

*J. Rodríguez*  
*115*



# Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Contaduría y Administración

## FINANCIAMIENTO HOTELERO

### Seminario de Investigación Contable

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A :

**JORGE RODRIGUEZ MEJIA**

Director de Seminario: C.P. JORGE RESEA MONROY



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## I N D I C E

Págs.

## Introducción

## CAP. I

## ANTECEDENTES

1.1 Generalidades.....	4
1.2 Origen y finalidad del Hotel.....	7
1.3 Historia del Hotel de México.....	9
1.4 Evolución de la hotelería en México...	14
1.5 Evolución de la ocupación hotelera en- Mexico.....	18
1.6 Evolución de la inversión hotelera en- México.....	20

## CAP. II

## FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

II.1 Generalidades.....	25
II.1.1 Planeación y Control Financie- ro.....	27
II.1.2 Consecución de fondos.....	31
II.1.3 Inversión de fondos.....	32
II.2 Definición de financiamiento.....	36
II.3 Clasificación de las fuentes de finan- ciamiento.....	38
II.3.1 Fuentes internas.....	39
II.3.2 Fuentes externas.....	44

## CAP. III

## PROYECCION HOTELERA.

III.1 Estudios y factibilidad hotelera.....	73
III.2 Fideicomisos.....	85
III.2.1 Clasificación.....	87
III.2.2 Fideicomisos ejidales.....	89
III.2.3 Fideicomiso de Créditos.....	91
III.3 Proyección de la hotelería en el período 1975-1980.....	144
III.3.1 Residentes en el interior....	145
III.3.2 Turismo nacional....	148
III.3.3 Demanda por cuartos de hotel.	149
III.3.4 Inversión en cuartos de hotel.	151

CONCLUSIONES	154
--------------	-----

BIBLIOGRAFIA GENERAL	163
----------------------	-----

## I N T R O D U C C I O N

En las cuatro últimas décadas, la industria hotelera ha tenido un ritmo acelerado, se ha convertido en una de las fuentes principales para obtener afluencia de divisas al estado. Este ritmo acelerado se contempla por las siguientes razones:

- 1.- El Desarrollo Industrial.
- 2.- El desarrollo Comercial.
- 3.- El Crecimiento Demográfico.
- 4.- El fomento del Turismo Nacional e Internacional.

La industria hotelera tiene un futuro prometedor -- en nuestro territorio, debido a la influencia que viene desempeñando a nivel nacional e internacional la Secretaría de Turismo, promoviendo y dando a conocer todas las cualidades y recursos con que cuenta el país, que es por naturaleza rico en todos aspectos, sus costumbres, tradiciones y las joyas arquitectónicas ubicadas en sus principales ciudades, su territorio bañado por dos litorales que contempla playas de hermosa naturaleza muy especial, todo hace que el turismo nacional e internacional se interese en nuestro país, por lo tanto, esto es una base sólida para el crecimiento de la industria hotelera.

En este seminario de investigación se expone la importancia que en nuestro país tiene la industria hotelera, así como las fuentes de financiamiento aplicables a dicha industria.

# C A P I T U L O I

## ANTECEDENTES

## I.1 GENERALIDADES.

El significado que tiene la palabra "HOTEL" según - los estudiosos de la materia, que es un establecimiento adecuado para proporcionar el título de hospedaje y algunas veces alimentación a turistas o bien al visitante que es aquella persona que se ausenta temporalmente de su casa habi- - tual.

El hotel además de cumplir con la función más importante del turismo, que es la de proporcionarle toda la facilidad para contar con un lugar limpio y cómodo temporalmente.

Para poder hacer una verdadera historia completa de la industria hotelera tendríamos que remontarnos necesariamente unos 12,000 años en el pasado; sin embargo por razones prácticas, el manejo de albergues como tales, no fue posible hasta la adopción de un medio normalizado de intercambio. Con la aparición de la moneda en el siglo VI A.C., - fue así como se produjo el primer impulso para que empezaran a viajar infinidad de personas y poder a su vez abrir - una fuente de comercio.

Los primeros alojamientos fueron albergues, que noeran más que pequeñas partes de residencias privadas, pocolimpios y dirigidos por lo regular, por los mismos propietarios poco progresistas y muy conformistas, ya que no les importaba progresar y de una mala reputación.

Este tipo de albergues prevaleció varios siglos. A raíz de la Revolución Industrial de Inglaterra, fue entonces cuando se produjeron indicios de progreso y con ello nuevas ideas en la industria hotelera.

Durante los años 1750 a 1820, como era de esperarse, los albergues británicos ganaron la reputación de ser los mejores del mundo y su principal centro de operaciones estaba en Londres, y en torno a esta ciudad, donde los grandes hoteleros aumentaron con rapidez sus servicios en favor de cada uno de los viajeros. Se esmeraron en tener altos niveles de limpieza y así alcanzaron su punto máximo de desarrollo, y fue entonces cuando los hoteleros ingleses cayeron en lo rutinario y no pudieron instaurar nuevos progresos, extendiéndose por diferentes colonias, pero con la misma apatía restrictiva.

Los norteamericanos al darse cuenta de éste fenómeno y siendo radicales y expansionistas, poco después de su revolución, los albergues de los Estados Unidos eran los mejores y más grandes, ofreciendo los mejores servicios que podrían encontrarse en el mundo incluyendo a Inglaterra. Desde luego que me refiero a la época de 1800 y a dichas normas que había en aquel entonces. Por tal motivo era de esperarse que los norteamericanos tomaran la delantera en el desarrollo de los hoteles modernos y de primera clase. Mientras que los hoteles Europeos funcionaban con la mentalidad de que sólo los miembros de la aristocracia tenían el derecho a esas comodidades y grandes lujos, la industria hotelera norteamericana tenía las normas de igualdad para cualquier viajero o visitante en el hotel, puesto que él estaba pagando cada uno de sus servicios que le brindaba el hotel. Entonces nace el hábito en el norteamericano de la-

clase media de viajar a otros países, y este hábito se hizo en una forma constante y ha seguido creciendo a través de los años y así en México, tiene en la actualidad una gran influencia de turismo norteamericano y de otras partes del mundo con una sola mentalidad de igualdad en cualquier tipo de servicios para cualquier viajero o turista, tanto nacional como extranjero que se hospede en un hotel de primera categoría.

## 1.2 ORIGEN Y FINALIDAD DEL HOTEL.

El origen del hotel fue la necesidad, curiosidad o gusto de viajar de las personas que obligó a establecer en todos sus recorridos, casas y establecimientos de comida y alojamiento, que se instalaron en dichos recorridos, diferentes tipos de estos establecimientos conocidos con el nombre de albergue, bodegón, cantina, figón, fonda, parador, - posada, taberna, venta, hospederia, hostal; los cuales se extendieron por todos los países con sus respectivas denominaciones o nombres.

En un antiguo origen se conocía como "hostal" al establecimiento que cuidaba de la provisión de alimentos y servicios que se les brindada a todos los viajeros. Con el transcurso del tiempo esta misma palabra describiría también los conceptos de la "hospederia", que se comprende o conoce como casas de huéspedes, casas de asistencia, casas de departamentos amueblados, dispuestas a escoger a los huéspedes. Poco tiempo después se establece la palabra "HOTEL" como definitiva para esta clase de servicios.

El HOTEL, en su concepto se puede decir que es un establecimiento público que ofrece a aquellas personas que lo requieren, una serie de servicios tales como habitación, comidas, lavanderia, así como también, cuenta con las instalaciones necesarias de tal forma que se obtiene por ello una retribución lo cual dependerá de la categoría del establecimiento, de los servicios prestados y de la permanencia del cliente.

Se dice que un hotel es también:

- Un lugar que proporciona al viajero alimentación y habitación.
- Un lugar para entretenimiento del viajero.
- Una casa de descanso, de distinción o de edificios públicos.

En su finalidad, el hotel en sí pretende ser una - continuidad del hogar en donde se satisfacen todas aquellas necesidades y comodidades que necesita el viajero, para - asegurarle una estancia confortable en la localidad que visita.

Se dice que es una continuidad del hogar, ya que el huésped siente su alojamiento como si fuera parte de él, o sea, se siente, por el tiempo que habita el hotel, dueño - temporal de su habitación: además puede efectuar toda clase de actividades (siempre y cuando no cometa anomalías que - perjudiquen a otras personas o al hotel), sin que nadie lo moleste o se lo prohíba.

### 1.3 HISTORIA DEL HOTEL EN MEXICO.

México fue el primer país de America Continental - que reglamentó en 1526, el negocio público de alojamiento y comidas con que facilitar descanso y alimentos a los pobladores y viajeros.

El 10. de Diciembre de 1525, o un poco antes, solicitó licencia Don Pedro Herández Paniagua para establecer - el primer mesón en la ciudad de México, en la calle que se - llamo desde entonces mesones. El establecer dicho mesón es - taba supeditado a ciertas obligaciones por parte del dueño, tales como la de cumplir con prontitud con los aranceles y - la de exhibir de una manera bien visible en el estableci- - miento los precios que debía de cobrar por los servicios. - También se hacía acreedor a ciertas penas por incumplimien- - to de las tarifas. Tales disposiciones persisten en nues- - tros días con modificaciones propias de la época.

En 1526, Juan de Paredes abre un mesón en Cholula, - en el camino de medellín a Oaxaca. En ese mismo año Juana- - de La Torre obtiene permiso para una venta en Taximoroa y - un mesón en Cuernavaca.

En 1527, entre Veracruz y México, aparece el mesón - de Pedro Anzúres, denominado "San José", más conocido como - el de "San José de Perote" o "San Juan de Perote".

Ya para el siglo XX, existen entre otros, como los más conocidos, los siguientes:

Veracruz:

- San Antonio,
- La gran sociedad,
- San Agustín, y
- La Poblana.

Xalapa:

- El Progreso,
- San Bernardo, y
- El Teocelano.

Michoacán:

- El de la Soledad,
- Retiro,
- San Francisco, y
- San Agustín.

En esa época (1851-1852), en la ciudad de México, - el más famoso de todos y ejemplo de muchos otros en ese entonces era el "Hotel de Iturbide", en la vieja calle de San Francisco, perteneciente a la casa de diligencias "La Gran-Sociedad" y "El Bazar".

A principios del siglo XX, existían ya varios hoteles que fueron el "Hotel Vardín", "Hotel Palacio" "Saens" - y "El Imperial".

En el año de 1920, y en plena Revolución, la ciudad de México, ya contaba entre otros con los siguientes hoteles de primera clase: "Hotel Regis", "Hotel Genova", "Hotel Guardiola", "Hotel Princes", "Hotel El Imperial" y "Hotel - de San Angel Inn".

Fue entonces en el año de 1923, cuando se constituye la Asociación Mexicana de Hoteles; en la actualidad dicha asociación cuenta con alrededor de 1700 miembros.

En esa misma época, pero a nivel de provincia, existían entre otros, los siguientes.

El Hotel "Morelos" en Cuernavaca; Hotel "Imperial"- en tampico; Hotel "Diligencia", "Imperial" y el gran hotel- "Colón" en Veracruz; Hotel "Francia", "Central" y México, - en Oaxaca; Hotel "Imperial", "El Gran Hotel" y "Madrid" en Mérida; Hotel "Woods" el "Unión", "Gran Hotel", "El Zozayo"- y el "Gran hotel Español" en Guanajuato; Hotel "San Francisco", "El Fenix", "Frances" y el "Cosmopolitan" en Guadalajara; Hotel de "Vardin", y el "Morelos", en Morelia; Hotel - "Ancira", "Colonial" y "America", en Monterrey.

En 1943, fue cuando surgió de la Asociación Mexicana de Hoteles del Distrito Federal, iniciándose así también la formación de otras asociaciones provinciales.

Para 1944, la capital de la República, contaba además de los hoteles ya mencionados, con el hotel "Ritz", "Reforma", "Montejo", "Maria Cristina", etc.; en el año de 1948 se inauguró el hotel "Del Prado".

En ese año existen en los estados de la república, además de los ya establecidos, el "Victoria" y el "Mocambo" en Veracruz; el "Ruiz Galindo" en Fortín de las Flores; el "Chula Vista", el "Bellavista" y el "Marck" en Cuernavaca; el "Precursor", "La Marina", el "Mirador" y "Los Flamings", en Acapulco; "Ontealban" y "Marques del Valle" en Oaxaca; el "Virrey de Mendoza" y el "Alameda" en Morelia; el "virreinal" y el "Del Parque" en Guadalajara; el "Belmar" y "Freemar" en Mazatlán; el "Colonial" y los de aguas curativas en Puebla; el "San José Porrúa" en Michoacan; y el hotel "Garci Crespo" en Tehuacán Puebla.

En Noviembre de 1953, fundó la Asociación mexicana de hoteles, la primer escuela hotelera, la cual funcionó bajo este nombre, hasta el año de 1963, en el que fue cambiado por la Escuela Mexicana de Turismo.

En 1964, la hotelería de la ciudad de México cuenta con 163 hoteles con 10,349 habitaciones; en Acapulco tiene 130 hoteles con 5,820 cuartos; Guadalajara tiene 54 hoteles, con 2,216 habitaciones; Monterrey tiene 37 hoteles con 1,870 cuartos, Saltillo 17 hoteles, con 417 habitaciones; y León Guanajuato con 453 cuartos.

Resumiendo, en el año de 1964, existían en la República

Mexicana 3,333 establecimientos de hospedaje, con un total de 92,944 cuartos, los que representaban una inversión estimada de 5 198 millones de pesos.

En 1966, la Asociación Mexicana de Hoteles amplía su denominación con la palabra "Moteles", para comprender esta clase de establecimientos.

Para 1969, la hotelería en México tenía un costo aproximado de 8,000 millones de pesos; hacía consumo por 1,000 millones de pesos anuales, y daba ocupación a unas 40,000 personas.

En 1973, el monto de la inversión en hoteles de la República se calculaba en 15,625 millones de pesos. Se emplearon alrededor de 250,000 personas, y el monto total de gastos se estimó en 9800 millones de pesos aproximadamente.

#### 1.4 EVOLUCION DE LA HOTELERIA EN MEXICO.

La historia del equipamiento turístico de México se divide claramente en cinco etapas:

Primera: de 1920 a 1930, que se caracteriza por un alto grado de empirismo. Los establecimientos de hospedaje eran escasos con varias habitaciones, cuyos clientes eran-- generalmente viajeros nacionales y en ocasiones agentes de ventas.

Segunda: de 1930 a 1940, se crea la Comisión Nacional de Turismo, y es en este lapso donde el turismo organizado inicia su desarrollo estableciendo controles, estadísticas, guías y folletos para facilitar y promover el tránsito en nuestro país. Principia el nacimiento de las organizaciones privadas que impulsan el desarrollo de la hotele-- ría

Tercera: de 1940 a 1950, en esta etapa se caracte-- riza por los altibajos que ocurrieron con el turismo tanto nacional como extranjero.

De 1940 a 1945, quizá como consecuencia de la segun da guerra mundial, se puede constatar una inconsistencia - del turismo extranjero que visitó nuestro país, mientras - que el turismo nacional fue cada año menor, hasta 1945, año en que vuelve a despertar el turista nacional.

De 1945 a 1950, terminada la crisis de la segunda guerra mundial, ya que ésta causó una inseguridad en el turista extranjero para viajar a diferentes partes del mundo, y gracias al gran impulso dado al turismo por Miguel Alemán se nota, con excepción de 1947, un crecimiento continuo del turista nacional y extranjero.

Cuarta: De 1950 a 1960, el turista se convierte en una actividad de importancia económica y para 1953, ya existían 2,425 establecimientos de hospedaje, con 64,961 habitaciones. El tamaño del equipamiento era, no obstante, pequeño; 268 cuartos por unidad promedio.

Quinta: de 1960 a 1970, fue cuando el turismo se identifica por el impacto creado de las grandes cadenas hoteleras; también la influencia de los recursos de inversión en el ramo turístico; los diferentes servicios y por una demanda masiva generada por el manejo de grupos y convenciones con gran número de participantes; es así como la hotelería se convierte en una industria que, con sus instalaciones y refinamientos, atiende al turista en forma completa, el otro negocio familiar de hospedaje fue superado.

El entrenamiento de personal y los estudios de especialización se convierten en un requisito y dan una nueva fisonomía al profesional de la hotelería.

En el cuadro No. 1, que a continuación expongo, nos muestra el incremento en los establecimientos de hospedaje y unidades en el período 1963-1972; en cual resalta, en el año de 1963, la disposición de 3,232 establecimientos pasan

do así a 5,892 en el año de 1972, lo cual representó un incremento del 88.12%.

En el mismo lapso de tiempo, el número de unidades se amplió de 92,650 cuartos a 163,016, siendo éste un incremento del 75.94%.

En 1967, no se registró ningún aumento, sino que, - hubo una disminución de un 4.8% en establecimientos y de un 7.9% en el número de unidades. No obstante, este factor, - se puede decir que la trayectoria que han tenido estos dos renglones al servicio del turismo han contribuido satisfactoriamente en el desarrollo del mismo. (cuadro No. 1).

Cuadro No. 1

## INCREMENTO EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y UNIDADES

	NUM. DE ESTABLEC.	%	NUM. DE UNIDADES	%
1963	3,132		92,650	
1964	3,333	6.4	92,944	0.3
1965	3,452	3.6	96,653	4.0
1966	3,757	8.8	107,563	11.3
1967	3,575	-4.8	99,071	-7.9
1968	4,017	12.4	111,511	12.6
1969	4,444	10.6	123,022	10.3
1970	4,765	7.2	132,701	7.9
1971	5,323	11.7	144,199	8.7
1972*	5,892	10.7	163,016	13.0

FUENTE: Dirección General de Servicios Turísticos-  
de Empresas Privadas.

NOTA: Datos al 31 de Mayo de cada año.

\* Al 1o. de junio

DEPARTAMENTO DE TURISMO

## 1.5 EVOLUCION DE LA OCUPACION HOTELERA EN MEXICO.

Para tratar más significativamente el desarrollo de la ocupación hotelera, he considerado exclusivamente el área del Distrito Federal, ya que su información es más completa (de la que se tiene al respecto), ya que no se han actualizado las cifras de los estados de la República; y por otra parte porque es la zona donde, tanto la afluencia como la inversión turística son los más elevados del país.

Las categorías incluídas corresponden a las de lujo y primera, debido a que éstas son las que se consideran las mayores receptoras de visitantes extranjeros.

Al analizar el cuadro No. 2, se puede observar que el coeficiente de ocupación disminuyó en las dos categorías, durante el período 1967-71, pasando de 80.6% a 59.0%. A partir de 1972, y hasta el año de 1974, se observa una recuperación en donde el coeficiente logrado tiende a acercarse a los altos niveles logrados durante 1967.

La ocupación hotelera ha sido superior en hoteles de categoría "AA"+, durante el período considerado, con excepción del año 1971, no obstante que el promedio del número de cuartos en este tipo de hoteles era mayor al de 1973.

---

(+) Categoría "AA" corresponde a un número de 321 cuartos; y Categoría "A" solo 103 cuartos.

Cuadro No. 2

Coeficientes de ocupación en hoteles, de categorías "A" y "AA", en el Distrito Federal.

AÑO	CATEGORIAS		PROMEDIO ANUAL
	"AA"	"A"	
1967	86.3	73.9	80.6
1968	80.5	71.0	74.6
1969	68.0	62.2	65.0
1970	64.0	62.5	62.9
1971	58.1	60.1	59.0
1972	68.5	65.1	67.0
1973	77.5	70.6	74.4
1974	79.7	72.8	76.7
1975	76.1	70.3	73.2

Cifras de enero a julio.

FUENTE: Elaborado en cifras de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México, A.C. y de FONATUR.

## 1.6 EVOLUCION DE LA INVERSION HOTELERA EN MEXICO.

Es incuestionable que un negocio que vale millones de pesos merece los mayores cuidados y debe ser alimentado con una serie de inversiones sistemáticas.

Con motivo de una comparación que explique mejor la inversión en materia de hotelería; creo conveniente analizar el cuadro No. 3, que a continuación expongo.

En 1962, el equipamiento hotelero significó una inversión acumulada de 414.8 millones de pesos, pasando en 1972 a 5,409.0 millones, lo que represento un aumento aproximado del 1.200 %.

Para lograr destacar en tal forma, fue necesario desplegar un gran esfuerzo que se requirió para dedicar fuertes capitales para la construcción de obras de infraestructura económica que el país lo necesitaba para así servir de base y estimular a todos los inversionistas privados a sus capitales en el equipamiento indispensable para el desarrollo del turismo.

El gobierno federal destina abundantes sumas de recursos monetarios para la ampliación y creación de obras de infraestructura, lo que determina que la plataforma turística se amplie día a día.

Sin embargo, estos esfuerzos no han sido del todo - debidamente aprovechados por los particulares por diferentes circunstancias entre algunas otras por la falta de crédito bancario privado oportuno.

Haciendo mención a los apoyos crediticios de la banca mexicana para la realización de los proyectos turísticos en el país, se puede juzgar el cambio realizado últimamente, considerando que desde 1957 a 1970, el fondo de garantía y fomento al turismo (Fogatur), había otorgado créditos por 496.3 millones de pesos, o sea un promedio de 35.4 millones al año, mientras que de 1971 a finales de 1974, autorizaron apoyos crediticios por un total de 1611 millones de pesos, o sea más de tres veces el monto total autorizado en 14 años.

En los últimos años del período correspondiente de 1963 a 1972, el apoyo del fondo nacional de fomento al turismo (Fonatur) a propiciado la realización de inversiones por más de 3126 millones de pesos por parte del sector privado, que representan más de 10600 cuartos turísticos nuevos y 1605 cuartos mejorados, adaptados o renovados en todos los estados del país.

En el cuadro No. 4, se indican las inversiones anuales realizadas en nuestro país por turistas visitantes. La inversión máxima se verificó en el año de 1972, y creo que era indispensable para aumentar nuestra capacidad de alojamiento y poder compensar el éxodo de turistas mexicanos al exterior que a últimas fechas es una cosa alarmante.

## Cuadro No. 3

## INVERSION EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EN LA REPUBLICA MEXICANA.

AL 31 DE MAYO

AÑOS	INVERSION ANUAL	ACUMULADO
1962	414,757,781.16	
1963	151,786,617.06	566,544,398.22
1964	107,609,321.08	674,153,719.30
1965	128,204,963.13	802,353,632.43
1966	124,038,781.98	926,397,464.41
1967	125,174,070.14	1.051,571,534.55
1968	271,731,532.68	1.323,303,067.23
1969	957,658,722.69	2.280,961,789.92
1970	708,618,366.89	2.989,580,156.81
1971	888,110,328.51	3.877,690,485.32
1972	1.531,398,852.00	5.409,089,337.32

NOTA: Calculado con base en los registros de la O.N. T.

FUENTE: Dirección General de Servicios Turísticos de Empresas Privadas.

DEPARTAMENTO DE TURISMO

Cuadro No. 4

## INVERSION ANUAL POR TURISTA

AÑOS	INVERSION ANUAL	TURISMO RECEPTIVO	INVERSION - POR TURISTA- (PESOS)
1963	151 786 617	1 057 818	143
1964	107 609 321	1 209 912	90
1965	128 204 963	1 350 413	95
1966	124 038 781	1 498 935	83
1967	125 174 070	1 628 950	78
1968	271 731 532	1 079 473	143
1969	957 659 722	2 064 733	464
1970	708 618 366	2 250 159	315
1971	888 110 328	2 509 933	355
1972	1 531 398 852	2 914 600	528

C A P I T U L O    I I

FUENTES        DE        FINANCIAMIENTO.

El administrador financiero deberá conocer todas - las características de las diversas fuentes de financiamiento para así poder seleccionar la que le resulte más ventajosa para su determinada inversión.

Dentro de este capítulo haré mención de las fuentes de donde es posible obtener fondos, que podrán ser encauzados a algún proyecto de inversión. Enunciaré las principales características de las mismas, sin entrar en cuestiones jurídicas o legales, es decir, formaré un marco general sobre los diferentes tipos de financiamiento a los que puede recurrir una empresa hotelera.

## II.1 GENERALIDADES.

La administración financiera tiene un doble objetivo: consiste en elevar al máximo el valor actual de la riqueza procurando así que se disponga de efectivo para pagar las cuentas a su debido tiempo, y ayudar en la distribución más provechosa de los recursos que se encuentran dentro de la empresa.

La función de la administración financiera, según - Salomón, es "revisar y controlar las decisiones para conseguir fondos para nuevos usos, o los ya existentes."

El administrador financiero deberá cumplir con tres funciones básicas:

**Planeación y Control Financiero,  
Consecución de fondos, y  
Inversión de fondos.**

## II.1.1 PLANEACION Y CONTROL FINANCIERO.

La planeación es la base para poder dirigir, ya que consiste en fijar el curso concreto de acción que ha de seguirse, estableciendo los principios que han de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo y las determinaciones de tiempos y números necesarios para su realización.

La planeación es proyectar un futuro deseado y los medios para conseguirlo.

Para cumplir sus objetivos, la planeación financiera se divide en las siguientes partes:

- 1.- Fines, la especificación de metas y objetivos.
- 2.- Medios, elegir políticas y programas, procedimientos y prácticas con las cuales se alcanzarán los objetivos.
- 3.- Recursos, determinar tipos y cantidades de los recursos necesarios; definir como se adquirirían y como habrán de asignarse a las actividades.
- 4.- Realización, diseñar los procedimientos para tomar decisiones, así como la forma de organizarlos para que el plan pueda efectuarse.
- 5.- Control, diseñar un procedimiento para preveer o destacar los errores o fallas del plan.

El plan financiero es una línea de acción a seguir en el manejo de todos aquellos recursos de la empresa y su utilización con base en un objetivo de óptima rentabilidad.

Para poder trazar un buen plan financiero, se deberá tomar en consideración los planes a largo plazo que se haya fijado la dirección del hotel, de como podrá ser el proyecto de una futura expansión.

Controlar significa la ocupación de que si todo ocurre conforme al programa adoptado a las órdenes dadas y a los principios admitidos. Y tiene por objeto el señalamiento de los errores a fin de que se pueda reparar y evitar su repetición. Se puede afirmar que el control, como función y parte de el proceso administrativo, consiste en asegurarse de que las operaciones que se realizan se encuentran cumpliendo los planes y objetivos previamente determinados.

La planeación y control financiero surgen al apreciarse de que las necesidades de la empresa son cubiertas y por lo que la situación actual deberá modificarse. La necesidad de coordinar los factores de liquidez, rentabilidad dentro de la administración financiera trae consigo la necesidad de plerar los fondos que serían útiles en un momento determinado para así poder cubrir todas aquellas necesidades de la empresa.

Una técnica que se utiliza para lograr una buena planeación dentro de la empresa es la presupuestación.

"Presupuesto es un mecanismo de control que comprende de un programa financiero estimado para las operaciones de un período futuro. Establece un plan claramente definido, mediante la coordinación de las diferentes actividades de los departamentos y también influye poderosamente en la realización de las utilidades, ya que es la finalidad primordial de toda empresa".

Los presupuestos son aquellos planes formales por escrito con letras y números, que fijan la trayectoria esperada de la compañía sobre un período especificado.

El presupuesto no es de vital importancia, sólo para lograr una buena administración financiera, sino que para toda la administración en general, ya que mediante los presupuestos se fijan las metas que deben alcanzarse, dando tiempos y cantidades para poder llegar a ellas; y se tiene un medio de control, esto es, por medio del presupuesto es posible es cotejando los resultados esperados; de esta manera se puede en cierta forma, calificar a la planeación y a la administración, y se puede en un momento dado corregir los errores que se presenten.

La importancia del presupuesto en la administración financiera, esta dada por los siguientes elementos:

- La administración financiera necesita, en una forma vital, de todos aquellos planes en que fija la empresa para lograr sus objetivos, ya que cuanto más cuantificables sean esos objetivos, serán mejores los controles que se tengan para así conocer los aciertos y/o desviaciones que se haya incurrido.

- Ayuda al administrador financiero a conocer en an ti ci pi aci ón las necesidades financieras que en el futuro va a tener la empresa, y de esta manera poder, sin presión al gu na, estudiar cual de las fuentes de recursos de las que se puede disponer le conviene utilizar para cada caso. Debido a la falta de este conocimiento de las necesidades futuras, en muchas empresas se llegan a tomar decisiones precipitadas con la consiguiente desventaja; que esto trae por consiguiente, como sería tener que aceptar condiciones-inconvenientes motivadas por la prontitud de las necesidades.

- El tener un sistema de presupuestación permite dar una mejor imagen y aumenta la confianza entre las soci ed ades financieras y los acreedores, lo que beneficia gran de men te las relaciones con los mismos.

- Por medio de la presupuestación se llega a evitar el uso ex ager ado del capital, ya que el presupuesto aprueba solamente los gastos necesarios y así elimina los super fl úos.

- Los presupuestos crean una competencia sana entre los diversos departamentos para tratar de mejorar sus opera ci ones y reducir sus costos.

## II.1.2 CONSECUSION DE FONDOS.

Una vez que el administrador financiero ha podido planear las actividades que se van a desarrollar en la empresa, deberá estudiar la manera más conveniente de obtener los fondos.

Para poder cumplir con esta función, es requisito indispensable que se conozcan las fuentes de crédito y sus formas de operar. México se encuentra con respecto a su industria hotelera, en una etapa de crecimiento intenso que genera una necesidad extraordinaria de recursos para poder desarrollarla. Es con el surgimiento de esta necesidad de recursos, que el administrador financiero adquiere una máxima importancia. Para ello, necesita conocer con anticipación las necesidades futuras del hotel debiendo considerar también las posibles alteraciones que puedan presentarse dentro del mercado monetario.

### II.1.3 INVERSION DE FONDOS.

Las empresas que siempre se han enfrentado al problema de evaluar las ventajas de sus nuevas inversiones. - Los métodos usados para esta evaluación han variado desde los juicios subjetivos no cuantificables hasta las aproximaciones objetivas cuantificables.

Dentro de los últimos, se puede hacer una clasificación dividiéndolos en los que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo y los que no llegan a hacerlo. - Es por demás evidente que de éstos, los primeros son aún más confiables.

A continuación mencionaré dichos métodos explicando únicamente los que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, así pues, estos métodos son los siguientes:

Métodos que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.

- a) Tasa promedio de rendimiento (TPR);
- b) Período de recuperación de la inversión (PRI); y
- c) Interés simple sobre el rendimiento (ISR).

Métodos que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.

a) Tasa interna de rendimiento (TIR).

Esta tasa se define como aquella en la cual, el descuento (interés), que iguala el valor presente de sus ingresos de efectivo con el valor presente de sus egresos. Esto es equivalente a igualar el valor presente de los ingresos - en la inversión neta requerida cuando no hay desembolsos - posteriores.

b) Valor presente neto (VPN).

Es otro método de evaluación mediante el cual los - flujos positivos de efectivo (ingresos) estimados durante - la vida de un proyecto de inversión se descuentan a una de- terminada tasa de interés; la cual varía de acuerdo a los - objetivos perseguidos por la empresa.

c) Valor terminal (VT).

Consiste en una sofisticación del método anterior - que trata de considerar las tasas a las cuales serán rein- - vertidas todos aquellos fondos generados por un proyecto de terminado. De este modo, los flujos positivos de fondos se reinvierten en el futuro a tasas que correspondan a ciertas posibilidades de inversión.

d) Índice de rendimiento (IR).

El índice de rendimiento no es propiamente un método de análisis, sino más bien, una herramienta muy útil para la mejor aplicación de método del valor presente. Debido a que los valores que se obtienen a través de los métodos de valor presente y de la tasa interna de retorno, son cifras absolutas, ya que es difícil jerarquizar proyectos de inversión siguiendo únicamente estos métodos de análisis. Este problema lo resuelve el índice de arrendamiento ya que, obteniéndolo podremos comparar diferentes proyectos de inversión sobre la misma base.

Es de suma importancia considerar, al aplicar cualquiera de los métodos anteriores, dos cuestiones fundamentales: el riesgo y la incertidumbre. El riesgo se refiere a una situación a la cual, los beneficios futuros de un proyecto determinado son múltiples, pero cuya probabilidad de ocurrencia se conoce de antemano.

Por otra parte, la incertidumbre se refiere a una situación en la cual los beneficios futuros también son múltiples, pero sus dimensiones y distribución probabilística no se puede determinar por anticipado.

Lejos de ser un análisis exhaustivo de los métodos de evaluación conocidos con la parte anterior se pretendió dar una idea genérica de los más utilizados y de los que presentan diferencias substanciales. Por otra parte, no se puede hablar de un método preciso para aplicarlo en una empresa dada, ya que es necesario, en el momento del análisis,

se debe tomar en cuenta las situaciones específicas de cada empresa, en todo caso, es recomendable hacer el análisis me diante la comparación de varios métodos.

## II.2 DEFINICION DE FINANCIAMIENTO.

Han sido varios los conceptos expresados por diferentes autores que han dedicado al estudio de esta materia y en sus definiciones se puede apreciar, expresada de una manera o de otra, la idea principal de su esencia y sus razgos más característicos.

Citaré las definiciones de algunos autores para así poder llegar a aquella que contenga los elementos más importantes.

Antonio Moreno, en su libro "Organización y Financiamiento de empresas", define al financiamiento como "El cálculo y adquisición de los fondos o créditos necesarios para poner a la empresa en operación".

Arthur Stone Dewing, dice que el financiamiento es "el estudio de la mejor manera de disponer de los recursos procedentes del negocio".

Charles Grestenberg, en su libro "Financiamiento y administración de empresas" lo define como "la adquisición de recursos para obtener las propiedades tangibles necesarias, perfeccionar la organización, unir sus operaciones y permitir su continuidad hasta que la empresa se sostenga por sí misma".

Y por último Hunt Williams y Donalson define la función del financiamiento como "el esfuerzo para proporcionar

los fondos que necesitan las empresas en las más favorables condiciones a la luz de los objetivos del negocio".

En las tres primeras definiciones, los autores muestran que el objetivo del financiamiento es procurar y proveer a la empresa de recursos para su correcta aplicación dentro de la actividad del negocio, mientras que el último concepto hace resaltar la esencia de lo que es la función financiera, es decir, como mantener al negocio abastecido de fondos suficientes para poder alcanzar su meta.

Por lo tanto se puede definir al financiamiento como la manera de obtener recursos de cualquier clase, provenientes de fuentes internas o externas para su aplicación a la empresa con el fin de lograr más alto rendimiento al más bajo costo posible.

### II.3 CLASIFICACION DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

Cuando las disponibilidades de una empresa son insuficientes, el administrador financiero estudiará el medio de como obtener los fondos que va a necesitar para que ésta pueda cumplir sus obligaciones de una manera más satisfactoria.

Antes de poder elegir entre una adquisición, un arrendamiento o un compromiso financiero de cualquier clase se debe calcular el rendimiento que producirá la inversión a fin de una buena elección de aquellos bienes o servicios permanentes que tengan mejores probabilidades cuantificables de producir un beneficio normal o superior al normal.

Por rendimiento se entiende como aquella relación existente entre el beneficio, la inversión necesaria para lograrlo y el plazo de la recuperación de la inversión.

Volviendo al punto de partida que se refiere a los distintos métodos o medios del que se dispone una empresa para obtener sus recursos, existe una clasificación que los divide en dos grupos: fuentes internas y fuentes externas.

### II.3.1 FUENTES INTERNAS.

Son aquellas que originan o generan dentro de la empresa y cuya característica es la de emplear capital pro- - pio. Se les conoce también con el nombre de autogenerado--ras, ya que de ellas difunden en forma directa los recursos financieros durante la operación misma de la empresa.

Las principales fuentes internas de financiamiento--utilizadas en el ramo de la hotelería son las que ha conti--nuación menciono:

#### Emisión de acciones:

La aportación directa del capital por parte de los--propietarios de la empresa, es una de las fuentes internas--de los más comunes para obtener recursos. Estas operacio--nes se hacen en un principio para constituir a la empresa y posteriormente para poder obtener los fondos que necesita--durante su funcionamiento.

Primeramente se determinará el monto del capital - que se va a necesitar y luego se procede a seleccionar el - tipo de acciones que deben emitirse. La ley General de So--ciedades Mercantiles, hace mención en el artículo 112, que--es el contrato social podrá estipularse que el capital se - divide en varias clases de acciones con derechos especia--les.

Las acciones pueden ser: ordinarias o comunes y pre

ferentes. Cada una de estas dos clases pueden clasificarse desde distintos puntos de vista:

Por la forma de transmitirse se dividen en:

- 1.- Nominativas, y
- 2.- Al portador.

De acuerdo a su valor:

- 1.- Con valor nominal, y
- 2.- Sin valor nominal.

Atendiendo a su forma, o como se liquiden:

- 1.- Liberadas, y
- 2.- Pagaderas.

Por la forma de transferirse:

- 1.- Negociable ilimitadamente, y
- 2.- Negociable con limitación.

Las acciones comunes son aquellas que conforme al contrato social no tienen preferencia alguna. Representan simplemente participaciones en la propiedad de la empresa - con igualdad de derechos para todos sus tenedores. Por lo general esta clase de acciones no tienen limitación en lo que se refiere a la administración de la sociedad, ni tampoco -

por lo que hace a la participación de sus tenedores en las utilidades después de hecha la provisión necesaria para cubrir los dividendos que corresponden a acciones de la misma empresa que establezca un privilegio a favor de los propietarios.

Los derechos que tienen los tenedores de acciones son los siguientes: (acciones comunes).

- 1.- Derecho de una parte de propiedad en el patrimonio de la sociedad.
- 2.- Derecho de voto en asambleas ordinarias y extraordinarias.
- 3.- Derecho de suscribir nuevas emisiones en proporción a sus acciones.
- 4.- Derecho de recibir dividendos cuando los hubiere.
- 5.- Derecho de transferencia de la acción.
- 6.- Protegerse contra los actos indebidos de las mayorías.
- 7.- Derecho a participar en el remanente en casos de disolución y liquidación.

La característica principal de las acciones comunes es que, además de tener el control de la sociedad, tiene la oportunidad de obtener mayores utilidades, es decir, reci-

ben dividendos a partir de las ganancias que quedan después de cubrir las exigencias de los acreedores, de los tenedores de acciones preferentes, etc., Sin embargo, cuando no existen ganancias, no tienen la menor seguridad de obtener rédito de sus inversiones. Además que el riesgo que corren será prácticamente sinónimo con el riesgo de la empresa misma.

La preferencia en cuanto al capital significa que, en caso de disolverse aquella sociedad, los tenedores de este tipo de acciones tendrán preferencia, con respecto a los tenedores de acciones comunes, al cobro de la parte que les corresponde del remanente que resulta de la liquidación. La preferencia en cuanto a dividendos significa que estas acciones perciben determinado tipo de dividendos extraído de las utilidades, antes de asignar el dividendo que corresponde a las acciones comunes.

La emisión de acciones preferentes presenta un gran atractivo a los inversionistas principalmente en el momento de constituirse una empresa, ya que de optar por acciones comunes no tendría la misma probabilidad de recuperar su inversión. Así mismo, cuando se aumenta el capital para su expansión del negocio, sirve como un incentivo que puede contrarrestar la resistencia natural en su colocación, ya sea por desconfianza o por inseguridad en el negocio.

Por lo que respecta al voto, todo accionista tiene en principio el derecho a intervenir en la administración de la sociedad, y ésto se llega a hacer por medio del voto.

En cuanto al valor de emisión de cualquier acción, - nuestra legislación establece que ésta puede ser hecha a valor nominal y a valor nominal con prima, es decir, a la par y la sobre par.

Antes de hacer la selección de acciones que se deba emitir, se debe considerar de tres elementos muy importan--tes: los derechos de control que otorgan, la productividad- que ofrecen y los riesgos que traen como consecuencia.

#### Retención de Utilidades:

La inversión de utilidades, y por lo tanto la reserva constituye internamente otra de las fuentes que emplean- las empresas con frecuencia para así satisfacer sus necesi- dades de fondos. Esta forma de operación de recursos se le conoce como autofinanciación.

Debido a que las utilidades que se generan en un - ejercicio se canalizan hacia el pago de dividendos, o hacia la reinversión, la política que se llegue a tomar sobre uno de ellos afecta automáticamente al otro. Es responsabili--dad del administrador financiero de orientar sobre la conveniencia de seleccionar una u otra alternativa, ya que de esto dependerá que se logre un equilibrio entre los intereses de los accionistas y las necesidades de la empresa.

### II.3.2 FUENTES EXTERNAS.

Las fuentes externas son aquellos medios de financiamiento que se originan fuera de la empresa.

Las deudas y obligaciones contraídas a través de esta clase de medios de financiamiento está presentado por el pasivo de la empresa.

Tomando en cuenta su vencimiento se puede dividir a las fuentes externas de financiamiento en dos grandes grupos:

- 1.- Fuentes externas de recursos a corto plazo.  
(hasta un año), y
- 2.- Fuentes externas de recursos a largo plazo.  
(más de un año).

## FUENTES EXTERNAS DE RECURSOS A CORTO PLAZO.

Dentro de las fuentes externas a corto plazo se en encuentran principalmente las siguientes:

- a) Proveedores,
- b) Acreedores a corto plazo,
- c) Crédito bancario a corto plazo, y
- d) Crédito comercial.

a) **PROVEEDORES.** Es la fuente más común de financiamiento a corto plazo y que actualmente se ha extendido grandemente en las empresas. Se les llama proveedores a todas-aquellas personas que venden a las empresas bienes y/o servicios.

El crédito que se obtiene de los proveedores es uno de los recursos que se genera por las operaciones normales-de la empresa, es decir, que cuando se adquiere el crédito-se obtienen los bienes y/o servicios sin entregar fondos de la empresa en el momento en que se celebra la operación, -comprometiéndose a pagar el importe en una fecha posterior.

El financiamiento por medio de crédito obtenido de-los proveedores se determina en función de la posición crediticia que tenga la empresa, así como al ramo a que se dedica, la época del año y el ciclo del negocio.

Por otro lado, se llega a tener o tiene la ventaja de los descuentos que otorgan los proveedores por pago de riguroso contado o pronto pago y/o pago comercial (30 días) los cuales pueden llegar hasta una tasa superior a la que existe en cualquier otro tipo de crédito a corto plazo. El aprovechar esta diferencia de tasas reducirá los costos, los cuales se reflejarán en una utilidad de tipo financiero.

b) **ACREDORES.** Este tipo de financiamiento a corto-plazo lo otorgan personas o entidades económicas. Los préstamos otorgados por dichas personas, por lo general, se documentan con títulos de crédito denominados pagarés o letras de cambio con el fin de que el acreditante pueda negociar los títulos de, dándole flexibilidad a la operación.

Dentro de este grupo se pueden clasificar los préstamos particulares que provienen de prestamistas privados, y a los cuales las empresas recurren cuando no pueden encontrar crédito en ninguna otra parte. Por lo regular este método se considera como el último recurso para obtener fondos, debido a que las personas que los otorgan exigen absoluta garantía y principalmente fijan intereses mucho más elevados que los normales.

c) **CREDITO BANCARIO.** Actualmente, el crédito bancario es otro de los medios de financiamiento más común en la empresa.

Antiguamente, cuando alguien solicitaba un préstamo se le consideraba como un negocio poco sólido y se convertía en objeto de desconfianza para los acreedores y sus-

compañeros de gremio. Cuando se intentaba trabajar con dinero prestado muchas veces se arriesgaba la reputación del negocio. En la actualidad, el préstamo bancario forma parte de un plan bien meditado para dar mayor fuerza a una empresa. El trabajo con capital ajeno será provechoso mientras proporcione un beneficio superior al costo del capital, pero si los intereses que devengan son superiores a la ganancia obtenida se convertirá en una pérdida para la empresa.

Una de las funciones más importantes de las instituciones de crédito es la de satisfacer las necesidades de los recursos de las empresas a través de los préstamos bancarios.

Entre las formas más comunes de crédito bancario a corto plazo se encuentran las siguientes:

- Préstamos directos.
- Préstamos prendarios.
- Descuentos de documentos mercantiles.
- Créditos simples o en cuenta corriente. y
- Contrato de reporto.

- Préstamo directo. Puede considerarse como la operación clásica del crédito bancario, ya que para su otorgamiento no se exige más garantía que la que ofrece el sujeto de crédito como persona, de acuerdo con sus cualidades de buena solvencia moral y económica.

Generalmente el costo de este medio de financiamiento, o sea intereses, se descuenta el valor total del préstamo.

El préstamo directo se concede mensualmente en cantidades pequeñas, ya que se utiliza por lo general para necesidades temporales de capital líquido. Como se ve, este Crédito es a corto plazo ya que debe ser totalmente liquidado en el término de un año.

Los requisitos para su otorgamiento en este tipo de crédito se basa en el conocimiento que tiene el banquero - del solicitante, tomando en consideración el promedio de - saldos que mantiene en forma de depósito, la habilidad del solicitante en los negocios y su reputación financiera.

Por lo que los préstamos directos son de las operaciones en las que particularmente se deben tener presentes las normas y prácticas bancarias en la que se hace una pequeña referencia relativa a "El crédito Bancario", en cuanto a la solvencia moral económica del solicitante, capacidad de pago, arraigo en la localidad, experiencia en un negocio o actividad, antecedentes de crédito, conveniencia y productividad, garantías y aspecto legal.

Dada la finalidad que existe para lograr este tipo de crédito en muchas ocasiones se utiliza para propósitos - en los cuales sería más conveniente el uso de otro tipo de crédito.

Dentro del plazo del crédito y renovaciones la ley-bancaria establece para los bancos de depósito que los préstamos directos podrán otorgarse hasta un plazo máximo de 180 días renovables una vez más siempre y cuando no exceda de 360 días a contar de su fecha de otorgamiento. (art. 10-fracc. III).

En el artículo 12 de dicho ordenamiento se indica que se entenderá como renovable una operación cuando a su vencimiento se prorrogue, o también cuando se liquide con el producto de otra operación de crédito en la que sea parte el mismo deudor, aunque se haga aparecer la liquidación en efectivo y se aumentará parcialmente la deuda.

En las instituciones de crédito que no sean bancos de depósito y que pueden otorgar préstamos directos, los plazos son un poco más amplios, pues no requieren liquidez a corto plazo por no tener una elevada proporción de pasivos a la vista.

Para cualquier banco es difícil conocer el destino que el acreditado le da a un préstamo directo, ya que no hay medios prácticos para ejercer un control efectivo sobre el mismo, ni sería costeable, ni ha resultado necesario hacerlo; sin embargo, el funcionario de crédito que tenga a su cargo estas operaciones, debe de ser una persona experimentada para que pueda darse cuenta cuando el solicitante pretende sorprenderlo indicándole que el dinero lo necesite para determinado objeto y lo destine a otro.

Dentro de las limitaciones de control ya menciona--

das antes, se debe procurar que este tipo de operaciones se destinen a resolver problemas de caja transitorios para la empresa solicitante, pero en ningún caso o salvo raras excepciones de casos especiales y por conveniencias del banco, debe permitirse que se otorguen para pago de pasivo con otras instituciones; ni tampoco para inversiones de carácter fijo o permanente, pues en estas condiciones además desvirtuar su naturaleza, seguramente que no se obtendrá su pago al vencimiento.

- Préstamos prendarios.- Es aquel medio de financiamiento a corto plazo (o también conocido con el nombre de pignoraticios), es el crédito que para su otorgamiento se exige una garantía real, no inmuebles, se documenta mediante un pagaré que debe reunir los mismos requisitos que se hicieron mención en la parte relativa a los préstamos directos, pero en el cual debe además quedar descrita la garantía.

En algunos casos también es usual que se descuenten mediante contratos convencionales cuando existen circunstancias especiales que lo ameritan.

Este tipo de préstamo, aún cuando la garantía de la operación se apoya fundamentalmente en la prenda, no se debe dejar de tomar en cuenta la capacidad de pago del acreditado, ya sea que ésta dependa de la venta de los valores o mercancías pignorados, de otros factores ajenos, pues hay que tener presente que casi en ningún caso le resulta conveniente a ningún banco adjudicarse la prenda para recuperar un adeudo, por las dificultades que generalmente implica su realización.

La ley bancaria, al reglamentar los requisitos a que deberá sujetarse los créditos que no son de garantía real (art. 13) establece que los préstamos prendarios cuyo importe exceda del 80% del valor de la prenda, se considerarán como tales.

Este artículo (13), corresponde a "Banco de depósito", pero fue hecho extensivo a las financieras y a las uniones de crédito por la Comisión Nacional Bancaria mediante circular Núm. 250 del 27 de Agosto de 1943.

El préstamo prendario puede considerarse como garantía específica en las emisiones de bonos financieros, cuando la prenda consista en mercancías, o en valores aprobados al efecto por la Comisión Nacional de Valores, (Art. 31, fracc. I, Inciso A), o en valores emitidos por empresas de nueva emisión (art. 31, fracc. III, incisos A y B).

Constitución de la prenda. La prenda sobre bienes, o valores, según la Ley Bancaria debe constituirse de una manera prevista por la ley de títulos y Operaciones de Crédito, bastando al efecto que se consiga en los documentos de crédito, espectivos, con los documentos necesarios para su identificación. (art. III).

En consecuencia la prenda se constituye:

(Art. 334, Ley de Títulos y Operac. de Créditos).

a) Por la entrega que se hace al acreedor de los bienes o los títulos de créditos, si éstos son al portador.

b) Por el endoso (en garantía), de los títulos de crédito a favor del acreedor si se trata de títulos nominativos. Si esta clase de títulos lleva registro correspondiente.

c) Por el depósito de los bienes bajo control directo del banco.

d) Por el depósito de créditos en libros, deberá hacerse constar un contrato, teniendo cuidado de que se hayan especificado en las notas o relaciones respectivas, y que esas relaciones se transcriban en la institución acreedora en un libro especial en asientos sucesivos en orden cronológico, en el que se podrá expresar el día de la inscripción, a partir de la cual la prenda se entenderá constituida.

El deudor se considerará como mandatario del acreedor para el cobro de los créditos y tendrá las obligaciones y responsabilidades civiles y penales que al mandatario corresponden.

En el caso de los préstamos prendarios para bienes de consumo duradero, la prenda se constituye con la entrega al banco de la factura que acredite la propiedad sobre la casa comprada, haciendo en ella la anotación correspondiente, quedando el bien en poder del deudor, con el carácter de depositario.

## Estimación del valor de la prenda.

Con el fin de cubrir en lo posible las fluctuaciones que puedan verse afectada la proporción que debe guardar con respecto al crédito, es conveniente tomar en cuenta las siguientes normas para poder estimar su valor:

Los créditos y descuentos mercantiles pendientes de vencimiento, a su valor nominal.

Los bonos, cédulas, obligaciones y otros títulos o valores de renta fija análogos, se estimarán a su valor nominal siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus intereses y amortizando; los beneficios futuros de títulos, si se redimen dentro de la vigencia del crédito deberá pactarse que sirvan para poder amortizarlo aún cuando sólo sea parcialmente.

Cuando no estén al corriente en el pago de sus intereses y amortización los valores mencionados en el índice anterior, se estimará el precio de la bolsa o de mercado, no es recomendable aceptarlos si se trata de valores que estén siendo objetos de especulación bursátiles.

Las acciones se estimarán a su valor de acuerdo, si llegan a carecer de cotización bursátil se estimarán a su valor nominal si se han venido abandonando dividendos o en su defecto, por estimación directa del activo de la sociedad emisora.

Las mercancías se estimarán a su valor de mercado - en plaza. Las mercancías deberán estar protegidas en riesgos mediante la contratación de seguros por sus valores comerciales.

En algunas clases de bienes o mercancías es conveniente utilizar los servicios de un valuator especializado a expensas del acreditado, ya que no siempre los funcionarios del banco están en posibilidades de hacer la valuación o estimación del valor comercial de una prenda.

- Descuento de documentos mercantiles. Es común - que los empresarios, después de vender sus productos generalmente a crédito, se encuentran con una cartera llena de documentos por cobrar y sin nada de efectivo. Ante esta situación se procede a presentar los documentos a un banco para que, deducido el interés correspondiente y hecho el descuento de una pequeña comisión por el cobro, se les entrega el importe de dichos documentos.

Mediante este sistema, la empresa logra obtener una mayor liquidez en sus ventas pudiendo disponer de afectivo para capital de trabajo y poder continuar de esta manera - con la explotación de su negocio. Este tipo de financiamiento no sustituye el préstamo bancario, sino que lo complementa.

Entre las ventajas de este tipo de financiamiento, - se encuentra la seguridad de poder contar siempre con la - factibilidad de un préstamo que resulta más económico que - algunas otras alternativas.

Además, se puede recurrir a esta fuente de financiamiento cuando en un momento dado y por diversos motivos, se desee hacer más fluida la labor del departamento de crédito y cobranzas.

- Crédito simple o en cuenta corriente. Son modalidades especiales de la "apertura de crédito", lo cual, el Lic. Joaquín Rodríguez R., en su libro "Derecho mercantil", define como "un contrato mediante el cual una persona (el - Acreditante), se obliga con otra (el acreditado), a poner - a su disposición una cantidad de dinero determinada, o a emplear su crédito en beneficio de aquel.

Las operaciones del crédito simple o de créditos en cuenta corriente, son aquellos que recaen dentro del campo de operación del crédito condicionado, es decir, se lleva - a cabo cuando se hace necesario introducir condiciones espe- ciales en el crédito, que mediante el simple préstamo direc- to, o en descuento que seran imperantes, ya que la configu- ración de estas últimas dependen del título de crédito que- las representa, y el crédito condicionado necesariamente re quiere de la existencia de un contrato.

No existe en la ley bancaria, ni en la Títulos y - operaciones de Crédito una tipificación que de idea exacta- de lo que es un "Crédito simple", en la sección primera del capítulo IV, al hablar de las aperturas de crédito menciona conjuntamente con el crédito en cuenta corriente, pero se - puede observar que todas las disposiciones relativas no son ni siquiera exclusivas o determinantes de estas dos clases- de operaciones en su contenido se desprende que son aplica- bles también al préstamo de habilitación o avío y el refac-

cionario que como créditos "condicionados" también se pueden manejar dentro del campo de las "aperturas de crédito".

La Comisión Nacional Bancaria, menciona en las reglas de agrupación de balance en su catálogo de cuentas, - que mantuvo durante muchos años clasificados dentro del renglón de "apertura de Crédito", tanto los créditos simples - como los de cuenta corriente, o los de avío y refaccionarios, lo cual confirma el criterio de una distinción idónea de lo que es o en qué consiste el "crédito simple".

En consecuencia se dice que para el otorgamiento de un "Crédito Simple", o un "Crédito en cuenta corriente", - además de establecer en el contrato relativo las condiciones que la peculiaridad de la operación requiere,

Es recomendable que para el otorgamiento de estos - créditos existan o no la garantía real, que se exijan los - mismos requisitos que en el préstamo directo o para la concesión de una línea de descuento en cuanto a la solvencia - moral y económica del deudor, así como también respecto a - su capacidad de pago y convivencia para la institución.

El plazo del crédito simple o cuenta corriente, es el mismo que se aplica a los préstamos directos en cada una de las instituciones que tienen facultad para realizarlas; - en cuanto a la cuenta corriente, en el tercer párrafo del - art. 12 de la Ley Bancaria, dice que no se considerarán "renovados" las cuentas corrientes de crédito, cuando correspondan a un verdadero servicio de caja, es decir, que cuando menos el 50% del saldo deudor haya sido saldado en algún momento del período de 180 días.

El destino del crédito simple o cuenta corriente son aquellas operaciones que por naturaleza solo deben ser aplicables al fomento de utilidades comerciales, o para operaciones interbancarias. Para la industria, la agricultura o la ganadería, las "aperturas de Crédito" idóneas son las de los préstamos de habilitación o avió y de los refaccionarios.

Los intereses únicamente se devengan sobre las cantidades utilizadas. En caso de no utilizar el crédito sólo se pagará al acreditante una comisión por servicio.

Las garantías de este tipo de crédito pueden ser: - personales, cuando el acreditado firma descuentos a favor del acreditante; colaterales, cuando el acreditado, endosa documentos de su propiedad, los que puede cobrar el acreditante y aplicar su importe al préstamo, por último, la garantía puede ser real cuando el acreditado deposita documentos con el acreditante, o mercancías en almacenes de depósito.

- Contrato de Reporto. Es aquel mediante el cual un particular o una institución de crédito adquiere, por una cantidad de efectivo determinada, la propiedad de títulos, valores tales como acciones, bonos financieros, obligaciones, etc., comprometiéndose así a devolver, en un plazo convenido, otros títulos de la misma especie por el mismo precio más un premio o prima como compensación por el uso del dinero, así como el servicio proporcionado por la institución de crédito o particular.

Esta operación se efectúa siempre mediante la celebración de un contrato en el que el "reportado entrega al reportador" una cantidad de títulos-valores, a cambio de un precio convenido más un premio o comisión, con el compromiso de que al vencimiento del contrato el "reportador" le devuelve al "reportado" por el mismo precio convenido una cantidad igual de títulos-valores, de la misma especie y características, aún cuando físicamente no sean los mismos.

Esta operación tiene semejanza a un préstamo prendario. Cuando una institución de crédito celebra esta operación con el carácter de "reportado", es con el objeto de obtener disponibilidades transitoriamente o en alguna emergencia, pero con la idea de no deshacerse de los valores que entrega al "reportador" en forma definitiva.

Cuando la institución asume el carácter de "reportador" puede darse el caso de que solamente sea el "acreedor" del "reportado", o sea, quien le facilitó los fondos que requería transitoria o emergentemente para resolver sus problemas de disponibilidades, o puede también existir la intención deliberada de adquirir transitoriamente determinados valores.

Dentro del plazo del reporto y de acuerdo con lo dispuesto en art. 265 de la Ley de Títulos y operaciones de Crédito dice que en ningún caso el reporto se extenderá a más de 45 días. Sin embargo, podrá ser prorrogada una o más veces, bastando al efecto la simple mención de "prorrogado" en el contrato y suscrita por las partes.

d) CREDITO COMERCIAL. Conocido también como crédito mercantil, es una fuente espontánea de crédito que surge de un contrato de compraventa, en virtud del cual el proveedor concede cierto plazo al comprador para que liquide el importe del convenio.

Se puede definir al crédito comercial como "un crédito a corto plazo extendido por el proveedor a un comprador en conjunción con la compra de bienes para su revista final".

Este crédito puede ser a largo plazo cuando se trata de compra de maquinaria y/o equipo "mediante el uso de las palabras, para su venta final", excluyo el crédito al consumidor, esto es, el crédito proporcionado por un detallista al consumidor para que éste pueda comprar bienes.

Existen dos formas de crédito comercial: el de cuenta abierta y el de aceptación comercial.

La cuenta abierta es la forma más común dentro del crédito comercial y consiste básicamente en enviar un pedido al proveedor, y esto, a su vez, investiga si se puede o no proporcionar este tipo de crédito, el cuál oscila generalmente entre 30 y 60 días.

Dentro de esta forma de crédito comercial no existe, por parte del comprador, ningún reconocimiento formal de la deuda que se tiene con el vendedor.

Esta forma de crédito es muy ventajosa debido a que es una fuente espontánea de funcionamiento que no requiere de un esfuerzo especial por parte de la empresa para conseguirlo, pues casi siempre viene implícito en la compra. Además, esta forma de financiamiento no compromete ninguno de los bienes de la empresa, caso contrario de lo que sucede con la garantía hipotecaria y prendaria.

La aceptación comercial es básicamente un procedimiento similar al crédito de cuenta abierta, con la variante de que el proveedor retiene el título de propiedad de los artículos objeto del crédito.

Mediante este sistema, el proveedor un documento legal, donde se ha aceptado la deuda contraída por el comprador; además, el proveedor podrá conseguir fondos, descontando esta letra de cambio antes de su vencimiento en su banco si así lo requiere.

El costo de crédito comercial se obtiene relacionando el porcentaje de descuento que se ha dejado de obtener por posponer el pago de la mercancía adquirida. Es decir, que el descuento por pronto pago debe de ser visto como un cargo que se aumenta por faltar en pagar una factura y no como una recompensa por el pronto pago.

Se dice que mientras mayor sea la cantidad que una empresa pierde por no obtener descuentos por pronto pago, menor es la eficiencia con que el administrador financiero ha mejorado la función de liquidez.

## FUENTES EXTERNAS DE RECURSOS A LARGO PLAZO.

Por lo que se refiere a las fuentes externas a largo plazo, o sea aquellas cuyos pagos se efectúan después del transcurso de un año, mencionaré como las más importantes y utilizadas las siguientes:

- a) Préstamos con garantía hipotecaria.
- b) Préstamos de habilitación o avío.
- c) Créditos refaccionarios.
- d) Emisión de obligaciones. y
- e) Arrendamiento financiero.

a) **PRESTAMOS CON GARANTIA HIPOTECARIA.** Es la forma más usual de obtener financiamiento a largo plazo y como su nombre lo indica, es el préstamo concedido por personas o instituciones de crédito mediante una garantía real constituida sobre un bien inmueble, propiedad de la empresa acreditada, la cual no entrega la garantía al acreedor, sino que le da derecho en el caso de que no se cumpla la obligación garantizada, a pagar la deuda con el valor de los bienes constituidos en garantía.

El financiamiento a través de préstamos con garantía hipotecaria debe abstenerse preferente a través de instituciones de crédito, ya que su costo es más reducido que aquel que proviene de particulares, llamado comunmente agio o usura. Por lo tanto, es conveniente que la empresa efectúe un estudio de su posición financiera, así como de su productividad actual y potencial.

Por lo regular los préstamos hipotecarios se aplican a la ampliación o reconstrucción de los mismos bienes inmuebles constituidos en garantía, así como también a inversiones en activo fijo.

Las instituciones de crédito encargadas de efectuar esta clase de financiamiento a largo plazo son principalmente los "bancos Hipotecarios", los cuales emiten cédulas hipotecarias que son colocadas en el mercado de valores obteniendo un producto con la diferencia entre las tasas de interés cobradas al deudor y las pagadas al tenedor de las cédulas hipotecarias.

Además de los bancos hipotecarios también pueden otorgar esta clase de préstamos las "sociedades financieras" y los "bancos capitalizadores".

b) PRESTAMOS DE HABILITACION O AVIO. Este medio de financiamiento solamente es otorgado con la condición de invertir el importe del crédito en la adquisición de materias primas, pagos de salarios, y en general para los gastos necesarios para el funcionamiento de la empresa.

Este tipo de crédito esta garantizado con los bienes adquiridos con el crédito mismo, así como también con los frutos o productos que se obtengan, aunque éstos sean futuros o pendientes.

Los préstamos de habilitación o avío son otorgados por lo general para la producción agrícola, así como tam-

bién para las undistrias y aún para las empresas comercia--  
les.

c) CREDITO REFACCIONARIO. Es otro de los medios de obtener recursos a largo plazo, con la condición de que dichos recursos sean destinados a la adquisición de "asperos", instrumentos de cobranza, abonos, ganado, o animales de -  
cria; en la realización de plantaciones o cultivos ciclos -  
permanentes, en la apertura de tierra para el cultivo, en -  
la compra e instalación de maquinaria, y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomen-  
to de la empresa del acreditado.

La diferencia que existe entre el crédito de habilitación o avío y el crédito de refaccionario es que en el -  
primero los bienes que se adquieren con el importe del crédito se consumen en un ciclo de producción, mientras que -  
los bienes adquiridos con préstamo refaccionario son de -  
uso permanente o tienen una duración que hace posible su em  
pleo durante varios ciclos de producción.

Para disposiciones legales, el importe del préstamo no podrá exceder del 50% del valor de la garantía otorgada--  
así como tampoco podrá ser superior al 50% del capital y re-  
servas del acreditado.

Por otro lado el acreditado no podrá repartir utili-  
dades si no se encuentra al corriente en el servicio de -  
amortización de intereses.

También podrá pactarse en el contrato de crédito refaccionario que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado o sobre los bienes que este use con motivo de la misma, al tiempo de celebrarse el contrato, y - que asimismo parte de este importe se aplique a pagar los - adeudos en que hubiere incurrido el acreditado por gastos - de explotación o por la compra de los bienes, muebles o inmuebles, o de la ejecución de las obras que antes se menciona siempre que los actos y operaciones de que procedan tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

Los créditos refaccionarios quedarán garantizados - simultánea o separadamente con las construcciones, edificios, maquinaria, muebles, con los productos futuros, pendientes o ya obtenidos. Su plazo de amortización puede ser hasta de 10 años.

Se puede dar cuenta que los créditos refaccionarios tienen como objetivo; comprar e instalar maquinaria y equipo; comprar, construir, ampliar o modificar los inmuebles - de la compra; y consolidar pasivos parcial o totalmente - siempre y cuando éstos tengan una antigüedad mayor de un - año.

Entre las ventajas financieras que presentan los - créditos refaccionarios, se encuentra que:

- a) El período de amortización es a mediano y largo-plazo.

- b) La amortización del crédito y la depreciación - pueden coincidir.
- c) Son de inversión específica.
- d) Abren prácticamente déficit de capital al ayudar a su formación.
- e) Permiten liberar recursos propios.

d) EMISION DE OBLIGACIONES. Es otra de las fuentes externas de financiamiento a largo plazo muy comunes en las empresas. Las obligaciones son títulos de crédito emitidos por las sociedades emisoras que presentan la participación individual de sus tenedores en crédito colectivo constituido.

La diferencia que existe entre las obligaciones y las acciones son principalmente que la acción incorpora derechos y obligaciones derivados de la calidad de socio - mientras que en la obligación, los incorpora como miembros de una colectividad de acreedores, es decir, el obligacionista es un acreedor mientras que el accionista es un socio.

La emisión de obligaciones puede hacerse con los siguientes fines: impulsar los negocios de la empresa, cubrir un crédito o una obligación existente, o pagar el precio de bienes cuya adquisición o construcción tuviera contratada - la empresa emisora.

En los dos primeros casos el monto de la emisión -- no podrá exceder del activo neto existente a la fecha de efectuar la emisión de la empresa. En el último de los casos el monto de la emisión deberá ser igual al valor de los bienes contratados.

Las obligaciones de acuerdo con la garantía que se ofrezca pueden ser: comunes, cuando están garantizadas en el activo social de sociedad emisora; hipotecarias, cuando están garantizadas con una hipoteca sobre bienes determinados, bienes que pertenecen a la emisora o a terceros que están de acuerdo en constituir los bienes en hipoteca; y prendarios, cuando están garantizados con alguna prenda constituida sobre títulos valores.

El representante común de los obligacionistas tiene obligación de comprobar la existencia y el valor de los bienes constituidos en garantía, así como los bienes que lo requieran, estén asegurados mientras la emisión no se amortice totalmente. Asimismo, los bienes que se ofrescan en garantía en la emisión de obligaciones hipotecarias, se entregarán a instituciones de crédito en fideicomisos de garantía hipotecaria.

Desde el punto de vista del titular, las obligaciones pueden ser nominativas cuando están a favor de determinada persona, o al portador, o también pueden ser nominativas con cupones al portador.

Las obligaciones cualesquiera que sea su clase, deberán llenar los siguientes requisitos:

- 1.- Denominación, objeto y domicilio de la sociedad emisora.
- 2.- Importe de activo y pasivo, así como el capital pagado según balance practicado por contador público para efectuar la emisión.
- 3.- Monto total de la emisión, así como el valor nominal y número de obligaciones.
- 4.- Interés convenido.
- 5.- Plazo de pago de interés y capital.
- 6.- Condiciones y forma en que se amortizarán las - obligaciones.
- 7.- Especificación de garantía, y
- 8.- Lugar y fecha de la emisión de obligaciones, - así como también fecha de la inscripción en el registro público del comercio y de la propiedad de acuerdo a lo mencionado anteriormente.
- 9.- Firmas de personas autorizadas por la sociedad-emisora y del representante común de los obliga- cionistas.

Las obligaciones al suscribirse deberán ser pagade- ras íntegramente.

La amortización de obligaciones puede ser en un so- lo pago o en pagos parciales. Cuando la amortización se ha- ce en un solo pago, la empresa tendrá que formar un fondo -

para que al llegar el vencimiento de la emisión no tenga - problemas financieros en las disponibilidades de la misma.- Con respecto a la amortización parcial, esta puede ser se--mestral o anual y se hará por sorteo o por series.

Este medio de financiamiento tiene la ventaja de te-  
ner un interés más bajo que los créditos bancarios, aún -  
cuando la emisión requiera numerosos trámites que resultan-  
complicados y costosos a la empresa emisora. Por otro la--  
do, la emisión de obligaciones tiene además las siguientes-  
ventajas: para efectos del impuesto sobre la renta, los in-  
tereses cobrados son deducibles, son más bajos que los divi-  
dendos y, las transacciones en bolsas de valores son más nu-  
merosas en valores de renta fija (obligaciones), que en los  
de la renta variable (acciones).

Las obligaciones emitidas por la sociedad emisora -  
deberán ser previamente aprobadas por la Comisión Nacional-  
de Valores, pero que puedan ser colocadas en el mercado.

e) ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Una vez ya señalado -  
los métodos de financiamiento tanto internos como externos-  
más comunes y comentados cada uno de ellos de una manera -  
concreta, existe por último una nueva forma de financiamien-  
to que está surgiendo en la actualidad: "el arrendamiento -  
financiero". Se puede decir que el arrendamiento en gene-  
ral es el préstamo temporal de un bien ya sea a corto plazo  
o a largo plazo, y a cambio del cual, se paga al propieta-  
rio del mismo una renta determinada. Hablo del arrendamien-  
to en general porque, además del arrendamiento financiero -  
se tiene o tenemos el arrendamiento común, que es más bien-  
el arrendamiento de bienes inmuebles o bienes raíces, y el-

arrendamiento de operación, en el cual el arrendador se obliga a dar servicio y mantener el equipo que se arrienda.

El Licenciado Peniche López en su libro "Introducción al Derecho", define el arrendamiento de la siguiente forma: "es un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dar a otra por cierto tiempo y a cambio de un precio determinado el uso o disfrute de un bien, según los términos y condiciones expresamente pactados en el contrato".

Desde el punto de vista de una empresa, se puede decir que el arrendamiento financiero es la prestación temporal de un bien para su uso o disfrute, con la obligación de reintegrarlo en un plazo determinado y por el cual se paga una contraprestación denominada renta.

Las definiciones anteriormente citadas están formadas por cuatro elementos:

- 1.- El arrendamiento, que es la persona que hace uso o disfrute del bien arrendado.
- 2.- El arrendador que es la persona que proporciona el bien a cambio de una contraprestación determinada.
- 3.- El bien que se da en uso.
- 4.- El precio que se paga por el uso del bien y que se denomina renta.

Hunt, Williams Donaldson, describe al arrendamien--to financiero como "una alternativa práctica de la adquisi--ción en propiedad del activo por parte de la empresa giran--do la decisión entre la propiedad y el arrendamiento alrede--dor de consideraciones financieras más bien que de carácter operativo.

La adquisición de este tipo de financiamiento se ha--ce por el servicio que nos va a prestar, es decir, la pro--piedad del bien puede no interesarnos, pero el servicio que presta es indispensable para la marcha de la empresa.

La empresa al optar arrendar al activo fijo en lu--gar de adquirirlo, incrementa una cantidad considerable de--fondos a los cuales puede dar otras aplicaciones, tales co--mo aumentar su inventario, etc.

Mediante el arrendamiento financiero no se obtienen fondos, pero si se obtienen recursos que, en última instan--cia, es lo que se persigue.

Entre las ventajas que en un momento dado puede te--ner el arrendamiento, encontramos las siguientes:

- a) El arrendamiento permite utilizar un bien sin po--seerlo, por lo que, el valor de dichos bienes no se considera como activo del negocio y los pagos del pasivo por arriendo no constituyen pasivo - hasta el momento del vencimiento.

- b) Mediante el arrendamiento se elimina el desembolso por inversión exigido si se compara ese bien, y los fondos que tendrá que erogar la empresa se pueden utilizar en inversiones que proporcionen un rendimiento mayor.
- c) Si se necesita un bien que se encuentre sujeto a una rápida obsolescencia será conveniente arrendarlo siempre y cuando al cargo del arrendador - por cubrir ese riesgo no sea muy elevado.

**CAPITULO III****PROYECCION DE LA HOTELERIA**

### III.- ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD HOTELERA.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo, con base - en su experiencia a través de varios años de apoyo a la industria hotelera nacional y ante una creciente necesidad de concebir y justificar sobre bases firmes los nuevos proyectos hoteleros, ha elaborado el Manual para la realización - de estudios de factibilidad hotelera, como una contribución para el Sector Turismo para un sano desarrollo de la Hote-lería en México.

Respecto a este estudio de factibilidad hotelera, - se da a continuación una guía breve y práctica sobre el con-tenido básico de los mismos.

#### LOS OBJETIVOS BASICOS DEL MANUAL SON:

1. Dar cumplimiento a lo señalado en las reglas - de Operación del Fondo, en su Artículo 14, Frac-  
ción XVI, en cuanto a que se debe otorgar asis-  
tencia técnica a los propietarios que así lo re-  
quieran a fin de asesorarlos en la planeación -  
de las solicitudes de crédito.
2. Proporcionar a los inversionistas un compendio-  
práctico sobre una metodología útil para la rea-  
lización de estudios de factibilidad hotelera.
- 3.- Presentar una definición precisa de los diferenen

tes estudios que es necesario realizar para justificar debidamente un proyecto de inversión hotelera.

4. Orientar a los inversionistas sobre las ventajas y limitaciones de un determinado proyecto, para asegurar un sano desenvolvimiento futuro de su operación hotelera.
5. Facilitar la promoción y construcción de nuevos hoteles, mediante el cumplimiento ágil de los requisitos que imponen los estudios de viabilidad correspondientes.

## I. ESTUDIO DE MERCADO

Este estudio de mercado debe comprender básicamente en contener el análisis de las fuerzas de la demanda y de la oferta de alojamiento hotelero y de servicios complementarios. Este análisis es importante ya que es clave en la determinación de las posibilidades de realización del proyecto.

### A.- Características de los Servicios Hoteleros del Proyecto.

El estudio de mercado debe comenzar por definir cuidadosamente las características de los servicios hoteleros que el proyecto supuestamente va a ofrecer.

La sección cumplirá su finalidad con la incorporación de sus principales características del servicio hotelero, de tal manera que se pueda identificar plenamente el segmento de mercado al que se orientará el hotel.

#### B.- Características Generales del Mercado.

El marco de referencia del mercado, cuyo contenido permitirá describir de manera general las principales características de la localidad en donde se va a ubicar dicho proyecto.

Donde se pueden utilizar algunos indicadores básicos-- como los siguientes:

1. La tasa de crecimiento de la población.
2. Las principales actividades económicas prevalentes en la localidad.
- 3.- Algunas características específicas de la localidad en cuanto a diseño urbano, vías de acceso aéreo, terrestre y marítimo.

#### C.- Comportamiento de la Oferta.

Esta sección debe contener la definición y descripción del mercado hotelero local, subdividido de tal manera que se indique "muy competitivo", mediante competitivo y poco competitivo.

Además debe proveer información sobre la construcción hotelera de los últimos años, así como incluir índices relativos a la ocupación hotelera general.

Donde se deben analizar los principales hoteles de la competencia y aquellos que estén en construcción o en proyecto, y así mismo, se debe realizar un estudio de las habitaciones que quedarán fuera del mercado en los próximos años.

#### D.- Comportamiento de la Demanda.

El análisis de la demanda básicamente puede consistir en dos partes:

1. La primera parte deberá de cubrir el análisis de las principales fuentes generadoras de demanda - por alojamiento hotelero.
2. En la segunda se incluirá el estudio de las habitaciones adicionales necesarias para satisfacer - la demanda futura.

Las fuentes generadoras de demanda pueden dividir se en viajeros de negocios, convencionistas y turistas, aún cuando pueden existir otros demandan tes, delegaciones culturaes y deportivas, etc.

El estudio que permita estimar el número de habitaciones adicionales necesarias para satisfacer la demanda de los próximos años. Dicha estimación - de habitaciones adicionales tendrá que basarse fun damentalmente en dos aspectos:

1. El número de habitaciones que se necesitan en el - presente.

2. La cantidad de habitaciones que se necesitarán en el futuro, esta cifra derivada a partir del crecimiento estimado que registran las fuentes de demanda.

## II. ESTUDIO TECNICO

El objeto del estudio técnico debe ser presentar de una manera ordenada los diferentes aspectos relacionados con toda la parte técnica del estudio de factibilidad.

Dichos aspectos comprenden varios conjuntos de investigaciones que se relacionan con los siguientes puntos:

1. La definición y especificación del proyecto;
2. Su localización específica;
3. Las obras de ingeniería civil;
4. La organización para la construcción del proyecto y subsecuente operación del hotel;
5. El calentamiento previsto para la terminación, negociación, ejecución y operación del proyecto;
6. Las estimaciones de los costos de la inversión y operación del hotel.

La definición y especificación del proyecto se refiere básicamente al tamaño y tipo del hotel en otras palabras, o términos del número de habitaciones, a su compo-

ción y calidad.

El estudio de localización, por una parte, nos implica un estudio de la forma general de la ciudad y de su desarrollo futuro.

Asimismo, el documento técnico debe mostrar las otras alternativas viables del proyecto, comparando las ventajas y limitaciones de cada una de ellas.

La conclusión a que llega el proyecto técnico definitivo es que determina los requisitos que coincidan la construcción y operación del proyecto, y en consecuencia, la distribución particular de los costos. En este caso, los análisis e investigaciones técnicas que complementan y están relacionados con los demás estudios parciales del proyecto.

### III. ESTUDIO FINANCIERO

Este análisis está únicamente basado al análisis financiero del proyecto hotelero, donde se mostrará el destino de los recursos, las fuentes de financiamiento, las proyecciones financieras y la evaluación financiera del proyecto.

El objeto del estudio consiste en demostrar, en esencia, la viabilidad del proyecto, sujeta a los recursos financieros disponibles en tres puntos:

1. En primer lugar para el estudio financiero se debe comenzar por señalar las necesidades de inversión que además es necesario realizar una estimación del capital de trabajo necesario para iniciar la operación del hotel.

Dicha utilización de recursos, aunque definida en el estudio técnico, se debe fundamentar financieramente y demostrar que los promotores del proyecto cuenten con los recursos suficientes para poder emprender, terminar y operar el hotel.

2. Debe destacarse en forma precisa las disponibilidades del capital propio, separando las aportaciones en efectivo de las participaciones en especie, como es el caso de los terrenos usualmente aportados para la construcción de hoteles.

Por último debe señalarse correspondiente a fuentes de financiamiento que la inversión será financiada complementariamente con créditos o ingresos de operación.

3. Se presentarán las proyecciones financieras del proyecto, consistentes en presupuestos de gastos e ingresos. Además se debe incluir el análisis del punto de equilibrio para poder determinar el nivel de ocupación hotelera al que se igualan los gastos e ingresos del hotel.

Con base a lo antes mencionado en los tres puntos anteriores, se puede construir el Estado Proforma de Origen y Aplicaciones de Recursos, el cual consiste en estimar el monto y calendarización de las fuentes y usos de fondos.

Dicho Estado de Origen y Aplicación de Recursos permitirá efectuar la evaluación financiera del proyecto, estimando mediante el mismo, la tasa interna de retorno, el valor presente neto y algunos otros indicadores financieros básicos que faciliten la obtención de las conclusiones del estudio financiero.

Y finalmente, tomando una decisión definitiva sobre la realización del proyecto, las conclusiones del análisis financiero deber. confrontarse con las derivadas a partir de la evaluación económica. De esta manera se pueden sintetizar los juicios financieros y económicos, lo que permite evaluar y juzgar la viabilidad económica-financiera de la inversión.

#### IV. EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica se afluimenta de la información y experiencias obtenidas en la parte técnica, financiera y de mercado. Para el estudio económico, dicha información se resume en el marco de una visión global.

Además de comprender el estudio de la viabilidad económica, debe proporcionar información concluyente en relación a la viabilidad del proyecto descrito en cada uno de los estudios parciales.

La evaluación económica del proyecto confronta realmente las ventajas y limitaciones derivadas de los fondos que se asignarán a la inversión propuesta. En otras palabras, al estudio económico que evalúa los beneficios y costos derivados de la realización del proyecto.

Se puede seleccionar en 4 apartados:

1. El marco de referencia del proyecto
2. Los factores del sistema económico que limitan o condicionan al proyecto.
3. La evaluación de los efectos de proyecto sobre el sistema económico; y
4. Resultados y conclusiones de la evaluación económica.

En el primer apartado debe incluirse algunos indica

dores básicos del sistema económico, del sector turismo y de la actividad hotelera en particular.

El segundo apartado referente a los factores condicionantes del sistema sobre el proyecto estará integrado por el cómputo de la inversión, tomando en consideración aquellos elementos del sistema que indiquen de manera significativa en el flujo de beneficios y costos involucrados en el proyecto.

Tercer apartado se deben de analizar los efectos de la inversión sobre la estructura y dinámica de la economía. Conviene en este caso, separar los efectos del proyecto, considerándolo primeramente como inversión y después en términos de una unidad hotelera operativa, generadora de flujos de ingresos y gastos.

Finalmente se deben presentar los resultados y conclusiones de la evaluación económica del proyecto procurando dar una idea clara y sistemática de la ventaja neta derivada de asignar los recursos financieros disponibles para la materialización del proyecto.

## FINANCIAMIENTO PUBLICO PARA EL DESARROLLO TURISTICO.

Es conocida por todos nosotros la importancia económica y social de la actividad turística, ya que constituye la alternativa menos costosa e inmediata para la generación de empleos, ingresos y divisas, además del efecto multiplicador que ejerce dentro de la economía nacional y que da impulso al desarrollo regional, lo cual explica la intervención estatal en este campo.

En la actualidad el ejecutivo federal realiza a través del sector turismo las siguientes funciones para el desarrollo de esta actividad: la planeación, coordinación, reglamentación, protección, promoción, vigilancia, comercialización, prestación de servicios, desarrollo, financiamiento e inversión financiera.

Se puede considerar como una de las primeras manifestaciones de esta política que el ejecutivo federal hace muchos años fue accionista de una institución hipotecaria llamada "Crédito Hotelero S.A." la que después fue absorbida por la "Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A.", otra empresa de participación estatal.

Con el objeto de financiar las diferentes modalidades de oferta turística y desarrollar nuevos polos políticos, se creó en Nov. de 1956 el fondo de garantía y fomento del turismo (FOGATUR), cuyo manejo en fideicomiso se encomendó a Nacional Financiera, S.A., y en Mayo de 1969, el fondo de promoción de infraestructura turística (INFRATUR), fideicomiso que administro el Banco de México. S.A.

La ley Federal del Fomento al Turismo, en vigor desde el 13 de Feb. de 1974, constituyó el fondo nacional de fomento al turismo (FONATUR), con el objeto de asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo. A fin de hacer un buen funcionamiento de las instituciones oficiales dedicadas al funcionamiento de la actividad turística y evitar la duplicación de funciones, la propia ley estableció que el ejecutivo federal transmitiera a FONATUR los derechos y obligaciones que integraban al patrimonio del FOGATUR y de INFRATUR, organismos que continuaron sus operaciones normales hasta el 31 de Marzo de 1974.

El ejecutivo federal señaló a nacional financiera S.A. como institución fiduciaria y así fonatur inició formalmente sus operaciones el primero de Abril de 1974, quedando como única institución pública especializada en financiar y ejecutar planes y programas de fomento al turismo.

Entre sus principales funciones destaca en desarrollar nuevas regiones y centros turísticos y el fomento de los ya existentes; impulsar la formación y expansión de empresas mexicanas dedicadas al turismo y fomentar y orientar la inversión privada hacia zonas y proyectos de interés nacional; garantizar a las instituciones de crédito los préstamos que otorguen a las actividades turísticas, así como la amortización y pago de intereses de obligaciones o valores que se emitan con fines de fomento al turismo; descontar a las instituciones de crédito los títulos de los préstamos otorgados a las actividades turísticas y suscribir transitoriamente acciones de sociedades dedicadas a estas labores, entre otras actividades financieras.

### III.2 FIDEICOMISOS.

Entre los organismos de fomento y de acuerdo con las nuevas políticas adoptadas en materia de crédito, se encuentran los fondos procedentes de recursos públicos que han sido creados por el gobierno federal o a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La estructura jurídica de estos fondos es el fideicomiso y la modalidad es que el gobierno federal los encargue para su administración a instituciones nacionales.

El fideicomiso es una forma de administración fiduciaria establecida por las Naciones Unidas después de la segunda guerra mundial en reemplazo de los antiguos mandatos de la sociedad de las Naciones. Se define como "La entrega de un territorio a una nación u organización, para que lo administre temporalmente".

En nuestro país, el artículo 346, de la ley de Títulos y Operaciones de Crédito formula la definición del fideicomiso al declarar que en virtud del mismo: "El fideicomitante destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria."

Se observa que en la definición anterior existen dos elementos fundamentales en la operación del fideicomiso, y son:

1. Fideicomitante. Es la persona que dentro del - contrato de fideicomiso, destina o afecta ciertos bienes con fin lícito y determinado. Generalmente es la persona que solicita a una insti tución fiduciaria la realización de un fideicomiso.
2. Fiduciario. Es una institución de crédito que cuenta con autorización específica para llevar a cabo operaciones de fideicomiso, y que es a - quien se encomienda su realización.

Existe además un tercer elemento, o sea el fiduciario, que es aquel en cuyo favor o beneficio resulta el obje to del fideicomiso.

El fideicomiso ha tenido un extraordinario desarrollo en México y sus aplicaciones son muy variadas.

### III.2.1 CLASIFICACION DE LOS FIDEICOMISOS.

En atención a su objeto, en nuestro medio, los fideicomisos que manejan las instituciones autorizadas al efecto, se han clasificado en los siguientes grupos:

- a) Fideicomisos de inversión
- b) Fideicomisos de garantía, y
- c) Fideicomisos de administración.

El fideicomiso de inversión consiste en que el fideicomitante entregue una suma determinada al fiduciario para que éste realice inversiones productivas cuyos productos se le abonan al propio fideicomitente, o a quien él mismo haya designado como beneficiario.

Fideicomisos de garantía son aquellos en el que el fiduciario recibe los bienes o derechos fideicometidos para que con ellos se garantice el cumplimiento de una obligación principal, que es a cargo del fideicomitente.

Fideicomisos de administración son aquellos en los que el fiduciario recibe los bienes o derechos fideicometidos para proceder a efectuar las inversiones señaladas en el acta constitutiva del fideicomiso, o para encargarse de la guarda, conservación, o en general de cualquier otro acto de administración de los mismos, en beneficio del fideicomisario.

Según los organismos de fomento creados por el gobierno federal, se puede dividir a los fideicomisos en:

- a) Fideicomisos ejidales (Fondo Nacional de Fomento Ejidal)
- b) Fideicomisos de Crédito (Fondo de Garantía y Fomento al Turismo, Fondo Nacional de Fomento al Turismo, Fondo Nacional de Estudios de Preinversión), y
- c) Fideicomisos de Infraestructura (Fondo de Promoción de Infraestructura Turística).

### III.2.2 FIDEICOMISOS EJIDALES

Con el objeto de atraer una mayor participación extranjera en el desarrollo del turismo de las zonas costeras y fronterizas, donde los extranjeros no pueden comprar terrenos, se expidió un derecho presidencial al 30 de Abril de 1971, que prevé la creación de un sistema de fideicomisos según el cual los bancos mexicanos pueden establecer fideicomisos que los convertirán en propietarios fiduciarios de la tierra y de lo que en ella se construya. A su vez, esas instituciones pueden emitir certificados de participación inmobiliaria que pueden venderse a extranjeros, lo cual les dará el uso y beneficio de la propiedad por un período de arrendamiento de 10 años, renovable por un máximo de 30, límite de vigencia del fideicomiso.

Concluido ese lapso, la propiedad deberá ser transferida a personas o empresas legalmente capacitadas para ello, o bien se creará un nuevo fideicomiso. (El gobierno mexicano ha manifestado que las inversiones extranjeras en tierras y propiedades manejadas por estos fideicomisos deberá limitarse de preferencia a un 49%).

Además, la ley de la Reforma Agraria prevé la posibilidad de destinar tierras ejidales a actividades turísticas, o conexas, a más que los ejidatarios se asocien con empresas privadas. Con esto se elevará el nivel de los campesinos y se les darán nuevas oportunidades para participar en el desarrollo de la comunidad.

Bajo estas ideas y con el propósito fundamental de auxiliar mediante el turismo a las áreas de mayores carencias, se creó el fideicomiso Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit y en Puerto Vallarta en el estado de Jalisco.

En el Estado de Nayarit se expropiaron 4,136 Ha. en Compostela, Jarretaderas, Bucerías, Cruz de Huanacastle, Higuera Blanca, Sayulita, Las Varas y el Capomo; y en el municipio de Puerto Vallarta Jal., 1,026 Ha. que junto con las anteriores suman un total de 5,162 Ha.

En el ejido de Bucerías se construyó el primer establecimiento que operará dentro del fideicomiso. Constará de un hotel de playa con 47 cuartos, servicio de alimentos y bebidas, vestidores, alberca, chapoteadero y áreas verdes.

### III.2.3 FIDEICOMISOS DE CREDITO

#### Fondo de Garantía y Fomento al Turismo:

Con el propósito de que una tan importante de la economía nacional, como es la industria turística contara con mayores facilidades financieras, el gobierno federal expidió el 14 de Noviembre de 1956 el decreto que creó el fondo de garantía y fomento al turismo.

Este factor fue un organismo dedicado a fomentar el turismo nacional y extranjero y a proporcionar medios para el desarrollo de esta actividad. Su manejo en fideicomiso se encomendó a Nacional Financiera, S.A., aportando como patrimonio para ese fin \$50 millones de pesos, y declarando que su siguiente se prodrian agregar a dicho patrimonio las aportaciones anuales que señalaron en el presupuesto de egresos de la federación.

El fondo tenía como objetivo cooperar con los organismos públicos y privados, en el estudio y desarrollo de nuevos centros turísticos y el fondo de los ya existentes.

Además debía coordinarse con instituciones públicas y empresas privadas con la afluencia turística nacional y extranjera para fomentar y desarrollar las empresas o actividades turísticas, así como las conexas o vinculadas con ellas, auxiliándolas en sus necesidades económicas.

### Constitución y Organización:

El fondo se encontraba regido por un comité técnico integrado por representantes del departamento de turismo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de Industria y Comercio, del Banco de México, S.A., y de Nacional Financiera, S.A.

Las operaciones que el fondo estaba facultado a efectuar eran las siguientes:

A- Garantizar a las instituciones de crédito privadas, los créditos que otorgan a las personas físicas o morales dedicadas a las actividades turísticas o conexas.

B- Garantizar la amortización y pago de intereses de obligaciones o valores que, con la intervención de instituciones de crédito, emitieran empresas privadas dedicadas a las actividades turísticas, así como los emitidos por instituciones de crédito con el propósito de destinar los recursos procedentes de ellos fomento del turismo.

C- Suscribir transitoriamente acciones de sociedades dedicadas a actividades del turismo, cuando a juicio del comité técnico conviniera promoverlos o fomentarlas.

D- Adquirir obligaciones y valores de diversas naturalezas que para el fomento del turismo fueran emitidas -

por instituciones de crédito privadas o por personas físicas o morales.

E- Descontar a las instituciones de crédito privadas, títulos provenientes de créditos otorgados a personas físicas o morales dedicadas a las actividades turísticas o conexas.

F- Abrir créditos u otorgar préstamos cuando así conviniera a juicio del comité técnico, a las instituciones de crédito privadas, para que éstas a su vez los otorgaran a personas físicas o morales dedicadas al turismo y, en casos excepcionales, concedidos directamente a dichas empresas.

G- Emitir certificados de participación, previa aprobación del comité técnico del fideicomiso y la autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

H- Aprobar y garantizar los valores o créditos internacionales destinados a la adquisición de equipo para el fomento del turismo.

A continuación presento, por medio de un cuadro el monto anual de operaciones aprobadas por Fogatur durante su funcionamiento: (Cuadro No. 5).

**MONTO ANUAL APROBADO 1957 - 1976**  
(en millones de pesos)

ANO	MONTO ANUAL	CIFRAS RELATIVAS	TOTAL ACUMULADO
1957	1.197.0	0.1	1.197.0
1958	11,464.3	0.3	12,661.3
1959	6,250.3	0.2	18,911.6
1960	6,440.4	0.2	25,352.0
1961	34,583.5	0.8	59,935.5
1962	91,624.1	2.2	151,559.6
1963	26,203.7	0.6	177,763.3
1964	83,651.8	2.0	261,415.1
1965	22,925.0	0.6	284,340.1
1966	23,115.8	0.6	307,455.9
1967	45,870.0	1.1	353,325.9
1968	73,090.0	1.7	426,415.9
1969	41,446.4	1.0	467,862.3
1970	28,418.0	0.7	496,280.3
1971	41,637.0	1.0	537,917.3
1972	31,335.0	0.7	569,252.3
1973	378,705.8	9.1	947,958.1
1974	1,119,939.2	26.9	2,067,897.3
1975	967,811.9	23.3	3,035,709.2
1976	1,119,131.5	26.9	4,154,840.7
<b>TOTAL</b>	<b>4,164,840.7</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>

Fuente: De 1957 al 15 de abril de 1974, Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR); del 16 de abril de 1974 a la fecha, Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), Dirección de Operaciones, Gerencia de Financiamiento.

## Fondo Nacional de Fomento al Turismo:

Con el objeto de asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo el gobierno federal creó un nuevo organismo denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR).

El FONATUR se creó con los patrimonios del Fondo de Promoción de infraestructura turística (Infratur), cuyo capital aportado fue de 600 millones de pesos y cuyo fideicomiso estaba encomendado hasta esa fecha, al Banco de México S.A., y del fondo de garantía y fomento al turismo (FOGATUR), fideicomiso encomendado hasta ese momento a Nacional Financiera, S.A.

Así en 1974 con un capital de 880 millones de pesos después se crea el FONATUR, cuyo fideicomiso es encomendado a la Nacional Financiera.

El Fondo Nacional y Fomento al Turismo opera mediante el otorgamiento de créditos en cualquier parte del país en que falte incrementar la oferta de alojamiento. Asimismo opera descontando a las instituciones Bancarias y financieras del país, créditos refaccionarios, de habilitación o avío para la construcción y ampliación de hoteles de categoría turística, de condominios hoteleros y en tiempo compartido, trailer-parks, mobiliarios y equipo, mayores adaptaciones, mejoras y otras instalaciones turísticas.

El monto máximo de crédito que fonatur puede otorgar es de 115 millones de pesos por proyecto; 100 millones en crédito financiero y 15 millones en crédito de habilitación o avío. En cuanto al límite inferior, no se ha establecido monto mínimo de crédito.

El monto total de financiamiento a la hotelería que generalmente canalizan las instituciones de crédito puede representar hasta el 65% de la inversión total. De este porcentaje el fondo descuenta hasta 90%. El plazo al que opera actualmente es de 15 años como máximo, incluyendo tres años iniciales de gracia en la amortización del capital.

Las tasas de interés a la que venía trabajando el fondo se modificaron del 30 de Junio de 1977, debido al alza en el costo de los recursos utilizados anteriormente; el incremento de dichas tasas fluctúa de uno a dos puntos, dependiendo del concepto de financiar.

En el cuadro No. 6, presento el folleto de reporte de financiamiento a la hotelería en México, 1977. (política de financiamiento).

**POLITICA DE FINANCIAMIENTO**  
**TASAS DE INTERES APROBADAS POR EL**  
**COMITE TECNICO EN LA REUNION CELEBRADA EL**  
**30 DE JUNIO DE 1977\***

Proyectos y Montos	Tasa de Interés %	Años Plazo Total Gracia**	
1. Menores de \$ 2'000,000.00			
Nuevos	11.0	10	2
Ampliación	13.0	10	2
2. De \$ 2'000,001.00 a \$ 10'000,000.00			
Nuevos	12.0	15	3
Ampliación	14.0	10	2
3. De \$ 10'000,001.00 a \$ 100'000,000.00			
Nuevos	13.0	15	3
Ampliación	15.0	10	2
4. Trailer Park	14.0	10	2
5. Condominios Hoteleros	15.0	5	2
6. Tiempo Compartido	16.0	4	2
7. Suites			
Nuevos	16.0	10	2
Ampliación	17.0	10	1
8. Mobiliario, Equipo, Mejoras y Adaptaciones	15.0	8	2
9. Proyectos de instalaciones turísticas diferentes a los de hospedaje	17.0	15	3*/
10. Préstamos superiores a \$ 100'000,000.00	17.0	15	3*/

\* Sujetas a cambio sin previo aviso.

\*\* Incluido en el plazo total.

\*/ Autorizada por la S.H. y C.P. el 13 de febrero de 1978.

Con el financiamiento a la industria hotelera en México, durante 1977, el Fondo Nacional de Fomento al turismo autorizó 58 operaciones de crédito con un monto global - de 1,309.4 millones de pesos, cifra que supera el 17% a las aprobadas en 1976. La localización geográfica de dichas - operaciones está en 39 localidades de 24 estados de la República Mexicana. Las solicitudes de Crédito fueron presenta das para su descuento a través de 20 instituciones banca- - rias y financieras.

Con el monto de crédito autorizado en 1977 se logró generar una inversión en la hotelería de 1.838 millones de pesos. Con tal inversión se construyeron 2,183 nuevos cuar tos de hotel, se rehabilitaron 1.218 habitaciones y se crear ón 1,773 empleos directos y 4.433 empleos indirectos en la actividad turística.

Este organismo de fomento está regido por un comité técnico y de distribución de fondos cuya facultades se encam inan a los siguientes fines:

1.- Aprobar los programas, planes, proyectos y el - presupuesto anual de operación. El presupuesto deberá ser- - sometido posteriormente a la autorización expresa de la Se- - cretaría de la presidencia.

2.- Fijar las condiciones generales para la adquisii ción, urbanización, fraccionamiento, venta, arrendamiento o administración de inmuebles.

3.- Determinar las bases generales de los convenios y contratos para ejecutar obras y administrar servicios.

4.- Aprobar la realización de estudios y proyectos- que se refieran, encaminados a cumplir con lo previsto en - las tres primeras fracciones del art. 51, de la Ley Federal de Fomento al Turismo.

5.- Aprobar las bases generales para inversiones en proyectos turísticos.

6.- Fijar las bases generales para que sean aproba- dos los créditos y valores que deben ser garantizados con - cargo al fondo.

7.- Aprobar las bases generales para la adquisición de obligaciones o valores emitidos por instituciones de crédito, los recursos en el fomento de actividades turísticas.

8.- Fijar las bases generales para la aprobación de las operaciones de descuento y crédito a que se refiere el- artículo 14 de estas reglas de operación.

9.- Fijar los intereses, primas y honorarios que de berán cobrarse en virtud de las operaciones que se efectúan con cargo al fondo, tomando en cuenta para ello, las prácti cas bancarias y las necesidades del propio fondo.

10.- Fijar las bases para el otorgamiento de crédi tos directos, para el uso de los planes y paquetes de turis- mo social interior que formule o apruebe el departamento de turismo. Estos créditos quedarán sujetos en cada caso a la previa aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Pú blico.

11.- Fijar las condiciones sobre las que se regirá la administración del fondo del seguro para los guías-choferes, así como en su caso, las bases sobre las que se contratará este seguro con una o varias instituciones de seguros- atendiendo lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley Federal de Fomento al Turismo.

12.- Facultar a la persona o personas que estime - pertinentes para autorizar créditos y operaciones dentro de los límites que el propio comité señale.

13.- Los demás que deba resolver conforme a la Ley Federal de Fomento al Turismo, el contrato de fideicomiso y las presentes reglas de operación.

Las operaciones que el fondo está facultado a efectuar son las siguientes:

1.- Efectuar o encargar la realización de estudios- y proyectos encaminados a cumplir con lo previsto en las - tres primeras fracciones del Art. 51, de la Ley Federal de Fomento al Turismo.

2.- Adquirir, urbanizar, fraccionar, vender, administrar y arrendar bienes inmuebles para proyectos turísticos.

3.- Garantizar a las instituciones de crédito la recuperación de los créditos que otorguen a personas dedicadas a las actividades turísticas o conexas a éstas.

4.- Garantizar la amortización y el pago de intereses de obligaciones o valores que, con intervención de instituciones de crédito se emitan con el propósito de destinar los recursos procedentes de ellos al fomento del turismo.

5.- Suscribir acciones de sociedades dedicadas a actividades del turismo. Esta suscripción se efectuará con carácter de inversión transitoria.

6.- Invertir en fideicomisos turísticos.

7.- Adquirir obligaciones y valores de diversa naturaleza que, el fomento al turismo, sean emitidos por instituciones de crédito.

8.- Descontar a las instituciones de crédito, títulos provenientes de crédito otorgados a personas dedicadas a actividades turísticas o conexas a ellas.

9.- Otorgar créditos directos para el uso de los planes y paquetes del turismo social interior que formule o apruebe el Departamento de Turismo, de conformidad con las bases que para el efecto se establezcan de acuerdo con la fracción X del artículo 6 de esta regla.

10.- Abrir créditos u otorgar préstamos a las instituciones de crédito, para que, éstas a su vez, los otorguen a personas dedicadas al turismo y en casos excepcionales concederlos directamente a dichas personas. En este último caso deberá recabarse para cada operación la autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

11.- Emitir certificados de participación, afectando títulos, valores o bienes inmuebles que pertenezcan al patrimonio del fondo, pudiendo garantizar un mínimo de rendimiento o una participación en las utilidades, beneficios, o en los bienes afectados si se trata de inmuebles, siempre previa la autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

12.- Conforme al artículo 31 de la ley Federal de Fomento al Turismo, administrar en cuentas individuales el fondo de seguro de los guías y guías-choferes.

13.- Contribuir a la realización de actividades culturales, artísticas o de otra naturaleza en el país, o en el extranjero, que puedan significar propaganda para promover la afluencia del turismo, siempre y cuando hubiere un remanente de los productos del fondo, después de cubrir los gastos de fideicomiso.

14.- Las demás relacionadas con el objeto del fondo que le señale el ejecutivo federal.

El fiduciario podrá coordinar sus actividades con las autoridades federales o locales, los organismos o empresas estatales, así como con las empresas privadas a efecto de estimular la afluencia turística y procurar mejores servicios en favor del turismo.

Respecto a las operaciones que puede realizar el fondo, se establecieron las siguientes limitaciones:

1.- Los fondos provenientes de los créditos o préstamos, deberán ser destinados por las instituciones al otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o -- Avío, a favor de personas dedicadas a actividades turísticas.

2.- El importe de los créditos que se otorguen a una misma persona, no podrá ser superior a \$100 millones de pesos, si se trata de créditos de habilitación o avío, o a la suma de ambos.

3.- Las instituciones deberán obligarse, expresamente, a vigilar la correcta inversión de los fondos por parte de sus acreditados y cuidar y conservar las garantías que estos otorguen, en los términos del artículo 327 de la Ley General de Títulos y operaciones de crédito, así como inscribir los contratos oportunamente en el registro público respectivo.

4.- Las instituciones otorgarán los créditos guardando las proporciones que fija la ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares, respecto a las garantías que otorguen los acreditados y hasta por los plazos que permita el mismo ordenamiento, según el tipo de institución de crédito de que se trate.

5.- Los créditos o préstamos que otorgue el fiduciario, se documentarán o garantizarán en la forma que determine el comité técnico, procurando que los vencimientos se ajusten en lo posible al calendario de recuperación que vaya a establecer la institución solicitante con sus respectivos acreditados.

Después de establecer su organización es necesario dar a conocer las labores de fomento efectuadas por este organismo, con el objeto de observar el desarrollo hotelero.

Dentro de los aspectos más sobresalientes de la actividad crediticia del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, en apoyo a la hotelería en México, se pueden citar los siguientes puntos:

#### 1.- DISTRIBUCION GEOGRAFICA.

Las operaciones aprobadas por el fondo abarcan prácticamente todo el territorio nacional. Durante 1977, se autorizaron 58 créditos en 39 ciudades de 24 estados del país, de los cuales los más beneficiados fueron:

Colima con 455,0 millones de pesos  
Quintana Roo, con 288.1 millones de pesos  
Jalisco, con 186.0 millones de pesos  
Guerrero, con 124.0 millones de pesos

Los que justamente obtuvieron el 80% del total distribuido. (Cuadros No. 7,8,9 y 10).

## Cuadro No. 7

DISTRIBUCION DE CREDITOS POR ENTIDADES  
Y LOCALIDADES

(millones de pesos)

Años	Entidades	Localidades	Monto
1973	19	33	378.7
1974	27	73	1,119.9
1975	29	62	967.8
1976	26	54	1,119.1
1977	24	39	1,309.4
<b>TOTAL</b>	--	--	<b>4,894.9</b>

## Cuadro No. 8

**DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE CREDITOS  
POR ENTIDADES Y CIUDADES**

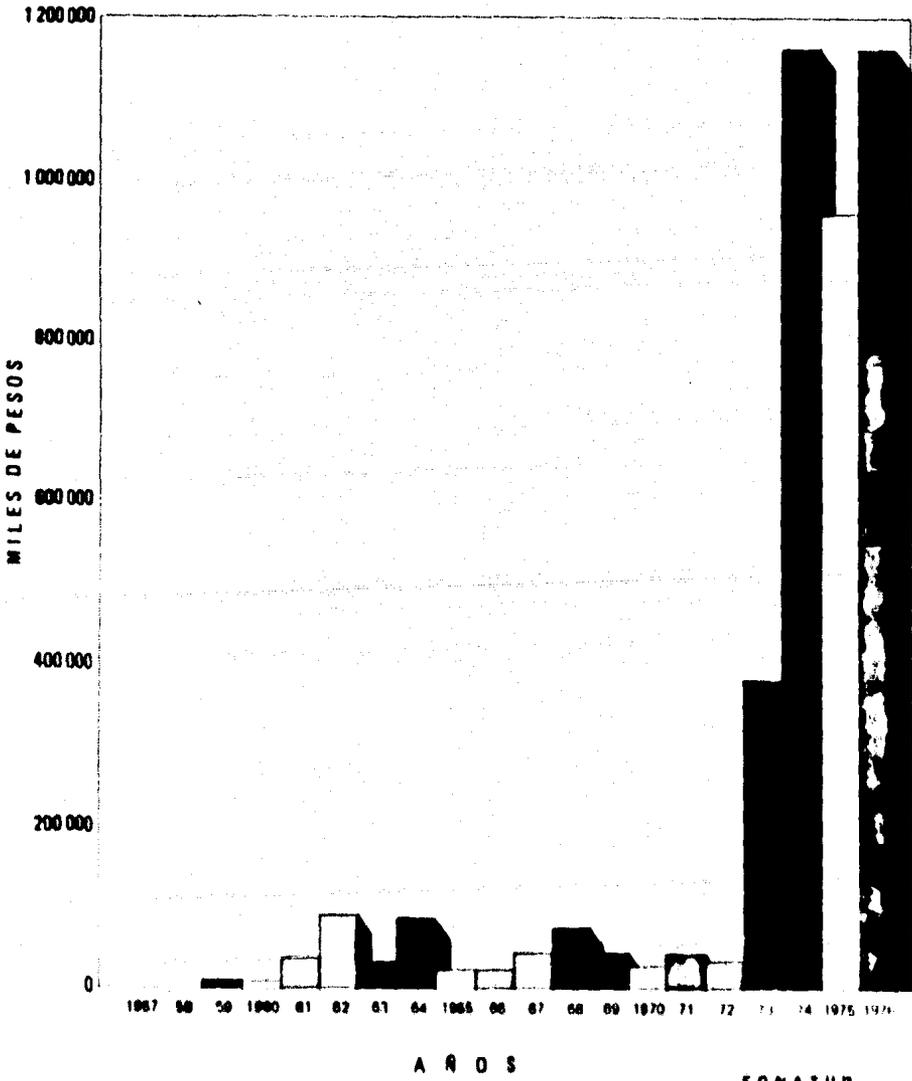
1973 a 1976

AÑO	ENTIDADES	CIUDADES	MONTO (MILLONES)
1973	19	33	378.7
1974	27	73	1,119.9
1975	29	62	967.8
1976	26	54	1,119.1
TOTAL	--	--	3,585.5

Fuente: FONATUR; Fondo Nacional de Fomento al Turismo.

# MONTO ANUAL DE OPERACIONES APROBADAS POR

# FONATUR



FONATUR  
FONDO NACIONAL DE  
FOMENTO AL TURISMO.

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL NUMERO Y DEL MONTO DE LAS OPERACIONES DE CREDITO 1976 - 1977

Cuadro 3

(monto en millones de pesos)

Entidad Federativa	1 9 7 6				1 9 7 7			
	No.	%	Monto	%	No.	%	Monto	%
Aguascalientes	—	—	—	—	—	—	—	—
Baja California Norte	3	2.6	14.6	1.3	1	1.7	9.5	0.7
Baja California Sur	5	4.4	61.7	5.5	2	3.5	10.4	0.8
Campeche	1	0.9	0.8	0.1	—	—	—	—
Coahuila	2	1.7	9.5	0.8	2	3.5	1.8	0.1
Colima	—	—	—	—	2	3.5	455.0	34.8
Chiapas	1	0.9	5.6	0.6	2	3.5	12.5	1.0
Chihuahua	5	4.4	6.7	0.6	2	3.5	5.3	0.4
Distrito Federal	6	5.3	182.0	16.3	7	12.0	94.5	7.2
Durango	1	0.9	3.6	0.3	1	1.7	0.8	0.1
Estado de México	1	0.9	1.0	0.1	—	—	—	—
Guanajuato	10	8.8	17.6	1.6	4	6.9	10.9	0.8
Guerrero	3	2.6	100.5	9.0	2	3.5	124.0	9.5
Hidalgo	—	—	—	—	1	1.7	1.0	0.1
Jalisco	7	6.2	63.0	5.6	7	12.0	186.0	14.2
Michoacán	9	7.9	64.3	5.7	1	1.7	1.5	0.1
Morelos	—	—	—	—	—	—	—	—
Nayarit	2	1.7	107.4	9.6	—	—	—	—
Nuevo León	1	0.9	21.2	1.9	2	3.5	19.9	1.5
Oaxaca	8	7.0	40.9	3.7	1	1.7	11.0	0.8
Puebla	2	1.7	11.5	1.0	—	—	—	—
Quintana Roo	5	4.4	112.1	10.0	2	3.5	11.0	0.8
Quintana Roo	23	20.2	215.6	19.3	7	12.0	283.1	22.0
San Luis Potosí	1	0.9	1.9	0.2	—	—	—	—
Sinaloa	3	2.6	11.2	1.0	1	1.7	4.4	0.3
Sonora	4	3.5	24.6	2.2	3	5.2	14.6	1.1
Tahuacan	1	0.9	21.0	1.9	1	1.7	18.0	1.4
Tlaxcala	4	3.5	7.3	0.6	1	1.7	2.0	0.2
Tlaxcala	—	—	—	—	—	—	—	—
Tlaxcala	4	3.5	11.0	1.0	4	6.9	12.7	1.0
Veracruz	2	1.7	1.5	0.1	1	1.7	7.0	0.5
Zacatecas	—	—	—	—	1	1.7	7.5	0.6
<b>TOTAL:</b>	<b>114</b>	<b>100.0</b>	<b>1'119.1</b>	<b>100.0</b>	<b>58</b>	<b>100.0</b>	<b>1'309.4</b>	<b>100.0</b>

## II. APOYO DE LA BANCA

La participación de la banca nacional, pública y - privada para la utilización de los recursos de éste fideico- - miso, ha sido una labor muy satisfactoria, pues año con año ha venido creciendo el interés de canalizar más créditos en beneficio de los inversionistas interesados en la hotele- - ría.

Fueron 20 las instituciones de crédito que intervi- - nieron durante 1977 para el redescuento de las 58 operacio- - nes realizó el Fondo Nacional de Fomento al Turismo en di- - cho año. Banco Mexicano, S.A., Financiera Internacional, - S.A. y Banco Nacional de México, S.A., fueron las institu- - ciones por medio de las cuales se canalizó el mayor monto - de lo aprobado durante 1977 y que representó en conjunto, - el 43.5% (cuadros no. 11, 12 y 13).

Cuadro No. 11

## INSTITUCIONES DE CREDITO

Años	Instituciones	Operaciones	Porcientos
1973	20	46	9.5
1974	30	145	29.8
1975	35	123	25.3
1976	32	114	23.5
1977	20	58	11.9
TOTAL	--	486	100.0

Cuadro No.12

CRÉDITOS APROBADOS POR INSTITUCIONES  
INTERMEDIARIAS

1977

- monto en millones de pesos-

Institucion Solicitante	No. de Créditos	Monto Autorizado	%
Banco Mexicano, S. A.	9	254.4	19.4
Financiera Internacional, S.A	1	170.0	13.0
Banco Nacional de México, S. A.	11	145.4	11.1
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. <sup>1</sup>		99.7	7.6
Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, S.A.	8	77.3	5.9
Unibanco, S.A.	4	28.9	2.2
Nacional Financiera, S.A.	8	18.7	1.4
Banco Industrial de Jalisco, S.A.	2	14.3	1.1
Banco Mercantil de Monterrey, S.A.	1	14.1	1.1
Financiera Continental, S. A.	1	11.0	0.8
Financiera Aceptaciones S.A.	1	7.0	0.5
Financiera Michoacana, S. A.	1	4.5	0.3
Banco del Atlántico, S.A.	1	2.2	0.2
Solines, S. A.	1	2.0	0.2
Banco del Sureste, S.A.	1	1.6	0.1
Financiera Industrial y Agrícola, S.A.	1	1.5	0.1
Banco de Comercio, S.A.	2	1.3	0.1
Multibanco Comermex, S.A.	1	1.2	0.1
Financiera Comermex, S.A.	1	1.0	0.1
Banco Comercial Peninsular, S.A.	1	0.3	0.1
Operaciones Diversas <sup>1/</sup>	1	453.0	34.6
<b>T O T A L :</b>	<b>58</b>	<b>1'309.4</b>	<b>100.0</b>

<sup>1/</sup> Crédito no canalizado por institución intermediaria.

**NUMERO DE OPERACIONES APROBADAS POR INSTITUCIONES DE CREDITO**

1976

INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS	CIFRAS ABSOLUTAS	CIFRAS RELATIVAS
1. Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, S. A.	16	14.0
2. Banco Nacional de México, S. A.	10	8.7
3. Nacional Financiera, S. A.	8	7.0
4. Financiera Peninsular, S. A.	6	5.3
5. Banco Mexicano, S. A.	5	4.4
6. Financiera Comermex, S. A.	5	4.4
7. Financiera Michoacana, S. A.	5	4.4
8. Banco de Comercio, S. A.	4	3.5
9. Financiera de Fomento Industrial, S. A.	4	3.5
10. Banco Comercial Mexicano, S. A.	4	3.5
11. Banco Comercial Peninsular, S. A.	4	3.5
12. Banco del Atlántico, S. A.	4	3.5
13. Financiera de Agricultura y Transportes, S. A.	4	3.5
14. Financiera Aceptaciones, S. A.	3	2.6
15. Financiera de Oaxaca, S. A.	3	2.6
16. Banco Internacional, S. A.	2	1.7
17. Financiera Comercial Mexicana, S. A.	2	1.7
18. Financiera Internacional, S. A.	1	0.9
19. Banco del Sureste, S. A.	1	0.9
20. Sociedad Financiera Mexicana, S. A.	1	0.9
21. Banco del Ahorro Nacional, S. A.	1	0.9
22. Banco Internacional del Centro, S. A.	1	0.9
23. Financiera Industrial Innova, S. A.	1	0.9
24. Banco Industrial de Jalisco, S. A.	1	0.9
25. Banco Mercantil de Monterrey, S. A.	1	0.9
26. Banco de Londres y México, S. A.	1	0.9
27. Banco del Noroeste de México, S. A.	1	0.9
28. Banco de Zamora, S. A.	1	0.9
29. Banco Longoria, S. A.	1	0.9
30. Financiera del País, S. A.	1	0.9
31. Financiera Comercial Peninsular, S. A.	1	0.9
32. Banco General de Tamaulipas, S. A.	1	0.9
Operaciones Diversas	10	8.7
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FONATUR, Fondo Nacional de Fomento al Turismo

### III. DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CATEGORIA

En el período de 1973 a 1977, se autorizaron créditos por un monto de 4,894.9 millones de pesos para el financiamiento de hoteles de diferentes categorías. En 1977, la cifra ascendió a 1,309,4 millones de pesos, dividiéndose como sigue:

Las operaciones diversas que fueron para infraes- - tructura, misma que servirá como base para la construcción de hoteles de primera categoría, ocuparon el primer lugar - con el 42.2% del total de créditos aprobados.

La categoría 1, ocupó el segundo lugar con un monto de 533.7 millones de pesos que representó el 40.8%.

El 17% r tante lo ocuparon las categorías II, III- y IV, en este orden de importancia.

La mayor proporción de recursos que obtuvo la categoría I se debe al alto costo de las instalaciones necesaa- - rias para satisfacer la demanda por estos servicios turísticos. (Cuadros No. 14, 15 y 16).

## Cuadro No. 14

**DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CATEGORIAS  
DE HOSPEDAJE**

Valor en millones de pesos

Categorías	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Valor	%	Valor	%
I	515.4	46.1	533.7	40.8
II	327.3	29.2	127.3	9.7
III	113.4	10.1	90.3	6.9
IV	24.0	2.1	5.4	0.4
V	0.7	0.1	--	--
Operaciones				
Diversas	183.3	12.4	552.7 <sup>1/</sup>	42.2
<b>T O T A L</b>	<b>1,119.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,309.4</b>	<b>100.0</b>

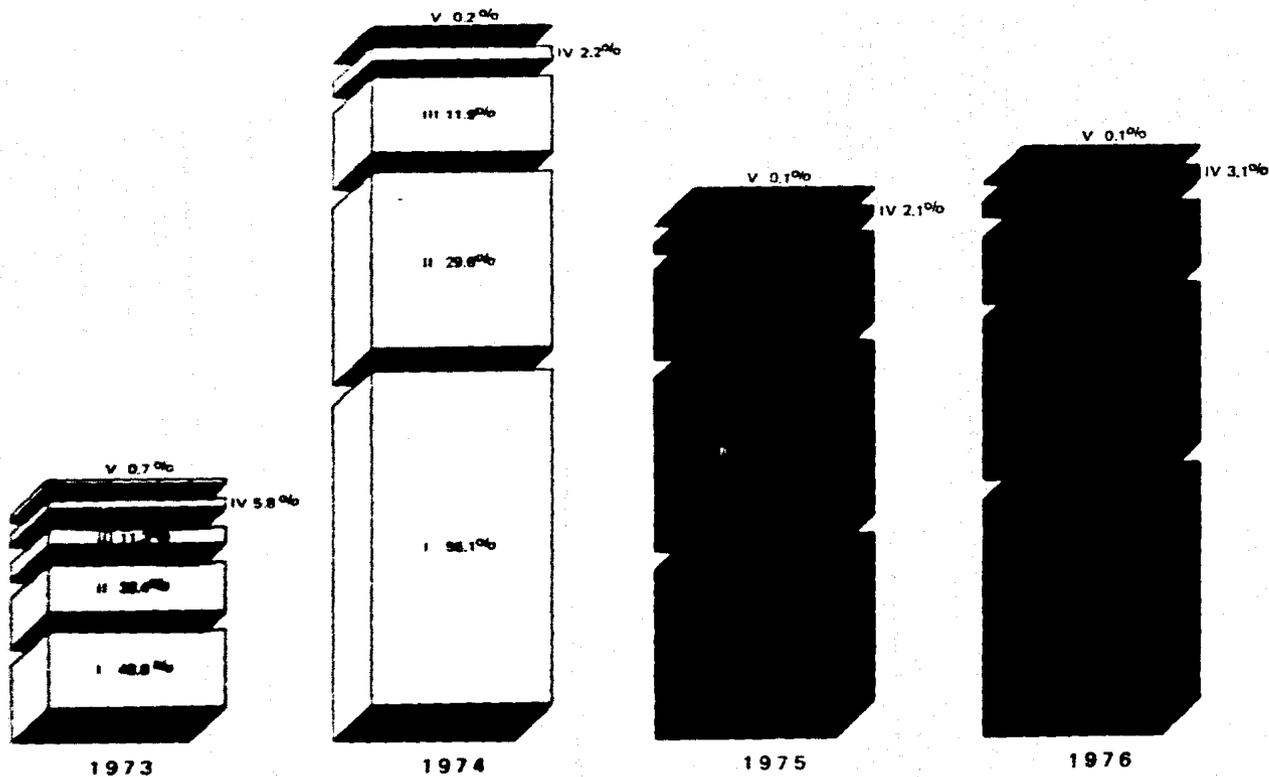
<sup>1/</sup> Créditos para infraestructura que servirá de base para la construcción de hoteles de primera categoría.

**OPERACIONES APROBADAS POR CATEGORIA**  
(millones de pesos)

CATEGORIA	1973		1974		1975		1976		TOTAL	
	CIFRAS ABSOLUTAS	CIFRAS RELATIVAS %								
I	164.7	43.5	591.1	52.8	386.5	39.9	515.4	46.1	1,657.7	46.2
II	116.5	30.8	403.3	36.0	348.5	36.0	327.3	29.2	1,195.6	33.4
III	21.0	5.5	102.5	9.2	137.2	14.1	113.4	10.1	374.1	10.4
IV	14.9	3.9	17.3	1.5	11.3	1.2	24.0	2.1	67.5	1.9
V	1.0	0.3	1.1	0.1	0.4	0.1	0.7	0.1	3.2	0.1
De D-ss	60.6	16.0	4.6	0.4	83.9	8.7	130.3	12.4	287.4	8.0
<b>TOTAL</b>	<b>378.7</b>	<b>100.0</b>	<b>1,119.9</b>	<b>100.0</b>	<b>967.0</b>	<b>100.0</b>	<b>1,119.1</b>	<b>100.0</b>	<b>3,895.5</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FONATUR Fondo Nacional de Fomento al Turismo

Cuadro No. 16.  
**INVERSION TOTAL GENERADA EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE  
 FINANCIADOS POR EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO**  
 (POR CIENTOS)



#### IV. NUMERO DE OPERACIONES APROBADAS POR CATEGORIA.

De las 58 solicitudes de crédito aprobadas en 1977, 15 pertenecen a la categoría II; y 23 a la categoría III; - lo que en conjunto equivalen al 65.6% del total de las operaciones; las 20 operaciones restantes (34.4%), pertenecen a las categorías I, IV y operaciones diversas.

Lo anterior significa que las operaciones de Fona--tur se han canalizado a la pequeña y mediana hotelería principalmente. (Cuadros 17,18,19 y 20).

NUMERO Y MONTO DE LAS OPERACIONES APROBADAS POR FONATUR POR CONCEPTOS Y CATEGORIAS, (1973 - 1977)

(Puntos II y IV anteriores).  
(Monto en Miles de Pesos)

-- 1973 - 1976 --

Categoría	TOTALES				HOTELES NUEVOS				AMPLIACION DE HOTELES				REMODELACIONES				CONDOMINIOS				OTROS 1/				
	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	
-	63	14.7	1,657,092	46.2	68	17.9	1,785,441.0	50.6	6	9.9	141,000.0	31.2	4	9.5	21,600.0	29.3	5	100.0	158,568.2	100.0	---	---	---	---	---
"	113	26.4	1,195,741.3	33.1	83	31.0	956,356.3	37.5	25	24.5	193,010.0	42.6	5	11.9	35,975.0	34.7	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	145	33.9	372,133.3	10.4	85	31.7	252,934.0	9.9	41	40.2	94,130.3	20.8	19	45.2	25,075.0	25.7	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	77	18.0	67,544.5	1.9	40	14.9	36,649.3	1.4	25	24.5	22,943.4	5.1	12	28.6	7,892.8	8.1	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	12	2.8	1,19.0	0.1	3	1.9	1,000.0	0.1	5	4.9	1,300.0	0.3	2	4.8	2,200.0	0.2	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Trasfer. Para Otros 1/	7	1.6	1,400.0	0.1	7	2.8	11,870.0*	0.5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTALES	428	100.0	3,547,568.4	100.0	268	100.0	2,548,650.6	100.0	102	100.0	452,513.7	100.0	42	100.0	97,712.8	100.0	5	100.0	158,568.2	100.0	11	100.0	288,143.1	100.0	
% Por Conceptos			100.0				62.6				23.8				2.7				5.6						

-- 1977 --

Categoría	TOTALES				HOTELES NUEVOS				AMPLIACION DE HOTELES				REMODELACIONES				CONDOMINIOS				OTROS 1/				
	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	
-	12	23.7	531,674.0	40.8	9	20.8	307,740.0	77.0	3	15.8	102,500.0	53.6	3	25.0	30,436.0	47.4	1	100.0	92,648.0	100.0	---	---	---	---	---
"	15	25.9	1,273,344.1	9.7	5	20.8	45,200.0	11.3	7	36.5	66,600.0	33.9	3	25.0	15,271.0	21.8	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	23	39.7	903,800.0	6.9	11	45.9	43,650.0	10.9	7	36.8	23,050.0	11.7	5	41.7	23,600.0	31.7	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	6	10.3	4,400.0	0.4	3	12.5	3,000.0	0.8	2	10.4	1,600.0	0.8	1	8.3	800.0	1.1	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Trasfer. Para Otros 1/	7	1.8	152,700.0	4.2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTALES	58	100.0	1,278,438.1	100.0	24	100.0	399,640.0	100.0	19	100.0	196,850.0	100.0	12	100.0	70,107.1	100.0	1	100.0	92,648.0	100.0	2	100.0	552,700.0	100.0	
% Por Conceptos			100.0				41.4				37.4				5.4				6.9						

-- 1973 - 1977 --

Categoría	TOTALES				HOTELES NUEVOS				AMPLIACION DE HOTELES				REMODELACIONES				CONDOMINIOS				OTROS 1/				
	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	No	%	MONTO	%	
-	73	15.4	2,191,225.4	44.8	53	18.2	1,597,181.0	54.2	9	7.4	246,500.0	38.0	7	13.0	59,066.0	35.2	6	100.0	288,568.2	100.0	---	---	---	---	---
"	128	26.3	1,112,447.4	28.6	88	30.1	1,021,626.3	34.0	32	26.5	259,415.0	60.0	8	18.8	51,146.1	21.5	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	168	34.6	442,447.3	9.4	96	32.9	295,948.0	10.0	48	39.7	117,180.3	18.0	24	48.4	48,875.0	29.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---
"	83	17.1	72,945.5	1.9	43	14.7	39,659.3	1.3	27	22.3	24,493.4	3.8	13	24.1	8,692.8	5.2	---	---	---	---	---	---	---	---	
"	12	2.5	1,190.0	0.1	5	1.7	1,500.0	0.1	5	4.1	1,200.0	0.2	2	3.7	2,200.0	0.1	---	---	---	---	---	---	---	---	
Trasfer. Para Otros 1/	7	1.4	11,600.0	0.2	7*	2.4	11,600.0*	0.4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
TOTALES	488	100.0	4,938,715.6	100.0	292	100.0	2,948,280.6	100.0	121	100.0	689,496.7	100.0	54	100.0	167,819.9	100.0	6	100.0	288,568.2	100.0	13	100.0	840,843.1	100.0	
% Por Conceptos			100.0				60.1				24.9				3.4				5.9						

1/ Créditos para infraestructura y servicios, se suman en la oferta de hospedaje.

\* Los Trasfer. Para Otros 1/ mencionados fueron todos recibos, por lo que se incluyeron en esta columna, para obtener el total de Millones Dólares, se debe restar esta cantidad.

III - 5

## DESTINO DEL FINANCIAMIENTO Y NUMERO DE CUARTOS POR CATEGORIAS

1973 - 1977

(Monto en millones de pesos)

Categorías	1973 - 1976				1977				1973 - 1977			
	Monto	%	Cuartos	%	Monto	%	Cuartos	%	Monto	%	Cuartos	%
I	1.657.7	46.2	7,371	35.7	533.7	40.8	1,068	48.9	2,191.4	44.8	8,439	37.0
II	1.195.6	33.4	6,996	33.9	127.3	9.7	405	18.6	1,322.9	27.0	7,401	32.4
III	374.1	10.4	4,573	22.2	90.3	6.9	601	27.5	464.4	9.5	5,174	22.7
IV	67.5	1.9	1,524	7.4	5.4	0.4	109	5.0	72.9	1.5	1,633	7.2
V	3.2	0.1	167	0.8	—	—	—	—	3.2	0.1	167	0.7
OP.DIVS. 2/	287.4	8.0	—	—	552.7	42.2	—	—	840.1	17.1	—	—
<b>TOTAL:</b>	<b>3.585.5</b>	<b>100.0</b>	<b>20,631</b>	<b>100.0</b>	<b>1,309.4</b>	<b>100.0</b>	<b>2,183</b>	<b>100.0</b>	<b>4,894.9</b>	<b>100.0</b>	<b>22,814</b>	<b>100.0</b>

1/ Créditos para infraestructura que servirá de base para la construcción de hoteles de primera categoría.

2/ Créditos para infraestructura y servicios.

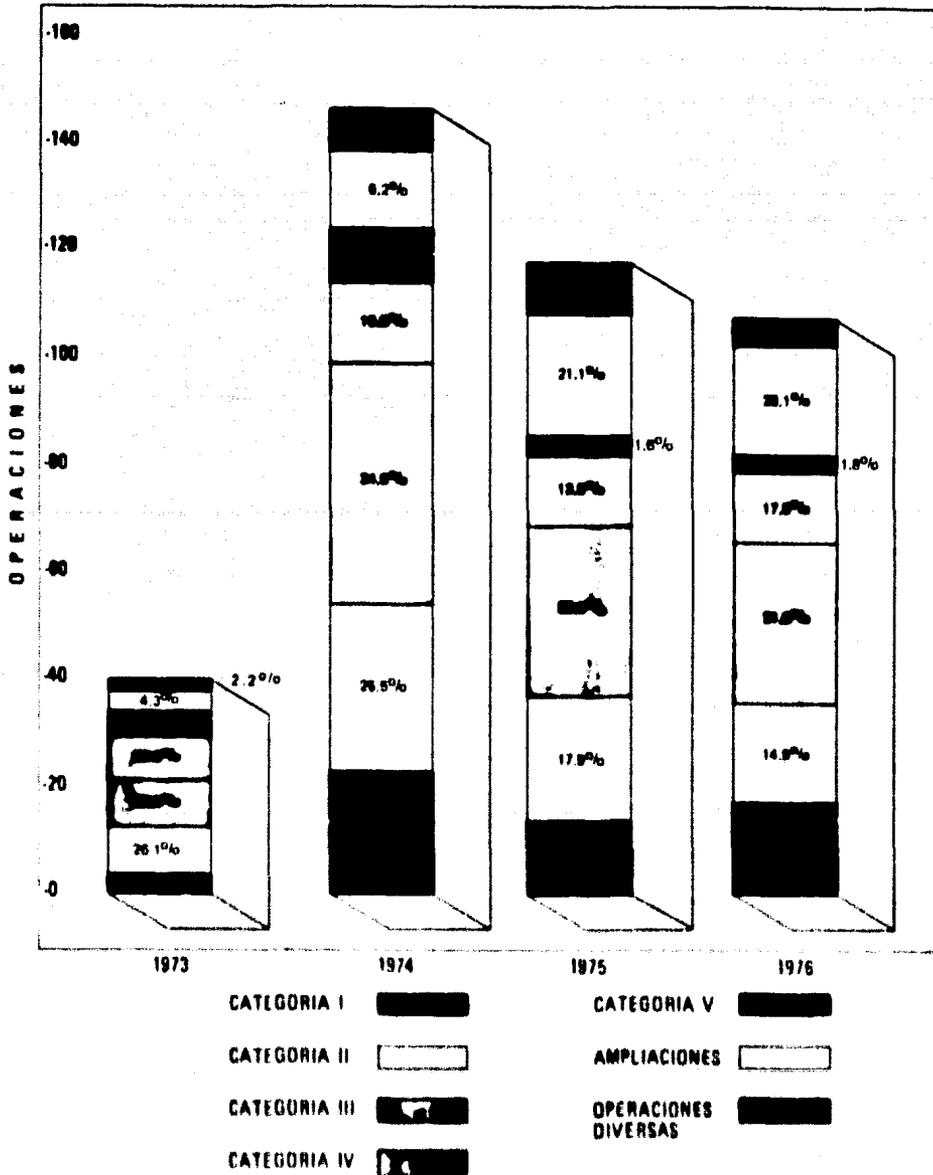
## Cuadro No. 19

## OPERACIONES APROBADAS POR CATEGORIA

Categoría	1 9 7 6		1 9 7 7		1976-1977	
	No.	%	No.	%	No.	%
I	18	15.8	12	20.7	30	17.4
II	28	24.6	15	25.9	43	25.0
III	37	32.5	23	39.7	60	34.9
IV	24	21.0	6	10.3	30	17.4
V	2	1.7	--	--	2	1.2
Operaciones Diversas 1/	5	4.4	2	3.4	7	4.1
<b>T O T A L</b>	<b>114</b>	<b>100.0</b>	<b>58</b>	<b>100.0</b>	<b>172</b>	<b>100.0</b>

1/ Créditos para infraestructura.

## NUMERO TOTAL DE OPERACIONES DE 1973-1976 Y PORCENTAJE POR CATEGORIAS



## V. DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CONCEPTOS

De acuerdo a la política establecida por el fondo - desde 1973 y tomando en cuenta las necesidades actuales de alojamiento de tipo turístico, el mayor monto de recursos - en 1977, se canalizó a la construcción de hoteles nuevos, - obtuvieron el 30.5%, y al financiamiento de infraestructura de hoteles nuevos y que representa el 42.2%.

El 27.3% restante se canalizó a financiar la ampliación y remodelación de hoteles ya en servicio (20.4%) y a - condominios hoteleros (69%). (Cuadros No. 21,22,23 y 24).

## DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CONCEPTOS Y HABITACIONES

1973 - 1977

(Monto en millones de pesos)

Concepto	1973 - 1976				1977				1973 - 1977			
	Monto	%	Cuartos	%	Monto	%	Cuartos	%	Monto	%	Cuartos	%
Hoteles Nuevos	2,537.0	70.8	16,509	67.0	399.6	30.5	1,188	35.0	2,941.1	60.1	17,697	63.1
Ampliación de Hoteles	452.5	12.6	3,372	13.7	197.0	15.0	715	21.0	649.5	13.3	4,087	14.6
Rehabilitación de Hoteles	97.7	2.7	3,215	13.1	70.1	5.4	1,218	35.8	167.8	3.4	4,433	15.8
Condominios Hoteleros	193.6	5.6	750	3.0	90.0	6.9	280	8.2	288.6	5.9	1,030	3.7
Trailer Parks	11.7	0.3	776 <sup>1/</sup>	3.2	—	—	—	—	11.7	0.2	776 <sup>1/</sup>	2.8
Otros 2/	238.1	8.0	—	—	552.7	42.2	—	—	836.3	17.1	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>3,585.6</b>	<b>100.0</b>	<b>24,622</b>	<b>100.0</b>	<b>1,309.4</b>	<b>100.0</b>	<b>3,401</b>	<b>100.0</b>	<b>4,895.0</b>	<b>100.0</b>	<b>28,023</b>	<b>100.0</b>

1/ Espacios para remolques

2/ Créditos para infraestructura y servicios

## Cuadro No. 22

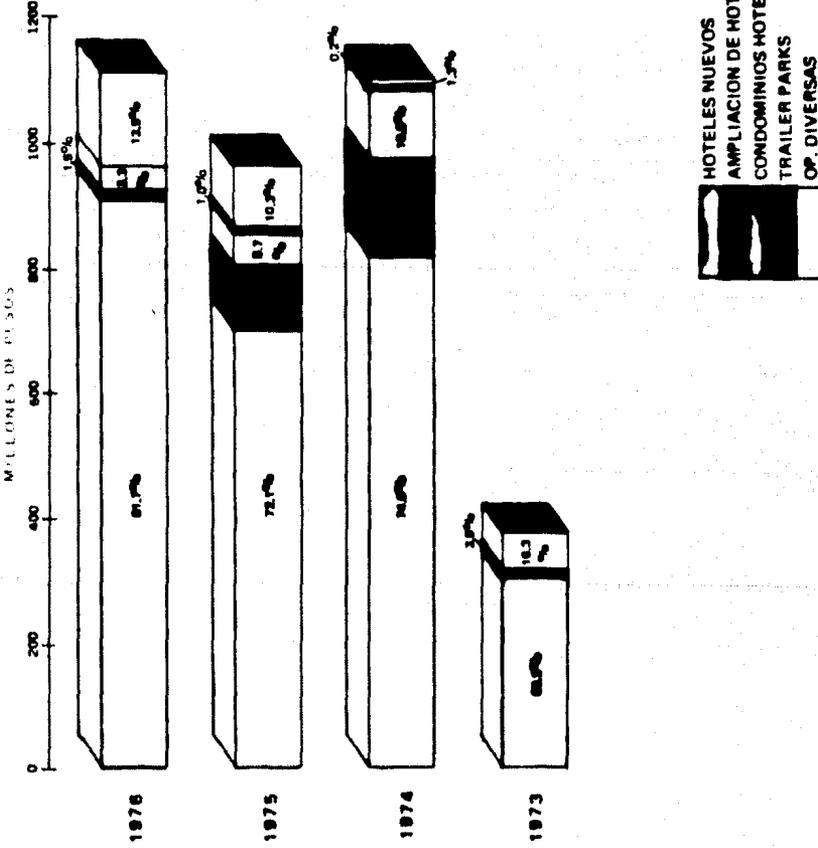
DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR TIPOS DE  
DESARROLLO TURISTICO

(monto en millones de pesos)

Concepto	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Monto	%	Monto	%
Hoteles Nuevos	914.1	81.7	399.6	30.5
Ampliación de- hoteles	16.4	1.5	197.0	15.0
Remodelación - de hoteles	13.3	1.2	70.1	5.4
Condominios Hoteleros	37.0	3.3	90.0	6.9
Trailer Park	--	--	--	--
Operaciones Diversas	138.3	12.3	552.7 <sup>1/</sup>	42.2
<b>TOTAL</b>	<b>1,119.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,309.4</b>	<b>100.0</b>

<sup>1/</sup> Créditos para infraestructura que servirá de base para la construcción de hoteles nuevos.

DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CONCEPTOS



**DESTINO DEL FINANCIAMIENTO POR CONCEPTOS**

(Millones de pesos)

CONCEPTO	1973		1974		1975		1976		TOTAL		VARIACION PORCENTUAL	
	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	1974/1973	1976/1975
Hoteles Nuevos	303.6	80.2	835.8	74.6	697.9	77.1	914.1	81.7	2,751.4	76.8	175.3	31.0
Ampliación de Hoteles	13.4	3.5	149.0	13.3	105.6	10.9	16.4	1.5	284.4	7.9	1,011.9	(84.5)
Condominios Hoteleros			118.6	10.6	55.0	5.7	37.0	3.3	210.6	5.9		(32.7)
Transectos Parques			2.3	0.2	9.4	1.0			11.7	0.3		(100.0)
Operaciones Diversas	61.7	16.3	14.2	1.3	99.9	10.3	151.6	13.5	327.4	9.1	(77.0)	51.8
<b>TOTAL</b>	<b>378.7</b>	<b>100.0</b>	<b>1,119.9</b>	<b>100.0</b>	<b>967.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,119.1</b>	<b>100.0</b>	<b>3,595.5</b>	<b>100.0</b>	<b>195.7</b>	<b>15.6</b>

Fuente: FONATUR, Fondo Nacional de Fomento al Turismo

## VI. PLAZOS OTORGADOS

En las operaciones aprobadas en 1976, el 13.2% en el monto total de financiamiento fue comprometido a un plazo máximo de cinco años, contra el 5.1% en 1973, lo que permite lograr una mayor revolvencia de los recursos del fondo.

Es importante señalar el plazo reducido que representa para el inversionista en hoteles ya que, normalmente la amortización del hotel es a más largo plazo.

El resto del financiamiento autorizado en 1976, fue de 64.0% a un plazo entre 5 y 10 años, y el 22.8% restante a un plazo mayor de 10 años (Cuadro No. 25).

**PLAZOS OTORGADOS A LOS FINANCIAMIENTOS  
(EN PORCIENTOS)**

<b>PLAZOS</b>	<b>1973</b>	<b>1974</b>	<b>1975</b>	<b>1976</b>
Hasta 5 años	5.1	14.7	8.1	13.2
De más de 5 y hasta 10 años.	54.2	40.1	46.7	64.0
De más de 10 y hasta 15 años.	40.7	45.2	45.2	22.8
<b>TOTAL</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FONATUR, Fondo Nacional de Fomento al Turismo

## VII. INCREMENTO EN LA OFERTA DE CUARTOS

El monto de financiamiento autorizado en 1977, ascendió a 1,309.4 millones de pesos, con lo que se estima se podrán construir 2,183 nuevos cuartos de hoteles de diferentes categorías, que sumados a los del período 1973-1976, hacen un total de 22,814 Unidades.

Los 2,183 cuartos financiados en el último año, se dividen en categorías como sigue: 1,068 para la primera, - 405 para la II, 601 para la III, y 109 para la IV.

La oferta hotelera que presentan estos 22,814 nuevos cuartos sera suficiente para dar alojamiento a 854,625-visitantes adicionales aproximadamente, con una estadía promedio de 11.4 días, a la tasa media de ocupación del país - (65%), lo que representa un importante impulso en el renglón turístico. (Cuadro No. 26 y 27).

Cuadro No. 26

## CUARTOS FINANCIADOS POR CATEGORIA

Categoría	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Cuartos	%	Cuartos	%
I	2,022	38.6	1,068	48.9
II	1,632	31.1	405	18.6
III	1,129	21.5	601	27.5
IV	441	8.4	109	5.0
V	18	0.4	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>5,242</b>	<b>100.0</b>	<b>2,183</b>	<b>100.0</b>

**CUARTOS FINANCIADOS POR CATEGORIA**

CATEGORIA	1973		1974		1975		1976		TOTAL	
	CIFRAS ABSOLUTAS	CIFRAS RELATIVAS %								
I	708	33.9	3,506	47.4	1,135	22.5	2,022	38.6	7,371	35.7
II	672	32.2	2,878	34.8	1,814	36.2	1,632	31.1	6,996	33.9
III	258	12.4	1,380	16.7	1,806	36.0	1,129	21.5	4,573	22.2
IV	391	18.7	439	5.3	253	5.0	441	8.4	1,524	7.4
V	60	2.8	71	0.8	18	0.3	18	0.4	167	0.8
<b>TOTAL</b>	<b>2,089</b>	<b>100.0</b>	<b>8,274</b>	<b>100.0</b>	<b>5,026</b>	<b>100.0</b>	<b>5,242</b>	<b>100.0</b>	<b>20,631</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FONATUR - Fondo Nacional de Fomento al Turismo

## VIII. CUARTOS BENEFICIOS

A fin de mantener en buenas condiciones de servicio las instalaciones hoteleras existentes, en 1977 se financió la remodelación de 1.218 habitaciones, que junto con los del período 1973-1976, hacen un total de 4,433.

Del número de cuartos remodelados en 1977, la categoría que más beneficiada se vió con este tipo de financiamiento fue la categoría I con el 46.2% del total.

El segundo lugar lo ocupó la categoría II, con el 26.8%.

El tercer lugar fue para la categoría III, con el 23.1%.

Y el cuarto lugar para la categoría IV, con el 3.9% restante.

(Cuadro No. 28).

Cuadro No. 28

## HABITACIONES REMODELADAS POR CATEGORIA

Categoría	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Cuartos	%	Cuartos	%
I	--	--	563	46.2
II	96	38.1	326	26.8
III	121	48.0	281	23.1
IV	25	9.9	48	3.9
V	10	4.0	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>252</b>	<b>100.0</b>	<b>1,218</b>	<b>100.0</b>

## IX. INVERSION ESTIMADA.

El monto de Crédito otorgado al sector turístico - en el período 1973-1977, permitió complementar una inversión total del orden de los 9.986.0 millones de pesos.

Desde estos 5.091.0 millones de pesos fueron de capital de riego, por lo que la relación del crédito con la - inversión total fue del 49.0%.

Con el monto financiado en 1977, dicha inversión asc cendió a 1.838.9 millones de pesos; por categorías, se divi dió como sigue:

45.0% para la I; 1,30.1% para operaciones diversas; la II con 14.4%; 9.5% para la III; y 1.0% para la IV.

En promedio, el monto por crédito en el período - 1973-1977, fue de 10.1 millones de pesos por operación, lo- que resultó de financiar solicitudes de diversas magnitu- - des, representadas por hoteles grandes, medianos y peque- - ños. (Cuadros No. 29,30 y 31. )

**INVERSION TOTAL ESTIMADA 1976-1977**  
(millones de pesos)

Entidad federativa	1976		1977	
	Inversión total	%	Inversión total	%
Aguascalientes	—	—	—	—
Baja California Norte	49.3	2.1	14.3	0.8
Baja California Sur	117.6	5.1	9.9	1.0
Campeche	0.8	0.1	—	—
Coahuila	37.2	1.6	7.7	0.4
Colima	—	—	458.5	24.8
Chiapas	7.4	0.3	30.3	1.6
Chihuahua	19.6	0.8	9.9	0.5
Distrito Federal	540.5	23.2	121.8	6.6
Durango	6.0	0.3	0.8	0.1
Estado de México	2.8	0.1	—	—
Guanajuato	44.8	1.9	51.0	2.8
Guerrero	202.7	8.7	162.0	8.8
Hidalgo	—	—	3.8	0.2
Jalisco	140.5	6.0	255.8	13.8
Michoacán	134.3	5.8	3.6	0.2
Morelos	—	—	—	—
Nayarit	—	—	—	—
Nuevo León	65.5	2.8	27.0	1.5
Oaxaca	101.5	4.4	16.7	0.9
Puebla	31.2	1.4	—	—
Querétaro	251.9	10.8	23.5	1.3
Quintana Roo	355.6	15.3	512.5	27.7
San Luis Potosí	17.4	0.7	—	—
Sinaloa	26.3	1.1	4.4	0.2
Sonora	74.9	3.2	17.9	1.0
Tabasco	39.7	1.7	25.7	1.4
Tamaulipas	30.4	1.3	6.4	0.3
Tlaxcala	—	—	—	—
Veracruz	24.4	1.1	37.0	2.0
Yucatán	5.2	0.2	12.9	0.7
Zacatecas	—	—	25.5	1.4
<b>TOTAL:</b>	<b>2,327.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1,838.9</b>	<b>100.0</b>

Cuadro No. 30

**INVERSION TOTAL ESTIMADA**  
(millones de pesos)

Categoría	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Valor	%	Valor	%
I	1,149.1	49.3	828.5	45.0
II	779.0	33.5	265.4	14.4
III	326.7	14.0	174.5	9.5
IV	71.1	3.1	17.8	1.0
V	1.6	0.1	--	--
Op. Diversas	--	--	552.7 <sup>1/</sup>	30.1
<b>TOTAL</b>	<b>2,327.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1,838.9</b>	<b>100.0</b>

<sup>1/</sup> Inversión para infraestructura.

#### X. EMPLEO GENERADO

En base a las inversiones que se están realizando - para la creación de nueva oferta hotelera y que Fonatur ha apoyado con financiamiento, es posible determinar el empleo directo factible de generarse y cuya cifra se estima en - 17,368 durante el período de 1973 a 1977.

**INVERSION TOTAL GENERADA**  
(millones de pesos)

CATEGORIA	1973		1974		1975		1976		TOTAL	
	CIFRAS ABSOLUTAS	CIFRAS RELATIVAS %								
I	374.9	38.8	1.530.6	56.1	819.7	38.2	1.149.1	49.3	3.974.3	48.8
II	257.1	33.4	860.5	29.6	835.7	38.9	779.0	33.5	2.732.3	33.5
III	86.8	11.3	347.0	11.9	444.7	20.7	326.7	14.0	1,205.2	14.8
IV	44.6	5.8	62.4	2.2	44.3	2.1	71.1	3.1	222.4	2.7
V	5.6	0.7	4.4	0.2	1.3	0.1	1.6	0.1	12.9	0.2
<b>TOTAL</b>	<b>769.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2.904.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,145.7</b>	<b>100.0</b>	<b>2,327.5</b>	<b>100.0</b>	<b>8,147.1</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FOMATUR Fondo Nacional de Fomento al Turismo

**X. EMPLEO GENERADO.**

En base a las inversiones que están realizando para la creación de nuevas ofertas hoteleras y que FONATUR ha apoyado con financiamiento, es posible determinar el empleo directo factible de generarse y cuya cifra se estima en 17,368 durante el período de 1973-1977.

Del monto total anterior, 1773 empleos se crearon como consecuencia de los proyectos financiados en 1977.

Por otra parte, y en base a la experiencia obtenida en este punto se calcula que por cada empleo directo creado en la rama de la hotelería, se generan 2.5 empleos indirectos en otras actividades turísticas, por lo que el empleo derivado de los apoyos financieros otorgados por FONATUR en el período 1973-1977, asciende a 43,420 plazas. (Cuadros 32, 33, 34 y 35).

Cuadro No. 32

**EMPLEO            GENERADO**

Categoría	1 9 7 6		1 9 7 7	
	Empleos	%	Empleos	%
I	1,966	50.7	1,220	68.8
II	1,208	30.7	338	19.1
III	556	14.1	184	10.4
IV	169	4.3	31	1.7
V	6	0.2	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>3,935</b>	<b>100.0</b>	<b>1,773</b>	<b>100.0</b>

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL MONTO DE LAS OPERACIONES FINANCIADAS, EL NUMERO DE CUARTOS Y EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS

1973 - 1977

(Monto en millones de pesos)

Entidad Federativa	1973				1977				1973-1977									
	Monto	%	Cuartos	%	Empleo Directo	%	Monto	%	Cuartos	%	Empleo Directo	%						
Agustalentes	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
Baja California Norte	93.6	2.6	568	2.8	420	2.7	9.5	0.7	48	2.2	17	1.0						
Baja California Sur	234.5	6.5	1,106	5.4	852	5.5	10.4	0.8	—	—	—	—						
Bahia	26.4	0.7	172	0.8	170	1.1	—	—	—	—	—	—						
Campanche	38.9	1.1	478	2.3	250	1.6	1.8	0.1	35	1.6	8	0.5						
Colima	23.2	0.7	288	1.4	229	1.5	455.0	34.8	30	1.4	5	0.3						
Chiapas	68.3	1.9	637	3.1	490	3.1	12.5	1.0	14	0.6	6	0.3						
Chihuahua	14.6	0.4	239	1.2	111	0.7	5.3	0.4	53	2.4	22	1.2						
Distrito Federal	438.6	12.2	2,290	11.1	1,668	10.7	94.5	7.2	311	14.2	165	9.3						
Durango	22.7	0.6	198	1.0	176	1.1	0.8	0.1	—	—	—	—						
Guanajuato	11.6	0.3	155	0.7	72	0.5	—	—	—	—	—	—						
Hidalgo	62.9	1.8	602	2.9	336	2.2	10.9	0.8	110	5.0	113	6.4						
Jalisco	447.5	12.5	2,147	10.4	1,779	11.5	124.0	9.5	250	11.5	280	15.8						
México	1.1	0.1	57	0.3	20	0.1	1.0	0.1	17	0.8	11	0.6						
Moravia	231.3	6.5	1,351	6.5	956	6.2	186.0	14.2	296	13.6	204	11.5						
Nayarit	116.7	3.3	1,107	5.4	578	3.7	1.5	0.1	23	1.1	5	0.3						
Oaxaca	2.8	0.1	33	0.2	19	0.1	—	—	—	—	—	—						
Queretaro	168.7	4.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
San Luis Potosí	40.6	1.1	240	1.2	400	2.6	19.9	1.5	12	0.5	—	—						
Sinaloa	90.4	2.5	503	2.4	331	2.1	11.0	0.8	30	1.4	23	1.3						
Tlaxcala	22.8	0.6	287	1.4	132	0.9	—	—	—	—	—	—						
Veracruz	149.5	4.2	774	3.7	626	4.0	11.0	0.8	—	—	—	—						
Yucatán	747.1	20.8	3,024	14.7	2,738	17.6	288.1	22.0	653	29.9	752	42.4						
Zacatecas	2.9	0.1	44	0.2	57	0.4	—	—	—	—	—	—						
Agustalentes	240.7	6.7	1,672	8.1	1,421	9.1	4.4	0.3	—	—	—	—						
Campanche	83.5	2.3	577	2.8	361	2.3	14.6	1.1	50	2.3	26	1.5						
Chiapas	117.4	3.3	795	3.8	691	4.4	18.0	1.4	—	—	—	—						
Chihuahua	20.9	0.6	339	1.6	159	1.0	2.0	0.2	21	1.0	9	0.5						
Colima	1.6	0.1	64	0.3	20	0.1	—	—	—	—	—	—						
Durango	41.2	1.1	450	2.2	236	1.5	12.7	1.0	144	6.6	53	3.0						
Guanajuato	15.6	0.4	354	1.7	207	1.3	7.0	0.5	31	1.4	31	1.7						
Hidalgo	7.5	0.2	80	0.4	60	0.4	7.5	0.6	55	2.5	43	2.4						
<b>TOTAL:</b>	<b>3,585.5</b>	<b>100.0</b>	<b>20,631</b>	<b>100.0</b>	<b>15,595</b>	<b>100.0</b>	<b>1,308.4</b>	<b>100.0</b>	<b>2,183</b>	<b>100.0</b>	<b>1,773</b>	<b>100.0</b>	<b>4,894.9</b>	<b>100.0</b>	<b>22,814</b>	<b>100.0</b>	<b>17,368</b>	<b>100.0</b>

1/ Crédito por 4530 millones de pesos para infraestructura que servirá de base para construir 4,407 cuartos nuevos.

**ESTIMACION DEL NUMERO DE EMPLEOS  
DIRECTOS GENERADOS  
EN LA REPUBLICA MEXICANA**

**1976 - 1977**

Entidad Federativa	1976		1977		Entidad Federativa	1976		1977	
	Empleo Directo	%	Empleo Directo	%		Empleo Directo	%	Empleo Directo	%
Aguascalientes	—	—	—	—	Nayarit	—	—	—	—
Baja California Norte	70	1.8	17	1.0	Nuevo León	100	2.6	—	—
Baja California Sur	169	4.3	—	—	Oaxaca	142	3.6	23	1.3
Campeche	—	—	—	—	Puebla	55	1.4	—	—
Coahuila	25	0.6	8	0.5	Querétaro	516	13.1	—	—
Colima	—	—	5	0.3	Quintana Roo	595	15.1	752	42.4
Chiapas	50	1.3	6	0.3	San Luis Potosí	45	1.1	—	—
Chihuahua	54	1.4	22	1.2	Sinaloa	163	4.1	—	—
Distrito Federal	886	22.5	165	9.3	Sonora	84	2.1	26	1.5
Durango	—	—	—	—	Tabasco	25	0.6	—	—
Estado de México	5	0.1	—	—	Tamaulipas	69	1.8	9	0.5
Guanajuato	84	2.1	113	6.4	Tlaxcala	—	—	—	—
Guerrero	378	9.6	280	15.8	Veracruz	26	0.7	53	3.0
Hidalgo	—	—	11	0.6	Yucatán	10	0.3	31	1.7
Jalisco	145	3.7	204	11.5	Zacatecas	—	—	43	2.4
Michoacán	239	6.1	5	0.3					
Morelos	—	—	—	—	<b>TOTAL:</b>	<b>3,935</b>	<b>100.0</b>	<b>1,773</b>	<b>100.0</b>

EMPLEO GENERADO

CATEGORIA	1973		1974		1975		1976		TOTAL	
	CIFRAS ABSOLUTAS	CIFRAS RELATIVAS %								
I	752	45.0	3 686	55.3	1,121	33.7	1,996	50.7	7,555	48.4
II	581	34.8	2 063	31.0	1,338	40.2	1,208	30.7	5,190	33.3
III	140	8.4	743	11.2	786	23.6	556	14.1	2,225	14.3
IV	172	10.3	153	2.3	81	2.4	169	4.3	575	3.7
V	25	1.5	16	0.2	3	0.1	6	0.2	50	0.3
<b>TOTAL</b>	<b>1 578</b>	<b>100.0</b>	<b>6 661</b>	<b>100.0</b>	<b>3 329</b>	<b>100.0</b>	<b>3 935</b>	<b>100.0</b>	<b>15,595</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FONATUR Fondo Nacional de Fomento al Turismo

### Fondo Nacional de Estudios de Preinversión:

El Fondo Nacional de estudios de Preinversión (FONEP), es un fideicomiso creado por el gobierno federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y dado para su administración a la Nacional Financiera, S.A.

El objeto básico de este fondo es particularmente el poner a la disposición del inversionista del sector privado o público, que así lo solicite, los medios financieros y técnicos para la realización de estudios de preinversión.

El FONEP procura canalizar las inversiones en proyectos que se localizan en lugares donde las posibilidades de crecimiento son más favorables. El fondo ofrece a todos los inversionistas ayuda financiera y asesoría técnica para la realización de estudios de preinversión a fin de que los empresarios estén en condiciones de conocer la viabilidad técnica, económica y financiera de sus proyectos, así como la forma de obtener la mejor localización, la tecnología más adecuada y la organización más eficiente, además de otros factores como son las posibilidades del mercado nacional e internacional a corto y largo plazo.

En suma, un estudio de preinversión permite al inversionista conocer el destino y los beneficios de su capital antes de que éste sea invertido, facilita además el posible financiamiento del proyecto por parte de instituciones de crédito tanto de carácter nacional como internacional.

### III.3 Proyección de la Hotelería en el Período 1975-1980.

Dado que el presente estudio está enfocado primordialmente al desarrollo de la hotelería en nuestro país, - presento a continuación los resultados de la investigación-efectuada por la Gerencia de Planeación y Estudios Económicos de FONATUR, y que se refiere a la posible demanda de - cuartos de hotel e inversión requerida en el período 1975--1980.

Con el objeto de cuantificar la demanda de cuartos-de hotel, dentro del país, en el período 1975-1980, se efectuó un pronóstico del flujo de visitantes residentes en el exterior hacia México, y por otra lado, se estimó el crecimiento del turismo nacional.

### III.3.1 RESIDENTES EN EL EXTERIOR.

El pronóstico del flujo turístico de residentes en el exterior se realizó en base al análisis de regresión del volumen de turismo en el período 1960-1974, como variable dependiente y el comportamiento de las variables norteamericanas del ingreso personal disponible, y el gasto en servicios como variables explicativas.

El pronóstico del flujo de turismo receptivo para 1975, encierra un descenso en la tasa de crecimiento guardada en los años anteriores, sin embargo, se espera que a partir de 1978, se logre una recuperación en el ritmo de crecimiento, llegando a sostenerse una tasa del 10.5% anual en el período 1977-1980. (Cuadro No. 36).

PRONOSTICO DE VISITANTES RESIDENTES EN EL EXTERIOR A MEXICO

- cifras en miles de personas -

AÑO	TURISTAS ANUALES	INCREMENTO ANUAL (%)
1960	760.6	-
1961	803.4	-5.63
1962	941.3	17.16
1963	1 057.8	12.38
1964	1 210.0	14.39
1965	1 350.4	11.60
1966	1 498.9	11.00
1967	1 629.0	8.68
1968	1 879.5	15.38
1969	2 064.7	9.25
1970	2 250.2	8.98
1971	2 509.4	11.52
1972	2 914.7	16.15
1973	3 226.4	10.69
1974	3 378.6	4.72
PRONOSTICO		
1975	3 450.8	2.14
1976	3 686.7	6.84
1977	4 073.8	10.50
1978	4 501.5	10.50
1979	4 974.1	10.50
1980	5 498.6	10.50
TASA DE INCREMENTO ANUAL (%)		
1960-1971	-	11.25
1974-1975	-	7.14
1974-1980	-	8.44

FONATUR  
 Gerencia de Planeación y Estudios Económicos

La demanda de cuartos de hotel que se generaría para el período 1975-1980, se estimó en base a las siguientes consideraciones:

- Densidad promedio de 1.8 personas por cuarto.
- Coeficiente de ocupación hotelera del 70%.
- Estadía de 8.15 días.

La estimación de la estadía se llevó a cabo tomando en cuenta un promedio ponderado por el tipo de turismo que se interna en el país, de acuerdo a su medio de transporte, dado que se observan marcadas diferencias entre el turismo terrestre y el turismo aéreo, siendo mayor la estadía del primero.

Por otra parte se ha eliminado a los visitantes que permanecen en el país más de 30 días, ya que por lo general dichas personas no demandan cuartos de hotel, hospendandose en casas de amigos o familiares, por lo que son carentes de interés para el presente análisis.

### III.3.2 TURISMO NACIONAL.

El número de cuartos de hotel utilizados por el turismo doméstico se consideró como una proporción del total de cuartos existentes en la República, ya que no se dispone de estimaciones confiables sobre el volumen y crecimiento, - es decir, a partir de la estimación de cuartos ocupados por los turistas residentes en el exterior en años anteriores, - se estimó que los cuartos remanentes fueron utilizados por el turismo nacional.

Además se considera que el turismo nacional crecería a la misma tasa que los residentes en el exterior y que se conservaría la misma proporción de su demanda por cuartos.

De acuerdo con la capacidad hotelera con fuente en la Secretaría de Turismo, de hoteles, moteles y apartamentos de categorías "AA", "A", "B" y "C", con un total de - 100,000 cuartos, el 48% correspondía a la demanda del turismo nacional para el año de 1972.

### III.3.3 DEMANDA POR CUARTOS DE HOTEL.

La demanda de cuartos de hotel para el período - 1975-1980, se efectuó con base a lo señalado en los incisos anteriores y refleja un promedio de 11.500 cuartos anuales. (Cuadro No. 37).

DEMANDA DE CUARTOS DE HOTEL

AÑO	TURISMO EXTRANJERO		TURISMO DOMESTICO		TOTAL DE CUARTOS ADICIONALES.
	TOTAL	ADICIONAL	TOTAL	ADICIONAL	
1974*	57,450	-	52,950	-	-
1975	58,700	1,250	54,200	1,250	2,500
1976	62,700	4,000	57,900	3,700	7,700
1977	69,300	6,600	63,950	6,650	13,250
1978	76,550	7,250	70,650	6,700	13,950
1979	84,600	8,050	78,100	7,450	15,500
1980	93,550	8,950	86,350	8,250	17,200
TOTAL	-	36,100	-	34,000	70,100

(\*) Estimamos en base a pronóstico de crecimiento del turismo desde 1972.

P O N A T U R

Gerencia de Planeación y Estudios Económicos.

### III. 3.4 INVERSION EN CUARTOS DE HOTEL.\*

Las características de cada uno de los flujos considerados implican una demanda de cuartos de hotel en forma diferente.

De acuerdo a estimaciones de campo y datos de la Secretaría de turismo se observa que la distribución del tipo de cuartos de hotel de calidad turística, está compuesta - por un 15.4% para cuartos de categoría "AA"; 20.6% para la categoría "A"; 34.5% y 29.5% para las categorías "B" y "C", respectivamente.

Asimismo, la afluencia de dichas categorías por parte del turismo extranjero y nacional difieren cada uno de ellos (Cuadro No. 38).

CATEGORIAS	T U R I S M O		T O T A L
	EXTRANJEROS	DOMESTICO	
I	10.00	5.43	15.43
II	14.00	6.63	20.63
III	17.00	17.52	34.52
IV	11.00	18.42	29.42
T O T A L	52.00	48.00	100.00

## CUADRO No. 4

## INVERSION ADICIONAL NECESARIA EN CUARTOS DE HOTEL POR CATEGORIAS

- millones de pesos -

AÑO	NUMERO TOTAL DE CUARTOS	C A T E G O R I A S				TOTAL
		I	II	III	IV	
1975	2,500	190	160	220	90	660
1976	7,700	590	480	670	280	2,020
1977	13,250	980	780	1,090	470	3,320
1978	13,950	1,080	860	1,200	510	3,650
1979	15,500	1,200	960	1,340	570	4,070
1980	17,200	1,300	1,070	1,480	630	4,480
TOTAL	70,100	5,340	4,310	6,000	2,550	18,200

F O N A T U R  
Gerencia de Planeación y Estudios  
Económicos.

Dada la distribución de los cuartos de hotel, se es tima que la inversión requerida para el período 1975-1980, sería de 18,200 millones de pesos.

El nuevo alojamiento sería planeado para satisfacer la demanda de nacionales y extranjeros correspondiendo el - 51% del total a los primeros, y el 49% restante a los segundos.

Con base en lo anterior sería posible que el número de visitantes del extranjero ascendiera a 5.4 millones - de personas en 1980, y que el movimiento interno llegara a - 22.4 millones de mexicanos para el mismo año.

## CONCLUSIONS .

Dentro del gran número de conclusiones que podrían derivarse del presente trabajo, consideré como la más importantes las siguientes:

El turismo es un fenómeno muy sensible a las perturbaciones de carácter político, social y económico, tanto a nivel nacional como internacional.

El estudio de la evolución de la afluencia turística y de los ingresos por turismo demuestran la raquítica participación que han tenido los países en desarrollo dentro del fenómeno turístico mundial. Además, las perspectivas futuras no permiten vislumbrar un cambio significativo de la situación a menos que se adopten medidas efectivas por parte de los organismos internacionales interesados en el problema.

El análisis de los índices de ocupación en los hoteles permite reafirmar lo anterior al comprobar el período de recesión provocado por la actual crisis económica mundial.

Por su parte, la evolución de la inversión hotelera demuestra su sorprendente desarrollo y consecuente importancia en la asignación de recursos destinados a su promoción.

En las diferentes etapas de la hotelería han existido diferentes sistemas administrativos para asegurar su buen funcionamiento, pasando desde la empresa familiar hasta los modernos complejos de corporaciones transnacionales que día con día abarcan una porción cada vez mayor del con-

trol de los negocios turísticos.

Dentro de los variados métodos de operación con que trabajan las transnacionales, el más benéfico para nuestro país es el sistema de franquicias ya que la fuga de divisas por este medio que por cualquier otro.

La importancia económica del turismo está dada por su papel de nivelador de la balanza de pagos y por el gran número de empleos que genera durante su operación.

Los efectos estimulantes del turismo sobre el proceso de desarrollo de los países receptores depende del grado de contenido de importación de las inversiones hechas en el ramo.

La inversión requerida para generar un empleo es - más baja en este sector que en gran parte de los demás integrantes de la economía, además de requerir gastos relativamente bajos para su capacitación y adiestramiento.

Las ramas de alojamiento y venta de alimentos son - el principal difusor de los efectos económicos del gasto turístico.

Mediante las transacciones que da origen el turismo se provoca una asignación de recursos más eficiente y equitativa que contribuye a elevar el nivel de vida de las regiones que participan en las corrientes turísticas.

Cabe resaltar que, a medida que un país alcanza niveles de desarrollo más elevados, su balanza turística tiende a tornarse negativa.

En suma, el efecto positivo global del turismo sobre la economía de nuestro país se podrá asegurar en la medida en que exista un verdadero control sobre la mayoría de las variables que lo afectan.

Las principales funciones del administrador financiero son: la planeación y el control, consecución de fondos e inversión de los mismos.

Mediante la planeación se especifican metas, eligen políticas, se determinan recursos, se diseñan procedimientos en la toma de decisiones y se preven fallas.

Para que la consecución de fondos sea eficiente, es necesario conocer las fuentes de crédito y sus formas de operar.

Sin restar importancia a la emisión de acciones, proveedores, acreedores y créditos bancarios, es inobjetable que el fideicomiso es hasta el momento la mejor fuente de financiamiento en el ramo de la hotelería.

La importancia de los fideicomisos no está dado sólo por el respaldo tan sólido que lleva consigo el fondo, sino también por las tasas de interés con que opera, siendo

estas inferiores a las que se obtienen en las demás instituciones de crédito.

Mediante la utilización de los métodos de evaluación de inversiones haré que éstas sean las más adecuadas para el logro de los objetivos.

El futuro desarrollo turístico de México debe encontrar un apoyo fundamental en el crecimiento dinámico de la oferta de alojamiento, proporcionando un mayor número de unidades de alojamiento, una mejor calidad del servicio y una alta eficiencia operativa.

Es incuestionable el hecho que el turismo es un factor importante dentro de la economía de los países en desarrollo, debido principalmente a su función como compensador de la balanza de pagos mediante la captación de divisas.

Sin embargo, en el caso de nuestro país es imprescindible tener en cuenta las siguientes consideraciones:

El turismo es una actividad internacional en la cual los servicios turísticos del mundo entero están en constante competencia entre sí en lo que respecta a precios, calidad de los servicios, etc. Esta consideración es importante porque el factor "condiciones de financiamiento" juega un papel de gran importancia en el costo de dichos servicios.

En México, este factor resulta en cierto modo negativo ya que FONATUR, la fuente más importante de financiamiento turístico, opera de una manera tal, que sólo los empresarios turísticos con mayor poder económico son los únicos que pueden aprovechar los préstamos de dicho organismo. Por ejemplo, en Estados Unidos, se pueden obtener financiamientos a una tasa de interés del 10 al 12%, en nuestro país con plazo máximo de 15 años. Este factor nada más puede ser la causa de un precio de renta de un cuarto de hotel de 4 a 5 dolares más caro en México que en Estados Unidos.

Además, como todas las actividades comerciales internacionales, la actividad turística tiende a equilibrarse igual que las importaciones y exportaciones de mercancías. En muchas ocasiones, nuestras estadísticas tienden a ver nada más los beneficios del turismo receptivo en México como una forma de equilibrar la balanza de pagos, olvidándose que también los mexicanos estamos creando un turismo receptivo en otros países cuya importancia va en aumento constante a tal grado que de acuerdo con las últimas noticias, la balanza turística con Estados Unidos muestra un déficit considerable de unos 4,000 millones de pesos.

Ahora bien, las estadísticas oficiales pretenden de mostrar que la inversión en turismo crea un gran número de empleos a un costo relativamente bajo porque comparan, por un lado, las inversiones turísticas con las de la industria pesada (metalurgia, petrolera, etc.), lo que deforma completamente la realidad. En el Estado Norte de Baja California, se considera que para crear un empleo directo por medio de inversiones en la industria de transformación se necesitan de 60,000 a 70,000 pesos y para la industria maquiladora de 10,000 a 20,000 pesos, mientras que en la activi-

dad turística se necesitan inversiones del orden de 250,000 a un millón de pesos. Además, la industria de transformación y maquila tienen una recuperación del capital invertido más rápida que la industria turística (4 a 5 años contra 25 o 30 años).

Las estadísticas oficiales pretenden demostrar también que la inversión turística crea un gran número de empleos fuera de la instalación turística misma, mediante el concepto del efecto multiplicador, como si éste fenómeno fuera privativo de la industria turística, cuando en realidad cualquier desarrollo industrial de transformación, maquila, agropecuario, etc. estimula el mismo fenómeno. Por lo tanto, ya que en el futuro próximo se van a necesitar muy fuertes inversiones en la actividad turística en nuestro país para atraer más turismo receptivo y compensar así la fuga de divisas originadas por nuestros compatriotas que desean conocer el resto del mundo antes que su propio país, es necesario contestar a las siguientes preguntas:

¿ A causa de la escasez de capital en nuestro país, no sería más lógico invertir el capital nacional en aquellas actividades que fomenten empleos con una inversión mínima (industria de transformación, maquila, etc.) y reservar para las otras, como la actividad turística, que importan divisas extranjeras y que necesitan grandes cantidades de capital para generar un empleo, fuertes capitales obtenidos con préstamos a largo plazo y tasas de interés lo más bajas posibles del exterior?

Es cierto que tendremos que pagar ese capital más los intereses, creando así aparentemente una fuga de divi--

sas, pero normalmente quedan dividendos a nuestro favor en divisas extranjeras cuya balanza es positiva para nuestro país. De ser así, se trataría de obtener capitales a plazos del orden de 25 a 30 años para el financiamiento de nuestra actividad turística, otorgando así a nuestra hotelería mayores facilidades para competir en precios con la hotelería extranjera.

La otra pregunta sería:

¿ Es preferible dejar que las empresas transnacionales operen libremente en el país sacando divisas, o conseguir préstamos extranjeros para inversiones en la actividad turística?

De este modo, se evitaría la fuga de divisas en concepto también de intereses y utilidades que pagan y extraen las transnacionales fuera del país.

Si se parte del hecho de que los recursos económicos son escasos, como realmente sucede, la aplicación de ellos debe hacerse tomando en cuenta los diversos fines competitivos, pues el rendimiento de determinados factores productivos puede ser más benéfico en un campo que en otro. Por tal virtud, las principales metas que cabe señalar a las actividades turísticas en relación a otras pueden ser las siguientes:

- a) Alcanzar una mayor productividad del capital.
- b) Alcanzar un mayor volumen de empleo.

- c) Alcanzar una mayor productividad de la fuerza de trabajo.
- d) Alcanzar una mayor captación de divisas.
- e) Lograr una distribución más satisfactoria del ingreso.
- f) Lograr beneficios sociales de importancia en los sectores y regiones hasta ahora más atrasados.

A tal grado son de importancia dichos objetivos que no es económica ni socialmente satisfactorio hablar de una elevada captación futura de turistas si no se toman en consideración tales aspectos.

**B I B L I O G R A F I A****GENERAL.**

Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, AC.  
Revista "Hoteles Mexicanos", México, Octubre, 1964.

Administración Moderna de Hoteles y Moteles.  
Gerald W. Latín, Ed. Trillas, 1976.

Sistema Azteca de Hoteles, AC.  
Folleto "Turismo y Hoteles" No. 4, México, Febrero, 1969.

Revista "Visión", México, Junio 16/30, 1973.

Administración Financiera.  
Robert. W. Johnson, Ed. CELSA, México 1978.

"The Tehory of Financial Managenet.  
New York, 1964.

Apuntes de Finanzas II.  
Unam, FCA, México. Colección Finanzas 1974.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.  
México, 1978.

**Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil.**  
**Peniche López, Edgardo, México, Porrúa, 1966.**

**Gran Diccionario Enciclopédico.**  
**Reader's Digest, tomo III, 1977.**