

## Tabla de contenido

1. Introducción.....	1
2. Descripción del tema y preguntas claves .....	2
3. Alcance del tema abordar.....	3
4. Objetivos y resultados esperados .....	4
4.1. Objetivo general.....	4
4.2. Objetivos específicos.....	4
4.3. Resultados esperados .....	5
5. Metodología.....	5
6. Descripción del mercado .....	7
6.1. Zona de estudio .....	7
6.2. Atractivo de la zona de estudio.....	8
6.3. Oferta turística .....	9
7. Diagnóstico de la industria y mercado potencial .....	10
7.1. Análisis del mercado.....	10
7.1.1. Industria del turismo en El Salvador.....	10
7.1.2. Sector hotelero en la zona costera de Tamanique .....	11
7.1.3. Nuevas tendencias en hotelería .....	14
7.1.4. Nuevas generaciones.....	15
7.2. Análisis de clientes .....	17
7.2.1. Perfil de los nuevos turistas internacionales.....	17
7.2.2. Perfiles genéricos de los turistas de El Salvador.....	18
7.2.2.1. Segmentación de la demanda turística en El Salvador .....	19
7.2.2.2. Segmentación por región de residencia .....	21
7.2.3. Investigación de mercado.....	21
7.2.3.1. Mapa de empatía .....	21
7.2.3.2. Investigación de mercado turista locales.....	22
7.2.3.3. Resultados de la investigación turista local.....	23
7.2.3.4. Investigación de mercado turista internacional.....	24
7.2.3.5. Estudios hotelería internacional por Statista .....	24
7.3. Análisis competidores .....	25
7.3.1. Benchmarking alojamientos turísticos .....	25
7.3.2. Evaluación de los atributos de los alojamientos actuales.....	27
7.3.3. Mapa de posicionamiento.....	28
7.3.4. Hotelería online .....	29
7.4. Análisis del entorno .....	31
7.4.1. Análisis de las 5 Fuerzas de Porter .....	31
7.4.1.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores. ....	31
7.4.1.2. Poder de negociación de los proveedores .....	32
7.4.1.3. Poder de negociación de los clientes .....	33
7.4.1.4. Amenazas de productos sustitutos.....	33
7.4.1.5. Rivalidad entre competidores.....	34
7.4.2. Análisis PESTEL .....	35
7.4.2.1. Político .....	35
7.4.2.2. Económicos.....	36
7.4.2.3. Sociales.....	37
7.4.2.1. Tecnológicos .....	38
7.4.2.2. Ecológico.....	39

7.4.2.3. Legal .....	40
7.5. Mercado potencial .....	41
7.6. Conclusiones del diagnóstico de la industria y mercado potencial .....	42
8. Análisis de territorio .....	44
8.1. Mapa de oferta turística por playa .....	44
8.1.1. Playa El Tunco .....	44
8.1.2. Playa El Sunzal .....	45
8.1.3. Playa El Palmarcito .....	46
8.2. Recursos disponibles .....	47
8.3. Conclusiones del análisis de territorio .....	48
9. Análisis legal .....	49
9.1. Incentivos fiscales sobre turismo en El Salvador .....	49
9.2. Impuestos al turismo .....	50
9.3. Código del trabajo .....	51
9.4. Conclusiones del análisis legal .....	52
10. Factibilidad estratégica .....	53
10.1. Análisis de factores externos (EFAS) .....	53
10.1.1. Oportunidades .....	53
10.1.2. Amenazas .....	53
10.1.3. Visión, Misión y Valores .....	55
10.2. Elección de la estrategia competitiva .....	55
10.3. Plan de Marketing .....	56
10.3.1. Segmento .....	57
10.3.2. Posicionamiento .....	58
10.4. Marketing Mix .....	58
10.4.1. Producto .....	58
10.4.2. Plaza .....	61
10.4.3. Precio .....	61
10.4.4. Promoción .....	62
10.4.4.1. Publicidad .....	63
10.4.5. Experiencia (evidencia física) .....	63
10.4.6. Proceso .....	64
10.4.7. Personas .....	67
10.4.7.1. Dotación de carácter permanente .....	67
10.4.7.2. Dotación de carácter temporal .....	69
10.4.7.3. Outsourcing .....	69
10.4.7.4. Política del personal .....	70
10.4.8. Post-Venta .....	71
10.5. Conclusiones de la factibilidad estratégica .....	72
11. Factibilidad técnica y económica .....	73
11.1. Inversión requerida .....	73
11.1.1. Inversión en la propiedad del alojamiento .....	73
11.1.2. Inversión para la construcción de la infraestructura .....	74
11.1.3. Inversión en equipamiento del alojamiento .....	75
11.2. Costo operativo .....	75
11.2.1. Costos fijos .....	76
11.2.2. Costos variables .....	76
11.2.3. Estimación de ingresos .....	76
11.3. Conclusiones de factibilidad técnica y económica .....	78

12. Factibilidad financiera.....	79
12.1. Alternativas de financiamiento .....	79
12.2. Flujo de caja .....	80
12.3. Análisis de sensibilidad.....	82
12.3.1. Escenario optimista.....	83
12.3.2. Escenario pesimista.....	83
12.3.3. Escenario mínimo aceptado.....	83
12.3.4. Escenario optimista incluyendo los incentivos fiscales .....	84
12.4. Conclusiones de la factibilidad financiera .....	85
13. Conclusiones finales del proyecto .....	86
13.1. Modelo de negocio CANVAS.....	86
13.2. Conclusiones .....	86
13.3. Recomendaciones .....	89
14. Bibliografía .....	90
15. Glosario de términos .....	91
16. Anexos .....	92
16.1. Anexo 1: Tasa de ocupación hotelera por región y tasa de ocupación mensual La libertad, El Salvador.....	92
16.2. Anexo 2: Cuadro de población, densidad y distancia, según municipios del AMSS. 2018.....	92
16.3. Anexo 3: Cuestionario local .....	93
16.4. Anexo 4: Gráficos de encuesta local.....	96
16.5. Anexo 5: Gráficos de estudio huéspedes internacional .....	98
16.6. Anexo 6: Benchmarking.....	100
16.7. Anexo 7: Infraestructura de los alojamientos .....	103
16.8. Anexo 8: Evaluación de los atributos por alojamiento .....	108
16.9. Anexo 9: Proyección del Bungaló .....	108
16.10. Anexo 10: Cálculos de los costos fijos.....	109
16.11. Anexo 11: Cálculos de los costos variables.....	113
16.12. Anexo 12: Estimación de inflación anual de El Salvador .....	114
16.13. Anexo 13: Escenario pesimista: Máximo crecimiento del 51,67% tasa de ocupación .....	115
16.14. Anexo 14: Escenario mínimo aceptado: Máximo crecimiento del 50,44% tasa de ocupación .....	116
16.15. Anexo 15. Impacto del COVID-19 en la industria del turismo .....	117