ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA

Revista Tecnológica ESPOL, Vol. xx, N. xx, pp-pp, (Septiembre 2009)

PROYECTO DE CREACIÓN DE UN HOTEL ORIENTADO A EJECUTIVOS Y TURISTAS DE CLASE MEDIA Y ALTA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL COMO EXPANSIÓN DE UNA ACTUAL CADENA HOTELERA.

Greta María Sanabria Quiñonez

María Luisa Zambrano Santana

FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS
ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
Campus Gustavo Galindo Km. 30,5 Vía Perimetral, Apartado 09-01-5863, Guayaquil, Ecuador
gsanabri@espol.edu.ec
maluzamb@espol.edu.ec

Resumen

La siguiente tesis trata de dar a conocer la rentabilidad que podría tener la apertura de un nuevo hotel de cinco estrellas en la ciudad de Guayaquil, teniendo como ventaja, que el mismo es la expansión de una línea hotelera ya existente.
La ciudad de Guayaquil está creciendo a un ritmo acelerado por lo que la demanda de hoteles está incrementando. El Nuevo Hotel busca satisfacer la demanda que existe entre los empresarios de clase media alta ya que, por sus posibilidades económicas, no pueden ir a un Hotel de Cinco Estrellas de capital extranjero, ya que estos mantienen los más precios altos en el mercado hotelero. En la actualidad del mercado ecuatoriano no existen hoteles de cinco estrellas que deseen explotar este sector del mercado, este sería el primero en la ciudad de Guayaquil.
De acuerdo al estudio financiero realizado, se demuestra que el Nuevo Hotel es viable y rentable por cuanto se obtiene un VAN de $ 56.213.634 dólares americanos, mientras que la TIR es de 95%, dando los dos resultados muy favorables para la realización del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas.

Palabras Claves: Habitación, precios, inversión, AHOTEC.

Abstract

The following thesis seeks to promote the return that could have the opened of a new five-star hotel in the city of Guayaquil, with the advantage that it is a expanding of a existing hotel.
Guayaquil is growing rapidly as demand for hotels is increasing. The New Hotel is aimed at satisfying the demand among employers and upper middle class who, for their economic potential, can not go to a five star hotel for foreign capital, since these remain the most high prices in the hotel market. At present there are no market Ecuadorian five star hotels that wish to exploit this market, this could be the first in the city of Guayaquil. According to the financial study conducted has shown that the new hotel is viable and profitable as it yields a VAN of U.S. $ 56,213,634 U.S. dollars, while theTIR is 95%, giving the two results are very favorable for the realization of New Five Star Hotel.

Ing. Constantino Tobalina
Director

1. Introducción

Esta tesis tiene como objetivo principal mostrar la factibilidad de expandir una lía hotelera y crear así, un hotel de cinco estrellas ya que la actividad turística ha experimentado un crecimiento sorprendente a nivel mundial y en nuestro país, preferentemente en la ciudad de Guayaquil cada día gana más importancia a raíz de la regeneración urbana de la ciudad. Guayaquil, ha sido vista desde otras metrópolis de Latinoamérica como modelo de crecimiento urbano, lo cual ha traído como beneficio el incremento de visitantes tanto para el sector turístico receptivo como para el empresarial, cuya oferta de servicios hoteleros son deficitarios frente a la demanda tanto de nacionales como de extranjeros.

2. Antecedentes

En sus inicios, la idea de los dueños de la cadena hotelera no fue precisamente la construcción de un hotel, sino la construcción de departamentos (1992). Con lo cual, construyeron 30 habitaciones llegando así a la categoría de hostal. Con el transcurso del tiempo (1994) comenzaron a aumentar el número de habitaciones a 35 e implementaron un restaurante, cambiando así de categoría a un hotel de 3 estrellas y proyectando así un ambiente familiar.

Actualmente, cuentan con clientes fijos de empresas que son un 25% de sus ingresos, el 20% es pago con tarjeta y el resto son pagos en efectivo. Casi el 90% del hotel, siempre está ocupado.

En el año 2003, notando la rentabilidad el hotel anterior, los dueños se decidieron comprar un terreno en la ciudadela Kennedy ya que esta ciudadela tiene una buena plusvalía. Poco después decidieron, con capital propio de $500,000.00 dólares construir un hotel en dicho terreno. Pero tuvieron problemas porque esa inversión era insuficiente por lo que tuvieron que hacer un préstamo al banco por $500.000 y otros préstamo por el mismo valor a sus proveedores. Tuvieron 2 años de percances pero luego de eso comenzaron a recuperar todo, con lo cual, comenzaron así con la apertura total del hotel. Teniendo así en la actualidad el 80% del hotel ocupado.

Viendo el progreso que se ha tenido con los otros dos hoteles, los dueños decidieron crear un nuevo hotel, pero ahora uno de mayor categoría, un hotel de cinco estrellas. El va contar con una mayor infraestructura y sobre todo mayor inversión. En el 2009, se va a iniciar con la construcción del Nuevo Hotel.

3. Planteamiento del Problema

Aceptación de un nuevo hotel para personas de nivel socioeconómico medio alto.

En lo relacionado a la Oferta de servicios hoteleros en la ciudad de Guayaquil, los turistas, hombres de negocios son atendidos por los hoteles especialmente, tanto de lujo como de primera.

Los hoteles de cinco estrellas o llamados de lujo son verdaderas corporaciones o cadenas multinacionales y que pertenecen a marcas o nombres que prácticamente venden sus franquicias para poder construir en los países este tipo de hoteles internacionales.

El segmento de turistas que se hospedan en este tipo de hoteles generalmente son turistas o personajes de negocios internacionales, que para nada utilizan los servicios de hoteles de primera.

Entre los hoteles que se encuentran registrados en el Ministerio de Turismo y que pertenecen a la categoría cinco estrellas o de lujo tenemos a los siguientes hoteles situados en la ciudad de Guayaquil: HILTON COLON, HAMPTON IN, SHERATON, GRAN HOTEL GUAYAQUIL, ORO VERDE, HOWARD JOHNSON, UNIPARK, RAMADA.

El riesgo de este proyecto son los hoteles aledaños y en toda la ciudad que tienen mayor renombre y que cuentan con una mejor infraestructura y capital, pero una de las ventajas que tendrá el Hotel, será la de su ubicación estratégica, pues estará ubicado a escasos 4 minutos del nuevo Terminal aéreo José Joaquín de Olmedo y a 7 minutos del remodelado y amplio terminal terrestre.

4. Situación Sectorial

4.1. Sector de Servicios

En el mundo de los negocios, la oferta hotelera es muy importante en las ciudades consideradas polos de desarrollo como es la ciudad de Guayaquil y Quito, conocer y considerar distintos aspectos para un análisis previo a toma de decisiones, mas aun para efectuar inversiones. La propuesta que se hace de crear un nuevo demuestra que un negocio hotelero es atractivo, importante y rentable.

Para satisfacer el mercado creciente de turistas y/o empresarios que frecuentan Guayaquil, se hace necesario incrementar la oferta hotelera acorde a sus necesidades, ofreciendo al cliente un servicio personalizado y sobre todo familiar con comodidad y un servicio de calidad, para que este se lleva la mejor de la impresiones de los servicios hoteleros que se ofrecen, ya que si el turista está satisfecho volverá y sobretodo será la mejor publicidad en este sector terciario de la Economía.

El negocio turístico tiene un efecto multiplicador sobre la Economía, pues siendo el modelo afín de los países y ciudades, se debe dar todos los apoyos de regeneración urbana por parte de Municipio y apoyos financieros por parte de los gobiernos.

5. Estudio de Mercado

5.1. Oferta

La competencia en este tipo de negocios hoteleros en el Ecuador, está dada por la categoría de los hoteles, esta clasificación está dada por el Ministerio de Turismo, la misma que clasifica en:

Hoteles comerciales
Hoteles residenciales
Hoteles ecológicos
Hosterías
Hostales
Moteles

Esta categorización de hoteles comerciales, estos están clasificados en las siguientes categorías:

Hoteles de lujo o cinco Estrellas
Hoteles de Primera categoría
Hoteles de Segunda categoría
Hosterías de Primera categoría
Hosterías de Segunda categoría
Moteles de Primera categoría
Moteles de Segunda categoría

5.2. Estimación del precio

De acuerdo a las proyecciones realizadas por la línea hotelera y tomando en cuenta las experiencias que se tienen en los otros dos hoteles, su Gerente y el Departamento de Reservaciones, han tratado de ser lo más cautelosos a la hora de proyectar el precio por noche de cada habitación, esta cantidad está en función de los competidores tomando en cuento que el Nuevo Hotel de Cinco Estrellas espera estabilizarse en el sector hotelero.

Los precios por habitación esta dado sin los impuestos que los consumidores finales deben pagar cuales son el 10% de los servicios y el 12% del impuesto al valor agregado.

El precio por habitación es percibido por los clientes como una variable del producto Hotel íntimamente ligada a la categoría del establecimiento, aumentando el precio a medida que aumenta la categoría, estos precios son por noche o 24 horas.

5.3. Sistema de comercialización

La mayor parte de la comercialización de los servicios hoteleros se las realizan directamente con los clientes, sean estos individuales o corporativos, ellos directamente hacen las reservaciones indicando los días y condiciones en que permanecerán en el hotel, más otras condiciones adicionales que ha veces solicitan los clientes, como son el servicio de taxis incluidos en las tarifas de los hoteles, pero estos valores no tienen injerencia en nuestros costos ya que solamente se adicionan estos costos a las tarifas de las habitaciones, de tal manera que el cliente queda satisfecho por el servicio ofrecido en las instalaciones hoteleras.

Tabla 1. Precios por habitación

Habitación	Precio/habitación						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sencilla	122	122	124	127	129	132	132
Matrimonial	153	153	156	159	162	168	168
Doble	153	153	156	159	162	168	168
Triple	171	171	174	178	181	185	185
Salón uso Múltiple	745	745	760	775	791	798	798

Se realizaran contratos con empresas turísticas. (Pago de un 10% del costo por habitación), para así obtener una demanda fija por parte de estas empresas.

En el caso de firmarse contratos corporativos con empresas o clientes que visitan constantemente la ciudad, se ofrecerán precios con descuentos que van desde el 5 al 10% en los costos por habitación, dependiendo el número de huéspedes y los días que pernoctarán en el hotel.

5.4. Demanda

La demanda en los últimos años se ha visto incrementada dado el gran cambio urbanístico que ha tenido la ciudad, sus sitios turísticos, remodelaciones de unos y construcciones de otros, todo esto ha hecho que el turismo se vea incrementado en Guayaquil, se puede decir que todas las categorías de hotelería vean incrementar sus ingresos debido a la utilización de sus hoteles.

La demanda en el sector turístico es variable, por lo cual habrá temporadas altas y bajas, por este motivo se va a contar con una cartera de clientes fijos.

La Demanda Hotelera están clasificadas como:

Tabla 2. Categorías de acuerdo a las necesidades.

CATEGORIA	NECESIDADES
Demanda de un servicio	Normal
Tipo de demanda	Turística
Utilización de fuentes primarias	Encuestas para proyectar consumo y volumen de ventas
Crecimiento anual	12%

6. Estudio Técnico

6.1. Determinación de la Localización

El Nuevo Hotel estará ubicado en la ciudadela Kennedy Norte, conocida como la nueva zona empresarial de la ciudad de Guayaquil y es considerada la de más alta plusvalía.

La ciudad de Guayaquil y especialmente la ciudadela Kennedy Norte, es muy productiva, por lo que es muy concurrida por turistas, académicos, empresarios o público en general de estratos sociales medios hacia arriba.

La zona del proyecto y la de influencia cuenta con una gran infraestructura de servicios básicos de primera categoría.

El Nuevo Hotel contará con una amplia zona de parqueos, tanto para los vehículos de los turistas-clientes como de los proveedores para embarcar y desembarcar los insumos.

La tubería de agua madre pasa a casi 100 metros del Hotel, es decir, no hay problemas de servicios de agua.

6.2. Proceso Productivo

El producto (servicio) que la empresa ofrece al mercado hotelero será del hospedaje a través de habitaciones confortables y a precios mucho más convenientes que la competencia.

Las características de las habitaciones que ofrecerá el Nuevo Hotel serán modernas, dotadas de todos los adelantos del turismo internacional, no se escatimará recursos económicos a fin de dotar a todos los servicios como son: confort, cocina nacional e internacional, comunicaciones, horarios de atención de entrada, salida y transporte que requiere un turista o empresario.

La tecnología que utilizara el hotel estará de acuerdo a los estándares y exigencias que tienen los hoteles de primera tanto a nivel nacional como internacional.

En lo relacionado al proceso de atención al cliente es personalizada, es decir al consumidor final se hace respectiva reservación e inmediatamente es atendido por la recepción, quien recibe la indicación de lo que desea el cliente y el dará las valores correspondientes del pedido. El tiempo de hospedaje está en función de cada cliente.

6.3. Ingeniería del Proyecto

El departamento técnico de la empresa, conjuntamente con Ingenieros y Arquitectos que diseñaran el Nuevo Hotel, tienen que ser precisos a la hora de los cálculos y planos del hotel, ya que se tiene que ofrecer un producto de alta calidad e innovador.

Dentro del diseño de los planos del hotel, la distribución física del hotel ha sido una tarea minuciosamente estudiada a fin de dar el mejor confort a los clientes. Todos los planos y demás especificaciones técnicas han sido realizados de acuerdo a las exigencias de la Municipalidad de la ciudad, Ministerio de Turismo, Colegios de Ingenieros Civiles y Colegios de Arquitectos, Cuerpo de Bomberos y demás instituciones que tienen que ver con el proyecto hotelero.

Instalaciones con que contará el Nuevo Hotel:

1.- Terreno 811.69 M2
2.- Planta Sótano, zona de bodega y parqueos
3.- Planta Baja, zona de Show Room
4.- Salón de Eventos y Show Room
5.- Planta segundo – octavo r piso alto zona habitaciones
6.- Terraza

6.4. Análisis Administrativo

La administración del Nuevo Hotel está liderado al 100% por los dueños del Hotel (al igual que el resto de la línea hotelera), los cuales se encargan de la contratación directa del personal y sobre todo, la inspección continua de que todos los servicios que presta el Hotel.

La jornada de trabajo para el personal directo del hotel serán de lunes a Domingo las 24 horas del día, aunque la atención se centra más entre las 06h00 hasta las 22h00 horas. Posterior a ese horario seguirá atendiendo de acuerdo a las necesidades esporádicas de los clientes.

El horario de labores para el personal operativo será de dos turnos de 8 horas diarias: De 07h30 a 15h00 horas, de 14H30 a 10H30 horas o tiempos extras que hiciera de lunes a viernes y los sábados en horario de 06h00 a todo el día, tanto para la noche como en el día, se procederá a laborar horas extras.

En el Hotel se trabajan los 365 días del año. Los descansos obligatorios y feriados de Ley en este tipo de negocios no se pueden aplicar, por cuanto se dejaría de fomentar una actividad turística. Como política existirá una concesión de vacaciones alternadamente del personal en casos de feriados de ley y de esta manera se podrá atender sin interrupciones los compromisos de los clientes.

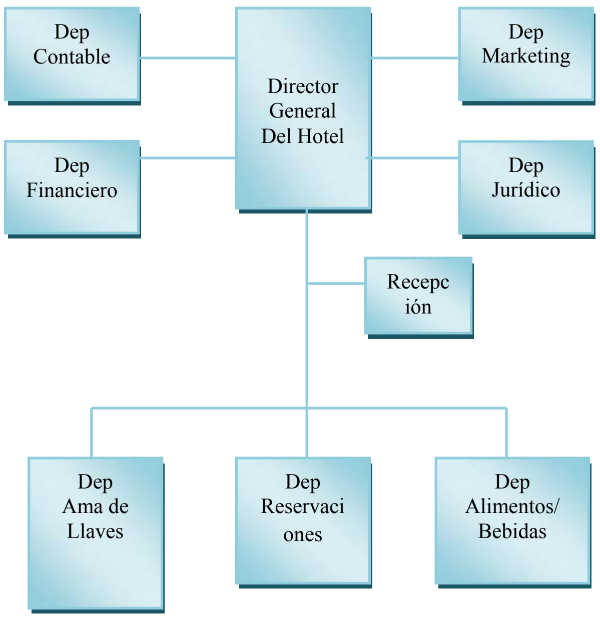


Figura 1. Organigrama

La línea hotelera tiene su organigrama funcional, las funciones de los diferentes jefes de cada departamento no cambiaran en lo absoluto solo se tendrán más responsabilidad y aumentaran las personas en el departamento de: ama de llaves de reservaciones, alimento/bebidas y recepción. Los empleados de estos departamentos cubrirán tres turnos y los de los otros departamentos van a contar dos turnos respectivamente.

El Nuevo Hotel de Cinco Estrellas está regido por las normas de del AHOTEC (Federación Hotelera del Ecuador).

7. Análisis Financiero

7.1. Inversión del Proyecto

La inversión total para la instalación y operación del Nuevo Hotel, se estima en $ 3.037.333,66 dólares americanos; de los cuales, a la inversión fija y diferida le corresponde el 98,88% equivalente a $ 3.003.447,66, mientras que el saldo destinado a capital de trabajo es $ 33.886,00 equivalente al 1,12% de la inversión total (anexo 7 financiamientos).

7.2. Estructura de Financiamiento

Para la obra física del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas se ha tomado en cuenta un terreno cuyo valor en el mercado asciende a $ 405.750,00 dólares americanos, para darlos como garantía a un préstamo que se hará con la Corporación Financiera Nacional.

La tasa activa con que se realizara el préstamo es del 9.99% en un periodo de 10 años, por un valor de $2.000.000,00 dólares americanos, correspondiente al 65.85% del total que se necesita para el financiamiento del Nuevo Hotel. Dicha cantidad se la empleara para la realización de la obra civil.

Tabla 3. Tabla de amortización del préstamo.

PERIODOS	PAGO	INTERESES	AMORTIZACIÓN	SALDO
				2.000.000,00
1	325.350,98	199.800,00	125.550,98	1.874.449,02
2	325.350,98	187.257,46	138.093,52	1.736.355,51
3	325.350,98	173.461,91	151.889,06	1.584.466,44
4	325.350,98	158.288,20	167.062,78	1.417.403,67
5	325.350,98	141.598,63	183.752,35	1.233.651,32
6	325.350,98	123.241,77	202.109,21	1.031.542,11
7	325.350,98	103.051,06	222.299,92	809.242,19
8	325.350,98	80.843,29	244.507,68	564.734,50
9	325.350,98	56.416,98	268.934,00	295.800,51
10	325.350,98	29.550,47	295.800,51	0,00

7.3. Presupuesto de costos, gastos y capital de trabajo

Entre los costos operacionales están dados por:

El presupuesto de la obra y se consideran los siguientes valores que son:

En el año 0 es el estudio arquitectónico donde constan los valores para la realización de la obra física y permisos correspondientes para la realización del Nuevo Hotel, el costo de obra física donde consta los valores de la realización de la obra más las instalación y el valor del terreno donde se hará la obra física.

El gasto de financiamiento:

Está la amortización a los 10 años plazo que se realizo el préstamo

Entre los gastos principales hemos considerado: los gastos de administración, gastos de ventas, gastos generales, y sueldos/salarios que corresponden a las mucamas, maletero, y todo el personal necesario para que los huéspedes del hotel se sientan confortables.

El capital de trabajo necesario se calculó en $33.866.00 dólares americanos, que garantizaran la disponibilidad de recursos para financiar los costos operativos en los momentos de desfase a causa de las ventas a crédito.

7.4. Flujo de Caja

Tabla 4. Flujo de caja que generaría el Nuevo Hotel durante un funcionamiento de 10 años de vida útil.

Años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FLUJO CAJA	-3.071.22	-1.108.55	3.954.80	6.570.93	9.505.98	11.817.01	15.005.89	17.593.88	19.489.83	20.881.88	22.506.78
VAN	56.213.63	TIR 95%	UTILIDAD PROMEDIO	12.205.752							

8. Evaluación financiera del proyecto

8.1. Rentabilidad sobre los activos

Para poder sacar un estimador para la rentabilidad de los activos se considera =desde el segundo año:

$$\text{Rentabil. sobre activos totales} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Act Totales}}$$

Dando un indicador del 128.49%, significando que el Nuevo Hotel ha tenido un rendimiento favorable, mostrando la estabilidad y solvencia financiera del Nuevo Hotel. Entre mayor sea su valor con respecto a la unidad, mejor será el rendimiento del capital contable y en consecuencia, se apreciara una mayor eficiencia de la política administradora.

8.2. Rentabilidad sobre la inversión total

$$\text{R.I.T.} = \frac{\text{Utilidad Antes De Impuestos}}{\text{Inversión Total}}$$

Del análisis financiero y los resultados esperados del Nuevo Hotel, se determinó que a partir del segundo año, ya que en el primer año se obtienen perdida de operación, se alcanzaría una rentabilidad sobre la inversión total de 555.66% aumentado en el transcurso de los años

8.3. Cálculo de la tasa interna de retorno

Es necesario calcular la TMAR con la cual se descontará el flujo.
Para ello se utilizará la fórmula del CAPM:

re = rf +□(rm-rf)+rfec

Donde:
re : Rentabilidad exigida del capital propio
rf: Tasa libre de riesgo
rm: Tasa de rentabilidad del mercado
rfec: Riesgo país Ecuador

El riesgo país de Ecuador es 558 puntos, es decir de 5,58%.
La tasa libre de riesgo, está representada por los T-BONDS, cuya rentabilidad es de 4,68%.
La rentabilidad de mercado de las empresas del sector en promedio es de 12,50%.
El β corregido adquiere un valor de 1,23.
re = 4.68% + 1.30 (12.50%− 4.68%) + 5.58%
***re* = 20.43%**

Finalmente, la rentabilidad exigida por parte del inversionista viene dada por:

rk= rd(1-T)(L)+(1-L) re

Donde:
rd : Tasa de interés de la deuda
T: Tasa de impuestos
L: Nivel de endeudamiento
re : Rentabilidad exigida del capital propio
rk = 9,3%(1 − 25%)(65.85%) + (1 – 65.85%) 20.43%
rk = 11.35%

La tasa de descuento aplicada y ajustada al nivel exigido por los accionistas es del 11.57%.

8.4. Valor Actual Neto (VAN)

Para el Nuevo Hotel, el valor actual neto de los flujos obtenidos y descontados a la tasa del 11.35% resultó de $ 6.908.433,35 dólares americanos, siendo este valor mayor que cero. Se acepta la expansión de la línea hotelera por cuanto a rentabilidad y viabilidad financiera

8.5. Tasa Interna de Retorno (TIR)

Para la expansión de la Línea Hotelera, los cálculos indican una tasa interna de retorno del 11.57% sobre la inversión, con financiamiento.

8.6. Periodo de recuperación de la inversión

En la siguiente tabla se muestra la construcción del PAYBACK para la expansión de la Línea Hotelera; en ella se puede observar el valor de la inversión que se recupera cada año y el saldo de la inversión de cada período. Según este estudio, en el año 4 se recupera lo invertido inicialmente.

Tabla 5. Periodo de recuperación de la inversión

PERIODO	SALDO DE INVERSION	FLUJO DE CAJA	RENTABILIDAD EXIGIDA	RECUPERACION INVERSION
1	3.071.220	-1.108.548	-125.820	-982.728
2	4.053.947	3.954.803	448.870	3.505.933
3	548.014	6.570.932	745.801	5.825.132
4	-5277117,2	9505982,793	1078929,047	8427053,746
5	-13.704.171	11.817.013	1.341.231	10.475.782
6	-24.179.953	15.005.889	1.703.168	13.302.721
7	-37.482.674	17.593.876	1.996.905	15.596.971
8	-53.079.645	19.489.834	2.212.096	17.277.738
9	-70.357.383	20.881.883	2.370.094	18.511.790
10	-88.869.173	22.506.779	2.554.519	19.952.260

Elaborado por: los autores

8.7. Análisis de sensibilidad

La TIR y el VAN del proyecto pueden sufrir variaciones, siendo estas positivas o negativas.

Este análisis es realizado para obtener los posibles escenarios, los mismos que pueden perjudicar o beneficiar a la rentabilidad, siendo la parte influyente los cambios o variaciones que tenga el país o algún factor externo de la economía del mismo, como puede ser: "el alza de los costos anuales", ya sea por inflación o falta de los recursos que afectan a los costos directos, un buen ejemplo puede ser el aumento en los costos de los materiales de construcción, y debido a que estos son indispensables para la construcción del hotel, esto puede influir de manera negativa en el proyecto, incrementando el valor de la inversión inicial y alejando el periodo en que se estima recuperar la inversión.

Otro escenario posible es el de la disminución de los Ingresos, ya sea por el lado de la demanda o por reducción de precios, esta situación hace que el proyecto sea muy sensible; esto puede ser ocasionado por factores externos en el país o precios de los servicios que ofrecerá el Nuevo Hotel, estos dos eventos producirán una disminución de la TIR; lo que le perjudicaría al proyecto, pero que es necesario realizarlo para poder prevenir y demostrar al inversionista diferentes tipos de escenarios y siendo así cual sería la rentabilidad por su inversión.

Adicionalmente a esto se realizó el estudio de un escenario contradictorio al planteado anteriormente; es decir cuando el proyecto tendría variables o posibles cambios positivos siendo estos una disminución de los costos directos, o un aumento de la demanda por las diferentes influencias como el incremento del turista tanto nacional como extranjero, esto traería consigo un aumento o mayor rentabilidad a la tasa de inversión o el VAN, mientras que si ocurre una disminución de costos y un aumento de la demanda al mismo tiempo, se produce el mejor escenario ya que generaría la mayor rentabilidad.

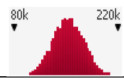
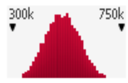
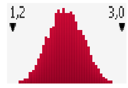
VAR	GRAPH	PESIMISTA	PROBABLE	OPTIMISTA
Ut. Prom.		896.475	12.205.752	52.351.258
VAN		$ 32.586	$ 57.562	$ 785.412
TIR		70%	97%	125%

Figura 2. Aplicación del programa de @risk y el modelo Monte Carlo, el cual nos regresa a los tres escenarios que se pueden dar para el Nuevo Hotel de Cinco Estrellas. Se aplico una simulación de 1000 interacciones.

9. Conclusiones y Recomendaciones

La liquidez y permanencia en el mercado del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas, estará sujeto a su primer año, ya que tendrá saldos negativos que es el peor escenario, sin dejar de lado sabrá el grado de aceptación, para mejorar los problemas de iniciación como Hotel de Cinco Estrellas. A partir del segundo año podrá manejar las temporadas bajas y altas (días festivos de la ciudad de Guayaquil y los feriados a nivel nacional).

La rentabilidad del primer año presenta cifras desfavorables, reduciéndose este valor en los años posteriores en los cuales el crecimiento del Nuevo Hotel se estabiliza.

Tendencias que afectaran a las decisiones de expansión:

- ✓ Transformación de la demanda, por nuevos hábitos vacacionales, y por la movilidad.
- ✓ Revisión del modelo urbano por cambios en los hábitos de consumo y la necesidad de aportar valor al cliente.
- ✓ Profunda segmentación del mercado, con la aparición de oportunidades de negocio y nuevos tipos de clientes.

El Nuevo Hotel es bastante sensible a la economía del Ecuador, ya que sus dueños y sus principales clientes son ecuatorianos.

El Nuevo Hotel busca satisfacer la demanda que existe entre los empresarios de clase media alta ya que, por sus posibilidades económicas, no pueden ir a un Hotel de Cinco Estrellas de capital extranjero, ya que estos mantienen los más precios altos en el mercado hotelero. En la actualidad del mercado no existen hoteles de cinco estrellas que deseen explotar este sector del mercado, este sería el primero en la ciudad de Guayaquil

De acuerdo al estudio financiero realizado, se demuestra que el Nuevo Hotel es viable y rentable por cuanto se obtiene un VAN de $ 56.213.634 dólares americanos, mientras que la TIR es de 95%, dando los dos resultados muy favorables para la realización del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas. Estos resultados no perturban, ya que la Línea Hotelera tiene experiencia dentro del sector Hotelero de Guayaquil.

Los precios del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas están en un nivel bajo con respecto a su competencia, ya que el fin del Nuevo Hotel es llegar a personas y empresarios de un nivel socio-económico medio-alto, para así obtener una participación en el Sector Hotelero.

9. Agradecimientos

Las autoras agradecemos a Dios por iluminarnos en toda la trayectoria de nuestras vidas.
A nuestros padres y hermanos por apoyarnos en todo momento.
Al Ing. Constantino Tobalina por ser un guía para la realización de este proyecto.
A los dueños de la línea hotelera por su valiosa ayuda.

10. Referencia

1. SCHIFFMAN-KANUK, Comportamiento del consumidor, octava edición, Pearson.
2. ROSS, WESTERFIELD, JAFFE, Finanzas Corporativas, séptima edición. Mc Graw Hill.
3. MALHOTRA, Investigación de Mercados, cuarta edición. Pearson.
4. CORPORACION FINANCIERA NACIONAL (CFN).
5. PORTAL ASOCIACION HOTELEROS ECUATORIANOS (AHOTEC). www.hotelesecuador.com
6. PORTAL CÁMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL. www.lacamara.org
7. PORTAL SUPER INTENDECIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR. www.supercias.gov.ec
8. PORTAL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS DEL ECUADOR (SRI). www.sri.gov.ec
9. CAMARA PROVINCIAL DE TURISMO DEL GUAYAS.
10. GUÍA PARA DISEÑAR PROYECTOS LUMEN/HUMANITAS 18ava EDICIÒN
11. PREPARACION Y EVALUACION DE PROYECTOS CUARTO EDICION MC GRAW HILL
12. PORTAL INEC www.inec.gov.ec