciones Hidrosanitarias	21	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Instalaciones eléctricas	22	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Acabados	23	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
3.Construccion	Amueblamiento	24	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1

FASE	PAQUETE DE TRABAJO	ÍTEM	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO DE PROCESO	TIPO DE CONTRATO	UNIDADDE MEDIDA	CANTIDAD
4.Fundicion de losa	Fundición	25	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Cimentación	26	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Estructura y Paredes	27	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Instalaciones Hidrosanitarias	28	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Instalaciones eléctricas	29	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Acabados	30	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
4.Construccion	Amueblamiento	31	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
5.Fundicion de losa	Fundición	32	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1
5.Area Social	Área Social	33	Materiales y suministros/ Equipo	Obra Civil	Licitación Publica	Precio Fijo	Global	1

PROCEDIMIENTOS ESTÁNDAR A SEGUIR:
<ul style="list-style-type: none"> • Identificar los productos o servicios que deben ser adquiridos externamente para el proyecto. • Identificar proveedores potenciales y evaluar sus capacidades, experiencia y reputación. • Definir los criterios de selección, tipos de contratos y políticas de negociación con cada proveedor
FORMATOS ESTÁNDAR A UTILIZAR:
<ul style="list-style-type: none"> • Enviar a Proveedores potenciales solicitud de propuesta, definiendo los requisitos, criterios desección y plazos de entrega. • Evaluación de propuestas, seleccionar proveedor y adjudicar contrato
COORDINACIÓN CON OTROS ASPECTOS DE LA GESTIÓN DEL PROYECTO:
<ul style="list-style-type: none"> • Integrar el alcance, tiempo, costo y calidad del proyecto
COORDINACIÓN CON LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOS PROVEEDORES:
<ul style="list-style-type: none"> • Implementar una comunicación efectiva con proveedores • Monitoreo y seguimiento de adquisiciones • Gestión de cambios que afecten las adquisiciones ya pactadas.
RESTRICCIÓN Y SUPUESTOS:
<p>Restricciones</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiempo: Tomar en cuenta el tiempo necesario para adquirir un producto o servicio • Cantidad: tomar en cuenta que algunos precios se adquieren con un mínimo de compras <p>Supuestos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad de proveedores en el mercado que puedan satisfacer los requisitos del proyecto • Calidad de los productos o servicios adquiridos cumplen con los estándares del plan de gestión de localidad. • Disponibilidad de presupuesto para realizar las adquisiciones estarán disponibles de acuerdo con el plan de costos del proyecto.
RIESGOS:
<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo de proveedor no confiable y retraso en las entregas
MÉTRICAS:
<ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento del cronograma de adquisiciones • Cumplimiento del presupuesto de adquisiciones • Calidad de los productos o servicios adquiridos

6.2.10 PLAN DE INVOLUCRAMIENTO DE LOS INTERESADOS

El PMBOK (2017) define el Plan de Involucramiento de los Interesados como el plan que “establece cómo se involucrará a los interesados en las decisiones y la ejecución del proyecto, según sus necesidades, intereses e impacto” (pág. 87)

Tabla 51. Plan de Involucramiento de los Interesados

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Elaborado por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly López Sara Gómez	Kinverly Lopez Sara Gomez	17/12/2023	EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.

PLAN DE INVOLUCRAMIENTO DE LOS INTERESADOS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL.	EPDCEDAELC

ENFOQUE DE GESTIÓN DE LOS INTERESADOS DEL PROYECTO:
<ul style="list-style-type: none"> • La Gestión de los Interesados se debe llevar a cabo a lo largo de todo el proyecto. • La satisfacción de los interesados debe gestionarse como uno de los objetivos clave del proyecto. • La naturaleza y cantidad de interesados puede variar con el paso del tiempo o mientras el proyecto avanza de una fase a otra. • El Plan de Gestión de interesados será basada principalmente en el registro de interesados, identificando personas, organizaciones, colaboradores, que puedan afectar o ser afectados por el proyecto.
IDENTIFICACION DE LOS INTERESADOS:

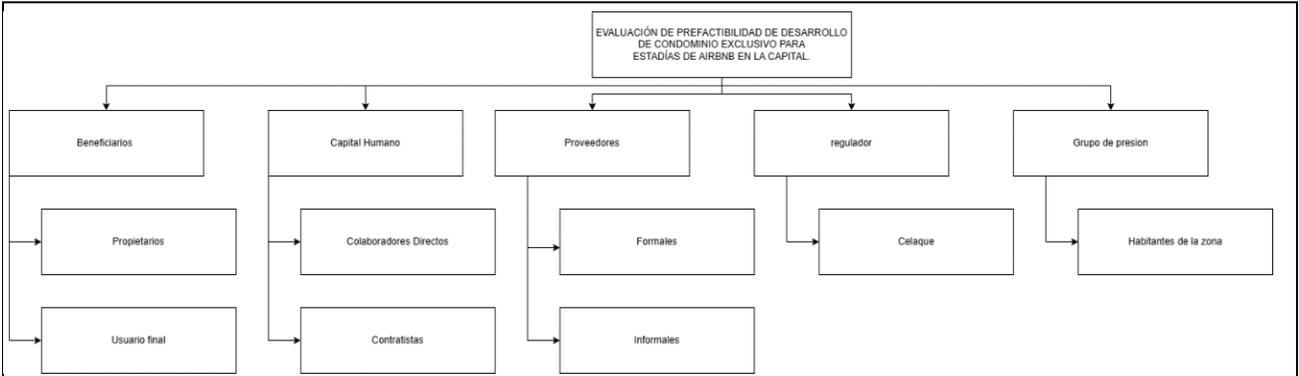


Figura :Estructura de Desglose de Interesados

Fuente: Elaboración Propia

REGISTRO DE LOS INTERESADOS											
NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	PARTIDARIO / NEUTRAL / RETICENTE
Propietarios	Propietario	Fco. Morazán	Promotor	Cumplimiento de presupuesto, calidad, plazos	Complejo de bodegas según necesidades, retorno de inversión	Beneficiario	Propietarios	Alta	Todas	Externo	Partidario
Usuario Final	Varios	Varios	Beneficiario	Bodegas funcionales y adecuadas	Satisfacción de necesidades	Beneficiario	Usuario Final	Baja	Final	Externo	Neutral
Directo de Proyecto	Directo de Proyecto	Fco. Morazán	Planificación, ejecución, monitoreo y Control del proyecto	Cumplimiento de objetivos y plazos	Éxito del proyecto, satisfacción del cliente	Capital Humano	Colaborador Directo	Alta	Todas	Interno	Partidario

NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	PARTIDARIO / NEUTRAL / RETICENTE
Gerente de Finanzas	Gerente de Finanzas	Fco. Morazán	Garantiza el cumplimiento de los requisitos financieros	Cumplimiento de presupuesto y regulaciones	Finanzas sólidas, control de costos	Capital Humano	Colaborador Directo	Alta	Todas	Interno	Partidario
Contador	Contador	Fco. Morazán	Lleva a cabo la contabilidad del proyecto	Cumplimiento de regulaciones contables	Precisión en la contabilidad	Capital Humano	Colaborador Directo	Baja	Todas	Interno	Partidario
Jefe de Compras	Jefe de Compras	Fco. Morazán	Gestiona las adquisiciones y garantiza el suministro de materiales	Adquisición eficiente y oportuna	Suministros de calidad, precios competitivos	Capital Humano	Colaborador Directo	Media	Todas	Interno	Partidario

			yservicios para el proyecto								
--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO/ EXTERNO	PARTIDARIO/ NEUTRAL/ RETICENTE
Gerente de Construcción	Gerente de Construcción	Fco. Morazán	Supervisa y coordina todas las actividades de construcción	Cumplimiento de especificaciones y plazos	Construcción de calidad, seguridad en el sitio	Capital Humano	Colaborador Directo	Alta	Todas	Interno	Partidario
Ing. Civil	Ing. Civil	Comayagua	Garantiza calidad y seguridad del proyecto de construcción	Construcción según planos y especificaciones	Calidad en el proceso de construcción	Capital Humano	Colaborador Directo	Alta	Todas	Interno	Partidario

Arquitecto	Arquitecto	Fco. Morazán	Supervisa diseño del proyecto arquitectónico asegurando la funcionalidad y estética.	Diseño arquitectónico o funcional	Estética y funcionalidad en el diseño arquitectónico	Capital Humano	Contratista	Media	Todas	Externo	Neutral
------------	------------	--------------	--	-----------------------------------	--	----------------	-------------	-------	-------	---------	---------

NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	PARTIDARIO / NEUTRAL / RETICENTE
Ing. Estructural	Ing. Estructural	Fco. Morazán	Supervisa a diseñar de las estructuras	Diseño estructural seguro	Estabilidad y seguridad estructural	Capital Humano	Contratista	Media	Todas	Externo	Neutral
Ing. Eléctrico	Ing. Eléctrico	Fco. Morazán	Supervisa a diseñar de instalaciones eléctricas	Diseño de instalaciones eléctricas	Funcionalidad y seguridad en las instalaciones eléctricas	Capital Humano	Contratista	Media	Todas	Externo	Neutral

Maestro de Obra	Maestro de Obra	Comayagua	Supervisa y coordina las actividades de construcción en el sitio	Coordinación y supervisión de la construcción	Cumplimiento de objetivos de plazos de construcción	Capital Humano	Colaborador Directo	Media	Todas	Interno	Partidario
-----------------	-----------------	-----------	--	---	---	----------------	---------------------	-------	-------	---------	------------

NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO/ EXTERNO	PARTIDARIO/ NEUTRAL/ RETICENTE
Maquinista	Maquinista	Según Contrato de Servicios Profesionales	Operar maquinaria pesada	Uso eficiente y seguro de maquinaria	Movimiento de tierra en plazo sugeridos	Capital Humano	Contratista	Baja	Todas	Externo	Neutral
Albañiles	Albañiles	Según Contrato de Servicios Profesionales	Realización de construcción de obra civil del proyecto	Trabajo de construcción de calidad	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Media	Todas	Externo	Neutral
Ayudantes	Ayudantes	Según Contrato de Servicios Profesionales	Apoyo de albañiles para realización de obras civiles	Apoyo en tareas de construcción	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Baja	Todas	Externo	Neutral

Volquet ero	Volquete ro	Según Contrato de Servicios Profesiona les	Transport e de material de construcc ión	Transporte y entrega eficiente	Entrega de materiales atiempo	Capit al Hum ano	Contratista	Baja	Todas	Externo	Neutral
----------------	----------------	---	---	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	-------------	------	-------	---------	---------

NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	PARTIDARIO / NEUTRAL / RETICENTE
Soldador	Soldador	Según Contrato de Servicios Profesionales	Trabajos de soldadura para estructuras metálicas	Trabajo de soldadura decalidad	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Media	Fase 1 ,2, 3 ,4 y 5	Externo	Neutral
Fontanero	Fontanero	Según Contrato de Servicios Profesionales	Instalación de sistemas de fontanería	Instalaciones de fontanería funcionales	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Media	Fase 1 ,2, 3 , y 5	Externo	Neutral
Electricista	Electricista	Según Contrato de Servicios Profesionales	Instalación de sistemas eléctricos y de comunicaciones	Instalaciones eléctricas funcionales	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Media	Fase 1 ,2, 3 ,4 y 5	Externo	Neutral

Pintor	Pintor	Según Contrato de Servicios Profesionales	Aplicar pintura o recubrimientos a paredes y estructura	Trabajo de pintura de calidad	Cumplimiento de objetivos de construcción	Capital Humano	Contratista	Media	Fase 1 ,2, 3 ,4 y 5	Externo	Neutral
NOMBRE	EMPRESA/ PUESTO	UBICACIÓN/ INFO. DE CONTACTO	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	PARTIDARIO / NEUTRAL / RETICENTE
Jardinero	Jardinero	Según Contrato de Servicios Profesionales	Cuidado y mantenimiento de áreas verdes	Mantenimiento y diseño de áreas verdes	Áreas verdes bien cuidadas	Capital Humano	Contratista	Baja	Fase 5	Externo	Neutral
Proveedores Formales	Varios	Tegucigalpa	Suministrar bienes o servicios de manera legal con garantías y facturación	Suministro oportuno y de calidad	Cumplimiento de contratos y pedidos	Proveedor	Formal	Baja	Fase 1 ,2, 3 ,4 y 5	Externo	Neutral

Población locatarios	Varios	Tegucigalpa	Minimización de molestias o ruidos, garantía de servicios básicos (agua, electricidad, etc.) y protección de sus propiedades	Esperar ser informados con anticipación sobre las actividades de construcción que puedan afectarlos directamente	Grupos de Presión	Habitantes de la Zona	Baja	Al principio	Todas	Externo	Reticente
-------------------------	--------	-------------	--	--	-------------------	-----------------------	------	--------------	-------	---------	-----------

INVOLUCRAMIENTO DE LOS INTERESADOS:

INTERESADO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO QUE SIGNIFICA EL PROYECTO	NIVEL DE PARTICIPACIÓN ACTUAL	NIVEL DE PARTICIPACIÓN DESEADA	PODER/INFLUENCIA A (ALTO) B (BAJO)	INTE RÉS A (ALTO) B (BAJO)	ESTRATEGIA
Propietarios	Los propietarios pueden verse directamente afectados por el proyecto del condominio exclusivo para Airbnb en la capital, ya que su inversión y patrimonio están vinculados a su éxito.	De Apoyo	De Apoyo	A	A	Gestionar Cerca

Usuario Final	Los usuarios finales, se beneficiarán de las instalaciones y servicios proporcionados por el proyecto. El proyecto tiene como objetivo satisfacer sus necesidades y expectativas, ofreciendo espacios adecuados y funcionales para sus operaciones comerciales.	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Directo de Proyecto	Su rol implica liderar y gestionar todas las actividades relacionadas con el proyecto, asegurando su finalización dentro del alcance, plazo y presupuesto establecidos.	De Apoyo	Líder	A	A	Gestionar Cerca
Gerente de Finanzas	Su impacto se relaciona con la gestión de los recursos financieros y la viabilidad económica del proyecto.	De Apoyo	Líder	A	A	Gestionar Cerca
Contador	Cumplimiento contable diario del proyecto.	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Jefe de Compras	Responsable de la gestión eficiente de suministros y materiales, la optimización de costos y presupuesto, la gestión de proveedores y contratos.	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado

Gerente de Construcción	Su impacto se relaciona con la calidad de la construcción, el cumplimiento de los estándares de seguridad y el logro de los objetivos de tiempo y costo.	De Apoyo	Líder	A	A	Gestionar Cerca
Ing. Civil	Control sobre los subcontratistas, planilla, cumplimiento de especificaciones de planos, control de calidad de la construcción. Revisión de recursos solicitados.	Neutral	De Apoyo	A	A	Gestionar Cerca
Arquitecto	Su impacto se refleja en la estética, funcionalidad y eficiencia del espacio construido, así como en la consideración de aspectos ambientales y de sostenibilidad.	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Ing. Estructural	Su impacto se relaciona con la seguridad de la construcción, el cumplimiento de los códigos y normas aplicables	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Ing. Eléctrico	Su impacto se relaciona con la adecuada funcionalidad de las instalaciones	Neutral	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Maestro de Obra	Bitácora del proyecto y solicitud de recursos.	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado

INTERESADO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO QUE SIGNIFICA EL PROYECTO	NIVEL DE PARTICIPACIÓN ACTUAL	NIVEL DE PARTICIPACIÓN DESEADA	PODER/INFLUENCIA (ALTO) B (BAJO)	INTERÉS (ALTO) B (BAJO)	ESTRATEGIA
Maquinista	Operador eficaz en maquinaria y equipopesado	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Albañiles	Su impacto se relaciona con la calidad de la mano de obra y la eficiencia en la ejecución de tarea	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Ayudantes	Apoyo eficaz a los albañiles, en todo lo que se les solicite.	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Volquetero	Disposición de entrega y realización de fletes	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Soldador	Cumplimiento en tiempo y forma, los trabajos de soldadura	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Fontanero	Cumplimiento en tiempo y forma los	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado

	trabajos de fontanería					
Electricista	Cumplimiento en tiempo y forma los trabajos eléctricos	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Pintor	Cumplimiento en tiempo y forma los trabajos de pintura	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado
Jardinero	Cumplimiento en tiempo y forma los trabajos de jardinería	Desconocedor	De Apoyo	B	A	Mantener Informado

INTERESADO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO QUE SIGNIFICA EL PROYECTO	NIVEL DE PARTICIPACIÓN ACTUAL	NIVEL DE PARTICIPACIÓN DESEADA	PODER/INFLUENCIA A (ALTO) B (BAJO)	INTERÉS A (ALTO) B (BAJO)	ESTRATEGIA
Proveedores Formales	Calidad de suministros, la puntualidad en las entregas y la satisfacción de los requisitos contractuales.	Desconocedor	Neutral	B	A	Mantener Informado

Población locatarios	Comentarios y sugerencias pueden llevar a ajustes en los planes de construcción y en las medidas de mitigación para minimizar los impactos negativos en su calidad de vida.	Reticente	Neutral	B	B	Monitorear
Indicadores X: Actual; D: deseado; A: Alto; B: Bajo Estrategias: Gestionar de cerca (A-A); Mantener satisfecho (A-B); Informar (B-A); Monitorear (B-B)						

REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS					
INTERESADO	CONTENIDO /NIVEL DE DETALLE	LENGUAJE / FORMATO	MOTIVO DE DISTRIBUCIÓN	IMPACTO ESPERADO EN EL NIVEL DE PARTICIPACIÓN	PLAZO / FRECUENCIA DE DISTRIBUCIÓN
Patrocinador	Informes de Estado/Progreso de Proyecto Solicitud de Cambios	Español/Comunicación electrónica y reunión en proyecto	Se necesita su aprobación para avanzar en el proyecto.	Alto: Aprueban cambios, Aceptan entregables. Su satisfacción es el éxito del proyecto.	Mensual
Usuario Final	Anuncio de Instalaciones habilitadas para su	Español/Anuncio	Usuarios finales del	Baja: Solamente son informados	Al finalizar

	utilización.		Complejo.		
Director de Proyecto	Data para alimentar informes de avance, de estado, para actualizar planes varios.	Español/Informes	Dirige y administra el proyecto y sus recursos	Alta: Gestionar de cerca el proyecto	Semanal
Gerente de Finanzas	Informes financieros, presupuestos, proyecciones de costos, análisis de rentabilidad, análisis de riesgos financieros, informes de gastos	Español/Correo electrónico y/o Escrito	Asignación de recursos financieros, control de costos, mitigación de riesgos financieros para cumplir con objetivos financieros del proyecto.	Alta: análisis financiero y decisiones estratégicas	Semanal
Contador	Registros contables, transacciones financieras, balances, estados de resultados, informes de impuestos.	Español/Informes	Mantener el registro contable al día y cumplir con las obligaciones fiscales	Media: Informes necesarios para general Informe de Valor Ganado.	Diario

INTERESADO	CONTENIDO /NIVEL DE DETALLE	LENGUAJE / FORMATO	MOTIVO DE DISTRIBUCIÓN	IMPACTO ESPERADO EN EL NIVEL DE PARTICIPACIÓN	PLAZO / FRECUENCIA DE DISTRIBUCIÓN
Jefe de Compras	Cotizaciones, contratos, análisis de costos, documentación de pedidos	Español/Correo electrónico y/o Escrito	Proporcionar datos actualizados sobre el estado de las compras, la gestión de proveedores, los costos de adquisición y el inventario disponible	Alta: analizar los informes de proveedores, optimizar costos, identificar oportunidades de ahorro, gestionar riesgos de suministro	Diario
Gerente de Construcción	Informes de Avance y Estado del Proyecto, Solicitud y aprobación de Cambios	Español/Correo electrónico, Reunión Presencial y en proyecto	Supervisar, vigilar y garantizar el cumplimiento de los trabajos de acuerdo con los requerimientos del proyecto	Alta: enlace de comunicación entre el promotor y la constructora.	Semanal

Ing. Civil	Solicitud de recursos a PM. Entrega Informe progreso de obra aPM. Solicitud cambios Escalar conflictos al supervisor. Solicitud de trabajo a maestro de obra, subcontratistas, maquinista, volqueteros Recepción inventario de bodeguero.	Español/Correo electrónico y reunión en proyecto	Necesario para abastecer inventario en bodega. Avance necesario para realizar informes de estado del proyecto.	Alta: Seguimiento de la ejecución y uso de recursos del proyecto	Semanal/Diario
Arquitecto	Planos con posibles cambios	Español/Reunión Presencial	Consultas y supervisión del diseño arquitectónico	Media: Seguimiento de los diseños y entregable	Cuando es requerido

INTERESADO	CONTENIDO /NIVEL DE DETALLE	LENGUAJE / FORMATO	MOTIVO DE DISTRIBUCIÓN	IMPACTO ESPERADO EN EL NIVEL DE PARTICIPACIÓN	PLAZO / FRECUENCIA DE DISTRIBUCIÓN
Ing. Estructural	Planos con posibles cambios	Español/Reunión Presencial	Consultas y supervisión del diseño estructural	Media: Seguimiento de los diseños y entregable	Cuando es requerido

Ing. Eléctrico	Planos con posibles cambios	Español/Correo Electrónico	Consultas y supervisión del diseño eléctrico	Media: Seguimiento de los diseños y entregable	Cuando es requerido
Maestro de Obra	Informe de Bitácora y Recursos Solicitud de trabajo a trabajadores	Español/Notas y reunión en proyecto	Es un instrumento importante en el control y supervisión de obra, se usa para ir haciendo las anotaciones.	Media: Información necesaria para analizar estado del inventario y proyecto en general.	Diario
Maquinista	Solicitud de uso de maquinaria pesada	Español/Llamada telefónica	Uso de maquinaria para acelerar en tiempos procesos de construcción.	Baja: actividad programada	Cuando es requerido
Albañiles	Recibe trabajo solicitado del Maestro de Obra. Solicita trabajo a ayudante.	Español/Reunión en proyecto	Entregar las obras en tiempo y forma	Baja: Seguimiento de las obras según lo solicitado	Diario
INTERESADO	CONTENIDO /NIVEL DE DETALLE	LENGUAJE / FORMATO	MOTIVO DE DISTRIBUCIÓN	IMPACTO ESPERADO EN EL NIVEL DE PARTICIPACIÓN	PLAZO / FRECUENCIA DE DISTRIBUCIÓN
Ayudantes	Recibe trabajo solicitado del Albañil	Español/ Reunión	Brindar el apoyo necesario a los	Baja: Entregan material requerido a los albañiles	Diario

	Inconveniencias	proyecto	albañiles	y los asisten	
Volqueteros	Recibe trabajo solicitado del Ing. Civil	Español/ Reunión proyecto	Entregar a tiempo materiales transportados	Baja: Entrega de materiales transportados	Cuando es requerido
Soldador	Recibe trabajo solicitado del Ing.Civil. Informe avance de trabajo desoldadura	Español/ Reunión proyecto	Cumplimiento con los trabajos en tiempo y forma	Media: Realizan trabajos de soldadura según especificaciones técnicas	Cuando es requerido
Fontanero	Recibe trabajo solicitado del Ing.Civil. Informe avance de trabajo de fontanería	Español/ Reunión proyecto	Cumplimiento con los trabajos en tiempo y forma	Media: Realizan trabajos de fontanería según especificaciones técnicas	Cuando es requerido
Electricista	Recibe trabajo solicitado del Ing.Civil. Informe avance de trabajo eléctrico	Español/ Reunión proyecto	Cumplimiento con los trabajos en tiempo y forma	Media: Realizan trabajos eléctricos según especificaciones técnicas	Cuando es requerido
Pintor	Recibe trabajo solicitado del Ing.Civil. Informe avance de trabajo de pintura	Español/ Reunión proyecto	Cumplimiento con los trabajos en tiempo y forma	Media: Realizan trabajos de pintura según especificaciones	Cuando es requerido

				técnicas	
Jardinero	Recibe trabajo solicitado del Ing.Civil. Informe avance de trabajo de jardinería	Español/ Reunión en proyecto	Cumplimiento con los trabajos en tiempo y forma	Media: Realizan trabajos de jardinería según especificaciones técnicas	Cuando es requerido
Proveedores Formales	Realizar cotizaciones Recibir órdenes de compra Enviar informe de facturas pendientes Recepción pagos	Español/Escrito	Necesario para contabilidad del proyecto	Baja: Proveen lo solicitado en el proyecto según especificaciones técnicas	Cada compra de material o solicitud de servicio
Población locatarios	Información sobre el proyecto	Español	Informativo	Baja: Se informan acerca del proyecto	Al principio

PROCEDIMIENTO PARA ACTUALIZAR Y REFINAR EL PLAN DE GESTIÓN DE LOS INTERESADOS:

Las entradas que pueden llegar a modificar y afectar el plan de gestión de interesados son:

- Registro de Interesados
- Cambios en las necesidades y expectativas de los interesados existentes
- Cambios en el alcance o los objetivos del proyecto
- Cambios en la disponibilidad de recursos
- Cambios en el entorno externo.

Toda actualización o cambio que se genere durante la ejecución del proyecto se debe proceder de la siguiente manera:

- Analizar el cambio y nuevas circunstancias
- Si es posible entrevista con el nuevo interesado
- Actualizar el Registro de nuevos interesados
- Actualizar data del Plan de Gestión de los Interesados-matriz de responsabilidades
- Aprobación de la propuesta – PM
- Actualizar Plan de Dirección del Proyecto

ANEXOS

1. ENCUESTA

- Evaluación de Prefactibilidad Desarrollo de Condominio Exclusivo para estadias a corto plazo por medio de la plataforma Airbnb.



Somos estudiantes de la facultad de postgrado de UNITEC, Previo a la investidura de la maestría en administración de proyectos y nos encontramos realizando un estudio con el propósito evaluar la prefactibilidad del desarrollo de condominios exclusivos para estadias cortas por medio de la plataforma Airbnb.

1. ¿Hace uso de condominios por medio de AIRBNB?

- Si
- No

2. ¿Con que frecuencia utiliza esta plataforma para realizar sus reservas?

- Poca
- Mucha

- Casi siempre

3. ¿Qué espera cuando renta una estadía por medio de Airbnb?

R-

4. ¿Considera importante un reglamento que regule el condominio de estadías a corto plazo?

- Si
- No

5. ¿Cuánto es el máximo de tiempo que renta un condominio?

- 1 - 3 Días
- 3-7 Días
- más de 7 Días

6. ¿Estaría interesado en alojarse en un condominio exclusivo para Airbnb en la capital?

- Si
- No
- Tal Vez

7. ¿Qué tipo de comodidades considera esenciales en un condominio exclusivo para Airbnb?

R -

8. Cuando realiza viajes, usualmente lo hace:

- Solo
- Familia
- Grupo de amigos
- Otro: _____

9. ¿Cuál es el principal propósito de sus viajes?

- Turismo
- Trabajo
- Eventos
- Otro: _____

10. ¿Tiene alguna preferencia específica sobre el diseño o estilo del condominio?

- Condominio con áreas sociales privadas
- Exclusivo para espacio de descanso
- Con comercios accesibles abiertos al público
- Otras: _____

11. ¿Cuál sería la ubicación ideal para un condominio de estadías a corto plazo?

- Cerca de atracciones turísticas
- En el centro de la ciudad
- En una zona exclusivamente residencial
- Cerca de las principales oficinas públicas y/o embajadas

12. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche en una estadía por medio de Airbnb en la capital?

- De L1,000.00 a L1,200.00
- De L1,2001.00 a L1,400.00
- De L1,4000.00 en adelante

2. ENTREVISTA

1. ¿Tiene conocimiento de las regulaciones locales para el desarrollo de este tipo de proyectos en la capital?
2. ¿Qué cantidad de apartamentos considera es la indicada para poder cumplir con las metas de ingresos promedio y tasa de ocupación?
3. ¿Cuáles considera son servicios adicionales que se podrían brindar al cliente dentro de un condominio exclusivo para estadias a corto plazo?
4. ¿Qué tipo de comodidades considera esenciales en un condominio exclusivo para Airbnb?
5. ¿Qué tipo de viajero es más frecuente?
6. ¿Cuáles son los meses del año más concurridos en los Airbnb actualmente?
7. ¿Qué amenidades considera se deben diseñar para clientes de Airbnb?
8. ¿Considera que debe existir un mínimo de días por estadia?
9. ¿Se deben considerar preferencias en los diseños?
10. ¿Cuáles son los factores clave para elegir el lugar apropiado para el desarrollo del condominio?
11. ¿Considera que la empresa cuenta con el equipo necesario para desarrollar este proyecto?
12. ¿Cuáles considera son los factores más importantes para el desarrollo de un proyecto exclusivo para estadias a corto plazo?
13. ¿Considera que sería atractivo el desarrollar una tipología mixta entre residencial y comercio para este tipo de proyectos?
14. ¿Estaría dispuesto a invertir en este desarrollo?
15. ¿Considera que la ubicación es esencial para ser rentable?

3. Tasa de Cambio – (Lempiras por dólar)

Banco Central de Honduras			
Subgerencia de Estudios Económicos			
Precio Promedio del Dólar de los Estados Unidos de Serie Diaria 2000-2024 (Lempiras por US\$1.00)			
Fecha	Compra ^{1/}	Venta	
Enero ^{2/}	14.5367	14.7171	
1/12/2023	24.6528	24.7761	
4/12/2023	24.6485	24.7717	
5/12/2023	24.6442	24.7674	
6/12/2023	24.6428	24.7660	
7/12/2023	24.6414	24.7646	
8/12/2023	24.6400	24.7632	
11/12/2023	24.6397	24.7629	
12/12/2023	24.6395	24.7627	
13/12/2023	24.6401	24.7633	

4. Inflación Honduras 2023.



5. Costo de Terreno. Colonia Castaños Sur, Tegucigalpa:

Terreno Plano con Pozo Propio en 1813 v2 para Casa o Edificio de Apartamentos **US\$ 399,000** en venta

Castaño Sur, Tegucigalpa, Francisco Morazán

Terreno 1,264.64 m² de terreno

Fotos Mapa

CONTACTANOS!

Información Casa-Futura

WhatsApp (504) 9985-3652, (504) 9855-9664

Cel o Whatsapp : (504) 9985-3652

Tu nombre

Email

Número de teléfono

Me interesa mucho esta propiedad y quiero recibir más información. ¡Gracias!

ENVIAR

6. Ocupación Airbnb actuales 2023:

Analisis Airbnb General	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23
Indicadores porcentuales												
% Ocupacion proyectada	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
% Colocacion ejecución	85%	91%	88%	91%	92%	85%	89%	93%	88%	91%	87%	97%
Diferencia	-5%	1%	-2%	1%	2%	-5%	-1%	3%	-2%	1%	-3%	7%

7. Precio promedio por noche 2023:

Ubicación	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
AST	\$ 53.00	\$ 61.00	\$ 56.00	\$ 57.00	\$ 54.00	\$ 54.00	\$ 53.00	\$ 63.00	\$ 59.00	\$ 56.00	\$ 63.00	\$ 64.00
CM	\$ 54.00	\$ 60.00	\$ 58.00	\$ 56.00	\$ 55.00	\$ 55.00	\$ 54.00	\$ 59.00	\$ 62.00	\$ 58.00	\$ 58.00	\$ 58.00
												Promedio anual
												\$ 57.75
												\$ 57.25
												\$ 57.50

8.



Carta autorizada del Asesor Temático

Carta de compromiso para asesoría temática

Señores Facultad de Postgrado UNITEC.

Por este medio yo EMILLIANO PAZ TABOADA Identidad No. 0801-1976-14327, Licenciado en ING. CIVIL Con Maestría en Administración de Empresas con Orientación en Finanzas Con Doctorado en _____

Hago constar que asumo la responsabilidad de asesorar el trabajo de Tesis de Maestría denominado EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE DESARROLLO DE CONDOMINIO EXCLUSIVO PARA ESTADÍAS DE AIRBNB EN LA CAPITAL

A ser desarrollado por el (los) estudiante(s):

KINVERLY MICHEL LOPEZ COLINDRES

SARA ISABEL GÓMEZ GIRÓN

Para lo cual me comprometo a realizar de manera oportuna las revisiones y facilitarlas observaciones que considere pertinentes a fin de que se logre finalizar el trabajo de tesis en el plazo establecido por la Facultad de Postgrado.

Nombre EMILIANO PAZ TABOADA

Número de teléfono/correo electrónico: 99851110/ epaztaboada@unitec.edu

Firma:



CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LA EMPRESA O INSTITUCIÓN

Nombre y apellido del Gerente: Andrea Cáceres Salgado
Puesto Laboral: Gerente de Propiedades
Empresa o Institución: Inversiones Celaque
Dirección principal de la Empresa o Institución: Edificio Agalta, Blvd Morazán
Ciudad: Tegucigalpa Departamento: Francisco Morazán Día: 16 Mes: Octubre Año: 2023

Estimado Señor(a): Andrea Cáceres Salgado

Reciba un cordial y atento saludo. Por medio de la presente deseamos solicitar su apoyo, dado que somos alumnos de UNITEC y nos encontramos desarrollando el Trabajo de Tesis previo a obtener nuestro título de maestría en Administración de proyectos.

Hemos seleccionado como tema evaluación de prefactibilidad de desarrollo de condominio exclusivo para estadias por medio de Airbnb en la capital, por lo que estaríamos muy agradecidos de contar con el apoyo de la empresa que usted representa para poder desarrollar nuestra investigación. En particular, dicha solicitud se circunscribe a peticionar que se nos autorice a realizar encuestas, sondeos, entrevistas, entre otros.

A la espera de su aprobación, me suscribo de Usted.

Atentamente,

Sara Isabel Gómez Girón
No. de cuenta: 12023042

Kimberly Michel López Colindres
No. de cuenta: 12113303

Por este medio, Inversiones Celaque, autoriza la realización dentro de sus instalaciones o del uso de información de la empresa en el proyecto de investigación de Tesis de Postgrado antes mencionado.

Andrea Cáceres Salgado/ Gerente de propiedades

Vo.Bo.

Andrea.caceres@celaque.net

Correo electrónico de Gerente

BIBLIOGRAFIA

- Airbnb, Inc. (2023). *Airbnb news*. Obtenido de <https://news.airbnb.com/es/about-us/#:~:text=Airbnb%20naci%C3%B3n%20en%202007%2C%20cuando,su%20piso%20de%20San%20Francisco>
- arqhys. (s.f.). Obtenido de <https://www.arqhys.com/blog/construccion-vertical.html>
- Arquitectos, K. (2017). *Morph Candelaria: Edificio La Primerao*. Obtenido de <https://www.staymorph.com/assets/brochure/Morph%20Candelaria.pdf>
- BBC news, mundo. (24 de abril de 2021). BBC news. España.
- Brenner, C. (20 de 02 de 2023). *Euromonitor internacional*. Obtenido de <https://www.euromonitor.com/article/top-three-travel-trends-for-2023>
- Canale, B. K. (2015). *El cambio del comportamiento del consumidor hacia la economía compartida*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.
- Celaque. (2023). *Nosotros — Celaque - Oficinas y Apartamentos para Venta/Alquiler en Tegucigalpa*. Recuperado el 2 de August de 2023, de Celaque: <https://www.celaque.net/nosotros>
- Cemento Argos Honduras. (16 de Enero de 2023). *LinkedIn*. Obtenido de <https://es.linkedin.com/pulse/cemento-un-producto-necesario-para-el-crecimiento-econ%C3%B3mico-#:~:text=Seg%C3%BAn%20la%20Comisi%C3%B3n%20Econ%C3%B3mica%20para,actividad%20econ%C3%B3mica%20que%20m%C3%A1s%20empleos>
- Central America Data. (24 de Enero de 2022). Obtenido de https://m.centralamericadata.com/es/article/home/Proyecto_residencial_vertical_en_Honduras
- Chain, N. S. (2014). *Preparación y evaluación de proyectos*. Ciudad de México: McGraw Hill.
- Coello, I. (2019). <https://diarioroatan.com/inquilinato-en-honduras-especialista-explica-los-requisitos-deberes-y-derechos-que-debe-saber-sobre-el-tem/#:~:text=Especialista%20explica%20los%20requisitos%2C%20deberes%20y%20derechos%20que,la%20finalizaci%C3%B3n%20del%20contrat>
- Comunitarios, C. T. (2017). *Manual del marketing digital*. Republica Dominicana.
- definicion. (2008-2023). Obtenido de <https://definicion.de/inmueble/>
- Diario El Mundo. (22 de Marzo de 2016). *El Mundo, España*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/economia/2016/03/22/56e9b4c3268e3eb9418b4604.html#:~:text=Nuestro%20prop%C3%B3sito%20es%20democratizar%20los,ir%20a%20sus%20restaurantes...>
- EAE Business School. (9 de Marzo de 2023). Obtenido de Metodología de un proyecto: [235](https://retos-</div><div data-bbox=)

- operaciones-logistica.eae.es/metodologia-de-un-proyecto-todo-lo-que-debes-tener-en-cuenta/
- Economics, O. (2022). *Impacto económico de Airbnb en América Latina*. Oxford.: Oxford Economics Ltd.
 - economipedia. (s.f.). Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/condominio.html>
 - Editorial Etecé. (16 de julio de 2021). *Concepto*. Obtenido de Costo de producción: <https://concepto.de/costos-de-produccion/>
 - *El economista*. (s.f.). Obtenido de <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/11183821/04/21/La-sostenibilidad-en-el-sector-inmobiliario-clave-para-la-descarbonizacion-de-la-economia.html>
 - entornoturistico. (2023). *entornoturistico*.
 - Española, R. A. (2023).
 - Espinoza, F. S. (2007). *Los proyectos de inversión: evaluación financiera, (1era Ed)*. Costa Rica: Tecnológica de Costa Rica.
 - Flor, M. d. (Agosto de 2022). *Real State Market*. Obtenido de Real State Market: <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/vivienda/11696-nuevas-tendencias-residenciales>
 - Herald, E. (2018 de enero de 21). Tegucigalpa es la ciudad de las construcciones verticales. *El Herald*.
 - Hernandez-Sampieri, R. (2018). *Metodología de la investigación*. Ciudad de México: McGraw Hill.
 - Honduras, B. C. (2022). *Producto Interno Bruto IV trimestre 2022*. Tegucigalpa.
 - Institute., P. M. (2017). *uia de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos PMBOK (Sexta ed.)*.
 - Instituto Nacional de Turismo. (31 de Enero de 2023). *Instituto Nacional de Turismo de Honduras*. Obtenido de <https://iht.hn/es/honduras-reporta-crecimiento-en-el-sector-turismo-19-millones-de-visitantes-durante-el-2022>
 - Karla Torres. (2022). 5 ventajas de la construcción vertical. *Global Engineering gruop*, <https://es.linkedin.com/pulse/5-ventajas-de-la-construcci%C3%B3n-vertical-global-engineering-group>.
 - Maldonado, C. M. (2018). *El condominio, su operación y administración*. Ciudad de México: Instituto mexicano de contadores públicos.
 - Nogales, A. F. (2004). *Invetigación y técnicas de mercado*. Madrid: ESIC.
 - Proceso digital. (19 de julio de 2023). *Proceso Digital*. Obtenido de Periodismo: <https://proceso.hn/tendencia-creciente-de-construcciones-verticales-destaca-la-chico-en-tegucigalpa-y-san-pedro-sula/>
 - publicidad, C. d. (s.f.). *La estrategia del marketing digital*.

- Roberto Hernández Sampieri, C. F. (2014). *Definiciones de los enfoques cuantitativos y cualitativos, sus similitudes y diferencias* (Vol. 1). Ciudad de México, México: McGrawHill. Obtenido de https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/58257558/Definiciones_de_los_enfoques_cuantitativo_y_cualitativo_sus_similitudes_y_diferencias.pdf?1548409632=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDefiniciones_de_los_enfoques_cuantitativ.pdf&Expires=169
- Roberto Hernández Sampieri. (2006). *Metodología de la investigación*. Obtenido de Instituto de estudios universitarios: <https://idolotec.files.wordpress.com/2012/03/sampieri-cap2.pdf>
- Saldaña, R. R. (26 de 11 de 2020). *Gestión en el tercer milenio*. Obtenido de El turismo de los Millennials; Airbnb y la economía colaborativa: <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/administrativas/article/view/19158/16074>
- Sanchez, M. (4 de April de 2023). Airbnb en Honduras supera expectativas de crecimiento. *LaPrensa.hn*. Obtenido de <https://www.laprensa.hn/honduras/honduras-semana-santa-airbnb-en-honduras-supera-expectativas-crecimiento-NP12959589>
- Secretaria de Turismo de Honduras. (Julio de 2023). *Turismo Receptor / Secretaría de Turismo*. Recuperado el 2 de August de 2023, de Instituto Hondureño de Turismo: <https://www.iht.hn/es/turismo-receptor>
- Tovar, L. A. (2015). *edumargen*. Obtenido de https://www.edumargen.org/docs/curso43-11/unid02/complem05_02.pdf
- *unfccc*. (s.f.). Obtenido de <https://unfccc.int/es/news/onu-habitat-lanza-el-informe-mundial-de-las-ciudades-2022>
- Unitec Honduras. (2023). *Tendencias en construcción 2023*. Obtenido de Unitec edu.: <https://www.unitec.edu/blog/tendencias-en-construccion-2023#:~:text=17%20Mar%2C%202023,de%2013%25%20del%20PIB%20mundial>.
- William J. Stanton, Michael J. Etzel, Bruce J. Walker. (2007). *Fundamentos de Marketing*. México: McGraw Hill.