

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Politécnica Superior de Alcoy

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en
Asturias

Trabajo Fin de Grado

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Grado en Turismo

AUTOR/A: Iborra González, Mar

Tutores/as:

García Bernabeu, Ana María

Fernández Méndez, María Manuela

CURSO ACADÉMICO: 2022/2023

RESUMEN

El presente trabajo de fin de grado tiene como objetivo desarrollar una propuesta de negocio donde se estudie la viabilidad de la creación de un hotel construido con contenedores en el territorio asturiano, cuyo nombre sería *The 40 high Cube Suites*. Se trata de una nueva modalidad de hoteles los cuales ya existen en diferentes destinos internacionales, pero se quiere estudiar su posible apertura en Asturias. Es por esto por lo que el trabajo constará de un análisis del contexto y del estudio de un nuevo modelo de negocio, en el que se analizarán los planes de inversión y financiación, así como de ventas y comercialización. Para el análisis de la inversión se contará con presupuestos reales del sector industrial de la empresa dedicada a la transformación de contenedores Energy Container Solutions.

PALABRAS CLAVE: propuesta de negocio, hotel, contenedores, Asturias, estudio de viabilidad

ABSTRACT

The objective of this end-of-degree project is to develop a business proposal where the viability of creating a hotel built with containers in Asturias, whose name would be *The 40 High Cube Suites*, is studied. It is a new modality of hotels which already exist in different international destinations, but they want to study their possible opening in Asturias. This is why the project will consist of an analysis of the context and the study of a new business model, in which investment and financing plans, as well as sales and marketing plans, will be analysed. For the analysis of the investment, real budgets of the industrial sector of the company dedicated to the transformation of containers, Energy Container Solutions, will be used.

KEY WORDS: business proposal, hotel, containers, Asturias, viability study

*A mi tío y padrino, Ernesto Iborra.
Por toda su paciencia y dedicación.*

1.Contenido

2.	Introducción.....	8
2.1	Justificación del tema.....	8
2.2	Objetivos del TFG.....	9
2.3	Metodología.....	10
3.	Análisis del contexto	11
3.1	Oferta y demanda hotelera en Asturias	11
3.2	Sostenibilidad e innovación en el sector turístico	15
3.2.1	Experiencias de éxito de hoteles a partir de contenedores	18
3.3	Normativa de aplicación	21
3.3.1	Legislación hotelera	21
3.3.2	Legislación transformación de contenedores.....	24
3.3.3	Sellos de sostenibilidad en el sector turístico	25
4.	Análisis del Mercado	28
4.1	Mercado objetivo.....	29
4.2	Mercado potencial	29
5.	Modelo de negocio	30
5.1	Antecedentes.....	30
5.2	Ubicación del hotel	33
5.3	Propuesta de valor.....	36
5.4	Estructura organizativa y gestión de personas.....	40
5.5	Canales de comercialización	41
6.	Análisis estratégico	44
6.1	Misión y visión.....	44
6.2	La estrategia	44
6.3	Análisis externo.....	45
6.4	Análisis interno	48

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

7.	Constitución de la empresa.....	51
7.1	Elección y justificación de la forma jurídica.....	51
7.2	Trámites de constitución	53
7.3	Tributación	55
8.	Plan de inversión y financiación	57
8.1	Estructura de inversión	57
8.2	Necesidades de financiación.....	58
8.3	Estructura de costes.....	59
8.4	Presupuesto de ventas	66
8.5	Análisis de inversión (VAN y TIR)	67
10.	Viabilidad del proyecto.....	70
10.1	Cuentas anuales previsionales.....	70
11.	Conclusiones	73
12.	Bibliografía	74
12.1	Bibliografía normativa	79

Índice de Figuras, Gráficos y

Figura 1 Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort.....	18
Figura 2 Hotel Winebox	19
Figura 3 Beach Box Hotel.....	20
Figura 4 Wall plaque for Certified Buildings	25
Figura 5 Certificación VERDE del Green Building Council España	26
Figura 6 Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001	26
Figura 7 Logo certificado Travelife.....	27
Figura 8 Vivienda construida a partir de contenedores de 30 m ² por ECS.....	30
Figura 9 Área gastronómica construida a partir de contenedores por ECS	31
Figura 10 Proyecto de Oficina a partir de contenedores construido por ECS	32
Figura 11 Ubicación Cudillero	35
Figura 12 Anfiteatro del pueblo de Cudillero.....	36
Figura 13 Distribución de los contenedores en el terreno en 2D	37
Figura 14 Vista aérea de la habitación tipo suite del hotel The 40 High Cube Suites en 3D.....	37
Figura 15 Organigrama The 40 High Cube Suites	41
Figura 16 Panel principal del software Roomraccoon	43
Figura 17 Procedencia de los turistas extranjeros que visitaron Asturias en 2018 en %	45
Figura 18 Proceso de trámites para la constitución de una Sociedad Limitada	54
Gráfica 1 Viajeros en Asturias desde el 2018 hasta el 2022.....	11
Gráfica 2 Turistas en Asturias desde el 2018 hasta 2022	12
Gráfica 3 Pernoctaciones por tipo de alojamiento en Asturias en 2022	15
Tabla 1 Gasto medio por persona de los turistas internacionales en Asturias desde 2018 a 2022	14
Tabla 2 Gasto medio diario por persona de los turistas internacionales en Asturias desde 2018 a 2022	14
Tabla 3 Porcentaje de ocupación hotelera mensual en Asturias durante el 2022.....	28
Tabla 4 Precio medio del m ² de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias desde 2018 a 2022	34

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 5 Procedencia de los turistas nacionales que visitaron Asturias en 2017 y 2018	46
Tabla 6 Trámites administrativos para la apertura de un hotel en Cudillero	47
Tabla 7 Tributos estatales y municipales	55
Tabla 8 Gastos de constitución de la empresa	57
<i>Tabla 9 Valor de la inversión derivada de la adquisición del terreno</i>	<i>57</i>
Tabla 10 Inversión inicial	58
Tabla 11 Simulación solicitud de préstamo en ASTURGAR	58
Tabla 12 Coste de personal del primer año	59
Tabla 13 Coste de personal a partir del segundo año	59
<i>Tabla 14 Coste de la limpieza según ocupación por meses</i>	<i>60</i>
Tabla 15 Coste anual de los servicios subcontratados	61
Tabla 16 Costes de comunicación y marketing anuales	61
<i>Tabla 17 Gastos de otros aprovisionamientos</i>	<i>61</i>
Tabla 18 Suministros	62
Tabla 19 Primas anuales de los seguros	62
Tabla 20 Tributos municipales	62
Tabla 21 Amortización del inmovilizado material	63
Tabla 22 Previsión de pagos mensuales The 40 High Cube Suites primer año	64
Tabla 23 Previsión de pagos mensuales The 40 High Cube Suites segundo año	65
Tabla 24 Total plazas ocupadas por meses	66
Tabla 25 Tarifas según temporada y tipo de habitación	66
Tabla 26 Total cobros mensuales según temporada	67
Tabla 27 Flujos de Caja The 40 High Cube Suites	68
Tabla 28 Cálculo VAN y TIR	69
Tabla 29 Cuenta de pérdidas y ganancias	70
Tabla 30 Balance de situación	72

2.Introducción

2.1 Justificación del tema

Uno de los sectores más importantes en la economía española es el turismo, según el INE, este ha representado en el pasado año 2021 un total del 8% del PIB ya que en ese período todavía se estaba recuperando la economía de la pandemia, pero en datos prepandémicos, como por ejemplo el 2019, el turismo representó un 12,4% del PIB español (INE, 2022). Dicho sector ha ido evolucionando y creciendo a lo largo de las últimas décadas, es por esto por lo que se quiere aportar un nuevo modelo de negocio a este sector en alza, ya que, existen nichos de mercado, como sobre el que se va a trabajar, que no están del todo cubiertos.

El tema escogido es la propuesta de negocio de un hotel hecho con contenedores industriales en la provincia de Asturias. Dicho hotel se llamará *The 40 High Cube Suites*. Los contenedores en sí son más económicos que una construcción hotelera habitual, los contenedores son una opción más sostenible ya que se utiliza un material reciclado para una nueva construcción, además de no ser tan agresivo con el medioambiente ya que el proyecto se desarrollará según los criterios de una *passivhaus*.

Las passivhaus son “viviendas que minimizan el uso de sistemas convencionales de calefacción y refrigeración aprovechando las condiciones climáticas y de asoleamiento de cada lugar. De este modo, consumen menos energía y son más respetuosas con el planeta” (Mazria, 2022). En cuanto a la cumplimentación de la legislación correspondiente, estos han de seguir lo dispuesto en el código técnico de edificación y en las leyes y decretos que se le aplican en la provincia de Asturias.

Otro de los motivos que ha influido a la hora de escoger esta temática para el presente trabajo de final de carrera es la adaptabilidad y la movilidad de la que disponen los contenedores. En cuanto a adaptabilidad, dichos habitáculos son fáciles de modificar, ya que se les puede añadir por ejemplo ventanas o puertas en cualquiera de los 4 lados que lo componen, por lo que se puede adaptar fácilmente a los gustos del cliente objetivo. Sobre la movilidad, los contenedores pueden ser reubicados más fácilmente que una edificación tradicional debido a que como su uso tradicional indica, son transportables. Lo que es un punto a favor debido a que si la ubicación del hotel no funcionase se podría optar por cambiarla, siempre y cuando siendo conscientes de los costes de instalación y transporte que supondría.

Lo que se intenta con el actual proyecto es dar a conocer una nueva forma de concebir la hotelería, con estructuras más económicas, pero igual de funcionales además de disponer de facilidad para su movilidad y modificación. Se trata de presentar una opción innovadora, interesante y viable para encontrar una alternativa a los hoteles tradicionales.

Por último, el presente trabajo dispondrá de documentos reales de la empresa *Energy Container Solutions (ECS)*, empresa perteneciente al sector industrial la cual su principal tarea es la transformación de contenedores.

2.2 Objetivos del TFG

El objetivo principal de este trabajo de final de grado es desarrollar una nueva idea de alojamiento hotelero en el territorio asturiano apoyado por la experiencia y los recursos de una empresa existente del sector industrial.

A partir del objetivo principal, se originan los siguientes objetivos específicos:

- Justificar la elección del territorio donde se ubicaría el hotel.
- Análisis de los recursos necesarios para la constitución y construcción de la empresa.
- Estudiar la legislación vigente que afecte al desarrollo de la actividad del alojamiento.
- Desarrollar una propuesta de negocio en base a datos reales de costes y de previsión de ventas.
- Analizar la viabilidad económica de la propuesta de negocio.
- Alinear el desarrollo del proyecto con los ODS 7, 8 y 12.

2.3 Metodología

El objeto principal del presente trabajo es el desarrollo de un plan de empresa para la posterior construcción de un hotel hecho con contenedores en Asturias, España. Para poder conseguir el correcto progreso, en primer lugar, se ha aplicado la normativa vigente de trabajos de final de grado correspondiente a la doble titulación de ADE y Turismo.

El trabajo está formado por varias partes, en primer lugar, la legislación que se debe aplicar para que la constitución de la empresa sea legal, donde se consultará la legislación vigente con respecto al sector hotelero rural del Principado de Asturias. Seguidamente se desarrolla el modelo de negocio que se va a analizar, donde se escoge la ubicación del hotel después de un análisis del territorio asturiano. Además, se explica el motivo de la diferenciación del proyecto siguiendo los criterios de las *passivhaus*. En tercer lugar, el trabajo constará de la clara explicación de cómo la empresa se va a constituir, es decir, la elección de su forma jurídica y los procedimientos necesarios, seguido de un plan de financiación para que, si en un futuro se quisiera llevar a cabo la idea, se supiese que parte de la financiación sería necesaria que fuese externa. Por otro lado, se explica cómo se realizaría la comercialización del servicio, mayoritariamente por herramientas derivadas de internet como redes sociales y páginas web. Consecutivamente el análisis de viabilidad, es decir si el proyecto traerá consigo beneficios o pérdidas en su correspondiente desarrollo mediante procedimientos como el umbral de rentabilidad.

En cuanto a las fuentes utilizadas, en gran parte son secundarias debido a que es información ya trabajada por terceros, generalmente se han utilizado páginas webs donde se han consultado informes de administraciones públicas, boletines oficiales de ámbito estatal, autonómico y local y webs de las empresas para la búsqueda y contraste de información. Por otro lado, como se tiene contacto directo con la empresa que va a prestar sus servicios para el buen desarrollo del trabajo, existen también fuentes primarias a lo largo del documento, ya que la primera vez que esta información sea tratada será para uso exclusivo del TFG. La información será directamente ofrecida por parte del gerente de ECS, en este caso la metodología utilizada será de tipo cualitativo, además de documentos ya existentes de la empresa.

También se consultarán documentos desarrollados por la autora a lo largo de la carrera universitaria.

3.Análisis del contexto

El presente trabajo se desarrolla en el ámbito asturiano, es por esto por lo que analizar el contexto y explicar la situación en el Principado, se considera importante. Conocer los tipos de turismo y la forma en que los turistas y viajeros desarrollan sus vacaciones en Asturias ayuda a comprender el porqué de la tipología de negocio escogida.

3.1 Oferta y demanda hotelera en Asturias

Según la OMT¹ un viajero es *aquel que se desplaza entre dos lugares geográficos distintos por cualquier motivo y duración mientras que un turista es persona que viaja a un destino principal distinto al de su entorno habitual, por una duración inferior a un año, con cualquier finalidad principal (ocio, negocios u otro motivo personal) que no sea la de ser empleado por una entidad residente en el país o lugar visitado, siempre y cuando incluya al menos una pernoctación*. Por otra parte, se encuentran los visitantes que cumplen las mismas características que los turistas excepto la de pernoctar (OMT, 2023).

En el caso a estudiar y después de haber consultado el INE y la página web oficial de turismo de Asturias, en comparación con los datos del 2019 Asturias recibió 2,4 millones de visitantes lo que refleja una subida del 2,4% respecto al último año antes del coronavirus, si lo comparamos con 2021 el incremento de visitantes alcanza el 29,5%. (Asturias, 2023).

Estos datos indican que, durante el último año 2,4 millones de personas visitaron la comunidad autónoma de Asturias, pero no precisamente durmieron allí.

Gráfica 1 Viajeros en Asturias desde el 2018 hasta el 2022



Fuente: (INE, 2023)

¹ Organización Mundial del Turismo

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

En el gráfico anterior se muestran los visitantes de Asturias desde enero de 2018 hasta diciembre de 2022. Como se observa, los picos que destacan en el gráfico corresponden con el mes de agosto en todos los años, mientras que las peores bajadas (en condiciones normales, es decir exceptuando el periodo pandémico) ocurren en los meses de diciembre y enero. También cabe mencionar que los valores tanto máximos como mínimos vuelven a la normalidad después de la pandemia, aunque en 2022 se ve una mayor anchura en la curva de visitantes, lo que confirma los datos anteriormente mencionados, que hubo un incremento de visitantes en el pasado año en comparación del 2019, más concretamente de un 2,4%.

A continuación, se mostrará la misma gráfica, pero con los valores que corresponden a los turistas.

Gráfica 2 Turistas en Asturias desde el 2018 hasta 2022



Fuente: (INE, 2023)

Ambas gráficas siguen el mismo patrón, el mes donde se reciben el máximo número de turistas es agosto mientras que la temporada baja se concentra en los meses de diciembre y enero. Además, también está presente el aumento de turistas que llegaron a Asturias a lo largo del año en 2022 en comparación con los años prepandémicos, ya que al igual que en la gráfica uno, se observa un ensanchamiento de la curva, lo que refleja un número mayor de turistas.

Es importante saber los tipos de turismo que Asturias ofrece, dónde se ofrecen y cuáles de ellos son los más destacados. En general, la oferta hotelera en Asturias se concentra en sus principales ciudades y localidades costeras, como Gijón, Oviedo, Avilés, Llanes y Ribadesella (Asturias, 2023).

En primer lugar, la Secretaría de Turismo define al Turismo de Naturaleza como: "Los viajes que tienen como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales" (SECTUR, 2013).

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

En Asturias, este tipo de turismo es de los más destacables, ya que se dispone de gran cantidad de recursos naturales como por ejemplo las 7 Reservas de la Biosfera declaradas por la UNESCO. Además de estas, también poseen paisajes protegidos como el de Cabo Peñas y rutas de senderismo como la Ruta de las Brañas Vaqueiras en Cudillero, pueblo donde se ubicará el hotel del proyecto.

En cuanto al turismo rural, *Asturias es el germen del turismo rural español, una forma de viajar que hunde sus raíces en la autenticidad de los pueblos. Aquel turismo rural pionero en los años 80 se ha generalizado con el cambio de siglo. Dispone de una completa red de alojamientos, desde albergues a hoteles y casas. El Principado cuenta con dos identificables marcas de calidad, "Casonas Asturianas", para los hoteles con encanto y arquitectura singular, y "Aldeas" -Asturias Calidad Rural-, para casas de aldea y apartamentos rurales, un referente con estancias inolvidables* (Turismo Asturias, 2023).

Otro de los tipos de turismo a destacar en cuanto a la oferta asturiana es el turismo de cultura, ya que Asturias tiene una cultura extensa debido a que hace ya 200 millones de años estaba habitada por dinosaurios, seguidamente por los primeros habitantes que se refugiaban en cuevas donde dejaron huella con sus pinturas rupestres y más tarde la aparición de la cultura castañera², ya en plena reconquista el reino de Asturias se convirtió en el corazón de una nueva Europa donde destacaba el arte prerrománico asturiano (Turismo Asturias, 2023).

Hay que hacer alusión también al turismo de gastronomía que posee la llamada cocina de paisaje y de productos notables como la fabada, la sidra y el cachopo. Al turismo de costa y pueblos marineros del mar Cantábrico como es el caso de Cudillero, que además de ser un destino natural y rural también lo es de costa, donde se puede visitar el cabo Vidio. Por último, calificado por la UNESCO como patrimonio de la Humanidad, el Camino de Santiago de Oviedo.

Otro punto que tratar dentro de este apartado es el gasto de los turistas que viajan a Asturias. En primer lugar, observaremos los datos relacionados con el gasto medio por persona desde el año 2018 hasta el 2022, para así poder contrastar los datos referentes a años de antes del Covid-19 a los de después.

² Cultura que se desarrolló, desde finales de la Edad del Bronce hasta principios de nuestra era, en el noroeste de la península ibérica. (Wikipedia, 2023)

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 1 Gasto medio por persona de los turistas internacionales en Asturias desde 2018 a 2022

Principado de Asturias					
Gasto medio por persona	2022	2021	2020	2019	2018
Dato Base	1.278	1.128	1.192	952	1.069

Fuente: (INE, 2023)

La Tabla 1, indica el gasto que hacen los turistas internacionales en Asturias durante su estancia desde el año 2018 hasta el año 2022. En 2022, el gasto turístico medio por persona alcanzó los 1.278 € por turista mientras que en el año 2019 y 2018 estos datos fueron alrededor de trescientos euros menos.

Tabla 2 Gasto medio diario por persona de los turistas internacionales en Asturias desde 2018 a 2022

Principado de Asturias					
Gasto medio diario por persona	2022	2021	2020	2019	2018
Dato Base	112	87	112	102	101

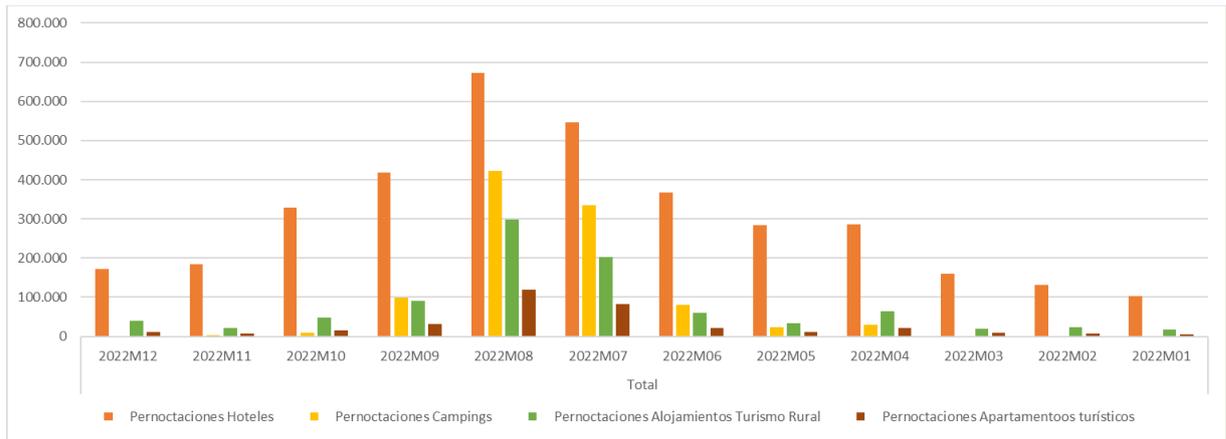
Fuente: (INE, 2023)

Como se observa en la Tabla 2, el gasto medio diario por persona aumenta en tan solo once euros mientras que el gasto medio visto en la tabla uno, aumenta alrededor de trescientos euros por persona. Estos datos llevan a la conclusión de que una vez pasada la pandemia, los turistas internacionales que decidieron visitar el Principado, aumentaron sus pernoctaciones además de aumentar la cantidad de turistas en un 2,4% como se menciona en la Gráfica 2.

En el análisis de demanda turística en Asturias, es importante saber a parte del gasto, la cantidad de pernoctaciones y el tipo de alojamiento que escogen los turistas.

Para concluir con este apartado, el tipo de alojamiento que predominó con gran diferencia en 2022 en cuanto a la cantidad de pernoctaciones son los hoteles, seguidos de los alojamientos de turismo rural y los campings que obtienen cifras parecidas, en último lugar los apartamentos turísticos son los que menos pernoctaciones reciben por parte de los turistas.

Gráfica 3 Pernoctaciones por tipo de alojamiento en Asturias en 2022



Fuente: Elaboración propia a partir de (INE, 2023)

3.2 Sostenibilidad e innovación en el sector turístico

El concepto de sostenibilidad está a la orden del día, cualquier empresa ha escuchado este concepto, pero ¿qué es realmente la sostenibilidad y cómo se aplica al sector hotelero?

Según las Naciones Unidas, tal y como se definió en la Comisión Brundtland la sostenibilidad consiste en “satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las futuras generaciones de satisfacer sus necesidades propias” (Naciones Unidas, 2023).

El concepto de sostenibilidad es relativamente nuevo ya que aparece en 1987, hace poco más de 30 años. Este fue definido en el Informe Brundtland confeccionado por varios países de la ONU, este se acuñó debido a que era necesario poner unos límites al impacto que producían las actividades humanas sobre el medioambiente.

Este concepto es el que ha hecho consciente al planeta del problema que existe, es decir, que los recursos de los que se disponen no son ilimitados y por lo tanto se debe respetar el medioambiente para no comprometer ni la generación presente ni las futuras. Sin embargo, el impulso definitivo al concepto del desarrollo sostenible se dio en 2015 con la creación de la Agenda 2030 en base al concepto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Estos objetivos no sólo hacen hincapié en la sostenibilidad medioambiental, sino que tratan de terminar con la pobreza y mejorar la vida de las personas de todo el mundo. (Naciones Unidas, 2015).

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Centrándonos en el ámbito asturiano, el Principado de Asturias dispone de un plan que engloba ámbitos como la biodiversidad, la salud, el agua y la cohesión social entre otros, donde poder aplicar políticas de desarrollo sostenible. Este plan fue aprobado el 20 de noviembre de 2008 por el Consejo de Gobierno donde principalmente se definió un horizonte temporal para el cumplimiento de las propuestas, el desarrollo de una planificación estratégica como metodología para afrontar los retos del desarrollo sostenible y la participación pública como instrumento de formalización de la estrategia. Uno de los objetivos específicos destacables es el de: *Promover un modelo de turismo sostenible basado en el desarrollo endógeno, el impulso de la hotelería, y en la excelencia paisajística frente a un modelo extensivo, de segundas residencias y consumidor de paisaje, potenciando el reequilibrio entre la costa y el interior, con especial atención a la gestión de las demandas turísticas y de segunda residencia en el litoral*. Además de la gestión de residuos y la conservación de la naturaleza que en este caso dependen del ámbito del medioambiente y el desarrollo rural (Red Ambiental de Asturias, 2008).

La sostenibilidad es un factor importante a la hora de desarrollar el hotel, como bien se explica en la tesis doctoral de María del Mar García *Construcción sostenible con contenedores*, se puede encontrar la manera de obtener una arquitectura sostenible y asequible. Con los contenedores se consigue reducir los residuos además del consumo energético mediante la reutilización de dicho contenedor, ya que es habitual que estos se usen primeramente para su función principal (el transporte de mercancías) y una vez cumplida, se puedan escoger para la posterior construcción de un habitáculo. Además, en cuanto a aislamiento, permeabilidad de aire, reutilización de materiales y reciclaje, *“los parámetros que se usan en arquitectura de contenedores están por encima de la máxima puntuación de cualquier código redactado con criterios de sostenibilidad aplicada a la arquitectura tradicional”* (García, 2017).

En cuanto al concepto de innovación, “Innovar es mejorar lo que existe, aportando nuevas opciones que suplan las necesidades de los consumidores, o incluso crear nuevos productos con el fin de que tengan éxito en el mercado” (Peiró, 2021).

Un claro ejemplo de innovación en el sector hotelero es el *InterContinental Shanghai Wonderland*, hotel ubicado en el lateral de una cantera en Shanghái y que se diferencia por disponer de 18 de los pisos que lo componen bajo la tierra y dos más bajo el agua, donde poder disfrutar de la fauna marina (IHG Hotels, 2023).

El factor de tener toda su estructura construida en condiciones subterráneas es lo que lo hace innovador y le añade valor al hotel. Es por esto por lo que es importante la

innovación en un sector tan consolidado como el hotelero, ya que la diferenciación del resto de hoteles se convierte en una oportunidad para el incremento de clientes y por lo tanto de ingresos.

Centrándose en el ámbito español, un claro ejemplo de hotel innovador es el Hotel Cueva Tardienta Monegros en Huesca. Este hotel destaca por hacer sentir al cliente que se encuentra en Marruecos dentro de España. Como ellos mismos indica en su web, es *un concepto de hotel cueva totalmente innovador, en pleno desierto de Los Monegros, enclavado dentro del Aeródromo Tardienta Monegros y del complejo turístico del mismo nombre. Excavado dentro de una montaña, con toda clase de comodidades, un verdadero lujo oriental.* (Hotel Cueva, 2023)

Con el desarrollo del proyecto *The 40 High Cube Suites*, se quiere conseguir ambos objetivos. Empezando por la sostenibilidad, como bien se ha indicado en la introducción, el desarrollo del hotel se basará en un proyecto que cumpla las características del certificado *passivhaus*. *El estándar Passivhaus es un estándar de certificación energética voluntaria para edificios de obra nueva y rehabilitación, en cualquier clima, que busca un máximo confort para los usuarios, una buena calidad del aire interior, y un consumo energético casi nulo* (Style, 2020).

Con esta tipología de construcción, se busca la reducción máxima del consumo energético del edificio mediante su diseño, a través de aislamiento térmico y la correcta estanqueidad de la vivienda, lo que hace que esta no pierda la temperatura al no tener agujeros más allá de las ventanas y puertas que suelen ser también de triple aislamiento. Además de construirse en base a un proyecto *passivhaus*, los contenedores son reutilizados después de haber sido usados para el transporte de mercancías.

Por lo que concierne a la innovación, *The 40 High Cube Suites* se destaca principalmente por tener una estructura no tradicional basada en contenedores, seguidamente por ser un hotel con apenas personal, es decir se gestiona prácticamente solo y por administrar sus funciones mediante domótica³.

³ Conjunto de técnicas orientadas a automatizar una vivienda, que integran la tecnología en los sistemas de seguridad, gestión energética, bienestar o comunicaciones. (Oxford Languages, 2023)

3.2.1 Experiencias de éxito de hoteles a partir de contenedores

Aunque no existen muchos hoteles construidos a partir de contenedores, ya que es un mercado que está en sus inicios, hay algunos pioneros que han logrado el éxito en un tiempo relativamente corto.

El primero y más conocido es el *Quadrum Ski and Yoga Resort* ubicado en Georgia. Sus puertas abrieron al público el 1 de septiembre de 2021, como ellos mismos indican en su página web, *“La filosofía detrás del proyecto era salvaguardar el medio ambiente de los efectos nocivos del trabajo y el ocio. Durante la construcción del hotel, no solo se mantuvo intacto el paisaje, sino que los materiales utilizados para construirlo fueron amigables con el medio ambiente y de producción local.”* (Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort, 2023)

Figura 1 Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort



Fuente: (Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort, 2023)

El hotel dispone de 21 habitaciones casi todas con balcón y vistas a la montaña. Todas las habitaciones están totalmente equipadas con servicios como duchas, calefacción por suelo radiante y televisión. Las suites tienen dos baños e incluso jacuzzi. En cuanto a servicios, hay un restaurante que fomenta el consumo de productos locales y un bar con cócteles y juegos de mesa que tiene un horario más amplio. El hotel también dispone de spa, sauna y servicio de masajes, yoga y pilates. A pesar de ser una

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

construcción diferente, dispone de todos los servicios necesarios para una estancia agradable. (*Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort, 2023*)

Este hotel es un ejemplo de que este tipo de construcciones son respetuosas con el medioambiente como ellos bien indican en su página web, además también se puede observar en la figura 1 que se halla en un lugar que dispone de un clima frío, lo que lleva a la conclusión de que la estructura resiste a diferentes tipos de clima y variaciones de temperaturas.

Otro de los hoteles que se ha desarrollado a partir de contenedores es el *Hotel Winebox* en Valparaíso, Chile.

Figura 2 Hotel Winebox



Fuente: (Booking, 2018)

A diferencia del *Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort*, el *Hotel Winebox* tiene un estilo mucho más urbano y colorido y se encuentra a escasos metros del mar, un clima completamente diferente al del primer hotel mencionado. El hotel cuenta con 21 habitaciones todas con vistas al océano y a un kilómetro del centro de la ciudad de Valparaíso. En cuanto a servicios disponibles dentro de cada una de las habitaciones, hay un escritorio, una caja fuerte y un patio, un baño privado, un hervidor eléctrico, un horno y una nevera. De servicios ajenos a las habitaciones, existe un buffet donde los huéspedes pueden desayunar. El servicio de alojamiento se puede contratar tanto por

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Booking como por su propia página web, disponen del servicio de la plataforma desde 2018. (Valparaíso Hotels, 2023)

El tercer hotel pertenece a la cadena *Nirvana Hotels*, se encuentra en Baga, India y dispone de dos tipos de habitaciones, la habitación estándar con cama extragrande y la habitación Doble Superior.

Figura 3 Beach Box Hotel



Fuente: (Nirvana Hotels, 2022)

Como ellos mismos indican en su web, el concepto que persiguen es el de dar una nueva definición al lujo, además de transmitir vibraciones positivas con el ambiente del hotel. En cuanto a servicios es bastante completo a pesar de tener tres estrellas. Tiene un café-bar y un restaurante, piscina y un bar en la misma, alquiler de coches y wifi en todo el resort además de una recepción 24 horas al día. En cuanto a los precios, una noche en la habitación estándar ronda los 37€. (Nirvana Hotels, 2022)

Lo que se ha podido observar en este apartado es que los hoteles hechos con contenedores pueden utilizarse de igual manera que una construcción tradicional, ya que se adaptan a cualquier tipo de clima y relieve, además son menos agresivos con el medioambiente como la filosofía del del Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort describe.

En cuanto al tipo de ambiente que se transmite, también se ha podido observar que son muy versátiles, ya que los tres hoteles vistos tienen estilos completamente diferentes, desde un hotel que se basa en el yoga y el esquí, pasando por otro mucho más urbano y colorido donde poder disfrutar de un contexto mucho más joven y dinámico y llegando a un hotel de playa como es el *Beach Box Hotel* el cual ofrece sobre todo descanso.

3.3 Normativa de aplicación

En cuanto al encuadre legislativo del presente proyecto, al no ser una tipología de hotel usual, no solo se deberá acoger a la parte legislativa correspondiente de los hoteles, sino que se deberá estudiar también la legislación que se corresponde a las construcciones hechas con contenedores.

Acerca del ámbito hotelero, al ser este un hotel rural se deberá comprender la legislación correspondiente para la creación de un modelo de negocio rural.

En consecuencia, se estudiarán las leyes y normas aplicables a ambos ámbitos, así como los permisos o licencias necesarios para el inicio de la construcción del hotel con contenedores en el territorio del Principado de Asturias.

3.3.1 Legislación hotelera

En España el marco normativo que se debe aplicar para poder proceder a la posterior apertura de un alojamiento turístico o de un hotel se rige según la legislación vigente de cada una de las 17 comunidades autónomas. Es decir, en el presente caso como el hotel estará ubicado en Asturias se tendrá que acoger a la normativa hotelera del Principado de Asturias.

Tras la búsqueda y estudio de las leyes que hacen referencia al sector hotelero en dicha comunidad autónoma, la normativa básica aplicable a la modalidad de hoteles rurales es la siguiente: en primer lugar, la ley 7/2001, del 22 de junio de Turismo. BOPA 6 de julio de 2001 y por otra parte el Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural, BOPA 2 de diciembre de 2002. (Principado de Asturias, 2023)

Según el artículo 1 de la ley 7/2001 se establece que la presente Ley tiene por objeto la ordenación del sector turístico en el Principado de Asturias y el establecimiento de los principios básicos de la planificación, promoción y fomento del turismo en la Comunidad Autónoma. (BOE, 2001)

Además de que en el artículo 2 de la ley 7/2001 se expone que las disposiciones de esta Ley serán de aplicación al conjunto de sujetos, actividades y recursos que conforman el sector turístico, en el ámbito territorial del Principado de Asturias. (BOE, 2001)

Ambos artículos son los que indican que es dicha ley la que regula el sector turístico en Asturias además de las actividades que lo componen. Es en este artículo donde

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

afirmamos que el marco normativo aplicable al ámbito interesado está marcado por el Principado de Asturias y no por otra entidad oficial.

En Asturias, el artículo 37 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, recoge que “los alojamientos de turismo rural habrán de ubicarse necesariamente en asentamientos tradicionales de población de menos de quinientos habitantes, o en suelo no urbanizable, cualquiera que sea su calificación”.

Por otro lado, según el artículo 1 del Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural, BOPA 2 de diciembre de 2002 donde se explica que, la presente tiene por objeto la regulación en el territorio del Principado de Asturias de la actividad de alojamiento turístico ofertada en la modalidad de alojamiento de turismo rural, así como la ofertada en la modalidad de núcleo que cuente con la especialización de turismo rural (Turismo Asturias, 2002).

En el artículo 2 del mismo decreto, describe el ámbito de aplicación: Lo dispuesto en este Decreto será de aplicación a los titulares y usuarios de alojamientos de turismo rural, entendiendo por tales aquellos establecimientos que se ubican en asentamientos tradicionales de población de menos de quinientos habitantes, o en suelo no urbanizable, cualquiera que sea su calificación, en los términos que resulten de los instrumentos de planeamiento en vigor, y que adoptan alguna de las siguientes modalidades:

- a) Hoteles rurales.
- b) Casas de aldea.
- c) Apartamentos rurales.

Será también aplicable a la modalidad de núcleo cuando cuente con la especialización de turismo rural. Lo que ratifica lo dispuesto en el artículo 37 de la ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

Al igual que con los artículos 1 y 2 de la ley 7/2001, con los dos primeros artículos del decreto estudiado se sabe el objeto de dicho decreto, la finalidad de este y su ámbito de aplicación es decir las características básicas que se han de cumplir para poder ser un hotel rural.

Seguidamente, en el capítulo I donde se expresan las disposiciones generales del Decreto 143/2002, en el artículo 3 se dice que “*Los titulares de los alojamientos de turismo rural, con anterioridad al inicio de sus actividades, deberán obtener de la Administración turística autonómica la correspondiente autorización para el ejercicio de*

la actividad de alojamiento y la clasificación del establecimiento” Por tanto, este es uno de los documentos necesarios para el inicio de la actividad del hotel rural.

En el documento AUTO0022T01 – Autorización de alojamientos de turismo rural, obtenido de la sede del Principado de Asturias, el cual su finalidad es “Obtener autorización de inicio de la actividad y la clasificación como alojamiento de turismo rural (hotel rural, apartamento rural, agroturismo o casa de aldea de contratación íntegra o por habitaciones), además de la inscripción del establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas” se indica el resto de documentación a aportar para la obtención de la autorización.

En primer lugar, una solicitud normalizada del procedimiento o servicio, es decir una declaración responsable de cumplimiento de la normativa turística comunicando la actividad de alojamientos de turismo rural. Una escritura de la constitución de la Sociedad, un número de identificación fiscal, en este caso un CIF, un título que acredite la disponibilidad del establecimiento, en este caso una escritura de propiedad, un proyecto técnico visado en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia, los planos de distribución interior de planta a escala, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia, la licencia municipal definitiva de apertura, como bien se ha indicado en el artículo 3 del decreto 143/2002, una relación de las unidades de alojamiento, el seguro de responsabilidad civil y por último un informe del Ayuntamiento donde diga que el establecimiento se encuentra en asentamientos tradicionales de población de menos de 500 habitantes o suelo no urbanizable (Principado de Asturias , 2023).

Para terminar con el apartado, la documentación precisada que depende del Ayuntamiento del concejo de Cudillero es, la licencia de obra y la licencia de apertura establecimientos y actividades inocuas (Ayuntamiento de Cudillero, 2023).

3.3.2 Legislación transformación de contenedores

Actualmente en España no se dispone de una legislación específica referente a las edificaciones hechas exclusivamente con contenedores. Tanto los contenedores marítimos como las casas prefabricadas son inmuebles. Es por esto por lo que necesitan realizar los trámites, conseguir los permisos y aplicar las leyes que se precisan cuando se realiza una construcción tradicional. Al considerarse inmueble, deben acogerse al CTE⁴ y a lo que se expone en la LOE⁵ (Ros Container, 2022).

Para proceder a la construcción del hotel con contenedores en primer lugar se contratarán los servicios de un arquitecto superior que diseñe y desarrolle el proyecto en cuestión. A dicho arquitecto se le pedirá entonces que adecue la idea conforme los requisitos y la normativa de una *passivhaus*. Esta *passivhaus* deberá cumplir unos requerimientos de aislamiento térmico, aerotermia⁶ y energía solar mediante la instalación de placas solares, para así poder desarrollarse sosteniblemente.

Al realizar el proyecto de ejecución de la edificación del hotel rural *The 40 High Cube Suites* y en base a lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación, se deberán usar contenedores de tipo *40 pies high cube* para el correcto desarrollo.

Según el artículo 18 del decreto 143/2002 anteriormente mencionado, *Los hoteles rurales son aquellos establecimientos ubicados en inmuebles de singular valor arquitectónico o que respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona que, ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio, edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúnen los requisitos señalados en este Decreto*. Es por esto por lo que además de cumplir con las condiciones de una *passivhaus*, el hotel también deberá cumplir con las características y requisitos que lo hacen hotel rural, como por ejemplo la de responder a la arquitectura tradicional del concejo de Cudillero y del Principado de Asturias.

Más tarde se solicitará el permiso de obra (en el que se adjuntará el proyecto visado) en el ayuntamiento de Cudillero y se presentarán los documentos que se especifican en la declaración responsable, cuando este sea aprobado podremos proceder a la construcción del hotel.

⁴ Código Técnico de Edificación

⁵ Ley de Ordenación de Edificios

⁶ *Los sistemas de aerotermia son bombas de calor que extraen la energía ambiental contenida en el aire mediante un ciclo termodinámico para aportar calefacción en invierno, refrigeración en verano y agua caliente todo el año.* (Iberdrola, 2020)

3.3.3 Sellos de sostenibilidad en el sector turístico

Como se pretende que *The 40 High Cube Suites* sea un hotel que se adapte a los requisitos para poder ser sostenible y por tanto respetuoso con el medioambiente, es importante estudiar sellos y certificados a los cuales este se pueda ajustar.

La más importante para el presente proyecto es la certificación *passivhaus*, como bien se ha indicado previamente, el certificado constata de que un edificio tanto de obra nueva como de rehabilitación puede proporcionar confort para los que lo habiten, una buena calidad del aire interior, y un consumo energético casi nulo. Las principales características de esta certificación son la ventilación controlada con recuperación de calor, es decir aprovecha las entradas de aire para caldear el habitáculo, además de la estanqueidad del aire, el aislamiento térmico y las ventanas de altas prestaciones térmicas. Además, los edificios con este tipo de certificación suelen disponer de energía solar para conseguir una mayor reducción en el consumo energético (Style, 2020).

Figura 4 Wall plaque for Certified Buildings



Fuente: (Passive House Institute, 2015)

La *Certificación VERDE* concedida por *Green Building Council España*. Como ellos mismos indican, el GBCE es la principal organización de edificación sostenible en nuestro país. No es un certificado que esté exclusivamente dirigido al sector turístico ya que se diseñó para todo tipo de edificaciones, pero sí que garantiza la sostenibilidad en el edificio que lo posee. (GBCe, 2023)

Figura 5 Certificación VERDE del Green Building Council España



Fuente: (GBCe, 2023)

La certificación consiste en la capacidad *de reducción de impacto medioambiental del presente edificio con respecto a un edificio de referencia*. Este certificado se reconoce tanto por una organización independiente, como por el promotor y el proyectista. (García, 2017).

Para poder conseguir la certificación se deben seguir 5 pasos que han sido marcados por el *Green Building Council*. En primer lugar, la empresa que desee tener el sello deberá contactar con un evaluador acreditado, permitiéndole a este realizar una visita a su edificio y evaluarlo. El segundo paso es que la evaluación previa sea registrada y enviada aportando la documentación necesaria. En el paso tres, se realiza una supervisión técnica a la solicitud enviada y a la evaluación anteriormente hecha, para así poder comunicar a la empresa solicitante sus resultados. En el paso cuatro, según los resultados obtenidos se volverá a hacer una propuesta para mejorar sus resultados o se aceptará la certificación concedida. Por último, en el paso cinco, se emitirá el certificado. (GBCe, 2023)

Figura 6 Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001



Fuente: (Normas ISO , 2023)

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

El segundo lugar, la Norma 14001 Sistema de Gestión del Medioambiente, esta norma acredita y demuestra la responsabilidad por parte de la empresa que la posee ante el medioambiente además de que *especifica los requisitos para un sistema de gestión ambiental que una organización puede usar para mejorar su desempeño ambiental*. Al igual que el certificado anterior, esta norma es aplicable a cualquier tipo de empresa no solamente a las turísticas. El certificado se concede mediante la Organización Internacional para la Estandarización y se conoce como ISO “verde” ya que no todas las normas ISO se basan en el medioambiente ni la sostenibilidad, hay otras como por ejemplo la 9001 que responde a la calidad. (ISO 14001, 2015)

Para poder conseguir la certificación de la norma ISO 14001, se debe seguir el siguiente proceso:

Por último, el sello *Travelife* este certificado a nivel europeo, sí que es exclusivamente para empresas del sector turístico además de que se centra en el factor sostenibilidad principalmente. Consiste en reconocer la capacidad de los hoteles y otros alojamientos turísticos de conseguir el cumplimiento de prácticas sostenibles en el sector, para así poder regular el impacto ambiental y social de los productos que el establecimiento ofrece además de su calidad para poder aumentar la satisfacción del cliente. (Travelife, 2023)

Figura 7 Logo certificado Travelife



Fuente: (Travelife, 2023)

Para poder conseguir el certificado *Travelife*, la empresa en este caso turística deberá seguir los siguientes pasos: en primer lugar deben pasar por una evaluación del estado actual de la empresa y planificar unas mejoras, en segundo y tercer lugar se deberá programar una auditoría y realizarla en cuarto lugar se entregará el informe de dicha auditoría para que así en el quinto paso sean capaces de realizar las mejoras necesarias, por último el sexto paso consistirá en la entrega de la certificación. (Travelife, 2023)

4. Análisis del Mercado

Para poder realizar un buen plan de ventas y comercialización primero se necesitará un análisis del mercado, en este caso el mercado turístico asturiano. Para realizarlo, se ha buscado la cantidad de plazas hoteleras diarias totales que hubo en 2022 en Asturias (29.027), esta cantidad se ha multiplicado por 30, para saber cuántas plazas había mensualmente y así finalmente averiguar la ocupación anual.

Tabla 3 Porcentaje de ocupación hotelera mensual en Asturias durante el 2022

Mes	Plazas	%
Enero	483.150	21,47
Febrero	511.950	25,73
Marzo	572.550	27,98
Abril	726.900	39,23
Mayo	745.560	38,1
Junio	806.310	45,7
Julio	845.580	64,61
Agosto	849.630	79,25
Septiembre	819.390	51,01
Octubre	747.810	43,86
Noviembre	597.660	30,88
Diciembre	536.400	32,14

Fuente: Elaboración propia a partir de (INE, 2023)

Como se puede observar en la tabla anterior, los meses con menor porcentaje de pernoctaciones por parte de los turistas son: enero, febrero, marzo, noviembre y diciembre. Se podría plantear la posibilidad de cerrar el negocio durante estos meses, pero debido a que los gastos de funcionamiento no son excesivamente elevados, se ha tomado la decisión de mantener abierto el hotel durante todo el año. Gran parte de los costes de la empresa derivan de la cantidad de huéspedes que se alojan en el hotel por lo tanto si la cantidad de huéspedes es pequeña, los gastos serán relativos a esta cantidad.

Por otro lado, hay que tener en cuenta los datos que se muestran en la *Figura 16 Procedencia de los turistas extranjeros que visitaron Asturias en 2018 en %* y en la *Tabla 5 Procedencia de los turistas nacionales que visitaron Asturias en 2017 y 2018*. Los más destacable de la tabla y la figura mencionadas anteriormente es que aproximadamente el 80% de los turistas que visitan Asturias son españoles tan solo alrededor de un 16% son extranjeros y un alrededor de un 4% son los propios asturianos. Es por esto por lo que el presente modelo de negocio debe centrarse en el mercado nacional.

4.1 Mercado objetivo

El público objetivo de *The 40 High Cube Suites* es toda aquella persona que busque tranquilidad, estar en contacto con la naturaleza y sostenibilidad. El modelo de negocio está diseñado tanto para parejas jóvenes y de edad más avanzada como para familias, aunque esto no quita que exista la posibilidad de poder alojarse a alguien que quiera hacerlo individualmente.

The 40 High Cube Suites ofrece dos tipos de experiencia, en primer lugar, los huéspedes pueden alojarse en las habitaciones estándar, que son aquellas que no disponen del servicio de cocina, la habitación se compone simplemente de la zona de dormitorio más un baño completo. En segundo lugar, los clientes del hotel pueden alojarse en la Suite para vivir una experiencia más completa, las habitaciones tipo Suite disponen del servicio de cocina. Como las habitaciones funcionan mediante domótica, según la tarifa que el huésped haya pagado podrá o no utilizar el servicio de cocina. Si bien es cierto que, aunque el cliente no contrate este servicio disfrutará de una habitación mucho más amplia.

Después de haber hecho el análisis de mercado se ha visto una gran diferencia entre el público nacional y el extranjero, el nacional es el que más visita el terreno asturiano por esta razón sería lógico centrarse más en este tipo de público. Por ejemplo, si existen normas, carteles o folletos que estuviesen escritos en español y en inglés ya que el español es el idioma que se usaría mayoritariamente y el inglés es un idioma mucho más genérico ya que, aunque venga gente de diferentes países por ejemplo europeos, es más probable que entiendan el inglés que cualquier otro idioma.

4.2 Mercado potencial

El mercado potencial está compuesto por un grupo de personas que podrían estar interesadas en comprar los productos o contratar los servicios de una empresa, de manera que podrían convertirse en sus clientes (Santander, 2022).

Por tanto, al tipo de cliente que *The 40 High Cube Suites* podría dirigirse para ampliar su mercado son grupos de personas que viajan juntas y que pudieran alojarse todos en el complejo en diferentes habitaciones, gente extranjera (pero con el mismo formato de familias y parejas) ya que, aunque un 16% de los turistas en Asturias no son españoles, se podría abrir fronteras mediante publicidad o promociones que llegasen a otros países para poder atraerlos hacia este destino.

5. Modelo de negocio

5.1 Antecedentes

Energy Container Solutions (ECS), es una empresa que se dedica a la ingeniería, integración, desarrollo y transformación de contenedores además de proyectos para energías renovables como por ejemplo biogás hidrogeno fotovoltaica y biomasa, oficinas, casas, vestuarios y hasta una granja. Su forma jurídica es la de sociedad limitada, se encuentra en la localidad de Silla, Valencia y fue constituida en el año 2013 (Energy Container Solutions, 2023).

Esta empresa perteneciente al sector industrial ha desarrollado desde el año de su apertura diferentes proyectos donde se ha visto reflejada la versatilidad de los contenedores. Uno de sus primeros proyectos fue una casa completa de 30m².

Figura 8 Vivienda construida a partir de contenedores de 30 m² por ECS



Fuente: (Energy Container Solutions, 2023)

Como se puede observar en la figura anterior, la empresa construyó una vivienda completamente funcional ya que dispone de cocina baño, aseo, además de habitación

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

y salón, aunque no se muestren en las imágenes. Además, este proyecto dispone de placas solares en el techo que suministran energía solar a la vivienda, al igual que se pretende con el proyecto de *The 40 High Cube Suites*.

El segundo proyecto que mencionar es un área gastronómica en las pistas de esquí ubicadas en Boí Taüll, Lleida.

Figura 9 Área gastronómica construida a partir de contenedores por ECS



Fuente: (Energy Container Solutions, 2023)

Como se puede ver en las imágenes de la figura anterior, el proyecto tiene varias áreas, en primer lugar, la cocina, a diferencia de la cocina del proyecto de 30m², esta cocina está habilitada para la hostelería y se aprecia que no existen problemas de espacio. En segundo lugar, la cámara frigorífica, lo que lleva a la conclusión anteriormente mencionada de que los contenedores son versátiles y pueden tener en su interior diferentes tipos de estructuras. Cabe destacar también el aprovechamiento del techo el cual se ha convertido en una terraza para que los clientes disfruten de la experiencia, y en adición, al encontrarse en una zona de esquí el contenedor se ha habilitado para poder soportar temperaturas bajas.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Por último, se quiere destacar la construcción de unas oficinas de dos plantas ubicadas en Massanassa, Valencia.

Figura 10 Proyecto de Oficina a partir de contenedores construido por ECS



Fuente: (Energy Container Solutions, 2023)

Al igual que en la casa, las oficinas tienen habitaciones y un baño. Lo especial de este proyecto es que se ha desarrollado en altura, montando un contenedor encima de otro lo que nos vuelve a confirmar la versatilidad de los contenedores, además de ver unos ventanales bastante grandes y un balcón.

5.2 Ubicación del hotel

Dentro de las posibilidades que ofrece el territorio español, se ha considerado la construcción del presente hotel en el concejo de Cudillero. Esta ubicación ha sido elegida debido a que, tras un análisis de las diferentes localidades españolas para realizar una inversión en terrenos, Asturias ha sido la provincia donde más ventajas se han encontrado para este tipo de negocio, ya que el valor económico de sus terrenos es uno de los más bajos en España, por lo tanto, invertir en un terreno en Asturias puede suponer un coste menor que en otras provincias.

Otra de las ventajas de que el terreno se encuentre en Asturias es que se combinan de manera óptima la costa con las zonas naturales además de puntos turísticos como palacios y ermitas, lo que aporta valor en cuanto a turismo se refiere ya que se puede abarcar diferentes tipos de clientes y de turismo.

El terreno se encuentra a tan solo 10 minutos en coche de la playa de Salencia y la de l'Airín y a 14 minutos de la playa del Silencio y la de Oleiros, también a escasos minutos se puede visitar el mirador de La Garita y el de la Casa de Fuego, la ermita de Santa Ana de Montarés y el valle de las Liuñas son paradas imprescindibles ya que ambos lugares están vinculados al Camino de Santiago declarado patrimonio de la humanidad por último, otra parada cultural es el Palacio Seglas a 14 minutos en coche.

En cuanto al concejo de Cudillero que es donde se encuentra *The 40 High Cube Suites* es un conjunto de municipios de la costa centro occidental de Asturias. En este concejo se puede encontrar diferentes culturas, en primer lugar, la *mariñana*, que hace referencia a los agricultores y pescadores ubicados en la Marina, seguidamente la *xalad* que es la gente que vive en los valles interiores y por último la *vaqueira* que son los pastores que viven en las partes altas de la montaña (Turismo Cudillero, 2023).

A continuación, en la siguiente tabla, a partir de los datos obtenidos de la encuesta referente a el precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias del Boletín Estadístico Online del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana se mostrará el promedio del precio del objeto a estudiar desde el 2018 a 2022.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 4 Precio medio del m² de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias desde 2018 a 2022

POSICIÓN	CC.AA	€/m ²
1	Castilla y León	66
2	Castilla-La Mancha	90,6
3	Galicia	94,2
4	Cantabria	95,5
5	Extremadura	103,9
6	Aragón	106,7
7	Asturias	109,7
8	La Rioja	114,4
9	Murcia	129,8
10	Navarra	130,9
11	NACIONAL	155,3
12	Andalucía	160,9
13	Comunitat Valenciana	160,9
14	Cataluña	172,7
15	Islas Canarias	201,9
16	País Vasco	217,3
17	Ceuta y Melilla	249,5
18	Madrid	286,3
19	Illes Balears	293,3

Fuente: Elaboración propia a partir de (MIMTA, 2023)

A partir de los datos dados en la tabla elaborada por el Ministerio, se seleccionaron los datos que correspondían al promedio de cada comunidad autónoma desde el año 2018 hasta el año 2022, después se calculó un promedio con los resultados de cada año y se ordenó de menor a mayor para así obtener de una manera más visual donde se encuentran los terrenos urbanos más baratos en España. Como vemos en la tabla, la CCAA que más destaca es Castilla y León ya que su precio es mucho más reducido que su sucesor en este caso Castilla la Mancha. A pesar de que estas dos comunidades autónomas son las más baratas en los últimos años, no se escogió la ubicación del hotel aquí puesto que se buscaba un lugar donde poder combinar la naturaleza, lo rural y la costa para así poder abarcar más público al igual que con Extremadura y Aragón.

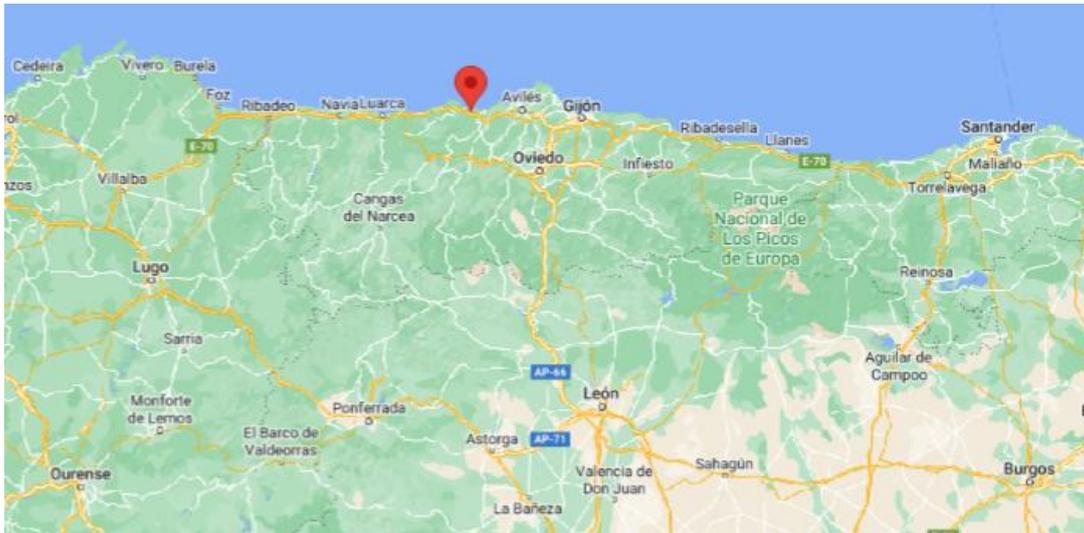
En cuanto a Galicia y Cantabria se podría haber escogido el terreno en cualquiera de ambas ya que cumplen los requisitos que nuestro hotel requiere, pero Asturias dispone de más recursos tanto turísticos como naturales que Cantabria y de más cercanía a estos que Galicia.

Cudillero dispone de una buena comunicación ya que se encuentra a 10 minutos en coche del aeropuerto de Asturias, llegan la autopista AP-66 para los que vienen desde la meseta y la autovía A-8 desde Cantabria y Galicia. Si se prefiere ir en autobús se

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

deberá llegar a la estación de autobuses de Oviedo y más tarde el autobús que llega hasta Cudillero. Mediante tren también se puede llegar al destino en cuestión de la misma manera que con autobús. Si bien es aconsejable alquilar un coche cuando se llega a Cudillero ya que no dispone de transporte público que circule pro dentro del pueblo (Vive Cudillero, 2018).

Figura 11 Ubicación Cudillero



Fuente: (MAPS, 2023)

En cuanto a turismo, en Cudillero se pueden hacer muchas actividades, pero las más destacables son: visitar el cabo Vidio anteriormente mencionado y su faro, una ruta por el bosque de Faedo, visitar aldeas como la de Soto de Luiña, a la cual pertenece Valdredo, pasear por la playa del silencio, ver los acantilados de Oviaña, entrar al palacio de Quinta de Seglas o visitar el famoso acantilado de Cudillero (Vive Cudillero, 2018).

El terreno urbano, es decir, terreno en el cual sí que se puede edificar, se encuentra dentro del concejo de Cudillero, más concretamente en la zona de Valdredo y dispone de 1.400m². El anuncio de su venta indica que dicha localización dispone de servicios básicos cerca, lo que supone un punto a favor. El terreno está valorado en 29.000 € y dispone de las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de cualquier habitáculo (Idealista, 2023).

En cuanto a Valdredo, pertenece a Soto de Luiña una de las 9 parroquias de Cudillero. Este lugar dispone de 62 viviendas de las cuales 24 no son principales. Solamente existe otro alojamiento turístico en la zona de Valdredo llamado Apartamentos La Carbayala un conjunto de 4 apartamentos con capacidad de entre dos y cuatro personas (Vive Cudillero, 2018).

Figura 12 Anfiteatro del pueblo de Cudillero



Fuente: (Adamuz, 2022)

5.3 Propuesta de valor

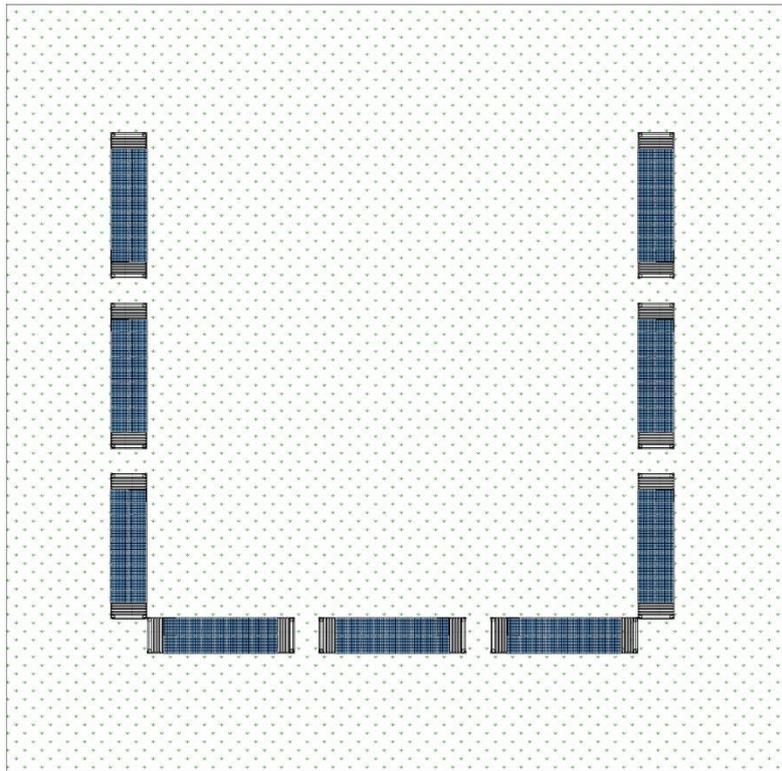
El beneficio que aporta para el cliente una estancia en *The 40 High Cube Suites* es el contacto con la naturaleza mediante sus terrazas individuales en cada habitación, la tranquilidad de no tener que compartir el espacio con muchos huéspedes y la satisfacción de alojarse en una *passivhaus* donde el consumo de energía se ve reducido comparándolo con las casas tradicionales. Además, en *The 40 High Cube Suites*, los clientes también pueden disfrutar de una cocina integrada en cada habitación tipo Suite y un sistema de domótica que permite tener que despreocuparse de las llaves o tarjetas durante la estancia.

El hotel dispondrá de 14 habitaciones, 4 de las cuales serán tipo suite con capacidad de hasta 4 personas que se representa en la Figura 14. Las otras 10 habitaciones restantes serán las estándar, que solamente dispondrán de baño y dormitorio, es decir una habitación tipo Suite ocupará un contenedor completo mientras que las estándar cabrán dos en un mismo contenedor. Con lo cual, el hotel constará de 9 contenedores dispuestos en forma de “U” y con un pequeño jardín privado para cada habitación.

Las figuras posteriores han sido diseñadas por la empresa ECS exclusivamente para el proyecto de *The 40 High Cube Suites*.

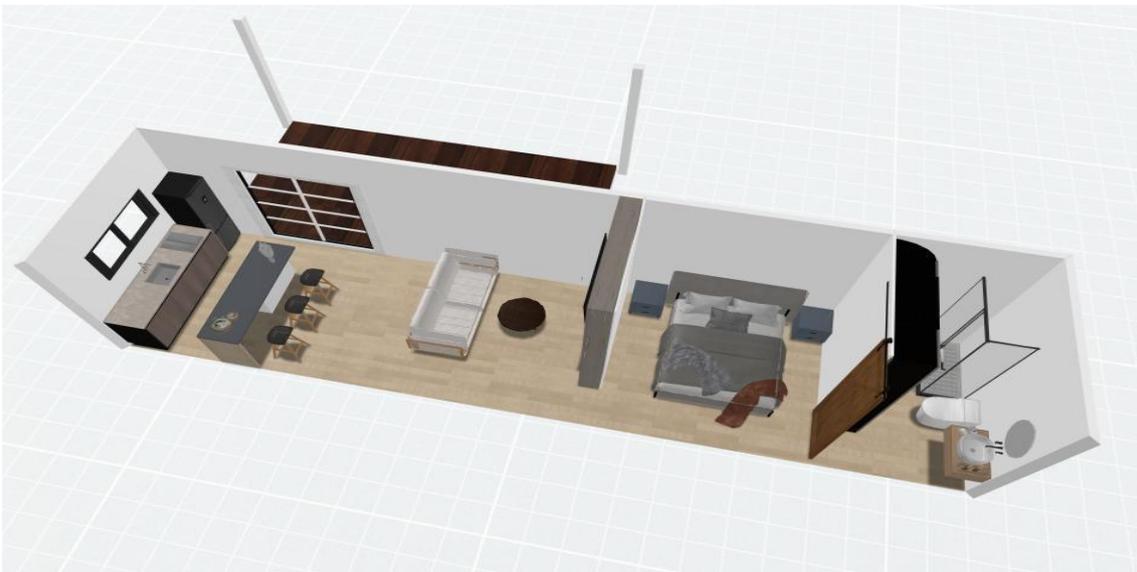
Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Figura 13 Distribución de los contenedores en el terreno en 2D



Fuente: (Energy Container Solutions, 2023)

Figura 14 Vista aérea de la habitación tipo suite del hotel The 40 High Cube Suites en 3D



Fuente: (Energy Container Solutions, 2023)

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Como bien se define en la introducción del trabajo, Las *passivhaus* son “viviendas que minimizan el uso de sistemas convencionales de calefacción y refrigeración aprovechando las condiciones climáticas y de asoleamiento de cada lugar. De este modo, consumen menos energía y son más respetuosas con el planeta” (Mazria, 2022).

Se ha querido adaptar el proyecto del hotel a un modelo *passivhaus* por las ventajas que presenta y por su respeto hacia la sostenibilidad. En primer lugar, por el consumo energético y el ahorro económico, es decir, este tipo de edificación consume hasta un 90% menos que una casa convencional, lo que supone un ahorro económico y por tanto una recuperación de la inversión más rápida. Por otro lado, las *passivhaus* tienen unas emisiones de carbono más reducidas, factor que ayuda a frenar el cambio climático, también brindan a sus usuarios un mayor confort térmico y acústico ya que por la manera en la que están diseñadas, la variación de temperaturas dentro de la casa a lo largo del año es mínima. Otra razón para apostar por un proyecto *passivhaus*, es que al disponer de una mayor aislación los materiales duran mucho más porque las filtraciones tanto de aire como de agua son menos comunes. Todos estos factores, convierten a esta edificación en sostenible (Evalore, 2020).

También se pretende apostar por la energía solar, una instalación completa de paneles en el techo de cada uno de los contenedores. Con las placas solares y el proyecto *passivhaus*, el hotel consigue acercarse a los ODS 7, 8 y 12 que representan la energía asequible y no contaminante, la producción y el consumo responsable y el crecimiento económico inclusivo y sostenible.

The 40 High Cube Suites, se define como un hotel rural. Según el artículo 18 del decreto 143/2002 del BOPA, los hoteles rurales *son aquellos establecimientos ubicados en inmuebles de singular valor arquitectónico o que respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona que, ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio, edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúnen los requisitos señalados en este Decreto.*

Cabe destacar lo que se indica en el artículo 19 de este mismo decreto y es que la capacidad de los hoteles rurales en el territorio asturiano no podrá sobrepasar las 36 plazas. Por lo tanto, acogiéndonos a estos dos artículos se encuentran dos de las características del hotel. Como el terreno escogido no es de singular valor arquitectónico, *The 40 High Cube Suites* deberá responder a la arquitectura tradicional asturiana, para poder ser un hotel rural. Por lo tanto, la fachada de los contenedores se modificará para que se adapte a dichas características.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

En segundo lugar, en el artículo 18 se menciona que el hotel puede o no tener servicios complementarios, en el caso del presente hotel, este dispondrá en algunas de las habitaciones de servicio de cocina complementario. Todas y cada una de las habitaciones se gestionan mediante domótica, por lo tanto, dependiendo de la tarifa que el cliente escoja se activarán o no los servicios de cocina.

Otro punto a tener en cuenta en cuanto a las características del hotel es que no debe superar las 36 plazas, con lo cual este ha de ser pequeño. Al ser un hotel tan limitado, aporta valor para aquellos huéspedes que busquen tranquilidad e intimidad.

En cuanto a los contenedores que forman la estructura son definidos según María del Mar Biera, ingeniera de edificación en su tesis doctoral, como: *prefabricados, compactos, robustos, resistentes a los cambios de temperatura, gran prueba de ello son los años que llevan en uso y como es sabido durmiendo a la intemperie, soportando todo tipo de cambios climáticos y meteorológicos, sin perder ninguna de sus cualidades técnicas, también se pueden desplazar e instalar sólo de forma temporal* (García, 2017). Por lo tanto, otra de las ventajas de apostar por la construcción con contenedores es que con menor cantidad de inversión en la estructura se consigue un hotel igual de duradero que el de una construcción tradicional y además con opción a movilización.

The 40 High Cube Suites, es un hotel con un diseño innovador ya que para su construcción se han utilizado contenedores modificados que aportan al cliente un espacio de 36,57m² (ya que sus medidas han sido modificadas para el correcto cumplimiento del CTE y los requisitos de una *passivhaus*) quedando así 12,19m X 3,00m donde poder disfrutar de todas las comodidades. Al no ser un hotel en altura, cada habitación dispone de una pequeña terraza o jardín que hace que el cliente esté en contacto directo con la naturaleza. Además, su sistema de seguridad mediante clave hace de él un lugar más seguro ya que cada cliente que contrata el servicio dispone de una clave la cual desaparece cuando la estancia termina, otra ventaja de este sistema es que el cliente nunca tendrá que preocuparse de las llaves o tarjetas porque no son necesarias.

En cuanto al perfil del cliente, el hotel está pensado para el disfrute de parejas tanto jóvenes como de una edad más avanzada y familias, todos ellos con la inquietud de disfrutar de la naturaleza y la tranquilidad.

Como conclusión, todo aquel cliente que desee pasar una estancia en *The 40 High Cube Suites*, encontrará un ambiente agradable, sostenible, natural y sencillo.

5.4 Estructura organizativa y gestión de personas

The 40 High Cube Suites, dispone de una estructura organizativa peculiar ya que no existe apenas personal. En primer lugar, no habrá una recepción propiamente dicha ya que las tareas propias de ese departamento las realizará un *software* llamado *Roomraccoon* el cual se especificarán sus tareas el apartado de canales de comercialización.

Una vez hecha la instalación del *software* se deberá decidir sobre el servicio de limpieza, en el caso de *The 40 High Cube Suites*, la realización del aseo de las habitaciones y cambio de ropa de cama y toallas se gestionará mediante la subcontratación de una empresa que ofrezca estos servicios. En este caso la empresa en cuestión sería *Servi Plus*, dedicada a la limpieza tanto de empresas como de particulares en la zona del Principado de Asturias.

En cuanto a la gestión del hotel, quien se encargará mediante la aplicación móvil será la administradora de la empresa, en este caso yo misma, es decir, si los clientes tienen algún imprevisto o inconveniente con su estancia, contactarán directamente con la gestora. Además, las tareas consistirán en contactar con las empresas de subcontrata cuando sean necesarios sus servicios, por ejemplo, cuando la gestora reciba la notificación de una reserva de una estancia de 3 noches habrá de comunicar a la empresa de limpieza que se precisará de sus servicios para estos tres días, este mismo procedimiento se seguirá con la persona que se encargue del mantenimiento y con la empresa de jardinería.

Además, realizará las actividades administrativas que el curso normal de la empresa suponga, cómo por ejemplo la realización y revisión de facturas. Todas las demás acciones laborales, fiscales o contables se derivarán a una asesoría, en este caso Mena Asesores en Avilés, para que ellos presenten los impuestos que corresponda a la empresa, gestionen las facturas y realicen las cuentas anuales.

La administradora, por otra parte, también se encargará de la gestión de las redes sociales, publicaciones de posts e historias sobre información del hotel, trato con los clientes que nos conozcan a partir de las redes, comunicación de ofertas etc.

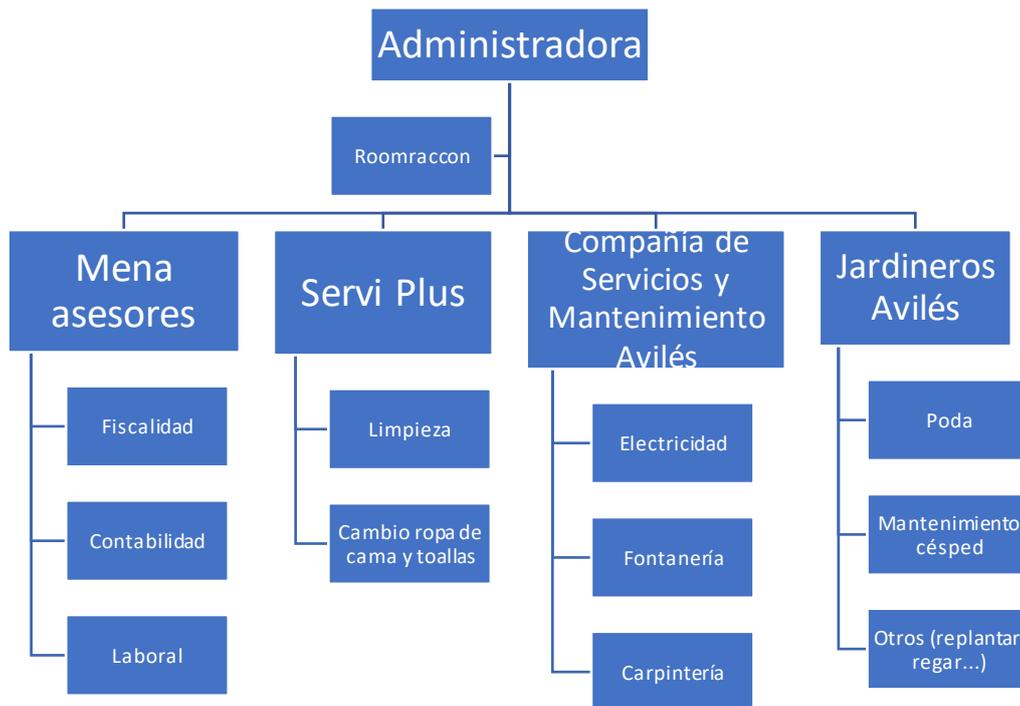
En cuanto al mantenimiento del establecimiento se ha decidido subcontratar a una empresa de mantenimiento con razón social Compañía de Servicios y Mantenimiento Avilés SL, esta empresa se dedica a la realización de obras y servicios generales de albañilería, pintura, fontanería, electricidad, revestimientos, calefacción y carpintería.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Al igual que con la limpieza y el mantenimiento, se solicitarán los servicios de una empresa de jardinería, en este caso Jardineros Avilés que realizara sus labores dos veces por mes en el hotel. Tanto poda de árboles y setos, el arreglo del césped como el mantenimiento de las diferentes plantas del terreno.

Por tanto, la estructura organizativa quedaría de la siguiente manera:

Figura 15 Organigrama The 40 High Cube Suites



Fuente: Elaboración propia

5.5 Canales de comercialización

En primer lugar, no habrá una recepción propiamente dicha ya que las tareas propias de ese departamento las realizará un *software* llamado *Roomraccoon*.

Dicho *software* crea una página web del hotel donde posee un motor de reservas intuitivo para facilitar el proceso al cliente. Se puede observar tanto el tipo de habitaciones como la disponibilidad y los precios, haciendo así que el huésped solo deba escoger las fechas en las que desea instalarse en el hotel y el tipo de habitación, más los servicios que desea. Una vez hecho este proceso se le redirige a una plataforma segura de pago online donde solo quedará introducir los datos de la tarjeta bancaria y autorizar el pago, recibiendo más tarde un correo electrónico de confirmación, donde se le facilitará un enlace que estará activo 24 horas antes para poder realizar el *check-in*.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Cuando el enlace se active, el huésped recibirá un código de 4 cifras que le servirá para la entrada en la habitación que le haya sido adjudicada, la cual se indicará con el número y la ubicación señalada en un mapa adjunto. Con el código de 4 cifras el cliente lo que deberá hacer es una vez llegados al alojamiento, introducir el código en una cápsula que se encontrará a la derecha de cada puerta de cada habitación, ese mismo código se usará tanto para abrir como para cerrar la habitación, podrá usar el código tantas veces como lo desee mientras dure su estancia, ya que como se ha mencionado en anteriores apartados, el hotel se gestiona mediante domótica. Una vez la estancia haya terminado, el código expirará y se realizará un *check-out* automático.

Por otro lado, la plataforma *Roomraccoon* facilita a la empresa un *Channel Manager*⁷ con el cual se podrá distribuir y vender las habitaciones del hotel a través de canales de venta como por ejemplo *Booking*, *Airbnb*, *GoogleHotels*, *Tripadvisor* entre otros. De este modo, además de disponer de un método de reservas propio por la web del hotel, los huéspedes podrán encontrar la manera de reservar en él, en muchos otros lugares como son los metabuscadores, agencias de viajes online y sistemas de distribución global.

Con el *software* contratado, la gestión del hotel se realizará mediante un PMS⁸. Como se indica en *Roomraccoon*, *ofrece un plataforma intuitiva y sencilla para la gestión hotelera, mejorando los procesos diarios y utilizando información a tiempo real para incrementar los beneficios* (*Roomraccoon*, 2023).

El PMS, realiza automáticamente un resumen general de las reservas realizadas tanto por el *Channel Manager* como por nuestro motor de reservas propio, por tanto, el gestor de la empresa podrá mediante la aplicación móvil estar siempre a sabiendas de las modificaciones o cancelaciones de cualquier reserva en cualquier lugar u hora.

El PMS gestiona también el perfil de los huéspedes y los organiza en la base de datos interna del hotel. Dentro del PMS se encuentra la herramienta de *RaccoonID*, esta herramienta hace que, para el huésped, la realización de su reserva sea mucho más rápida, ya que lo que hace es acceder a la cámara para que el cliente escanee su documento de identidad y así se rellenen los campos obligatorios automáticamente y de forma correcta. Como se ha mencionado anteriormente, tanto el *check-in* como el *check-out* se realiza de forma online, de este proceso también se encarga el PMS ya que analiza y distribuye la información para que el estor la disponga de una manera intuitiva y pueda gestionarla a su criterio. El PMS guarda la información de cada reserva y la

⁷ Herramienta digital encargada de centralizar y gestionar la disponibilidad de los servicios de un hotel (IFEMA Madrid, 2023).

⁸ Property Management System o Sistema de Gestión Hotelero.

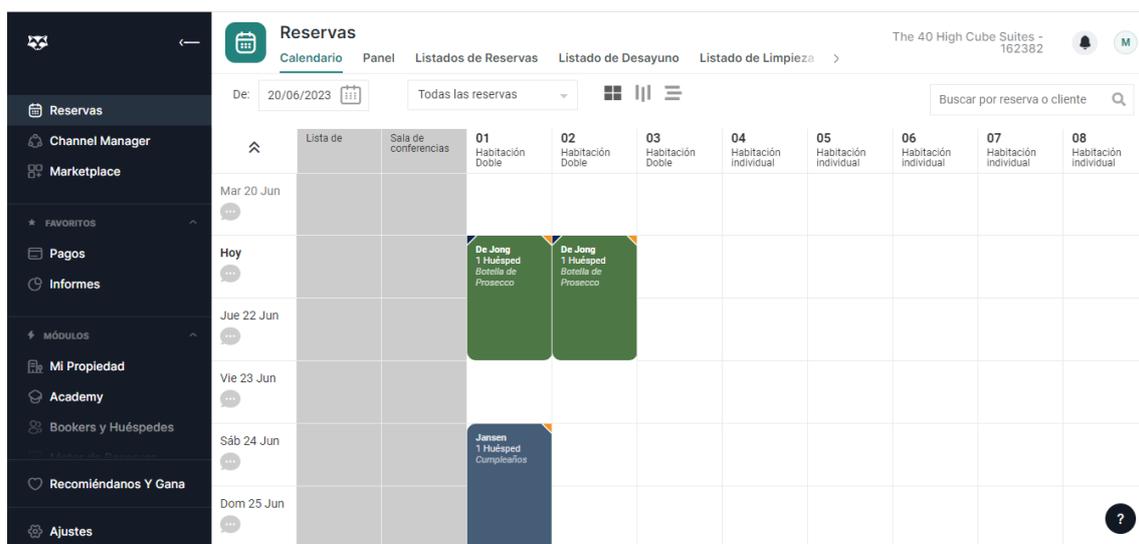
Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

dispone en la base de datos interna de la empresa para más tarde poder tener acceso a ella y hacer análisis de ventas, estancias, horarios, tipología de clientes etc.

En cuanto a los pagos y la facturación, además de disponer de una pasarela de pago segura, el huésped puede ver en todo momento a través de su aplicación móvil los cargos que se le han realizado y su correspondiente concepto. De estos cargos, el PMS realiza facturas automáticas al producirse el *check-out*. El PMS realiza a su vez reportes e informes una vez las reservas han sido finalizadas y pagadas donde se refleja el RevPar donde se analiza el rendimiento financiero del establecimiento, informes sobre la segmentación del mercado, cuáles han sido los canales de venta donde se ha efectuado un mayor número de reservas, las transacciones diarias ocurridas e informes financieros por libro mayor.

Por último, la aplicación móvil dispone de un chat donde el cliente pueda comunicarse con el gestor de la empresa para cualquier imprevisto durante su estancia o dudas a la hora de realizar la reserva o los pagos. Se ha escogido trabajar con un PMS debido a que, se producen una menor cantidad de errores, ya que al tener un análisis constante de las acciones que se realizan en el hotel se puede detectar anomalías con antelación. Por otra parte, la reducción de costes, al no disponer de personal que tenga que cubrir las 24 horas del día el hotel, no hay que pagar esa cantidad de seguridad social y salarios. Otra de las razones es el poder disponer de una gran cantidad de información de forma inmediata y sin apenas esfuerzo, lo que se considera una herramienta útil para la posterior gestión.

Figura 16 Panel principal del software Roomraccoon



Fuente: (Roomraccoon, 2023)

6. Análisis estratégico

6.1 Misión y visión

La misión de *The 40 High Cube Suites* es ofrecer a los huéspedes un buen servicio de alojamiento mediante una experiencia sostenible e innovadora añadiendo el contacto directo con la naturaleza en un ambiente tranquilo.

En cuanto a la visión de *The 40 High Cube Suites*, este pretende convertirse en uno de los principales hoteles sostenibles del territorio español además de un modelo a seguir por la innovación en cuanto a su estructura y la gestión mediante domótica y *software*.

6.2 La estrategia

La estrategia del presente modelo de negocio se basa en un diseño sostenible, aprovechar al máximo las características de los contenedores marítimos para crear un diseño eficiente y respetuoso con el medio ambiente. Considera la orientación solar, la ventilación natural y la incorporación de sistemas de energía renovable, como paneles solares.

También se enfoca en la eficiencia energética aportada por el modelo de proyecto *passivhaus* que implementa medidas para reducir el consumo de energía, además del uso de iluminación LED de bajo consumo y sensores de movimiento para controlar la iluminación en áreas comunes y habitaciones.

El hotel también prioriza la adquisición de productos y servicios locales para reducir la huella de carbono asociada al transporte. Opta por proveedores cercanos como por ejemplo la empresa del servicio de limpieza.

Busca certificaciones y reconocimientos en sostenibilidad, como el anteriormente mencionado u otras certificaciones reconocidas a nivel internacional. Estos sellos pueden ayudar a fortalecer la imagen del hotel y atraer a huéspedes que valoran la sostenibilidad.

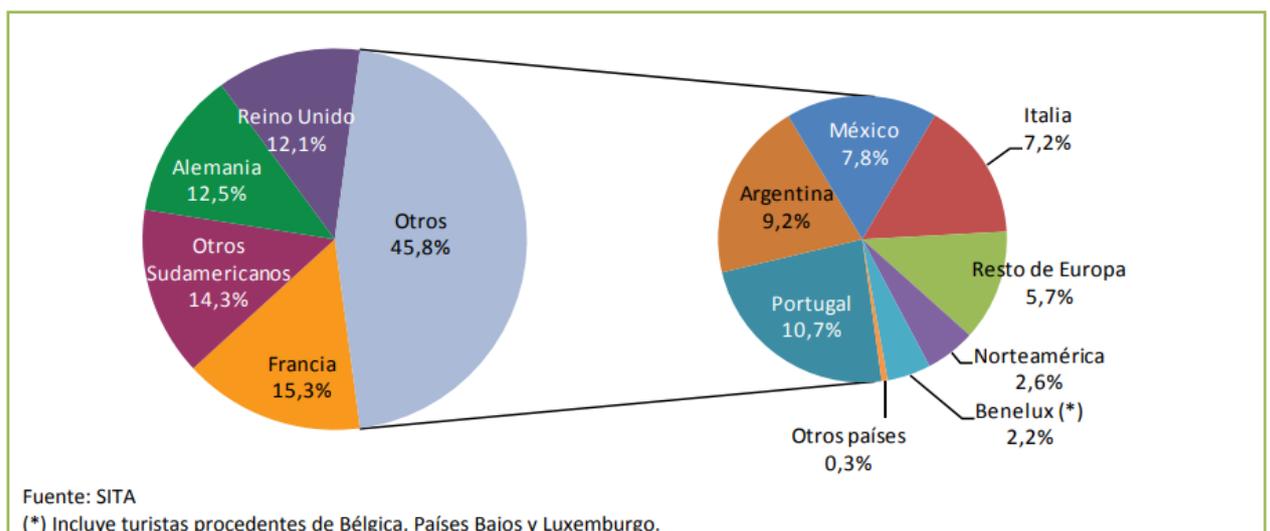
6.3 Análisis externo

Para realizar el análisis externo del hotel, se ha escogido la herramienta del análisis PESTEL. Con esta se estudiará el ámbito político, económico, social, tecnológico, ecológico y legal que afecta al presente negocio.

El ámbito político, afecta directamente a la manera de desarrollo de los negocios del propio país y a la demanda de estos, debido a que, según las leyes que se apliquen y la estabilidad que el gobierno tenga, los comercios podrán actuar de una manera u otra. En el caso de Asturias quien gobierna es la Federación Socialista Asturiana (FSA), una rama del Partido Socialista Obrero Español (PSOE) y su presidente es Adrián Barbón. La principal norma por la que se rige el Principado es el Estatuto de Autonomía de 1981. La situación política para Asturias es bastante estable debido a que desde 1983 hasta la actualidad solo ha habido dos legislaturas donde la FSA ha estado en la oposición ya que siempre han obtenido mayoría absoluta, gobierno de coalición o gobierno en minoría. Que el gobierno haya seguido una cierta línea, da una estabilidad a Asturias y por tanto a aquellos que viajan allí (FSA, 2023).

En cuanto a los factores sociales y económicos a comentar, la población de Asturias en el año 2021 supuso 1.011.792 habitantes de los cuales 4.968 son locales de Cudillero mientras que en 2022 esta cifra disminuyó hasta 1.004.686 y en Cudillero hasta los 4.928. Esto nos indica que la demografía disminuyó relativamente poco desde el 2021 hasta el 2022 (INE, 2023).

Figura 17 Procedencia de los turistas extranjeros que visitaron Asturias en 2018 en %



Fuente: (Asturias, 2023)

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

En cuanto a los potenciales visitantes de Asturias, *en relación al turismo extranjero, en 2018 nuestros principales mercados son Francia que representa un 15,3%, Alemania un 12,5% y el Reino Unido un 12,1%, aunque también es importante señalar los procedentes de un amplio abanico de países sudamericanos, con un 14,3%*. El motivo del viaje de los turistas extranjeros que visitan Asturias, es en 69,5% de los turistas para disfrutar de las vacaciones y el ocio, posicionándose como la principal motivación, si nos acogemos a este dato, el hotel deberá enfocarse en el público que venga a disfrutar de las vacaciones y no en gente que viene motivada por ejemplo por motivos laborales (Asturias, 2023).

En relación a los turistas que visitan Asturias con nacionalidad española se encuentran los siguientes datos:

Tabla 5 Procedencia de los turistas nacionales que visitaron Asturias en 2017 y 2018

Procedencia	2017	2018
Asturias	3,8	2,4
Extranjero	16,5	16,6
Nacional	79,6	81,1
- Andalucía	6,8	5,6
- Aragón	2	2,5
- Baleares	0,7	0,6
- Canarias	0,9	1,1
- Cantabria	2,9	2,2
- Castilla la Mancha	2,6	3,4
- Castilla y León	10,8	11,8
- Cataluña	5,3	6,7
- Ceuta	0	0,1
- Comunidad Valenciana	3,5	4,5
- Extremadura	1,1	1,9
- Galicia	7,8	5,6
- La Rioja	1,1	1,1
- Madrid	21,5	22,1
- Melilla	-	0
- Murcia	0,8	1,1
- Navarra	1,4	1,8
- País Vasco	10,3	9,2

Fuente: (Asturias, 2023)

Como bien se sabe el avance tecnológico está a la orden del día. En las últimas décadas la tecnología ha experimentado una evolución exponencial, este motivo obliga a las empresas a adaptarse al nuevo mundo tecnológico ya que, la gente en general vive rodeada de tecnología y se ha ido acogiendo poco a poco a ella. Si bien es cierto, que

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

el hotel presenta una estructura la cual cuenta ampliamente con factores tecnológicos como por ejemplo la domótica. Se trata de aprovechar este tipo de soluciones tecnológicas e innovadoras que puedan mejorar la eficiencia energética y la gestión de los recursos del hotel.

La conexión a internet y el acceso a las telecomunicaciones debe ser adecuada en el lugar donde se encuentre el hotel. Asturias al ser una provincia de España cuenta con este tipo de servicios, ya que nuestro país es un país mayoritariamente desarrollado que cuenta con cobertura telefónica en casi todo el territorio. (MINETUR, 2016)

Legalmente para poder construir un hotel en la zona de Cudillero necesitamos tres documentos indispensables, por una parte, el permiso de obra y por otra la licencia para la apertura de establecimientos de actividades inocuas además de una declaración responsable.

En cuanto a trámites administrativos serán indispensables los siguientes:

Tabla 6 Trámites administrativos para la apertura de un hotel en Cudillero

Trámites administrativos para la apertura de un hotel el Cudillero
1. Certificación Negativa de Denominación
2. Redacción de Estatutos y Escritura de Constitución:
3. Depósito Bancario donde se realizará el desembolso del capital social
4. Obtención del Número de Identificación Fiscal
5. Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (ADJ).
6. Inscripción en el Registro Mercantil
7. Declaración Censal de Inicio de Actividad.
8. Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
9. Obtención de Licencias de Obras y de Apertura.
10. Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo.
11. Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA) de la Seguridad Social.
12. Inscripción de la empresa en la Seguridad Social.
13. Adquisición y legalización del Libro de Visitas.
14. Obtención de Hojas de Reclamaciones para los huéspedes.

Fuente: (Plataforma PYME, 2023).

Adentrándose en el factor ambiental o ecológico, el sector hotelero español se ha visto durante años afectado por las críticas debido a la gran cantidad de residuos que se generaban y a el alto consumo energético. Para poder paliar estos dos grandes problemas, hoy en día existen ciertos certificados que conciencian a las empresas de la importancia del cuidado del medioambiente.

Como ejemplo de este tipo de certificados existe: la norma ISO 9001 de 2015 que se enfoca en la gestión de la calidad, la ISO 14001 también del año 2015 que se centra en la gestión del medioambiente y por último la ISO 26000 del año 2010 que enmarca la gestión de la responsabilidad social y los sistemas de gestión ambiental indicando los requisitos y la orientación para el uso de esta (ISO, 2023).

Sobre la conciencia medioambiental de la comunidad local y de los turistas que visitan Cudillero, esta puede influir en la percepción y demanda a la hora de elegir un hotel sostenible como es *The 40 High Cube Suites*.

Es importante también, identificar las oportunidades para implementar fuentes de energía renovable, como paneles solares o turbinas eólicas, para reducir la huella de carbono y promover la sostenibilidad del hotel.

6.4 Análisis interno

El análisis de las 5 fuerzas de Porter permite identificar los factores clave que pueden afectar la rentabilidad y competitividad del hotel. Esto ayuda a la empresa a desarrollar estrategias adecuadas para enfrentar los desafíos del mercado y aprovechar las oportunidades disponibles (Economipedia, 2020).

A continuación, se presenta el análisis de las 5 fuerzas de Porter para *The 40 High Cube Suites*.

En cuanto a la rivalidad entre competidores existentes, es importante considerar la presencia de otros hoteles y alojamientos en Cudillero que podrían competir en el mismo tipo de mercado. Concretamente en Valdredo, que es la zona donde se encuentra el terreno del hotel, existen unos apartamentos llamados “Apartamentos Rurales La Carbayala”. Estos tienen un precio medio de 115 € la noche para dos personas, es decir, 57,50 € por persona y noche. El complejo dispone de tres apartamentos y una casa con una capacidad máxima de 10 personas, dos por apartamento y 4 en la casa rural. En cuanto a los servicios que ofertan, disponen de cocina y baño privados, vistas al mar y al jardín, una terraza con barbacoa, televisión y wifi (Apartamentos la Carbayala, 2023).

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Su puntuación en *Booking*, (su principal distribuidor ya que no tienen web propia), es de un 9,3 de 141 comentarios. El concepto de este hotel es más tradicional que el de *The 40 High Cube Suites*, ofrece otro tipo de producto ya que estos son apartamentos y no disponen de servicio de limpieza de habitaciones. Se podría decir que existe rivalidad debido a que ambos son alojamientos rurales y se encuentran en la misma zona a unos dos minutos andando aproximadamente. Si bien es cierto que podría haber presión sobre los precios y por tanto en el margen de beneficio.

Con respecto a las amenazas de nuevos competidores, la construcción de un hotel sostenible con contenedores en Cudillero puede generar interés y atraer a posibles nuevos empresarios que apuesten por este tipo de negocio. Evaluar las barreras de entrada es importante para saber la facilidad o dificultad que sufrirán los supuestos nuevos negocios que quieran abrir sus puertas en dicho territorio. En primer lugar, existen terrenos urbanos desde 14.500 € con una extensión de 140 m² hasta 300.000 € ocupando 9.000 m². Dentro de esta oferta hay 32 terrenos disponibles incluidos ambos anteriormente mencionados. El metro cuadrado de media son 137 €. La búsqueda se ha basado en terrenos urbanos debido a que el terreno escogido para la construcción del hotel es urbano, para así comparar terrenos de la misma tipología. (Idealista, 2023)

En cuanto a permisos de construcción, según lo estudiado en la legislación que se aplica detallada en los anteriores apartados lo que se necesita para la apertura de un hotel en Cudillero es el documento AUTO0022T01 – Autorización de alojamientos de turismo rural, una licencia de obra del ayuntamiento de Cudillero y la declaración responsable. De esta manera podrá iniciarse la actividad siempre y cuando se tenga una sociedad constituida. Por lo tanto, no supone una gran barrera la apertura de un hotel en Cudillero ya que en España se necesitan diferentes permisos según la comunidad donde se desee iniciar la actividad.

Además, se considera las preferencias de los clientes hacia los competidores existentes, en nuestro caso el único competidor directo son los “Apartamentos Rurales La Carbayala”, los cuales al recibir una buena puntuación en *Booking*, se podría dar el caso de que al principio, aquellos que viajen a la zona de Valdredo prefieran alojarse en un establecimiento que ya posee buenas opiniones.

Sobre las amenazas de productos o servicios sustitutos es importante considerar si existen alternativas atractivas para los turistas que podrían sustituir la experiencia de hospedarse en un hotel sostenible en Cudillero. En este caso el único existente es el alojamiento de apartamentos rurales. En favor a *The 40 High Cube Suites*, este dispone de servicio de limpieza que los apartamentos no tienen, además de una forma cómoda

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

y segura de acceder al hotel sin contacto con personas, es decir mediante un código. El hotel también dispone de la certificación *passivhaus* lo que puede suponer un atractivo para todos aquellos que sí que den relevancia a la sostenibilidad a la hora de viajar. Una de las tarifas que ofrece el hotel también hace posible la opción de una habitación que disponga de cocina para aquellos que prefieran comer sin salir del recinto (ya que el hotel no dispone de comedor) al tener cocina se igualaría esa condición con los apartamentos.

En el punto del poder de negociación de los proveedores se analiza el poder de los proveedores de servicios y la empresa proveedora de los contenedores. Como sí que existe una diversidad de proveedores de los principales servicios en Asturias (limpieza, mantenimiento jardinería y gestoría) la empresa podrá evitar la dependencia de un solo proveedor.

Sobre el poder de negociación de los clientes se evalúa la capacidad de los clientes para influir en los precios y servicios ofrecidos por el hotel sostenible. Esto incluye estudiar la disponibilidad de opciones de alojamiento en la localidad, que como anteriormente se ha mencionado solo existe un complejo de 4 alojamientos con una capacidad máxima de 10 personas además de la sensibilidad al precio, donde sí que se deberá observar los cambios en la ocupación según los cambios en el precio siempre teniendo en cuenta la estacionalidad existente.

Además, considerar la importancia del marketing y la capacidad para atraer y retener a los clientes, un punto a favor para el hotel es que dispone de diferentes canales de distribución online, además de la combinación de varias redes sociales a diferencia de los apartamentos con los que se compete.

7. Constitución de la empresa

7.1 Elección y justificación de la forma jurídica

Según el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio sobre la Ley de Sociedades de Capital una Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L.), es aquella cuyo capital social se divide en participaciones. Las participaciones en la sociedad son personales y no son títulos que puedan negociarse o comercializarse en determinados mercados.

Se ha elegido la presente forma jurídica debido a varios motivos, en primer lugar, en una SRL o SL los socios no responden con su patrimonio propio ante las deudas de la sociedad, como su propio nombre indica, la responsabilidad de los socios está limitada al capital que haya aportado a la empresa (BOE, 2010). Este es un punto a favor ya que aquellos que inviertan en la sociedad, no correrán el riesgo de perder más allá de lo que hayan aportado.

Otra de las razones por la cual se ha escogido como forma jurídica una sociedad limitada, es porque el número mínimo de socios es uno (SRL Unipersonal), además de que los socios que la componen pueden ser tanto personas físicas como jurídicas, en el caso de The 40 High Cube Suites la persona física será la administradora y la jurídica será ECS.

El capital social se divide en participaciones las cuales son de transmisión preferente entre los socios, esta característica da prioridad a los socios en cuanto al derecho de adquisición de participaciones de otros socios. Cada participación será una parte alícuota de la sociedad, es decir, todas las participaciones valen lo mismo (BOE, 2010).

La transmisión preferente de participaciones también es un punto a favor y a tener en cuenta para la elección de esta forma jurídica, ya que aquellos que sean socios de la empresa disfrutarán de este privilegio donde poder adquirir las participaciones de otro socio por encima de otra persona que todavía no lo es, característica de la cual otro tipo de sociedades como por ejemplo las sociedades anónimas no disponen.

Otra de las características de la sociedad limitada y que el hotel cumple es que su domicilio fiscal debe estar dentro del territorio español, como *The 40 High Cube Suites* tiene su domicilio fiscal en Asturias, se puede acoger a esta tipología de sociedad.

Según la Ley 18/2022 del 28 de septiembre del BOE de entrada en vigor el 10 de octubre del 2022 en el Artículo 2, se expone la modificación del texto refundido de la Ley de

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio que en su artículo 4 expresa que:

- “El capital de la sociedad de responsabilidad limitada no podrá ser inferior a un euro y se expresará precisamente en esa moneda.
- Mientras el capital de las sociedades de responsabilidad limitada no alcance la cifra de tres mil euros, se aplicarán las siguientes reglas:
 1. Deberá destinarse a la reserva legal una cifra al menos igual al 20 por ciento del beneficio hasta que dicha reserva junto con el capital social alcance el importe de tres mil euros.
 2. En caso de liquidación, voluntaria o forzosa, si el patrimonio de la sociedad fuera insuficiente para atender el pago de las obligaciones sociales, los socios responderán solidariamente de la diferencia entre el importe de tres mil euros y la cifra del capital suscrito.”

Para poder constituir la sociedad de responsabilidad limitada, debe definirse un objeto social, en este caso actividad hotelera, hoteles y alojamientos similares. El código CNAE⁹ de esta actividad es 5510.

Otro de los pasos a seguir para la posterior constitución de la sociedad limitada es que debe definirse un órgano gestor y plasmarse en los estatutos, así como la duración y retribución del cargo Administrador único, Administradores solidarios mancomunados o Consejo de Administración. En este caso los socios serán ECS y la autora del presente trabajo, la cual será la administradora, ECS será únicamente socio capitalista. En cuanto a la responsabilidad de la gestión de la sociedad no recaerá sobre el socio capitalista, sino sobre la administradora.

Existe también una junta general de socios que se reúne, al menos, una vez al año. En este caso la componen los dos socios mencionados. Se debe convocar una junta general durante el primer semestre del año para aprobar las cuentas anuales del ejercicio económico anterior y la distribución del resultado llamada Junta general ordinaria, en la que se expone la gestión de dicho ejercicio y la distribución del resultado. Los socios que representen el 5% o más del capital social pueden convocar juntas extraordinarias, por lo que en *The 40 High Cube Suites* ambos socios podrán hacerlo.

⁹ Clasificación Nacional de Actividades Económicas

7.2 Trámites de constitución

En materia de Seguridad Social, la socia administradora que controlen aspectos de la sociedad limitada, es decir, que hagan la gestión de esta y no sean únicamente socios capitalistas, debe estar dada de alta en el RETA¹⁰.

Para poder constituir la empresa de *The 40 High Cube Suites* necesitaremos seguir una serie de pasos. En primer lugar, en el registro mercantil central, se deberá solicitar una certificación negativa del nombre de la sociedad, *consiste en la obtención de un certificado acreditativo de la no existencia de otra sociedad con el mismo nombre, requisito indispensable para el otorgamiento de la Escritura Pública de constitución de sociedades y demás entidades inscribibles* (Plataforma PYME, 2023).

Después de presentar la certificación solicitada, la cual tiene una validez de tres meses, se deberá acudir a la Agencia Tributaria para la solicitud del número de identificación fiscal provisional. Una vez se obtiene dicho documento, se deberá acudir a la notaría para poder firmar la escritura que indique la constitución de la sociedad además de la realización de los estatutos. El plazo para poder firmar la escritura será de hasta seis meses después de la expedición de la certificación negativa del nombre de la sociedad. En la escritura de la constitución se indicará la identidad de los socios, el detalle tanto sus aportaciones (dinerarias o no) como la proporción que les corresponde del capital social, la voluntad de constituir la sociedad, en este caso de responsabilidad limitada, la identidad de la persona que se encargue de la administración y la representación legal, además de cualquier pacto que los socios consideren, siempre y cuando no contradigan la legislación vigente (Plataforma PYME, 2023).

En cuanto a los estatutos, se indicará la denominación de la sociedad, su objeto social y las actividades que se realizan, el domicilio social, la cantidad de capital social y qué parte corresponde a cada socio, las participaciones en las que se va a dividir, su valor nominal y su numeración correlativa.

Una vez terminado este proceso, la persona encargada deberá acudir a la Consejería de Hacienda correspondiente a la comunidad autónoma de la empresa, en el presente caso, Asturias. Una vez allí se realizará la presentación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y actos jurídicos documentados (AJD) (modelo 600), el cual las empresas de nueva creación están exentas de pagar, que se deberá presentar como máximo un mes después de la entrega de la escritura pública (RED PAE, 2023).

¹⁰ Régimen Especial de Trabajadores Autónomos

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Seguidamente se deberá acudir al Registro mercantil de la provincia en cuestión y realizar la inscripción de la empresa con un plazo máximo de un mes después de haberle sido otorgada la escritura pública. Para finalizar, en la Agencia Tributaria se solicitará el número de identificación fiscal (NIF). El plazo de solicitud será como máximo de un mes después de la fecha de constitución de la sociedad, antes de realizar entregas o adquisiciones de bienes o servicios, además de la recepción de cobros y pagos o la contratación de trabajadores. En este punto se deberá dar de alta a la sociedad en el IAE y realizar una declaración censal con el modelo 036 donde se indica a la Agencia Tributaria el alta del tipo de actividad a realizar (RED PAE, 2023).

Durante este proceso se deberá efectuar la apertura de una cuenta bancaria a nombre de la sociedad una vez se tenga el certificado de denominación social. Cuando la cuenta bancaria se encuentre en funcionamiento los socios podrán hacer sus aportaciones de capital.

Figura 18 Proceso de trámites para la constitución de una Sociedad Limitada



Fuente: (Plataforma PYME, 2023)

7.3 Tributación

La tributación a la cual la empresa ha de acogerse pertenece a dos ámbitos: el estatal y el municipal. Los impuestos que pertenecen al ámbito estatal son el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), el Impuesto de Sociedades y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). Para el ámbito municipal encontramos el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), la tasa por licencia de actividad, el impuesto de recogida de residuos y una licencia de obra mayor.

Tabla 7 Tributos estatales y municipales¹¹

Tributos Estatales	Tipo de gravamen	Tributos Municipales	Cantidad
IVA deducible	21% s/gasto	IBI	0,83% s/valor catastral
IVA Ddevengado	10% s/prestaciones c	Tasa licencia activida	1,50 €/m2
Impuesto de Sociedades	15% s/resultado cont	Recogida de residuos	156 €
IAE	Exento	Licencia obra mayor	346,71 €

Fuente: Elaboración propia

Las sociedades limitadas tienen que realizar declaraciones de IVA trimestral con el modelo 303 y una declaración anual a través del modelo 390. El tipo de gravamen en el régimen general que repercuten los hoteles a sus clientes (IVA devengado) es del 10%; en cuanto al IVA deducible en el caso de los servicios recibidos y compras vinculados a este hotel será, para la inmensa mayoría de las operaciones de 21% (Agencia Tributaria, 2023).

Según la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la presente empresa, también deberá tributar mediante el Impuesto de Sociedades, con tipo de gravamen sobre la base imponible del 15% los dos primeros años de obtención de bases imponibles positivas, y del 25% a partir del tercer año. Este impuesto es de tipo fijo, es decir, es decir, no aumenta el porcentaje de impuesto con la cantidad de base imponible obtenida, al contrario que en el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (este párrafo lo llevaría a una de las ventajas de constituir sociedad frente al empresario individual, aquí esta comparación no tiene mucho sentido). La liquidación del impuesto de sociedades se realiza mediante el modelo 200.

Las sociedades de responsabilidad limitada deben pagar el impuesto de actividades económicas, siempre y cuando su importe neto de la cifra de negocios supere 1 millón de euros. En este impuesto, tal como se establece en el Real Decreto 1175/1990 de 28 de septiembre, las cuotas *mínimas pueden ser municipales, provinciales o estatales, de*

¹¹ El 15% de impuesto de sociedades son los dos primeros años de bases imponibles negativas y partir del tercer año será el 25%.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

manera que, sobre ellas, cada municipio puede establecer sus propios recargos a través de su propia ordenanza fiscal. Aunque la empresa en cuestión no deba pagar el IAE, sí deberá inscribirse en el código de actividades económicas correspondiente (CNAE). Las cuotas de IAE que pagan los hoteles en España dependen de la categoría del hotel y el número de plazas ofertadas. En el caso del servicio de hospedaje pertenece a la agrupación 68 y al grupo 681 (Agencia Tributaria, 2023).

La empresa también deberá pagar al ayuntamiento de Cudillero, el Impuesto de Inmuebles de naturaleza urbana (IBI) por ser la sociedad propietaria del mismo. El tipo de gravamen del IBI es del 0,831% sobre el valor catastral del inmueble (Ayuntamiento de Cudillero, 2023).

Otro tributo municipal que se debe asumir es la tasa por licencia de actividad y apertura de establecimientos. En cuanto a la tarifa a pagar es de 1,50 €/m² (Ayuntamiento de Cudillero, 2023).

Otro tributo municipal será el impuesto de recogida de residuos, con un coste para los hoteles de 156 € al año (Ayuntamiento de Cudillero, 2023).

Según la sede de Asturias, la licencia de obra mayor tendrá un coste de 346,71 €. (Sede Asturias , 2023).

8. Plan de inversión y financiación

8.1 Estructura de inversión

- Gastos de constitución

Los gastos derivados de la creación de la empresa, forman parte de la inversión inicial y se derivan de los trámites legales necesarios.

Tabla 8 Gastos de constitución de la empresa

Gastos de constitución	Importe
Reistro Mercantil (denominación negativa)	18,19 €
Escritura Notarial	350,00 €
Registro de la escritura en el Registro Mercantil	145,00 €
Liquidación ITP	0,00 €
TOTAL	513,19 €

Fuente: Elaboración propia a partir de (Plataforma PYME, 2023)

- Adquisición del terreno y vallado

En la siguiente tabla se expresan los gastos derivados de la compra del terreno y parte de la adecuación de este.

Tabla 9 Valor de la inversión derivada de la adquisición del terreno

Gastos del terreno	Unidades	Coste Unitario	Total
Compra del terreno	1	29.000,00 €	29.000,00 €
Vallado	50 vallas	123,00 €	6.150,00 €
Permiso de obra	1	346,71	346,71 €
ITP compra del terreno	1	1.740,00 €	1.740,00 €
TOTAL			37.236,71 €

Fuente: Elaboración propia

- Adquisición e instalación de contenedores y adecuación del terreno

La entrega de los contenedores se hará llave en mano, con todas las instalaciones y mobiliario necesarios para su puesta en funcionamiento. Se adjunta presupuesto detallado facilitado por ECS en el Anexo I. El importe total será de 350.667,68 €.

8.2 Necesidades de financiación

La inversión inicial para crear de *The 40 High Cube Suites* la afrontaremos mediante un préstamo con aval de la sociedad de garantía recíproca ASTURGAR más el capital social inicial. El capital social del que dispondrá la empresa será de 100.000 € de los cuales 75.000 € corresponderán al socio capitalista ECS y los 25.000 € restantes serán aportados por la socia administradora.

Tabla 10 Inversión inicial

Concepto	Importe
Adquisición contenedores y adecuación de terreno	350.667,78 €
Adquisición del terreno y gastos derivados	37.236,71 €
Gastos de constitución de la empresa	513,19 €
TOTAL	388.417,48 €

Fuente: Elaboración propia

El primer ejercicio económico tendremos la inversión de los contenedores más la adecuación del terreno, que será de 350.667,78€, la adquisición del terreno más sus gastos derivados será de 37.236,71 €, los gastos de constitución de la empresa serán de 513,19 € con lo que el primer año se necesitarán 388.417,48 €. Por lo tanto, se solicitará un préstamo de 300.000 € de cuota mensual constante y con un año de carencia, a devolver en 8 años. Durante el periodo de carencia se pagará una cuota de 1.300 € durante 12 meses mientras que la cuota mensual a partir del segundo año será de 4.268,42 € durante 84 meses, es decir 8 años.

Tabla 11 Simulación solicitud de préstamo en ASTURGAR

Importe solicitado	Plazos	Carencia de Principal
300.000,00 €	96	12
Tipo de interés medio	Cuota periodo carencia	Cuota mensual
5,2%	1.300,00 €	4.268,42 €
	Importe	
Costes aval ASTURGAR	20.245,52 €	
Subvención IDEPA	-20.245,52 €	
Capital Reembolsable ASTURGAR SGR	9.015,30 €	
Comisión apertura Aquisgrán	1.500,00 €	

Fuente: (ASTURGAR, 2023)

8.3 Estructura de costes

En este apartado se determinarán los costes de funcionamiento de la empresa.

- Gastos de personal

En este apartado se tendrá en cuenta el sueldo y la cotización a la seguridad social de la administradora, ya que los demás servicios serán subcontratados. Para la administradora de la sociedad se asignará un sueldo bruto de 2.500 € mensuales con 12 pagas al año. La seguridad social de la administradora (como posee un 25% de las participaciones de la sociedad) se ha de cotizar por el régimen especial de trabajadores autónomos (RETA); en este caso la cuota durante el primer ejercicio será de 80 € mensuales. A partir del segundo ejercicio, la cuota de autónomo será de 296 € (Seguridad Social, 2023).

Tabla 12 Coste de personal del primer año

Sueldos y salarios primer año	Meses	Coste mensual	Coste anual
Seguridad social	12	80,00 €	960,00 €
Sueldos y salarios	12	2.500,00 €	30.000,00 €
TOTAL			30.960,00 €

Fuente: Elaboración propia a partir de (Seguridad Social, 2023)

Tabla 13 Coste de personal a partir del segundo año

Sueldos y salarios	Meses	Coste mensual	Coste anual
Seguridad social	12	296,00 €	3.552,00 €
Sueldos y salarios	12	2.500,00 €	30.000,00 €
TOTAL			33.552,00 €

Fuente: Elaboración propia a partir de (Seguridad Social, 2023)

- Gastos de las empresas subcontratadas
 - ✓ Servicio de limpieza: Para poder calcular los gastos de limpieza nos basamos en los datos de ocupación indicados en la *Tabla 3 Porcentaje de ocupación hotelera mensual en Asturias durante el 2022*. La limpieza de una habitación/día es de 25 € según Serviplus, nuestra empresa de limpieza. En este precio se incluye el cambio de ropa de cama y cambio de toallas además de la limpieza en si de la habitación.

Por lo tanto, de la tabla siguiente podemos extraer la conclusión: si el hotel estuviera ocupado al 100% un mes entero la limpieza total nos costaría 25 € (precio) * 14 (habitaciones) * 30 (días del mes) = 10.500 €

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Con lo que este sería el resultado del coste de la limpieza si nos acogiésemos a los datos de ocupación:

Tabla 14 Coste de la limpieza según ocupación por meses

Mes	Coste de la limpieza según ocupación 2
Enero	2.254,86 €
Febrero	2.701,37 €
Marzo	2.938,24 €
Abril	4.119,18 €
Mayo	4.000,72 €
Junio	4.798,06 €
Julio	6.783,80 €
Agosto	8.320,99 €
Septiembre	5.356,24 €
Octubre	4.604,80 €
Noviembre	3.242,13 €
Diciembre	3.374,86 €
ANUAL	52.495,26 €

Fuente: elaboración propia a partir de (INE, 2023)

- ✓ Servicio de gestoría: Los gastos de gestoría se estiman en 90 € mensuales por lo que el coste anual de los servicios proporcionados por la gestoría será de: 90 € * 12 meses= 1.080 €/año.

En lugar de la contratación de un administrativo, la gestoría se ocupará de la gestión laboral, contable y fiscal.

- ✓ Servicio de jardinería: La empresa escogida es *TRAME Trabajos Medioambientales*, empresa de Gijón. El presupuesto ofrecido por la misma es de 108,50 € una vez cada 15 días, que implica un total 1.302 € al año.
- ✓ Servicio de mantenimiento: La empresa elegida es *Compañía de Servicios y Mantenimiento Avilés SL*, que ofrece una tarifa base mensual de 115 € por venir una vez cada quince días a revisar las instalaciones y realizar las tareas básicas de mantenimiento, cuando ocurra algún incidente esta tarifa se elevará dependiendo del suceso.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 15 Coste anual de los servicios subcontratados

Subcontratas	Meses	Coste mensual	Coste Anual
Gestoría	12	90,00 €	1.080,00 €
Jardinería	12	108,50 €	1.302,00 €
Mantenimiento	12	115,00 €	1.380,00 €
Limpieza	12	-	52.495,26 €
TOTAL			56.257,26 €

Fuente: Elaboración propia

- Gastos de comunicación y marketing
 - ✓ Servicio de internet: se contratará una fibra que ofrezca servicio wifi y su coste será de 69,99 € mensuales.
 - ✓ Servicio de publicidad: Las tarifas de este servicio vienen dadas según la cantidad de veces que queremos que aparezca el anuncio a los usuarios en sus redes sociales, en este caso se han contratado 12000 veces a 0,32 €
 - ✓ Servicio de software: el software en cuestión es *Roomraccoon* y se explica sus funciones en el apartado de comercialización.

Tabla 16 Costes de comunicación y marketing anuales

Gastos de comunicación y marketing	Unidades	Coste Unitario	Total
Internet (conexión wifi)	12	69,99 €	839,88 €
Publicidad en redes sociales (coste por click)	12000	0,32 €	3.840,00 €
Software	12	225,00 €	2.700,00 €
TOTAL			7.379,88 €

Fuente: Elaboración propia.

- Gastos de otros aprovisionamientos

Para poder calcular el coste de las botellas de agua y cápsulas de café, se tendrá en cuenta el porcentaje de ocupación calculado en la *Tabla 3 Porcentaje de ocupación hotelera mensual en Asturias durante el 2022* y se hará una media para así poder calcular un dato mensual estimado. Según los datos obtenidos, la ocupación media anual será de un 42%, por lo cual de un máximo de: $(36 \text{ huéspedes} * 365 \text{ días}) * 42\% = 5.519$ huéspedes al año.

Tabla 17 Gastos de otros aprovisionamientos

Gastos de otros aprovisionamientos	Unidades	Coste Unitario	Total
Cortesía			
Botella de agua	5519	0,15 €	827,82 €
Cápsula de café	5519	0,20 €	1.103,76 €
Productos de higiene	5519	0,36 €	1.986,77 €
TOTAL			3.918,35 €

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Fuente: Elaboración propia

- Suministros

Para los suministros de agua y electricidad, también se ha establecido una media mensual en base al consumo medio español.

Tabla 18 Suministros

Suministros	Unidades	Coste Unitario	Total
Agua	12	70,00 €	840,00 €
Electricidad	12	225,00 €	2.700,00 €
TOTAL			3.540,00 €

Fuente: Elaboración propia

- Seguros

Se necesitarán contratar diferentes seguros para estar cubiertos ante posibles imprevistos, además de un seguro de responsabilidad civil por imperativo legal.

Tabla 19 Primas anuales de los seguros

Seguros	Primas anuales
Seguro de responsabilidad civil e industrial	1.440,00 €
Seguro antirrobo	1.620,00 €
Seguro de daños materiales	1.356,00 €
Seguro contra incendios	1.284,00 €
TOTAL	5.700,00 €

Fuente: Elaboración propia

- Tributos municipales

En la siguiente tabla se detallan los distintos tributos municipales que debe asumir el hotel.

Tabla 20 Tributos municipales

Tributos municipales	Unidades	Coste Unitario	Total
IBI	1	3.155,04 €	3.155,04 €
Recogida de residuos	1	156,00 €	156,00 €
Tasa licencia actividad	1	2.100,00 €	2.100,00 €
TOTAL			3.155,04 €

Fuente: (Ayuntamiento de Cudillero, 2023)

- Amortizaciones del inmovilizado material

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Los datos de vida útil aportados por la empresa suministradora son los siguientes: una vida útil de 45 años para la estructura de los contenedores, 6 años para el mobiliario y 7 para los electrodomésticos.

Tabla 21 Amortización del inmovilizado material

	Valor de adquisición	Vida útil	Amortización anual
Contenedores	324.799,65 €	45 años	7.217,77 €
Mobiliario	16.912,02 €	6 años	2.818,67 €
Electrodomésticos	8.956,01 €	7 años	1.279,43 €
TOTAL	350.667,68 €		11.315,87 €

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se detallará la previsión de los pagos mensuales durante el primer y segundo año de actividad de la empresa.

Tabla 22 Previsión de pagos mensuales The 40 High Cube Suites primer año¹²

Previsión de pagos mensuales	Seguridad		Mantenimiento				Otros							TOTAL
	Tributos	Sueldos	Social	Limpieza	Gestoría	Jardinería	Seguro	Internet	Publicidad	Software	Cortésia	Suministro		
Enero	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	2.254,86 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	6.859,88 €
Febrero	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	2.701,37 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.306,39 €
Marzo	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	2.938,24 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.543,26 €
Abril	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	4.119,18 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.724,20 €
Mayo	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	4.000,72 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.605,74 €
Junio	3.155,04 €	2.500,00 €	80,00 €	4.798,06 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	12.558,12 €
Julio	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	6.783,80 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	11.388,82 €
Agosto	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	8.320,99 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	12.926,01 €
Septiembre	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	5.356,24 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	9.961,26 €
Octubre	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	4.604,80 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	9.209,82 €
Noviembre	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	3.242,13 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.847,15 €
Diciembre	0,00 €	2.500,00 €	80,00 €	3.374,86 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.979,88 €
TOTAL	3.155,04 €	30.000,00 €	960,00 €	52.495,26 €	1.080,00 €	1.302,00 €	1.380,00 €	5.700,00 €	839,88 €	3.840,00 €	2.700,00 €	3.918,35 €	3.540,00 €	110.910,53 €

Fuente: Elaboración propia

¹² En estas tablas no constan los pagos del préstamo porque son las que se utilizan para el cálculo del VAN y la TIR y en estos indicadores no se incluyen los datos financieros, ni del préstamo ni del cobro del capital social.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 23 Previsión de pagos mensuales The 40 High Cube Suites segundo año

Previsión de pagos mensuales	Tributos	Sueldos	Seguridad			Mantenimiento				Internet	Publicidad	Software	Cortesía	Suministro	TOTAL
			Social	Limpieza	Gestoría	Jardinería	o	Seguro							
Enero	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	2.254,86 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.075,88 €	
Febrero	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	2.701,37 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.522,39 €	
Marzo	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	2.938,24 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	7.759,26 €	
Abril	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	4.119,18 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.940,20 €	
Mayo	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	4.000,72 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.821,74 €	
Junio	3.155,04 €	2.500,00 €	296,00 €	4.798,06 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	12.774,12 €	
Julio	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	6.783,80 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	11.604,82 €	
Agosto	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	8.320,99 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	13.142,01 €	
Septiembre	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	5.356,24 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	10.177,26 €	
Octubre	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	4.604,80 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	9.425,82 €	
Noviembre	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	3.242,13 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.063,15 €	
Diciembre	0,00 €	2.500,00 €	296,00 €	3.374,86 €	90,00 €	108,50 €	115,00 €	475,00 €	69,99 €	320,00 €	225,00 €	326,53 €	295,00 €	8.195,88 €	
TOTAL	3.155,04 €	30.000,00 €	3.552,00 €	52.495,26 €	1.080,00 €	1.302,00 €	1.380,00 €	5.700,00 €	839,88 €	3.840,00 €	2.700,00 €	3.918,35 €	3.540,00 €	113.502,53 €	

Fuente: Elaboración propia

8.4 Presupuesto de ventas

La estimación de los ingresos se ha realizado en función de la ocupación hotelera en Asturias obtenida de la Tabla 3 *Porcentaje de ocupación hotelera mensual en Asturias durante el 2022*, siendo diferente cada mes debido a la estacionalidad. Se espera que, una vez transcurridos varios ejercicios, la popularidad del hotel aumente y por lo tanto lo haga la ocupación.

Tabla 24 Total plazas ocupadas por meses

Mes	%	Total plazas mensuales	Plazas ocupadas mensuales	Plazas ocupadas diarias	Días temporada alta	Días temporada baja
Enero	21,47	1116	240	8	3	28
Febrero	25,73	1008	259	9	5	23
Marzo	27,98	1116	312	10	0	30
Abril	39,23	1080	424	14	11	19
Mayo	38,10	1116	425	14	2	29
Junio	45,70	1080	494	16	30	0
Julio	64,61	1116	721	24	31	0
Agosto	79,25	1116	884	29	31	0
Septiembre	51,01	1080	551	18	30	0
Octubre	43,86	1116	489	16	4	27
Noviembre	30,88	1080	334	11	2	28
Diciembre	32,14	1116	359	12	11	20

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los precios de las habitaciones, el hotel dispone de diferentes precios según tipo de habitación, número de huéspedes y tipo de temporada.

Tabla 25 Tarifas según temporada y tipo de habitación

	Hab. Estándar	Hab. Suite
Temporada Alta	45 €/pax	65 €/pax
Temporada Baja	30 €/pax	50 €/pax
Nº Habitaciones	10	4
% ocupación según tipo habitación	70%	30%

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, estimamos los siguientes resultados de cobros durante el primer ejercicio económico de la empresa:

Tabla 26 Total cobros mensuales según temporada

Mes	Plazas ocupadas en temporada	Precio temporada baja	Plazas ocupadas en temporada alta	Precio temporada alta	Total Cobro Mensual
Enero	24	40,00 €	224	55,00 €	13.258,15 €
Febrero	43	40,00 €	199	55,00 €	12.665,34 €
Marzo	0	40,00 €	312	55,00 €	17.174,12 €
Abril	155	40,00 €	268	55,00 €	20.972,36 €
Mayo	28	40,00 €	411	55,00 €	23.740,11 €
Junio	494	40,00 €	0	55,00 €	19.742,40 €
Julio	745	40,00 €	0	55,00 €	29.803,30 €
Agosto	914	40,00 €	0	55,00 €	36.556,44 €
Septiembre	551	40,00 €	0	55,00 €	22.036,32 €
Octubre	65	40,00 €	441	55,00 €	26.839,69 €
Noviembre	22	40,00 €	311	55,00 €	18.009,22 €
Diciembre	132	40,00 €	239	55,00 €	18.412,36 €
TOTAL					259.209,81 €

Fuente: Elaboración propia

8.5 Análisis de inversión (VAN y TIR)

Para poder realizar el cálculo de la VAN supondremos que los cobros y los pagos se producirán en el mismo momento al final del año, de este modo se podrán calcular los flujos de caja de cada ejercicio económico.

Además, se deberá tener en cuenta que el préstamo es de cuota constante y que cada 6 años se deberá renovar el mobiliario y cada 7 años los electrodomésticos. Esta renovación supondrá un pago extra para la empresa y será de 25.868,02 €. En cuanto a los cobros se prevé un aumento anual del 2,5% gracias a la publicidad en redes sociales y las opiniones en los canales de distribución, para los pagos supondremos un aumento del 3% anual por el posible incremento del IPC y la cantidad de clientes.

Los parámetros de la inversión son:

1. El pago de la Inversión, es la cantidad monetaria que se debe desembolsar inicialmente. En este caso, el valor de la inversión se establece en la *Tabla 9* con un valor de 388.417,48 €.
2. Vida del proyecto, n. Con este término nos referimos a la cantidad de años durante los cuales la inversión generará rendimientos positivos. Se ha estimado una cantidad de 25 años ya que es una construcción nueva y que los contenedores son bastante resistentes.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

N = 25 años; 300 meses.

1. Pagos extraordinarios. Estos corresponderán a las renovaciones del mobiliario cada 6 años y a las de los electrodomésticos cada 7 años
2. Flujos de Caja. Son la diferencia entre los cobros y los pagos de cada periodo. Los cobros ordinarios vienen dados por los ingresos anuales derivados de la prestación del servicio de alojamiento en The 40 High Cube Suites, los denominaremos Cj. En cuanto a los pagos son todos aquellos desembolsos que se han de realizar derivados de la actividad propia de la empresa y del plan de inversión, los denominaremos Pj.

Por tanto, la fórmula que representará los flujos de caja será la siguiente: $F_j = C_j - P_j$

Para poder calcular el VAN y la TIR tendremos en cuenta solo los cobros y los pagos relacionados con los ingresos y los gastos de explotación, por tanto, no se tendrán en cuenta los conceptos financieros, es decir ni el cobro del capital social ni el cobro y pago del préstamo. La tasa de actualización empleada en el cálculo del VAN será de 8%, que se ha ampliado respecto al coste del dinero para tener en cuenta la inflación media.

Tabla 27 Flujos de Caja The 40 High Cube Suites

AÑO	TOTAL COBROS	TOTAL PAGOS	PAGOS EXTRA	PAGO INVERSIÓN	FLUJOS DE CAJA	F.C. ACUM
				388.417,00 €	-388.417,00 €	-388.417,00 €
1	259.209,81 €	110.910,53 €			148.299,28 €	-240.117,72 €
2	265.690,06 €	113.502,53 €			152.187,53 €	-87.930,19 €
3	272.332,31 €	116.907,61 €			155.424,70 €	67.494,51 €
4	279.140,61 €	120.414,83 €			158.725,78 €	226.220,29 €
5	286.119,13 €	124.027,28 €			162.091,85 €	388.312,14 €
6	293.272,11 €	127.748,10 €	16.912,00 €		148.612,01 €	536.924,15 €
7	300.603,91 €	131.580,54 €	8.956,00 €		160.067,37 €	696.991,52 €
8	308.119,01 €	135.527,96 €			172.591,05 €	869.582,57 €
9	315.821,98 €	139.593,80 €			176.228,19 €	1.045.810,76 €
10	323.717,53 €	143.781,61 €			179.935,92 €	1.225.746,68 €
11	331.810,47 €	148.095,06 €			183.715,41 €	1.409.462,10 €
12	340.105,73 €	152.537,91 €	19.956,16 €		167.611,66 €	1.577.073,76 €
13	348.608,38 €	157.114,05 €	10.568,08 €		180.926,25 €	1.758.000,01 €
14	357.323,59 €	161.827,47 €			195.496,12 €	1.953.496,13 €
15	366.256,68 €	166.682,29 €			199.574,38 €	2.153.070,51 €
16	375.413,09 €	171.682,76 €			203.730,33 €	2.356.800,84 €
17	384.798,42 €	176.833,24 €			207.965,18 €	2.564.766,02 €
18	394.418,38 €	182.138,24 €	23.548,27 €		188.731,87 €	2.753.497,89 €
19	404.278,84 €	187.602,39 €	12.470,33 €		204.206,12 €	2.957.704,01 €
20	414.385,81 €	193.230,46 €			221.155,35 €	3.178.859,36 €
21	424.745,46 €	199.027,37 €			225.718,08 €	3.404.577,44 €
22	435.364,09 €	204.998,19 €			230.365,90 €	3.634.943,34 €
23	446.248,19 €	211.148,14 €			235.100,05 €	3.870.043,39 €
24	457.404,40 €	217.482,58 €	27.786,96 €		212.134,86 €	4.082.178,25 €
25	468.839,51 €	224.007,06 €	14.714,99 €		230.117,45 €	4.312.295,71 €

Fuente: Elaboración propia

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 28 Cálculo VAN y TIR

Tasa de actualización	8,0%
Incremento de Cobros	2,5%
Incremento de Pagos	3,0%
Inversión Inicial	388.417,00 €
VAN	12.039.815,11 €
TIR	40%

Fuente: Elaboración propia

La fórmula utilizada para el cálculo del VAN ha sido:

$$VAN = -D0 + \frac{FC1}{(1+k)} + \frac{FC1}{(1+k)^2} + \frac{FC1}{(1+k)^3} + \dots + \frac{FCj}{(1+k)^j} + \frac{FCn}{(1+k)^n} > 0$$

Para la TIR se ha utilizado la siguiente fórmula:

$$TIR = -D0 + \sum_{n=1}^N \frac{Cn}{(1+r)^n} = 0$$

Como se puede observar, según las condiciones dadas, desde el primer año los cobros son mayores que los pagos y a partir del tercer año la inversión se ha recuperado, por lo que el *pay-back* o plazo de recuperación de la inversión son 3 años.

Analizando los datos de la tabla anterior, es evidente que el VAN es superior a 0 con lo cual extraemos la conclusión de que el hotel es un proyecto viable, y por tanto se esperan obtener flujos de caja positivos en el futuro. En cuanto a la TIR, se ha obtenido un valor alto con lo cual también se concluye que el proyecto es viable, ya que supera con creces a la tasa de descuento, lo que indica que sería rentable invertir en dicho proyecto.

10. Viabilidad del proyecto

10.1 Cuentas anuales previsionales

A continuación, se mostrarán las Cuentas de pérdidas y ganancias de y los Balances de situación de los dos primeros ejercicios.

Tabla 29 Cuenta de pérdidas y ganancias

	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
	Primer ejercicio	Segundo ejercicio
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	259.209,81 €	265.690,06 €
b) Prestaciones de servicios	259.209,81 €	265.690,06 €
4. Aprovisionamientos	-3.918,35 €	-3.918,35 €
a) Consumo de mercaderías	-3.918,35 €	-3.918,35 €
5. Otros ingresos de explotación		
6. Gastos de personal	-30.960,00 €	-34.002,00 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-30.000,00 €	-30.450,00 €
b) Cargas sociales	-960,00 €	-3.552,00 €
7. Otros gastos de explotación	-76.031,19 €	-77.171,66 €
a) Servicios exteriores	-63.636,15 €	-64.590,69 €
b) Tributos	-3.155,04 €	-3.202,37 €
c) Seguros	-5.700,00 €	-5.785,50 €
d) Suministros	-3.540,00 €	-3.593,10 €
8. Amortización del inmovilizado	-11.315,87 €	-11.315,87 €
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	136.984,40 €	154.516,40 €
12. Ingresos financieros		
13. Gastos financieros	-15.600,00 €	14.738,64 €
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	-15.600,00 €	14.738,64 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	121.384,40 €	139.777,76 €
17. Impuestos sobre beneficios	18.207,66 €	20.966,66 €
A.4) RESULTADOS DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 - 17)	103.176,74 €	118.811,09 €
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
18. Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL PERIODO (A.4 + 18)	103.176,74 €	118.811,09 €

Fuente: Elaboración propia

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Como se observa en la cuenta de pérdidas y ganancias en ambos años se obtiene un resultado después de impuestos y positivo. Esto se debe a que las ventas cubren con creces todos los gastos que se tienen a lo largo de ambos ejercicios. Además, se aprecia también, como dicho resultado se incrementa en el segundo ejercicio, lo que indica que el negocio evoluciona positivamente.

Respecto al Balance de situación de los dos primeros ejercicios, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones;

- No se obtiene ningún valor en la partida de Clientes debido a que la prestación de servicios se realiza al contado.
- Se considera asimismo que a las empresas subcontratadas se les pagará al contado por cada servicio, por lo que no hay deudas con acreedores comerciales.
- No se considera el stock de *Otros aprovisionamientos*, aunque en la práctica se mantendría un stock mínimo, para reducir al máximo el coste de almacenamiento, y al mismo tiempo para evitar el desabastecimiento.
- En cuanto al IVA no se ha tenido en cuenta en dichos cálculos con lo cual no se ha añadido ninguna partida que represente este impuesto.
- Las amortizaciones son constantes ya que se ha amortizado linealmente, estimando una vida útil de 45 años a los contenedores, 6 años al mobiliario y 7 años a los electrodomésticos. Se considera que los dos ejercicios económicos son años naturales enteros, por simplificación; en caso contrario, para el primer año, habría que considerar solo los meses de uso de los inmovilizados.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Tabla 30 Balance de situación

ACTIVO	Primer ejercicio	Segundo ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Primer ejercicio	Segundo ejercicio
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
<i>I. Inmovilizado intangible</i>			A-1) Fondos propios		
3. Patentes, licencias, marcas y similares			<i>I. Capital</i>	100.000,00 €	100.000,00 €
5. Aplicaciones informáticas			<i>II. Prima de emisión</i>		
8. Otro inmovilizado intangible			<i>III. Reservas</i>		
<i>II. Inmovilizado material</i>	388.417,48 €	388.417,48 €	<i>VII. Resultado del ejercicio</i>	103.176,74 €	118.811,09 €
1. Terrenos y construcciones	350.667,68 €	350.667,68 €	A-2) Ajustes por cambios de valor		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	37.749,80 €	37.749,80 €	<i>I. Activos financieros disponibles para la venta</i>		
3. Inmovilizado en curso y anticipos			A-3) Subvenciones, donaciones y legado recibidos		
4. Amortización acumulada	-11.315,87 €	-22.631,74 €			
<i>V. Inversiones financieras a largo plazo</i>			B) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Instrumentos de patrimonio			<i>II. Deudas a largo plazo</i>	263.517,60 €	227.035,20 €
3. Valores representativos de deuda			2. Deudas con entidades de crédito	263.517,60 €	227.035,20 €
5. Otros activos financieros			5. Otros pasivos financieros		
<i>VI. Activos por impuesto diferido</i>			<i>IV. Pasivos por impuesto diferido</i>		
B) ACTIVO CORRIENTE			C) PASIVO CORRIENTE		
<i>II. Existencias</i>			<i>III. Deudas a corto plazo</i>		
1. Comerciales			2. Deudas con entidades de crédito	36.482,40 €	38.425,36 €
<i>V. Inversiones financieras a corto plazo</i>					
<i>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>					
1. Tesorería	22.898,39 €	118.485,91 €			
TOTAL ACTIVO	400.000,00 €	484.271,65 €	TOTAL PN Y PASIVO	400.000,00 €	484.271,65 €

Fuente: Elaboración propia

Como se observa, el valor de la empresa aumenta en el segundo ejercicio considerablemente debido a el resultado del ejercicio anterior. No tenemos deudas con proveedores ni con clientes ya que todo se paga al momento y la única deuda existente es la deuda financiera con la sociedad de garantía recíproca ASTURGAR.

En cuanto al exceso de tesorería, se pretende invertir en productos financieros para así generar rentabilidad y no tener una tesorería ociosa.

11. Conclusiones

En primer lugar, se quiere destacar el concepto de *passivhaus* que se ha ido explicando a lo largo de todo el proyecto. Como bien se sabe la sostenibilidad es un factor clave a tener en cuenta en cualquier proyecto actual y haber apostado por un modelo de hotel donde todas sus habitaciones disponen de un sistema el cual las hace mucho más sostenibles es un gran punto a favor para el desarrollo del hotel.

Se extrae también, la conclusión de que es un hotel innovador debido a su estructura, ya que, el hecho de encontrar hoteles de estas mismas características ha sido una tarea difícil. Además, el hecho de ser un hotel sin personal facilita su gestión, y reduce costes

Al haber cumplido los requerimientos del certificado *passivhaus* nos hemos aproximado a uno de los objetivos mencionados al principio de este proyecto: alinear el desarrollo del proyecto con los ODS 7, 8 y 12. De esta manera el si el hotel se quisiese llevar a cabo en un futuro se sabría que se ajusta con los objetivos de la agenda 2030.

En cuanto a la rentabilidad, después de haber hecho el plan de inversión y financiación, así como el análisis de viabilidad del proyecto se ha concluido que el proyecto es viable y, por lo tanto, sería una buena inversión. Se ha podido observar en la tabla de los flujos de caja como a partir del tercer ejercicio económico se recupera la inversión y que, desde el primer año, según la cuenta de pérdidas y ganancias se obtienen beneficios.

Después de haber hecho ambos análisis y observar los datos obtenidos, se podría contratar personal fijo que cubriese por ejemplo el mantenimiento o la limpieza, ya que los beneficios de la empresa lo permiten. De todos modos, se ha querido que los servicios que se prestan al hotel fuesen subcontratados, para reducir al máximo los costes fijos. Es decir, a mayor ocupación mayor gasto de limpieza, por ejemplo. De esta manera se garantizaría que siempre se podrá hacer frente a los costes de dichos servicios.

Para finalizar, con esta propuesta de negocio se ha querido mostrar una nueva forma de concebir el turismo en un ámbito tan tradicional como es el turismo rural y fusionar un modelo de negocio innovador con la naturaleza, la tranquilidad y la sostenibilidad.

12. Bibliografía

Adamuz, J. A. (15 de 07 de 2022). QUÉ HACER EN CUDILLERO, EL PUEBLO-ANFITEATRO DE COLORES DE LA COSTA ASTURIANA. *National Geographic*, 1. Obtenido de ISTOCK: https://viajes.nationalgeographic.com.es/a/que-hacer-cudillero-pueblo-anfiteatro-colores-costa-asturiana_18386

Apartamentos la Carbayala. (06 de 2023). Obtenido de <https://www.apartamentoslacarbayala.com/>

Asturias. (22 de 03 de 2023). Obtenido de Asturias.es: https://www.asturias.es/ast/detalle/-/categories/574807?p_r_p_categoryId=574807&_com_liferay_asset_categories_navigation_web_portlet_AssetCategoriesNavigationPortlet_articleId=2529404&articleId=2529404&title=Geograf%C3%ADa%20y%20poblaci%C3%B3n&redirect=ht

Ayuntamiento de Cudillero. (05 de 05 de 2023). Obtenido de Solicitudes: <https://www.cudillero.es/solicitudes>

Benjamín, E. G. (23 de 07 de 2019). *GM Consulting*. Obtenido de <https://www.gmconsulting.pro/categoria-hoteles/impuesto-en-las-actividades-economicas-del-sector-hoteler/>

BOE. (22 de 06 de 2001). Obtenido de Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.: <https://www.boe.es/eli/es-as/l/2001/06/22/7/con>

Booking. (05 de 01 de 2018). Obtenido de Hotel Winebox Valparaíso : https://www.booking.com/hotel/cl/winebox-valparaiso-valparaiso.es.html?aid=318615&label=New_Spanish_ES_ES_21463012705-MdTXWB4HpKUSCKFdbQ0nigS217247199819%3Apl%3Aata%3Apl%3Apl%3Aac%3Aap%3Aneg%3Afi55827268584%3Atidsa-302962658775%3Alp20297%3Ali%3Adec%3Adm&si

Cámara de Comercio. (26 de 04 de 2017). Obtenido de Tipos de sociedades mercantiles en España: <https://www.camara.es/blog/creacion-de-empresas/tipos-de-sociedades-mercantiles-en-espana-cual-se-adapta-mejor-tus-necesidades>

El Universal. (29 de 12 de 2022). Obtenido de El IVA del 19% se vuelve a 'alojar' en la hotelería: <https://www.eluniversal.com.co/economica/iva-del-19-en-servicios-de-alojamiento-FG7697061>

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Energy Container Solutions. (2023). Obtenido de <https://econtainersolutions.com/en/home/>

Evalore. (24 de 01 de 2020). Obtenido de <https://evalore.es/que-es-passivhaus>

FSA. (2023). Obtenido de PSOE: <https://fsa-psoe.org/origenes-y-constitucion/>

Galán, J. S. (01 de 05 de 2020). *economipedia.* Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/sociedad-de-responsabilidad-limitada.html>

García, M. d. (2017). *CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE CON CONTENEDORES.* Sevilla: Universidad de Sevilla, Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación.

GBCe. (2023). Obtenido de Green Building Council España: <https://gbce.es/certificacion-verde/>

Hotel Cueva. (2023). Obtenido de <http://www.hotelcueva.com/tarifas.php?Seccion=Tarifas>

Iberdrola. (28 de 12 de 2020). Obtenido de Sostenibilidad: <https://www.iberdrola.com/sostenibilidad/que-es-aerotermia-y-bombas-de-calor#:~:text=Los%20sistemas%20de%20aerotermia%20son,agua%20caliente%20todo%20el%20a%C3%B1o.>

Idealista. (2023). Obtenido de Terreno en venta en Cudillero: <https://www.idealista.com/inmueble/89792460/>

Idealista. (06 de 2023). Obtenido de Terrenos Urbanos en Cudillero: <https://www.idealista.com/venta-terrenos/cudillero-asturias/con-terrenos-urbanos/?ordenado-por=precios-asc>

IFEMA Madrid. (2023). Obtenido de Turismo: <https://www.ifema.es/noticias/turismo/que-es-un-channel-manager-y-para-que-sirve#:~:text=Un%20Channel%20Manager%2C%20tambi%C3%A9n%20conocido,las%20que%20estos%20son%20ofrecidos.>

IHG Hotels. (2023). Obtenido de InterContinental Shanghai Wonderland: <https://www.ihg.com/intercontinental/hotels/us/en/shanghai/shghe/hoteldetail#overview>

INE. (22 de 12 de 2022). Obtenido de INE: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863#:~:text=La%20actividad%20tur%C3%ADstica%20alcanz%C3%B3%20los,%20C4%25%20del%20empleo%20total.

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

INE. (24 de 04 de 2023). Obtenido de ine.es:
<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2074#!tabs-grafico>

INE. (06 de 2023). Obtenido de Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (Art. 17):
<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2886#!tabs-tabla>

ISO 14001. (2015). Obtenido de <https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:14001:ed-3:v1:es>

ISO. (2023). Obtenido de Normas ISO: <https://www.iso.org/home.html>

MAPS. (06 de 2023). Obtenido de MAPS:
<https://www.google.com/maps/place/Cudillero,+Asturias/@43.5595783,-6.1524197,16z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0xd36a151c3473fe1:0x677ebf3e1f34a27f!8m2!3d43.5600016!4d-6.148421!16zL20vMDd3NXNk?hl=es&entry=ttu>

Mazria, E. (1970). *Iberdrola.* Obtenido de Sostenibilidad:
<https://www.iberdrola.es/blog/sostenibilidad/que-son-passive-houses>

MIMTA. (2023). Obtenido de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana :
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>

MINETUR. (05 de 2016). Obtenido de Datos Particularizados de cobertura de Banda Ancha en el Principado de Asturias en el primer trimestre de 2016:
https://avancedigital.mineco.gob.es/banda-ancha/cobertura/Datos%202016/Asturias_Principado_2016.pdf

Naciones Unidas . (2023). Obtenido de Impacto Académico: <https://www.un.org/es/impacto-acad%C3%A9mico/sostenibilidad>

Naciones Unidas. (2015). Obtenido de Objetivos de Desarrollo Sostenible:
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/development-agenda/>

Nirvana Hotels. (2022). Obtenido de Beach Box Hotel: <https://nirvanahotels.in/beach-box-hotel-go/>

Normas ISO . (2023). Obtenido de ISO 14001: <https://www.normas-iso.com/iso-14001/>

OMT. (28 de 04 de 2023). Obtenido de UNWTO.ORG: <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos#V>

Oxford Languages. (2023). Obtenido de <https://languages.oup.com/google-dictionary-es/>

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Passive House Institute. (2015). Obtenido de https://passivehouse.com/03_certification/02_certification_buildings/05_wallplaque/05_wallplaque.html

Peiró, R. (2021). *Economipedia.* Obtenido de Innovación: <https://economipedia.com/definiciones/innovacion-2.html>

Plataforma PYME. (06 de 2023). Obtenido de Gobierno de España: <https://plataformapyme.es/es-es/Nacimiento/ProcesoDeConstitucionYAdopcionDePersonalidadJuridica/Paginas/ProcesoConstitucionDetalle.aspx?forma=Sociedad%20de%20Responsabilidad%20Limitada>

Principado de Asturias. (05 de 05 de 2023). Obtenido de AUTO0022T01 - Autorización de alojamientos de turismo rural: https://sede.asturias.es/-/dboid-6269000005746045107573?redirect=%2Ftodos-los-servicios-y-tramites%3F_pa_sede_serviciosytramites_web_ServiciosyTramitesWebPortlet_formDate%3D1683280286155%26p_r_p_searchText%3Dauto0022t01%26p_auth%3D

Principado de Asturias. (05 de 05 de 2023). Obtenido de Sede Asturias: https://sede.asturias.es/-/dboid-6269000005746045107573?redirect=%2Ftodos-los-servicios-y-tramites%3F_pa_sede_serviciosytramites_web_ServiciosyTramitesWebPortlet_formDate%3D1683280286155%26p_r_p_searchText%3Dauto0022t01%26p_auth%3D

Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort. (22 de 03 de 2023). Obtenido de Quadrum Gudauri Ski & Yoga Resort: <http://quadrum-gudauri.com/about/>

Red Ambiental de Asturias. (05 de 2008). Obtenido de Estrategia de Desarrollo Sostenible del Principado de Asturias: https://medioambiente.asturias.es/documents/646140/754452/Estrategia+_Desarrollo+Sostenible+Asturias.pdf/35ae695b-4430-0fd6-4e9a-732845f37bf8

RED PAE. (2023). Obtenido de Gobierno de España: <https://paeelectronico.es/es-es/CreaEmpresa/Obligaciones/OFiscales/Paginas/Obligaciones-fiscales.aspx>

Roomraccoon. (2023). Obtenido de PMS: <https://roomraccoon.es/plataforma/pms/>

Ros Container. (23 de 09 de 2022). Obtenido de Contenedores Marítimos: <https://roscontainer.es/casas-en-contenedores-permisos-necesitan/>

SECTUR. (01 de 05 de 2013). Obtenido de www.gob.mx: <https://www.gob.mx/sectur>

Propuesta de negocio de un hotel con contenedores en Asturias

Sede Asturias. (19 de 01 de 2023). Obtenido de Ayudas a empresas asturísticas para la financiación de proyectos de eficiencia energética en alojamientos: <https://sede.asturias.es/ast/-/dboid-6269000103015159707573>

Sostenibilidad. (2023). Obtenido de Sostenibilidad para todos : https://www.sostenibilidad.com/desarrollo-sostenible/sabes-cuando-nace-la-sostenibilidad/?_adin=0896444253

Style, O. (30 de 11 de 2020). *caloryfrio*.

Travelife. (2023). Obtenido de <https://travelifestaybetter.com/es/the-travelife-standard/>

Turismo Asturias. (14 de 11 de 2002). Obtenido de DECRETO 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural - BOPA: <https://www.turismoasturias.es/documents/402739/9560e802-3117-4775-80df-a5f705982ecb>

Turismo Asturias. (2023). Obtenido de turismoasturias.es: <https://www.turismoasturias.es/turismo-rural>

Turismo Cudillero. (21 de 03 de 2023). Obtenido de Turismo Cudillero: <https://www.turismocudillero.com/>

Valparaíso Hotels. (2023). Obtenido de Hotel Winebox Valparaíso: <http://winebox.valparaíso-hotels.com/es/#main>

Vive Cudillero. (2018). Obtenido de <https://vivecudillero.com>

Wikipedia. (21 de 03 de 2023). Obtenido de Cultura Castreña: https://es.wikipedia.org/wiki/Cultura_castre%C3%B1a

12.1 Bibliografía normativa

BOPA. DECRETO 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural - BOPA: 02/12/02, modificado por Decreto 45/2011, de 2 de junio de 2011

BOE. ley 7/2001, del 22 de junio de Turismo. BOPA 6 de julio de 2001

CTE. Código Técnico de Edificación

LOE. Ley de Ordenación de Edificios

BOE. Ley 18/2022 del 28 de septiembre

BOE. Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre

BOE. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

BOE. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio sobre la Ley de Sociedades de Capital