

64
2.ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ECONOMIA

PERFIL DE UN ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCION DE UN HOTEL DE TRES ESTRELLAS EN TAXCO, GRO.

T E S I S

Que Para obtener Titulo de
Licenciada en Economía
Presente

Beatriz Murillo Rosas

MEXICO

1992

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN



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 está 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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

INDICE

INTRODUCCION, 4

1. MARCO DE REFERENCIA, OBJETIVO E HIPOTESIS, 7

2. ANALISIS DE LA SITUACION ECONOMICA DEL TURISMO DURANTE 1975-1987

2.1 Importancia económica del turismo, 9

2.2 Evolución de la estructura del turismo, 10

2.3 Contribución del turismo a la economía nacional, 14

2.4 Comportamiento del turismo receptivo y egresivo, 14

3. PARTICIPACION DEL ESTADO DE GUERRERO EN EL TURISMO NACIONAL

3.1 El triángulo del sol: Acapulco, Ixtapa-Zihuatanejo y Taxco, 21

4. ESTUDIO DE MERCADO DEL TURISMO EN TAXCO

4.1 Análisis de la demanda turística, 25

4.2 Análisis de la oferta turística, 29

4.3 Balance Oferta-Demanda, 33

5. ESTUDIO DE INGENIERIA DEL PROYECTO

5.1 Determinación del tamaño del hotel, 36

5.2 Localización del hotel, 36

5.3 Ingeniería del proyecto, 37

5.4 Estimación de la inversión fija y capital de trabajo, 38

5.5 Estimación de gastos e ingresos de operación, 44

6. ESTUDIO DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

6.1 Formas de financiamiento, 51

6.2 Fuentes y usos de recursos, 52

6.3 Capacidad de endeudamiento del hotel, 53

6.4 Estados financieros pro-forma, 53

7. EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO

7.1 Técnicas de evaluación económica, 60

7.2 Análisis del punto de equilibrio, 60

7.3 Algunas consideraciones sobre la evaluación social del proyecto, 63

PRESENTACION

Ante el dinamismo que ha mostrado en las últimas décadas el turismo y la importancia que implica para toda la economía y en particular para la población, se propone la elaboración de un perfil de un estudio de factibilidad que permita definir la mejor alternativa a seguir a fin de optimizar recursos; por lo que se pretende que el presente proyecto de construcción de un hotel en la ciudad de Taxco, Gro., no solo defina esa mejor alternativa a seguir, sino que el análisis y el resultado del estudio del mercado presenten opciones que permitan una mayor y más adecuada explotación de las actividades turísticas en esta ciudad.

Para tal efecto, se establece como condición central, que la coordinación entre los sectores de turismo federal, estatal y de prestadores de servicios es indispensable a fin de emprender acciones y tomar medidas que permitan satisfacer las necesidades de los demandantes, en este caso, los visitantes extranjeros y nacionales. Ello implica tanto el conocimiento de sus características y de los satisfactores adecuados en la infraestructura turística como la optimización de los servicios que se prestan, acción de vital importancia acerca de la cual este centro cuenta con un estudio preliminar (1). Asimismo, se deben realizar acciones de promoción y publicidad con campañas del sector federal, con la colaboración de agencias de viajes, integrar "paquetes" en los hoteles, etc.

Lo anterior, debido a que las primeras cifras del estudio de mercado mencionado revelan cierto estancamiento en la afluencia de turistas y sin embargo se advierte que poco trabajo se realiza para reanimar la actividad turística en esta ciudad, de cuyo desarrollo depende una buena parte de la población ya que el turismo genera empleos directa e indirectamente por los impuestos que aportan los establecimientos y que constituyen una importante entrada en la hacienda pública, asimismo, porque en la medida en que aumenta la afluencia turística los plateros incrementan sus ventas, etc.

Por otro lado, ante el deterioro del poder adquisitivo de una gran parte de la población a partir de 1981, se consideró conveniente la construcción de un hotel de 3 estrellas, accesible al turismo medio procedente de los estados de Morelos y Guerrero y del Distrito Federal. Este último constituye además un gran mercado potencial.

El presente trabajo se ha concebido en 7 capítulos. En el primero de ellos se plantea como marco de referencia la metodología sugerida por las Naciones Unidas para la formulación y evaluación de los proyectos de inversión, el objetivo y las hipótesis ya fueron esbozadas líneas arriba.

En los capítulos 2 Análisis de la situación económica del turismo durante 1975-1987 y 3 Participación del estado de Guerrero en el turismo nacional, se analizan la contribución del turismo a la economía nacional y a la economía del estado de Guerrero. Asimismo, se define la estructura funcional de la actividad turística en México, factor determinante no sólo de su desarrollo sino también de su funcionamiento real.

A partir del capítulo 4 se aplican las diversas etapas de la formulación y evaluación de los proyectos de inversión como son: el estudio de mercado, el estudio de ingeniería, el de financiamiento y por último, la evaluación económica y social del proyecto.

Cabe mencionar, que el desarrollo de este trabajo sólo es un perfil del proyecto a llevar a cabo que define la idea, así como sus alternativas técnicas, económicas y sus posibles soluciones. Para realizar

el estudio de prefactibilidad, se necesitaría un grupo interdisciplinario que no está a nuestro alcance dentro de los límites del presente trabajo. Por lo cual, la evaluación se lleva a cabo sólo en el área económica y parcialmente en el área técnica.

En esta última, se revisará que sean satisfactorias las inversiones a realizar y los costos previsible de operación. Ya que las decisiones que se adoptan, se reflejan en el monto de las inversiones requeridas y en los presupuestos de ingresos y egresos. No se puede revisar que las soluciones técnicas estén definidas y sean satisfactorias no sólo en sus características.

Asimismo, interesa evaluar la proporción entre las utilidades previstas y el monto de los recursos que es necesario invertir para llevar a cabo el proyecto.

Bibliografía

(1) Secretaría de Turismo, Dirección General de Política y Programas Sectoriales, Estudio sobre la actividad turística en Taxco, Gro, México, 1984.

1. MARCO DE REFERENCIA, OBJETIVO E HIPOTESIS

1. MARCO DE REFERENCIA.

1.1 Marco de referencia.

La formulación y evaluación de proyectos de inversión constituye un procedimiento que permite recomendar la mejor alternativa de solución que justifique el empleo de recursos de cualquier naturaleza. El resultado de la realización de un proyecto contribuye al desarrollo económico del país, por lo que los proyectos no deben ser aislados e independientes, sino que, deben formar parte de un esquema de desarrollo.

Esto conduce a que los gobiernos presenten planes de desarrollo que comprenden a todo el territorio nacional y a todos los sectores.

De tales planes se derivan programas de inversión y estos a su vez, comprenden una serie de proyectos específicos, los cuales se refieren a inversiones concretas, cuya correcta formulación y evaluación evita el derroche de los recursos económicos, que de otra manera se perderían.

En este caso, aún cuando se trata de una inversión privada se toma en cuenta la situación económica del turismo a nivel nacional y del estado en que se realizaría el proyecto, ya que ello incidiría de manera determinante en la decisión de llevar a cabo la inversión o rechazar la idea del proyecto.

Este trabajo, consta de 9 capítulos en los que se expone el procedimiento para la formulación y evaluación del proyecto.

En dicho procedimiento se hace uso de diversas técnicas estadísticas a través de cuadros de concentración estadística que permiten proyectar, asimismo, se realizan encuestas a través de cuestionarios.

1.2 Objetivo.

Se pretende que con la formulación de las etapas de desarrollo del proyecto, se proporcione en definitiva una base para tomar una decisión de inversión, es decir, determine la viabilidad o, en su caso, el rechazo de la idea del proyecto.

1.3 Hipótesis.

1. La situación económica por la que atraviesa el país desde 1981, impide a los turistas nacionales el acceso a hoteles de 4 o 5 estrellas.
2. Para reactivar el turismo en Taxco, es necesaria la coordinación entre los sectores de turismo federal, estatal y de prestadores de servicios a fin de emprender acciones y tomar medidas que satisfagan las necesidades de los demandantes.
3. El Distrito Federal constituye un gran mercado potencial para el turismo que acude a Taxco.

2. ANALISIS DE LA SITUACION ECONOMICA DEL TURISMO DURANTE 1975-1987

2. ANALISIS DE LA SITUACION ECONOMICA DEL TURISMO DURANTE 1975-1988.

2.1 Importancia económica del turismo.

En las últimas décadas, el turismo se ha constituido en un factor muy importante en la economía nacional. Esta importancia es consecuencia de su dinamismo, su capacidad de generar empleos, su estímulo a las economías regionales por su efecto desencadenante en las actividades comerciales, industriales y agropecuarias que, a su vez, se convierte en puntos de apoyo para su desarrollo y su supervivencia, y, en fin, actualmente, consecuencia también de su papel primordial para la captación de divisas.

Por otra parte, las perspectivas de expansión de la actividad turística parecen ilimitadas, teniendo en cuenta que a pesar del ritmo ascendente de los precios, el turismo a escala mundial ha crecido de 72 millones de desplazamientos internacionales en 1960, a 340 millones en 1986, representando éstos últimos un ingreso mundial de 115 mil millones de dólares.

Según la Organización Mundial del Turismo (2), en 1985 la corriente turística internacional, que fue de 330 millones de desplazamientos, gastó 88,900 millones de dólares, de los cuales el 62.1% se captó en Europa y 27.3% en América, es decir, 24,230 millones de dólares, de los cuales el 61% correspondió a Estados Unidos y Canadá.

De lo anterior se desprende que, si bien los países desarrollados son los que gozan tanto de una mayor afluencia turística como de una elevada captación de divisas, por ser los mejor organizados en la materia a nivel mundial, los países en vías de desarrollo, entre los que se encuentra México, también se pueden beneficiar en gran medida con el turismo.

Sin embargo, a pesar del gran potencial turístico con que cuenta, México no parece haber hecho grandes esfuerzos desde hace una década, situación esta aceptada oficialmente en el Programa Nacional de Turismo, (3) y reflejada por las cifras según las cuales América Latina y el Caribe muestran una tendencia creciente en la captación turística mundial, del 13 al 15% de 1976 a 1978, (4) en tanto que México ha visto disminuir su participación en ella del 1.7% en 1976 al 1.36% una década después.

Parte del potencial turístico del país se ha concretado en los cinco proyectos turísticos integrales desarrollados por FONATUR, a saber, Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, San José del Cabo, Loreto y actualmente en proceso de construcción, Bahías de Huatulco. Ninguno de éstos está totalmente acabado y todos cuentan con planes de expansión a 1990, e incluso algunos hasta el año 2000.

Empero, estos planes no involucran todas las zonas turísticas del país, de lo que se desprende que es necesario "actualizar continuamente los programas turísticos, siguiendo de cerca las constantes fluctuaciones del mercado provocadas por nuevas tecnologías, por la generalización del transporte masivo y por el mejoramiento de las comunicaciones en el plano mundial, de modo que el turista se beneficie con mayores facilidades de acceso y mejores servicios. Deben considerarse como medidas prioritarias en estos programas la realización de proyectos específicos en materia de recursos humanos, promoción, organización, información, investigación y asistencia técnica" (5).

Mencionamos lo anterior porque, desde una perspectiva económica, si el turismo se integrara con todas las prestaciones que implica satisfacer las necesidades inherentes al desplazamiento temporal de personas, la venta de servicios a los visitantes extranjeros significaría para el país una entrada de divisas. Favorecido por la naturaleza y dotado de riquezas culturales como son, entre otras, las zonas arqueológicas, México debería a dichas circunstancias una parte importante de su renta nacional y,

por ende, ingresos que se constituirían en un recurso de apoyo a la cuenta corriente de la balanza de pagos.

Sin embargo, antes de entrar en el análisis de la participación del turismo en la economía de la nación es preciso establecer la estructura funcional de la actividad turística en México, ya que su papel no sólo es determinante en el desarrollo del movimiento turístico, sino también esencial en su funcionamiento real.

Por último, queremos señalar que, en este estudio, no estamos incluyendo lo que se conoce como turismo fronterizo, porque consideramos que, si bien la derrama económica del movimiento receptivo en las fronteras significa una valiosa aportación a la balanza de pagos, "el motivo principal de las personas que cruzan a nuestro país es primordialmente para realizar transacciones comerciales y en menor medida demanda servicios turísticos complementarios; además, la demanda por servicios de alojamiento ocupa un lugar reducido en su asignación del gasto; aunado a que la estadía promedio en la franja fronteriza es de aproximadamente siete horas, situación congruente con las características y propósitos de los visitantes" (6).

2.2 Evolución de la estructura del turismo.

Las primeras acciones ejecutadas por parte del Estado que dieron origen a la actual estructura funcional del turismo en México se realizaron durante los años de 1946-1952. Entre ellas están: la construcción de carreteras y la apertura de rutas aéreas, la construcción o mejoramiento de aeropuertos en el país, se dan facilidades para importar artículos necesarios para la construcción y funcionamiento de hoteles, se crean la Escuela de Capacitación Hotelera y la Comisión Nacional de Turismo y, se expide la Primera Ley Federal de Turismo (7).

En 1959 se crea el Departamento Autónomo de Turismo, el cual realiza intentos de programar los atractivos turísticos y se da un fuerte impulso al turismo a la expansión de las rutas aéreas (8). Se promueve la actividad turística a través de las oficinas establecidas en el extranjero; por último, durante la década de los sesenta se crea el marco jurídico con la expedición de la Segunda Ley Federal de Turismo, que permitiría fomentar el turismo, supervisar los servicios turísticos, crear o autorizar escuelas de capacitación, coordinar las diferentes entidades relacionadas con el turismo, para lo cual se organizan la Cámara Nacional de Turismo y la Confederación de Cámaras Nacionales de Turismo y se publican los Reglamentos de Agencias de Viajes y de Guías de Turismo y Guías de Choferes (9).

Durante ese lapso el turismo internacional se desarrolla a pasos agigantados "la llegada del jet y sus repercusiones en las corrientes de viajeros, sienta las bases para el gran "boom" que experimentará el turismo ya como fenómeno de masas..." (10).

Y es este acontecimiento el que marca el inicio de la configuración de la actual estructura funcional del turismo, es decir: los hoteles, las agencias organizadoras de viajes, el transporte aéreo tienden hacia un rápido proceso de integración vertical y horizontal, proceso que permitió el control de la demanda turística. Otro factor que incrementó en gran medida los desplazamientos fueron "los viajes en paquete que comprenden el conjunto de servicios a un precio único y en una sola operación de compra..." (11).

Así, se fueron implementado una serie de acciones que mejoraron las condiciones de operación de los hoteles.

Sin embargo, la importancia que adquirió el turismo, principalmente desde la segunda mitad de los sesenta a la primera de los setenta, no fue igual para los países desarrollados como para los subdesarrollados. Estos veían en el turismo una posibilidad para desarrollarse, para lo cual consideraban necesario crear una infraestructura hotelera que permitiera incrementar el flujo de

viajeros al país. Desde luego, todos los países, entre ellos México, carecían de recursos económicos para llevar a cabo grandes proyectos como son hoteles de categorías altas.

Por otro lado, la industria del turismo como parte de un sistema económico no puede sustraerse a las tendencias reflejadas por éste, por lo que los beneficios que representa para los países desarrollados y los subdesarrollados muestran desigualdades como consecuencia de la actual estructura de mercado.

De hecho, "las empresas y las organizaciones turísticas mediante política de inversiones diversificadas han ido formando verdaderos sistemas que abarcan todos los servicios turísticos" (12).

Matteriat (13) señala que en la tendencia hacia la planificación y la concentración de los servicios turísticos se distinguen dos tipos de conglomerados sistemas turísticos: los que congregan las cadenas hoteleras que pertenecen a grandes líneas de aviación y los que son propiedad de las grandes corporaciones. Aún más, estas grandes corporaciones, para lograr mantener bajos sus costos y acaparar los mercados turísticos, se han ido fusionando con otros servicios como son: agencias de viajes, arrendadoras de automóviles, servicios alimenticios, etc. (14).

Estas grandes corporaciones, que también se han ido estableciendo en México a través de filiales de los países desarrollados, juegan un papel tan importante dentro de la promoción turística, que en ocasiones, origina que las decisiones sobre materia turística de las autoridades nacionales puedan ser limitadas e insuficientes para lograr un desarrollo que favorezca a amplios sectores de la población. Aunado a esto, las utilidades que obtienen gracias a su eficacia y a las técnicas en materia de definición turística, se diluyen a través de la relación de los grupos o empresas que conforman esas corporaciones (15).

Y, es que, aún cuando en un principio la concentración en el turismo mundial fue provocada por las cadenas hoteleras y las líneas aéreas, éstas lograron un ritmo de expansión extraordinario gracias a su vinculación con los grupos bancarios nacionales e internacionales.

Estos cambios en la estructura del turismo, permitía a estas empresas diseñar y orientar las tendencias del mercado y con ello el control de las condiciones en las que las corrientes de viajeros se dirigen hacia los países que ellas deseen (16).

Ante esto, los países en vías de desarrollo que habían visto en el turismo un instrumento de ayuda para generar divisas, "encontraban enormes obstáculos para tener acceso a las actividades turísticas cerrando el círculo de la dependencia y exponiéndose a la presión política y económica de los países que controlan el mercado turístico internacional, ya en un contexto de distensión política, establecida para fines de la década" (17).

Lo señalado anteriormente permite deducir que, las medidas y políticas implementadas por los programas nacionales de turismo suelen ser limitadas e insuficientes, debido a que, su triunfo o fracaso en mínima parte se debe a resultado de las decisiones nacionales, a reducción en los costos de las tarifas aéreas, o al deseo de los turistas de visitar otros países, sino que, la integración lograda en esta industria en todos los sentidos -comercializaciones, gestiones, compras, sistemas automáticos de reservaciones, etc.-, determinan el destino de los flujos turísticos por lo que es necesario, en primera instancia, tomar en cuenta el papel que desempeñan estas empresas en el turismo internacional al diseñar los programas nacionales de turismo (18).

Aunado a lo anterior es importante considerar que crear una infraestructura turística que compita internacionalmente requiere de grandes inversiones, a su vez al desarrollarse esta industria genera sus propias necesidades y acarrea a los países en vías de desarrollo, gastos de importaciones de bienes de consumo destinados a los turistas. En el estudio del Banco Mundial de 1980 se muestra que, en la mayoría de los países en desarrollo el componente importado en el sector turismo oscila entre un 20 o 40% (19) porcentaje a considerar en hoteles de 4 o 5 estrellas para el caso de México.

Sin embargo, a pesar de las desventajas y los obstáculos encontrados por los países en vías de desarrollo y en el caso particular de México, durante toda la década de los setenta, el proceso de dependencia del turismo gestado en la década anterior, se consolida con los estímulos fiscales otorgados a inversiones extranjeras por el Estado.

Asimismo, utiliza un nuevo instrumento jurídico: el fideicomiso que permitiría "comercializar" los terrenos ejidales de las costas, cuyos usufructuarios eran los campesinos. También el fideicomiso permitió legalizar la inversión extranjera, en las costas y en la frontera de México (20). La Ley Federal de Fomento al Turismo expedida en 1974, crea el marco jurídico que promoverá el desarrollo de la actividad turística.

Dicha Ley es abrogada por la Ley Federal de Turismo de 1980, que introduce importantes modificaciones en relación a los fideicomisos de crédito e inversión, a la promoción y obligaciones de los prestadores de servicios en cuanto a la reorientación de la oferta hacia el mercado nacional.

La convicción del Estado de la importancia que representa el desarrollo del turismo para la economía del país, lo representa la creación de la Secretaría de Turismo en 1974, disponiendo en 1977 que la Secretaría fuera "cabeza de sector" y cuyas funciones serían: dirigir la política turística en México, coordinar el sector turismo constituido por las entidades paraestatales y presidir la Comisión Intersecretarial (21).

Desde luego, ésta tampoco ha tenido una visión global de la actual estructura turística y de los factores externos que influyen en ella, continuando con el mismo enfoque de promover la planeación física de los atractivos y la expansión de la oferta hotelera.

Señala Alfonso Jiménez: "El énfasis de la expansión física y la promoción son los instrumentos que, en la concepción gubernamental, asegurarán la demanda del turismo, y con esto, parecería como si la expansión de la oferta produjera paralela y automáticamente la demanda que hiciera uso de ella." y, agrega, "con el tiempo, se verá que sería necesario mesurar las afirmaciones relacionadas con el turismo extranjero, aunque la demanda nacional creciera de manera paulatina, siendo uno de los factores de equilibrio de la actividad turística del país" (22).

Esta era la situación generada y sostenida durante más de dos décadas, con el convencimiento de que al orientar la planta turística hacia grupos de altos ingresos, principalmente extranjeros, permitiría captar divisas, pero que, en realidad, únicamente había provocado una vulnerabilidad extraordinaria ante situaciones internacionales económicas, políticas y sociales, así como ante presiones internacionales como es el caso de Estados Unidos de donde proviene más del 85% del turismo extranjero. Así se habían marginado otros componentes que hacen posible el funcionamiento real de la actividad turística: las agencias de viajes y los medios de transporte (23).

Es hasta 1980, que el Plan Nacional de Desarrollo Turístico lo reconoce e intenta un cambio de orientación de la planta turística hacia el turismo nacional. Otro de los cambios de dicho Plan y esencial, actualmente, era el planteamiento de una estrategia de comercialización (24).

2.3 Contribución del turismo a la economía nacional.

La participación del turismo en los ingresos de la cuenta corriente de la Balanza de Pagos, excluyendo el petróleo crudo, se mantuvo desde el año de 1975 a 1983 en un 11% en promedio, reduciéndose a menos de 10% desde 1985.

Por otro lado, el gasto de los mexicanos en el exterior significa una participación en los egresos de dicha cuenta del 3.12% en promedio hasta 1981, reduciéndose a 2.3% en los años posteriores, Cuadro 1, sin embargo ha crecido a partir de 1987, pese a la crisis económica.

En relación a su contribución al Producto Interno Bruto, Cuadro 2, el turismo participó con el 3% desde el año de 1975 bajando medio punto a partir de 1985. El P.I.B. ha mostrado una tasa de crecimiento anual de 3.65%, mientras que la del turismo fue de 1.17%. El P.I.B. observó un crecimiento sostenido desde 1975, siendo muy importante entre 1978-1982, decreciendo el siguiente año, volviendo a crecer en los dos años siguientes para decrecer en 1986.

La tendencia del turismo fue similar a la del P.I.B., sus variaciones anuales fueron erráticas, de un crecimiento de casi 9% en 1978 en el siguiente año decreció 9%. Entre 1980 y 1981 de nuevo crece 9%, igual incremento para 1982 y es a partir de 1983 que su crecimiento ha sido negativo, hasta recuperarse un poco en 1987.

Los empleos generados por el sector han representado desde 1975, 8.5% en promedio del total ocupado a nivel nacional. De este 8.5% la actividad turística emplea directamente el 29% e indirectamente al 71%, Cuadro 3.

En 1986, FONATUR (25) reveló que en los últimos 11 años había participado con 117 mil 700 millones de pesos en empréstitos para desarrollar la oferta de hospedaje en el país, de esa cantidad el 69% se invirtió entre 1983 y 1985 en creación, remodelación y rehabilitación de 106,602 cuartos. El total de la inversión generó 66 mil 418 empleos directos y 166 mil 45 indirectos.

La balanza turística será analizada en detalle en el siguiente apartado.

2.4 Comportamiento del turismo receptivo y egresivo.

Si bien es cierto que la tendencia observada, en las últimas dos décadas, de los ingresos provenientes del turismo receptivo -corrientes de viajeros extranjeros que se internan en el país- ha sido creciente, permitiendo una balanza turística superavitaria, ésta se ha visto disminuida por el gasto realizado por los nacionales en el extranjero, el cual se incrementó notablemente entre 1978 y 1982, dando como resultado saldos deficitarios en los años 1980 y 1981. Dicho resultado reflejaba la sobrevaluación del peso ante otras divisas, Cuadro 4.

La situación se modifica en 1982, con la devaluación del peso frente al dólar que después de sufrir varios cambios de paridad durante el transcurso del año, al final de éste alcanza un 46%. Esto significó que la balanza turística obtuviera un saldo favorable de 618 millones de dólares, con un crecimiento de 228% con respecto al año anterior.

Desde ese año el saldo de la balanza turística ha mostrado altibajos. La devaluación del peso frente al dólar y la situación económica de los Estados Unidos, origen de más del 80% del turismo extranjero, inciden de diversas maneras en las corrientes turísticas, ya sea internas y externas (26).

Así, en 1982 aún cuando resultaban atractivos los servicios turísticos para los extranjeros por su abaratamiento, el vecino país sufre de una economía recesiva, altos niveles de desempleo y la recuperación del dólar frente a divisas europeas que permitió visitar esa región (27).

Estos factores influyeron en un decremento del 20% en la afluencia de estadounidenses hacia México, aunado a las campañas de desprestigio llevadas a cabo por una importante cadena televisiva de ese país.

Los factores antes mencionados se modifican en 1983, al crecer la economía norteamericana casi 4%, sin embargo, el superávit obtenido en la balanza se debió no al incremento en los visitantes, sino que al igual que en 1982, los egresos por concepto de turismo nacional que viaja al exterior -o turismo egresivo- caen en 44%. Dichos egresos corresponden a un gasto de 441 millones de dólares realizado por cerca de 2.0 millones de mexicanos. En 1982 se habían reducido los egresos en 50%,

es decir de 1571 a 788 millones de dólares, Cuadro 2. Decrementos resultado del encarecimiento de los servicios turísticos en el extranjero, derivado de la paridad cambiaria vigente.

Cabe señalar que aún cuando se piensa que este cambio de paridad beneficiaría al país por una mayor entrada de visitantes extranjeros y reduciría la salida de nacionales, al analizar mes por mes el margen de subvaluación del peso frente al dólar en su modalidad "libre", disminuye al transcurrir el año (ver cuadro siguiente)

AFLUENCIA DE TURISTAS EXTRANJEROS DURANTE 1983

Mes	Salida de Nacionales	Entrada de Extranjeros (Miles de turistas)	Margen de Subvaluación* %
ENERO	356.1	107.4	78.8
FEBRERO	394.8	92.0	69.6
MARZO	486.3	154.0	61.8
ABRIL	393.2	117.0	52.4
MAYO	371.1	130.0	47.6
JUNIO	401.6	137.0	42.3
JULIO	450.2	203.0	36.0
AGOSTO	382.9	186.0	31.4
SEPTIEMBRE	281.2	177.0	29.2
OCTUBRE	332.2	213.0	28.9
NOVIEMBRE	382.3	170.0	25.0
DECIEMBRE	517.2	285.0	23.3

*Se refiere al tipo de cambio libre en su cotización a la venta al último día de cada mes.

FUENTE: Grupo de Análisis Económico de CONASUPO con datos del Banco de México.

Lo anterior se debe a que la inflación en 1983 fue del 80.8%, muy por encima de la de Estados Unidos de 3.9%. De hecho, los servicios turísticos se encarecieron en un porcentaje mayor que el de los bienes y servicios, situación que hace perder competitividad. Así por ejemplo, las tarifas hoteleras se incrementaron en un 140.3% en promedio, el cual se basó en el costo de tarifas extranjeras. Las cafeterías en 103.6% y los restaurantes en 98.7% (28).

En sentido inverso resulta la salida de mexicanos al exterior, que en el segundo semestre se incrementó su salida en un 67.3%, ya que los servicios turísticos nacionales se encarecieron y en términos reales fue menos caro adquirir dólares y por tanto viajar al exterior.

Otro ejemplo del alza de precios de los servicios turísticos lo representa las tarifas de transporte aéreo y terrestre durante 1983.

TIPO DE TRANSPORTE	FECHA	% DE AUMENTO
Aéreo	12-01-83	30.0
Terrestre	25-03-83	25.0
Terrestre	02-05-83	25.0
Aéreo	12-05-83	30.0
Terrestre	16-08-83	25.0
Terrestre	04-11-83	15.0
Aéreo	08-11-83	30.0

FUENTE: Grupo de Análisis Económico de CONASUPO con datos del Banco de México.

En 1984, el sector turismo alcanzó la meta planteada al obtener un superávit en la balanza turística de 1380 millones de dólares Cuadro 4, provenientes de ingresos de 1953 millones de dólares por afluencia turística extranjera de 4.6 millones de turistas y egresos de 647 millones de dólares, gasto efectuado por 2.7 millones de nacionales en el exterior.

El número de turistas extranjeros fue menor en un 2% con respecto a los 4.7 millones de 1983 Cuadro 5, aunque su gasto se incrementó casi 300 millones de dólares, es decir, 20%. En contraste, el turismo egresivo tuvo un comportamiento más dinámico tanto en gasto 467 millones, 46.6% más que en 1983, como en número de turistas 2.7 millones, 37% mayor que el año anterior Cuadro 6.

Las cifras totales, así como su análisis mes por mes, reflejan la incidencia de los mismos factores que el año anterior como se puede ver en el siguiente cuadro:

AFLUENCIA DE TURISTAS DURANTE 1984

Mes	Entrada de extranjeros	Salida de nacionales (Miles de turistas)	Margen de subvaluación %
Enero	399	142	19.6
Febrero	447	141	16.6
Marzo	507	144	14.7
Abril	392	243	12.9
Mayo	358	220	12.0
Junio	370	170	10.7
Julio	370	287	9.7
Agosto	369	250	9.6
Septiembre	251	219	9.0
Total	3464	1816	

FUENTE: Grupo de análisis económico de CONASUPO.

Otro factor fue que las tasas de interés norteamericanas registraron un aumento sustancial a partir de marzo, reflejándose en una fuerte apreciación del dólar frente a otras divisas, lo que hizo atractivo para los estadounidenses viajar a otros destinos turísticos, principalmente a Europa.

En este año, el incremento a las tarifas de los hoteles llegó a 63% y los servicios de esparcimiento y las tarifas aéreas en 31.3% y 32%, respectivamente, al mes de septiembre.

Los países europeos, así como Estados Unidos lograron fuertes avances en su lucha contra la inflación, no así México que alcanzó el 65.5%, cabe señalar que el propio titular de la Secretaría de Turismo señalaba en el mes de julio, que los hoteles mexicanos resultaban 15% más caros que en Honolulu y 7% más que en Miami y, que ciudades con gran afluencia extranjera como son Guadalajara y Acapulco registraron aumentos en los precios por arriba del promedio nacional.

El año de 1985, resultó desfavorable para el sector turismo, inicialmente se esperaba obtener 2,200 millones de dólares por ingresos procedentes del turismo extranjero, sin embargo sólo se obtuvieron 1,720 millones de dólares, 11.9% menor que el año anterior Cuadro 4.

El número de turistas que visitaron nuestro país fue de 4,207 mil, inferior en 9.6% que en 1984 y 11.5% inferior a la meta oficial de que ingresaran en 1985 4,750 mil turistas.

El turismo egresivo se incrementó 1.2% más que el año anterior, es decir, de 2,697 mil a 2,731 mil, el gasto que realizaron fue de 664 millones de dólares 2.4% mayor que los 647 millones de dólares

que gastaron en 1984, sin embargo, el gasto medio disminuyó con respecto a 1984 en -2.6%, siendo de 409 dólares Cuadros 5 y 6.

En consecuencia, se obtuvo un superávit de 1,055 millones de dólares en la balanza turística inferior en 19% a los 1,308 millones de dólares de 1984.

Las cifras de 1986 reflejan recuperación en el flujo de turistas extranjeros 4,750 mil turistas, 18% más que los 4,029 mil de 1985.

El ingreso de dicho flujo turístico fue de 1,792 millones de dólares, mayor en un 4.2% que en 1985. El gasto medio continúa su tendencia decreciente, baja 5.2%, de 409 dólares en 1985 a 387 dólares por viaje en este año. Aunque la permanencia media aumenta a 9.9 días, el año anterior había sido de 9.1 días.

En cuando al turismo egresivo, hubo una disminución de 9.6%, ya que mientras en 1985, el número de mexicanos que viajaron al extranjero fue de 2,731 mil, para el año de 1986 la cifra descendió a 2,470 mil vacacionistas.

En materia de divisas, el turismo egresivo gastó en el exterior 6.6% menos que en 1985, los egresos por este concepto fueron de 620 millones de dólares. Por tanto, el crecimiento de la balanza turística durante el año fue de 11%, al pasar de 1,055 millones de dólares a 1,172 millones de dólares.

También en 1987, la afluencia de turistas fue positiva en un 17% al ingresar 5 407 mil visitantes. El incremento en el ingreso de divisas por turismo fue de casi un 27%, \$2,274 millones de dólares respecto de los \$1,719 millones de dólares de 1986. Su gasto medio creció a 421 dólares, 9.7% mayor que en 1986.

Por otra parte, los turistas nacionales que salieron al extranjero se incrementaron en un 8.5% de 2 470 mil en 1986 a 2 887 mil en 1987. Su gasto medio también se incrementó en un 7% de 251 a 272 dólares, los egresos sufrieron un incremento de 26% de 620 mil a 784 mil millones de dólares. Así, la balanza turística en ese año es positiva al obtenerse un saldo de \$1 490 millones de pesos.

En 1988, los ingresos crecieron en casi un 12% y los egresos decrecieron en un 3.4%, obteniéndose \$1 439 millones de dólares de saldo en la balanza turística

Los visitantes extranjeros se incrementaron en 5.3% y aumentó su gasto medio a 447 dólares, 10.5% más que el año anterior. Los nacionales que salieron al extranjero se incrementaron en 8.6%, asimismo, aumentó su gasto medio en un 7.8%, llegando a 300 dólares Cuadros 4, 5 y 6.

Bibliografía

- (2) Organización Mundial del Turismo, Compendio de estadísticas del turismo, 1986.
- (3) Programa Nacional de Turismo 1984-1988, Secretaría de Turismo, México, 1984, p. 14.
- (4) Cárdenas Tabares, Fabio. Producto Turístico. Bases estadísticas y de muestreo para su diseño, Ed. Trillas, 1983, México.
- (5) Cárdenas Tabares, op. cit., p.
- (6) Secretaría de Turismo. Programa Nacional, op. cit. p.
- (7) Jiménez M. Alfonso, Turismo. Estructura y Desarrollo, Ed. Interamericana, México, 1984, pp 43-59.
- (8) Jiménez M. Alfonso, op. cit. 107.
- (9) Jiménez M. Alfonso, op. cit. 96.
- (10) Jiménez M. Alfonso, op. cit. 63.
- (11) Jiménez M. Alfonso, op. cit. 74.
- (12) Molinero Molinero, Rosario Acela, Mitos y Realidades del Turismo, Colección de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México p. 4.
- (13) Mattelart, Armando, La Cultura como Empresa Multinacional, Ed Era, México, 1979, p.121.
- (14) Molinero Molinero, Rosario Acela, op. cit. p. 5.
- (15) Molinero Molinero, Rosario Acela, op. cit. p. 7.
- (16) Mattelart, Armando, op. cit. p. 122.
- (17) Jiménez M. Alfonso, op. cit. p. 81.
- (18) Molinero Molinero, Rosario Acela, op. cit. pp. 6 y 7.
- (19) Tord Høivik y Turid Heiberg, Turismo entre centro y periferia y la autosuficiencia en Revista Internacional de Ciencias Sociales XXXIII, Paris, UNESCO, 1980, p.85, citado en Molinero Molinero, Rosario Acela, op. cit. p. 7.
- (20) Jiménez M. Alfonso, op. cit. p. 165.
- (21) Jiménez M. Alfonso, op. cit. pp. 168 y 169.
- (22) Jiménez M. Alfonso, op. cit. p. 171.
- (23) Jiménez M. Alfonso, op. cit. p. 180.
- (24) Jiménez M. Alfonso, op. cit. pp. 171-173.
- (25) Periódico El Financiero, "En 1985 se registró la mayor inversión turística desde 1974", jueves 6 de febrero de 1986.
- (26) 1982-1984 tomado del análisis efectuado por el Grupo de Análisis Económico de Conasupo, 1985.
- (27) Idem, Grupo de Análisis Económico de Conasupo.
- (28) Idem, Grupo de Análisis Económico de Conasupo.

3. PARTICIPACION DEL ESTADO DE GUERRERO EN EL TURISMO NACIONAL

3. PARTICIPACION DEL ESTADO DE GUERRERO EN EL TURISMO NACIONAL.

3.1 El triángulo del sol: Acapulco, Ixtapa-Zihuatanejo y Taxco.

La participación del Estado de Guerrero en la afluencia turística ha sido decreciente a partir de 1975, Acapulco era uno de los destinos turísticos que atraía mayor número de visitantes en el país, ha sido desplazado por nuevos destinos surgidos en distintas regiones del territorio nacional, convirtiendo al turismo en una actividad cada vez más competitiva.

Para el estado de Guerrero, el turismo es la actividad económica predominante. Directa o indirectamente aporta aproximadamente el 45% del P.I.B. del estado y da empleo a un 17% de su P.E.A., contribuye significativamente a elevar la productividad, ya que el valor agregado bruto por trabajador empleado en esta rama de actividad es aproximadamente 6.9% mayor al promedio del resto de la economía estatal (29).

Los principales destinos turísticos del estado de Guerrero son: Acapulco, Ixtapa-Zihuatanejo y Taxco, llamados el Triángulo del Sol.

La participación de estos tres centros en el total nacional del turismo receptivo fue hasta 1976 de más del 20% en promedio, a partir de 1977 se ha observado una tendencia decreciente, en 1986 sólo era del 14%.

La razón de este decremento es, como lo señalamos antes, el desplazamiento de las corrientes turísticas de los destinos tradicionales hacia los proyectos turísticos integrales, como es el caso de Cancún con índices de ocupación de 90%, en los cuales FONATUR ha desarrollado una promoción ordenada, sistemática, regulada y planificada, además de un gran apoyo financiero. Situación que no se dió en centros como Acapulco y Taxco, los cuales muestran deficiencias como son, entre otras: excesiva estacionalidad de la ocupación hotelera, pérdida de dinamismo de la inversión hotelera, deterioro relativo de la infraestructura carretera y urbana, así como en el equipamiento de sus ciudades y, aún cuando cuenta con uno de esos centros turísticos surgido y crecido planificadamente en la década de los 70, como es Ixtapa-Zihuatanejo, su participación en el total de turistas extranjeros ha sido de 0.40% en 1975 a 2.38% en 1986, probablemente no ha sido espectacular por ser aún pequeño.

En cuanto a la participación de los visitantes extranjeros en estos tres destinos en el estado ha sido: Acapulco y Taxco con decremento en la captación turística de 86% en 1975 a 74% en 1987 y de 12% en 1975 a 9.8% en 1986, respectivamente.

Ambos han sido desplazados por Ixtapa-Zihuatanejo, el cual ha observado un desarrollo dinámico, actualmente participa con un 16%, siendo que en 1975 únicamente captaba el 1.6% de la afluencia extranjera en el estado.

El número de visitantes nacionales al Triángulo del Sol se ha incrementado de 1975 a 1985 en más de un 50% Cuadro 7.

Por destinos, la participación ha observado un comportamiento desigual. Acapulco con un decremento de 88% en 1975 a 75% en 1987. Taxco observó una tendencia irregular, aunque se ha mantenido en promedio en un 9%. Lo contrario sucedió con Ixtapa-Zihuatanejo que al igual que los visitantes extranjeros, los nacionales observaron un dinámico crecimiento y su participación en el total estatal fue de 2 a 14% Cuadro 8.

Asimismo, la tendencia en la oferta hotelera ha sido similar, de los 15,000 cuartos que existían en 1975 el 91 % correspondían a Acapulco, 3.2 % a Ixtapa-Zihuatanejo y 5.8 % a Taxco. La oferta desde entonces se ha incrementado. En 1987 se contaba con 21,480 cuartos, sin embargo la participación ha variado. Acapulco con 78 %, Ixtapa-Zihuatanejo 18 % y Taxco 4.4 % Cuadro 9.

La estadía media de los turistas en Acapulco e Ixtapa-Zihuatanejo es muy similar, los nacionales 3.3 días en Acapulco y 2.9 Ixtapa-Zihuatanejo y de turistas extranjeros 6.0 y 5.75 días respectivamente, no así en Taxco que en ambos casos es únicamente de 1.5 Cuadros 7 y 8.

Analizando las cifras de la Derrama económica del turismo en el Triángulo del Sol Cuadro 10, se observa que ha mostrado un dinámico crecimiento. En cambio la afluencia turística extranjera con crecimientos negativos durante 1981 y 1982, recuperándose en 1983, de nuevo crece negativamente a partir de 1984, hasta que en 1987 obtiene un crecimiento de 7%. El turismo nacional muestra una tendencia positiva todos los años excepto en 1984 Cuadro 10.

El crecimiento sostenido de la derrama económica puede deberse a -sin tener mayores datos que pudieran comprobarlo- las alzas constantes de los precios de los servicios turísticos, lo que significa que no sea mayor el número de turistas que visitan el Triángulo del Sol, sino que se gasta más por la estancia.

El total del gasto realizado se ha incrementado en un 1790 % de 24,987 millones de pesos en 1979 a 472,341 millones de pesos en 1986.

Guerrero es uno de los estados más ricos de México en cuanto a dotación y diversidad de atractivos turísticos se refiere, actualmente sólo se utilizan intensivamente un tercio de estos recursos, sobre todo los correspondientes a la Bahía de Acapulco (30).

La Secretaría de Fomento Turístico del estado (31) elaboró en 1981 el siguiente cuadro en el cual se pondera el valor de los atractivos turísticos, en base a su capacidad para atraer visitantes, de la infraestructura de transporte y de las instalaciones con que cuenta la entidad, el inventario de recursos turísticos se estimaba en 2,366 puntos susceptibles a incrementarse en el futuro, con la siguiente integración por tipo de atractivo y región donde se localizan.

INVENTARIO DE RECURSOS TURISTICOS DE GUERRERO

Regiones	Sitios naturales	-valor en puntos- Manifestaciones culturales científ. y artíst.	Folklore	Realiz. técnica
Acapulco	481	60	97	15
Costa Grande	392	3	13	
Costa Chica	61	7	22	
Norte	56	49	229	29
Centro	4	174	26	
Montaña			Por cuantificar	
Tierra Caliente			Por cuantificar	

Un importante factor en el desarrollo del turismo es la infraestructura de transporte, sin embargo, esta es insuficiente, solamente el llamado Triángulo del Sol cuenta con comunicación por carretera, relativamente adecuada. Asimismo, Acapulco e Ixtapa-Zihuatanejo cuentan con aeropuertos capaces de atender aviones de gran tonelaje (32).

Como se mencionó más arriba, el sector turismo proporcionó directamente empleo a 30 700 guerrerenses en 1980, es decir el 4 % de la P.E.A. del estado, de los cuales 21,950 se ocuparon en

hoteles y 8,750 en restaurantes e indirectamente a otros 99,800 trabajadores. Esta rama de actividad genera el 17% de los empleos.

Los principales problemas que enfrentan los trabajadores del sector son de inestabilidad en el empleo, ingresos insuficientes y capacitación deficiente, derivado del dinámico crecimiento de la clase trabajadora disponible y de la estacionalidad de la demanda turística.

La capacitación en el sector es aún deficiente e insuficiente y sólo una fracción de los egresados de los centros de enseñanza de nivel básico encuentran empleo. Las grandes empresas turísticas tienen sus propias bolsas de trabajo de personal directivo, por lo que los guerrerenses tienen pocas posibilidades de acceso en la administración y planificación de los servicios turísticos (33).

A continuación se realizará el análisis de la demanda y de la oferta turísticas, ya específicamente sobre uno de los vértices del Triángulo el Sol: Taxco

Bibliografía

- (29) Programa de Acción Inmediata, Gobierno del estado de Guerrero, Chilpancingo, Gro., 1988.
- (30) Programa de Acción Inmediata, op. cit.
- (31) Programa de Acción Inmediata, op. cit.
- (32) Programa de Acción Inmediata, op. cit.
- (33) Programa de Acción inmediata, op. cit.

4. ESTUDIO DE MERCADO DEL TURISMO EN TAXCO

4. ESTUDIO DE MERCADO DEL TURISMO EN TAXCO

-Área potencial de mercado.

El área potencial de mercado para el hotel está constituida por las corrientes turísticas tanto nacionales como extranjeras que visitan Taxco.

4.1 Análisis de la demanda turística.

4.1.1 Demanda del Turismo Interno 1975-1987.

-Características de los usuarios.

El turismo nacional que visita Taxco se puede clasificar en tres grupos básicamente: turistas que planearon su viaje con fines de descanso o comerciales, turistas que teniendo como objetivo Acapulco, de paso visitan Taxco y, un tercer grupo lo constituyen familiares y amigos de pobladores de Taxco que generalmente acuden en fechas especiales como día de muertos, semana santa, vacaciones escolares, etc.

-Comportamiento de la demanda interna.

El turismo nacional ha incrementado su participación en el total de visitantes de Taxco, en 1984 a un 50% y en 1986 y 1987 en un 60%.

Salvo un ligero decremento del año de 1979 con respecto al anterior, la afluencia de visitantes nacionales fue incrementándose hasta el año de 1982, cuadro 11, los incrementos son variables, en promedio de 11%, con excepción del año mencionado.

Sin embargo, a partir de 1983, el número de visitantes decae de 102 mil a 79 mil (-23%) de 1982 a 1983, resultado de la difícil situación económica del país, agravada durante 1982, año en que por primera vez se reduce el producto nacional; la tasa de inflación fue de 100%, se duplicó la tasa de desempleo; los recursos fueron insuficientes para financiar el crecimiento, etc. Todos estos factores, que aún no han sido superados del todo inciden necesariamente en la demanda turística nacional.

La estadía media de los turistas nacionales es de 1.5 días, cuadro 8.

A partir de 1984, el número de turistas nacionales logra una tendencia creciente sostenida y en 1987 obtiene un gran incremento de 80%, de 107 mil a 143 mil.

-Estacionalidad de la demanda interna.

El elemento básico que caracteriza la estacionalidad del turismo nacional lo constituye las vacaciones escolares.

Tal aseveración se desprende del análisis de la afluencia turística mensual, cuadro 11. La aplicación de la desviación estándar a las cifras, concluye que los meses de marzo o abril debido a los festejos de semana santa; julio y agosto por las vacaciones escolares y diciembre temporada clásica de vacaciones, son las temporadas con mayor afluencia de turistas. Asimismo, señala los meses con menor afluencia enero en 79 a 81 y desde este año el mes de junio alternándose los meses de septiembre y octubre.

4.1.2 Demanda de Turismo Externo 1975-1987.

-Características.

Se considera que más del 80% del turismo extranjero (34) está constituido por norteamericanos, el resto por europeos, canadienses y sudamericanos.

El turismo norteamericano que es el que acusa una mayor participación, básicamente está integrado por dos grupos: estudiantes que acuden en verano y empleados o jubilados que visitan Taxco también en verano pero en mayor medida en la temporada invernal.

-Comportamiento de la demanda externa.

El turismo extranjero representaba el principal segmento del mercado turístico.

No obstante esa participación ha ido disminuyendo desde el año de 1984 que fue de un 50% a un 40% en los años posteriores. El número de visitantes extranjeros a partir de 1975 ha fluctuado año con año, Cuadro 11, pero a pesar de que su tendencia era ascendente desde 1976, a partir de 1982 se invierte, con excepción del año de 1983 que había mostrado una fuerte recuperación de 86 mil turistas a 136 mil. Tendencia que se interrumpe durante 1987 observándose un incremento de 62.61%.

La estadía promedio de los visitantes extranjeros, es únicamente de 1.5 días, cuadro 7.

La declinación de la afluencia turística norteamericana, que como señalamos más arriba es la más importante corriente extranjera, se debió en parte a campañas realizadas en medios de prensa estadounidenses con informes proporcionados por fuentes gubernamentales dando una imagen de México peligrosa para el turista (35).

Sin embargo, esas campañas no son la única causa, la política de promoción turística en el extranjero, es muy deficiente o en el mejor de los casos sólo se realiza para algunos centros como Ixtapa, Cancún, etc., asimismo, existe deficiencia en los servicios que se proporcionan al turista y en el servicio aéreo. Las aerolíneas mexicanas operan con muchas irregularidades; cancelaciones de vuelo sin previo aviso, retraso, etc.

Es necesario realizar esfuerzos en el renglón del turismo y especialmente en el del turismo extranjero, ya que es un productor de divisas.

-Estacionalidad de la demanda externa.

La estacionalidad del turismo extranjero está determinada por las vacaciones de verano y por las condiciones climatológicas en Estados Unidos, origen de la mayor afluencia.

La corriente turística acusa un incremento en los meses de julio y agosto, cuadro 13, y en los meses de invierno. La aplicación de la desviación estándar refleja que, aunque los meses de julio y agosto se mantienen a través de los años analizados, la temporada invernal varía, algunos años es de noviembre a febrero, otros de enero a abril.

4.1.3 Importancia económica.

Hasta el momento no se cuenta con información por origen de la derrama económica. La cifra total en el Triángulo del Sol gastada por los visitantes nacionales y extranjeros no observa un comportamiento similar al de la afluencia turística, cuya tendencia es errática, sino que muestra un crecimiento sostenido debido probablemente a las alzas en los precios de los servicios turísticos.

4.1.4 Proyección de la demanda interna y externa.

-Método de proyección de la demanda.

Para la proyección de la demanda de servicios turísticos y en especial de la demanda en los establecimientos de alojamiento -hoteles-, a partir de las cifras históricas de dicha demanda Cuadro 11, constituida por la afluencia turística, tanto extranjera como nacional, se utilizó el método estadístico de regresión lineal o mínimos cuadrados cuya tendencia negativa desde 1980, se interrumpe recuperándose a partir de 1986. El método utilizado también permite observar las condiciones del mercado turístico influidas por la situación económica, política y social del país, ver Gráfica.

Además de este método se obtuvo para el período de 1975-1987, la tasa anual de crecimiento. Dando por resultado para el total del turismo: 1.7% y para los visitantes nacionales de 3.8%, descartándose la extranjera por irrelevante Cuadro 11.

Estos resultados permiten obtener más adelante al comparar con la oferta de servicios turísticos, el balance oferta-demanda y tener una idea aproximada del tamaño del mercado turístico en Taxco.

-Condiciones de la demanda futura.

La situación por la que atraviesa el país desde el año de 1982, con una serie de devaluaciones del peso frente al dólar han hecho atractivo al país para los visitantes extranjeros, sin embargo, para los nacionales ha limitado grandemente su demanda de servicios turísticos ante su encarecimiento.

Pero, es hasta fines de 1985 ante el deterioro de la situación económica y el desgaste de la política económica del régimen que lo han obligado a adoptar medidas que permitieran detener dicho deterioro y lograr obtener un crecimiento.

La experiencia ha demostrado que fue un error basar en un solo producto -el petróleo- el crecimiento económico del país, y se ha empezado a tratar de corregir esa situación.

Sin embargo, no es posible desarrollar toda la industria al mismo tiempo y hacerla exportadora. Por lo tanto, se requería de identificar los sectores con mayor competitividad internacional, sectores en los que por sus características el país ofrezca posibilidades tanto de generación de empleos como de divisas.

Derivado de lo anterior, México se ha orientado hacia 2 sectores: el turismo y la industria maquiladora, ambas generadoras de divisas y de empleo con inversiones comparativamente modestas frente a los que demandan otras áreas de actividad económica. Por ejemplo, el sector turístico presenta una alta integración pues las importaciones son inferiores al 5%.

En relación al turismo en febrero de 1986, las autoridades del turismo dieron a conocer un "Programa de acción inmediata para fomento del turismo" que entró en vigor el 19 de abril del mismo año. En el se señalaban las medidas que para reactivar el sector, permitieran fortalecer en no más de 3 meses el ingreso de viajeros del exterior. Al terminar el programa se calculaba incrementar entre 6 y 10% la recepción de visitantes extranjeros.

Entre las medidas a adoptar destacan: más facilidades a la inversión extranjera en playas, ofertas de "paquetes" turísticos hasta con 40% de descuento, creación de paquetes supereconómicos a fin de que la población nacional pueda recorrer los diferentes centros turísticos del país. Por otro lado, no se harían promociones para que los mexicanos viajaran al extranjero. Entre las medidas que facilitarían la llegada de extranjeros están: permisos de hasta

5 años de permanencia en aguas nacionales a barcos extranjeros con fines recreativos y deportivos. No podía aplicarse una política a cielo abierto, sin embargo, el gobierno federal dará mayores facilidades al ingreso de viajes charter atendiendo a condiciones específicas de mercado; los permisos respectivos se resolverían en 15 días hábiles, etc. (36).

Asimismo, se darían facilidades a las importaciones para actos que fomenten el turismo como es la importación de mercancías para ferias, exposiciones y congresos científicos interviniendo la Secretaría de Turismo para tramitar o coadyuvar en la obtención de la autorización correspondiente (37).

Por otra parte, puede influir positivamente la situación económica de los países europeos y de Estados Unidos. Aún cuando el crecimiento económico de los países industrializados no se ha deteriorado como ha sucedido con los subdesarrollados, las expectativas para los años subsiguientes a 1986 son mejores que en años anteriores. Por ejemplo, el crecimiento en Estados Unidos a partir de esa fecha es arriba de 3%, a consecuencia de la baja de los tipos de interés y de los precios del petróleo y la baja tasa de inflación (38).

Aunado a lo anterior, las empresas aéreas extranjeras que operan en el país están coadyuvando, promoviendo turísticamente a México en el extranjero, incrementando los viajes a nuestro país, operando nuevas rutas.

Asimismo, la Secretaría de Turismo ha implementado programas publicitarios, estableciendo en diversas ciudades del exterior oficinas que promuevan áreas turísticas.

En fin, en los últimos años se observa una tendencia positiva en las corrientes turísticas y podría dar buenos resultados si continúa por parte de las autoridades del turismo y de los prestadores de servicios el camino adoptado y se toma conciencia del gran potencial turístico existente, el cual debe aprovecharse no sólo por las razones antes expuestas (generador de divisas y de empleo ante el desempleo consecuencia del cierre de fábricas provocada por la recesión; por las inversiones comparativamente modestas ante la falta de recursos crediticios y su alta integración ante la casi nulas importaciones en hoteles de categorías de 1 a 3 estrellas), sino también porque permite diversificar la planta productiva.

Por tanto, en cuanto a la demanda se refiere, las expectativas para atraer turistas son buenas. Sin embargo, para Taxco ante la contracción de la demanda se debe trabajar para que los turistas se interesen por visitarlo y prolonguen su estadía.

4.2 Análisis de la oferta turística.

4.2.1 Comportamiento de la oferta.

La capacidad de la oferta hotelera en Taxco creció en un 12% de 1977 año cuya existencia era de 878 cuartos pasó a 983 en 1980 cuadro 14. Sin embargo, a partir de 1981 empieza a haber cierre de habitaciones por bajo rendimiento operativo en algunos hoteles de las diversas categorías, debido principalmente a que la demanda extranjera ha decrecido notablemente, aunque en los años de 1986 y 1987 se observó un repunte.

El hecho de la demanda contraída se refleja asimismo, en los coeficientes de ocupación de los hoteles de 5 a 2 estrellas, Cuadro 15, cuya ocupación se redujo de 46.6% a 32.4%, durante el período 1980-1985 Para los dos años siguientes, se recuperan los coeficientes hasta llegar casi a 50%.

Aún cuando los promedios de ocupación son muy bajos en el período analizado, la categoría de 3 estrellas observa los coeficientes más bajos, obteniendo una leve recuperación en los últimos años.

Por otra parte, otro factor que influye en los bajos promedios de ocupación es que la estacionalidad de la demanda mencionada anteriormente, es muy marcada. Durante 7 meses existe una buena afluencia turística y en los 5 restantes baja mucho esta afluencia, Cuadro 16.

El equipamiento turístico en Taxco, además del alojamiento es suficiente. Existen restaurantes, agencias de viajes, discotecas, bares, platerías, club de golf, información turística. A partir de 1984, se han instalado una serie de servicios que facilitan las actividades turísticas como son: guías de turistas, cafeterías, bazares, centros nocturnos, mercado y tianguis.

4.2.2 Capacidad instalada actual.

-Equipamiento turístico.

En 1987, Taxco contaba con un total de 18 establecimientos con una capacidad de 931 cuartos. Los hoteles de categorías 4, 3 y 2 absorben cerca de 80% de la oferta total, Cuadro 17.

De 5 estrellas sólo existe un establecimiento el Monte Taxco con 156 habitaciones, situado en la montaña "La Cantera", al pie de ésta se encuentra Taxco. Cuenta con servicios propios de su categoría: cancha de tenis, campo de golf, caballos, etc. Su coeficiente de ocupación ha variado en 1980 obtuvo 54%, incrementándose en el año siguiente a 58%, para caer en los años 1982-1984, luego en 1985 se incrementa a 42%.

Los hoteles con categoría de 4 estrellas son 6, cuentan con el 52% de las habitaciones existentes: 485. Cuenta con servicios de bar, restaurant y alberca. Su coeficiente de ocupación ha sufrido una drástica caída de 50% en 1980 a 29% en 1985. Incrementándose en 1986, para bajar a 42.5% en 1987.

La situación de las categorías 3, 2 y 1 estrellas ha sido similar, sus coeficientes de ocupación han registrado el porcentaje más bajo en 1985, particularmente la de 3 estrellas con 28%. Aunque se ha recuperado durante 1986 y 1987. Esta última categoría cuenta con restaurant y bar y alberca en algunos casos.

-Infraestructura y servicios.

La infraestructura consiste principalmente en los sistemas de transporte y de comunicaciones. La transportación a Taxco se realiza por vía terrestre, se cuenta con dos líneas de transporte federal interurbano, el cual ofrece un servicio deficiente, ya que destina un equipo marginal, además a que sus terminales se sitúan en el centro de la población, obstaculizando el tráfico urbano. El transporte interior se da a través de vehículos chicos de acuerdo a las limitantes del espacio.

La carretera de acceso a la ciudad se encuentra en buen estado de mantenimiento y aunque es muy sinuosa ofrece un buen grado de seguridad.

Taxco cuenta con los servicios de telefonía, telégrafos y correos. Se tienen planes de llevar a cabo el proyecto definitivo del nuevo sistema de agua potable, así como incorporar a Taxco al programa de estacionamientos.

Estos dos últimos servicios, el agua potable y los estacionamientos, mejoraría grandemente el aspecto urbano de la ciudad. Otro servicio deficiente que debe tratar de mejorarse es el de la basura.

-Sistema de comercialización empleado.

Mediante la investigación realizada con base en cuestionarios a los gerentes de los hoteles, así como por la información proporcionada por el Gobierno del estado de Guerrero y en estudios realizados por la Secretaría de Turismo, se ha llegado a la conclusión de que la carencia de un sistema de comercialización adecuado de los hoteles que operan en Taxco, es una de las principales causas de sus bajos coeficientes de ocupación.

Otra de las causas es que no existe diversificación de atracciones y servicios.

Básicamente estos dos factores impiden una afluencia mayor de un mercado potencial tan grande como es el Distrito Federal.

Generalmente, una comercialización adecuada y contar con mayores servicios a la simple habitación y el restaurant, lo llevan a cabo las cadenas hoteleras que poseen los medios económicos y el personal necesario.

En Taxco sólo el hotel de 5 estrellas y algunos de 4, pertenecen a cadenas hoteleras de la ciudad de México y su labor, en cuanto a comercialización, consiste en ofrecer "paquetes" promocionales, los cuales son anunciados en periódicos nacionales y extranjeros. Eventualmente, algunos otros establecimientos se anuncian en periódicos y mediante agencias de viajes.

-Personal ocupado en los hoteles.

El cuadro 17 de Personal ocupado en los hoteles de Taxco, permite observar cómo la plantilla básica de personal requerido para la operación de un hotel está en función del porcentaje de ocupación, del número de habitaciones y de las áreas de servicio.

Es por ello que el factor de empleado por cuarto disponible disminuye a medida que baja la categoría del hotel. Así, el hotel con categoría de 5 estrellas ocupa un empleado por cuarto disponible. En la categoría de 4 estrellas es de 0.8 y el resto de las categorías es en promedio de 0.4 empleados por cuarto.

En dicho factor no sólo influye el porcentaje de ocupación y el número de habitaciones, sino también las áreas de servicio y administración. De donde se infiere que las categorías de 1, 2 y 3 estrellas ocupan poco personal debido a que cuentan con pocas áreas de servicio y desde luego, requieren menos personal administrativo.

4.2.3 Comportamiento futuro de la oferta.

-Planes y proyectos de ampliación y creación de nuevos hoteles.

No se tiene conocimiento de proyectos de ampliación o creación de hoteles, lo cual es congruente con la baja ocupación con que operan los hoteles existentes.

-Políticas de desarrollo.

La promulgación de la Ley de Fomento al Turismo que entró en vigor en el año de 1987 (39), pretende cubrir una de las lagunas más evidentes de la legislación guerrerense, compensando el hecho de que el desarrollo de Taxco no ha contado con el soporte de un organismo federal o estatal -como ha sido el caso de Ixtapa-Zihuatanejo- que contemple los distintos elementos que inciden en la actividad turística.

Asimismo, el Programa de Acción Inmediata del gobierno estatal contempla diversas acciones que promuevan el desarrollo sostenido del turismo, a fin de que las corrientes de visitantes se distribuyan con mayor uniformidad a lo largo del año, se generen más empleos permanentes, se de mayor ocupación a la capacidad instalada, etc.

En la Ley de Fomento al Turismo se establecen instrumentos de fomento como son: estímulos fiscales, precios diferenciales y dotación de servicios públicos, infraestructura y equipamiento que propicien la aplicación de inversiones, se reconoce que la disponibilidad de tierra con características para el desarrollo turístico conforme a las normas de usos y destinos es una de las herramientas más efectivas para el impulso y orientación del desarrollo urbano y del desarrollo regional, se crea un organismo público descentralizado que define los programas integrales de fomento.

4.2.4 Precios

-Fijados por la Secretaría de Turismo.

A partir de diciembre de 1982, la Secretaría de Turismo empezó a regular las tarifas de los establecimientos de hospedaje a través de Acuerdos publicados en el Diario Oficial de la Federación (40).

A los establecimientos de 3 estrellas se les autorizó una tarifa de \$1,340 en ese año. Para el segundo año, 1983, se autorizó un incremento de 144%, Cuadro 18. Para los dos años siguientes, los incrementos fueron de 37% y 31% con unas tarifas de \$4,475 y \$5,850, respectivamente.

En diciembre de 1985, la Secretaría de Turismo estableció 5 zonas turísticas, quedando Taxco comprendido en la tercera (41). El incremento a las tarifas para esta categoría fue entre \$4 900 a \$8 850. En julio de 1986, se autorizó un incremento a la tarifa de 12%, con vigencia a noviembre del mismo año.

A partir de septiembre de 1987, la Secretaría de Turismo emitió un nuevo Acuerdo con el cual modificó las bases y procedimientos de la autorización y registro de tarifas en lo relativo a su periodicidad, estableciendo tres temporadas. En cuanto a las tarifas las determinarían los propios establecimientos, solicitando autorización a la propia Secretaría (42).

Los hoteles de esta categoría cobraron un precio por habitación doble de \$13,000 hasta julio de 1987 y de \$21,000 hasta diciembre. A partir de 1988, las tarifas que les fueron autorizadas por la Secretaría de Turismo fueron en un rango de \$40,000 a \$60,000. Estas tarifas pocas veces han sido aplicadas, ya que, debido a la contracción de la demanda, casi permanentemente tienen promociones (43).

4.3 Balance Oferta-Demanda.

El comportamiento de la demanda indica que en 1987, Taxco fue visitado por un total de 224,700 visitantes. De ellos, 134,300 el 59.8% fueron visitantes nacionales, y 90,400 extranjeros, 40.2% Cuadros 7 y 8.

La tasa media anual de crecimiento (tmac) del turismo nacional de 1975 a 1987, fue de 3.8%, la tmac del total de turistas fue de 1.7%, la cual disminuye por el decremento observado por los turistas extranjeros, por ello no se considera el crecimiento de estos últimos.

De estas estimaciones, el número de visitantes al multiplicarse por la estadía promedio (1.3 días), y dividirse entre un año (365 días), se obtiene el número de personas diarias a hospedarse. Este producto al dividirse entre el factor de ocupación 0.4%. arroja el número de

cuartos a ocupar (si se tuviera 100% de ocupación), en este caso se aplicó el 70 % que se estima pudiera obtenerse, resultando un superavit de 59 cuartos para el año de 1987 y 22 en 1997 en el caso del turismo nacional. Y en el caso del turismo total de esta categoría de 3 estrellas de 3 cuartos en 1987 y para 1997 el requerimiento sobrepasa la oferta en 21 cuartos Cuadro 20.

-Conclusiones.

De lo anterior, debe concluirse que no se justifica la construcción de ninguna habitación extra en Taxco para la categoría de 3 estrellas para el caso del turismo nacional, aunque sí para el turismo total de esta categoría.

Por tanto, se continúa el presente trabajo al tener ya una idea aproximada del tamaño del mercado en cuestión, considerándose que de acuerdo a la metodología que se ha venido aplicando y aunque no en detalle por no ser aún el desarrollo del proyecto de factibilidad sino un perfil de este, se podrá verificar técnica y económicamente las alternativas de solución de conformidad a una serie de supuestos planteados en los siguientes capítulos y que permitirán desechar o determinar llevar a cabo este proyecto.

Así el estudio de financiamiento arrojará el resultado concluyente en relación a las finanzas del hotel.

Bibliografía

- (34) Castillo García, Fco. Javier, tesis: El turismo en Taxco, factor básico de su economía, Escuela de Economía, UNAM, 1976.
- (35) Periódico el Financiero, 11 septiembre 1985.
- (36) Secretaría de Turismo, Programa de Acción Inmediata para Fomento del Turismo, 13 marzo 1986.
- (37) Periódico El Financiero, "Darán facilidades a importaciones para actos que fomenten al turismo", 22 abril 1986.
- (38) Periódico El Financiero, "Creció el PNB en Estados Unido sólo 2.3% en 85, mientras el ahorro se derrumbó", 21 febrero 1986.
- (39) Gobierno del Estado de Guerrero, Ley de Fomento al Turismo, Periódico Oficial, Chilpancingo, Gro., 17 agosto 1987, pp. 2-11.
- (40) Oficina de Turismo en Taxco, Directorio de hoteles y tarifas de la ciudad de Taxco, 1982.
- (41) Diario Oficial de la Federación, Acuerdo de la Secretaría de Turismo, 11 diciembre 1985, pp. 38-40.
- (42) Diario Oficial de la Federación, Acuerdo de la Secretaría de Turismo, 8 septiembre 1987, pp. 118-119.
- (43) Información proporcionada por la Gerencia del Hotel Borda, Taxco, Gro., Dic. 1989.

5. ESTUDIO DE INGENIERIA DEL PROYECTO

5. ESTUDIO DE INGENIERIA DEL PROYECTO

5.1 Determinación del tamaño del hotel.

-Factores determinantes del tamaño y categoría.

El estudio del mercado turístico de Taxco y específicamente el balance oferta y demanda, permiten determinar el tamaño y la categoría del hotel a construir. Sin embargo, en el presente estudio el balance oferta-demanda de la categoría de 3 estrellas arroja un resultado superavitario de cuartos, por lo que se determinó continuar el estudio partiendo del supuesto de que si el turismo nacional desde 1977 había sido creciente, excepto los años de 1983 y 1984 debido a las condiciones económicas imperantes aunado a la cercanía de un mercado potencial grande como el Distrito Federal, podría considerarse factible la construcción del hotel.

Lo anterior desde luego si se cumplieran los siguientes supuestos: sumar esfuerzos del gobierno estatal y de los prestadores de servicio, una adecuada comercialización para atraer turistas que estén acudiendo a otros destinos nacionales y que los prestadores de servicios realicen una labor de promoción individual en periódicos y revistas nacionales, principalmente en el Distrito Federal. Y por último, llevar a cabo la administración y atención de los hoteles en forma eficiente, factor determinante en el uso adecuado de los recursos, por un lado, y por el otro, crea una buena imagen del establecimiento, y por ende, el deseo de volver.

5.2 Determinación de la localización del hotel.

-Factores determinantes de la localización de la zona.

Las razones que originalmente habían llevado a escoger la ciudad de Taxco, fueron dos: que ya contaba con una adecuada infraestructura y tradición turísticas, gracias a su arquitectura colonial y a su producción de plata, así como a la aparente tendencia creciente del turismo nacional y la localización y características de los mercados de consumo y de abastecimiento, estos últimos señalados como determinantes de la localización en la formulación de proyectos de inversión (44).

El mercado de consumo para el caso de este proyecto lo constituyen los visitantes potenciales, especialmente nacionales, cuyo costo es nulo para el proyecto, ya que dichos visitantes no requieren de desplazamientos mayores puesto que el hotel se localizaría en la propia ciudad. En cuanto al mercado de abastecimiento para el hotel, constituido por ropería y vestuario, artículos de oficina, aseo y diversos, etc, estos pueden adquirirse periódicamente en el Distrito Federal a mejores precios, de igual manera se adquirirían las bebidas. Para la preparación de los alimentos el abastecimiento se realizaría en el propio Taxco.

Otros factores determinantes de la localización son:

-La disponibilidad y características de la mano de obra. En este caso, no se pueden establecer alternativas de los costos correspondientes a los salarios del personal que laboraría en el hotel, ya que dichos salarios están regidos por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos y Profesionales. El monto de los salarios se señalarán en los presupuestos.

-Disponibilidad de energía eléctrica. En razón de que el hotel se localizará en la ciudad, resulta factible llevar a cabo la conexión de la energía eléctrica a las líneas principales de transmisión.

-Fuentes de suministro de agua. Al igual que en la energía eléctrica, se llevaría a cabo la conexión a la red municipal de suministro de agua.

5. ESTUDIO DE INGENIERIA DEL PROYECTO

5.1 Determinación del tamaño del hotel.

-Factores determinantes del tamaño y categoría.

El estudio del mercado turístico de Taxco y específicamente el balance oferta y demanda, permiten determinar el tamaño y la categoría del hotel a construir. Sin embargo, en el presente estudio el balance oferta-demanda de la categoría de 3 estrellas arroja un resultado superavitario de cuartos, por lo que se determinó continuar el estudio partiendo del supuesto de que si el turismo nacional desde 1977 había sido creciente, excepto los años de 1983 y 1984 debido a las condiciones económicas imperantes aunado a la cercanía de un mercado potencial grande como el Distrito Federal, podría considerarse factible la construcción del hotel.

Lo anterior desde luego si se cumplieran los siguientes supuestos: sumar esfuerzos del gobierno estatal y de los prestadores de servicio, una adecuada comercialización para atraer turistas que estén acudiendo a otros destinos nacionales y que los prestadores de servicios realicen una labor de promoción individual en periódicos y revistas nacionales, principalmente en el Distrito Federal. Y por último, llevar a cabo la administración y atención de los hoteles en forma eficiente, factor determinante en el uso adecuado de los recursos, por un lado, y por el otro, crea una buena imagen del establecimiento, y por ende, el deseo de volver.

5.2 Determinación de la localización del hotel.

-Factores determinantes de la localización de la zona.

Las razones que originalmente habían llevado a escoger la ciudad de Taxco, fueron dos: que ya contaba con una adecuada infraestructura y tradición turísticas, gracias a su arquitectura colonial y a su producción de plata, así como a la aparente tendencia creciente del turismo nacional y la localización y características de los mercados de consumo y de abastecimiento, estos últimos señalados como determinantes de la localización en la formulación de proyectos de inversión (44).

El mercado de consumo para el caso de este proyecto lo constituyen los visitantes potenciales, especialmente nacionales, cuyo costo es nulo para el proyecto, ya que dichos visitantes no requieren de desplazamientos mayores puesto que el hotel se localizaría en la propia ciudad. En cuanto al mercado de abastecimiento para el hotel, constituido por ropa y vestuario, artículos de oficina, aseo y diversos, etc, estos pueden adquirirse periódicamente en el Distrito Federal a mejores precios, de igual manera se adquirirían las bebidas. Para la preparación de los alimentos el abastecimiento se realizaría en el propio Taxco.

Otros factores determinantes de la localización son:

-La disponibilidad y características de la mano de obra. En este caso, no se pueden establecer alternativas de los costos correspondientes a los salarios del personal que laboraría en el hotel, ya que dichos salarios están regidos por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos y Profesionales. El monto de los salarios se señalarán en los presupuestos.

-Disponibilidad de energía eléctrica. En razón de que el hotel se localizará en la ciudad, resulta factible llevar a cabo la conexión de la energía eléctrica a las líneas principales de transmisión.

-Fuentes de suministro de agua. Al igual que en la energía eléctrica, se llevaría a cabo la conexión a la red municipal de suministro de agua.

-Disposiciones legales, fiscales o de política económica. La Ley de Fomento al Turismo (45), precios diferenciales y dotación de servicios públicos, infraestructura y equipamiento a quienes propicien la aplicación de inversiones turísticas, que será importante considerar de llevarse a cabo el proyecto..

5.3 Ingeniería del Proyecto.

5.3.1 Programa arquitectónico.

El programa arquitectónico, contempla diversas áreas generales de construcción para la realización del inmueble como son: áreas de servicio, áreas públicas, áreas privadas, áreas verdes, áreas deportivas y áreas de estacionamiento. La áreas de servicio están divididas en : áreas de servicios públicas e internas.

Las dimensiones de construcción de las distintas áreas son: áreas públicas (vestibular y de circulación) 498 m2. Areas de Servicios públicos (comedor para 100 personas, bar de alberca con barra para 30 personas, oficinas, recepción, comercios y área de recreación) 360 m2. Areas de servicio privadas (cocina, casa de máquinas, subestación, almacén, etc.) 278 m2. Areas privadas (48 habitaciones) 683 m2. Areas verdes 419 m2. Estacionamiento (16 autos) 320 m2. Areas de servicios internos (patio con pozo) 42 m2. Area de alberca 90 m2.

5.3.2 Especificación de acabados.

Debido al tipo de requerimientos por parte de las autoridades municipales y estatales, este hotel tendrá un acabado colonial, con una integración de espacios típicamente mexicanos. El piso de las diversas áreas será de loseta vidriada, las paredes al igual que el techo tendrán un acabado de aplanado fino y las paredes del baño tendrán acabados con azulejos tipo rústico. En cuanto al exterior, también se utilizarán acabados en aplanado fino con el objeto de acentuar el ambiente colonial, puertas de pino con acabado colonial, etc.

5.3.3 Especificaciones de la obra civil.

Las especificaciones técnicas de la obra civil se tomaron del libro de los Ings. Humberto Soto Rodríguez, Ernesto Espejel Zavala y Héctor Martínez Frías, sobre la formulación y evaluación de proyectos industriales. Las especificaciones técnicas de los siguientes tres aspectos: de la construcción, de las instalaciones y de las instalaciones especiales, son listadas a continuación, y deberán detallarse cuando se realice el proyecto (46).

- Especificaciones de la construcción
- .Limpieza y trazo del terreno.
- .Excavaciones.
- .Estructura de concreto.
- .Trabes y losas.
- .Cadenas, dalas y castillos de concreto.
- .Firmes de concreto.
- .Aceras.
- .Cimentación.
- .Impermeabilización de azotea.
- .Muros.
- .Pisos.
- .Drenaje de aguas pluviales.
- .Albañales.
- .Herrería.

- .Yesería, recubrimientos y acabados.
- .Carpintería y cerrajería.
- .Pintura.
- .Jardinería.

- Especificaciones de las instalaciones.
- .Hidráulicas y sanitarias.
- .Eléctricas.

- Especificaciones de las instalaciones especiales.
- .Sistemas de comunicación.
- .Sistema de incendio.

La construcción del edificio se llevaría a cabo en 8 meses, durante el 9º. mes se instalarían los equipos.

5.4 Estimación de la inversión fija y capital de trabajo.

Para determinar la inversión total que requiere la instalación del hotel, es necesario estimar, por una parte la inversión fija y, por la otra, el capital de trabajo.

5.4.1 Inversión fija.

El activo fijo comprende el conjunto de bienes que no son motivo de transacciones corrientes por parte de la empresa. Se adquieren de una vez durante la etapa de instalación del proyecto y se utilizan a lo largo de su vida útil. Los activos fijos se clasifican en tangibles e intangibles (47).

Los tangibles comprenden maquinaria, equipos, terreno, edificios, etc. La estimación del costo de construcción, cuyo total arroja un presupuesto para la obra civil de \$1,469 millones 653 mil pesos, como se demuestra en la siguiente tabla.

TABLA 1
ESTIMACION PRELIMINAR DEL COSTO DE CONSTRUCCION
DE UN HOTEL DE 48 HABITACIONES
CON CATEGORIA DE 3 ESTRELLAS

DESCRIPCION	COSTO M2*	COSTO (miles de pesos)
Areas públicas 498 m2	\$ 768 1/	\$ 382,464
Areas de servicio públicas 360 m2		276,336
privadas 278 m2		213,504
Areas privadas 683 m2		524,808
Area patio de servicio 42 m2	316 2/	8,988
Area estacionamiento 320 m2	31	9,920
Areas verdes 419 m2	31	12,989
Area alberca 90 m2	450	40,500
Total		\$ 1 469,653

* Costo a enero de 1991, incrementado por el factor de zonacorrespondiente a Taxco.
1/Peimbert, Juan B. Ing., Costo y Materiales.

2/IMSS, Jefatura de Construcciones, Parámetros de costos por m2 de construcción, Enero 1991.

El costo de los equipos necesarios para la instalación del hotel, se obtuvo en base en las especificaciones del equipo presentadas en el apartado 6.3. El costo total del equipo asciende a \$510 millones 851 mil, proporcionados por Auditoría General del IMSS tomado de los costos de equipos utilizados en hospitales, los cuales fueron revisados y adaptada su capacidad y cantidad de acuerdo al tamaño del hotel. Ver tabla 2.

TABLA 2
ESTIMACION PRELIMINAR DEL COSTO DEL EQUIPO NECESARIO
PARA LA INSTALACION DE UN HOTEL DE 48 HABITACIONES*

EQUIPO	CAN- TIDAD	CAPA- CIDAD	COSTO U.	MPORTE (miles de pesos)
1. Casa de Máquinas				
Generadores de vapor	2	180 ccs.	\$ 32,497	\$ 64,994
Tanque agua caliente	1	3000 lts.	8,207	8,207
Tanque condensados	1	2800 lts.	12,310	12,310
Sistema hidroneumático	1	equipo	8,207	8,207
Sist. bombeo agua calien.	2	5 h.p.	615	1,230
Sist. bombeo agua fría	2	5 h.p.	615	1,230
Tanque de gas	1	3000 lts.	3,078	3,078
Cisterna agua cruda	1	120 m3	6,565	6,565
Subtotal				105,821
2. Tratamiento de agua				
Sist. ablandamiento agua	1	equipo	82,067	82,067
Sistema de filtrado	3	filtros	616	1,848
Sistema de cloración	1	equipo	6,155	6,155
Cisterna agua tratada	1	120 m3	6,565	6,565
Subtotal				96,635
3. Equipo contra incendio				
Sistema de bombeo	1	equipo	1,569	1,569
Hidrantes con manguera	5	equipos	6,155	6,155
Extintores A-B-C	10	equipos	3,488	17,440
Subtotal			139	1,390
4. Equipo eléctrico				
Subestación eléctrica	1	equipo	53,080	53,080
Planta de emergencia	1	equipo	61,550	61,550
Sistema transferencia	1	pieza	10,258	10,258
Subtotal				124,888
5. Sistema de aire acondicionado				
Manejadoras de aire	5		10,258	51,290
Subtotal				51,290
6. Equipo de intercomunicación				
Conmutador 5 líneas c/ sist. de intercomunicación interna			45,137	45,137
Subtotal				45,137
7. Equipo de cocina				
Conserv.: Refrigerador	1		8,207	8,207
Congelador	1		8,207	8,207
Prep.: Peladora papas	1		1,847	1,847
Rebanadora	1		1,847	1,847
Abrelatas ind.	1		1,026	1,026
Licuada ind.	1		3,077	3,077
Molino carne	1		5,129	5,129
Batidora ind.	1		3,283	3,283

Cocción:Marmitas	1	4,514	4,514
Estufones	3	3,077	9,231
Horno	1	6,155	6,155
Plancha freid.	1	1,231	1,231
Vaporera	1	410	410
Eq.compl.:Lav.trastes	1	2,954	2,954
Trituradores	4	451	451
Campanas ext.	1	1,477	1,477
Baño maría	1	127	127
Subtotal			60,526
T o t a l			510,851

Fuente: IMSS, Jefatura de Auditoría General, Enero 1991.

*El equipo es el necesario para la construcción completa del hotel.

Para estimar el costo total de la inversión fija, se adicionó el costo del terreno \$53 millones 800 mil que consta de un área de 2690 m2, con un costo por m2 de \$20 mil, el costo del mobiliario por \$150 millones y el costo del equipo de transporte \$ 40 millones.

Los activos intangibles lo componen los estudios, puesta en marcha, organización, etc. Se estimó el 10% del costo total del equipo para gastos de instalación del mismo. Del 3.5% del costo total de la obra civil le corresponden a los gastos de estudios previos y anteproyecto de ingeniería el 15%, a la elaboración del proyecto final 60% y a la ingeniería, supervisión, etc. 25%. Este 3.5% equivale a \$ 51 millones 439 mil (48). Se constituye un fondo para imprevistos y contingencias en el que se agrupan algunos rubros como seguros contra incendios y una partida para cubrir contingencias no previstas al hacer el estudio, se consideró el 5% del costo del activo fijo, dicho porcentaje es enteramente arbitrario. Para Seguros y fianzas se estima 5% de los activos fijos e inventarios.

La organización y puesta en marcha del hotel se realizaría durante el 10º mes, y comprenden la organización de los servicios administrativos y entrenamiento del personal. Asimismo, se consideran los gastos legales y notariales y los impuestos especiales originados por la formación de la empresa y los desembolsos o pérdidas de operación al probar la instalaciones solucionando los problemas que surgieran durante las pruebas, con un costo de \$ 12 millones (49).

Los intereses generados durante el período de construcción y puesta en marcha, se calcularon con base en las reglas de operación del crédito otorgado por FONATUR (50).

TABLA 3
ESTIMACION DE LA INVERSION FIJA REQUERIDA PARA LA INSTALACION DEL HOTEL DE 48 HABITACIONES CON CATEGORIA DE 3*

ACTIVOS TANGIBLES	IMPORTE (miles de pesos)
Terreno	\$ 53,800
Casa de máquinas	105,821
Tratamiento de agua	96,635
Equipo contra incendio	26,554
Equipo eléctrico	124,888
Sistema aire acondicionado	51,290
Equipo de intercomunicación	45,137
Equipo de cocina	60,526
Equipo de transporte	40,000
Mobiliario	150,000
Obra civil	1,469,653
Total Activos Tangibles	\$ 2,224,304
ACTIVOS INTANGIBLES	
Instalación de equipos	51,085
Investigación, estudios previos y anteproyecto	7,700
Elaboración del proyecto final	30,900
Ingeniería, superv. admón. obra	12,900
Fondo imprevistos y contingencias	110,465
Seguros y fianzas	31,500
Organización y puesta en marcha	12,000
Intereses durante instalación	50,000
Total Activos Intangibles	306,550
INVERSION FIJA TOTAL	\$ 2,530,854

5.4.2 Capital de trabajo.

A los recursos del capital de trabajo o circulante se le designan como bienes de cuenta corriente de la empresa, a diferencia de los bienes de capital que integran los activos inmovilizados. Constituyen el patrimonio que necesita el hotel para atender su operación (en el apartado de Presupuestos se detalla la obtención de sus costos), en un período dado (51), como son:

Los Sueldos y salarios así como las remuneraciones complementarias y eventuales, se estimaron con base en las disposiciones legales existentes y los Salarios Mínimos y Profesionales vigentes (52). Algunos rubros como: agua, luz y fuerza, costos de alimentos y bebidas, publicidad y promoción e intereses, se obtuvieron aplicando los parámetros estimados por FONATUR (53). La estimación de las cuotas del Seguro Social se hizo con base en la tabla contenida en el Calendario de Cotización del Seguro Social(54). La cuota de Fononavit de acuerdo a los establecido le corresponde el 5% del ingreso y los impuestos con base en el impuesto sobre la renta (55).

El resto de los costos se obtuvieron calculando el volumen aproximado de insumos (ropería, combustibles, etc) que requeriría el hotel con base en su capacidad instalada y sus porcentajes de ocupación.

La depreciación de los activos tangibles se calcula entre 5 y 20 años \$ 127 millones 400 mil anuales, y la amortización de los activos intangibles a un plazo más breve, 2 años \$ 82 millones anuales.

Los intereses del préstamo a largo plazo otorgado por FONATUR durante esta etapa, se calculan de acuerdo a sus reglas de operación (56), el interés es ajustado mensualmente, de acuerdo a las variaciones del C.P.P. (costo promedio porcentual) que publica el Banco de México, o la tasa de cetes a 28 días (la mayor). En este caso se aplicó el 21.29%, C.P.P. de octubre de 1991 (57).

TABLA 4
ESTIMACION DEL CAPITAL DE TRABAJO REQUERIDO PARA LA OPERACION
DEL HOTEL DE 3 ESTRELLAS DE 48 HABITACIONES
(miles de pesos)

CONCEPTO	1992
ANALISIS DE GASTOS POR DISTRIBUIR	
Sueldos y Salarios	138,411
Rem. comp. y eventuales	17,786
Ropería y vestuario (c)	20,176
Arts. oficina, aseo y diversos (a)	21,419
Combustibles y lubricantes (a)	4,000
Mobiliario y equipo no capital (c)	5,262
Reparación y mantenimiento	30,078
Agua, luz y fuerza	20,052
Comunicaciones y servicios (a)	26,651
Seguros y fianzas	125,815
Situaciones y serv. bancarios (a)	5,000
Costos de alimentos y bebidas	421,900
Publicidad y promoción	20,052
ANALISIS DE GASTOS NO DISTRIBUIBLES	
Intereses	214,390
Estimación de incobrabilidad (c)	2,500
Depreciación	127,400
Amortización	82,000
Ingreso por tarifas y servicios	1 632,879
Pago de impuestos y cuotas	45,134

(c) cargo a cuartos (a) cargo a administración

5.4.3 Programa de inversiones.

Las erogaciones totales del proyecto desde el primer día en que se inicia la construcción del hotel, de acuerdo al programa de inversiones hasta el último día del 10o mes, es decir, al haber concluido la construcción, la instalación de equipos y la puesta en marcha, son de \$ 2 548 millones.

El proyecto se financia con un crédito otorgado por FONATUR, del 38 % del total de la inversión a un plazo de 15 años. El otro 62% es financiado con capital propio, el cual se agota el 8o. mes, es decir, al terminar la obra civil, a esa fecha se lleva una erogación de \$ 1 574 millones. Es a partir del 9o. mes, cuando se hace uso del préstamo a largo plazo mencionado.

Los intereses, cuyo costo se incluye en el préstamo, se calculan con base al 21.29 % correspondiente al C.P.P. del mes de octubre (58). Por tanto al mes de diciembre había un costo por intereses de \$50 millones.

TABLA 5
PROGRAMA DE INVERSIONES DURANTE LA CONSTRUCCION Y PUESTA
EN MARCHA DEL PROYECTO
(Millones de Pesos)

CONCEPTO	PERIODO EN MESES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terreno	54									
Estudios y anteproy	8									
Proyecto final	31									
Obra civil	76	145	281	294	323	217	82	51		
Ingenier. y superv.				6				7		
Equipos										
Casa de máquinas									106	
Tratamiento de agua									97	
Contra incendio									27	
Eléctrico									125	
Aire acondicionado									51	
Intercomunicación									45	
Cocina									61	
Instalación de equip.									51	
Equipo de transporte										40
Mobiliario									150	
Seguros y fianzas									32	
Fondo Imprev. y Cont.										110
Organiz. y puesta marcha										12
Intereses									*	50
Inventarios y efectivo										17
INVERSION MENSUAL	169	145	281	300	323	217	82	58	745	229
INVERS. ACUMULADA	169	314	595	895	1218	1435	1517	1575	2320	2549

*mes a partir del cual se pagan intereses.

Este programa de erogaciones de las inversiones, constituye la base para elaborar el estudio de financiamiento, y más concretamente, el Estado de Resultados.

5.5 Estimación de gastos e Ingresos de operación (presupuestos).

Toda la información expuesta en los apartados anteriores permite juzgar un proyecto mediante la elaboración, ordenación y resumen de dicha información, como tarea preliminar a la evaluación del proyecto. El cálculo básico es el de los gastos e ingresos anuales que resultarían de llevar a la realidad el proyecto. A partir de este presupuesto se obtiene la cuantía de las utilidades o pérdidas.

El presupuesto global anual puede variar a lo largo de la vida útil del proyecto a causa de fluctuaciones en las tarifas, en los precios de los insumos o de los coeficientes de ocupación. Por lo que en el presente caso, se calculan solamente los incrementos de la inflación que inciden en los costos y en las tarifas, más el crecimiento estimado en los coeficientes de ocupación hasta llegar al 70%.

Se presentará un sistema de contabilidad global en el que se presenta un control general de las operaciones, no por departamentos.

5.5.1 Pronósticos de ingresos.

Para estimar los ingresos que se obtendrán de la operación del hotel, se utilizaron diversos supuestos de acuerdo a la metodología de Fonatur (59).

Se estima que, por su cercanía, la ocupación del hotel estaría constituida fundamentalmente por turistas nacionales procedentes del Distrito Federal y de los estados de Morelos y Guerrero.

La ocupación estimada para el período de octubre a diciembre de 1991 es de 50%, con incrementos paulatinos, de tal manera que después de 10 años de operación, la ocupación alcanzara 70%.

-Segmentación del mercado.

Se prevé que una parte de la ocupación se capte por medio de la intermediación de las agencias de viajes (detallistas) y por promociones en los periódicos. Ambos, mediante la venta de "paquetes", con todos los servicios incluidos, también se considerarían "paquetes vacacionales" durante las vacaciones de fin de año, semana santa y verano. Asimismo, se promovería el mercado de convenciones, ofreciendo facilidades y "paquetes" a este segmento de la demanda.

De lo anterior se deriva que, para los pronósticos de ingresos se debe considerar un porcentaje de participación en las ventas del hotel a los segmentos de mercado señalados, de un 20% a agencias de viajes y convenciones y 10% por "paquetes" e individuales directos, por lo que se obtienen un descuento promedio en las tarifas brutas con las que operará el hotel de 15%.

-Tarifas de habitaciones.

Para la estimación de las tarifas a las que deberá operar el hotel con categoría de 3 estrellas en Taxco, se parte de los siguientes supuestos:

En el año de 1989, las tarifas autorizadas eran de \$70,000 a \$110,000 los hoteles de 3 estrellas, cobran tarifas entre \$42,200 a \$96,000.

Con el fin de considerar atractivo el hotel para su comercialización, se fijaría una tarifa bruta para el año de 1992 de \$98,000.

Descontando el 15% de las comisiones y descuentos de los distintos intermediarios, la tarifa neta importaría un total de \$83,000, por noche. Los ingresos correspondientes a la renta de habitaciones, se determinan en base a los porcentajes de ocupación que alcanzaría el hotel en proyecto en los 10 años de operación. Iniciando con un 50% de ocupación.

Por otro lado, a la tarifa neta de las habitaciones se le agrega el ingreso de los alimentos, el ingreso previsto se obtiene de la siguiente manera:

Ingreso previsto por venta de habitaciones	
1992	
(Miles de pesos)	
Ocupación (%)	50
Cuarto noche anuales (48habx90díasx50%)	8640
Tarifa neta (\$)	83.0
Tarifa con alimentos	152.0
Ingreso total (Miles de \$)	285.1

-Precios de alimentos y bebidas.

Los supuestos bajo los cuales se determinaron los ingresos por venta de alimentos y bebidas son:

.Además de los alimentos estimados de alimentos a huéspedes, se considera que en el desayuno habría un 15% más de personas que no estarían hospedadas en el hotel, un 50% en la comida y un 40% en la cena.

.La base para el cálculo de bebidas fue: 25% de los huéspedes y de las personas no hospedadas en la comida y 25% de los de la cena consumen un promedio de 1.5 copas, el 10% del total de los huéspedes consumen en promedio 2 copas en el bar de la alberca.

-Otros ingresos.

Los ingresos por concepto de teléfonos se consideran el 3% (22 millones de pesos) y de lavandería el 2% (15.2 millones de pesos), sobre los ingresos por habitaciones. Por renta de la accesoría, con 30 m2 a razón de \$10,00 mensuales por m2: \$4,100,000.

Para 1992, los ingresos totales serían los siguientes:

Por habitaciones	757.4
Por alimentos y bebidas	843.7
Por teléfonos	22.7
Por lavandería	15.2
Por renta accesoría	4.1
Total (millones de pesos)	1 643.1

Se proyectarán los ingresos del hotel por 10 años, tomando en cuenta el 2% anual de crecimiento.

5.5.2 Estimación de costos.

El cálculo de los costos de producción se realiza asignando precios a los distintos recursos requeridos, cuantificados de acuerdo con el estudio de ingeniería.

Par obtener los sueldos y salarios así como sus remuneraciones complementarias y eventuales como aguinaldo, prima vacacional, prima dominical, etc. (60), se estimó primeramente, la plantilla necesaria para operar el hotel con base en el factor de ocupación de 0.4 empleados por habitación, multiplicado por el total de las habitaciones, dado que con un 50% de ocupación sólo se requieren 10 personas, se considera que con la plantilla estimada, presentada a continuación, resulta suficiente aún cuando se obtenga el 70% estimado.

Plantilla del personal requerido en la operación del hotel

CUARTOS	ADMÓN. Y GRALES.
3 camaristas	1 administrador
ALIMENTOS	1 auxiliar de contabilidad
1 encargado comedor	1 empleado de admón
3 meseros	2 vigilantes
1 cocinero	1 chofer
2 ayudantes	MANTENIMIENTO Y REP.
BEBIDAS	1 jardinero
1 cantinero	1 especialista en varios
VIARIOS	
1 lavandero	

Algunos rubros como: agua, luz y fuerza, costos de alimentos y bebidas, publicidad y promoción e impuestos se proyectan aplicando el crecimiento se espera obtendría el hotel.

Igualmente, el resto de los costos se calculan con base a la capacidad instalada, así como a los porcentajes de ocupación. De los rubros de ropería y vestuario y Arts. de oficina, aseo y diversos, se sustraen un volumen aproximado para tres meses como inventarios.

En el caso de Mantenimiento y reparación, además de los incrementos mencionados, a partir del 3º año de operación se adiciona un 10%. ya que a medida que transcurre el tiempo el inmueble requiere mayor mantenimiento.

El cálculo del monto de la depreciación de los activos tangibles a excepción del terreno y la amortización de algunos rubros de los activos intangibles, se obtuvo de la siguiente manera:

Depreciación		Amortización		
(millones de pesos)				
Concepto	años	anuales	Concepto	años anuales
Obra civil	20	73.5	Proyecto y	2 25.5
Equipos	20	20.3	superv.obra	
Casa Máquinas	10	10.6	Organiz. y	2 6.0
Mobiliario	10	15.0	puesta marcha	
Equipo transporte	5	8.0	Instal.equip.	2 25.5
Total Depreciac.		127.4	Intereses	2 25.0
			Total Amortiz.	82.0

Para el equipo de transporte se consideró una vida útil de 5 años, a partir del 6º año se adquiere otro vehículo.

La tasa de interés a que se sujetará el crédito otorgado por FONATUR, se calcula aplicando la tasa del C.P.P. (costo promedio porcentual) que publica mensualmente el Banco de México, o tasa de Cetes a 28 días (la mayor). En este caso se ha aplicado el 21.27% C.P.P de octubre de 1991 (61).

5.5.3 Presupuestos de operación.

Con la estimación de los gastos y los ingresos del hotel, se constituyen los presupuestos, cuyo contenido no es más que los planes administrativos de todas las operaciones y los resultados esperados en un período futuro, es decir, la presentación formal de las decisiones sobre los recursos, qué debe adquirirse, cómo va a usarse y qué debe resultar. Estos planes que originalmente se presentan en unidades físicas se "traducen" a cifras de costos, ingresos, activos y participaciones.

Los resúmenes presupuestarios producen informes financieros que asumen la forma de un estado de fondos "pro-forma" respecto de las transacciones financieras y sus efectos sobre la posición del capital neto de trabajo (62).

Bibliografía

- (44) Soto Rodríguez, Humberto, Espejel Zavala, Ernesto y Martínez Frías, Héctor F. Ings., La formulación y evaluación técnico-económica de proyectos industriales, 2a. ed., México, 1978. (Reproducido por la Facultad de Economía 1984), pp 95-117.
- (45) Gobierno del Estado de Guerrero, Ley de Fomento al Turismo, op. cit., pp 2-11.
- (46) Soto Rodríguez, Humberto, Espejel Zavala, Ernesto y Martínez Frías, Héctor F., Ings., La formulación y evaluación técnico-económica de proyectos industriales, op. cit., pp 95-117.
- (47) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, Programa Cepal/AAT, México, 1958, pp 124-126
- (48) Plazola Cisneros, Alfredo y Plazola Anguiano Alfredo, Normas y Costos de Construcción, Ed. Limusa, México, 1977, pp 39-43.
- (49) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, op cit, p 187.
- (50) Fonatur, Subdirección General de Crédito, Reglas de operación de crédito, Dic. 1988, pp 5-11.
- (51) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, op cit, p 126.
- (52) Ley Federal del Trabajo, STPS, Título Tercero, 6o. edición, pp 60-65, jun 84, Ley del Seguro Social, IMSS, Título Segundo, pp 90-99, Mayo 1986, y Comisión Nacional de Salarios Mínimos, Salarios Mínimos y Profesionales vigentes a partir del 1º. de noviembre de 1990.
- (53) Fonatur, Subdirección General de Crédito, Estructura porcentual de los ingresos, costos y gastos de operación de la hotelería mexicana en 1985, Jul. 1986, pp 15-16.
- (54) IMSS, Tesorería General, Calendario de cotización, Enero 1991.
- (55) Ley del impuesto sobre la renta, 1990. Ed. Themis.
- (56) Fonatur, Reglas de operación de crédito, op. cit. p 11.
- (57) Periódico El Financiero, Mayo 91, con datos del Banco de México.
- (58) Periódico El Financiero, Mayo 91, con datos del Banco de México.
- (59) Fonatur, Subdirección General de Inversiones, Estudio de preinversión del hotel de 5 estrellas en Manzanillo, Col (metodología), Dic. 1985.
- (60) Nacional Financiera, La economía mexicana en cifras 1990, 11a. edición.
- (61) FONATUR, Subdirección General de Crédito, Esquema de tasas de interés a cobrar a los créditos otorgados.
- (62) Vatter, William J., Presupuestos de operación, México, 1971, pp 29-32.

6. ESTUDIO DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

6. ESTUDIO DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Para llevar a cabo un proyecto (63) es necesario concebir una empresa (en este caso, el hotel) que cuente efectiva o virtualmente con los fondos de financiamiento y dirija su operación. Asimismo, la evaluación de un proyecto desde el punto de vista del empresario privado requiere conocer la rentabilidad del capital propio invertido en la empresa y ello exige su financiamiento.

El proceso de financiamiento se refiere a dos aspectos básicos: a) la formación de ahorros, que representa el aspecto estrictamente económico del problema, y b) la captación y canalización de estos ahorros hacia los fines específicos deseados, lo que representa el aspecto financiero de aquél.

Para los proyectos específicos, la formación de ahorros queda fuera de su órbita de estudio, ya que estos se consideran en función de las políticas económicas, por lo que su problema es captar parte de los ahorros a fin de usarlos en el proyecto mismo.

Así, el estudio de financiamiento debe indicar las fuentes de recursos financieros para la ejecución y funcionamiento, y describir los mecanismos a través de los cuales fluirán los recursos hacia los usos específicos del proyecto.

Se deberá demostrar que las fuentes señaladas son realmente accesibles y que los mecanismos propuestos guardarán relación con la realidad. Asimismo, se deben tomar en cuenta las fechas en que se precisan los recursos de inversión, de acuerdo con el programa de trabajo y de inversiones.

Para ello se elaborará el Estado de Resultados y se obtendrá el Punto de Equilibrio del hotel.

6.1 Formas de financiamiento.

Los recursos para el financiamiento de los proyectos se originan por:

. Fuentes internas: utilidades no distribuidas, reservas de depreciación o de otro tipo y,
. Fuentes externas: mercado de capitales (colocación de acciones), bancos de inversión o instituciones de fomento.

Desde luego el financiamiento con base en las fuentes internas, sólo es posible cuando el proyecto es desarrollado por una empresa ya existente (64).

-Proporción entre el capital propio y el de otras fuentes.

El presente proyecto se financiaría con un 62% de capital propio y el otro 38% con un préstamo a largo plazo con garantía del inmueble, a un plazo de 15 años y hasta con 6 años de gracia en el pago del capital y a una tasa de interés de acuerdo al Costo Promedio Porcentual fijado por el Banco de México mensualmente.

-Ventajas y desventajas del financiamiento con crédito.

Las desventajas de financiar parte del proyecto con crédito son, por un lado que no se puede conservar intacto el poder de endeudamiento como recurso de emergencia para los períodos difíciles y, por el otro, el interés es una carga fija que hay que pagar aunque las utilidades declinen, por lo que si existe déficit, este se agrava con la obligación de pagar intereses.

6.2 Fuentes y usos de los recursos.

-Fuentes y usos de recursos en la instalación.

Los datos básicos para preparar el cuadro de fuentes y usos de fondos para el período de instalación del proyecto provienen del programa de inversiones y de la decisión respecto a las fuentes de recursos financieros que se proyectan emplear (65).

TABLA 6
FUENTES Y USOS DE FONDOS

USO DE FONDOS	
Terreno	54,000
Estudios y anteproyecto	7,700
Proyecto final	30,900
Ingeniería, superv.	12,900
Obra civil	1,470,000
Inversión con capital propio	1,574,500
Equipos	512,000
Mobiliario	150,000
Eq. de transporte	40,000
Seguros y fianzas	31,500
Fondo imprevis. y contingencias	110,000
Organiz. y puesta marcha	12,000
Instalación de equipos	51,000
Inventarios y efectivo	17,000
Intereses	50,000
Inversión con préstamo	974,500
FUENTE DE FONDOS	
Capital propio (Inversión más intereses)	1,574,500
Préstamo largo plazo	974,500

-Fuentes y usos de recursos en la operación.

Durante la etapa de operación, el cuadro adquiere características distintas, ya que entonces las fuentes serán los ingresos provenientes de la venta de servicios del hotel cuyo monto para 1992 se espera de de 1 643 millones 079 mil para el año de 1992 y los egresos serán los gastos de operación del mismo más el servicio del crédito, ya que el capital, de acuerdo a las normas de Fonatur, en principio se empezaría a pagar hasta el 7o. año de operación. Los datos básicos provienen del presupuesto de gastos e ingresos.

El cuadro de fuentes y usos deberá mostrar la evolución prevista para la empresa hasta alcanzar su capacidad normal y/o hasta terminar el servicio del crédito a largo plazo.

Lo anterior con el objeto de comprobar que en dicha evolución hay una razonable seguridad de que los créditos serán pagados y/o que la empresa tendrá una estructura financiera sólida.

6.3 Capacidad de endeudamiento del hotel.

Ante los resultados obtenidos en los estados financieros pro-forma presentados a continuación, el hotel no tendrá necesidad de endeudarse, ya que en caso de necesitar reposición de equipo o reparaciones posteriores, se podría hacer uso del fondo de depreciación y amortización.

6.4 Estados financieros pro-forma.

.Estados de resultados y balances pro-forma.

La situación financiera del hotel desde el punto de vista de su posición deudora se presenta mediante balances pro-forma, formulados a partir del estado de resultados anual, Tablas 8 y 9.

En el balance inicial los intereses generados por el crédito durante la etapa de inversión, incluidos en la cuenta del Pasivo, son descontados del total del crédito, por lo tanto se registran como un gasto diferido.

TABLA 7
BALANCE INICIAL AL 1o. DE ENERO DE 1991
(Miles de pesos)

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO	974 500
Caja y Bancos	7 900		
Inventarios	9 000		

	16 900		
FIJO			
Inversiones			
Terreno	54 000		
Obra civil	1 470 000		
Equipos	512 000		
Mobiliario	150 000	CAPITAL	1 574 500
Eq.de transporte	40 000		

	2 226 000		
DIFERIDO			
Instal. equipos	51 100		
Estudios, proy.y superv. obra	51 500		
Seguros y fianzas	31 500		
Fondo Impr.y Cont.	110 000		
Organiz. y puesta en marcha	12 000		
Intereses	50 000		

	306 100	SUMA PASIVO Y CAPITAL	2 549 000
SUMA EL ACTIVO	2 549 000		

NOTA. Cabe hacer mención que es el ingreso por el servicio del restaurant (45%), el que en definitiva hace viable la operación del hotel y no la renta sola de sus habitaciones, que en última instancia podría ser el objetivo de construir y operar un hotel.

Sin embargo, ante la necesidad de cubrir el requisito de la Secretaría de Turismo mencionado anteriormente de contar con restaurant un hotel de esta categoría, se aprovecha este servicio que sin grandes inversiones es redituable para la obtención de ingresos que eviten la descapitalización en tanto se logra una buena imagen y paulatinamente aumenta la demanda turística el hotel.

Tabla B
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTA

II	ANOS	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	II
II	CONCEPTO											II
II	IMPUESTOS											II
II	Carboles	6757,373	6772,523	6787,673	6803,732	6819,807	6836,203	6852,927	6869,986	6887,386	6905,133	II
II	Serv. Restaurant	6736,400	6751,128	6766,151	6781,474	6797,103	6813,045	6829,306	6845,892	6862,810	6880,046	II
II	Bohidos	6107,304	6109,450	6111,659	6113,872	6116,149	6118,472	6120,842	6123,259	6125,724	6128,238	II
II	Otros	642,000	642,840	643,697	644,571	645,462	646,371	647,299	648,243	649,210	650,194	II
II	Total	161,643,079	161,675,941	161,709,459	161,743,649	161,778,322	161,814,092	161,850,374	161,887,381	161,925,129	161,963,632	II
II	COSTOS DEPARTAMENTALES											II
II	Carboles	627,938	628,497	629,067	629,648	630,241	630,846	631,463	632,092	632,734	633,389	II
II	Servicios Restaurant	6348,200	6375,584	6382,075	6398,737	6405,352	6422,023	6438,653	6455,246	6471,805	6488,333	II
II	Servicio de bar	653,632	654,725	655,820	656,936	658,075	659,236	660,421	661,629	662,862	664,119	II
II	Total	6449,770	6458,786	6467,962	6477,321	6486,867	6496,605	6506,537	6516,647	6527,001	6537,541	II
II	GASTOS GENERALES											II
II	Bohidos, salarios y reues.	6156,196	6159,320	6162,506	6165,756	6169,072	6172,453	6175,902	6179,420	6183,009	6186,649	II
II	Mantenimiento y reparacion	630,100	630,702	631,316	631,942	632,581	633,233	633,897	634,575	635,267	635,972	II
II	Agua, luz y fuerza	620,100	620,502	620,912	621,330	621,757	622,192	622,636	623,089	623,550	624,021	II
II	Publicidad y promocion	620,100	620,502	620,912	621,330	621,757	622,192	622,636	623,089	623,550	624,021	II
II	Otros	637,070	638,211	639,376	640,563	641,774	643,010	644,270	645,553	646,867	648,204	II
II	Total	6283,566	6291,237	6299,072	6306,923	6314,941	6323,060	6331,311	6339,728	6348,322	6357,088	II
II	UTILIDAD BRUTA DE OPERACION	6709,323	6727,917	6746,478	6765,405	6784,713	6804,409	6824,476	6844,984	6865,885	6887,203	II
II	GASTOS INDIRECTOS											II
II	Depreciacion	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	6127,400	II
II	Amortizacion	682,000	682,000	-	-	-	-	-	-	-	-	II
II	Impuestos y cuotas	645,134	646,037	646,957	647,897	648,854	649,832	650,828	651,845	652,882	653,939	II
II	Impagos y fianzas	6130,600	6132,400	6135,252	6138,157	6141,116	6144,131	6147,201	6150,329	6153,516	6156,762	II
II	Intereses	6207,471	6191,291	6175,620	6150,095	6126,547	609,870	607,702	606,916	-	-	II
II	Total	6592,605	6579,928	6483,229	6463,349	6441,518	6417,632	6392,331	6363,490	6332,597	6306,701	II
II	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	6317,718	6347,989	6463,248	6302,057	6343,196	6386,776	6432,145	6481,494	6533,288	6590,502	II
II	Impuesto sobre la renta	6102,505	6112,053	6149,183	6161,662	6176,909	6188,942	6203,257	6219,642	6236,119	6254,662	II
II	Participacion a trabajadores	625,417	627,839	637,060	640,165	643,456	646,942	650,573	654,320	658,463	663,040	II
II	UTILIDAD (PERDIDA) NETA	6189,945	6208,099	6277,021	6100,230	6166,746	6197,834	6228,888	6261,851	6300,506	6342,800	II
-Los ingresos y costos son estimados incrementado el crecimiento proyectado.												
II	GASTOS BASICOS											II
II	Tarifa promedio anual per cuarto con alimentos	6152,000	6175,000	6200,000	6230,520	6272,750	6316,665	6364,730	6420,383	6480,250	6545,740	II
II	Porcentaje de ocupacion	32 %	34 %	36 %	38 %	40 %	42 %	44 %	46 %	48 %	50 %	II

TABLA 9
 BALANCE GENERAL
 (Millones de Pesos)

ÍTEM	BALANCE INICIAL	31 DE DICIEMBRE DE									
		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ACTIVO											
RECORRIDANTE											
Caja y Bancos	87,900	913,000	914,500	918,000	917,500	919,400	921,350	923,500	925,600	927,650	930,000
Inventarios	89,000	912,250	913,712	918,333	917,287	920,946	927,928	925,692	927,379	930,925	935,153
Inv. Dep. y Amortiz.	-	9209,400	9199,400	9382,500	9509,600	9337,000	9734,900	9881,800	9778,200	91,156,600	91,231,000
Otros Inverntarios	-	956,132	977,845	970,587	974,743	9347,585	9425,334	9508,478	9600,739	9702,062	9815,043
Total	916,900	9284,780	9545,297	9613,322	9619,130	9814,931	101,194,012	101,409,470	101,632,918	101,867,177	101,914,194
NO RECORRIDANTE											
Terreno	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000	954,000
Obras civiles	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000	181,470,000
Equipos	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000	9512,000
Mobiliario	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000	9150,000
Depreciación acum.	-	9119,400	9238,800	9258,700	9477,600	9597,008	9718,400	9825,800	9953,200	101,074,600	101,194,000
Eq. de transporte	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000
Dep. Eq. de transporte	-	98,000	918,000	924,000	932,000	940,000	948,000	956,000	964,000	972,000	980,000
Total	182,228,000	182,098,600	181,971,200	181,843,800	181,718,400	181,589,000	181,501,400	181,374,200	181,246,800	181,119,400	180,992,000
INDEFERIDO											
Instalación de equipos	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100	951,100
Estudios, proyecto y supervisión de obra	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500	951,500
Organización y puesta en marcha	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000
Intereses	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
Amortización Acum	-	9182,000	9184,600	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos y Finanzas	9130,000	9145,000	9168,600	9194,500	9222,000	9258,200	9298,000	9339,900	9384,900	9431,800	9480,100
Fondo Inverv. y Costing	9110,000	9128,000	9148,000	9169,000	9196,600	9228,600	9263,179	9298,371	9337,816	9379,029	9421,404
Total	9604,600	9329,600	9318,600	9327,900	9383,200	9649,400	9723,779	9802,871	9887,316	9975,429	101,064,104
LIBRO ACTIVO	192,647,500	192,738,980	192,833,097	192,985,022	193,118,730	193,263,331	193,419,391	193,589,341	193,767,034	193,962,004	194,978,300
PASIVO Y CAPITAL											
IMPORTE											
Acreedores diversos	999,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo	9974,500	9974,500	9999,500	9815,500	9705,000	9585,000	9453,000	9315,000	9184,000	-	-
Total	101,072,000	9974,500	9818,500	9615,500	9705,000	9585,000	9453,000	9315,000	9184,000	-	-
LIBRO CAPITAL											
Capital	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500	181,374,500
Reservas utilidades	-	974,000	9159,000	9249,500	9389,500	9519,500	9659,500	9809,500	9959,500	9794,500	9979,500
Utilidades ejercicio anterior	-	-	9199,996	9399,092	9675,115	9975,345	103,300,176	101,651,067	102,029,169	102,436,642	102,875,148
Utilidades ejercicio actual	-	9109,996	9208,997	9377,023	9300,230	9324,831	9359,891	9378,941	9407,534	9438,504	9468,800
Utilidades repartidas	-	-	9115,996	9239,093	9405,415	9580,845	9760,676	9946,567	101,218,628	101,442,142	101,900,648
Total	181,374,500	181,764,496	181,924,997	182,169,522	182,412,730	182,678,331	182,944,391	183,271,541	183,605,034	183,962,004	184,972,300
LIBRO PASIVO Y CAPITAL	192,647,500	192,738,976	192,833,097	192,985,022	193,118,730	193,263,331	193,419,391	193,589,341	193,767,034	193,962,004	194,978,300

6.3 Análisis del punto de equilibrio de la operación del hotel.

Para determinar el punto en donde los ingresos se igualan a los costos y los gastos de operación, es decir, el punto en el que el hotel ni gana ni pierde, se deben identificar los ingresos, los costos fijos (aquellos que no varían de acuerdo a las ventas) y los costos variables (egresos que cambian directamente con las ventas).

El punto de equilibrio, por tanto, se ve afectado por los cambios en las tarifas promedio, los costos fijos y los costos variables. Un incremento en cualquier costo fijo o cualquier costo variable hace subir el punto de equilibrio, mientras que un aumento en los ingresos totales lo hace bajar.

En este análisis se calculan los ingresos en función del porcentaje de ocupación con las cantidades determinadas en el Estado de Resultados, **Tabla 8**.

Con este análisis se puede calcular y mostrar el nivel de ocupación que el hotel requiere para poder hacer frente a todos sus gastos de operación. Esta herramienta es útil pues la administración del hotel únicamente con saber su nivel de ocupación, puede conocer si está perdiendo o ganando dinero, lo que a su vez le permite tomar decisiones para incrementar la productividad del negocio, aumentar gastos de promoción, etc. (66)

Para la determinación del punto de equilibrio se utilizarán las siguientes abreviaturas:

IT=Ingresos totales (o precio de venta)

CV=Costo variable (o costo directo)

CF=Costos fijos

PQ=Porcentaje de ocupación

PE=Punto de equilibrio

Cuartos del hotel	48		
PO	50%	=	24 cuartos
Ingresos totales	\$ 1 643 000 000	=	\$ 68 458 333
-----	-----		
Cuartos	24		
CV	\$ 450 000 000	=	\$ 18 750 000
-----	-----		
Cuartos	24		
IT - CV = Ingreso para cubrir costos fijos		=	\$ 49 708 333
CF	\$ 458 000 000	=	9.21 CUARTOS NECESARIOS
-----	-----		
Ing.cubrir costo fijo	\$ 49 708 333		PARA LOGRAR EL PE
Cuartos necesarios PE		=	38.37% PORCENTAJE DE OCUPACION PARA LOGRAR EL PE

Cuartos hotel			

Bibliografía

- (63) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, op.cit. pp. 142-147.
(64) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, op.cit. pp. 142-147.
(65) Naciones Unidas, Manual de proyectos de desarrollo económico, op. cit. pp. 142-147.
(66) Fonatur, Subdirección General de Crédito, Estructura porcentual de los ingresos, costos y gastos de operación..., op. cit., pp 19-21.

7. EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO

7. EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO.

La evaluación del proyecto se debe llevar a cabo en las áreas técnica y económica, la primera consiste en revisar que las soluciones técnicas estén definidas y sean satisfactorias, no sólo en sus características de diseño y operación sino también respecto de su accesibilidad, su vida útil, su obsolescencia previsible, las inversiones a realizar y los costos previsibles de operación. Y es que todas las decisiones que se adoptan, se reflejan en el monto de las inversiones requeridas y en los presupuestos de ingresos y egresos. Así la evaluación desemboca en una evaluación económica del proyecto en su conjunto.

Desde del punto de vista de futuros inversionistas, interesa evaluar la proporción entre las utilidades previstas y el monto de los recursos que es necesario invertir para llevar a cabo el proyecto. A esta relación se le denomina rentabilidad esperada de la inversión y generalmente se expresa en por ciento.

Para establecer los niveles de rentabilidad económica del hotel se partirá del Estado de Resultados calculado anteriormente, para obtener los flujos de inversión, de producción y neto de efectivo, utilizándose los métodos de Valor Presente Neto y Tasa Interna de Rendimiento.

7.1 Métodos de evaluación económica.

Después de estimar los costos y las utilidades se estiman los flujos de efectivo para dar rango a propuestas alternativas de inversión, ya que a partir de ellas se establecerá la rentabilidad del hotel y no de las utilidades contables, que aunque importantes para asignar un valor a las empresas, éstas al recibir sus rendimientos son flujos de efectivo y no utilidades contables lo que reciben.

Así, los flujos futuros de efectivo se definen como los flujos netos anuales de entrada de efectivo esperados de las inversiones o como el ingreso neto en operación después de impuestos más depreciación (67).

El análisis de los flujos se inicia considerando el financiamiento, es decir, como un proyecto "puro" o Empresa Comercial, enseguida se analizan considerando el proyecto con financiamiento, el cual es un análisis más realista al considerar las fuentes de financiamiento, por último se realizan algunas pruebas de sensibilidad.

El horizonte del proyecto consta de 10 meses para instalación, 10 años de operación y 1 años de liquidación.

Y, como se mencionó anteriormente, se usarán los métodos del Valor presente neto y la Tasa interna de rendimiento.

7.2 Resultados de la evaluación económica

Al calcular el Valor presente de los flujos de entrada de efectivo provenientes de la inversión con distintos porcentajes y aproximarse al costo de capital, se obtuvo una tasa de descuento llamada Tasa Interna de Rendimiento de 27.30% para el proyecto "puro" o Empresa Comercial y del 21.59% para el proyecto con financiamiento o para el Empresario, tasas consideradas "buenas", ya que hubiera resultado menor el rendimiento del capital, si hubiera sido invertido, por ejemplo, en Cetes cuyo rendimiento a 28 días fluctuó entre 12.66 y 18.0% (68), aunado a los pronósticos a la baja para este tipo de inversiones, Tablas 10 a 15 (69).

TABLA 10

PRESUPUESTO DE INVERSIONES CON RECURSOS PROPIOS

(Millones de Pesos)

Cuentas	Años											Liquidados
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	
11. INVERSIONES FIJAS												
11.1 No Depreciables												
11.1.1 Terrenos	54											54
11.2 Depreciables	1,489											735
11.2.1 Maquinaria y Equipo	512											203
11.2.2 Equipo de Transp.	40						40					
11.2.4 Mobiliario	150											
11.2.5 Instalacion de Equipos	91											
12. INVERSIONES DIFERIDAS												
12.1 Estudio de Ingenieria	52											
12.2 Organiz. y planta en marcha	12											
12.3 Seguros y Fianzas	32											
13. CAPITAL DE TRABAJO												127
13.1 Efectivo	8											
13.2 Inventarios	9											
13.3 Imprev. y contingencias	110											
FLUJO DE INVERSION	2,499						40					11,119

TABLA II

PRESUPUESTO DE INVERSION

(Miles de pesos)

CONCEPTO	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
II-INGRESOS										
II-Cuartos	8757	8772	8788	8803	8819	8836	8955	8974	8993	101,013
II-Serv. Restaurant	8737	8752	8767	8782	8798	8814	8930	8948	8967	8984
II-Bebidas	8107	8109	8111	8114	8116	8118	8133	8138	8140	8143
II-Otros	842	843	844	845	845	846	853	854	855	856
II Total	101,643	101,676	101,709	101,744	101,778	101,814	102,072	102,114	102,156	102,199
II-COSTOS VARIABLES										
II-Cuartos	828	829	829	830	830	831	835	836	837	837
II-Servicios Restaurant	8368	8375	8383	8391	8398	8406	8464	8473	8483	8493
II-Servicio de bar	854	855	856	857	858	860	868	869	871	872
II Total	8450	8459	8468	8478	8487	8497	8568	8579	8591	8602
II-COSTOS FIJOS										
II-Sueldos, salarios y renum.	8156	8159	8162	8166	8169	8172	8189	8193	8197	8201
II-Mantenimiento y reparación	830	831	831	832	832	833	838	839	839	840
II-Agua, luz y fuerza	820	820	821	821	822	822	825	826	826	827
II-Publicidad y promoción	820	820	821	821	822	822	825	826	826	827
II-Otros	857	858	859	860	862	863	872	873	873	876
II-Impuestos y cuotas	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854
II-Seguros y Fianzas	8130	8133	8135	8138	8141	8144	8146	8149	8152	8155
II Total	8458	8467	8477	8486	8496	8506	8547	8558	8569	8580
II-Costos Totales	8908	8926	8945	8964	8983	101,003	101,114	101,137	101,159	101,183
II-INGRESO BRUTO ANTES IMPUESTOS	8735	8750	8765	8780	8796	8811	8958	8977	8997	101,017
II-Impuesto sobre la renta	8257	8241	8246	8251	8256	8261	8308	8315	8321	8327
II-Participación a trabajadores	860	861	861	862	864	865	877	878	880	881
II-UTILIDAD NETA DESPUES IPTOS	8478	8448	8457	8466	8476	8485	8573	8584	8596	8608
II-Depreciación	8127	8127	8127	8127	8127	8127	8127	8127	8127	8127
II-Amortización	882	883	-	-	-	-	-	-	-	-
II-FLUJO DE PRODUCCIÓN	8687	8658	8584	8593	8603	8612	8700	8711	8723	8735
-DATOS BASICOS										
Tarifa promedio anual por cuarto con alimentos	8152									
Porcentaje de ocupación	50 %	Incremento de 21 anual								

Fuente: Estado de Resultados Pro-forma

TABLA 12
FLUJO NETO PARA EMPRESA COMERCIAL
 (Millones de Pesos)

Rubros	AÑOS	Instituciones										Liquidad		
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000		2001	2002
I.A. FLUJO NETO DE INVERSIÓN	(2498)													1,119
(Tabla 10)														
I.B. FLUJO NETO DE PRODUCCIÓN			687	458	584	593	603	612	700	711	723	735		
(Tabla 11)														
I.C. FLUJO NETO PARA EMPRESA COMERCIAL	(2498)		687	458	584	593	603	612	700	711	723	735	1,119	
(Tabla 10 + Tabla 11)														

	(a)	(b)	(a)x(b)	(b)	(a)x(b)		
0	iva	iva 20%		iva 25%		372	
0	(2,498)	1.0000	(2,498)	1.0000	(2,498)	TIR 20+-----	25-20
1	687	0.8333	572	0.8000	550	(372+90)	
2	458	0.6944	457	0.6400	421		
3	584	0.5787	338	0.5120	299		
4	593	0.4822	286	0.4096	242		TIR = 24.03 %
5	603	0.4019	242	0.3277	198		
6	612	0.3349	205	0.2621	160		
7	700	0.2781	193	0.2097	147		
8	711	0.2326	163	0.1677	119		
9	723	0.1938	140	0.1342	97		
10	735	0.1615	119	0.1074	79		
11	1,119	0.1346	151	0.0859	96		
			372		(90)		

Fuentes Weston y Brigham, Fundamentos de Adm. Financiera, op. cit., pp 296-299 y 758-759
 (para el cálculo del valor presente)

TABLA 15

PROGRAMA DE INVERSIONES CON FINANCIAMIENTO

(Millones de Pesos)

Rubros	AÑOS	Instalación										Liquidación				
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000		2001	2002		
IA. FLUJO ORIGINAL (Tabla 10)		(2,499)							(140)							1,119
IB. PRESTAMO LARGO PLAZO Foratur		975														
IC. AMORTIZACIONES				176	(83)	(111)	(120)	(130)	(140)	(151)	(164)					
ID. INTERESES			(207)	(191)	(174)	(150)	(125)	(97)	(68)	(35)						
IE. FLUJO AJUSTADO DE INVERSIONES		(1,474)	(1207)	(1267)	(1257)	(1261)	(1245)	(1227)	(1208)	(1186)	(1164)					1,119

TABLA 14

PROGRAMA DE PRODUCCION CONSIDERANDO COSTOS FINANCIEROS

(Millones de Pesos)

Rubro	AÑOS	Instalac										Liquidac	
		110 meses											
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
11A. FLUJO ORIGINAL DE PRODUCCION		649	658	584	594	603	612	700	711	723	735		
11 (Tabla 11)													
11B. GANEN BRUTO ANTES IMPUESTOS		735	749	764	780	795	811	938	977	994	1,016		
11 (Tabla 11)													
11C. INTERESES PRESTAMO LARGO PLAZO		207	191	174	150	125	97	68	35				
11													
11D. AMORTIZACION E INTERESES PAGADOS		25	25										
11													
11E. GANEN AJUSTADO ANTES IMPUESTOS		503	535	590	630	670	714	890	942	994	1,016		
11 B - (C+D)													
11F. IMPUESTOS (Es.40)		201	213	234	252	268	286	356	377	398	406		
11													
11G. UTILIDAD NETA AJUSTADA		302	320	356	378	402	428	534	565	598	610		
11 (E-F)													
11H. UTILIDAD NETA AJUSTADA+AMORTIZAC		327	345	354	378	402	428	534	565	598	610		
11 (B+D)													
11I. AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES		209	210	127	127	127	127	127	127	127	127		
11 (Tabla 11)													
11													
11E. FLUJO AJUSTADO DE PRODUCCION N+1		534	553	481	505	529	555	661	692	725	737		

TABLE 15

FLUJO NETO DE EFECTIVO, PROYECTO CON FINANCIAMIENTO

(Millones de Pesos)

Rubros	AÑOS	Instalación										Liquidación	
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000		2001
IIA. FLUJO AJUSTADO PARA INVERSIÓN	(1,474)	(207)	(267)	(267)	(267)	(261)	(245)	(227)	(208)	(186)	(164)		1,119
(Tabla 13)													
II B. FLUJO AJUSTADO DE PRODUCCIÓN			536	555	491	505	529	535	661	692	725	737	
(Tabla 14)													
II C. FLUJO NETO PARA EL EMPRESARIO	(1,474)	329	288	224	244	284	328	453	506	561	737	1,119	
(Tabla 13 + Tabla 14)													

n	(a)	(b)	(a/b)	(b)	(a/b)	
0	fne	fva 20%	(1,474)	fva 25%	(1474)	95
1	329	0.8333	274	0.8000	263	TIR 20+ ----- 25-20
2	288	0.6914	200	0.4400	184	(95*103)
3	224	0.5787	130	0.5120	115	
4	244	0.4822	118	0.4096	100	
5	284	0.4019	114	0.3277	93	TIR = 21.39 %
6	328	0.3349	110	0.2621	86	
7	453	0.2791	126	0.2097	95	
8	506	0.2324	118	0.1677	85	
9	561	0.1938	109	0.1342	75	
10	737	0.1613	119	0.1074	79	
11	1,119	0.1346	151	0.0859	96	
			95		(203)	

Las pruebas de sensibilidad aplicadas al proyecto miden la respuesta de la inversión al estar expuesto a eventualidades. Los resultados obtenidos son los siguientes, Tablas 16 a 18:

Prueba de sensibilidad	TIR
Aumento del 10% en los Costos de Producción	27.7 %
Disminución del 10% en el volumen de Ventas	30.0 %
Aumento en los Precios del 10%	28.4 %
Aumento del 10% en la Inversión	27.8 %
Aumento del 20% en la Inversión	29.9 %
Disminución del 10% en la Inversión	27.3 %
Disminución del 20% en la Inversión	27.3 %

Un aumento en los costos de los insumos necesarios para ofrecer los servicios de hotel, no disminuye la rentabilidad esperada para el proyecto.

De igual manera una disminución en el ingreso por ventas, es decir una disminución en la demanda del hotel, no merma el margen de rentabilidad.

El aumento en los precios, previsible de acuerdo a la política salarial, así como en los otros rubros que permiten operar al hotel tampoco afecta la rentabilidad esperada.

TABLA 16
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Variación en el flujo monetario de la E.C. por cambios en los COSTOS de Producción +10%

(Millones de Pesos)

Lineal	Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Utilidad Bruta Orig.	735	750	765	780	796	811	826	841	857	872	887	902
2	Costos Variables "CV"	450	459	468	478	487	497	506	516	525	535	544	554
3	CV x 0.10 = CV	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
4	UB - CV	690	704	718	732	747	761	776	790	805	820	834	849
5	Flujo Neto E.C.	12,498	687	658	584	593	603	612	700	711	723	735	1,119
6	Incremento neto al Flujo (Neto CV - CVx0.40)	18	18	19	19	10	10	23	23	24	24		
7	Flujo Neto E.C. + 10% (12,498) con costos lin.5+lin.6	705	676	603	612	613	622	723	734	747	759	1,119	

TIR = 24.74 %

El incremento en los costos variables o costos de producción, disminuye la utilidad y, en consecuencia, disminuyen los flujos de efectivo y por tanto la Tasa Interna de Rendimiento.

TABLA 17

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Variación en el flujo monetario de la E.C. por cambios en el VOLUMEN de VENTAS -101

(Millones de Pesos)

Línea	Concepto	Años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ingreso por ventas V	(12,498)	1,643	1,676	1,709	1,743	1,779	1,814	2,072	2,114	2,156	2,199		
2	Costos variables CV		450	459	468	477	487	497	567	579	590	602		
3	IV - CV		1,193	1,217	1,241	1,266	1,292	1,317	1,505	1,535	1,566	1,597		
4	(IV - CV) x 0.10= UB		119	122	124	127	129	132	151	154	157	160		
5	Utilidad Bruta		735	749	764	780	795	811	956	977	996	1,016		
6	Flujo Neto E.C.	(12,498)	487	658	584	593	603	612	700	711	723	735	1,119	
7	UB - UB		616	627	640	653	666	679	808	824	839	856		
8	Reinversión neta al		72	73	74	76	78	79	90	92	94	96		
	Flujo neto (1)													
9	Flujo neto E.C. - 101(12,498)		615	585	510	517	525	533	610	619	629	639	1,119	
	Inventa línea 6 a línea 8													

(1) Impuesto pagado 119 x .40 = 48
 Aumento neto del FN 119-48=72

TIR = 20.55 %

Un decremento en el volumen de ventas o ingresos, reduce el flujo de efectivo y se refleja en una baja de la tasa interna de rendimiento.

TABLA 18

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Variación en el flujo monetario de la E.C. por cambios en los PRECIOS +10%

(Millones de Pesos)

Línea	Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ventas	(2,498)	1,643	1,676	1,709	1,743	1,779	1,814	2,072	2,114	2,156	2,199	1,119
2	UB = Ventas x 0.10		164	168	171	174	178	181	207	211	216	220	
3	Utilidad bruta original		735	749	764	780	795	811	958	977	994	1,016	
4	Flujo original + Imp.:		941	959	971	997	923	938	1,065	1,105	1,124	1,143	
5	Utilid. bruta con 10% en el precio (2+3)		899	917	935	954	973	992	1,165	1,188	1,212	1,234	
6	Impuesto con 10% en en el precio		360	367	374	382	389	397	466	475	485	494	
7	Línea 4 + UB		1,105	1,127	1,042	1,081	1,101	1,119	1,292	1,314	1,340	1,363	
8	Flujo neto con del												
10%	en Precios	(2,498)	745	760	688	699	712	722	824	839	835	849	1,119
	(línea 7 - línea 6)												

TIR = 28.4 %

El incremento a los precios produce un incremento en los ingresos, reflejándose en el flujo de efectivo y por tanto se incrementa la tasa interna de rendimiento.

7.3 Algunas consideraciones sociales del proyecto.

Como se mencionó en el inicio del segundo capítulo, en gran parte la importancia del turismo en la economía se debía a su capacidad de generar empleos y a su estímulo a las economías regionales o locales por su efecto desencadenante en las actividades comerciales, industriales y agropecuarias.

Ante el resultado de los estudios de mercado, ingeniería y de financiamiento, el proyecto resulta viable, por lo que aunque es pequeño, de cualquier forma, la creación de instalaciones y servicios turísticos demanda un mayor contenido de mano de obra eventual durante la etapa de construcción y permanente durante su operación.

Por otro lado, este proyecto en alguna medida ayudaría a reactivar la demanda turística lo cual contribuye al desenvolvimiento de actividades conexas al quehacer turístico en Taxco, tales como el comercio (tenderos, mercado municipal, platerías, etc.), el transporte tanto urbano como foráneo, la agricultura, etc.

7.4 Conclusiones.

De lo anterior se desprende que las eventualidades a las que seguramente estaría expuesto el proyecto no afectan su rentabilidad, por lo que se concluye lo siguiente:

- 1º El perfil de viabilidad señala que el proyecto es positivo (viable)
- 2º De acuerdo con el estudio del mercado turístico, sí se requiere un hotel de 3 estrellas en Taxco.
- 3º En caso de existir algún interés en realizar el proyecto, se sugiere se lleve a cabo una segunda etapa, desarrollando el estudio de factibilidad en el que concurren un ingeniero o arquitecto y un contador, que detallen los estudios de ingeniería y financiamiento y actualicen los costos.

Bibliografía

- (67) Weston, F.J. y Brigham, E.F, Fundamentos de Administración Financiera, 7a. edición, Ed. INteramericana, México, 1987.
- (68) Periódico El Universal, Rendimientos pagados por las Sociedades de INversión Banamex y Acciones y Valores al 31 de enero de 1992, 10 de febrero de 1992.
- (69) Rodríguez, Joaquín, Análisis de Proyectos, Centro de Capacitación para el Desarrollo CECADE, México, 1984, pp 18-22.
- (70) Rodríguez, Joaquín, Análisis de Proyectos, op. cit., pp 23-25.

8. CUADROS ESTADISTICOS.

CUADRO 1

PARTICIPACION DEL TURISMO EN LA CUENTA
CORRIENTE DE LA BALANZA DE PAGOS

(Millones de dolares)

AÑOS	INGRESOS			EGRESOS		
	CUENTA + CORRIENTE	TURISMO	%	CUENTA CORRIENTE	TURISMO	%
1975	6 788	888	11.9	11 577	446	3.9
1976	7 737	836	10.8	11 961	423	3.5
1977	8 189	867	10.6	10 774	396	3.7
1978	9 879	1 121	11.3	14 346	519	3.6
1979	12 499	1 443	11.5	21 134	684	3.2
1980	15 498	1 671	10.8	32 171	1 044	3.2
1981	17 585	1 768	10.1	43 354	1 571	3.6
1982	12 388	1 486	11.4	34 224	788	2.3
1983	14 151	1 625	11.5	23 526	441	1.9
1984	17 935	1 953	10.9	28 664	649	2.3
1985	17 466	1 728	9.8	29 538	664	2.2
1986	18 685	1 794	9.6	25 843	628	2.4
1987 p/	22 692	2 274	10.0	26 682	784	3.0
1988 p/	26 588	2 544	9.6	35 364	1 185	3.1

p/ preliminar

+ EXCLUYE PETROLEO CRUDO

Fuente: Dirección General de Política Turística, Sector. Con datos del Banco de México.

CUADRO 2

PARTICIPACION DEL TURISMO EN EL
PRODUCTO INTERNO BRUTO

AÑOS	E V O L U C I O N		PARTICIPACION
	P. I. B.	TURISMO	
MILLONES DE PESOS A PRECIOS DE 1970			
1975	690 980	19 710	2.9
1976	635 831	20 220	3.2
1977	657 722	20 356	3.1
1978	711 983	22 177	3.1
1979	777 163	24 123	3.1
MILLONES DE PESOS A PRECIOS DE 1980			
1980	4 478 077	152 255	3.4
1981	4 862 210	160 740	3.3
1982	4 831 689	165 863	3.4
1983	4 628 937	156 819	3.4
1984	4 796 050	145 891	3.0
1985	4 919 985	129 460	2.6
1986	4 725 277	125 288	2.7
1987 p/	4 792 936	129 810	2.7

p/ preliminar

Fuente: Dirección General de Política Turística, Sector, Con datos del Sistema de Cuentas Nacionales de México, Inegi-SPP.

CUADRO 3

PERSONAL OCUPADO EN LA ACTIVIDAD TURISTICA

(Miles)

AÑOS	PERSONAL OCUPADO NACIONAL	ACTIVIDAD TURISTICA			
		EMPLEOS DIRECTOS	EMPLEOS INDIRECTOS	TOTAL	PARTICIP. EN LA P.E.A
1975	13 296	382	953	1 335	8.2
1976	15 658	391	978	1 369	8.1
1977	16 238	410	1 826	1 436	8.1
1978	16 844	487	1 817	1 424	7.7
1979	17 676	431	1 877	1 508	7.9
1980	20 280 +	449	1 122	1 571	7.9
1981	21 548 +	477	1 191	1 668	8.1
1982	21 482 +	492	1 238	1 722	8.8
1983	20 995 +	585	1 263	1 768	8.8
1984	21 482 +	586	1 265	1 771	7.7
1985	21 967 +	512	1 279	1 791	7.5
1986	21 598 +	518	1 293	1 811	7.3
1987 p/	N.D.	522	1 383	1 825	7.1

+ CIFRAS REVISADAS POR INEGI-SPP

p/ preliminar

N.D. NO DISPONIBLE

Fuente: Dirección General de Política Turística, Sector. Con datos del Sistema de Cuentas Nacionales de México, Inegi-SPP, Mafinsa, Fonatur, La Economía Mexicana en Cifras 1981-1984.

CUADRO 4

SALDO DE LA BALANZA TURISTICA

(Millones de dolares)

A N O S	INGRESOS	VARIA- CION %	EGRESOS	VARIA- CION %	SALDO	VARIA- CION %
1 9 5 0	118.9	-	8.8	-	102.1	-
1 9 5 5	118.1	6.5	13.7	55.7	104.4	2.6
1 9 6 0	139.4	18.0	38.5	122.6	108.9	4.3
1 9 6 5	245.0	75.8	64.0	175.4	161.8	47.8
1 9 7 0	415.0	69.4	191.4	127.9	223.6	38.9
1 9 7 5	808.1	92.8	445.8	132.9	344.3	54.8
1 9 7 6	835.6	4.4	423.1	- 5.1	412.5	16.4
1 9 7 7	866.5	3.7	396.8	- 6.4	478.5	14.1
1 9 7 8	1 121.0	29.4	519.0	31.1	602.0	27.9
1 9 7 9	1 443.3	28.8	683.5	31.7	759.8	24.7
1 9 8 0	1 671.2	15.8	1 843.6	52.7	627.6	- 16.6
1 9 8 1	1 759.6	5.3	1 571.1	50.6	188.5	- 69.9
1 9 8 2	1 485.9	-20.1	787.7	- 49.9	618.2	227.9
1 9 8 3	1 624.5	15.6	441.3	- 44.8	1 183.2	91.4
1 9 8 4	1 952.7	20.3	647.8	46.6	1 308.8	18.6
1 9 8 5	1 719.7	-11.9	664.3	2.7	1 055.4	- 19.3
1 9 8 6	1 791.7	4.2	620.2	- 6.6	1 171.5	11.8
1 9 8 7 p/	2 274.8	26.9	784.8	26.4	1 490.0	27.2
1 9 8 8 p/	2 544.0	11.9	1 105.0	40.9	1 439.0	- 3.5

p/ preliminar

Fuente: Direccion General de Politica Turistica, Sector. Con datos del Banco de Mexico.

CUADRO 5

EVOLUCION DEL GASTO MEDIO Y DEL NUMERO
DE TURISTAS QUE INGRESAN AL PAIS

AÑOS	TURISTAS (Miles)	VARIACION %	INGRESOS (Miles de Dls.)	GASTO MEDIO (Dolares)	ESTANCIA MEDIA (Días)
1975	3 218		800 100	249	10.6
1976	3 107	- 3.4	835 590	269	11.4
1977	3 247	4.5	866 526	267	10.4
1978	3 754	15.6	1 121 000	299	10.6
1979	4 134	10.1	1 443 220	349	10.1
1980	4 144	.2	1 678 032	403	10.1
1981	4 038	- 2.7	1 761 000	436	10.3
1982	3 767	- 6.7	1 485 000	373	10.3
1983	4 749	26.1	1 624 000	342	9.1
1984	4 655	- 2.0	1 955 000	420	9.4
1985	4 207	- 9.6	1 719 700	409	9.1
1986 p/	4 625	9.9	1 791 000	387	9.9
1987 p/	5 407	16.9	2 274 400	421	9.7
1988 p/	5 694	5.3	2 544 300	447	10.5

p/ preliminar

Fuentes: Banco de Mexico, Indicadores Economicos, 1980-1986.

CUADRO 6

**EVOLUCION DEL GASTO MEDIO Y DEL NUMERO
DE TURISTAS QUE EGRESAN AL PAIS**

ANOS	TURISTAS (Miles)	VARIACION %	INGRESOS (Miles de Dls.)	GASTO MEDIO (Dolares)	ESTANCIA MEDIA (Dias)
1975	2 240		445 000	199	7.3
1976	1 977	-11.7	423 100	214	7.1
1977	2 189	6.7	396 000	188	6.5
1978	2 238	6.1	519 000	232	7.3
1979	2 686	20.0	603 500	255	6.9
1980	3 323	23.7	1 043 600	314	6.7
1981	3 959	19.1	1 571 100	397	7.8
1982	2 671	-32.5	707 700	295	6.4
1983	1 971	-26.2	441 300	224	6.3
1984	2 697	36.9	648 600	241	6.3
1985	2 731	1.2	664 300	243	7.1
1986 p/	2 470	-9.6	620 200	251	7.3
1987 p/	2 802	16.7	784 200	272	7.3
1988 p/	3 351	16.3	1 104 000	308	7.8

p/ preliminar

Fuente: Banco de Mexico, Indicadores Economicos, 1980-1986.

CUADRO 7

**PARTICIPACION DE LOS VISITANTES EXTRAN-
JEROS DEL TRIANGULO DEL SOL DEL
ESTADO DE GUERRERO**

ANOS	ACAPULCO		IXTAPA- ZIMUATANEJO		TAXCO		TOTAL
1975	677 700	86.3	12 500	1.6	95 000	12.1	785 200
1976	633 300	80.7	12 900	1.7	90 600	12.2	740 800
1977	627 400	84.4	16 900	2.3	99 000	13.3	743 300
1978	688 700	83.3	29 700	3.6	100 700	13.1	827 100
1979	655 500	80.8	46 200	5.6	118 100	14.4	819 800
1980	629 800	75.4	51 800	6.2	153 800	18.4	835 400
1981	614 400	78.2	49 900	6.4	121 200	15.4	785 500
1982	585 000	70.9	69 500	9.4	86 700	11.7	741 200
1983	634 700	69.7	139 500	15.3	136 000	14.9	910 200
1984	624 900	73.4	149 300	17.5	76 600	9.0	850 800
1985	522 200	74.5	114 700	16.4	63 400	9.1	700 300
1986	514 800	75.6	109 800	16.1	56 600	8.3	680 800
1987p	602 300	74.3	145 600	15.9	90 400	9.8	918 300
ESTANCIA MEDIA (DIAS)							
1986	6.0		5.8		1.5		

p/ preliminar

Fuente: Direccion General de Politica Turistica, Sector, Investigacion directa.

PARTICIPACION DE LOS VISITANTES NACIONALES DEL TRIANGULO DEL SOL DEL ESTADO DE GUERRERO

AÑOS	ACAPULCO		IYIAPA-ZIHUATANEJO		TAXCO		TOTAL	
1975	807 800	87.7	21 100	2.3	92 000	10.0	920 900	
1976	843 200	84.5	52 000	5.2	102 000	10.3	990 000	
1977	839 200	81.9	74 600	7.3	110 700	10.8	1 024 500	
1978	824 700	79.3	93 200	8.9	122 300	11.8	1 040 200	
1979	785 100	78.4	112 100	11.2	104 400	10.4	1 001 600	
1980	754 300	75.3	155 400	15.5	92 300	9.2	1 002 000	
1981	735 900	72.9	167 900	16.6	105 400	10.4	1 009 200	
1982	700 800	67.1	241 100	23.1	102 400	9.8	1 044 300	
1983	953 300	75.6	229 100	18.2	70 900	6.3	1 261 300	
1984	826 200	75.0	193 000	17.5	82 500	7.5	1 101 700	
1985	1 094 600	79.2	196 000	14.2	91 500	6.6	1 382 100	
1986	1 130 800	78.3	206 200	14.2	107 700	7.5	1 444 700	
1987	1 103 600	76.5	204 100	14.2	134 300	9.3	1 442 200	
			ESTANCIA MEDIA (DIAS)					
1986	3.3		2.9		1.5			

p/ preliminar

Fuente: Dirección General de Política Turística, Sector. Investigación directa.

CUADRO 9

**PARTICIPACION DE LOS VISITANTES EXTRAN-
JEROS DEL TRIANGULO DEL SOL DEL
ESTADO DE GUERRERO**

AÑOS	ACAPULCO		IXTAPA- ZIHUATANEJO 2/		TAYCO		TOTAL
	CUARTOS	%	CUARTOS	%	CUARTOS	%	CUARTOS
1975	13 888	91.8	491	3.2	878	5.8	15 167
1976	15 458	98.2	795	4.6	878	5.1	17 121
1977	15 634	89.9	884	5.1	878	5.0	17 394
1978	15 958	87.8	1 327	7.3	893	4.9	18 178
1979	13 587	84.7	1 497	9.3	965	6.0	16 049
1980	14 887	83.7	1 764	10.5	983	5.8	17 634
1981	14 212	88.4	2 486	14.1	988	5.5	19 678
1982	15 854	77.8	3 343	17.3	958	4.9	20 355
1983	16 162	77.1	3 848	18.3	961	4.6	21 963
1984	16 431	77.8	3 949	18.5	955	4.5	21 335
1985	16 298	76.4	4 125	19.3	913	4.3	21 328
1986	16 747	77.5	3 948	18.2	926	4.3	21 613
1987p/	16 729	77.9	3 814	17.8	937	4.4	21 480

p/ preliminar

Fuente: 1/ Dirección General de Política Turística, Sector. Investigación directa.
2/ Fonatur, Libro Ixtapa y Barómetros Turísticos.

CUADRO 18

DERRAMA ECONOMICA DEL TURISMO EN EL
TRIANGULO DEL SOL DEL ESTADO
DE GUERRERO

(Miles de Millones de Pesos)

AÑO	ACAPULCO			IXTAPA-ZIHUATANEJO			TAXCO			TOTAL
	\$	VARIA- CIÓN %	PART. TOTAL %	\$	VARIA- CIÓN %	PART. TOTAL %	\$	VARIA- CIÓN %	PART. TOTAL %	\$
1979	24,2	-	96.6	6	-	2.3	3	-	1.1	25.8
1980	26,5	9.8	93.9	1,4	132.2	4.8	4	46.6	1.4	28,2
1981	32,4	22.3	93.9	1,6	17.4	4.6	5	38.1	1.5	34,5
1982	45,6	40.7	93.3	2,6	66.9	5.4	7	23.2	1.3	48,9
1983	198,9	318.7	96.1	7,1	167.1	3.5	8	22.1	.4	198,7
1984	278,3	41.7	95.6	11,2	40.1	4.8	1,1	40.7	.4	282,8
1985	313,2	15.8	93.3	18,9	68.5	5.6	3,6	228.1	1.1	335,7
1986	433,3	38.3	91.7	33,4	77.3	7.1	5,6	55.7	1.2	472,3

Fuente: Secretaria de Fomento Turístico del Estado de Guerrero.

CUADRO 11

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

(Miles de Visitantes)

AÑOS	NACIONALES	VARIA- CIÓN %	EXTRANJEROS	VARIA- CIÓN %	TOTAL	VARIA- CIÓN %
1975	92 000	-	95 000	-	187 000	-
1976	102 000	11.7	98 000	4.6	193 000	3.4
1977	110 700	7.7	99 000	5.1	209 700	8.4
1978	122 300	10.5	100 700	9.8	231 000	10.2
1979	104 400	- 14.6	118 100	8.6	222 500	- 3.7
1980	92 300	- 11.6	153 000	30.2	243 100	9.3
1981	105 400	14.2	121 200	- 21.2	226 600	- 6.8
1982	102 400	- 2.8	86 700	- 28.5	189 100	- 16.5
1983	78 900	- 22.9	136 000	56.9	214 900	13.6
1984	82 500	4.6	76 600	- 43.7	159 100	- 26.0
1985	91 500	- 10.9	63 400	- 17.2	154 900	- 2.6
1986	107 700	17.7	56 600	- 10.7	164 300	6.1
1987 p/	134 300	24.7	90 400	59.8	224 700	36.8
Tasa media anual de crecimiento 3.8					8.4	1.7

p/ preliminar

Fuente: Secretaría de Fomento Turístico del Gobierno de Guerrero.

CUADRO 12

INDICE DE ESTACIONALIDAD

VISITANTES NACIONALES (MILES)

MESES	1979	%	1980	%	1981	%	1982	%	1983	%	1984	%
ENERO	7	5.96	7	5.38	9	6.32	11	7.45	8	6.96	6	6.24
FEBRERO	9	7.81	8	6.63	11	7.98	12	7.95	9	8.28	7	6.64
MARZO	8	7.18	10	8.25	9	6.80	13	8.51	12	10.49	8	7.77
ABRIL	11	9.75	10	8.35	12	9.86	17	11.84	11	9.61	11	10.82
MAYO	7	6.28	11	9.22	12	8.62	12	7.67	7	5.96	6	5.68
JUNIO	8	7.43	9	6.73	7	5.39	8	5.43	6	5.72	6	5.57
JULIO	12	11.14	10	8.22	13	9.83	16	10.30	12	10.22	9	9.55
AGOSTO	13	11.36	14	11.36	17	12.87	16	10.31	13	11.64	11	11.00
SEPT.	8	7.39	10	7.86	8	5.92	9	6.80	8	7.73	8	7.93
OCTUBRE	8	7.21	9	7.72	2	8.66	10	6.65	7	8.94	5	4.73
NOV.	9	8.52	12	9.78	12	8.50	13	8.21	8	7.35	8	9.83
DIC.	11	9.97	13	10.37	15	10.94	16	10.47	10	9.23	14	14.25
TOTAL	111	100.00	111	100.00	111	100.00	111	100.00	111	100.00	111	100.00

Fuente: Secretaria de Fomento Turístico del Gobierno de Guerrero.

CALCULO DE LA DESVIACION ESTANDAR

AÑO	PROMEDIO VISITANTES POR MES	DESVIACION ESTANDAR DEL AÑO	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR
1979	9 266.88	1 929.88	11 259.94	7 835.22
1980	10 877.83	1 947.48	13 825.23	9 130.43
1981	11 425.75	2 647.39	14 873.14	8 778.36
1982	12 854.33	2 731.77	15 965.84	10 182.69
1983	9 147.58	2 112.36	11 259.94	7 835.23
1984	8 287.17	2 684.81	10 971.59	5 682.36
TOTAL	10 173.11	2 828.96	12 994.07	7 352.15

CUADRO 13

INDICE DE ESTACIONALIDAD

VISITANTES EXTRANJEROS (MILES)

MESES	1979	%	1980	%	1981	%	1982	%	1983	%	1984	%
ENERO	12	6.92	20	11.34	16	11.40	13	9.07	9	6.04	11	8.76
FEBRERO	16	8.68	19	10.79	16	11.45	11	8.29	12	7.98	14	10.77
MARZO	15	8.20	15	8.72	13	9.33	9	7.31	16	9.99	14	10.50
ABRIL	14	8.05	14	7.85	14	9.66	10	7.53	13	8.23	13	10.18
MAYO	10	5.43	10	5.83	10	7.32	7	5.78	10	6.53	7	5.37
JUNIO	15	8.25	14	7.94	10	7.04	10	7.83	14	8.77	10	7.25
JULIO	20	11.21	20	11.52	13	9.00	11	8.13	19	12.44	14	10.84
AGOSTO	20	11.23	19	10.91	14	9.98	13	9.82	19	12.14	13	10.12
SEPT.	11	6.19	10	5.52	8	5.43	7	5.64	9	5.75	6	4.29
OCTUBRE	14	7.78	10	5.97	9	6.10	9	6.92	11	7.21	9	6.62
NOV.	16	8.99	11	6.57	9	6.39	14	10.05	12	7.95	10	7.71
DIC.	15	8.49	12	7.03	10	6.99	16	12.03	11	6.97	9	7.00
TOTAL	178	100.00	174	100.00	142	100.00	130	100.00	156	100.00	130	100.00

Fuente: Secretaria de Fomento Turístico del Gobierno de Guerrero.

CALCULO DE LA DESVIACION ESTANDAR

AÑO	PROMEDIO VISITANTES POR MES	DESVIACION ESTANDAR DEL AÑO	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR
1979	14 862.00	2 397.39	17 820.00	11 905.00
1980	14 482.00	2 788.02	14 670.00	10 670.00
1981	11 792.00	5 783.68	14 670.00	9 800.00
1982	10 790.00	5 434.97	12 220.00	8 350.00
1983	12 970.00	3 266.56	16 530.00	9 780.00
1984	10 794.00	2 739.56	13 533.00	8 055.00
TOTAL	12 617.00	3 438.03	16 055.00	9 179.00

CUADRO 14

OFERTA HOTELERA E INDICE DE
OCUPACION EN TAXCO, GRO.

AÑOS	OFERTA HOTELERA		OCUPACION	
	No. de cuartos	Variación %	%	Variación Abs.
1975	878	-	38.7	-
1976	878	0.0	38.9	0.2
1977	878	0.0	42.4	3.5
1978	893	1.7	45.1	2.7
1979	965	8.1	43.7	- 1.4
1980	983	1.9	46.6	2.9
1981	980	- 0.3	43.3	- 3.3
1982	958	- 2.2	38.0	- 5.3
1983	961	0.3	41.5	3.5
1984	955	- 0.6	35.1	- 6.4
1985	913	- 4.4	32.7	- 2.4
1986	926	1.4	36.3	3.6
1987	937	1.2	45.4	9.1

Fuente: Dirección General de Política Turística, Sector, 1986. Investigación directa.

CUADRO 13

COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES
DE TAXCO, GRO.

(Porcientos)

AÑOS	C A T E G O R I A S					C.E.	PROMEDIO
	MANEJO	COMIDA	BEBIDA	BAÑO	M		
1980	54.3	50.3	33.4	46.1	36.8	36.1	46.6
1981	50.1	42.8	35.3	41.8	32.1	42.6	43.3
1982	48.8	34.7	33.9	41.7	34.4	44.9	38.8
1983	44.8	44.8	32.4	37.9	45.4	43.7	41.5
1984	35.4	34.4	29.9	40.8	39.7	43.4	35.1
1985	42.2	28.9	28.2	35.3	31.2	44.8	32.4
1986	48.9	72.9	34.1	48.4	48.5	n.d.	58.6
1987p	53.2	42.5	38.7	46.4	52.7	n.d.	46.7

p/ preliminar

n.d. no disponible

Fuente: Direccion General de Politica Turistica, Sector. Investigacion directa.

ESTIMACION DE LOS COEFICIENTES DE
OCUPACION DE HOTELES DE TRES
ESTRELLAS EN TAXCO, GRO.

(Porcientos)

AÑOS	PROMEDIO	TEMPORADA ALTA (7 MESES)	TEMPORADA BAJA (5 MESES)
1988	33.9	39.8	25.6
1989	34.8	39.9	25.7
1990	34.1	40.8	25.8
1991	34.3	40.2	26.8
1992	34.4	40.3	26.1
1993	34.5	40.4	26.2
1994	34.7	40.6	26.4
1995	34.8	40.7	26.5

PROMEDIO: Regresion lineal con base a los 8 años anteriores.

TEMPORADA ALTA: Se considero un intervalo de confianza del 95 % (1.96 * D.S.)

TEMPORADA BAJA: Se estimo el coeficiente para 5 meses, temporada alta + temporada baja, promedio de ocupacion.

CUADRO 17

CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO EN
TAXCO, GRO.

AGOSTO 1965

A N O S	ESTABLECIMIENTOS	%	CUARTOS	%
*****	1	6.0	156	16.9
****	6	33.0	485	52.1
***	4	22.0	149	16.0
**	4	22.0	100	10.7
*	3	17.0	31	3.3
TOTAL	18	100.0	931	100.0

Fuente: Direccion General de Politica Turistica, Sector. Investigacion directa.

CUADRO 18

PERSONAL OCUPADO EN HOTELES DE
TAXCO, GRO.

AGOSTO DE 1985

AÑOS	PERSONAL					No. de CUARTOS	EMPLEADOS POR CUARTO
	CUARTOS	ALIMENTOS Y BEBIDAS	ADMINIS- TRACION	OTROS	TOTAL		
*****	33	40	14	66	153	156	1.8
*****	189	141	48	86	384	485	8.8
****	26	20	6	11	63	149	6.4
**	18	15	6	6	45	108	9.5
*	4	1	2	4	11	31	6.4
TOTAL	198	217	76	173	656	931	8.7

Fuente: Direccion General de Politica Juristica, Sector, Investigacion directa.

Cuadro 19

TARIFAS PARA LOS ESTABLECIMIENTOS DE
HOSPEDAJE DE TAXCO, GRO.

(Miles de Pesos)

AÑOS	C A T E G O R Í A S									
	*****	VAR. %	****	VAR. %	***	VAR. %	**	VAR. %	*	VAR. %
1982-83	3	-	2	-	1	-	1	-	.5	-
1983-84	9	152.2	5	145.4	3	144.4	2	163.3	1	155.6
1984-85	12	36.9	7	37.1	4	36.6	3	39.2	2	37.0
1985-86	15	29.9	10	30.8	6	30.7	4	20.2	2	30.2
JUL-NOV 1986	10	10.1	11	10.1	7	17.5	4	16.3	3	23.2
1987*	120	564.9	90	690.2	40	401.0	16	290.2	10	296.0
SEP. 88*	145	20.0	120	35.6	60	50.0	25	56.3	14	40.0

Fuente: Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, A.C.

* Hotel Borda en Taxco, Gro. Información proporcionada en Sep. 1988.

CUADRO 29

BALANCE OFERTA-DEMANDA

CUARTOS REQUERIDOS EN LA CATEGORIA 3 ESTRELLAS EN TAXCO GUERRERO

(Miles)

CONCEPTO	AÑO	1987 real	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total de 2/ visitantes	Hal.	134	139	145	150	156	162	168	174	181	188	195
	Total	225	229	232	236	240	244	249	253	257	262	266
3 ESTRELLAS Total de 1/ visitantes que captara 3M	Hal.	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	Total	38	39	40	40	41	42	42	43	44	44	45
Estadia promedio		1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
% de ocupacion		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Factor ocupacion		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Cuartos dispon.		141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
Cuartos requer. Nacional 3M		82	86	90	94	97	101	104	108	115	115	119
Deficit (Superav Nacional 3M		(59)	(55)	(51)	(47)	(44)	(40)	(37)	(33)	(26)	(26)	(21)
Cuartos requer. Total 3M		138	140	143	143	147	151	151	155	158	158	162
Deficit (Superav Total 3M		(3)	(1)	2	2	6	10	10	14	17	17	18

1/ Proporción considerada en base a la ocupación presentada en 1987, en donde la categoría 3 estrellas captó el 17% del total de visitantes.

2/ Tasa media anual de crecimiento (TRAC) 1975-1987, Nacional = 3.8%, Total = 1.7%.

Fuente: Metodología tomada de FONATUR, Subdirección General de Inversiones, Gerencia Gral. de Planeación y Evaluación, Estudio de Preinversión del Hotel 3 estrellas en Manzanillo, Colima., Dic. 1985.