



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EMPRESARIAL DE GUAYAQUIL**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PARA LA OBTENCIÓN AL TÍTULO DE:  
INGENIERA EN GESTIÓN HOTELERA Y TURÍSTICA**

**TEMA:**

**RENTABILIDAD DE LOS HOTELES BOUTIQUE EN LA CIUDAD DE  
GUAYAQUIL**

**AUTOR:**

**ANDREA CAROLINA MONTEVERDE RONQUILLO**

**JUNIO 2018**

**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## AGRADECIMIENTO

1. Agradezco a Dios por ser el pilar fundamental en mi vida, por ser mi guía en cada paso que doy y por haberme permitido lograr una de las varias metas que me he planteado alcanzar en este camino.
2. A mi madre por ser esa amiga y mamá ejemplar que me ha inculcado valores morales y cristianos para ser un mejor ser humano cada día y por enseñarme que con esfuerzo y constancia los sueños son alcanzables.
3. A mi padre por el ser el mejor papá que me ha dado Dios en esta vida, por sus sabios consejos, por su apoyo y su amor incondicional.
4. A mis hermanos por ser la razón principal de superación en mi vida.
5. A mi familia en general por enseñarme que la unión familiar enriquece el alma y el corazón.
6. A la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil, donde he realizado mis estudios.
7. A mis amigas de la infancia por ser tan incondicionales.

**DEDICATORIA** Originalidad de este trabajo de investigación, con sus resultados, conclusiones y recomendaciones, pertenece exclusivamente al autor

Dedico todo el esfuerzo realizado de esta carrera, a Dios, a mis padres, Luis Alberto Monteverde y Raquel Ronquillo Cevallos, mis hermanos Luis Eduardo, María Constanza, Camila y Salette, por ser esa motivación para alcanzar mis metas.

.....

FIRMA

La Responsabilidad de este trabajo de investigación, con sus resultados, conclusiones y recomendaciones, pertenece exclusivamente al autor.

# RENTABILIDAD DE LOS HOTELES BOUTIQUE EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Andrea Carolina Montero de Rouquillo

FIRMA

## RESUMEN

Los hoteles boutique que se incorporan a la industria hotelera representan una nueva tendencia por ser de las preferencias de los turistas exigentes, cuyos establecimientos son de alto y bajo costo diferenciados de lo convencional y del trato impersonal brindado en los hoteles masivos. Los turistas los prefieren porque son lugares novedosos que cuentan con servicios únicos, detalles originales, alta tecnología, privacidad y personal especializado para atender las necesidades de los huéspedes. Actualmente la ciudad de Guayaquil cuenta con 11 hoteles boutique bien establecidos de acuerdo a su ubicación y nivel de estándares. La presente investigación abordó el tema de la rentabilidad de estos hoteles boutique de manera actualizada para aquellos empresarios que tienen o quieren tener un hotel boutique. En tal sentido, se pretende responder la siguiente interrogante: ¿cuál es la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil? Para lo cual se tomaron como referencia los principales indicadores asociados a este negocio financiero hotelero que miden la competitividad y desempeño de estos establecimientos en el mercado. La tarifa media diaria o (ADR), la tarifa promedio o (TCPAR) y el porcentaje de ocupación hotelera o (% OCC). Se seleccionó para el estudio evaluar el primer trimestre de los años 2017 y 2018 a los 11 hoteles boutique de la ciudad de Guayaquil. Los resultados de los cálculos realizados muestran un buen formato con respecto al primer trimestre de esos dos años y se concluye que el tipo de hotel tiene una rentabilidad media del 65% al año con una tarifa promedio mensual promedio del 50% mensual y gracias a la innovación que permiten los hoteles boutique a sus huéspedes, creando estrategias creativas y diferenciadas. Al ser rentable la oferta de este tipo de hotel está en aumento según se proyecta en el futuro cercano.

Palabras clave: Rentabilidad, competitividad, hoteles boutique, indicadores financieros.

---

# RENTABILIDAD DE LOS HOTELES BOUTIQUE EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

**Andrea Carolina Monteverde Ronquillo**

Estudiante de la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil, de la carrera Ingeniería en Gestión Hotelera y Turística.

andrea\_monteverde21@hotmail.com

## RESUMEN

Los hoteles boutique que se incorporan a la industria hotelera representan una nueva tendencia que surge de las preferencias de los turistas exigentes, cuyos establecimientos son de lujo y buscan diferenciarse de lo convencional y del trato impersonal brindado en los hoteles masivos. Los turistas los prefieren porque son lugares novedosos que cuentan con un buen servicio, detalles originales, alta tecnología, privacidad y personal capacitado listo para atender las necesidades de los huéspedes. Actualmente la ciudad de Guayaquil cuenta con 11 hoteles boutique bien establecidos de acuerdo a su ubicación y su infraestructura. La presente investigación abordó el tema de la rentabilidad hotelera porque resulta de máxima actualidad para aquellos empresarios que tienen visión y quieren invertir en un hotel boutique. En tal sentido, se pretende responder la siguiente interrogante: ¿cuál es la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil? Para lo cual se tomaron como referencia los principales indicadores asociados a este concepto financiero hotelero que miden la competitividad y permanencia de esos establecimientos en el mercado. La tarifa media diaria o (ADR), la tarifa efectiva o (REVPAR) y el porcentaje de ocupación hotelera o (% OCC). Se consideró para este estudio evaluar el primer trimestre de los años 2017 y 2018 a los 11 hoteles boutique que la ciudad de Guayaquil tiene. Los resultados de los cálculos financieros realizados fueron favorables con respecto al primer trimestre de esos dos años y se determinó que este tipo de hotel tiene una rentabilidad media del 65% al año con una tasa de ocupación promedio del 50% mensual y gracias a la reputación que construyen consiguen fidelizar a los huéspedes, creando estrategias creativas y experiencias memorables. Al ser rentable la oferta de este tipo de hotel está en aumento y seguirá expandiéndose en el futuro mediano.

**Palabras Clave:** Rentabilidad, competitividad, hoteles boutique, indicadores financieros.

## ABSTRACT

The boutique hotels that incorporate the hotel industry represent a new trend that arises from the preferences of demanding tourists, whose establishments are luxury and seek to differentiate themselves from the conventional and the impersonal treatment offered in the massive hotels. The tourists prefer because they are new places that have good service, original details, high technology, privacy and trained staff ready to meet the needs of guests. Currently the city of Guayaquil has 11 well-established boutique hotels according to their location and infrastructure. This research is based on the theme of hotel profitability because it results from the maximum validity for those who have vision and want to invest in a boutique hotel. In This sense, the following question is answered: ¿what is the profitability of boutique hotels in the city of Guayaquil? For what was taken as reference the main indicators associated with this, the hotel financial site that improved the competitiveness and permanence of these establishments in the market. The average daily rate or (ADR), the effective rate or (REVPAR) and the percentage of hotel occupancy or (% OCC). The first quarter of 2017 and 2018 of the 11 boutique hotels that the city of Guayaquil has was selected for this study. The results of the financial analyzes were positive with the first quarter of those years and it was determined that this type of hotel has an average capacity of 65% per year with an occupation frequency of 50% per month and thanks to half of the qualification that they build get loyalty to the guests, creating creative strategies and memorable experiences. Being profitable the offer of this type of hotel is increasing and is expanding in the medium term future.

**Keywords:** Profitability, competitiveness, boutique hotels, financial indicators.

# 1. INTRODUCCIÓN

Son varias las marcas internacionales que se han introducido en el mercado hotelero en la ciudad de Guayaquil, tales como Hilton Colon, Sheraton, Holiday Inn, Sonesta, etc. En la que los hoteles presentan una saturación en el servicio de alojamiento y como son hoteles masivos el trato es impersonal y frio, esto se debe a los servicios estandarizados que imponen las cadenas hoteleras. Muchos turistas escriben reseñas negativas en redes sociales, se quejan y sugieren que sean más atentos con los huéspedes y mejorar sus servicios complementarios y experiencias.

Las nuevas tendencias en el mercado apuntan que los hoteles boutique están en boga porque generan experiencias culturales e históricas, en la que los huéspedes valoran la decoración, la comodidad, los servicios complementarios, experiencias y la atención personalizada que brinda el personal del hotel.

Esta investigación se planteó para desarrollar las siguientes preguntas, ¿cuál es la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil?, ¿cuántos hoteles boutique tiene actualmente la ciudad de Guayaquil?, ¿cuáles son los indicadores de rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil? y ¿cuáles son los factores que inciden en el crecimiento de los hoteles Boutique?

El objetivo general de este estudio es: establecer la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil. Cuyos objetivos específicos son: identificar los hoteles boutique que tiene actualmente la ciudad de Guayaquil, determinar los índices de rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil y establecer los factores que inciden en el crecimiento de los hoteles boutique.

Los Hoteles Boutique nacieron en Europa en los años 80, específicamente en Inglaterra donde las viviendas de las personas adineradas habían quebrado y las utilizaron como alojamiento. Luego el concepto se trasladó a EE. UU para diferenciarse de las grandes cadenas hoteleras y ofrecer exclusividad para aquellos que buscan experiencias distintas.

Este tipo de establecimiento hotelero está definido por una especial ubicación, su esmerado servicio y elegante diseño. Fue la ciudad de Nueva York, la primera en donde surgió esta opción hotelera, pero no fue sino hasta la década de 1990 que aconteció su expansión completa. Esta clase de hotel vino a colmar los vacíos que habían dejado, en la satisfacción de los viajeros, las grandes cadenas hoteleras, las cuales seguían un estándar bien definido e inflexible. Los hoteles boutique, a diferencia de aquellos, desde sus orígenes buscaron exhibir un carácter y un estilo sui generis (Hoteles Boutique en Mexico, 2018).

La arquitectura y el diseño también fueron desde sus orígenes europeos, factores clave en la definición de los hoteles boutique. A diferencia de otras alternativas de alojamiento, los hoteles boutique brindaron más allá de un sitio para pernoctar, toda una experiencia de glamour y sofisticación, capaz de satisfacer a los viajeros más exigentes (Hoteles Boutique en Mexico, 2018).

El ambiente y la decoración de un hotel de esta variedad, suelen garantizar un ambiente íntimo y por demás sugestivo. Una de las características particulares de los hoteles boutique, se refiere a la atención personalizada que ofrecen a los visitantes. Quienes gestionan y atienden tales negocios, siempre buscan anticiparse a los deseos de los clientes, a quienes se les considera más que otra cosa, como invitados de lujo (Hoteles Boutique en Mexico, 2018).

La aparición del primer hotel boutique, a mediados de la década de 1980, revolucionó por completo el ámbito de la hotelería. La idea original se le debe al empresario de los Estados Unidos, Ian Schrager. El primer hotel boutique reconocido como tal fue el Morgans Hotel en la ciudad de Nueva York. Desde que apareció este negocio, se desarrolló una novedosa manera de brindar alojamiento, con el propósito de lograr que los huéspedes se sintieran como en su propia casa (Hoteles Boutique en Mexico, 2018).

La tendencia de esos establecimientos es fruto de un nuevo concepto en la hotelería que lidera la nueva generación de emprendedores y profesionales que piensan en lo creativo, captando al viajero inteligente y tecnológico que aprovecha las tarifas competitivas, a través de páginas web como trip advisor, booking, expedia, etc., para reservar su estadía en esos hoteles.

Dentro del marco teórico se establecieron dos teorías muy importantes que son: economía de la experiencia que es cautivar las emociones de los clientes a través de las experiencias, dos de los autores estadounidenses Joseph Pine II y James Gilmore (1998, 1999) argumentan en su libro de la economía de la experiencia que las personas prefieren gastar en vivir experiencias que, en comprar objetos materiales, los hace más felices y se considera un dinero bien gastado.

La economía basada en la calidad del servicio ha dejado de ser trascendente y le ha cedido terreno a la economía de la experiencia, para lo cual proponen una clasificación y tiene cuatro dimensiones: experiencia de entretenimiento, experiencia educativa, experiencia estética y experiencia de escape de la realidad.

En el contexto turístico, la experiencia vivida por el cliente es reconocida como una clave de competitividad (Correia, 2014) y dado que las experiencias personales se tornan cada vez más dependientes de agentes comerciales e intermediarios donde los fabricantes de experiencias son el motor de la economía (Rifkin, 2000). Por lo tanto, aquellos que logren generar experiencias memorables en sus clientes aumentarán la rentabilidad de su organización (Pine II & Gilmore, 2002).

El autor estadounidense Jeremy Kifking (2000) manifiesta en su libro la revolución de la nueva economía que las experiencias nos acercan a conocer a otras personas, su cultura, costumbres, gastronomía, etc.

Este autor narra sobre la evolución de la nueva economía y que existen 4 etapas que se han ido desarrollando con el tiempo que son:

1. Materia prima
2. Producto
3. Servicio
4. Experiencia

Un ejemplo de materia es: los granos de café, el producto: la taza de café, el servicio: es la taza de café servida en restaurantes, pero aquí ya hubo mucha competencia porque se considera a la calidad como una norma y es muy común verla en cualquier buen restaurante, entonces llega el cuarto elemento diferenciador que es la experiencia donde nosotros pasamos momentos agradables con nuestras familias, amigos en lugares como Sweet & Coffee, Starbucks, etc. Donde tienen como frase “Crear ambientes para atraer a nuevos clientes”.

La segunda teoría es la Lealtad del huésped donde los autores estadounidenses Kumar & Shahb manifiestan que la lealtad del huésped empieza cuando el cliente se siente satisfecho. También relatan que la creciente competitividad de las empresas ha generado estrategias para retener a los clientes, la lealtad surge como respuesta ante la necesidad de fidelizar a los huéspedes mediante experiencias positivas que ofrezcan los mejores servicios hoteleros.

Para Kumar y Shahb (2004) el valor del cliente en el tiempo es un método en el que se propone que la organización invierta en la retención de clientes selectos con base en la información de los mismos, de tal manera que los programas o acciones de lealtad no tengan un enfoque masivo que descontrole el presupuesto de la organización sino que sea personalizado con un equilibrio entre satisfacción del cliente y rentabilidad de la empresa, sustentándolo en el forecast (Aguirre, 2017).

En la actualidad la economía de la experiencia y la lealtad del huésped está sujeta a la correcta fijación de precios que consiste en crear una variedad de productos que abarquen diferentes tipos de clientes, por ejemplo, un restaurante que quiera aumentar sus ingresos debería ofrecer un menú accesible al público habitual y además un menú más completo de incluya bebidas de todo tipo por un precio superior. De esta forma se asegura que captará diferentes nichos de consumidores (De Vitta, 2016).

Según la coordinación general de estadísticas e investigación del ministerio de turismo del Ecuador, los indicadores para medir la rentabilidad de los hoteles en la ciudad de Guayaquil son ADR= Tarifa Promedio Por habitación (Average Daily Rate) ingresos promedio generados por cada habitación - noche vendida. REVPAR= Ingresos promedio por habitación disponible/ Habilitada ( Revenue Per Available Room) y %OCC tasa de ocupación, Habitación - noche ocupadas entre habitaciones - noche disponible (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2018).

Conceptos de los indicadores que miden la rentabilidad de los hoteles boutique:

- 1) Tarifa promedia diaria / Average Daily Rate (ADR): tarifa promedia pagada por habitaciones vendidas; se calcula dividiendo los ingresos por habitación entre habitaciones vendidas.

Con su fórmula:

$$\text{ADR} = \frac{\text{Ingreso total por habitaciones}}{\text{Total de habitaciones Vendidas}}$$

- 2) Tarifa RevPAR (Revenue per Available Room) o Ingresos por Habitación Disponible, son los ingresos medios de un establecimiento por habitación disponible. Con su fórmula:

$$\text{REVPAR} = \frac{\text{Ingreso total por habitaciones}}{\text{Total habitaciones disponibles}}$$

La diferencia entre la tarifa ADR y REVPAR es que la tarifa ADR para su cálculo no cuenta con las habitaciones desocupadas, en cambio la tarifa REVPAR si cuenta con el total de habitaciones disponibles para su cálculo.

- 3) Ocupación / Occupancy %: El porcentaje de habitaciones disponibles que fueron vendidas durante un período determinado de tiempo.

Ejemplo para sacar el REVPAR:

Para sacara el Revpar se lo puede calcular de dos formas, la primera de ellas es multiplicar la tarifa ADR \* el % de Ocupación.

$$\text{REVPAR} = \text{ADR} * \text{Grado de ocupación}$$

Y la otra formar es dividir el ingreso total de habitaciones para el número de habitaciones disponibles.

Por ejemplo, un hotel boutique tiene 50 habitaciones y durante el mes de abril tuvo un porcentaje de ocupación del 88% y una tarifa ADR de \$66,66. Las 50 habitaciones se va a multiplicar para los 30 días (cabe recalcar que el cálculo se lo puede hacer semanal, mensual, trimestral, etc.) va a dar un total de 1.500 habitaciones disponibles. De esas 1.500 habitaciones disponibles se la va a multiplicar para el porcentaje de ocupación 88% y da un total de 1.320 habitaciones vendidas durante ese mes. De las 1.320 habitaciones vendidas se lo multiplica para la tarifa ADR dando como resultado \$87.991,20 en ingresos de habitaciones, ese valor se lo va a dividir para el número de habitaciones disponibles y sale un total de \$58,66.

Los precios del ADR \$66,66 y REVPAR \$58,66 se lo aplica a varios tipos de clientes como por ejemplo particulares, tour operadores, grupos, OTA, ejecutivos, etc.

## **2. MÉTODO**

Se realizó una investigación para medir la rentabilidad de los 11 hoteles boutique que la ciudad de Guayaquil tiene, los períodos que se tomaron en cuenta fueron el primer trimestre de los años 2017 y 2018. El artículo posee un diseño de investigación no experimental y se determinó que la investigación es de tipo documental donde se utilizó libros, páginas web, artículos científicos y revistas científicas.

La investigación tiene un enfoque cuantitativo siendo esta de tipo descriptiva. En cuanto a la población de estudio se tomó como base a 11 establecimientos hoteleros denominados en su categoría como hoteles boutique. Cabe destacar que la ciudad de Guayaquil solo cuenta con 11 hoteles boutique actualmente. De esta población se sacó los resultados pertinentes de las entrevistas.

Esta investigación se llevó a cabo en el espacio geográfico en la ciudad de Guayaquil, específicamente en sectores como el centro de la ciudad, Barrio las Peñas, Kennedy norte, Urdesa, Víctor Emilio Estrada, Cedros, La Garzota, Entre Ríos y Samborondón.

Los instrumentos que se tomaron en cuenta para esta investigación fue la entrevista a los gerentes o administradores de los 11 hoteles boutique que posee actualmente la ciudad de Guayaquil. Se contó con la observación directa y documentos de investigación como publicaciones de artículos académicos, libros, revistas de turismo especializadas en el sector hotelero y rentabilidad, páginas web, sitios web de turismo, que fueron ideales para la recolección de información en este estudio.

## **3. RESULTADOS**

De acuerdo con las entrevistas obtenidas por los gerentes y administradores de los 11 hoteles boutique que tiene la ciudad de Guayaquil, se caracterizan de la siguiente forma:

Son pequeños, generalmente establecidos en casonas o establecimientos antiguos y el número de habitaciones varía entre 6 a 90 para ofrecer un servicio personalizado. Su arquitectura es propia con un diseño elegante, temático y exclusivo, de ambiente íntimo lleno de confort.

De los 11 hoteles boutique la mayoría de ellos ha sido reestructurados en un 70%, son de estructura colonial y acuerdo con los dueños de los hoteles tuvieron que hacer adecuaciones para ser un hotel boutique de tendencia mundial. Se respetó el valor y patrimonio que se les da a esos establecimientos, con estructuras modernas y detalles decorativos del siglo XIX.

De acuerdo con su ubicación el lugar donde se encuentren ubicados los hoteles boutique es de valiosa importancia porque marcan la diferencia en estrategia y generan valor a su estilo europeo. Estos hoteles ofrecen la mejor ubicación a sus huéspedes. En la ciudad de Guayaquil están ubicados en las zonas comerciales más populares y turísticas, cerca de los mejores restaurantes, bares, discotecas, aeropuertos, centros comerciales, etc., y además tres de los hoteles se encuentran en el centro histórico de la ciudad, como el Hotel Boutique Mansión del Río en el barrio las peñas que es un icono turístico de la ciudad de Guayaquil, en el centro el hotel boutique presidente que tiene a 400 metros la iglesia de San Francisco y el hotel boutique manso queda al frente del malecón a 15 cuadras del barrio las peñas y a 4 cuadras del parque de las iguanas.

El Hotel boutique del parque se encuentra en Samborondón dentro del parque histórico que fue reconstruido dentro del hospicio corazón de Jesús, edificio del siglo XIX y cuenta con un espacio de vida silvestre, cultural, recreativa, turística y educativa que posee especies de fauna y flora. Los demás hoteles boutique se encuentran en lugares comerciales de fácil acceso para llegar a sitios turísticos en la ciudad de Guayaquil.

La administración de los hoteles boutique cuenta con un gerente, administrador, asistente de administración, gerente de ventas y de recepción que son encargados del direccionamiento operativo, logístico y comercial del hotel, su estructura organizacional por jerarquías es de pocas personas, debido a que el establecimiento tiene un número reducido de habitaciones, cuentan con personal de ama de llaves para garantizar la limpieza de las habitaciones. En cuanto al número de empleados la mayoría de los hoteles boutique tienen de 5 a 23 personas que trabajan en esos establecimientos, mientras que el Hotel Boutique del Parque ubicado en Samborondón en el parque histórico tiene una nómina de 85 persona cuya filosofía es trabajo personalizado y ser polifuncionales.

A continuación, se muestran datos específicos de los 11 hoteles Boutique que la ciudad de Guayaquil tiene, donde se detalla, el nombre del hotel con su ubicación, el número de habitaciones, tipo de habitaciones con sus servicios complementarios que ofrecen a los huéspedes y el rango de precios promedio para una habitación estándar.

Tabla 1. Listado de Hoteles Boutique en la ciudad de Guayaquil

| Nombre del Hotel Boutique y Ubicación                                                                                                                          | Número de habitaciones y tipo de habitaciones                                                                                                 | Servicios Ofrecidos                                                                                                                                                                                                                                              | Rango de precios                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Hotel Boutique del Parque</b><br/> <b>Dirección:</b> Av. Río Esmeraldas, Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p>                                | <p>44 Habitaciones entre ellas Suites, Habitaciones para no fumadores, Habitaciones para familias, Habitaciones aptas para discapacitados</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio de habitación</li> <li>- Restaurante</li> <li>- Bar/Salón</li> <li>- Spa</li> <li>- Internet de alta velocidad, gratuito (WiFi)</li> <li>- Desayuno incluido</li> <li>- Gym / Sala de entrenamiento</li> </ul> | <p>US\$ 319 - US\$ 553<br/>                     (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p> |
| <p><b>2. MC Suite Hotel Boutique</b><br/> <b>Dirección:</b> Cda. Kennedy Norte, Justino Cornejo y Luis Orrantia, Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p> | <p>19 Habitaciones entre ellas habitaciones para no fumadores, Habitaciones aptas para discapacitados, Habitaciones para familias.</p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio de habitación</li> <li>- Restaurante</li> <li>- Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)</li> <li>- Servicio de lavandería</li> <li>- Aire acondicionado</li> <li>- Mini bar</li> </ul>                      | <p>US\$ 52 - US\$ 87<br/>                     (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p>   |
| <p><b>3. Hotel Boutique El Escalón</b><br/> <b>Dirección:</b> Urdesa Central, 419, Manuel Rendón Seminario Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p>       | <p>8 Habitaciones entre ellas Suites, Habitaciones para no fumadores, Habitaciones para familias, Habitaciones aptas para discapacitados.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estacionamiento gratis</li> <li>-Bar/Salón</li> <li>-Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)</li> <li>-Desayuno incluido</li> <li>-Servicio de habitación</li> <li>-Personal multilingüe</li> </ul>                  | <p>US\$ 52 - US\$ 117<br/>                     (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p>  |
| <p><b>4. Hotel Presidente Boutique</b><br/> <b>Dirección:</b> Junin 407 y Córdova, Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p>                               | <p>28 Habitaciones entre ellas habitaciones dobles, triples, suites.</p>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Bar</li> <li>-Caja fuerte</li> <li>-Wifi gratis</li> <li>-Recepción 24h</li> <li>-Restaurante</li> <li>-Servicio a la habitación</li> </ul>                                                                              | <p>US\$ 54 - US\$ 74<br/>                     (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p>   |

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. Mansión del Rio Hotel Boutique</b><br/>           Pompilio Llona 120, Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p>                                           | <p>11 Habitaciones entre ellas habitaciones individuales, dobles, junior suites, suites y habitaciones superiores.</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Servicio de habitación</li> <li>- Bar</li> <li>- Parqueadero</li> <li>- Recepción 24h</li> <li>- Terraza</li> <li>- Aire acondicionado</li> <li>- Wifi gratis</li> <li>- Teléfono</li> <li>- TV por cable</li> </ul> | <p>US\$ 62 - US\$ 115<br/>           (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p> |
| <p><b>6. Hotel Boutique Orilla del Rio</b><br/>           Dirección: Cdl. Entre ríos, Calle 7ma, #8 y Ave. Rio Guayas en Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador.</p> | <p>7 Habitaciones entre ellos, habitaciones para no fumadores, Suites, Habitaciones para familias, Sencillas y dobles.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wi-Fi</li> <li>- Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)</li> <li>- Desayuno incluido</li> <li>- Servicio de habitación</li> <li>- Estacionamiento</li> <li>- Restaurante</li> </ul>                             | <p>US\$ 89 - US\$ 127<br/>           (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p> |
| <p><b>7. Manso Boutique Guesthouse Hotel</b><br/>           Dirección: Malecón 1406 y Aguirre, Guayaquil 090150, Ecuador.</p>                                          | <p>13 Habitaciones entre ellos, habitaciones para no fumadores, Habitaciones para familias.</p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)</li> <li>- Restaurante</li> <li>- Bar/Salón</li> <li>- Desayuno incluido</li> <li>-Personal multilingüe</li> <li>-Servicio de lavandería</li> </ul>                      | <p>US\$ 32 - US\$ 54<br/>           (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p>  |
| <p><b>8. Hotel Boutique casa bella</b><br/>           Dirección: Ciudadela La Garzota MZ 88, Guayaquil - Ecuador.</p>                                                  | <p>10 Habitaciones entre ellos, habitaciones para no fumadores, familiares, deluxe, e individuales superior.</p>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conexión wifi gratuita.</li> <li>- Piscina</li> <li>- Parking gratis</li> <li>- Traslado aeropuerto</li> <li>- Restaurante</li> <li>- Desayuno incluido</li> </ul>                                                  | <p>US\$ 50 - US\$ 120<br/>           (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p> |
| <p><b>9. Ilioni Hotel Boutique</b><br/>           Dirección: Calle La Primera 106 y Bálsamos, Urdesa. Guayaquil – Ecuador</p>                                          | <p>6 Habitaciones entre ellos habitaciones para no fumadores y familiares.</p>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conexión wifi gratis</li> <li>- Parking gratis</li> <li>- Se admiten mascotas</li> </ul>                                                                                                                            | <p>US\$ 35 - US\$ 40<br/>           (Basado en tarifas promedio para una habitación estándar)</p>  |

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                           |                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Bálsamos Hotel Boutique</b><br><b>Dirección:</b> Bálsamos Sur 215 y Todos los Santos   A una cuadra de la Alianza Francesa de Urdesa, Guayaquil 090150, Ecuador. | 9 Habitaciones entre ellos, habitaciones para no fumadores, Habitaciones para familias, Habitaciones aptas para discapacitados. | - Estacionamiento gratis<br>- Restaurante<br>- Bar/Salón<br>- Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)<br>- Desayuno incluido<br>- Personal Multilingüe | US\$ 38 - US\$ 51<br>(Basado en tarifas promedio para una habitación estándar) |
| <b>11. Cedros Inn Hotel Boutique</b><br><b>Dirección:</b> Cedros Sur 107 y Víctor Emilio Estrada, Guayaquil 090150, Ecuador.                                            | 13 Habitaciones entre ellos, habitaciones para para familias, Suites Kitchenette, Habitaciones para no fumadores.               | - Piscina<br>- Internet de alta velocidad gratuito (WiFi)<br>- Estacionamiento gratis<br>- Transporte desde/al aeropuerto                                 | US\$ 65 - US\$ 81<br>(Basado en tarifas promedio para una habitación estándar) |

**Fuente:** Elaboración propia en base a la Información obtenida de las páginas web OTA, agencias de viajes online de Trip Advisor, Booking y Trivago.

En relación con los índices financieros de rentabilidad hotelera, hay tres indicadores que ejercen una influencia positiva y competitiva en la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil. En este estudio se aplicaron los indicadores ADR, REVPAR y %OCC son los principales cálculos para conocer el estado financiero de los hoteles, ya que permiten saber cuántas habitaciones han ocupado los huéspedes y cuánto dinero se ha ganado por cada habitación en un periodo de tiempo determinado.

Para medir la rentabilidad de los hoteles boutique en Guayaquil, se procedió a realizar el cálculo de la siguiente manera. Por medio de las entrevistas obtenidas de los administradores o gerentes de los hoteles, se pudo determinar el valor de sus indicadores, ingresos por habitaciones ocupadas (ADR) y (REVPAR) o ingresos por habitación disponible. Luego se realizó el cálculo mediante una fórmula en Excel para sacar su (%OCC) o porcentaje de ocupación y medir la rentabilidad. Se eligió una fórmula lógica que afirma o desmiente si el hotel es rentable o no.

Durante el primer trimestre de los años 2017 y 2018 los establecimientos hoteleros pasan por temporadas bajas a nivel nacional que son febrero, marzo y abril en la que hoteles boutique recurren a estrategias comerciales para incrementar sus ingresos y ofrecer servicios complementarios y experiencias memorables.

Tabla 2. Cifras y porcentajes de los índices financieros hoteleros de rentabilidad del primer trimestre del 2017.

|                                 |                    | 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2017           |                                               |               |                  |              |              |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|
| Hoteles Boutique                | Nº de Habitaciones | Ingresos por Habitaciones Ocupadas (ADR) | Ingresos por Habitaciones Disponible (REVPAR) | Diferencia    | % Ocupación(OCC) | % Diferencia | Rentabilidad |
| Hotel Boutique Orilla del Río   | 7                  | \$ 267.000,00                            | \$ 177.000,00                                 | \$ 90.000,00  | 66%              | 34%          | RENTABLE     |
| MC Suites Hotel Boutique        | 19                 | \$ 277.500,00                            | \$ 186.000,00                                 | \$ 91.500,00  | 67%              | 33%          | RENTABLE     |
| Masión del Río Hotel Boutique   | 11                 | \$ 258.000,00                            | \$ 165.000,00                                 | \$ 93.000,00  | 64%              | 36%          | RENTABLE     |
| Hotel del Parque Hotel Boutique | 44                 | \$ 265.860,00                            | \$ 173.760,00                                 | \$ 92.100,00  | 65%              | 35%          | RENTABLE     |
| Hotel Boutique El Escalón       | 8                  | \$ 180.000,00                            | \$ 144.000,00                                 | \$ 36.000,00  | 80%              | 20%          | RENTABLE     |
| Hotel Presidente Boutique       | 28                 | \$ 252.000,00                            | \$ 174.000,00                                 | \$ 78.000,00  | 69%              | 31%          | RENTABLE     |
| Manso Boutique Guesthouse Hotel | 13                 | \$ 171.000,00                            | \$ 90.000,00                                  | \$ 81.000,00  | 53%              | 47%          | RENTABLE     |
| Hotel Boutique Casa Bella       | 10                 | \$ 165.000,00                            | \$ 84.000,00                                  | \$ 81.000,00  | 51%              | 49%          | RENTABLE     |
| Iioni Hotel Boutique            | 6                  | \$ 138.000,00                            | \$ 76.500,00                                  | \$ 61.500,00  | 55%              | 45%          | RENTABLE     |
| Bálsamos Hotel Boutique         | 9                  | \$ 165.000,00                            | \$ 85.500,00                                  | \$ 79.500,00  | 52%              | 48%          | RENTABLE     |
| Cedros Inn Hotel Boutique       | 13                 | \$ 234.000,00                            | \$ 117.000,00                                 | \$ 117.000,00 | 50%              | 50%          | RENTABLE     |
|                                 |                    |                                          |                                               |               |                  |              |              |
| Total de Habitaciones           | 168                |                                          |                                               |               |                  |              |              |

**Fuente:** Elaboración propia.

En la tabla 2 se puede observar todos los indicadores que se utilizaron para medir la rentabilidad de los hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil. Cuyo porcentaje más alto fue el del hotel boutique el Escalón ubicado en urdesa central diagonal a la calle costanera Manuel Rendón, con una tarifa promedio total del trimestre del 2017 de \$180.000,00 y una tarifa efectiva de \$144.000,00. Otorgándole un nivel de aceptación eficaz, al igual que todos, pero con valores y porcentajes diferentes.



**Fuente:** Elaboración propia.

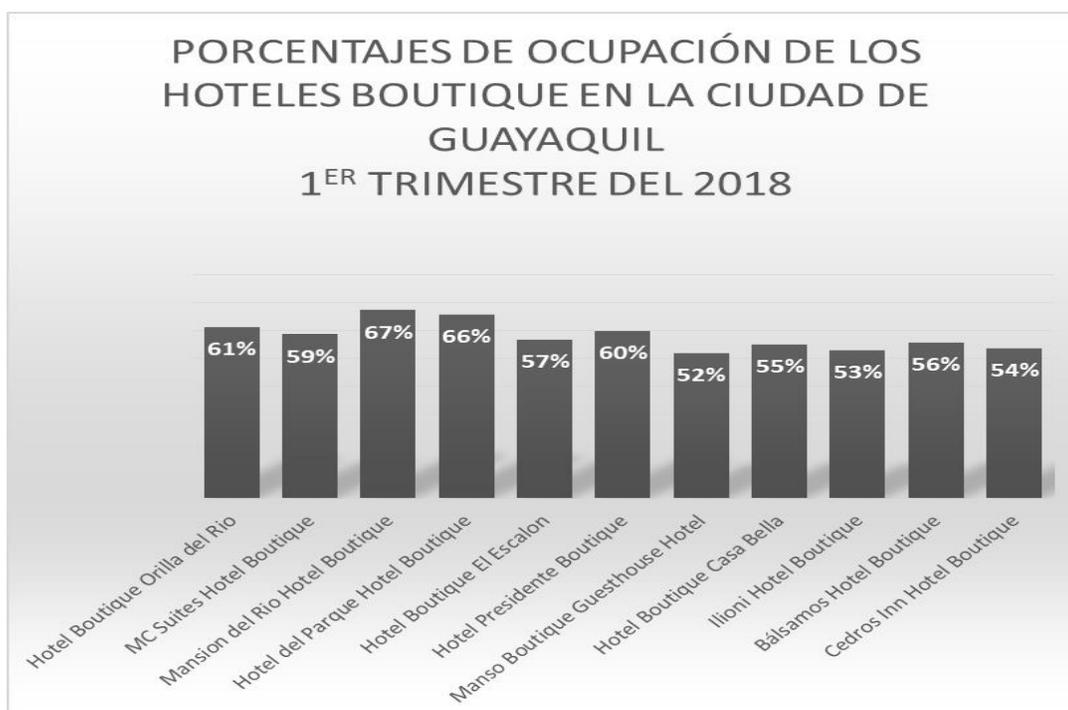
**Fig.1.** Porcentajes de ocupación de los hoteles boutique en el primer trimestre del 2017.

En la figura 1 se detalla los porcentajes de ocupación hotelera con respecto al primer trimestre del 2017, obteniendo así el 80% el Hotel Boutique El Escalón ubicado en urdesa central diagonal a la calle costanera Manuel Rendón, seguidos del 69% y 67% que pertenecen al hotel boutique Presidente ubicado en el centro de la ciudad Junín 407 y Córdoba y el MC Suite hotel boutique ubicado en la ciudadela Kennedy norte entre Justino Cornejo y Luis Orrantía.

Tabla 3. Cifras y porcentajes de los índices financieros hoteleros de rentabilidad del primer trimestre del 2018.

|                                 |                    | 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2018           |                                               |               |                   |              |              |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|
| Hoteles Boutique                | Nº de Habitaciones | Ingresos por Habitaciones Ocupadas (ADR) | Ingresos por Habitaciones Disponible (REVPAR) | Diferencia    | % Ocupación (OCC) | % Diferencia | Rentabilidad |
| Hotel Boutique Orilla del Rio   | 7                  | \$ 265.800,00                            | \$ 162.600,00                                 | \$ 103.200,00 | 61%               | 39%          | RENTABLE     |
| MC Suites Hotel Boutique        | 19                 | \$ 276.000,00                            | \$ 161.670,00                                 | \$ 114.330,00 | 59%               | 41%          | RENTABLE     |
| Mansion del Rio Hotel Boutique  | 11                 | \$ 257.340,00                            | \$ 172.890,00                                 | \$ 84.450,00  | 67%               | 33%          | RENTABLE     |
| Hotel del Parque Hotel Boutique | 44                 | \$ 253.500,00                            | \$ 166.200,00                                 | \$ 87.300,00  | 66%               | 34%          | RENTABLE     |
| Hotel Boutique El Escalon       | 8                  | \$ 260.910,00                            | \$ 147.870,00                                 | \$ 113.040,00 | 57%               | 43%          | RENTABLE     |
| Hotel Presidente Boutique       | 28                 | \$ 251.760,00                            | \$ 150.510,00                                 | \$ 101.250,00 | 60%               | 40%          | RENTABLE     |
| Manso Boutique Guesthouse Hotel | 13                 | \$ 165.000,00                            | \$ 85.500,00                                  | \$ 79.500,00  | 52%               | 48%          | RENTABLE     |
| Hotel Boutique Casa Bella       | 10                 | \$ 216.000,00                            | \$ 118.500,00                                 | \$ 97.500,00  | 55%               | 45%          | RENTABLE     |
| Ilioni Hotel Boutique           | 6                  | \$ 180.000,00                            | \$ 95.010,00                                  | \$ 84.990,00  | 53%               | 47%          | RENTABLE     |
| Bálsamos Hotel Boutique         | 9                  | \$ 255.000,00                            | \$ 141.870,00                                 | \$ 113.130,00 | 56%               | 44%          | RENTABLE     |
| Cedros Inn Hotel Boutique       | 13                 | \$ 201.000,00                            | \$ 107.550,00                                 | \$ 93.450,00  | 54%               | 46%          | RENTABLE     |
| Total de Habitaciones           | 168                |                                          |                                               |               |                   |              |              |

Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Elaboración propia.

Fig.2. Porcentajes de ocupación de los hoteles boutique en el primer trimestre del 2018.

En la figura 2 se puede observar los porcentajes de ocupación de los hoteles boutique del 2018, el porcentaje más alto es el 67% que le pertenece a Mansión del Río Hotel Boutique ubicado en el barrio las Peñas en Numa Pompilio Llona #120, en este año tuvo un aumento del 3% en su tasa de ocupación. El 66% le corresponde al Hotel Boutique del Parque ubicado en el parque histórico de Guayaquil, en este año tuvo un aumento del 1%.

El 61% para Hotel Boutique Orilla del Río ubicado en la ciudadela entre ríos, calle 7ma, #8 y avenida río. En este año el hotel bajo su porcentaje de ocupación en un 5%, esto se debe a que su competencia se encuentra a 5 minutos y es el hotel boutique del parque, el primer hotel boutique de lujo en Guayaquil que ofrece servicios complementarios y experiencias exclusivas. Como por ejemplo paraíso del cacao, terapia herbal, introducción al café y búsqueda de tesoros, ellos utilizan esas estrategias para fidelizar a los huéspedes y ofrecer experiencias memorables.

En los resultados del primer trimestre del 2017 y 2018 de los hoteles boutique en Guayaquil se comprobó que son meses de temporada baja, entre esos dos años el porcentaje de ocupación más alto fue del 80%, lo que equivale a tener una aceptación favorable para las ganancias de los hoteles, pese a que pasan por un periodo de meses bajos a nivel nacional los hoteles emplean estrategias para elevar sus ingresos y recurren a eventos, ferias gastronómicas, festivales musicales, ejercicios para fomentar la salud y publicidad que atraigan a más huéspedes del todo el mundo.

En cuanto al rendimiento financiero por la ubicación estratégica de los hoteles boutique se estableció que en el primer trimestre del 2018 el hotel boutique Mansión del Río tiene un porcentaje de ocupación hotelera del 67% siendo este el más alto en este año, por su ubicación frente al río Guayas en el barrio las peñas y a pocos pasos del malecón Simón Bolívar, los turistas lo prefieren por ser la imagen principal de Guayaquil. El hotel boutique del parque obtuvo el 66%, es un hotel que encanta a todos por su estilo elegante, experiencias exclusivas y la variedad de comida, ubicado en el parque histórico junto al Río Guayas es un lugar privilegiado por tener cerca la flora y la fauna. Esos dos hoteles se convierten en unos competidores fuertes para el resto de hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil.

## **Información relevante del alojamiento en la ciudad de Guayaquil**

Según el Ministerio de Turismo de Ecuador el alojamiento de lujo en febrero del 2018 tuvo un valor de USD.124, 7 tarifa promedio con un crecimiento de 12,1% vs el 2017. En cuanto a su tasa de ocupación estuvo en 58% con un crecimiento de 6% vs el 2017 (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2018).

El alojamiento de primera en febrero del 2018 tuvo un valor de USD.86, 3 tarifa promedio con un crecimiento de del 6,1% vs el 2017. En cuanto a su tasa de ocupación estuvo con el 74,4% y un crecimiento de 9% vs el 2017 (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2018).

## **Segmentación del mercado**

En las entrevistas realizadas a los gerentes y administradores de los Hoteles Boutique en la ciudad de Guayaquil mencionaron que los turistas que prefieren alojarse en esos establecimientos son los Españoles, Franceses, Alemanes, Norteamericanos y Canadienses.

Generalmente son personas entre 35 y 55 años que escogen los hoteles boutique porque prefieren una atención personalizada, donde ellos se sientan cómodos y en casa. La principal fuente que genera ingresos para el hotel, proviene de los viajeros corporativos.

## **Segmentación del mercado receptor en Guayaquil**

A partir del 2015 Guayaquil se catapultó como la ciudad más visitada por turistas extranjeros, según un estudio realizado por el Observatorio Turístico de Guayaquil. Las cifras lo demuestran: 1'739.662 turistas extranjeros visitaron Guayaquil en 2015. Mientras que en 2014 lo hicieron menos de la mitad, es decir 548.479 turistas (Casañas, 2017).

Después de Guayaquil, Quito y Manta le siguen como las ciudades más visitadas por los turistas y estas personas se quedan aproximadamente 5 días en la ciudad de Guayaquil. El nivel de gasto promedio de una persona por día dentro de la ciudad es \$249 para turistas nacionales, mientras que el valor se incrementa para los extranjeros quienes gastan \$320 diarios (Casañas, 2017).

El INEC cita que, en el 2015 entraron 1'141.037 extranjeros al Ecuador. De ellos, el 26,42% (unos 270 mil) arribaron a Guayaquil, de los cuales el 11% llegaron a hoteles masivos, 9,36% se alojaron en hoteles boutique y 6,06% se hospedaron en casas de amigos, familiares u otros establecimientos en Guayaquil (El Universo, 2013).

Con las actividades turísticas que realiza la ciudad de Guayaquil, como la inclusión de buros de convenciones que atrae día a día a turistas de todo el mundo, el turismo ha aumentado un 14% con respecto a los años anteriores y según cifras del municipio de Guayaquil se estima que al año llegan 1, 200,000 turistas y la ciudad solo tiene alrededor de 4.500 habitaciones de hoteles, contar con más plazas contribuye al desarrollo en la oferta hotelera y es una noticia ideal para aquellos inversionistas que quieran construir hoteles boutique en la ciudad de Guayaquil, ya que la tendencia mundial en este tipo de alojamiento seguirá manteniéndose en los próximos 7 años.

## **Factores que inciden en el crecimiento de los Hoteles Boutique**

Estudios realizados por la consultora de inversiones hoteleras Fitzroy de Chile establecen que los factores que forjan el desarrollo constante de los hoteles boutique son el diseño, ubicación, arquitectura, entorno, servicio personalizado, privacidad, exclusividad, innovación, calidad del servicio y su aporte con el turismo sostenible. Opinan que se trata de una tendencia expansiva mundial y que al menos se mantendrá por 7 años más.

De acuerdo con las teorías de rentabilidad se explica que los recursos humanos en los hoteles boutique contribuyen al desarrollo y crecimiento en ese tipo de establecimientos.



**Fuente:** Elaboración propia con base en (Aguirre, 2017).

**Fig. 3.** La rentabilidad de los hoteles boutique explicada desde un enfoque teórico.

En la figura 3 se explica que la rentabilidad de los hoteles boutiques son los recursos humanos y su equipo de trabajo, donde crean experiencias memorables, servicios superiores distintos a los hoteles habituales y se establece que el huésped no es uno más y todo gira alrededor de él.

## 4. CONCLUSIONES

1. Durante el desarrollo de esta investigación se dio a conocer la incidencia económica de una nueva forma de hospedaje traducida en Hoteles Boutique en la ciudad de Guayaquil, donde se determinó que esos alojamientos son un segmento de hoteles que permite tener una oferta diversificada y exclusiva en la ciudad, se caracterizan por brindar un servicio de calidad y personalizado, siendo este último el principal factor para la captación de clientes.
2. Se puede concluir que los factores que inciden en el crecimiento y desarrollo de los hoteles boutique son Ubicación, Servicio Personalizado, Privacidad, Exclusividad, Calidad del servicio, su aporte al turismo sostenible, Infraestructura e Innovación donde este tipo de hotelería se destaca por su alto valor arquitectónico y localización privilegiada. Se genera un amplio desarrollo con sentido de la estética, de la vanguardia tecnológica, confort y elegancia. La edad promedio de los demandantes de este servicio fluctúa entre 35 y 55 años de edad.
3. El resultado final demostró que los indicadores financieros ADR, REVPAR y la tasa de ocupación son los principales índices de rentabilidad de los hoteles boutique y que gracias a sus estrategias comerciales son rentables por el servicio y la atención personalizada hacia huésped. Según el diario el comercio en Perú estudios indican que un hotel boutique de lujo con 20 habitaciones obtiene una rentabilidad media de 70% al año. Con una ocupación mensual del 50%, eso implica un saldo a favor de US\$0.5 millones.
4. Se concluye que la rentabilidad de los hoteles boutique es una oportunidad de negocio que los empresarios deberían valorar ya que como tendencia mundial por sus atractivos, atención personalizada e innovación impulsan el desarrollo turístico y económico del país.

## 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Hoteles Boutique en Mexico. (13 de Abril de 2018). *Hoteles Boutique en Mexico*.

Obtenido de Hoteles Boutique en Mexico:

<https://www.hotelboutiquemexico.com/historia-de-los-hoteles-boutique/>

Correia Loureiro, S. M. (2014). The role of the rural tourism experience economy in place attachment and behavioral intentions. *International Journal of Hospitality Management* , 40, 1-9.

Rifkin, J. (2000). *La era de acceso-la revolución de la nueva economía*. España: Paidós.

Pine II, J. & Gilmore, J. (1998). Bienvenido a la economía de la experiencia. *Harvard Business Review*, 97-105.

Pine II, J. & Gilmore, J. (2002). Diferenciar las operaciones de hospitalidad a través de la experiencia: porque vender servicios no es suficiente. *Administración de restaurantes y hoteles de Cornell*. Trimestralmente, 87-96.

Kumar, V. y Shahab, D. (2004). Desarrollar y mantener una lealtad de clientes rentable para el siglo XXI. *Journal of Retailing*, 80, 317-330.

Sánchez-Aguirre, D. P., Maldonado, M., Martínez, L.-D. & Salinas, V. (2017). Experiencia de usuarios en hoteles boutique. *Revista Global de Negocios*, 5 (1), 79-90.

Aguirre, S. P. (2017). Rentabilidad de los Hoteles Boutique explicada desde la experiencia memorable. *El Periplo Sustentable*, 82- 104.

De Vitta, A. (21 de Junio de 2016). Les Hoteliers Group. Obtenido de Les Hoteliers Web site: <http://www.leshoteliers.com/optimizar-estrategia-precios-hotel/>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (16 de Abril de 2018). Ministerio de Turismo del Ecuador. Obtenido de Portal Servicios MINTUR Web Site:  
<http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/19-inteligencia-de-mercados/simulador-valdivia/276>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (14 de Abril de 2018). Tarifa y Ocupación - Portal Servicios MINTUR. Obtenido de Ministerio de Turismo del Ecuador Web Site:  
<http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/20-oferta-turistica/tarifa-y-ocupacion/275>

Casañas, J. C. (17 de Agosto de 2017). Somos Ciudad by Claro. Obtenido de Somos by Claro Web Site: <https://somosciudad.byclaro.com.ec/turistas-guayaquil-turismo-guayaquil-turismo-en-cifras-2-2-turismo-en-cifras/>

TripAdvisor. (29 de Marzo de 2018). TripAdvisor LLC. Obtenido de TripAdvisor Web Site: <https://www.tripadvisor.co/>

Trivago. (29 de Marzo de 2018). Trivago. Obtenido de Trivago Web Site:  
<https://www.trivago.com.ec/>

El Universo. (22 de Junio de 2013). El Universo. Obtenido de El Universo web site:  
<https://www.eluniverso.com/noticias/2013/06/22/nota/1054256/perla-seduca-cada-vez-mas-turistas-extranjeros>

Perez, E., & Velasco, M. (2013). Indicadores de Rentabilidad del sector Hotelero. Índice, 10-14.

Porcaro, T., & Tommei, C., & Benedetti, A. (2014). Acciones privadas en la construcción de un destino turístico. Alojamientos boutique en Purmamarca,

provincia de Jujuy, Argentina. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, 8 (2), 301-325.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014).

Metodología de la investigación. México: Editorial Mc Graw Hil (6ta ed.). Mc Graw Hill.

## ANEXOS

Entrevista realizada a Profesionales en la administración hotelera.

Datos de los entrevistados

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique del Parque

**Persona entrevistada:** Elena Caballero.

**Cargo:** Gerencia de Habitaciones.

**Nombre del hotel:** Manso Hotel Boutique

**Persona entrevistada:** Ricardo Cevallos

**Cargo:** Director del Hotel

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique Mansión del Río.

**Persona entrevistada:** Cinthya Alejandro.

**Cargo:** Administradora del Hotel.

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique casa bella

**Persona entrevistada:** Carlos Solórzano

**Cargo:** Administrador del Hotel

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique Orilla del Río.

**Persona entrevistada:** Sra. Sara Sánchez de García

**Cargo:** Dueña del Hotel.

**Nombre del hotel:** Ilioni Hotel Boutique

**Persona entrevistada:** Ana Esteves

**Cargo:** Administradora del Hotel

**Nombre del hotel:** MC Suite Hotel Boutique.

**Persona entrevistada:** Glenda Giler.

**Cargo:** Gerente del Hotel.

**Nombre del hotel:** Bálsamos Hotel Boutique

**Persona entrevistada:** Santiago Dalgo

**Cargo:** Administrador del Hotel

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique El Escalón

**Persona entrevistada:** Tamara Ronquillo.

**Cargo:** Administradora del Hotel.

**Nombre del hotel:** Cedros Inn Hotel  
Boutique

**Persona entrevistada:** Estefanía Borja

**Cargo:** Dueña del Hotel

**Nombre del hotel:** Hotel Boutique Presidente

**Persona entrevistada:** Nelson Vélez.

**Cargo:** Encargado de ventas.

**Formato de la entrevista**



1. ¿Cuáles fueron las tarifas ADR o tarifa media diaria en el primer trimestre del 2017 y 2018?

---

---

2. ¿Cuáles fueron las tarifas por habitación disponible o REVPAR en el primer trimestre del 2017 y 2018?

---

---

3. ¿Qué hace distinto a un Hotel Boutique de los Hoteles Masivos?

---

---

4. ¿Qué tipos de turistas se hospedan en el Hotel?

---

5. ¿Cuántos empleados trabajan en el Hotel?

---

6. ¿Qué factores inciden en el desarrollo y crecimiento de los Hoteles Boutique?

---

---