

# ¿CÓMO ELEGIR UN TERRENO PARA CONSTRUIR UN HOTEL?





Cuando un inversionista o un grupo de inversionistas deciden edificar una propiedad hotelera, es importante **considerar diferentes parámetros con el objetivo de determinar el éxito o el fracaso de la construcción.**

**Elegir el terreno** para construir una propiedad hotelera **es un proceso que toma tiempo**, debido a que se deben evaluar todas las opciones posibles para decidir la ubicación más adecuada, de acuerdo con las necesidades del proyecto.

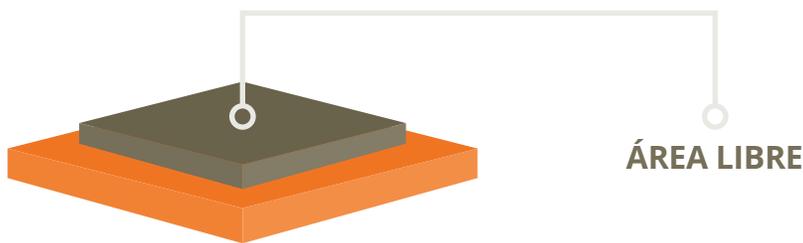
**Estas son algunas consideraciones:**

- **Terreno plano o con poca pendiente.** Los terrenos con declives, que en diseño y construcción implican construir muros, elevan sustancialmente los costos y no son factibles para realizar el proyecto.
- Suelos con una buena capacidad de carga. Sin el suelo correcto habrá que usar pilotes, lo que aumenta el costo de construcción. **Se recomienda realizar estudios de suelo antes de comprar el terreno**, así podrá considerar ese costo adicional o abortar la compra.
- **Servicios básicos.** Agua potable, electricidad y desechos residuales son servicios que debe tener el terreno
- Sin construcciones colindantes en el límite de la propiedad. **Que los terrenos colindantes no tengan construcciones justo en el límite**, debido a que encarece la construcción y es difícil para edificar, sobre todo si hay sótanos.

Existen **tres factores** que son de gran relevancia al momento de elegir un terreno:

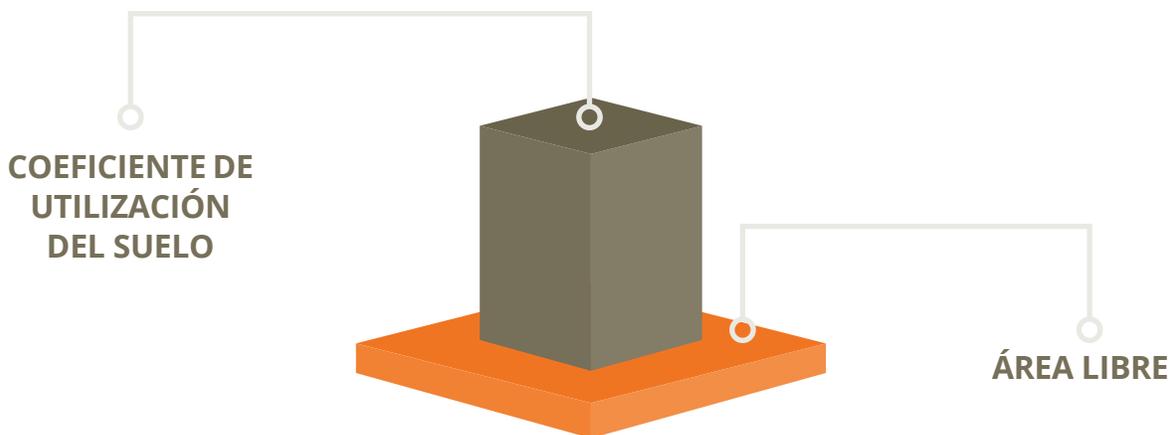
### 1) COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo).

Es el que ayuda a determinar qué porcentaje o extensión de nuestro terreno puede ser ocupado por espacios cerrados, y qué extensión debe quedar libre. Este factor **indica el área del terreno donde puede ser edificada la propiedad hotelera**, el resto debe dejarse libre de edificación, como un área libre.



### 2) CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo).

El CUS consiste en **definir cuántos metros cuadrados tenemos para construir en un lote o terreno**. Se expresa en número de veces, en relación con el tamaño total del predio.



### 3) CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo).

Como su nombre lo indica **es el espacio de un predio que debe dejarse completamente libre**, sin construir con techos, pavimentos, sótanos o cualquier otro material impermeable. Dependiendo del país o la ciudad del mundo donde te encuentres, los valores podrían variar, pero siempre es importante consultar las reglas o regulaciones de la ciudad con las autoridades competentes.

Se tiene que verificar si en la zona están los **servicios básicos disponibles**, **si hay edificios o terrenos disponibles en el área**, **si el edificio o terreno permite construir el suficiente número de habitaciones** para que el negocio sea rentable, o cuántos proyectos hoteleros hay planificados en la zona que no supongan demasiada competencia.

Es necesario contar con un terreno con capacidad mínima de construcción de 3,000 a 3,500 mts<sup>2</sup> (para un hotel de 100 habitaciones), ya que se necesita calcular circulaciones y áreas públicas, más cajones de estacionamiento que normalmente se considera uno por habitación.

Es muy importante mantenerse objetivo en el proceso de selección del sitio, ya que si la ubicación no funciona como se planeaba, no podrá cumplir con las proyecciones financieras y se convertirá en un problema.

Gran parte del éxito del hotel dependerá del terreno que se compre, así como de una buena ubicación y aliados estratégicos, como **Choice Hotels**.

### **Estos son algunos puntos que se deben considerar al momento de elegir un terreno:**

- ¿La zonificación del lugar permite la construcción de un hotel? O si no es así, ¿se puede cambiar fácilmente?
- ¿Hay servicios públicos disponibles en el sitio? Como: alcantarillado, agua potable, electricidad, etc.
- ¿El tamaño del terreno permite que se construyan suficientes habitaciones para alcanzar el ROI proyectado?
- ¿Se puede comprar o arrendar el edificio o el terreno?
- ¿Cuentas con el financiamiento necesario para cubrir el costo total del terreno?
- ¿Cuántas habitaciones de hotel existen actualmente en la zona?
- ¿Los hoteles son exitosos?
- ¿Son hoteles afiliados a una cadena o de manejo independiente?
- ¿Cuántos hoteles y habitaciones nuevas se planean desarrollar en el área a corto plazo?

Si buscas incursionar por primera vez en la industria hotelera, será necesario contar con consultoría especializada en el ramo e inteligencia de mercado. Por lo que recomendamos que antes de adquirir un terreno se considere la asesoría de expertos, como Choice Hotels México, se lleven a cabo estudios de mercado, validaciones de plazas y evaluaciones de terrenos para la toma de decisiones con relación a la inversión hotelera.

# ASÓCIATE CON CHOICE HOTELS 80 AÑOS DE EXPERIENCIA E INNOVACIÓN

**Choice Hotels México** es una de las cadenas hoteleras con mayor crecimiento en México, con una gran reputación y el compromiso de valor de continuar brindando a los franquiciatarios un alto volumen de reservaciones en línea, un programa de lealtad con contribuciones e ingresos récord (RevPAR) que superan los promedios del mercado.

El corazón de nuestro éxito está en el valor que le damos a nuestras alianzas comerciales.

Con sede en la Ciudad de México, nuestro objetivo es brindarte las herramientas y el apoyo que necesitas para llevar a los huéspedes a las puertas de tu hotel, aumentar tus ingresos y reducir tus costos.

Con el respaldo de **Choice Hotels International**, una compañía global reconocida por 80 años de crecimiento e innovación, entendemos que en el cambiante panorama de distribución actual es importante ahora más que nunca, tener un equipo altamente capacitado a tu lado.

**Conoce más en: [www.franquiciaschoicehotels.com.mx](http://www.franquiciaschoicehotels.com.mx)**





**Marisela Barrera**

Gerente de Desarrollo

[marisela.barrera@choicehotels.com](mailto:marisela.barrera@choicehotels.com)

(+52) 55 2335 2615

[ChoiceHotels.com](http://ChoiceHotels.com)

 **CHOICE**  
HOTELS MEXICO™

