



FIESTA INN
EXPRESS



Guadalajara, Jalisco.
Fiesta Inn Express Guadalajara Country.

Preparado para:
Jorge Toledo

Strategic Market Planning & Feasibility.
Agosto, 2019.



Proyecto

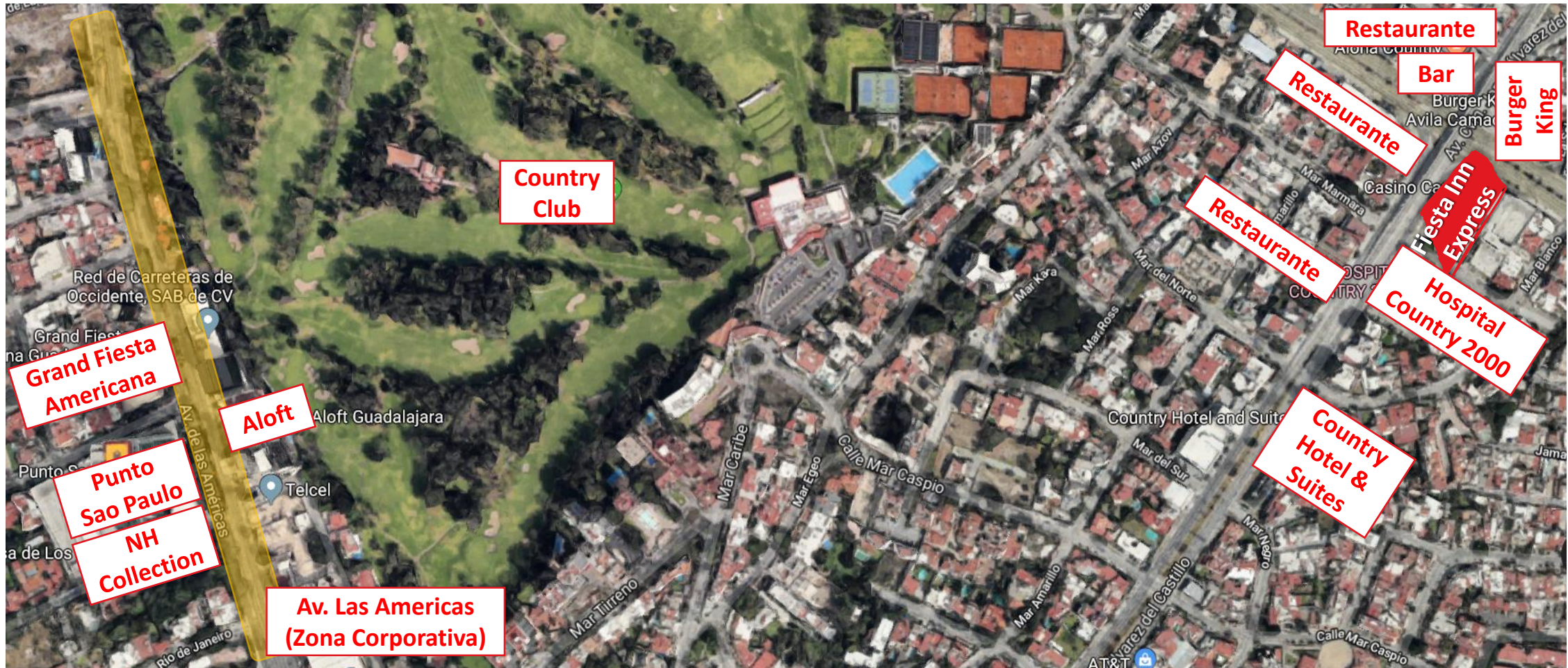
El proyecto ubicado en la zona del Country Club en Guadalajara, Jalisco considera:

- La construcción de un edificio totalmente nuevo en un terreno de 750 m², que contempla un hotel Business Class de categoría 4 estrellas.
- Se identifica demanda suficiente para un hotel de la marca **FIESTA INN EXPRESS** con 137 habitaciones.
- El hotel deberá cumplir con la totalidad de los estándares y requerimientos de la marca.
- Las proyecciones se realizan con base al estándar de la marca, en caso que la superficie del terreno de 750m² no sea suficiente para el hotel las proyecciones se deberán ajustar.

Ubicación: Av. CvIn. Jorge Álvarez del Castillo 1846, Lomas del Country, 44610 Guadalajara, Jal.

Generadores: Distrito Financiero y Corporativo de la Providencia (Av. Las Americas), Oficinas de Gobierno, desplazamiento de zonas como Andares, Vallarta, Expo, etc.

Oferta Hotelera: La oferta hotelera en la zona se caracteriza por ser de cadena de categorías 4* y 5*.



Ubicación: Av. Cvln. Jorge Álvarez del Castillo 1846, Lomas del Country, 44610 Guadalajara, Jal.

Colindancias: **Al Norte** Av. Cvln. División del Nte., se encuentra una sucursal de Burger King y un bar del otro lado de la avenida; Av. Manuel Ávila Camacho, se encuentra un restaurante bar de comida italiana. **Al Sur** Calle Mar Marmara y Calle Mar Blanco, Se encuentra el Hospital Country 2000 y desarrollo habitacional de niver socioeconómico C+. **Al Este** Av. Manuel Ávila Camacho, se encuentran diversos locales comerciales. **Al Oeste** Se encuentra una unidad médica de oncología, restaurante de sushi, una farmacia, una peluquería, tiendas de ropa y un restaurante de platos de carnes.

Generadores: Distrito Financiero y Corporativo de la Providencia (Av. Las Américas), Oficinas de Gobierno, desplazamiento de zonas Andares, Vallarta, Expo, etc.

Oferta Hotelera: La oferta hotelera en la zona se caracteriza por ser de cadena e independientes de categorías 3*, 4* y 5*.



FIESTA INN
EXPRESS

Potencial de Plaza :
ALTO

Ubicación: 4.5

Fiesta Inn Express Guadalajara Country Año de apertura: 1er. Semestre 2021 Habitaciones: 137	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	53%	57%	61%	64%	67%
TP\$ (Con Inflación)	\$1,300	\$1,379	\$1,463	\$1,552	\$1,647
TP\$ (Sin Inflación)	\$1,300	\$1,326	\$1,353	\$1,380	\$1,408
Tarifa Efectiva (Con Inflación)	\$686	\$793	\$892	\$993	\$1,096
Crecimiento Anual en Tarifa	-	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Inflación	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

Notas:

- Estas proyecciones tienen vigencia de 12 meses y posterior a ese periodo requieren actualización.

Proyección Semanal.

Ocupación/TP\$ Semana	Ocupación %	TP\$
Lunes	50.2%	\$1,288.5
Martes	56.9%	\$1,377.7
Miércoles	60.6%	\$1,436.6
Jueves	60.9%	\$1,398.3
Viernes	53.2%	\$1,255.3
Sábado	51.5%	\$1,178.1
Domingo	36.8%	\$1,168.4

Segmentación Estimada.

Segmentación	%	TP\$
Grupos	3.0%	\$1,180.00
Individuales Negocios	43.0%	\$1,310.00
Mayoreo Virtual	25.0%	\$1,270.00
Individuales Públicas	28.0%	\$1,340.00
Vacation Club	1.0%	\$900.00
Mayoreo Tradicional	0.0%	\$0.00

Proyección Mensual.

Ocupación/TP\$ Mensual	Ocupación %	TP\$
Enero	49.0%	\$1,147.3
Febrero	47.5%	\$1,264.3
Marzo	58.0%	\$1,455.2
Abril	54.2%	\$1,214.4
Mayo	51.8%	\$1,193.0
Junio	53.0%	\$1,160.9
Julio	60.6%	\$1,268.1
Agosto	54.0%	\$1,220.2
Septiembre	53.4%	\$1,377.4
Octubre	60.9%	\$1,396.3
Noviembre	56.6%	\$1,671.2
Diciembre	42.5%	\$1,140.5

Necesidades del Mercado.

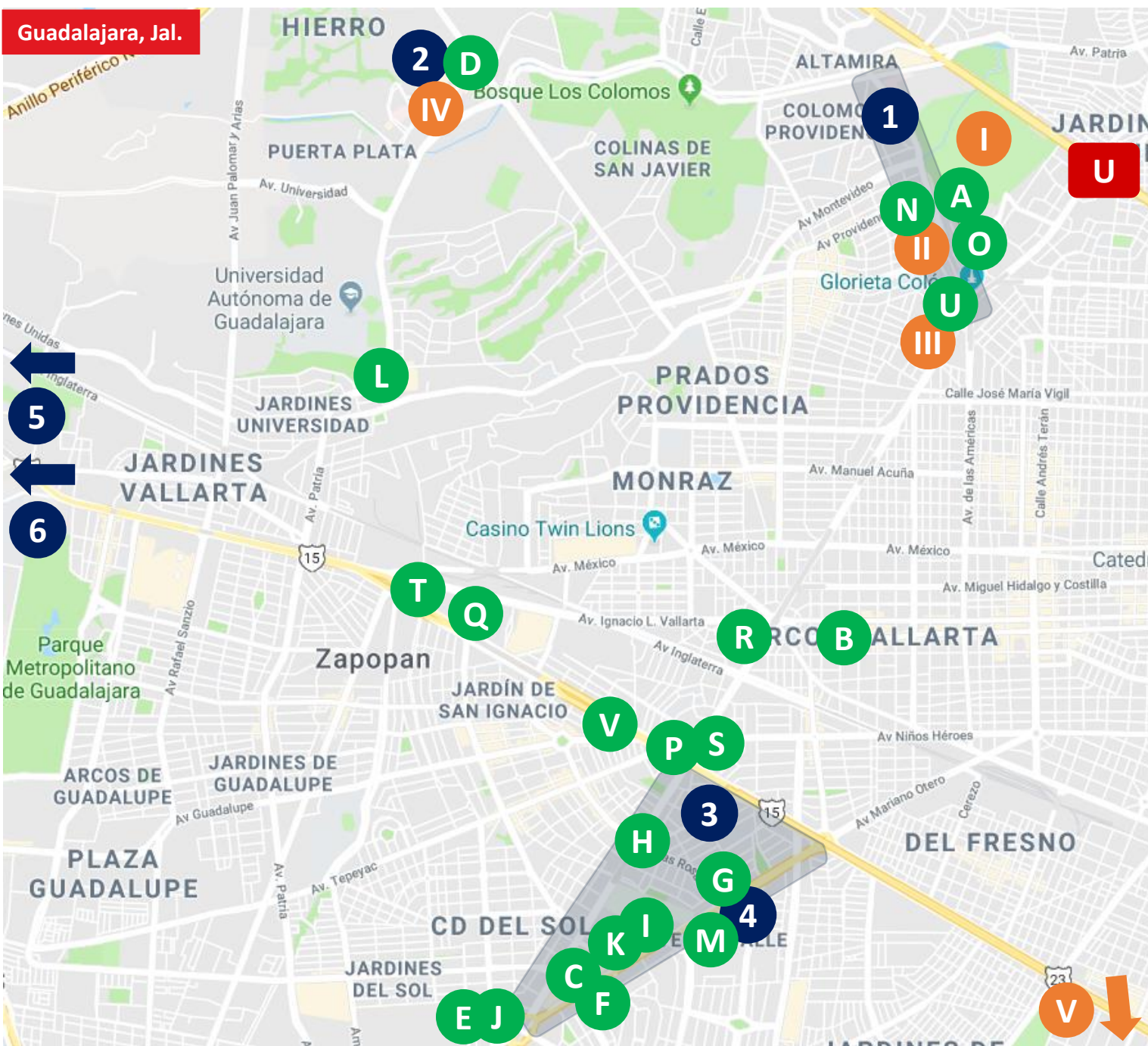
Concepto	Unidad	Notas
Número Total de Habitaciones	137	Con base en los estándares de marca.
Mezcla de Habitaciones Sencillas y Dobles	54% / 46%	Con base en los estándares de marca.
% de Suites	1%	Con base en los estándares de marca.
Espacio en m2 para Ballroom	-	-
Espacio en m2 para breakouts	-	-
Espacio en m2 para sala de juntas	18.68 m²	Con base en los estándares de marca.
Alberca / Carril de Nado	-	-

Supuestos de Mercado.

Supuestos
1. Se considera el ingreso a largo plazo del desarrollo mixto “Distrito La Perla”. Será un Desarrollo urbano mixto sobre el terreno de 45 hectáreas de la antigua fábrica de Kodak. Contará con un centro comercial de 135.000 m2, que contará con 210 locales, tiendas departamentales, cines, gimnasio, entre otras. Además habrá oficinas, centro médico, 3 hoteles y 5.000 viviendas. La construcción está siendo por etapas, concluyendo con la primer etapa en el primer trimestre de 2019. La fecha tentativa de apertura de todo el proyecto es en 2025.
2. Se considera el ingreso de un desarrollo mixto en la zona de Expo Guadalajara. Integrará espacios comerciales, culturales, gastronómicos, turísticos y de exposición, con 1.900 plazas de aparcamiento, un auditorio para 3.000 personas, salón de usos múltiples, 12.000 m2 de salones, 22.000 m2 de oficinas y 11.000m2 de espacio comercial, aún no hay fecha de apertura.
3. Se contempla el ingreso de Fiesta Inn Guadalajara Aeropuerto con 115 habitaciones para el 2° semestre de 2019.
4. Para 2020 se considera la apertura de los hoteles: Holiday Inn Express Guadalajara Vallarta Poniente con 120 habs, Candlewood Suites Guadalajara con 105 habs, Staybridge Suites Guadalajara Novena con 119 habs, Aloft Hotel Guadalajara Sur con 175 habs y Avid Guadalajara con 120 habs.
5. Para 2021 se considera la apertura de los hoteles: La Quinta Inn & Suites Guadalajara con 110 habs, JW Marriott Guadalajara con 198 habitaciones, Hotel Indigo Guadalajara Financial District con 140 habitaciones, NH Guadalajara con 120 habitaciones.
6. Para 2022 se considera la apertura del hotel Studio 6 El Salto con 68 habitaciones.
7. Las proyecciones tienen una vigencia de 12 meses, pasando este periodo requieren actualizarse

Hotel	Cat.	Hab.	2015		2016		2017		2018		Ac. Julio 2019		
			%OC	TP	% OC	TP	% OC	TP	% OC	TP	% OC	TP	
SET COMPETITIVO DIRECTO													
Aloft Guadalajara	4*	142	55%	\$1,638	59%	\$1,388	66%	\$1,406	67%	\$1,410	60%	\$1,501	
Krystal Urban	4*	140	57%	\$1,294	58%	\$1,352	59%	\$1,413	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
AC Guadalajara Expo	4*	180	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	34%	\$1,433	62%	\$1,250	n.d.	n.d.	
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	4*	186	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Wyndham Garden Guadalajara Expo	4*	172	n.d.	n.d.	33%	\$1,055	65%	\$1,279	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Holiday Inn Express Expo*	4*	122	61%	\$1,087	64%	\$1,186	66%	\$1,245	68%	\$1,321	58%	\$1,271	
Real Inn Expo Guadalajara	4*	163	59%	\$997	57%	\$1,071	64%	\$1,095	62%	\$1,119	55%	\$1,203	
Hampton Inn Expo Guadalajara	4*	143	52%	\$1,096	63%	\$1,157	68%	\$1,226	69%	\$1,072	60%	\$1,203	
Fiesta Inn Guadalajara Expo	4*	158	70%	\$1,006	75%	\$1,097	76%	\$1,258	75%	\$1,189	66%	\$1,194	
Holiday Inn Expo Guadalajara	4*	152	61%	\$1,087	64%	\$1,186	66%	\$1,245	67%	\$1,107	61%	\$1,181	
City Express Plus Expo	4*	145	75%	\$810	73%	\$955	76%	\$1,065	73%	\$1,145	60%	\$1,114	
Holiday Inn Express Autonoma*	4*	199	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Guadalajara Plaza Expo	4*	204	59%	\$858	61%	\$946	67%	\$1,058	63%	\$1,065	58%	\$1,047	
SET COMPETITIVO INDIRECTO													
NH Collection Guadalajara Providencia	4*	137	78%	\$1,501	76%	\$1,753	75%	\$1,884	74%	\$1,998	72%	\$1,928	
AC Guadalajara	4*	188	n.a.	n.a.	38%	\$1,610	61%	\$1,628	71%	\$1,615	72%	\$1,634	
Riu Guadalajara	5*	550	79%	\$1,192	82%	\$1,362	85%	\$1,509	87%	\$1,456	85%	\$1,433	
Camino Real Guadalajara	5*	205	61%	\$1,116	61%	\$1,355	59%	\$1,469	57%	\$1,424	49%	\$1,368	
Fiesta Americana Guadalajara	5*	391	67%	\$1,122	67%	\$1,226	67%	\$1,417	70%	\$1,410	68%	\$1,361	
Holiday Inn Select Guadalajara	5*	220	55%	\$1,119	70%	\$1,088	72%	\$1,199	71%	\$1,179	68%	\$1,297	
Hard Rock Guadalajara	5*	348	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Hilton Guadalajara Midtown	5*	225	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Hotel Baruk	5*	117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	

*Hoteles que ofrecen desayuno incluido en la tarifa.



Generadores:

1. Corredor Corporativo Las Americas.
2. Zona Corporativa Andares.
3. Expo Guadalajara.
4. WTC Guadalajara.
5. Concentro Guadalajara.
6. Zona Industrial.

Hoteles Competidores:

- A. Aloft Guadalajara.
- B. Krystal Urban.
- C. AC Guadalajara Expo.
- D. Wyndham Garden Guadalajara Acueducto.
- E. Wyndham Garden Guadalajara Expo.
- F. Holiday Inn Express Expo.
- G. Real Inn Expo Guadalajara.
- H. Hampton Inn Expo Guadalajara.
- I. Fiesta Inn Guadalajara Expo.
- J. Holiday Inn Expo Guadalajara.
- K. City Express Plus Expo.
- L. Holiday Inn Express Autónoma.
- M. Guadalajara Plaza Expo.
- N. NH Collection Guadalajara Providencia.
- O. AC Guadalajara.
- P. Riu Guadalajara.
- Q. Camino Real Guadalajara.
- R. Fiesta Americana Guadalajara.
- S. Holiday Inn Select Guadalajara.
- T. Hard Rock Guadalajara.
- U. Hilton Guadalajara Midtown.
- V. Hotel Baruk.

Zona de Interés:

- I. Guadalajara Country Club.
- II. Punto Sao Paulo.
- III. Midtown Jalisco.
- IV. Plaza Andares.
- V. Aeropuerto Internacional de Guadalajara.

Ubicación:

- U. Fiesta Inn Express Guadalajara Country.

