

Capítulo III: Proyecto Hotel Peñón

8. Estrategia de Proyecto

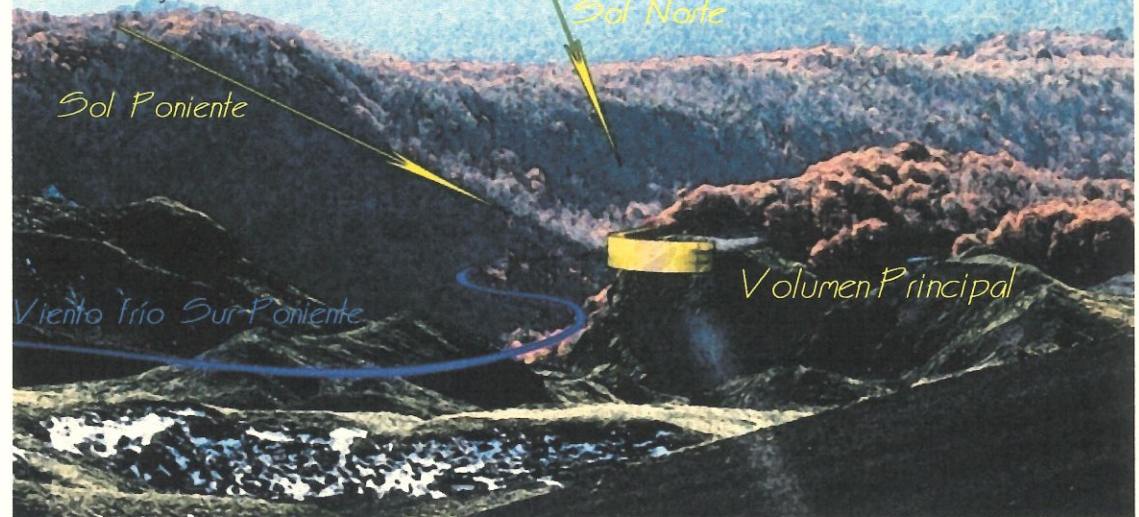
El reconocimiento de los elementos arquitectónicos del lugar y del programa generan el Partido General del proyecto, el cual da cuenta de cómo se organiza el programa en el lugar.

8.1 Claves del Lugar

Son las principales características del lugar que generan directrices de posicionamiento e implantación de proyecto, organizando las distintas zonas en función a las propiedades del terreno y su contexto.

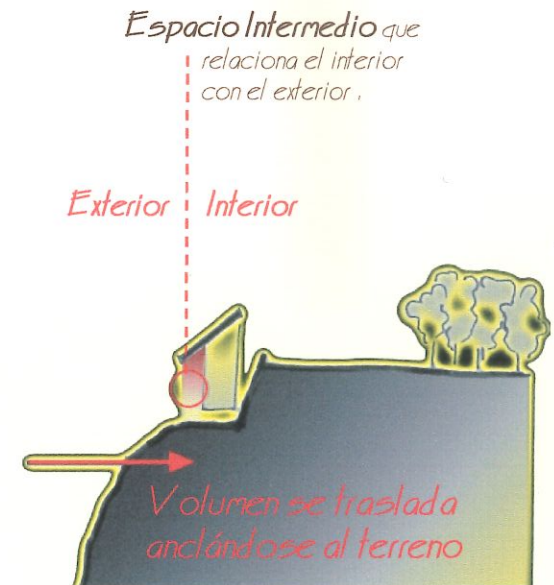
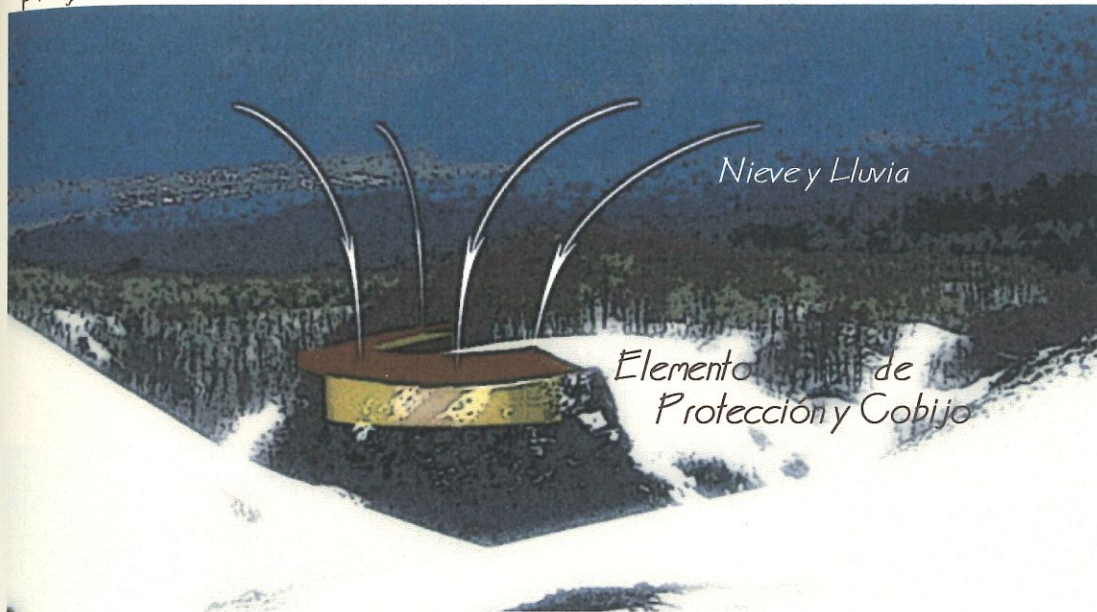
La principal condicionante del lugar es su **situación climática**: es una zona muy ventilada con temperaturas muy bajas en invierno y una importante oscilación térmica en verano donde la noche es muy fría, por lo tanto el edificio debe aprovechar al máximo posible la energía solar del lugar y protegerse del frío. Esto define el **posicionamiento** del hotel que debe ser en **dirección nor-poniente** donde la mayor superficie del proyecto este expuesta al sol y sea permeable a la radiación.

Se configura un volumen transparente que es el *desarrollo* del hotel, es decir contiene las principales zonas de permanencia del proyecto: las aéreas comunes y las zonas de habitaciones.



El volumen principal del proyecto, que alberga el programa interior, debe protegerse de las agresiva lluvias y nevazones del lugar, para lo cual se plantea la **Cubierta** como elemento que protege y cobija al edificio.

Se configura como un **elemento continuo e inclinado** que corona el edificio. La pendiente de la cubierta debe ser bastante pronunciada para evitar la acumulación de nieve lo que provoca una doble espacialidad: internamente la zona mas alta genera amplitud espacial y externamente los aleros refugian el proyecto.



Finalmente se realiza una operación de traslado que consiste en enterrar el edificio en el terreno reforzando la idea de protección y cobijo ya que el **proyecto se ancla al terreno**.

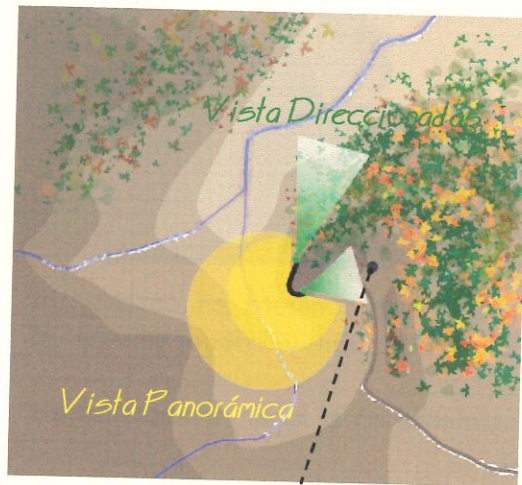
De esta manera el proyecto se emplaza sólidamente en el lugar relacionándose con su contexto a través del abalconamiento.

Otra determinante del lugar son sus **vistas**: el paisaje tiene un orden radial siendo su centro el terreno, es decir visualmente hablando, éste ejerce una fuerza centrífuga en el lugar permitiéndole tener un dominio del paisaje.

A partir de lo anterior se plantean son formas principales de observar el paisaje; por una parte se recoge la **vista panorámica** del lugar a través de una exposición completa del paisaje, la cual está dada por la transparencia y morfología del volumen principal del proyecto.

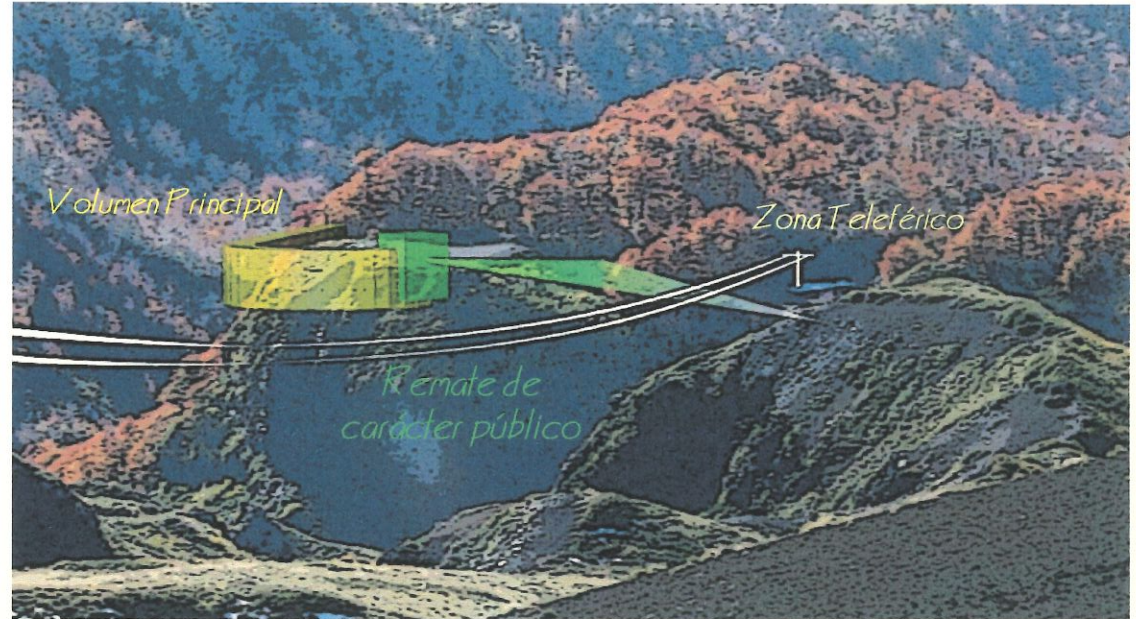
Por otra parte se proponen **vistas direccionadas** dadas a través de la orientación del espacio. Se reconocen dos puntos de interés específico dentro del lugar, el primero hacia el sur-orienté, sector donde se emplaza el teleférico y se configura la zona de acceso del proyecto; el segundo hacia el nor-orienté, lugar donde se desarrolla el bosque mostrando como telón de fondo el volcán Villarrica.

Formalmente se propone el Remate del volumen principal como elemento, el cual se configura a partir del cambio en el orden espacial del proyecto.

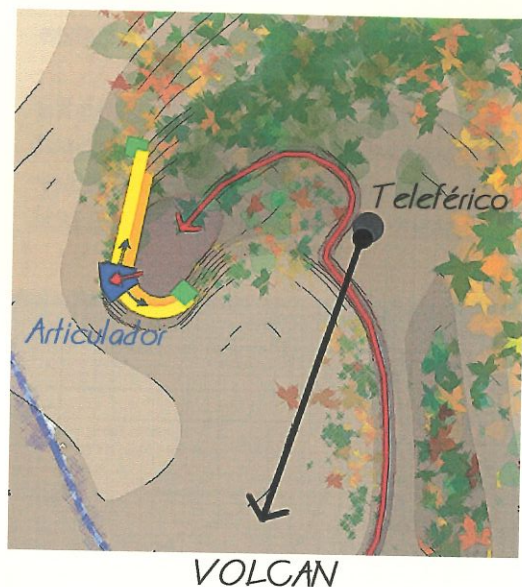


El volumen principal esta definido por la configuración de dos remates principales:

- En la zona sur del Peñón se configura un espacio que se relaciona visualmente con el área de acceso, adquiriendo una complicidad con la actividad principal que desarrolla el proyecto, la nieve. Aquí se dispone una zona de carácter público dentro del hotel que, por una parte, interactúa con el teleférico y, por otra, remata el edificio.



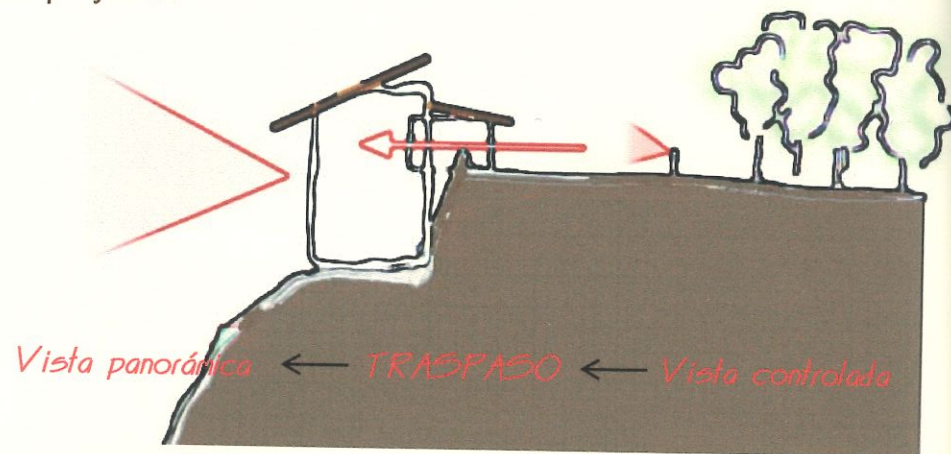
- En el extremo nor-oriental se configura una zona que se relaciona directamente con el Bosque de Lenguas, generando una intimidad entre el proyecto y el paisaje, por lo tanto este remate tiene un carácter privado y pretende interactuar con el paisaje natural, logrando una primera definición de proyecto.

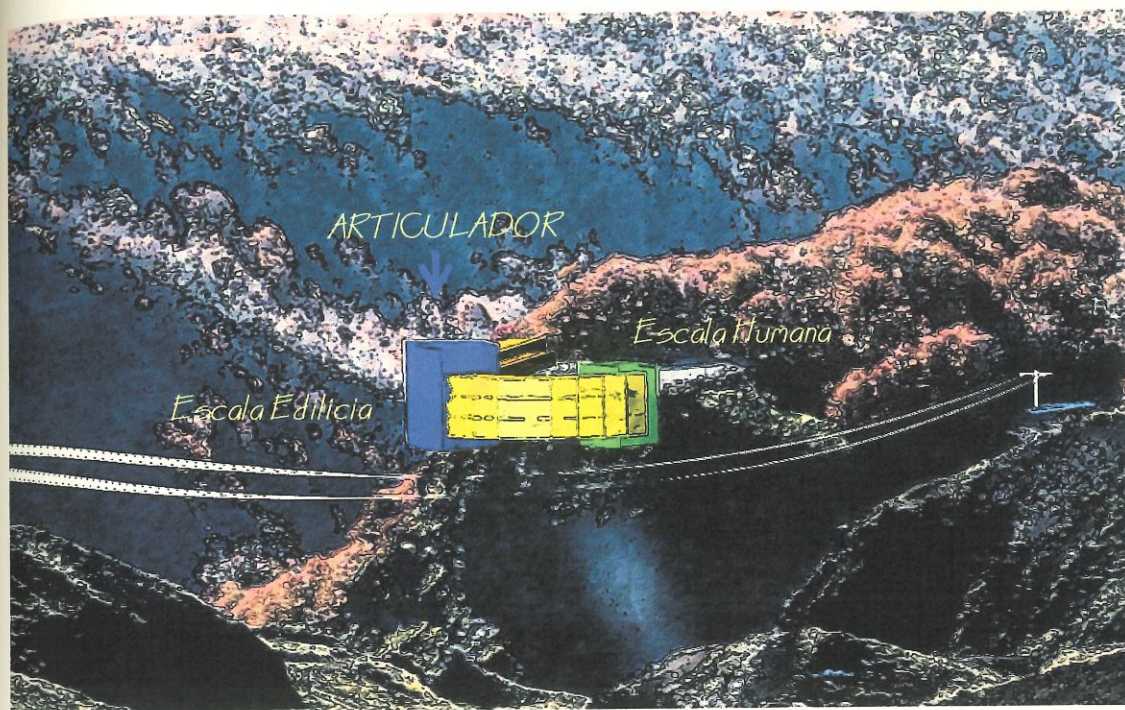


La forma de acceder al terreno es determinante en la ubicación de la zona del teleférico la cual es el **Portal de Acceso del Proyecto**. La morfología del lugar genera un vacío en la zona donde el camino cambia de dirección para internarse en el bosque, tomando la ruta que asciende hasta la plataforma superior de el Peñón. En este punto el paisaje se abre hacia el volcán dando el espacio necesario para la instalación del teleférico, el cual se emplaza en dirección sur-poniente, es decir **apunta al volcán** buscando la ruta de ascenso a éste.

El acceso a la zona donde se emplaza el hotel se caracteriza por ser un ascenso a través del bosque entregando un paisaje cerrado, el que remata en una explanada con un paisaje abierto que enfrenta la vista panorámica del lugar. Se propone el proyecto de arquitectura como un filtro visual con el fin de entregar esta vista desde el proyecto, es decir exponer el paisaje paulatinamente siendo el proyecto quien haga su presentación final. Esta intención se formaliza a través de la **construcción del borde** del Peñón planteando un volumen semipermeable que contenga la plataforma, funcionando como **tamiz del proyecto**.

Finalmente se construye el quinto elemento del proyecto, el gran **Articulador** del edificio. Este es el lugar de acceso del proyecto donde se **produce el traspaso** desde una vista controlada a una visión panorámica del lugar por lo tanto este elemento es el que articula la obra permitiendo relaciones espaciales bilaterales.





Los elementos que configuran el proyecto tienen un rol y un sistema de relaciones determinado, logrando distintas jerarquías y proporciones que generan la armonía del proyecto de arquitectura.

A esto se agrega la **relación escalar** del proyecto, entendiendo al mismo como elemento que integra el paisaje. La obra plantea una relación bilateral con el paisaje, donde, por un lado es semipermeable planteando una **escala humana** que tiene que ver con la zona de acceso.

Por otro lado plantea un volumen expuesto al paisaje dialogando con la escala geográfica del lugar, lo cual genera la dinámica de observar el paisaje y ser observado, por lo cual se plantea aquí una **escala edilicia**.

8.2 Claves Arquitectónicas

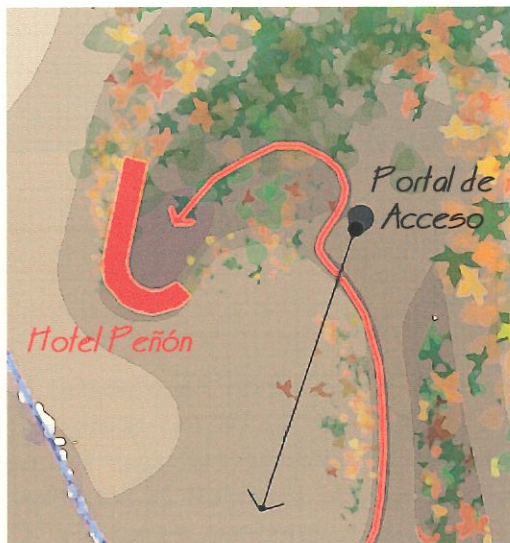
Estas se refieren a la identificación del **programa general** del caso estableciendo una primera **zonificación y distribución** del éste, configurando el **sistema de flujos** y reconociendo los **elementos principales** del programa.

El proyecto se divide, a nivel macro, en dos grandes zonas, una de carácter público que tiene el fin de acoger al usuario de la nieve y que definimos como Portal de Acceso del Proyecto; la otra de carácter privado que aloja a los usuarios del hotel siendo básicamente de uso exclusivo para éstos y es específicamente el Hotel Peñón.

El Portal de Acceso, programáticamente contiene:

- **Plaza de estacionamientos**
- **Hall de Acceso**, con un lugar de información de las actividades ofrecidas y una zona de cajas y ticket.
- **Zona de Equipos**, un lugar de arriendo de equipos, una tienda y bodegas privadas de uso exclusivo de los huéspedes del hotel.
- **Cafetería y Terraza**, lugar de descanso y mirador donde se puede comer algo.
- **Teleférico**, sistema de ascenso al volcán conformada por la plataforma de embarque y desembarque y una zona de instalaciones y maquinas.

PRIVADO → PÚBLICO



Planta de ubicación

La zona del Portal de Acceso formalmente es el **Umbral** del proyecto y funcionalmente el **Filtro** del público objetivo.

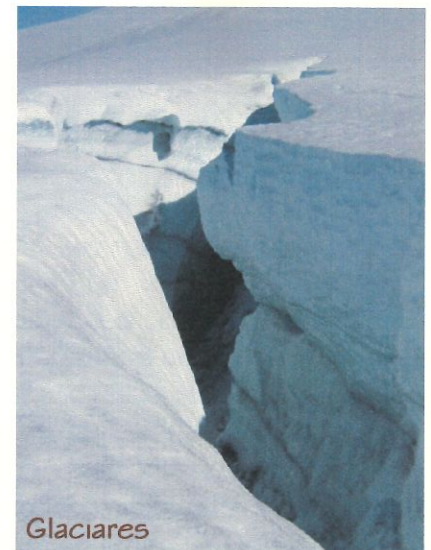
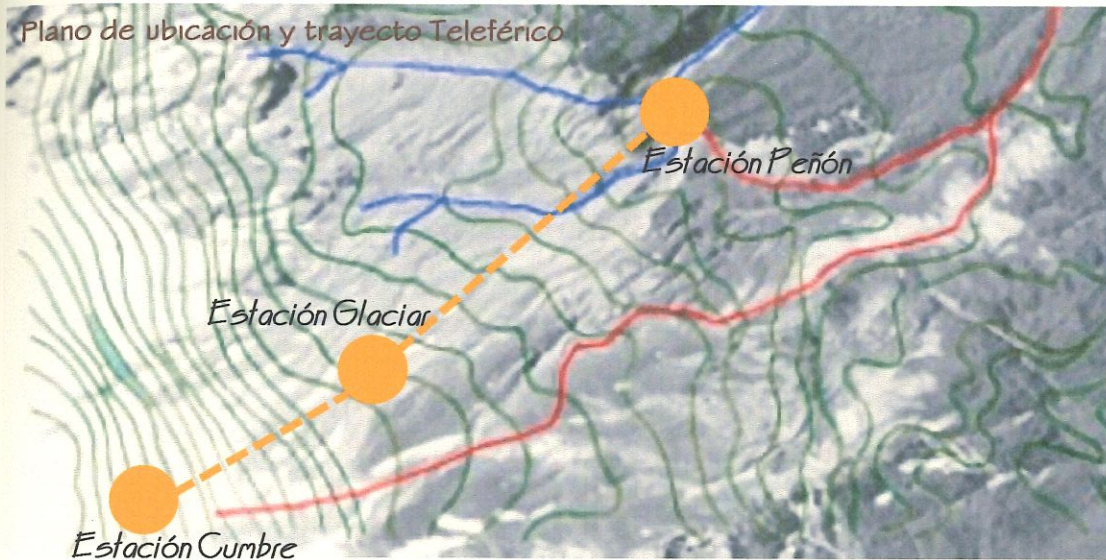
El elemento principal de esta zona es el **Teleférico**, ya que es el que conecta finalmente con el volcán.

La implementación de un teleférico esta fundada en una evaluación financiera - económica del Complejo Hotelero Huilo Huilo, realizada por la Reserva.

El principal requisito del elemento es que permita acceder al volcán para realizar distintas actividades, no solamente al esquí sino que también a personas que van a escalar, visitar los glaciares, andar en trineo o simplemente conocer el Volcán. El Teleférico permite esta flexibilidad ya que se compone por carros cerrados con capacidad variable, que en este caso se estiman de 6 a 8 personas.

El trayecto que recorrerá el teleférico es de 1500m y va desde el terreno (cota 1340) hasta la estación Cumbre (cota 2000) teniendo una parada intermedia principalmente para visitar los glaciares.

La instalación de este elemento consiste en una secuencia de postes a una distancia entre 300 y 500 metros, unidos por un cable del cual cuelgan los carros permitiendo el ascenso y descenso del público.



Hotel Peñón

El programa del hotel se conforma a través del complemento de sistemas espaciales y de flujos internos. Los **sistemas espaciales** están dados por la interconexión de recintos y como estos se relacionan generando un sistema de espacios interconectados. Los **flujos internos** son básicos en la configuración de un hotel ya que articulan a los dos individuos del proyecto, el **servidor** que lo representa el huésped y todas las áreas que lo alojan, es decir la infraestructura del hotel, y el **servido** conformado por todo el equipo técnico del edificio, tanto los empleados como sus instalaciones, es decir el motor del edificio que le permiten entrar en funcionamiento.

Dentro de el hotel se ha reconocido una zonificación principal: Volumen Principal, dos áreas de Remate y el Articulador

• Volumen Principal

Contiene las principales áreas de permanencia del proyecto, tanto del servidor como del servido, las cuales se diferencian en función a su uso, reconociendo:

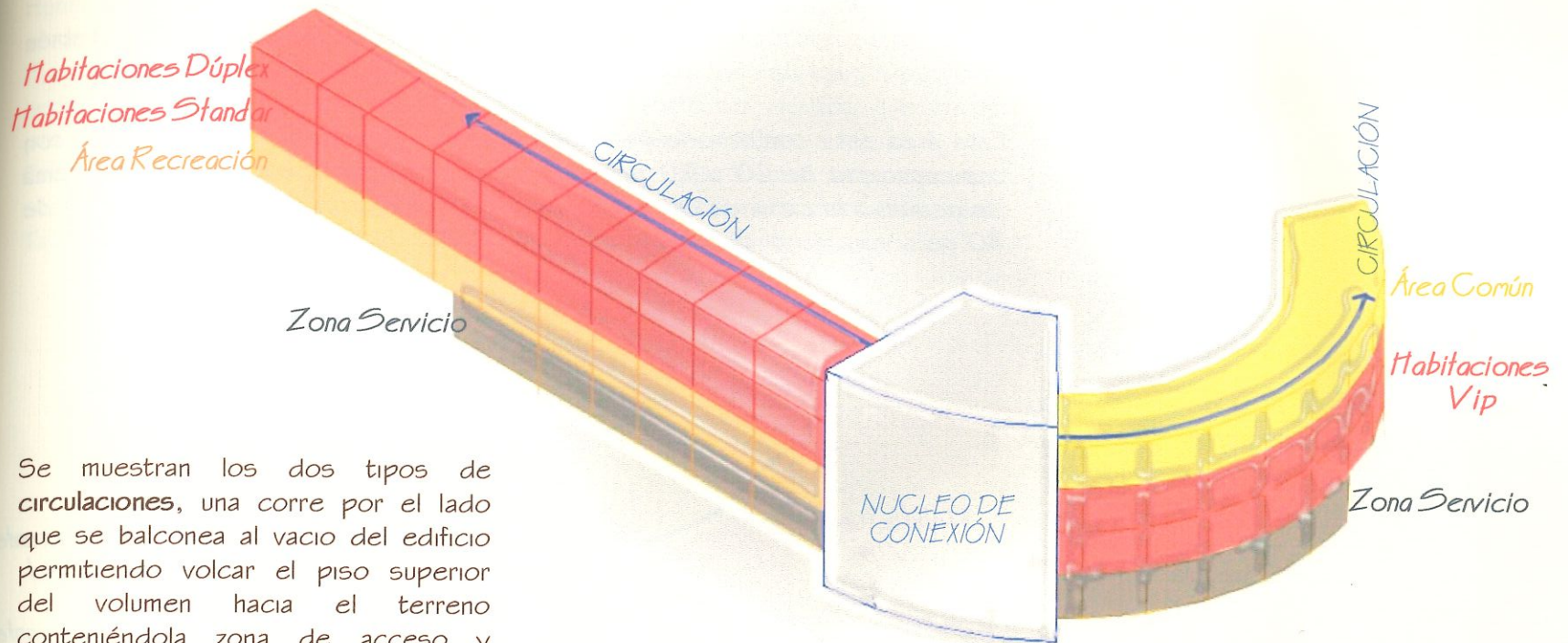
Área común: ésta es un sector público dentro del edificio ligado directamente con la zona de acceso del hotel, conformado por un gran área de estares, un centro de internet, la tienda, información turística y baños públicos. Este sector es el que conecta el acceso con la zona de comedores, permitiendo el acceso de los huéspedes y de un público externo al hotel a los restaurantes.

Habitaciones: compuesta principalmente por la unidad de alojamiento y se caracteriza por ser la zona de permanencia mas íntima del proyecto donde solo tienen acceso los huéspedes alojados en ellas, por lo tanto deben disponerse en áreas restringidas. Además deben estar ligadas directamente con los núcleos principales de conexión y servicio y permitir el acceso a las distintas zonas del proyecto. Éstas se clasifican en distintos tipos, proponiendo tres prototipos: habitación vip, habitación standar y habitación dúplex.

Área de recreación: se conforma por las salas de juegos, el bar y el gimnasio por lo tanto se define como una zona de uso común privada, es decir un área común dentro del hotel de uso exclusivo de los huéspedes. Esto condiciona al sector a tener una conexión directa con las habitaciones pero restringida al público externo.

Zona de servicio: sector de las principales instalaciones del proyecto que abastece al hotel permitiendo su eficiente funcionamiento. Esta área esta directamente conectada con la zona de comedores y la unidad de habitaciones a través de los núcleos principales con un sistema de flujos independiente. Esta zona es de acceso exclusivo del personal del hotel por lo cual debe configurarse como una unidad cerrada e independiente.

Esquema de zonificación del Volumen Principal



Se muestran los dos tipos de **circulaciones**, una corre por el lado que se balconea al vacío del edificio permitiendo volcar el piso superior del volumen hacia el terreno conteniéndola zona de acceso y reforzando la idea de borde construido.

El otro sistema de circulación consiste en mantener el flujo junto a la roca permitiendo abrir los recintos hacia el paisaje; esta circulación se da en los pisos enterrados.

• **Remante: Zona de Comedores**

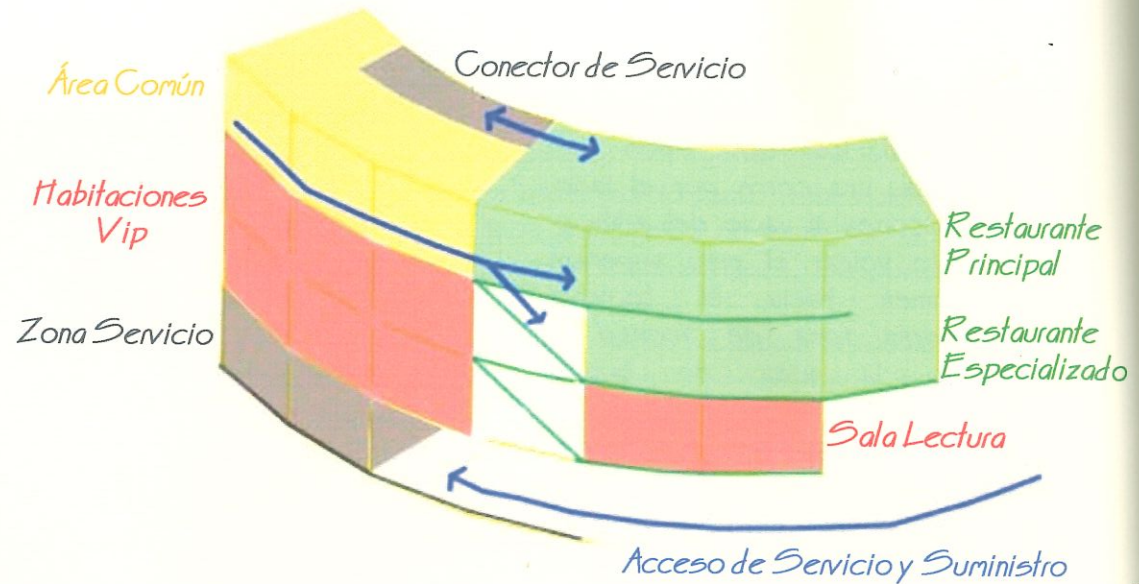
El remate del cuerpo curvo del Volumen Principal es una zona directamente conectada con el Área Común que tiene un carácter publico y de alto flujo de publico por lo tanto se propone en este extremo la Zona de Comedores. Así como se remata con un programa distinto la configuración espacial también cambia, se pasa de un espacio mas bien de transito a uno de permanencia.

Esta área esta conformada por un restaurante principal de uso cotidiano con una capacidad de 60 a 70 personas; un restaurante especial con un sistema de pedido a la carta de comida típica y comida internacional con capacidad de 40 personas aproximadamente.

Funcionalmente la zona de comedores debe estar directamente conectada con la zona de servicio donde se encuentra la cocina que la abastece. Se propone una conexión vertical a través de montacargas para proveer el lugar.

Por otra parte se configura un vacio con la escalera que interconecta los espacios y a la vez funciona como filtro de la zona de habitaciones.

Se genera un vaciamiento en la base a través del aterrazamiento de los pisos configurando la zona de acceso de servicio y el patio de maniobras.

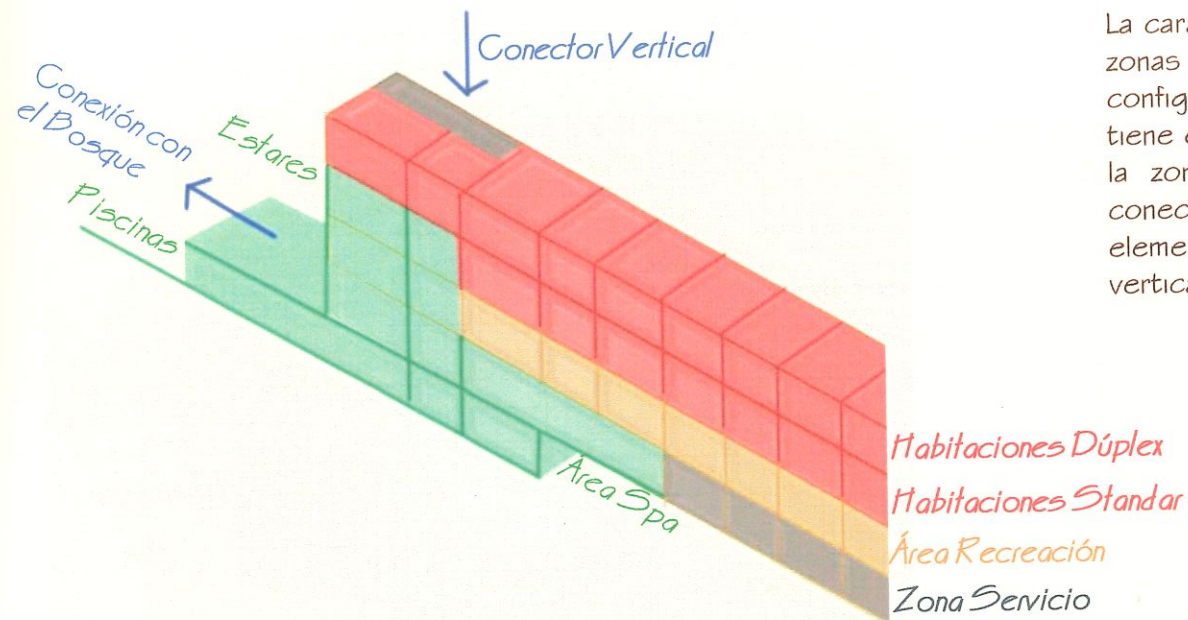


• Remante: Zonas Húmedas

El remate del cuerpo ortogonal del Volumen Principal es una zona directamente conectada con el Bosque de Lenguas, por lo cual se propone aquí la Zonas Húmedas ya que estas se caracterizan por ser permeables y generar muchas zonas exteriores lo cual permite el contacto con la naturaleza.

Funcionalmente en este extremo encontramos habitaciones y la zona de recreación por lo cual es un sector de uso exclusivo de los huéspedes permitiendo darle la privacidad necesaria que requiere la zona.

Esta área está compuesta por el spa y las piscinas por lo cual se propone un núcleo vertical que conecte a los huéspedes directamente con esta zona. También ésta debe estar ligada al área de servicio para abastecerse.



La característica principal para que las zonas húmedas funcionen es la configuración de una **válvula**. Ésta tiene el fin de separar la zona seca de la zona mojada las cuales solo se conectan a través de la válvula. Este elemento se ubica junto al conector vertical.

Esquema de zonificación de las Zonas Húmedas

• Articulador

Este elemento es el que relaciona tanto vertical como horizontalmente al edificio. En el primer piso configura la zona de acceso al hotel disponiendo el hall, lobby y núcleo principal vertical de servicios.

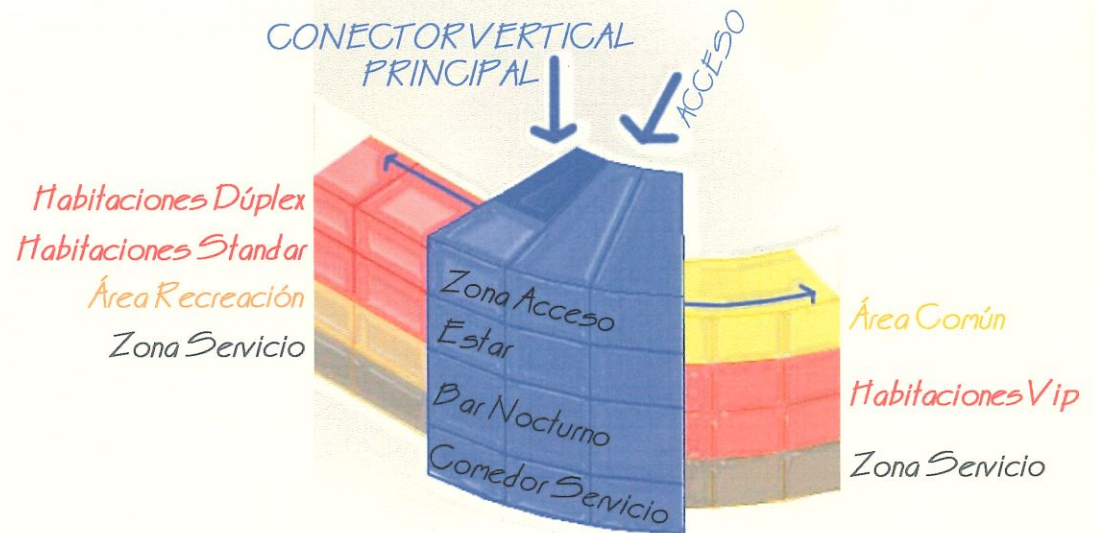
En los pisos intermedios conecta las habitaciones y éstas con las distintas zonas comunes del hotel a través de zonas de estares.

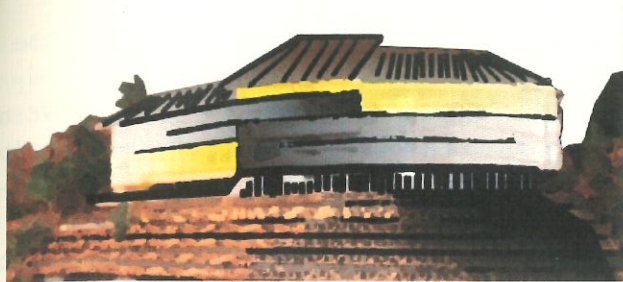
En el piso inferior conforma el comedor y estar de servicio y es el principal elemento que conecta la zona de servicio con el edificio.

Los dos sistemas de flujos principales que configuran el Hotel (servidor-servido) se articulan a través del núcleo principal vertical del proyecto, elemento que cruza transversalmente estos sistemas de circulaciones produciendo su interacción.

En definitiva actúa como la rotula del proyecto y conecta al edificio permitiendo interacción de los dos cuerpos que lo componen.

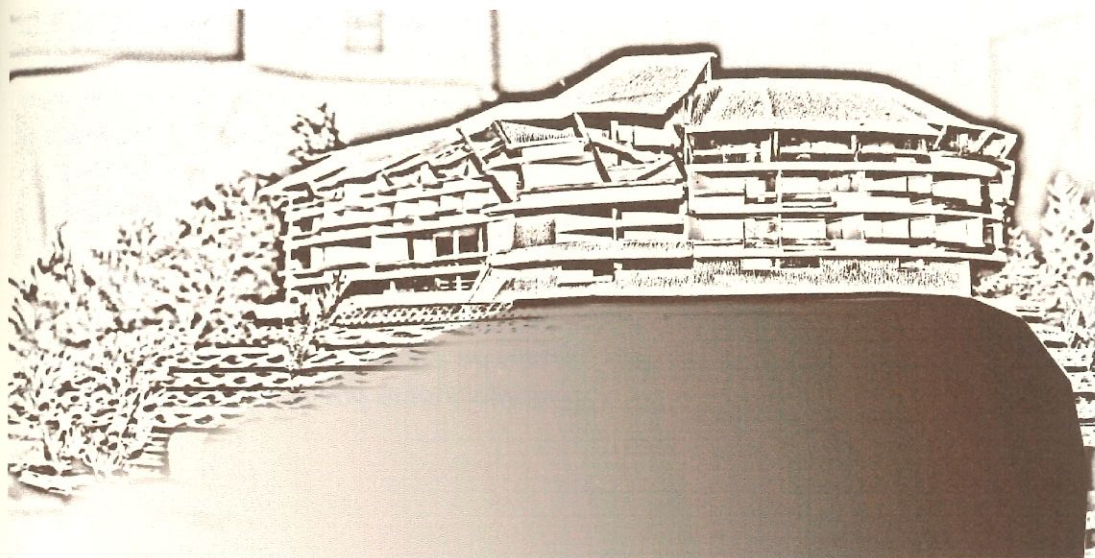
El articulador tiene un carácter nodal ya que confluyen en él distintos programas y espacios logrando su diálogo y engranaje a través de espacios de permanencia, es decir genera una pausa para cambio de un ritmo a otro, de un espacio a otro actuando como el elemento de traspaso en múltiples direcciones.





8.3 Partido General

El proyecto se ha definido a partir del lugar y el programa, adquiriendo proporciones y forma. Esto se sintetiza en una idea de fuerza plantando una primera imagen de proyecto proponiendo dos cuerpos entrelazados contenidos por una cubierta inclinada que se empotran a la roca. Plásticamente predomina la línea horizontal por sobre la vertical enmarcando el proyecto dos líneas duras que configuran una unidad con tres partes: base, fuste y capitel.



El uso de materiales nobles que se encuentran en el lugar como la piedra y madera de coihue potencian la imagen de proyecto. La piedra reviste la base y cubierta del proyecto dándoles un aspecto robusto e impermeable; la madera en cambio se utiliza en la zona intermedia generando permeabilidad y grano.

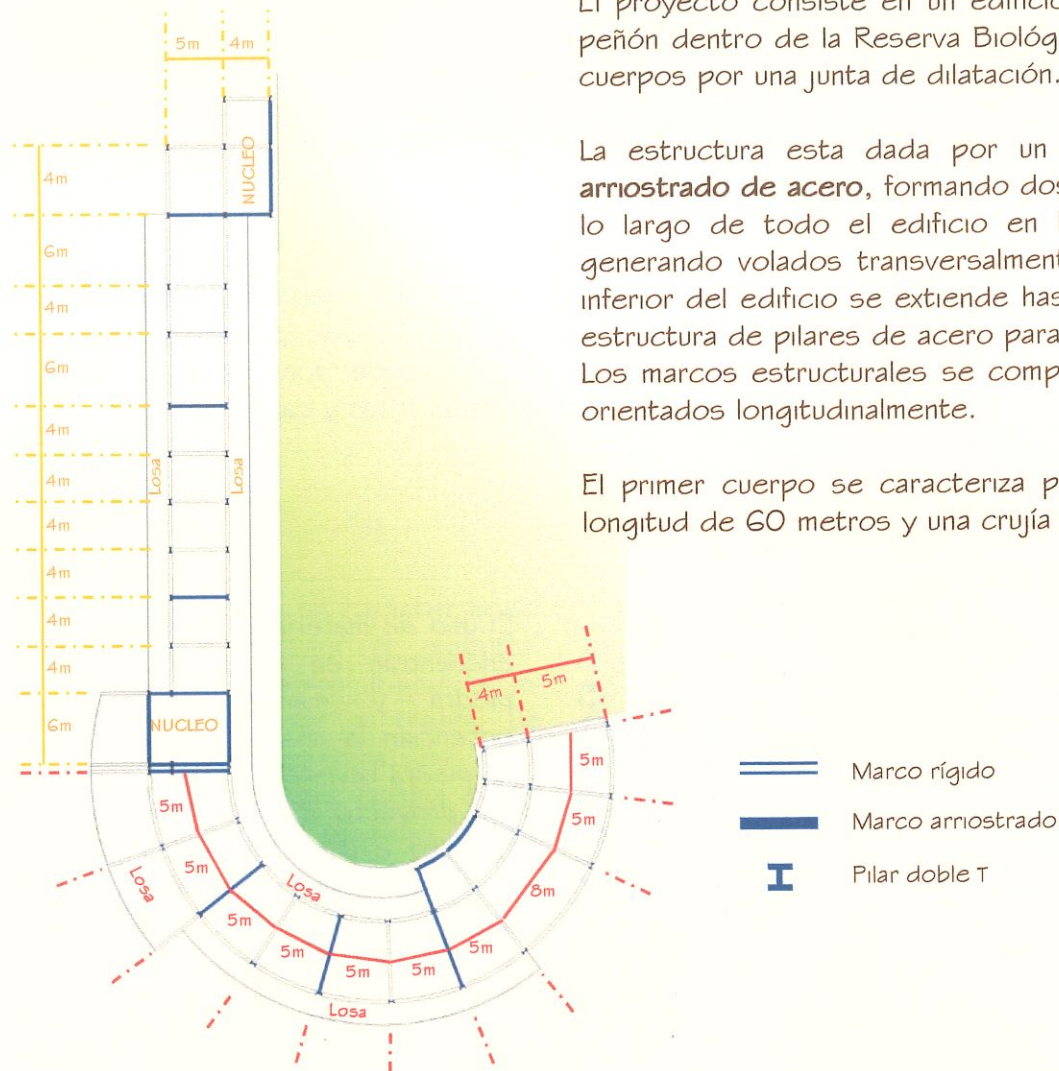
8.4 Criterio Estructural

El proyecto consiste en un edificio de cinco pisos ubicado en la cima de un peñón dentro de la Reserva Biológica Huilo Huilo, el cual está dividido en dos cuerpos por una junta de dilatación.

La estructura esta dada por un **sistema mixto de marco rígido y marco arriostrado de acero**, formando dos líneas estructurales que corren paralelas a lo largo de todo el edificio en las cuales se apoyan los pisos de este, generando volados transversalmente en ambas direcciones. La losa del nivel inferior del edificio se extiende hasta el borde del peñón, apoyándose en una estructura de pilares de acero paralela e independiente de la roca. Los marcos estructurales se componen por **vigas y pilares de acero doble T** orientados longitudinalmente.

El primer cuerpo se caracteriza por tener una **geometría ortogonal** con una longitud de 60 metros y una crujía de 9 metros.

Longitudinalmente actúan dos marcos rígidos a un distancia de 5 metros, y transversalmente se disponen dos marcos arriostrados en combinación con ocho marcos rígidos separados por un modulo de 4 o 6 metros de distancia. En los dos extremos del cuerpo se dispone un área de servicio configuradas por marcos arriostrados.







El segundo cuerpo es un **volumen curvo** con una longitud de 55 metros y una crujía de 11 o 14 metros. Se compone por dos marcos rígidos longitudinales que siguen la curvatura del edificio y cuatro marcos arriostrados combinados con siete marcos rígidos dispuestos transversalmente de forma radial, separados por una modulación de 5 o 8 metros de distancia.

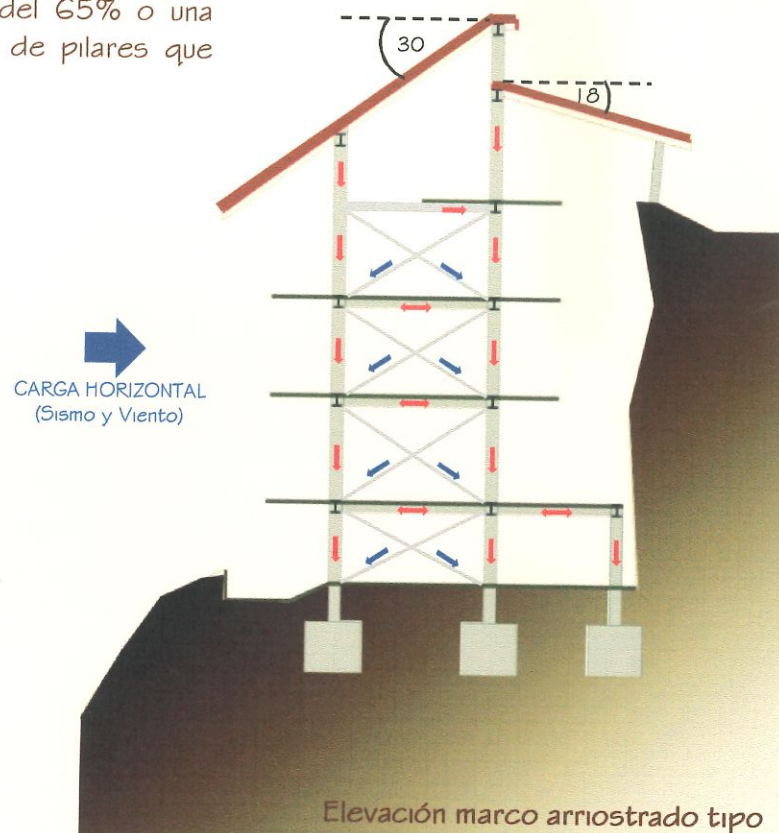
La cubierta del edificio está conformada por tijerales y cerchas de madera que configuran un techo a dos aguas con una pendiente máxima del 65% o una pendiente mínima del 40%. Éste se apoya en las dos líneas de pilares que recorren el edificio.

El edificio se ancla al suelo a través de un sistema de fundaciones aisladas de hormigón armado excavadas directamente en la roca.

Las vigas y los pilares, tanto de los marcos rígidos como de los marcos arriostrados, son los elementos encargados de transmitir las cargas verticales del edificio a sus fundaciones.

Longitudinalmente son los marcos rígidos los que resisten las solicitaciones sísmicas transmitiéndolas a las fundaciones. Transversalmente, en cambio, son los marcos arriostrados los encargados de resistir la fuerza sísmica y trasmitirla a la fundación.

-  Cargas verticales
-  Cargas horizontales
-  Losa en volado
-  Vigas y Pilares doble T



9. Evaluación de Proyecto

Complejo Hotelero Huilo Huilo

Para poder cumplir con los objetivos generales planteados para la Reserva Biológica Huilo – Huilo, es necesario un desarrollo por etapas del proyecto global. Ahora que ya se cuenta con algunos servicios y actividades básicas, el siguiente paso necesario a seguir es la construcción de infraestructura de alojamiento para los visitantes. Esto es altamente necesario, porque para tener una masa de público suficiente para financiar las actividades turísticas y generar flujos de cajas positivos para el desarrollo de la conservación y la preservación, es fundamental contar con un lugar donde se pueda alojar el público objetivo.

Para esto la empresa tiene proyectada una primera etapa de desarrollo inmobiliario con la construcción de 3 hoteles. El primero está terminado, Hotel Montaña Mágica de 14 habitaciones el cual entro en operación en la temporada verano 2005. Actualmente esta en construcción el Hotel Baobab con 54 habitaciones.

Estos dos hoteles se ubican en la Zona de Desarrollo Inmobiliario y se configuran como conjunto donde el Hotel Baobab es una extensión del Hotel Montana Mágica. Se catalogan como hoteles de 4 estrellas que apuntan a un turismo standar, orientado a satisfacer los requerimientos de sectores medios de origen nacional y extranjero.

El tercer hotel apunta a un publico objetivo mas exclusivo permitiendo ampliar la gama de usuarios que reciba la Reserva. A la vez se pretende potenciar alguna actividad especifica de la Reserva, por lo tanto el

tercer hotel se configuraría de forma independiente y ligado a una actividad específica consolidando un subcentro turístico dentro de la Reserva.

A continuación se presentan en un cuadro resumen los principales resultados de un Análisis Estratégico de las Fortalezas-Oportunidades y Debilidades-Amenazas para el Proyecto Complejo Hotelero Huilo – Huilo:

Fortalezas

- Diversas actividades.
- Exclusividad.
- Accesibilidad.
- Personal calificado.

Oportunidades

- Perspectivas ecoturismo.
- Situación actual de Chile.
- Posible ley de bosque nativo.
- Otras experiencias exitosas.

Debilidades

- Escasa experiencia.
- Poco conocimiento del mercado.

Amenazas

- Conciencia ecológica en Chile.
- Cambios de tendencias en el mercado turístico.

El análisis F.O.D.A. es positivo, ya que las falencias del proyecto son superables con el correr del tiempo y la adquisición de experiencia en el rubro. En cuanto a las amenazas, de acuerdo a las tendencias del mercado del ecoturismo en Chile y el mundo, éstas no debieran ser de relevancia en el futuro.

9.1 Inversión y Costos

Inversión

Para realizar la evaluación económica del proyecto, primero se llevará a cabo una descripción de la inversión necesaria para su construcción. Este costo es calculado en base a las construcciones que ya se han hecho en el lugar y a otros hoteles de características similares.

En la siguiente tabla se presenta un resumen de la inversión necesaria para construir el hotel.

Inversiones	Costo
Construcción	2,366,000,000
Muebles	354,900,000
Paisajismo	30,000,000
Total Construcción	2,750,900,000
Camionetas y minivan	30,000,000
Sistemas Telefónicos e Internet	3,000,000
Caldera	6,500,000
Generador	65,000,000
Equipos Nieve	19,500,000
Telefónico	520,000,000
Camino	30,000,000
Otros	674,000,000
Total	3,424,900,000

Costos

Para evaluar la factibilidad del proyecto es necesario analizar los costos de operación del hotel, dentro de los cuales se incluyen los sueldos, la energía, el agua, los insumos y el marketing principalmente.

A continuación se describe el personal necesario para operar el hotel con sus respectivos sueldos.

	Nº de Personas por Temporada		Sueldo Promedio	Costo Mensual por Temporada		Total Anual
	Baja	Alta		Baja	Alta	
Cocina	5	6	400,000	2,000,000	2,400,000	25,600,000
Aseo	8	10	150,000	1,200,000	1,500,000	15,600,000
Restaurant	9	13	166,667	1,500,000	2,166,667	20,666,667
Recepción	6	10	300,000	1,800,000	3,000,000	26,400,000
Bar	4	5	250,000	1,000,000	1,250,000	13,000,000
Spa	4	6	275,000	1,100,000	1,650,000	15,400,000
Jardín y Mantenciones	2	2	120,000	240,000	240,000	2,880,000
Administración	3	3	600,000	1,800,000	1,800,000	21,600,000
Guías	5	20	400,000	2,000,000	8,000,000	48,000,000
Chofer	1	2	200,000	200,000	400,000	3,200,000
Tienda	1	1	300,000	300,000	300,000	3,600,000
TOTAL	48	78	3,161,667	13,140,000	22,706,667	195,946,667

9.2 Ingresos

Los mayores factores para determinar el ingreso del hotel son el precio por persona de alojamiento y la ocupación. Para determinar estos factores se realizó un Benchmark de otros hoteles de características similares.

Precio

En la siguiente tabla se muestra el Benchmark de precios y el valor estimado del precio del hotel.

Hotel	País	Ubicación	Tamaño	Construcción	Precio Alta	Precio Baja
Kirawira Camp Western Serengeti	Tanzania	Safar Lodge	25 cabañas		850-1300	320-635
The Lodge at Paratiho Farms	Nueva Zelanda	Playa, campo		1999	700	545
Treetops	Nueva Zelanda	Bosque			560-950	340-500
Post Ranch Inn	USA	Frente a playa	30	1992	495-595	495-595
Wharekauhau Country Estate	Nueva Zelanda	Playa, campo de ovejas	12	1998	515	420
Peñón	Chile	Bosque, Volcán	28	2010	550	400
Eichardts Private Hotel	Nueva Zelanda	Lago con vista a las montañas		1862	480-550	450-500
Los Notros	Argentina	Parque nacional, frente a glaciar	32		460-630	460-630
Hotelito Desconocido	México	Reserva Natural	20 cabañas	1997	440-770	350-640
Explora	Chile	Torres del Paine	28		400-650	400-650
Termas de Puyuhuapi	Chile	Frente a canal	33	1992	330-550	250-370
Mangapapa	Nueva Zelanda	Campo, cerca de playa	12	1999	330-500	250-430
Cape Lodge	Australia	Cerca de la ciudad frente a un lago	22	1993	290-390	240-340

* Por persona en base a habitación doble, sistema "todo incluido".

Ocupación

Para estimar la ocupación del hotel se realizó un Benchmark de hoteles de similares características que estuvieran en lugares remotos y sujetos a estacionalidad (con una alta demanda en temporada baja y prácticamente vacíos en temporada baja).

En la siguiente tabla se muestra el resultado de este análisis y la ocupación promedio a la que va a llegar el hotel en las distintas temporadas.

Inicio representa las ocupaciones de partida del hotel y Estabilidad el momento en que el hotel llega a su ocupación real cuando ya es conocido, lo que ocurre en el año 9 del proyecto.

	ALTA	MEDIA	BAJA	PROMEDIO
EXPLORA	90%	50%	10%	50%
LOS NOTROS	92%	35%		50%
TERMAS DE PUYUHUAPI	90%		5%	48%

PEÑÓN	ALTA	MEDIA	BAJA	PROMEDIO
INICIO (AÑO 0)	30%	10%	5%	15%
ESTABILIDAD	90%	50%	30%	57%

9.3 Valor Actual Neto

Con la información de costos e ingresos se calculó el VAN del proyecto evaluándolo a 15 años con una tasa de descuento de 15%. Esta tasa fue estimada considerando las tasas ocupadas en la evaluación de proyectos similares. Se consideró que las construcciones se deprecian en 30 años.

El VAN estimado final fue de \$4,090 Millones en los 15 años considerados. Como se indicó en la sección 9.1, la inversión fue de \$3,400 Millones, lo que hace el proyecto muy rentable, con un retorno sobre la inversión mayor a 1.

Es importante destacar que para lograr este VAN se deben cobrar precios elevados de alojamiento, los que sólo se podrán lograr si el hotel tiene características únicas en el mundo, además de una excelente atención al cliente.

Planimetría y Dimensionamiento