

104.
Lej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE ECONOMIA

**PROYECTO DE INVERSION INSTALACION DE UN
HOTEL CINCO ESTRELLAS EN BAHIAS DE
HUATULCO, OAXACA**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ECONOMIA
P R E S E N T A N
ORTIZ SANCHEZ LEONIDES
POZOS CAMPOS SANDRA

DIR. DE TESIS: ING. JAVIER RUIZ



ABRIL DE 1996



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ISABEL CAMPOS FONSECA

Me enseñaste a ser constante para poder alcanzar la meta que nos trazamos.

Hoy, siento una gran satisfacción al poder compartir contigo parte de esa enseñanza; y llegar al término de una meta más en mi camino.

IGNACIO POZOS DIAZ (†)

De ti aprendí a tener disciplina en el trabajo y a saber compartir con los demás, aspectos importantes para el desarrollo de toda actividad. Partiste, antes de compartir esta dicha conmigo pero sé que estás aquí, porque vives en mi pensamiento hoy y siempre.

**IGNACIO R, DAVID, MARTHA,
GERMAN, MARCELINO,
YOLANDA, ADRIANA, FABIOLA**

Ustedes forman parte del logro de esta meta, compártanla y siéntala como suya.

JUNTOS LO HEMOS LOGRADO, GRACIAS

CARLOS

Cuando el apoyo se da incondicionalmente, toma un valor especial y da fuerza para seguir adelante.

Hoy, se llega al término de una meta más; en la cual tú participaste.

GRACIAS

Eres un estímulo, para que juntos logremos otras más.

MIGUEL ANGEL

Al amigo y compañero, que esta presente en el momento oportuno y sólo pide lealtad y compromiso.

Sé participe de este trabajo, en el cual tomaste parte.

Mi más sincero agradecimiento.

GRACIAS.

CARLOS

Cuando el apoyo se da incondicionalmente, toma un valor especial y da fuerza para seguir adelante.

Hoy, se llega al término de una meta más; en la cual tú participaste.

GRACIAS

Eres un estímulo, para que juntos logremos otras más.

MIGUEL ANGEL

Al amigo y compañero, que esta presente en el momento oportuno y sólo pide lealtad y compromiso.

Sé participa de este trabajo, en el cual tomaste parte.

Mi más sincero agradecimiento.

GRACIAS.

A MIS PADRES DELFINO Y OLIVA

Solamente me queda darles las más sinceras gracias por brindarme su apoyo incondicionalmente a lo largo de toda mi vida, y más en esos momentos que necesitaba de ustedes
"GRACIAS POR TODO".

A MI HERMANO ARMANDO

ARMANDO: Tú has sido muy importante en mi vida ya que me ayudaste a salir de esa oscuridad en que me encontraba,
"HERMANO GRACIAS".

A MI HERMANA M. CECILIA

Tú eres especial para mí, me alegras la vida y me has sabido soportar dentro de mis momentos, compréndelo te quiero mucho
"GRACIAS POR ESOS MOMENTOS"

A MI ESPOSA NORMA

Le doy gracias a DIOS por ponerte en mi camino en el momento en el que más necesitaba de alguien tan especial como tú.

Gracias por ser la persona que me ha apoyado y comprendido en estos últimos años a demás de alegrarme la vida con la doble bendición de DIOS que es nuestro hijo CESAR y el (la) que viene en camino.

A MI AMIGO MIGUEL ANGEL SOTO MARTÍNEZ

No tengo palabras para poder expresar el agradecimiento que siento por ti, al brindarme tú apoyo y sobre todo, por demostrarme tú amistad abiertamente, sin condición alguna y además de confiar en mí "MIL GRACIAS COMPADRE".

Amistad

Si tienes un amigo, has merecido un don divino. La amistad leal, sincera, desinteresada, es la verdadera comunión de las almas. Es más fuerte que el amor, por qué éste suele ser celoso, egoísta y vulnerable. La verdadera amistad perdura y se fortalece a través del tiempo y la distancia.

No se necesita ver frecuentemente al amigo para que la amistad perdure; basta saber que éste responderá cuando sea necesario, con un acto de afecto, de comprensión y aun de sacrificio.

La amistad no se conquista, no se impone; se cultiva como una flor; se abona con pequeños detalles de cortesía, de ternura y de lealtad; se riega con las aguas vivas de desinterés y de cariño silencioso. No importan las distancias, los niveles sociales, los años o las culturas. La amistad lo borra todo.

El recuerdo del amigo lejano, del amigo de la niñez o el de la juventud, produce la íntima alegría de haberlos conocido. Nuestra vida se enriqueció con su contacto por breve que haya sido.

La felicidad del amigo nos da felicidad. Las penas se vuelven nuestras porque hay un maravilloso lazo invisible que une a los amigos. La amistad es bella sobre toda ponderación.

Para el que tiene un amigo, no existe la soledad

ING. JAVIER RUIZ LOPEZ

Reciba un cordial agradecimiento por tener la amabilidad de contribuir en la formación de este trabajo, que significa un paso más en mi formación profesional. **"MIL GRACIAS"**

ORTIZ SANCHEZ LEONIDES

ING. JAVIER RUIZ LOPEZ.

Por su tiempo, paciencia y apoyo que dedicó para la realización de este trabajo. Por sus palabras de aliento, en los momentos difíciles; que significan un impulso más para seguir mi camino. Por ser después de mi maestro, mi amigo con todo respeto. **GRACIAS**

SANDRA POZOS CAMPOS



JUSTIFICACION



JUSTIFICACION

El turismo en México, es una actividad económica que se ha consolidado actualmente como prioritaria en el proceso de desarrollo del país, además, por su dimensión económica, tiene un peso significativo, pues constituye después del petróleo la principal fuente de divisas, generación de empleos directos e indirectos y desarrollo regional, y por efecto multiplicador promueve el fortalecimiento de otras actividades productivas.

Los atractivos naturales, su tradición histórica, cultural y su ubicación geográfica le dan a México la posibilidad de contar con un potencial susceptible de explotarse en gran amplitud, ya que los centros turísticos con que cuenta poseen características muy variables y singulares, para las corrientes nacionales y extranjeras.

A lo largo de los 10,000 kms. de litoral con que cuenta la República se han creado cinco centros turísticos integrales los cuales son: Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Los Cabos, Loreto y Bahías de Huatulco.



Bahías de Huatulco, en la costa de Oaxaca, es el más reciente de los centros turísticos creados por FONATUR lo cual representará un complemento más a los atractivos turísticos del Estado. Esta región hasta hace poco **Incomunicada y rezagada** en el proceso y cambio social de México, deberá ser **factor para generar un crecimiento económico y equilibrado, elevando el empleo y la calidad de vida de los habitantes.**

Así, este centro, nos ha interesado por sus características promisorias **de desarrollo; para considerar la instalación de un hotel de cinco estrellas.**

La imagen de Bahías de Huatulco en los últimos ocho años se ha **transformado notablemente, el crecimiento turístico ha obligado a las autoridades federales, a crear una infraestructura para fortalecer la imagen turística.**

En respuesta al crecimiento y posible déficit de habitaciones se plantea por parte de FONATUR, la creación de nuevos centros hoteleros, que apoyen el gran atractivo que posee la región, en el cual su capacidad hotelera esta **relacionada con las características que se pretende para el desarrollo turístico.** En atención a esta situación se propone el estudio de un proyecto para la **instalación de un hotel de cinco estrellas en la Bahía de Conejos, como tema de nuestra tesis.**



INDICE

CONCLUSIONES	i
1. INTRODUCCION	1
2. JUSTIFICACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO	
2.1. Significado del Turismo en la Economía Nacional	4
2.2. Importancia del Turismo en el Estado de Oaxaca	9
3. DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL SERVICIO	12
4. ESTUDIO DE MERCADO	14
4.1. Análisis de la Demanda	
4.1.1. Perfil General de los Usuarios y Estacionalidad de la Demanda.	15
4.1.2. Afluencia Histórica de Visitantes	16
4.1.3. Factores Condicionantes de Afluencia y Permanencia de Visitantes	20
4.1.4. Estimación Futura del Número de Turistas	21
4.2. Análisis de la Oferta	
4.2.1. Centros Turísticos Sustitutos	22
4.2.2. Características de los Hoteles 5 Estrellas Actualmente en Operación	23
4.2.3. Estimación de la Oferta Futura	27
4.3. Balance Oferta Demanda	30
4.4. Precios y Tarifas	31
4.5. Comercialización del Producto	34
5. LOCALIZACION	
5.1. Ubicación del Proyecto	
5.1.1. Macrolocalización	36
5.1.2. Microlocalización	42
5.2. Condiciones Generales de Localización	45
5.3. Factores de Influencia y Criterios de Localización	52



6. ESTUDIO TECNICO

6.1. Tamaño	54
6.1.1. Programa Arquitectónico y Dimensionamiento	55
6.2. Requerimiento de Obra Civil	62
6.3. Equipo	63
6.4. Mobiliario	64

7. PRESUPUESTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

7.1. Insumos y Servicios Auxiliares	66
7.2. Mano de Obra y Supervisión	69
7.3. Depreciación y Amortización	71
7.4. Presupuesto de Ingresos	72
7.5. Presupuesto de Costos y Gastos	74

8. ESTUDIO FINANCIERO

8.1. Presupuesto de Inversión	78
8.2. Estructura Financiera de Proyecto	83
8.3. Estados Financieros Proforma	84

9. EVALUACION ECONOMICA-FINANCIERA DEL PROYECTO

9.1. Valor Actual Neto	93
9.2. Tasa Interna de Rendimiento	94
9.3. Periodo de Recuperación de la Inversión	95
9.4. Relación Beneficio/Costo	96
9.5. Punto de Equilibrio	97

ANEXO No. 1	99
--------------------	-----------

BIBLIOGRAFIA	108
---------------------	------------



CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

Bahías de Huatulco, en la costa de Oaxaca; es el más reciente de los centros turísticos creados por FONATUR lo cual representa un complemento más a los atractivos del Estado, y es factor para generar un crecimiento económico y equilibrado, elevando el empleo y la calidad de vida de los habitantes.

En cuanto al mercado.

El análisis del mercado realizado se concluye que sí habría posibilidades para la instalación de hotel propuesto.

Lo anterior se fundamenta en lo siguiente: la corriente turística que llega a Huatulco son turistas extranjeros y nacionales de alto nivel socioeconómico, con elevado instrucción escolar y puesto de trabajo a nivel profesional y ejecutivo.

En 1994 la corriente turística extranjera arribo por vía aérea y su origen de residencia principalmente fue de los Estados Unidos de Norteamérica, ya que el 96.6% de ellos provino de este país (en 1993 el porcentaje de turistas extranjeros estadounidenses fue de 85.3%). Los residentes de Europa representaron el 3.4% restante (4.6% en 1993). Esta corriente de visitantes demandó alojamiento en categoría turística, siendo el de cinco estrellas de 82.8%, clase especial 6.9% y cuatro estrellas 6.9%.



La permanencia de los visitantes fue de 4.5 noches (4.8 en 1993). Las cifras de visitantes extranjeros que se hospedaron en Bahías de Huatulco del año 1990 a 1994, se aprecia que en 1990 fueron de 42 mil visitantes y en los años 1991, 1992 y 1993 disminuyó en 31 mil visitantes y en el año de 1994 se incrementó nuevamente a 41 mil visitantes.

Del lado de la corriente turística nacional en 1994, arribaron por vía aérea y su origen de residencia fue principalmente del Distrito Federal, ya que 60.7% de ellas así lo dio a conocer (en 1993 el porcentaje del turista nacionales del distrito Federal fue de 64.5%). Los residentes en el Estado de México representaron el 8.6% del total (10.4% en 1993).

La permanencia del visitante nacional fue de 3.7 noches (3.9 en 1993).

Las cifras de visitantes nacionales que se hospedaron en Bahías de Huatulco fueron en aumento de 1990 de 77 mil visitantes a 151 mil visitantes en 1993, sin embargo en 1994 disminuyó a 114 mil visitantes.

Esta corriente de visitantes demandó alojamiento en categoría turística, siendo el de cinco estrellas de 71.1%, clase especial 5.6% y cuatro estrellas 19%.

Por otro lado, estimando la proyección futura del número de turistas hasta del año 2003, encontramos que de los 205 mil visitantes que hay en 1994, para el año 2003 serán 396 mil visitantes y que de las 783 habitaciones que hay en 1994; para el año 2003 debe de haber 1513 habitaciones; por lo tanto de crecer la demanda en la cifra estimada se tendrá un déficit de 539 habitaciones.



En el aspecto técnico

La gran demanda que tuviera los lotes hoteleros en Bahías de Huatulco a fines de 1987, FONATUR tomó la decisión de integrar al desarrollo de la primera etapa a la Bahía de Conejos en donde se alojarán hoteles de alta densidad.

A las Bahías de Tangolunda y Conejos se la ha asignado una función eminentemente de tipo turístico y de preservación ecológica, se ubica en esta localidad una zona hotelera básicamente para conjuntos de hospedaje de cinco estrellas, un campo de golf y zonas para vivienda residenciales con determinadas áreas de apoyo de tipo comercial y de servicios.

Tomando en consideración el estudio de mercado se propone en este trabajo el establecimiento de un hotel de 310 habitaciones que para el año 1998 se pondría en marcha dado que las Bahías de Huatulco es una zona en pleno desarrollo, y para el año mencionado se cubriría la oferta total existente.

El tamaño propuesto es mayor a la capacidad de los hoteles que están actualmente en operación. La categoría del hotel es de cinco estrellas, para el servicio de personas de altos ingresos.

La instalación del hotel generará una plantilla de trabajo de 442 empleos en total.

Desde el punto de vista Financiero.

Para llevarlo a cabo la instalación del hotel ubicado en Bahías de Huatulco, Oaxaca se estimó que se requiere una inversión de N\$131'138,792.00; se consideró que fuera el 40% de capital social y el 60% de crédito. Bajo esta estructura se hicieron cálculos financieros para determinar la rentabilidad del proyecto, misma que dadas las elevadas tasas de interés de los créditos resultó que el proyecto no es factible. Las cifras a esta versión se incluyen en el anexo número uno.



Dado lo anterior se estudio una propuesta en lo que la inversión se efectuará únicamente con recursos propios, bajo esta versión los resultados financieros del proyecto tampoco fueron atractivos; ya que los parámetros de evaluación empleados TIR fue de 12.28%, VAN de -80'059,354 y PRI de 6.6.

En consecuencia el proyecto no sería aconsejable llevarlo a la practica.

Como una alternativa cabría recomendar que los accionistas dejarán pendiente esta inversión para más adelante en caso que los dichos accionistas fueran independientes. También cabe señalar que este hotel pudiera tener mejores resultados financieros si estuviera dentro de un programa de una cadena hotelera que pudiera tener una mejor tasa de descuento y dado que para el proyecto se cálculo con una tasa de 36%. Así mismo que dada la experiencia, volúmenes de compra de materiales y sistemas de operación tuvieran menores costos.



INTRODUCCION



1. INTRODUCCION

El turismo en México, es uno de los principales generadores de divisas así como fuente para la creación de nuevos empleos. Pero además de lo ya mencionado, tiene otras funciones que son complemento para el desarrollo económico del país, estado o región.

Es por ello que el país cuenta con instituciones y organismos avocados a la resolución de problemas relacionados con la industria turística, entre ellos; la Secretaría de Turismo (SECTUR) y el Fondo Nacional de Turismo (FONATUR).

Este último tiene como función primaria el asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de promoción, para el impulso de la actividad turística del México.

Bahías de Huatulco, en la costa de Oaxaca, es el más reciente de los centros turísticos creados por FONATUR lo cual representará un complemento más a los atractivos del Estado, así como factor para generar un crecimiento económico y equilibrado, elevando el empleo y la calidad de vida de los habitantes.

La imagen de Bahías de Huatulco en los últimos ocho años se ha transformado notablemente, ello ha obligado a las autoridades federales a crear una infraestructura para fortalecer la imagen turística.



En respuesta al crecimiento y posible déficit de habitaciones se plantea por parte de FONATUR la creación de nuevos complejos hoteleros, que apoyen el gran atractivo que posee la región, en el cual su capacidad hotelera esta relacionada con las características que se pretende para el desarrollo turístico.

En atención a esta situación se propone el estudio de un proyecto de inversión para la instalación de un hotel de cinco estrellas en la Bahía de Conejos, Huatulco; el cual es tema de este trabajo de tesis.



JUSTIFICACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO



2. JUSTIFICACION ECONOMICA Y SOCIAL DEL PROYECTO.

2.1. SIGNIFICADO DEL TURISMO EN LA ECONOMÍA NACIONAL

El turismo como fuente generadora de divisas. Este es quizá el más notable de todos los posibles beneficios del turismo y, por consiguiente, el que con más frecuencia ha sido estudiado. Se tiene antecedentes de estudios tendientes a analizar la aportación del "sector" a la balanza de pagos.

Los ingresos resultantes del gasto realizado por los turistas en los países contribuyen significativamente en la balanza de pagos, especialmente en los países en vías de desarrollo .

La contribución del turismo a la cobertura de las importaciones. Se establece a través del cálculo de la denominada tasa de cobertura de importaciones, la cual expresa, en última instancia, en qué medida los ingresos procedentes del turismo internacional suministran divisas para cubrir el monto de las importaciones realizadas por el país.



Contribución del turismo a la deuda externa. Se establece a través del cálculo de la tasa de cobertura de los servicios de la deuda externa. En pocas palabras, no cuenta el monto total de la deuda del país, sino, en relación con el monto de los servicios que ésta le genera.

La importancia del turismo en el sector exportador. Esta queda de manifiesto al comparar los ingresos generados por concepto de turismo internacional con el valor total de las exportaciones de bienes y servicios realizados por el país, o bien con algunos de los renglones que conforman este sector.

El turismo y sus efectos sobre el ingreso nacional. Se manifiesta de diversas formas; a través de su contribución al producto interno, como instrumento de redistribución del ingreso y en los efectos multiplicadores resultantes del gasto de los visitantes.

Contribución del turismo al producto interno. Los gastos realizados por los turistas extranjeros en el país generan salarios y otros ingresos en los factores de producción. Así, por ejemplo, cuando los hoteles y restaurantes compran productos alimenticios y otras mercancías a los proveedores, generan con estas compras un producto interno dentro del proceso de distribución.

Ahora bien, para poder medir el producto interno bruto, o sea, el valor agregado generado por el turismo como consecuencia de estas transacciones es necesario, en primer lugar conocer cuál es la parte que corresponde concretamente al turismo en la producción total de las distintas ramas de la actividad económica relacionada con este "sector".



Contribución del turismo a la redistribución del ingreso. Este atributo del turismo se manifiesta con una mayor intensidad en el turismo nacional y surge como consecuencia de las características particulares que presenta el producto turístico, el cual se encuentra ligado a un determinado lugar y a una determinada empresa.

Efectos multiplicadores resultantes del gasto turístico. Los efectos a los cuales se ha hecho mención en los apartados anteriores constituyen los denominados efectos directos resultantes del gasto de los turistas, es decir, los que surgen como consecuencia de los ingresos que perciben los factores de la producción en el propio "sector" turístico y en los sectores que producen bienes y servicios destinados al consumo de los turistas.

Ahora bien, el ingreso que perciben los factores de producción en el "sector" turismo da origen a ciertos efectos indirectos en la economía, como consecuencia de que parte del ingreso se emplea en la compra de bienes y servicios. Tales desembolsos generan a su vez toda una serie de efectos inducidos porque quienes lo reciben los utilizan, también en parte, en el consumo de los otros productos y servicios, y así sucesivamente.

De tal modo que los efectos indirectos generados por el gasto de los turistas más los efectos inducidos que éstos provocan, producen un incremento del producto interno o valor agregado inicial, y hacen que el valor agregado final pase a un nivel más elevado.



La relación existente, entre la inyección inicial que se produce en la economía, como resultado del gasto que realizan los turistas, y la subsiguiente generación del valor agregado a que este gasto da lugar; como consecuencia de los efectos directos, indirectos e inducidos, es lo que se conoce como la denominación de efectos de multiplicador del turismo. Se define como: el coeficiente que mide la cantidad de ingreso generado por cada unidad de gasto turístico.

El turismo como generadora de empleos. La importancia está íntimamente ligada al grado de auge que aquél revista como fuente generadora de ingresos para el país. Por esta causa, en aquellos países donde el producto interno producido por el turismo es relativamente bajo, el empleo en este "sector", generalmente representa una pequeña proporción del empleo total.

Normalmente los empleos generados por el turismo tienen su origen en el gasto de visitantes, y por tanto, los mismos generan no solo un propio "sector" turístico y en los sectores proveedores de éste, si no que este gasto da origen, a empleos adicionales que se derivan de los efectos multiplicadores, lo que da origen a empleos, en actividades conexas, fundamentalmente en aquellas relacionadas con la construcción de la infraestructura y el desarrollo de las facilidades turísticas, tales como la construcción de hoteles, centros de amenidades, comercio, etc..

En realidad la importancia del turismo y, el grado de relación que éste tenga con las distintas ramas de la economía es lo que en última instancia determina cuáles son los puestos que deben ser considerados en cada caso como empleos directos adjudicables al "sector", y cuáles los que deben ser considerados como indirectos.



El turismo como factor de expansión del mercado nacional. Independientemente del aumento de consumo de productos agropecuarios a que da origen el turismo, es evidente de que el turista efectúa un gasto adicional en la compra de productos nacionales, los cuales en la mayoría de los casos no pueden ser catalogados como turistas. Esta compra adicional que realiza el turista, de artículos manufacturados, perfumes, ropa, licores e incluso de equipos electrónicos, constituye el consumo turístico secundario.

El turismo como factor de desarrollo nacional. A través de sus atributos puede contribuir significativamente al desarrollo nacional, al coadyuvar a que se logre metas no sólo en el campo económico, sino también en el campo social, cultural e, incluso, en el político.

Contribución del turismo al logro de metas en el campo económico. Es al que con más frecuencia se le han asignado cometidos, al turismo, para contribuir al desarrollo nacional estos son: el mejoramiento de la balanza de pagos, el incremento del producto interno, la redistribución del ingreso, el impulso de zonas o regiones de menor desarrollo relativo.

Contribución del turismo al logro de metas en el campo social. En lo que respecta al aspecto social, el turismo puede contribuir a: la generación de empleos productivos, el descanso y el esparcimiento de la población, contribución del turismo al logro de metas en el campo cultural, la protección del patrimonio histórico cultural y el incremento del nivel de educación de la población.



2.2. IMPORTANCIA DEL TURISMO EN EL ESTADO DE OAXACA

Oaxaca por sus características naturales, arqueológicas y recreativas representa un importante polo turístico, por ello la necesidad de explotar en su totalidad tales riquezas. Constituyendo así la rama turística, una actividad de suma importancia, sobre todo porque la gran afluencia de turistas al estado a con llevado al crecimiento de la infraestructura y los servicios.

En noviembre de 1994 el número de cuartos ocupados se incrementa 13% con relación a noviembre de 1993, al pasar de 21,472 a 24,220 habitaciones rentadas. La ocupación aumento 5 puntos porcentuales de 41 a 46%. La afluencia total se redujo 1% al pasar de 10,812 a 10,729 visitantes, la corriente nacional (7,281) se contrajo 13%, no así la extranjera (3,448) que creció 42%. El movimiento aéreo (9,428 pasajeros) disminuyó 15%. La estadía (4.3 noches) aumentó 0.3 noches.

En el periodo enero-noviembre 1994 vs. mismo lapso 1993 se tiene: un incremento del 16% en cuartos ocupados pasando de 274,764 a 318,611 así mismo hubo un incremento de 5 puntos porcentuales en la ocupación creciente de 48 a 52%, se registró un decremento de 6% en la afluencia total de turistas al pasar de 165,289 a 154,738 visitantes. Por lo que respeta a la corriente nacional decreció 17% y la extranjera creció 49%. Los pasajeros que arribaron por la vía aérea aumentaron 10%. La estadía por pasajero creció hasta 4.2 noches con lo que se registró un aumento de 0.8 noches por pasajero; también hubo un crecimiento de 36.2% en divisas por visitantes extranjeros vía aérea al pasar de 26.8 a 36.5 millones de dólares.



En 1994 96.6% de los visitantes demandó alojamiento de categoría turística (96.3% en 1993) de acuerdo al siguiente grado de preferencia: 82.8% de cinco estrellas (64.2% en 1993) 6.9% tanto en cuatro estrellas como en clase especial (26.6 y 5.5% respectivamente, en 1993). (Referencias tomadas de el Barómetro Turístico de FONATUR).



DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL SERVICIO.



3. DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL SERVICIO.

Se proyecta la instalación de un hotel de cinco estrellas en Bahías de Conejos, la cual esta dentro de las Bahías de Huatulco; con 310 habitaciones debidamente equipadas que ofrezcan confort y comodidad en cada una de ellas, además cuenta con: restaurante, cafetería, lobby bar, bar de alberca, tres salones con capacidad para 100 personas cada uno, boutique, estética, arrendadora de autos, artesanías y áreas de jardines.

El servicio de comida y bebida a las habitaciones será diurna y nocturna (room -service).

El horario de comida será de tres horas, y el menú permitirá elegir entre cinco o más especialidades de cada grupo de platos. El personal del hotel deberá mostrar su capacidad profesional mediante título o certificado o por comprobación de los servicios de la dirección del turismo. Se dispondrá de personal que, además del español, domine dos idiomas más, uno de los cuales será el inglés.

El servicio va dirigido principalmente a personas de altos ingresos.

El servicio principal del hotel es el alquiler de habitaciones y el servicio de restaurantes, bares, discoteque etc. son servicios complementarios.



ESTUDIO DE MERCADO



4. ESTUDIO DE MERCADO

El objetivo del estudio de mercado es la estimación de la demanda que cubrirá la oferta que origina el proyecto, del análisis de las condiciones y características generales del mercado. Es decir, al estimar la cuantía de los servicios que genera la nueva empresa turística que a su vez cubrirá una demanda efectiva (los servicios que el turista pagará a determinados precios).

Para tal efecto, se procedió a recopilar antecedentes y adoptar apoyos prácticos para su observación, dichos antecedentes son estadísticas sobre oferta y demanda.

El conocimiento de la oferta actual de precios y tarifas; se realizó mediante una investigación en agencias de viajes y en la Secretaría de Turismo (SECTUR).



4.1. ANALISIS DE LA DEMANDA

4.1.1. Perfil General de los Usuarios y Estacionalidad de la Demanda.

En 1994 la corriente turística extranjera que arribó por vía aérea a las Bahías de Huatulco tenía su lugar de residencia principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica, ya que el 96.6% de ellos provino de ese país (85.3% en 1993). Los residentes en Europa representaron el 3.4% restante (4.6% en 1993).

El ingreso promedio declarado por estos visitantes fue de 72,900 dólares anuales, monto mayor en 2.7% al de 1993 que fue de 71,000 dólares anuales.

En cuanto la permanencia de los visitantes a las Bahías de Huatulco fue de 4.5 noches (4.8 en 1993). El 96.6% demandó alojamiento de categoría turística (96.3% en 1993) de acuerdo al siguiente grado de preferencia el cual se muestra en el cuadro número 1.

Cuadro No. 1

Grado de Preferencia

Categoría	Ocupación % 1993	Ocupación % 1994
cinco estrellas	64.2	82.8
clase especial	26.6	6.9
cuatro estrellas	5.5	6.9

Fuente: *Barómetro turístico*



En cuanto a la permanencia de los visitantes a las Bahías de Huatulco

Por lo que respecta a la corriente turística nacional que arribó por vía aérea a las Bahías de Huatulco, tuvo su principal lugar de residencia en el Distrito Federal ya que el 60.7% de ellos así lo dio a conocer (64.5% en 1993). En segundo lugar estuvieron los residentes en el Estado de México con 8.6% del total (10.4% en 1993)

El ingreso mensual promedio declarado por estos visitantes fue de 4,180 nuevos pesos, monto similar al de 1993 que fue de 4,099 nuevos pesos. Los viajeros respectivos manifestaron un ingreso mensual de 4,176 nuevos pesos.

El visitante nacional permaneció en promedio de 3.7 noches (3.9 en 1993). El 95.7% de los visitantes (91.9% en 1993) se alojó en hoteles de categoría turística de acuerdo al siguiente grado de preferencia (ver cuadro No. 2).

Cuadro No. 2

Grado de Preferencia

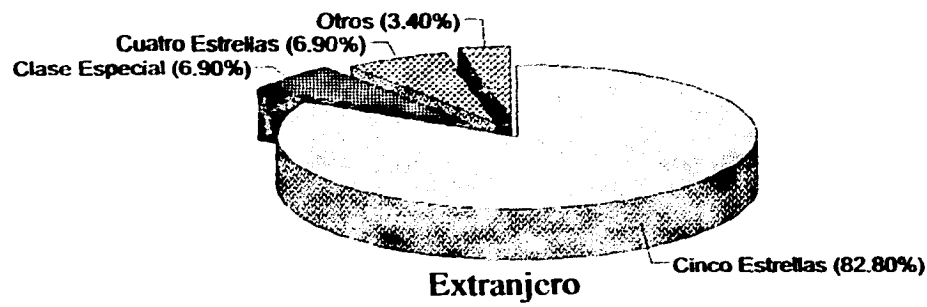
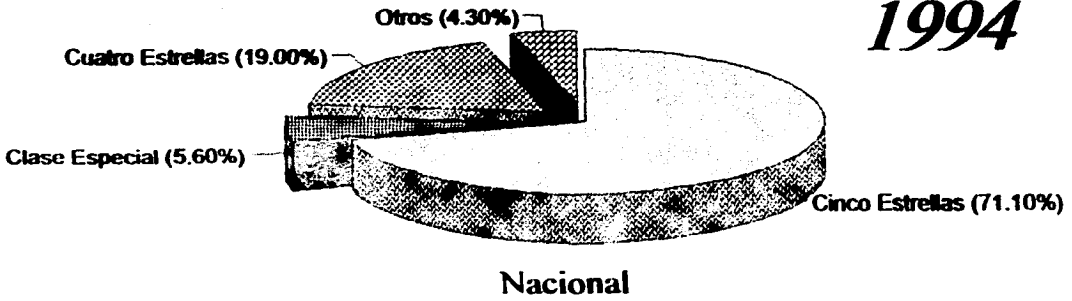
Categoría	Ocupación 1993	Ocupación 1994
cinco estrellas	74	71.1
clase especial	2.3	5.6
cuatro estrellas	15.6	19

Fuente: Barómetro Turístico

Los turistas nacionales y extranjeros son personas de alto nivel socioeconómico, con elevada instrucción escolar y puestos de trabajo a nivel profesional ejecutivo.

VISITANTES NACIONALES Y EXTRANJEROS GRADO DE PREFERENCIA

1994





Aún cuando existen viajeros por negocios, la motivación principal de los visitantes de la Bahías de Huatulco es por vacaciones. Los cuales explican el carácter estacional del número de visitantes y estadía promedio.

La demanda de habitaciones varía de acuerdo a la calidad y prestigio de los establecimientos, y a las temporadas de alta o baja actividad. La primera comprende los meses invernales de diciembre-abril, y julio-agosto meses de verano. Los demás son de baja actividad por lo que se tiene que ofrecer paquetes y tarifas promocionales de menor precio por la poca afluencia de visitantes.



4.1.2. Afluencia Histórica de Visitantes

Si tomamos como referencia el periodo de 1990-1994, vemos que la afluencia total de visitantes a las Bahías de Huatulco tiene fluctuaciones, como se muestra en el cuadro número 3.

Cuadro No. 3

Visitantes por origen hospedados en Huatulco (miles de personas)

Año	Visitantes Total	Nacional	Extranjera	Incremento Anual % Total	Nacional	Extranjera
1990	119	77	42			
1991	140	108	32	17.6	40.2	-23.8
1992	164	133	31	17.1	23.1	-3.1
1993	181	151	31	10.3	13.5	0
1994*	155	114	41	-14.3	-24.5	32.2

**Se considera sólo cifras hasta el mes de noviembre*

Fuente: Barómetro Turístico Anual. FONATUR

El cuadro número tres muestra la situación por la que está pasando actualmente la economía del país. Es decir, mientras de lado de los visitantes nacionales hay un decremento considerado en la afluencia; la extranjera es lo contrario, esto debido entre otras cosas a la devaluación del peso frente al dólar.



4.1.3. Factores Condicionantes de la Afluencia y Permanencia de Visitantes.

Los principales factores de los cuales puede determinarse la estadía de los huéspedes en los centros turísticos con fines vacacionales y recreativos puede mencionarse de tres tipos:

a) Motivacionales: si los atractivos turísticos de la localidad son interesantes y los servicios son de alta calidad mayor será su estancia. Esto se refiere en que tanto de lado nacional como extranjero seleccionaron seguramente Las Bahías de Huatulco por su belleza natural y por sus playas. Así mismo los viajeros evaluaron su permanencia que va de 1 muy mala a 4 muy buena; de la manera que se muestra en el cuadro No.4.

Cuadro No. 4

Evaluación de la Permanencia

Aspectos	Visitantes Nacionales	Visitantes Extranjeros
vacación en geral.	3.7	3.4
hotel	3.6	3.6
alimentos y restaurantes	3.4	3.2

Fuente: *Barómetro Turístico*

b) Geográfico: cuando la distancia es mayor, los visitantes tienden a permanecer más tiempo.

c) Económica: dentro de este aspecto se tiene que los visitantes de mayor ingreso tienden a permanecer más tiempo en los centros y establecimientos turísticos. Así, a mayor nivel de ingresos de los visitantes tendrán mayor estadía promedio.

Cabe destacar que la devaluación del peso frente al dólar, esta jugando un papel primordial actualmente.



4.1.4. Estimación Futura del Número de Turistas

La proyección de la estimación futura del número de turistas se efectuó por el método de los mínimos cuadrados que corresponde a la proyección de una recta, arrojando los siguientes resultados (ver cuadro No.5).

Cuadro No. 5

**Proyección de la Demanda Turística
(1994-1994)
(miles de personas)**

año	total
1994	205
1995	226
1996	247
1997	268
1998	290
1999	311
2000	332
2001	354
2002	375
2003	396

*Fuente: Cálculos propios
Dicho procedimiento así como las cifras se obtuvieron
por el método de los mínimos cuadrados
(regresión lineal)*



4.2. ANALISIS DE LA OFERTA

4.2.1. Centros Turísticos Sustitutos

Las Bahías de Huatulco es un centro turístico en pleno desarrollo, muy importante para el Estado de Oaxaca. Pero además cuenta con otros atractivos como son sus parques nacionales (Laguna de Chacahua), arquitectura colonial, museos, sitios históricos, grutas y cuevas, ríos, lagunas, cascadas, playas, arquitectura moderna y contemporánea, zonas arqueológicas en donde sobresalen las ruinas de Monte Albán, etc..

Con respecto a sus playas puede mencionarse: Puerto Angel y Puerto Escondido, además conocidas por la diversidad de sus deportes acuáticos que se practican en sus playas como el buceo, el esquí, el jet ski, el veleo entre otros.



4.2.2. Características de los Hoteles Cinco Estrellas Actualmente en Operación.

Hotel Omni Zaashila

Resort Huatulco

Ubicado en la Bahía de Tangolunda, la más exclusiva del bello desarrollo de Bahías de Huatulco en el pacífico mexicano, presenta una bella innovación en la arquitectura mexicana con un estilo mediterráneo contemporáneo, en una extensa área de 11 hectáreas de verdes jardines, fuentes y lagunas.

El hotel cuenta con 136 habitaciones y suites, algunas con alberca privada.

Todas las habitaciones y suites cuentan con un balcón privado, vista al mar, aire acondicionado, T.V. a color vía satélite con canales internacionales, servibar, pisos y baños de fino mármol italiano. Asimismo, restaurantes de especialidades, snack-bar, exclusivo club de playa, bar y dos salones para seminarios y convenciones.



Hotel Sheraton Huatulco

El Hotel se encuentra en la Bahía de Tangolunda.

Cuenta con 347 habitaciones decoradas en un estilo contemporáneo que incluye una suite presidencial, 4 junior suite y 4 master suite, así como habitaciones especiales para minusválidos y no fumadores, todas ellas con vista al mar. El hotel ofrece tres restaurantes, entre ellos Doña Rosa, la cafetería que sirve desayunos, comidas y cenas. Casa Real, con especialidad en platillos mexicanos e internacionales con música de piano. Y la Tortuga ubicada en la palapa cerca de la alberca y playa con servicio de mariscos y pescados. Además de tres bares, servicio a cuarto las 24 horas, y un amplio salón de banquetes, con capacidad hasta de 800 personas.



Hotel Holliday Inn Crowne Plaza Resort Huatulco

Domina la belleza de las Bahías de Tangolunda, 135 suites y master con jacuzzi, todos con vista al mar, T.V. con cable, minibar, caja de seguridad, teléfono digital, amenidades de lujo, secadora de pelo; tres albercas, cancha de tenis iluminada, gimnasio, campo de golf (a un km.), club privado de playa tres restaurantes, tres bares, boutique, tabaquería, arrendadora de autos, agencia de viajes, deportes acuáticos y galería de arte.

Grupos de 10 a 120 personas con un salón de divisibles en tres, más un salón de ejecutivo.



Hotel Royal Maeva Huatulco

Ubicado en las Bahías de Tangolunda. Todos los alimentos, todas las bebidas nacionales e importadas de 11:00 A.M. a 1:00 A.M. servicio a cuartos (Room Service) de 7:00 A.M. a 11:00 P.M. deportes, entretenimiento y diversión.

Ofrece 300 lujosas habitaciones y suites bellamente decoradas con aire acondicionado, T.V. a color v/a satélite, teléfono, balcón etc..

Además cuenta con 12 suites con jacuzzi en sus terrazas, tres restaurantes, cuatro bares, alberca, chapoteadero, canchas de tenis con iluminación, mini-club para niños, club de playa, deportes acuáticos y terrestres con equipo y asistencia, gimnasio, discotheque, shows nocturnos, boutique, agencia de viaje, arrendadora de autos, salones para convenciones y animación.



4.2.3. Estimación de la Oferta Futura

Para llevar a cabo la estimación de la oferta futura, se tomó como referencia los datos reales históricos de hospedaje, como se muestra en el cuadro número 6.

Cuadro No. 6

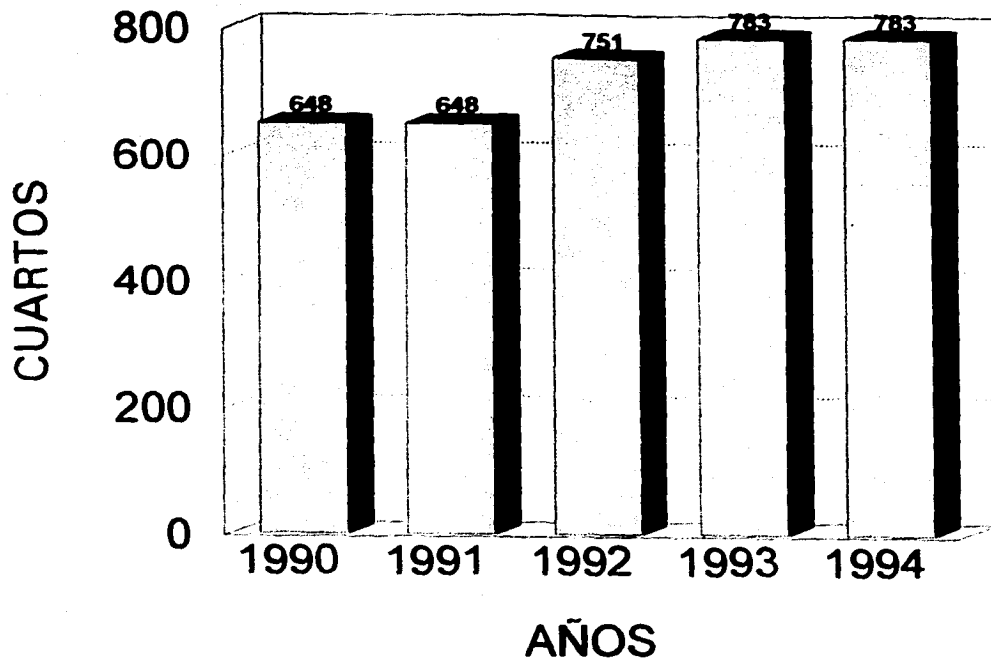
**Oferta Histórica
Oferta de Hospedaje (No. de cuartos)
(1990-1994)**

año	total	variación %	ocupación %	relativo
1990	648		61	395.28
1991	646	0	69	447.12
1992	751	15.8	66	495.66
1993	783	4.2	64	501.12
1994	783	0	63	493.29

Fuente: FONATUR Barómetro Turístico

OFERTA HISTORICA

NUMERO DE CUARTOS





Cuadro No. 7

**Habitaciones Demandadas
Proyectadas a 10 Años**

años	No. de Cuartos
1994	783
1995	863
1996	943
1997	1024
1998	1108
1999	1188
2000	1268
2001	1352
2002	1432
2003	1513

Fuente: Cálculos Propios



4.3. BALANCE OFERTA DEMANDA

Si para el año 1993 hay 783 habitaciones, para el año 2003 debería tener un número de habitaciones de 1513.

En consecuencia de crecer la demanda con las cifras estimadas, se tendrá un déficit de habitaciones de 539; por lo tanto, en razón de las anteriores consideraciones, sí habría posibilidades en cuanto al mercado para la instalación del hotel propuesto. Ver cuadro número 8.

Cuadro No. 8

Balance Oferta Demanda Cuartos de hotel categoría 5 estrellas

Año	Vigentes (miles de pers.)	No. de Cuartos	Déficit
1994	205	783	578
1995	226	863	637
1996	247	943	696
1997	268	1024	756
1998	290	1108	818
1999	311	1188	877
2000	332	1268	936
2001	354	1352	998
2002	375	1432	1057
2003	396	1513	1117

Fuente: cálculos propios

Así, se estima que para el año 1998 podrían empezar a funcionar las 310 habitaciones propuestas dentro de este proyecto, las cuales se planean en la Bahía de Conejos, una de las Bahías aun vírgenes.

Tomando en consideración la oferta que se tiene en 1994 de 783 cuartos y la que se debería de tener en 1998 que sería de 1108 cuartos; se requeriría que la oferta crezca en 425 cuartos.



4.4. PRECIOS Y TARIFAS

Los precios actuales de los hoteles categoría especial, gran turismo y cinco estrellas se listan a continuación. Al precio es necesario restarle el 15% que en promedio obtienen las agencias de viajes por concepto de comisión. Este mismo porcentaje se aplica al descuento que ofrecen los hoteles en sistemas y paquetes promocionales.

La Ley Federal del Turismo establece los instrumentos de la política de precios y comprende, entre otros, los siguientes lineamientos:

a) Los precios deberán dar márgenes de reutilidad a los prestadores de servicios y ser adecuados para el turista.

b) El sistema de precios en los establecimientos de hospedaje deberá implementarse considerando las diferencias por estacionalidad.

Los precios son vigentes al 09 de abril de 1995.

- ⊕ *Club Mediterráneo (categoría especial)
- ⊕ Servicios todos
- ⊕ Sencilla Doble
- ⊕ N\$403 por persona c//VA
- ⊕ *Omni Zaashila Resort (gran turismo) 120 cuartos
- ⊕ servicios:
- ⊕ Restaurante y Bar



- ⇒ Smak Bar
- ⇒ Club de Playa
- ⇒ Estacionamiento
- ⇒ Lavandería
- ⇒ Tintorería
- ⇒ En cuartos: teléfono, televisor y aire acondicionado
- ⇒ s/alberca en la habitación
- ⇒ c/alberca en la habitación

- ⇒ *Sheraton Huatulco (gran turismo) 356 cuartos
- ⇒ Todos los servicios
- ⇒ Dlls. + IVA

- ⇒ *Holiday Inn Crowne Plaza (gran turismo) 135 suites
- ⇒ Servicios:
- ⇒ Dos albercas
- ⇒ Dos canchas de tenis
- ⇒ Club privado de playa
- ⇒ Dos restaurantes
- ⇒ Lobby bar
- ⇒ Room Service
- ⇒ Estacionamiento
- ⇒ Area comercial
- ⇒ Cafetería
- ⇒ Servicio médico
- ⇒ Campo de golf
- ⇒ Aire acondicionado
- ⇒ Farmacia
- ⇒ Salón de belleza

⇒ Sencilla	Doble	Queen
365	435	475 con jacuzi



⇒ *Casa del mar (cinco estrellas) 23Jr. Suite 2Mr. Suite

⇒ Servicios todos:

⇒ Junior suite 430

⇒ Master suite 530 ambos + IVA

⇒ *Royal Maeva (cinco estrellas) 300 cuartos

⇒ Todos los servicios

⇒ Doble 47 p/persona c/IVA



4.5. Comercialización del Producto

Partiendo de las prácticas de comercialización comúnmente aceptadas en la hotelería, se prevé que las agencias de viaje mayoristas y las operadoras de viaje sean los canales por las que se capte la mayor parte de ocupación y en menor escala, a través de las agencias de viajes detallistas y de compañías de aviación, sin descartar la posibilidad que el hotel elabore sus propios paquetes básicamente enfocados al turismo extranjero.

Para que el hotel cuente con una adecuada organización y una eficiente penetración en el mercado, deberá ser confiada su operación a una cadena de probada experiencia y prestigio contratada bajo una comisión fija sobre los ingresos brutos totales del hotel.



LOCALIZACION



5. LOCALIZACION

5.1. Ubicación del Proyecto

La ubicación del proyecto, del hotel cinco estrellas aquí propuesto; será como se ha venido mencionando en Bahías de Huatulco, una de las costas en pleno desarrollo del Estado de Oaxaca.

En los siguientes apartados, se describirá en detalle la ubicación.

5.1.1. Macrolocalización

El Estado de Oaxaca se localiza en la parte sureste de la República Mexicana. Limita al norte con Veracruz y Puebla al sur con el Océano Pacífico, al este con el Estado de Chiapas y al oeste con Guerrero.



El Estado cuenta con una de las geografías más accidentadas del país, lo cruzan la Sierra Madre del Sur, La sierra Madre de Oaxaca y la sierra atravesada. Aquí se combinan en una superficie de 95,364 km., intrincadas serranías, exuberantes planicies, playas de increíble belleza, misteriosos rincones que esconden profundas grutas y cañones y estrechas cañadas.

El estado está dividido tradicionalmente en siete regiones: el Valle, la Sierra, la Costa, la Cañada, las Mixtecas Alta y Baja, el Papaloapan y la Montaña.

Localizado en una zona costera, goza de una temperatura promedio anual de 18° C, aunque por lo accidentado del terreno la climatología es muy variada.

El Estado tiene una gran diversidad de atractivos, que van desde ciudades de gran arquitectura colonial, pasando por montañas, artesanías, danzas como la Guelaguetza, famosa festividad de las siete regiones; hasta sus playas en su mayoría en estado virgen, los cuales constituyen un buen motivo para visitarlo.

De la ciudad de Oaxaca a la zona arqueológica de Monte Albán distan unos 10 km. La hermosa y antigua capital zapoteca, se erige sobre un grupo de abruptos cerros, lugares que no se deben dejar de ver y de admirar son: el Juego de Pelota, el Montículo J, la Plataforma Sur, el Montículo M, el Edificio de los Danzantes, el Sistema IV, la Plataforma Norte y las Tumbas 104 y 7.



Otras poblaciones cercanas como son Santa María del Tule, llenarán de asombro al mirar el impresionante y legendario Arbol de Tule; Coyotepec, famoso por sus estupendas piezas de barro negro, con el cual se fabrican diversas artesanías; Santo Tomás Jalieza y las artesanías que lo hacen sobresalir como una amplia variedad de tejidos de algodón; morrales, quexquemiles, cinturones, etc.. A un kilómetro de aquí, se encuentra San Martín Tilcajete, donde se fabrican blusas, camisas y vestidos bordados. Tlacoahuaya de Morales, cuyo interés turístico en su conjunto convertual; muy cerca de aquí, están los restos arqueológicos de Yagul, Zaachila y Lambiteco; etc..

O si se prefiere visitar lugares asombrosos y misteriosos como sus grutas, están las de: Nindo-Dage, San Miguel de las Cuevas, la Pileta, el Trueno, entre otras; o también admirar bellos paisajes y panoramas insospechados como: la Lagunas de Chacahua, el Parque Benito Juárez, las Cascadas de sal en San Lorenzo Albarradas; el Cañón de Tomellin, el sótano de San Agustín de Zaragoza, considerado la cima de América; las Barrancas de Boquerón y el Marcizo Montañoso, las Cascadas de la Regaderas, del Baño y la Laguna Ceniza, cerca de Huatla de Jiménez; la Presa Miguei Alemán, donde se pueden practicar deportes acuáticos y la pesca.

Debido a la privilegiada zona en que se localiza el estado, existe una gran diversidad de árboles, se encuentran: caiba, palma real, palo blanco, ébano, cedro, hormigullo sangre de baco, entre los cuales se puede ver algún venado, jabalí, zorra, conejo, loro urraca y gavián, todo esto en las zonas bajas, principalmente en las costas y en la sierra hay pinos y encinos.



Puerto Escondido se ha convertido en uno de los mayores atractivos para los turistas tanto nacionales como extranjeros, por las aguas cristalinas de la bahía, poco comunes en el pacífico; playa recomendable y quizá la más bella es Puerto Angelito y una playa en la cual año con año se celebra un importante campeonato mundial de surfing: Zicatela; junto a ésta se encuentra Carrizalillo, estas son playas con pendientes rocosas, desafiando el oleaje del pacífico.

Continuando por la carretera 200 hacia el suroeste, se llega a Puerto Angel y sus tres bahías: la Escobilla, Metzunte y la famosa Zipolite. Está también Playa del Amor junto con bahías para fines ecológicos; playas en su mayoría vírgenes como Camarón, San Agustín el Rinconcito, Mermesita y Ventanillas. Esta misma carretera nos conduce a un lugar paradisíaco y hermoso como lo es Huatulco, sitio donde se conjuga el modernismo y la naturaleza no explorada en su totalidad, se compone de nueve bahías donde se puede practicar diversas actividades o simplemente descansar y reencontrarse con el mundo y uno mismo, los nombres de las bahías son: Maguey, Santa Cruz, Conejos, Tangolunda, Chahué, El Órgano, Cacaluta, Chachacual y San Agustín.

Lugar relevante de mencionar es la recientemente creada población de la Crucecita, a dos kilómetros de Santa Cruz, emporio que cuenta con una estructura hotelera para todas las posibilidades económicas, con tiendas de artesanías, restaurantes, centros recreativos y una infinidad de servicios.



El Estado posee una gran riqueza culinaria con una variedad Inimaginable, influenciada por la cocina prehispánica; es productor de un café con sabor especial, además de otros productos como la piña, el arroz, la caña de azúcar y frutas como el limón, la granada rosa, el zapote, el maguey y el mango.

Se cría ganado bovino y caprino, y en las costas del Pacífico, hay una rica fauna marina.

Pero dentro de todo esto, no dejemos de mencionar, la recién inaugurada carretera de México-Oaxaca; lo cual representa una gran ventaja para atraer el turismo.

A continuación , se muestra la macrolocalización del estado de Oaxaca.

MACROLOCALIZACION



OAXACA





5.1.2. Microlocalización

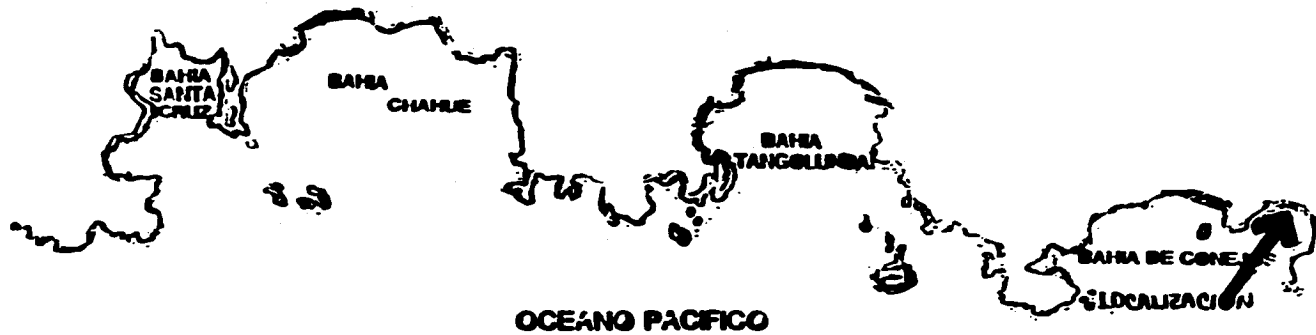
La franja litoral que comprende a las Bahías de Huatulco se encuentra ubicada en el distrito de Pochutla, municipio de Santa María Huatulco, estado de Oaxaca de la República Mexicana entre los paralelos 15° y 35' de latitud norte y meridianos 96° 15' al oeste de Greenwich.

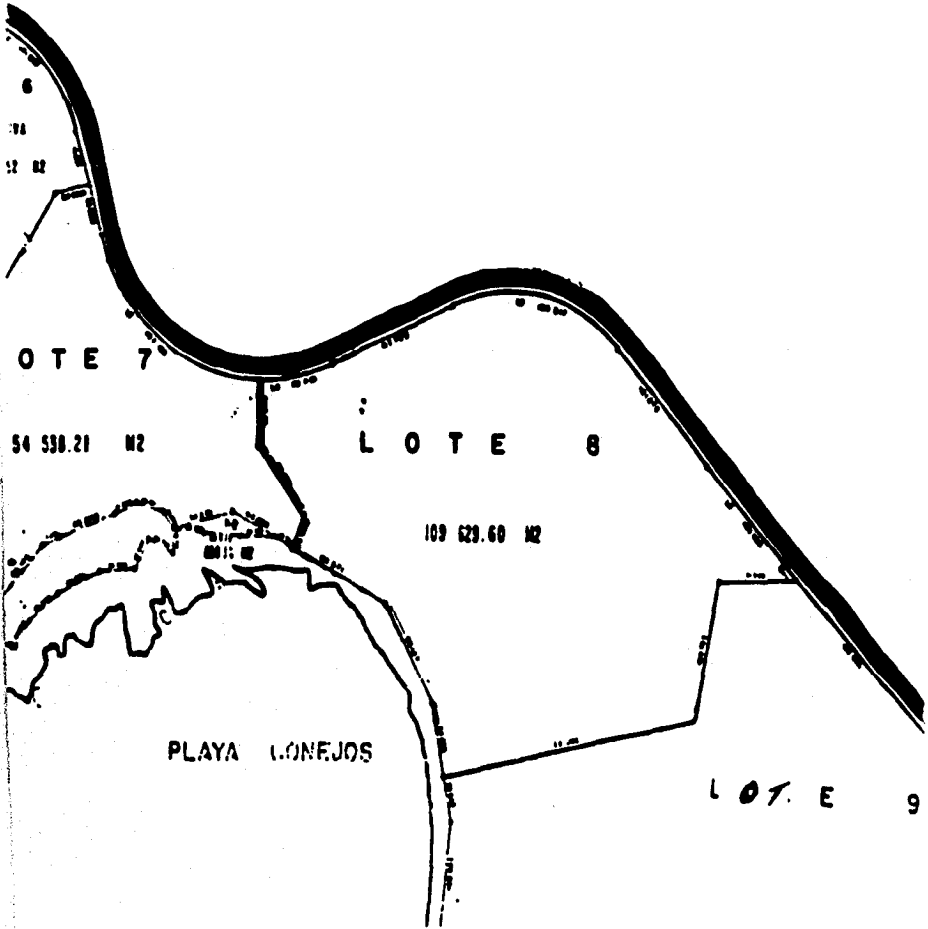
Bahías de Huatulco se localiza en la costa de Oaxaca, en las estivaciones de la Sierra Madre del Sur, al suroeste de la República Mexicana. Es una franja de 35 kms de longitud y 7 kms de ancho, la zona abarca 14 kms, de litoral y tiene 9 playas importantes que son: San Agustín, Chachacual, Bahía de Cacaluta, Maguey y Organo, Bahía de Santa Cruz, Bahía de Chahué, Bahía de Tangolunda y Bahía de Conejos. Estas playas están separadas entre sí por una serie de macizos rocosos y lomeríos.

Bahías de Huatulco se encuentra a 954 kms de la Ciudad de México por las carreteras 150, 190 y 175 vía Acapulco y a 939 kms por las carreteras 95 y 200 vía Oaxaca. Dista 145 kms de Puerto Escondido; 40 kms de Pochutla, 45 kms de Puerto Angel y 34 kms de su cabecera municipal, Santa María Huatulco.

El municipio de Santa María Huatulco colinda con los municipios de San Pedro Pochutla, San Mateo Piñas, San Miguel del Puerto y el Océano Pacífico.

A continuación se muestra la microlocalización de la bahía y del lote en específico.







5.2. Condiciones Generales de Localización

CLIMA

El clima de Bahías de Huatulco es cálido, con una temperatura media anual de 28° C registrándose una temperatura mínima extrema de 14° C en invierno, y de 38° C a finales de la primavera y durante el verano. La temperatura es influenciada por la situación geográfica del lugar, por las aguas cálidas del océano pacífico y por las lluvias, estas se presentan especialmente en verano (sobre 97% de la precipitación anual total, y son de tipo torrencial y de poca duración) alcanzan su máximo en septiembre cuando se recibe la influencia ciclónica que provoca el aumento de las lluvias.

Durante el invierno se presenta la época de sequía que es muy marcada, ya que recibe sólo el 3% de la precipitación total anual durante los meses de noviembre-abril. La precipitación anual es de 935.7 ml y la humedad relativa media es de 37%.

Huatulco tiene 156 días despejados al año y un poco más de 40 días apreciables.

El viento reinante tiene una dirección de sur a norte prácticamente todo el año, con variaciones al noreste en el mes de marzo y al noroeste en abril y diciembre. Su velocidad oscila entre 5.5 a 7.9 mts/seg.. La intensidad máxima media ciclónica es de 20 mts/seg. y la máxima absoluta es de 50 mts/seg..



HIDROGRAFIA

En relación a las condiciones hidrológicas de la zona es necesario mencionar aquellos factores que influyen en el comportamiento del terreno. El parteaguas, es el límite superior que define el área de las cuencas hidráulicas y el escurrimiento a la parte baja o depresión que normalmente corresponde al cauce natural por donde corre el agua debido a las configuraciones topográficas encontramos un gran número de escurrimientos pluviales de temporada, alguno de ellos son cortos y de gran velocidad, pero con escaso volumen de agua.

En base a lo mencionado encontramos que el río Copallita es el más importante y único que aún en épocas de estiaje acarrea un gran volumen de agua. Nace en las estivaciones de la Sierra Madre Oriental, y su desembocadura es el Océano Pacífico, señala la colindancia del predio por el noroeste, ofreciendo un atractivo paisaje natural.



FLORA Y FAUNA

La vegetación de Bahías de Huatulco es la característica de la zona calidat subhúmeda: selva baja espinosa, matorral espinoso, bosque de galería y el manglar en el cordón litoral.

Entre las principales especies arbóreas se encuentran la chupandía, el tepeguaje, el bonete, el cazahuate, la amapola, el colorín, el pochote, el copomo y la laguncularía recemosa.

La fauna es la típica de la región neotropical, con ausencia de los mamíferos mayores y depredadores. Entre los mamíferos menores se encuentran las ratas de campo, ardillas, tlacuache, zorrillo, mapache, coaticacomixtle, murciélago, armadillo, ocelote y venado cola blanca.

Hay reptiles y anfibios en abundancia, entre ellos salamandras, sapos, ranas, tortugas terrestres y acuáticas, iguanas, boas y culebras terrestres y acuáticas, abundan las aves las principales especies son: gaviotas, pelícanos, lechuzas, halcones, gavilanes, garzas, gorriones y colibríes.

Huatulco es rico en fauna marina destacando el ostión, la langosta, el camarón, huachinango, róbalo, tortuga, pulpo, almeja y caracol.



TOPOGRAFIA

La configuración topográfica general de la zona es abrupta donde la altura varia entre 0.00 a 100 mts sobre el nivel del mar encontrándose al oeste la zona más alta.

La configuración del terreno está definida principalmente por cuatro diferentes zonas.

La primera de ellas corresponde a las playas o formaciones de menor altura rodeadas algunas de ellas por anfiteatros de lomerios. La segunda la definen los acantilados y farallones localizados a lo largo del litoral.

Los valles de pendientes suaves comprenden la tercera zona. Por último, el lomerio con altura máxima promedio de 100 mts sobre el nivel del mar.



SISTEMA VIAL

Representa un elemento fundamental de todo el desarrollo ya que a través de él se integran todas las funciones especiales de estructuración urbana de las Bahías centrales, cabe mencionar que estas la componen la Bahía de Santa Cruz, Chahué, Tangolunda y Conejos; y a la vez, enlazara a esta zona con el resto del complejo turístico.

El sistema vial se apoya en una vialidad primaria, paralela a la carretera costera (Acapulco-Salinas Cruz), que unirá en el futuro a las nueve Bahías y a la zona de bajos. En la actualidad integra a las Bahías centrales por sus zonas de desarrollo, aproximadamente a 1 km. de litoral, la red de conexión de la vialidad primaria con la carretera costera es por medio de una vía de penetración que enlaza a Santa Cruz Huatulco y Chahué, envolviendo la zona habitacional de esta última bahía.



INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA

En relación al agua potable se abastece a cada bahía en forma independiente através de pozos que alimentan a tanques elevados ubicados estratégicamente en las zonas altas de cada bahía los mismos que abastecen por gravedad a las redes de agua. En el caso de Santa Cruz y Chahué forman un sistema integrado, a diferencia de la Bahía de Tangolunda y Conejos, que cuentan con redes de alimentación independiente, proveniente de los pozos de los ríos de Huatulco y Copalita.

Los pozos de captación se ubican: 2 en la Bahía de Santa Cruz, 2 en la Bahía de Chahué y 5 más a las orillas del río Copalita.

Al igual que con el abasto de agua potable, las redes de drenaje y alcantarillado para Santa Cruz y Chahué conforman un sistema integrado e independiente de la red que desaloja las aguas residuales de Tangolunda y Conejos, cada sistema cuenta con una planta de tratamiento de aguas negras.

Las plantas de desechos líquidos se ubican: uno en la Bahía de Tangolunda y la otra en el valle de la Bahía de Chahué.



ALUMBRADO PUBLICO

Por otro lado, la red de electrificación de alumbrado público, que dotó a las bahías centrales de estos servicios se construyó a partir de una nueva línea de transmisión proveniente de Pochutla, actualmente el suministro de este servicio público se presenta en las bahías de Santa Cruz, Chahué, La Crucecita y Tangolunda en su totalidad, faltando por suministrar la Bahía de Conejos, por lo que se considera que el 90% de la primera etapa del desarrollo turístico cuenta con este servicio.



5.3. Factores de Influencia y Criterios de Localización

Por la gran demanda que han tenido los lotes hoteleros en Bahías de Huatulco a fines de 1987, FONATUR tomó la decisión de integrar al desarrollo de la primera etapa a la Bahía de Conejos en donde se alojarán hoteles de alta densidad.

A las Bahías de Tangolunda y Conejos se les ha asignado una función eminentemente de tipo turístico y de preservación ecológica, se ubica en esta localidad una zona hotelera básicamente para conjuntos de hospedaje de cinco estrellas, un campo de golf y zonas para viviendas residenciales con determinadas áreas de apoyo de tipo comercial y de servicios, de esta forma el núcleo turístico que se establece en Tangolunda y Conejos funciona como un centro de actividades específicas que se integra al resto del desarrollo de las bahías centrales a través de diferentes actividades urbanas y turísticas, así como sistemas de enlace tanto viales como marítimas.



ESTUDIO TECNICO



6. ESTUDIO TECNICO

Con la información proporcionada por el estudio de mercado y las variables preestablecidas en torno al proyecto, se desarrolla en este capítulo el planteamiento técnico cuyo objetivo central es definir las características del hotel.

6.1 Tamaño

De acuerdo al estudio de mercado se esta estableciendo un hotel de 310 habitaciones, que para el año 1998 se pondrá en marcha , puesto que Bahías de Huatulco es una zona en pleno desarrollo, y solamente para el año mencionado se podrá cubrir la oferta total.

El tamaño propuesto es mayor a la capacidad de los hoteles que están actualmente en operación. La categoría del hotel es de 5 estrellas, para el consumo de personas de altos ingresos.



6.1.1. Programa Arquitectónico y Dimensionamiento

La forma en que se está proponiendo el programa arquitectónico y dimensionamiento es de la siguiente manera:

AREAS PUBLICAS, CON UN SUPERFICIE DE 3,500 M2:

- ⇒ Cafetería principal con capacidad para 200 personas
- ⇒ Capitanía de botones
- ⇒ Tres salones con capacidad para 150 personas
- ⇒ Seis concesiones para boutique, arrendadora de autos, tabaquería, estética, revistas y farmacias, artesanías y agencias de viajes.
- ⇒ Restaurante de especialidades con capacidad para 150 personas
- ⇒ Conserjería y Valet
- ⇒ Holding bar en el restaurante de especialidades con capacidad para 80 personas
- ⇒ Sanitarios en el área de alberca y playa
- ⇒ Teléfono públicos
- ⇒ Lobby-bar con capacidad para 170 personas
- ⇒ Lobby y recepción



- ⇒ Sanitarios públicos lobby
- ⇒ Restaurante de playa con capacidad para 90 personas
- ⇒ Bar de alberca

AREAS DE HABITACIONES, CON UN SUPERFICIE DE 19,560 M2:

La clasificación de los tipos y número de cuartos que se proponen se mencionan en el Cuadro No. 9.

Cuadro No. 9

Distribución de habitaciones

Tip. Hto	Número	No. de llaves
doble	230	230
minusválidos	4	4
king	64	64
junior suite	8	16
master suite	2	6
suite presidencial	2	6
total	310	326

Fuente: Cálculos Propios

La disposición de los espacios internos necesarios para las habitaciones del hotel de la categoría propuesta son:

- ⇒ Vestíbulo de entrada cómodo y directo
- ⇒ Vestidor amplio (clóset y lavamanos)



☉ Baño con regadera, tina de hidromasaje, ventilación a ductos

☉ Area de dormir y área de estar, con amplio espacio para desayunar. Terraza con continuación del área de estar y vista al mar.

En conjunto las habitaciones deberán presentar una disposición agradable, teniendo un desnivel entre el área de estar y el área de dormir, distribuidos en 70 M², lo que hace un área total para habitaciones de 22,820 M².



AREA DE SERVICIO, CON UN AREA TOTAL DE 6,500 M2:

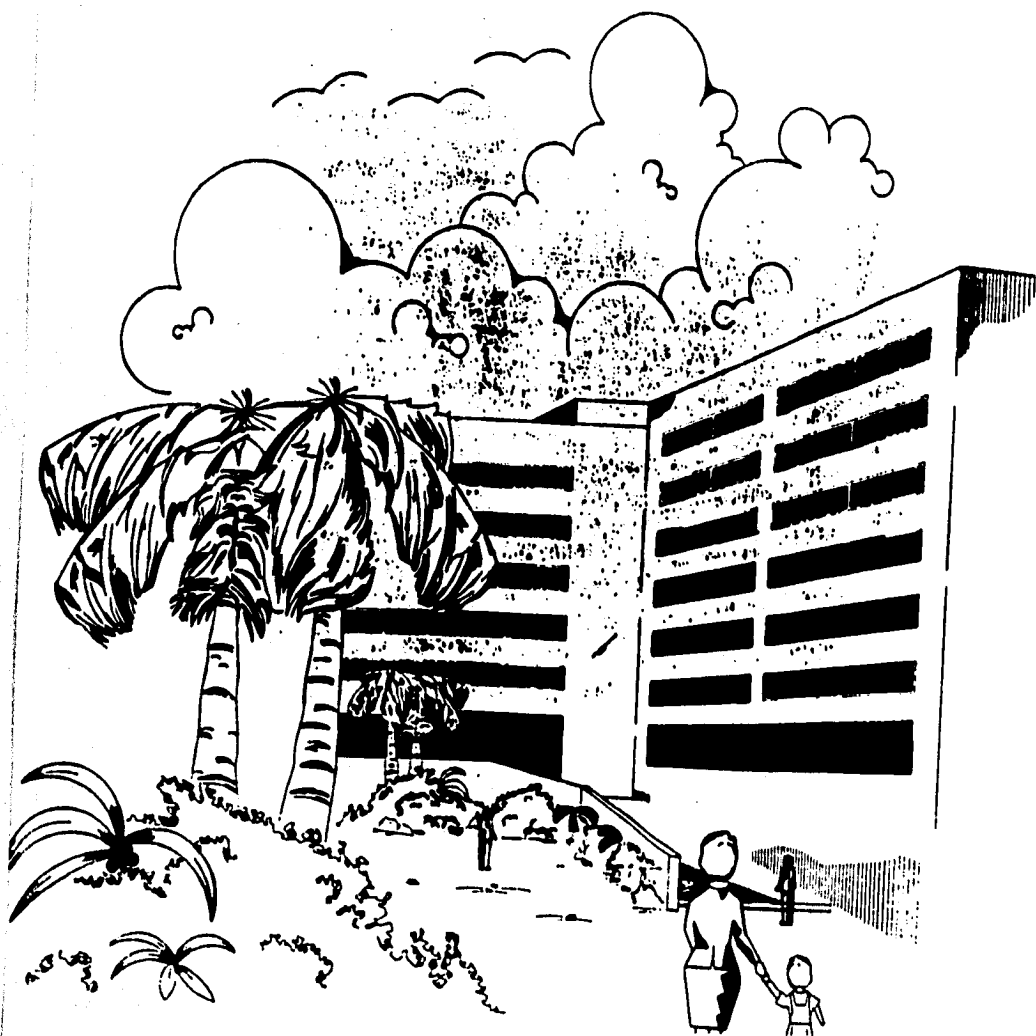
Cocina principal, servicios a cuartos, panadería, carnicería, party, salón de usos múltiples, cocina del restaurant de especialidades, comedor de empleados, almacén general, compras, personal, seguridad, mantenimiento y su almacén, talleres, ama de llaves, ropería general, almacén de mobiliario, basura seca y húmeda, almacén de jardinería y servicios médicos, áreas domésticas y oficinas administrativas.

Sala principal de máquinas, subestación eléctrica (3), área de sistema de aire acondicionado, cisterna y bombeo, cisterna contra incendio.

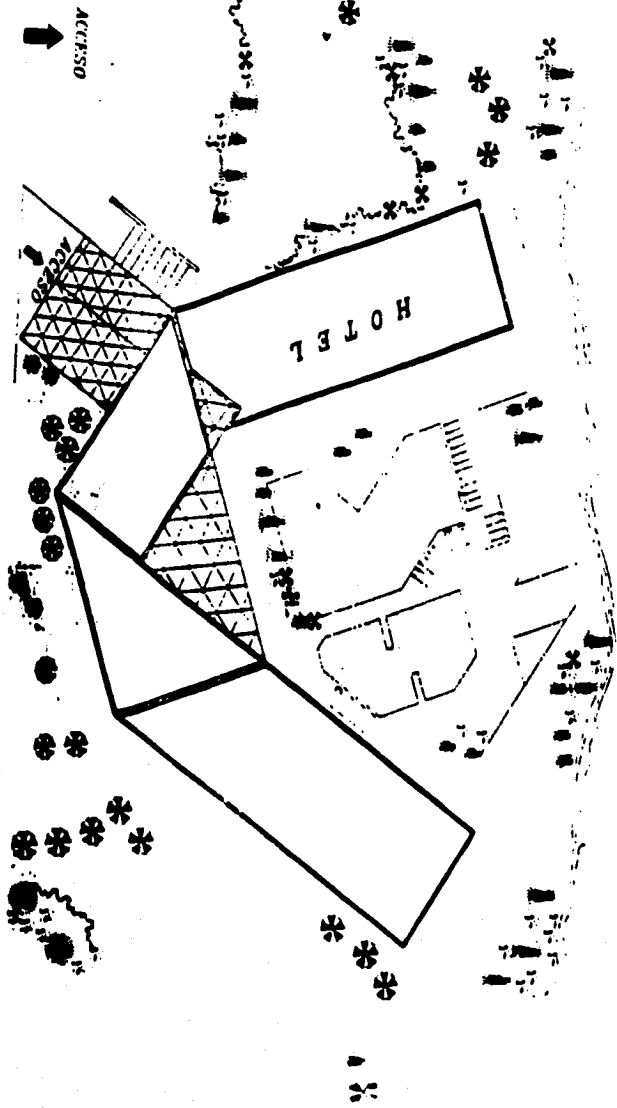
AREAS EXTERIORES, EN UN AREA TOTAL DE 12,000 M2:

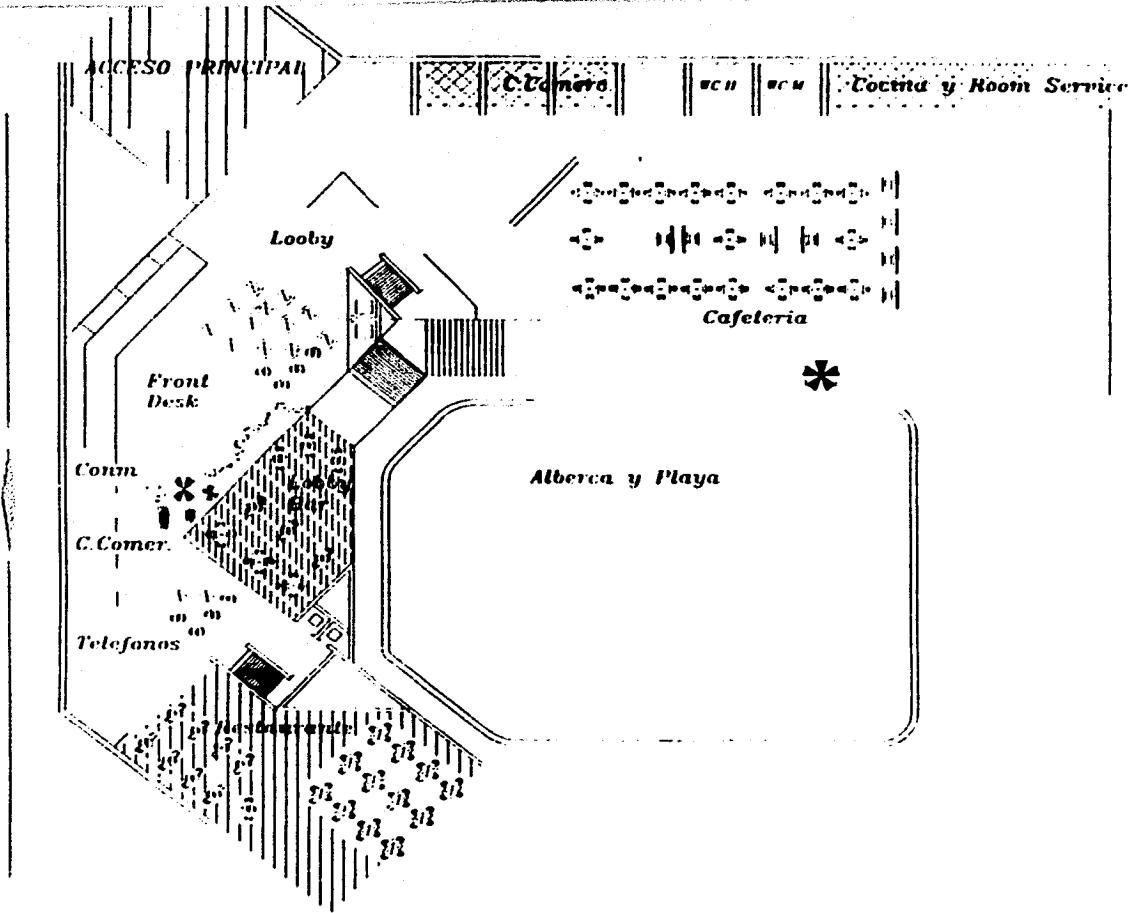
Cancha de tenis, albercas, acceso motor lobby, estacionamiento, áreas jardinadas, plazas y andadores.

A continuación se incluye el plano sin escala del hotel propuesto dentro de este proyecto de inversión.



FACHADA





PLANTA BAJA

PROYECTO DE INSTALACIONES PARA EL COMERCIO





6.2 Requerimiento de Obra Civil

Obra Civil: preliminares, cimentación estructura, albañilería y acabados.

Instalaciones: hidráulica y sanitaria, eléctrica, aire acondicionado, cocina, lavandería, planta de emergencia y obras exteriores.

Tomando en consideración las dimensiones del hotel en que requerirá construirse 109,629.60 M2 y considerando un costo por M2 de construcción de N\$ 192.00 el total de la inversión para la obra civil será de N\$21'048,883.00.



6.3 Equipo

Así mismo el equipo será proporcionado por empresas nacionales, las cuales presentan incrementos en sus costos por el flete de los equipos, la elección tanto de la constructora como de todos los proveedores se efectuará bajo comparación de cotizaciones convocadas a concurso.

Equipos: elevadores, conmutadores telefónicos, equipo contra incendios, equipos especiales, calderas, generadores auxiliares de energía, así como el aire acondicionado y el equipo de lavandería y tintorería, las bombas de agua.



6.4 Mobiliario

El mobiliario estará en relación directa a la categoría del hotel, por lo cual se asignará mobiliario de lujo.

Se incluye en este rubro: textiles, muebles de habitaciones, alimentos y bebidas, oficinas y almacenes, áreas exteriores y artículos de decoración.



PRESUPUESTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS



7. PRESUPUESTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Dentro de este capítulo se va a realizar un primer paso para la evaluación financiera del proyecto, mediante el presupuesto de ingresos por un lado y por otro el presupuesto de costos y gastos operacionales.

7.1. Insumos y Servicios Auxiliares

Los insumos y servicios auxiliares serán los elementos necesarios para la operación y puesta en marcha del hotel.

Para ello se han clasificado en insumos fijos y recusables para servicios.

Se clasifican como insumos fijos los que no varían según la ocupación del hotel y un insumo recusable es aquel que varía en función de la ocupación del mismo.



INSUMOS FIJOS

Energía eléctrica: se necesita de energía eléctrica en todo momento, para la iluminación de áreas y funcionamiento de equipos. La instalación eléctrica requerida es de una capacidad de 4,300 kv. (dato proporcionado por FONATUR), distribuida en tres subestaciones receptoras. Para conocer la carga diaria demandada debe considerarse el número de lámparas en el hotel, número de contactos, salidas especiales, motores de equipos; lo cual se obtiene del diseño arquitectónico detallado.

Insumos de mantenimiento: son los materiales necesarios para el mantenimiento de funciones y físico del hotel.

Agua: el agua necesaria estará en función directa del nivel de ocupación del hotel, se considera que una persona consume en aseo personal diariamente de 20 a 30 lt. Las instalaciones hidráulicas de la zona permiten tener tanques de almacenamiento.

Aire acondicionado: con las condiciones del clima de la zona, se estima necesario generar 520 toneladas de refrigeración.



INSUMOS RECURSABLES

Alimentos: se requerirá un stock de alimentos para el servicio de comedores y banquetes.

Bebidas: se almacenará la bebida necesaria con alcance de un mes de circulación, para el consumo de bares, restaurantes y banquetes.

Conservación: se refieren a los insumos necesarios para dar el mantenimiento del edificio y sus instalaciones.



7.2. Mano de Obra y Supervisión

Mano de obra y supervisión: ambas se requieren tanto en el periodo de construcción como en el de operación, en el primero serán la constructora, los proveedores del equipo, asistencia técnica, diseñadores y consultores; la segunda etapa necesita contar con una plantilla de personal distribuida de la siguiente manera:

• Dirección de administración	44
• Gerentes	6
• Reservaciones	2
• Recepción	7
• Pool secretarial	6
• Ama de llaves	2
• Jefa de piso	6
• Camaristas y ropería	51
• Botones	10
• Personal de servicio	45
• Chefs ejecutivos y steward	2



• Maitre y capitanes	15
• Cocineros	27
• Repostería	4
• Cantineros y meseros	135
• Galopinas	15
• Supervisión teléfonos	1
• Operadores	8
• Lavandería	2
• Supervisor	1
• Escrutadores, tomboleros, mangleros	9
• Ayudantes, mantenimiento y seguridad	44

La plantilla de trabajo tendrá una nómina de 442 empleados en total.



7.3. Depreciaciones y Amortizaciones

Depreciación: es la disminución del valor o precio de un activo.

Amortización: pagar el capital de un préstamo y/o recuperar los fondos invertidos.

En el cuadro número 10 se resume las depreciaciones y amortizaciones respectivas.

Cuadro No. 10

Depreciaciones y Amortizaciones

Concepto de Inversión	Inversión Inicial (N\$)	Vida Útil (años)	Tasa Legal	Monto Anual (N\$)
Terreno	21'048,883			
Construcciones	51'400,000	20	0.05	2'570,000
Equipo Fijo	3'400,000	10	0.1	340,000
Epo. de Oper.	21'850,000	10	0.1	2'185,000
Est. de Proyec.	4000,000	10	0.1	400,000
Gtos Preoper.	5'013,444	10	0.1	501,344
Imprevistos	2'570,000	10	0.1	257'000
Total	109'282,237			6'253,344

Fuente: cálculos propios



7.4 PRESUPUESTO DE INGRESOS

El periodo para el pronóstico del proyecto es de diez años, justificándose dicho período debido a que es un periodo de tiempo de amortización legal asignados a los principales activos fijos de la empresa turística.

El sistema utilizado diferencia los departamentos de una organización hotelera, en operacionales y funcionales, incluyendo entre los primeros a los que generan ingreso a la empresa y se pueden ordenar en cuatro tipos: por habitaciones, por alimentos, por bebidas y finalmente por otros servicios. Los departamentos funcionales son aquellos que no producen ingresos, como: administración y gestión, publicidad, promoción y mantenimiento.

El pronóstico de ingresos se calculó por el método indirecto que se recurre a los datos aportados por casos similares y con base a relaciones comparativas asume volúmenes aproximados de ingresos sobre porcentaje del ingreso total por hospedaje. Para el cálculo del ingreso por hospedaje se consideró: No. de habitaciones ofrecidas (310), el porcentaje de ocupación promedio anual que en el primer año se considera del 65%, en el segundo año del 70% y del año tres al décimo se consideró del 100% y la tarifa promedio considerando temporalidades pronostica un promedio anual de N\$430.00.

Los ingresos por alimentos, bebidas, y otros servicios que incluye: teléfonos, correos, renta de locales, se obtuvieron por el método indirecto; utilizando los porcentajes que FONATUR maneja en la plaza específica, por lo tanto, se le da 23% para alimentos, 10% para bebidas y 9% para otros ingresos como se muestra en el cuadro No.11.

Cuadro No.11

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR VENTA
(NUEVOS PESOS)**

ANO	DIAS/ANO	OCCUPACION PROM./ANUM.	TARIFA REAL PROM./NOCHE POR HABITACION	INGRESOS HOSPEDAJE 310 HAB.	INGRESOS ALIMENTOS 23%	INGRESOS BEBIDAS 10%	OTROS INGRESOS 9%	SUMA ANUAL DE INGRESOS
1	365	0.650	430	31,825,425	12,541,117	5,452,660	4,907,394	54,526,596
2	365	0.700	430	34,058,150	13,505,818	5,872,095	5,284,885	58,720,948
3	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
4	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
5	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
6	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
7	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
8	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
9	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069
10	365	1.000	430	48,654,500	19,294,026	8,388,707	7,549,836	83,887,069

FUENTE: CALCULOS PROPIOS





7.5 PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos están constituidos por todas las erogaciones periódicas a que la empresa se verá comprometida con el fin de mantener su funcionamiento.

Para la determinación de este pronóstico es necesario los costos variables y los costos fijos, los primeros son los indispensables al anterior de sus procesos de producción generados en los departamentos operacionales, los gastos fijos se refieren al resto de los egresos por cubrir, incluida la mano de obra, los indirectos financieros e impuestos, así como aquellos costos que tienen que realizarse para apoyar al proceso de operación en el hotel independientemente que varíe o no el nivel de operación.

Para la elaboración de este presupuesto se consideró lo siguiente:

- **Gastos de Administración:** sueldos y salarios, seguros, teléfonos, correos y diversos. En el cuadro se indica el porcentaje que sobre los ingresos totales, se consideraron para cada tipo de gastos.
- **Gastos de Publicidad y Promoción:** honorarios de las agencias, imprevistos publicitarios, gastos de representación, publicaciones, materiales de oficina y diversos.
- **Gastos de Funcionamiento:** agua, electricidad, gas y combustibles.



- ▷ **Gastos de Mantenimiento:** adquisición de herramientas, partes e instrumentos para reparaciones habituales y el pago de servicios exteriores para el mantenimiento de activos fijos.

- ▷ **Otros gastos:** este tipo de gastos difiere en cada departamento, en el caso de la división de habitaciones comprende compras, de productos de uso personal del huésped (jabones, crema, fósforos, papelería), incluye las reposiciones de vasos, vajillas, copas, cubiertos, uniformes, hielo, música y comunicaciones.

Los otros gastos dentro de los gastos funcionales, se refieren: a la **previsión para cubrir las tarjetas de crédito, descuentos, diferencias de caja.**

Estímulos especiales, telex y teléfonos no asignados, daños sufridos por el cliente y material de oficina.

El cuadro No. 12 muestra los coeficientes de costos y gastos utilizados para el pronóstico de costos, estos coeficientes están dados por FONATUR.

Cuadro No. 12

**COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES
EN BASE A LOS INGRESOS PREVISTOS
(NUEVOS PESOS)**

INGRESOS Y GASTOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
HOSPEDAJE (58%)	31,625,425	34,058,150	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500
ALIMENTOS (23%)	12,541,117	13,505,818	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026
BEBIDAS (10%)	5,452,660	5,872,095	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707
OTROS SERVICIOS (9%)	4,907,394	5,284,885	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836
SUMA DE INGRESOS	54,526,596	58,720,948	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069
COSTOS Y GASTOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
HABITACIONES (80%)	25,300,340	27,246,520	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600
ALIMENTOS (30%)	3,762,335	4,051,745	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208
BEBIDAS (53%)	2,889,910	3,112,210	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015
OTROS SERVICIOS (6%)	294,444	317,093	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990
SUMA DE COSTOS Y GASTOS	32,247,029	34,727,568	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813

*Se consideran honorarios del operador

FUENTE: CALCULOS PROPIOS

91





ESTUDIO FINANCIERO



8. ESTUDIO FINANCIERO

Dentro de este apartado se van a definir las necesidades de recursos financieros, el origen de los mismos y las condiciones en que serán otorgados para llevar a cabo el proyecto.

8.1 PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Se presenta un presupuesto de la inversión desglosado en elementos del proyecto. A nivel de estudio de preinversión, dicho presupuesto no necesita ser muy detallado, lo esencial es obtener una estimación razonable de la inversión requerida.

Desglose de inversiones

El desglose de las inversiones se incluyó en el cuadro No. 13 Y comprende los siguientes conceptos.



- **Terreno y preparación del suelo.** Con una extensión de 109,629.60 m² con un costo de N\$192.00 por m², lo que hace un total de N\$21'048,883.00.

- **Costo de construcción.** La estimación de costo de construcción se puede establecer teniendo en cuenta la base del costo por habitación o bien el costo por m², el cual depende de las características del proyecto:

- **Su tamaño, estilo y selección del equipo.**

- **Tipo de proceso de construcción,** que en este caso se propone sea con elementos prefabricados y modulares.

- **La evaluación del costo de la construcción se puede hacer a partir de una distribución de áreas.**

- **Estudios y proyectos.** Se contempla en este rublo los estudios necesarios para efectuar el proyecto: estudio de prefactibilidad, ingeniería, topografía, anteproyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y diseños en general.

- **Licencias y permisos.** Las requeridas para este caso son: Alineamiento y número oficial, tomas y acometida provisional, de construcción (zonas municipales), licencia sanitaria, C.F.E. acometida definitiva, líneas telefónicas, así como trámites diversos inherentes a la construcción del edificio.



- **Equipo fijo.** Se considera como equipo a todos los instrumentos mecánicos que serán imprescindibles para la producción de los bienes y servicios que llevará a cabo la empresa. Se excluye del rubro los equipos estructurales, como elevadores, calderas, sistemas de bombeo y auxiliares de energía, lo cual se anexa al equipo de operación.

- **Mobiliario, equipo y materiales de producción.** El costo de estos elementos esta en relación directa a la categoría del hotel, razón por la cual se asignan equipos y mobiliarios de lujo. Se incluye en este rubro el equipo de habitaciones, televisiones, aparatos electrónicos, mobiliario, cocina, cristalería, blancos, platería, vajilla y equipo de mantenimiento.

- **Equipo de operación.** El equipo de cocina y lavandería, aire acondicionado, subestación y planta de luz, equipo y utensilios para restaurantes y bares, elevadores.

- **Gastos de preinauguración.** Este rubro de la inversión considera los fondos necesarios para cubrir los gastos previos a la inauguración del hotel. La diversidad y monto de estos gastos estarán en función del tiempo que requiera llevar a cabo la inversión. Se trata particularmente de publicidad y promoción, gastos y suministros diversos, honorarios jurídicos y contables, permisos y depósitos, ciertos impuestos usualmente se estiman como un porcentaje de la inversión total.

- **Gastos de preoperación.** El plazo de la construcción del hotel será de 24 meses, periodo durante el cual se deberán cubrir gastos sin percepción de ingresos. Dichos gastos son a nivel de trabajos de construcción, los pagos periódicos.



► **Imprevistos.** Para cubrir en un grado aceptable de probabilidad la presencia de erogaciones no consideradas en sí mismas, se anexa un margen de protección conocido como imprevistos. El monto del rubro depende del monto global de inversiones, porcentualmente gira de tres hasta el ocho por ciento, en este caso se considerará el 5%.

► **Capital de trabajo.** Es una partida dedicada a cubrir los costos y gastos operacionales que puedan generarse durante los primeros meses de funcionamiento del hotel (6 meses iniciales de operación) fondo de operación



Cuadro No. 13
ESTIMACION DE LA INVERSIÓN

INVERSIÓN FIJA	NUEVOS PESOS
Terreno	21'048,883
Edificios/cctos de construcción	51'400,000
Obra civil	15'190,000
Acabados	17'360,000
Instalaciones	10'850,000
Obras exteriores	8'000,000
Eqpo. fijo e inst. esp.	3'400,000
Cocinas y lavandería	700,000
Conmutador y teléfono	300,000
Elevadores	1'200,000
Televisión y sonido	800,000
Computación	400,000
Eqpo. de oper. y mob.	21'850,000
Cocinas	500,000
Bares	700,000
Utensilios ama de llaves	100,000
Uniformes y blancos	800,000
Herramienta de mantenimiento	400,000
Utensilios varios	250,000
Eqpo. de transporte	600,000
Textiles	3'000,000
Muebles habitaciones	7'000,000
Alimentos y bebidas	4'000,000
Oficinas y almacenes	1'000,000
Áreas exteriores	1'000,000
Artículos de decoración	2'500,000
INVERSIÓN DIFERIDA	11'583,444
Estudios y proyectos	4'000,000
Estudio de factibilidad	600,000
Estudio de ingeniería	1'500,000
Proyectos	1'500,000
Otros estudios y proyectos	400,000
Imprevistos	2'570,000
Gastos preoperativos	5'013,444
CAPITAL DE TRABAJO	21'856,465
Alimentos Imperecederos	3'278,470
Alimentos perecederos	3'278,470
Bebidas	4'371,293
Refacciones y partes	1'092,823
Artículos de limpieza	1'092,823
Artículos de oficina	2'185,646
Varios	1'092,823
Fond. de oper. (sueldos y glos)	5'464,117
TOTAL	131'138,792

Fuente: FONATUR



8.2.- Estructura Financiera del Proyecto

Para llevar a cabo la instalación del hotel ubicado en Bahías de Huatulco, Oaxaca se estimó que se requiere una inversión de N\$131,138,792 para dar una estructura financiera razonable se propuso que fuera el 40% de capital social y el 60% de crédito bajo esta estructura se hicieron los cálculos financieros para determinar la rentabilidad del proyecto misma que dadas las elevadas tasas de interés de los créditos resultó que el proyecto no es factible. Las cifras relativas a esta versión se incluye en el anexo número uno.

Dado lo anterior se estudio una propuesta en la que la inversión se efectuára únicamente con recursos propios bajo esta propuesta los resultados financieros del proyecto tampoco fueron atractivos, en consecuencia el proyecto no sería aconsejable llevarlo a la práctica, y solamente cabría recomendar que los accionistas dejaran pendiente esta inversión para más adelante en caso que dichos accionistas fueran independientes

Cabe señalar que este hotel pudiera tener mejores resultados financieros si estuviera dentro de un programa de una cadena hotelera en las que la tasa de descuento fuera determinada en menor monto que la que se consideró de 36%. Así mismo que dada la experiencia, volúmenes de compra de materiales y sistemas de operación tuvieran menor costo.



8.3.- Estados Financieros Proforma

Los estados financieros proforma están formados por el Estado de Resultados, el Flujo de Efectivo, el Origen y Aplicación de Recursos y el Balance General.

El Estado de Resultados: Es un estado financiero dinámico, pues la información que proporciona corresponde a un ejercicio (año) determinado. A partir de los Ingresos, costos y gastos muestra el resultado final previsto en términos de utilidades o pérdidas, así como el monto de los impuestos y reparto de utilidades. Ver cuadro No. 14.

Flujo de Efectivo: Aquí se agrupa información de todo un ejercicio (año) determinado. Su base de cálculo son los flujos de efectivo, llegándose a obtener una caja final o disponible, de ahí que también se le nombre como flujo de caja. Además revela la capacidad de pago de la empresa y el monto de dividendos que se pueden pagar a los accionistas. Aunque esta vinculada al de resultados su objetivo no es mostrar utilidades, si no dinero disponible ó déficit en caja pudiéndose dar el caso de una empresa que muestre utilidades pero no tenga flujo de efectivo. Ver cuadro No. 15.

Estado de Origen y Aplicación de Recursos: Es otra forma de mostrar el movimiento de flujos, pero en términos de recursos, identificando el origen de los fondos y las aplicaciones de los mismos, estando muy ligado al estado de resultados en su parte de origen y al flujo de efectivo en la parte de aplicaciones. Ver cuadro No.16.

Balance General: Estado financiero que presenta la situación financiera de la empresa a una fecha determinada. Ver cuadro No. 17.

**ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

CONCEPTO/AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) INGRESOS TOTALES	54,526,596	58,720,948	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069	83,887,069
HOSPEDAJE	31,625,425	34,058,150	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500
ALIMENTOS	12,541,117	13,505,818	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026
BEBIDAS	5,452,660	5,872,095	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707
OTROS INGRESOS	4,907,394	5,284,885	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836
2) COSTOS Y GASTOS	32,247,029	34,727,568	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813
HOSPEDAJE	25,300,340	27,246,520	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600	38,923,600
ALIMENTOS	3,762,335	4,051,745	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208	5,788,208
BEBIDAS	2,889,910	3,112,210	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015	4,446,015
OTROS CTOS. GTOS	294,444	317,093	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990	452,990
3) UTILIDA OPERACIONAL	22,279,567	23,993,380	34,276,256	34,276,256	34,276,256	34,276,256	34,276,256	34,276,256	34,276,256	34,276,256
4) DEP. Y AMORTIZ.	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344
5) UTILIDAD ANTES DE IMP.	16,026,223	17,740,036	28,022,902	28,022,902	28,022,902	28,022,902	28,022,902	28,022,902	28,022,902	28,022,902
6) I.S.R (35%)	5,609,178	6,209,013	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019
7) P.T.U. (10%)	1,602,622	1,774,004	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291
8) UTILIDAD NETA	8,814,423	9,757,019	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602

SIN CONSIDERAR GASTOS FINANCIEROS

Fuente: Cálculos propios



Cuadro No. 15

**FLUJO DE EFECTIVO DEL PROYECTO
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

CONCEPTOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 ENTRADAS	131,138,792	76,383,061	97,247,802	138,424,286	160,090,232	181,756,178	2,103,422,124	225,068,070	246,754,016	268,419,962	290,085,908
Aportación soc.	131,138,792										
Crédito bancar.											
Hospedaje		31,625,425	34,058,150	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500	48,654,500
Alimentos		12,541,117	13,505,818	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026	19,294,026
Bebidas		5,452,660	5,872,095	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707	8,388,707
Otros		4,907,394	5,284,885	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836	7,549,836
Caja inicial		21,856,465	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,109	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,532,893	206,198,839
2 SALIDAS	109,282,327	37,856,207	42,710,585	62,221,123	62,221,123	62,221,123	62,221,123	62,221,123	62,221,123	62,221,123	62,221,123
Inv. fija	97,698,883										
Inv. diferida	11,583,444										
Ctos. y Gtos		32,247,029	34,727,568	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813	49,610,813
P.T.U.			1,774,004	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291
I.S.R.		5,609,178	6,209,013	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019	9,808,019
Amortización											
SALDO(1-2)	21,856,465	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,104	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,532,893	206,198,839	227,864,765

NOTA: SON COSTOS Y GASTOS DE HOSPEDAJE ALIMENTOS BEBIDAS
Y OTROS
FUENTE CALCULOS PROPIOS

Cuadro No. 16

**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE RECURSOS
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

1 ORIGENES (2 + 3)	131,138,792	16,670,389	16,010,363	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946
2 Generación interna		15,067,767	16,010,363	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946
Utilidad neta		8,814,423	9,757,019	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602
Deprec. y amor.		6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344
3 Recursos aportados	131,138,792	1,602,622	1,774,004	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291
Capital soc.	131,138,792										
Otros orígenes de rec.		1,602,622	1,774,004	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291	2'802,291
4 APLICACIONES (6)	109,282,327										
5 Adq. de activos	109,282,327										
Circulantes (1)											
Fijos	97,698,883										
Diferidos	11,583,444										
6 Caja al inicio		21,856,465	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,109	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,537,893	206,198,839
7 Sup. o def. (1-4)	21,856,465	16,670,389	16,010,363	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946
8 Caja al final (6 + 7)	21,856,465	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,109	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,537,893	206,198,839	227,864,785

(1) Solo inventarios y cuentas por cobrar
FUENTE: CALCULOS PROPIOS

Cuadro No.17

BALANCE GENERAL PROFORMA A 10 AÑOS
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)

AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ACTIVO CIRCULANTE	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,109	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,532,893	206,198,839	227,864,785
Caja y Bancos	38,526,854	54,537,217	76,203,163	97,869,109	119,535,055	141,201,001	162,866,947	184,532,893	206,198,839	227,864,785
Inventarios										
ACTIVO FIJO	92,603,883	87,508,883	82,413,883	77,318,883	72,223,883	67,128,883	62,033,883	56,938,883	51,843,883	46,748,883
Terreno	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883
Construcción	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000
(Deprec. Acum)	2,570,000	5,140,000	7,710,000	10,280,000	12,850,000	15,420,000	17,990,000	20,560,000	23,130,000	25,700,000
Eqpo de Oper. y Mob	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000
(Dep. Acumulada)	2,185,000	4,370,000	6,555,000	8,740,000	10,925,000	13,110,000	15,295,000	17,480,000	19,665,000	21,850,000
Eqpo Fijo e Inst. Esp	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000
(Dep. Acum)	340,000	680,000	1,020,000	1,360,000	1,700,000	2,040,000	2,380,000	2,720,000	3,060,000	3,400,000
ACTIVO DIFERIDO	10,425,100	9,266,756	8,108,412	6,950,068	5,791,724	4,633,380	3,475,036	2,316,692	1,158,348	0
Est. y Proy	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
(Amort. Acum)	400,000	800,000	1,200,000	1,600,000	2,000,000	2,400,000	2,800,000	3,200,000	3,600,000	4,000,000
Imprevistos	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000
(Amort. Acum)	257,000	514,000	771,000	1,028,000	1,285,000	1,542,000	1,799,000	2,056,000	2,313,000	2,570,000
Gtos. Preop.	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444
(Amort. Acum)	501,344	1,002,688	1,504,032	2,005,376	2,506,720	3,008,064	3,509,408	4,010,752	4,512,096	5,013,444
SUMA DEL ACTIVO	141,555,837	151,312,856	166,725,458	182,138,060	197,550,662	212,963,264	228,375,866	243,788,468	259,201,070	274,613,668
PASIVO CIRCULANTE	1,602,622	1,774,004	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291
I.S.R. Por Pagar										
Rep. de Util. Pagar	1,602,622	1,774,004	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291
PASIVO FIJO										
Int. de Cred. Ref.										
Int. de Cred. Avio										
SUMA DE PASIVO	1,602,622	1,774,004	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291	2,802,291
CAPITAL	139,953,215	149,710,234	165,122,836	180,535,438	195,948,040	211,360,642	226,773,244	242,185,846	257,598,448	273,011,050
Capital Social	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792	131,138,792
Util. del Ejercicio	8,814,423	9,757,019	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602
Util. Acumulada		8,814,423	18,571,442	33,984,044	49,396,646	64,809,248	80,221,850	95,634,452	111,047,054	126,459,656
SUMA PASIVO Y CAPITAL	141,555,837	151,312,856	166,725,458	182,138,060	197,550,662	212,963,264	228,375,866	243,788,468	259,201,070	274,613,668

FUENTE CALCULOS PROPIOS



Evaluación Financiera del Proyecto



9. Evaluación Financiera del Proyecto

Los indicadores manejados para efectuar la evaluación económica financiera son generalmente: el Valor Presente Neto, la Tasa Interna de Retorno y el Período de Recuperación de la Inversión.

Para la determinación de los mencionados indicadores se requiere determinar el flujo neto de efectivo que es el resultado de las entradas y salidas de los recursos económicos. Proporciona las cantidades que actualizadas mediante un factor se toman como base para el cálculo de la tasa de retorno con lo que se mide la rentabilidad del proyecto y la de los accionistas. Ver cuadro No. 18.

Método Valor Presente Neto: Este método considera el valor que el dinero tiene en el tiempo, poniendo interés en el dinero que se obtendrá en el futuro, trasladado al momento presente. En el cálculo del VAN no se obtiene como resultado de una rentabilidad en términos de tasa de interés, ésta debe ser seleccionada previamente. Ver cuadro No. 19.



Tasa Interna de Retorno: La tasa interna de retorno se interpreta de diferente formas:

La tasa interna de retorno se define como el interés al que, descotado a valor presente los flujos de un determinado proyecto de inversión, dicho valor presente iguala al monto de la inversión, también es la tasa a la cual, el valor presente neto de un proyecto de inversión es cero

Se calcula en base a la diferencia de los ingresos y egresos que se generan durante la vida útil del proyecto, actualizado a tasas variantes de interés y se sitúa cuando a la diferencia entre flujos netos de inversión y flujos de efectivo es igual a cero, representando al rendimiento del dinero invertido después de recuperada la inversión. Ver cuadro No.20.

Periodo de Recuperación de la Inversión: Se define como el tiempo necesario para que los beneficios netos del proyecto amorticen el capital invertido, o sea, se utiliza para conocer en cuánto tiempo una inversión genera los recursos suficientes para igualar el monto de dicha inversión. Ver cuadro No.21.

**FLUJO NETO DE EFECTIVO DEL PROYECTO
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

Cuadro No. 18

HORIZONTE DEL PROYECTO

CONCEPTO/ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Util. Neta	8,814,423	9,757,019	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602	15,412,602
Deprec. Amort.	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344
Flujo Neto Eftvo. Proyec.	15,067,767	16,010,363	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946	21,665,946

Fuente calculos propios





9.1.- VALOR PRESENTE NETO

Cuadro No. 19

El valor presente neto del proyecto se calculó en base a una tasa del 36%

AÑOS	FLUJO NETO	FACTOR DE ACTUAL. 36%	VALOR PRESENTE
0	(131,138,792)	1.0000	(131,138,792)
1	15,067,767	0.7353	11,079,329
2	16,010,363	0.5407	8,656,803
3	21,665,946	0.3975	8,612,214
4	21,665,946	0.2923	6,332,956
5	21,665,946	0.2149	4,656,012
6	21,665,946	0.1580	3,423,219
7	21,665,946	0.1162	2,517,583
8	21,665,946	0.0854	1,850,272
9	21,665,946	0.0628	1,360,621
10	21,665,946	0.0462	1,000,967
11	46,748,883	0.0340	1,589,462
TOTAL			-80,059,354

Con la tasa anterior (36%) da como resultado la cantidad de -80'059,354 siendo esta inferior a cero el proyecto no es factible.



9.2.- TASA INTERNA DE RETORNO

Cuadro No.20

AÑOS	FLUJO NETO	FACTOR DE ACTUAL. 36%	VALOR PRESENTE	FACTOR DE ACTUAL. 10%	VALOR PRESENTE
0	(131'138,792)	1.0000	(131'138,792)	1.0000	(131'138,792)
1	15'067,767	0.7353	11'079,329	0.9090	13'696,600
2	16'010,363	0.5407	8'656,803	0.8264	13'230,964
3	21'665,946	0.3975	8'612,214	0.7513	16'277,625
4	21'665,946	0.2923	6'332,956	0.6830	14'797,841
5	21'665,946	0.2149	4'656,012	0.6209	13'452,386
6	21'665,946	0.1580	3'423,219	0.5645	12'230,427
7	21'665,946	0.1162	2'517,583	0.5132	11'118,963
8	21'665,946	0.0854	1'850,272	0.4665	10'107,164
9	21'665,946	0.0628	1'360,621	0.4241	9'168,528
10	21'665,946	0.0462	1'000,967	0.3855	8'352,222
11	46'748,883	0.0340	1'589,462	0.3505	16'385,483
TOTAL			(80'059,354)		7'699,411

T1=36%

T2=10%

VPN1=(80'059,354)

VPN2= 7899411

TIR=T1+(T2-T1)

$\frac{VPN1}{VPN1-VPN2}$

=36+(10-36)

$\frac{(80'059,354)}{(80'059,354) - (7'699,411)}$

=36+(-26)

$\frac{(80'059,354)}{(87'758,765)}$

=36+(-26) 0.9123

=36-23.72

=12.28



9.3.-PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION

Cuadro No.21

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECT.	FLUJO ACUMULADO
0	(131'138,792)	(131'138,792)
1	15'087,787	(116'071,025)
2	16'010,383	(100'060,662)
3	21'665,946	(78'394,716)
4	21'665,946	(56'728,770)
5	21'665,946	(35'062,824)
6	21'665,946	(13'396,878)
7	21'665,946	8'269,068
8	21'665,946	29'93,014
9	21'665,946	51'60,960
10	21'665,946	73'266,906
11	46'748,883	120'015,789

FUENTE CALCULOS PROPIOS

$$PRI = N - 1 + (FA)_{n-1} / (F)_n$$

N= año en que el flujo acumulado cambia de signo

(FA)_{n-1} = flujo de efectivo acumulado en el año previo a "N"

(F)_n = flujo neto de efectivo en el año "N"

$$PRI = 7 - 1 + \frac{(13396878)}{21665946}$$

$$PRI = 6 + 0.618$$

PRI=6.6

El periodo de recuperación del proyecto es en 6 años y 6 meses



9.4. Relación Beneficio-Costo del Proyecto

El valor para la relación Beneficio-Costo que resulto de dividir los valores del valor presente obtenido en el cálculo del VAN fue de 0.389 resultado de la siguiente operación:

$$\frac{51'079,438}{131'138,792} = 0.39$$



9.5. Punto de Equilibrio

$$P.E. = \frac{C.F.}{1 - \frac{C.V.}{V.T.}}$$

C.F. = 38'923,600

C.V. = 10'687,213

V.T. = 83'887,069

P.E. = 38'923,600

1-10'687,213

83'887,069

P.E. = 38'923,600

1-0.127400004

P.E. = 38'923,600

0.872599996

P.E. = 44'606,464

Si: 83'887,069-----100

44'606464----- X

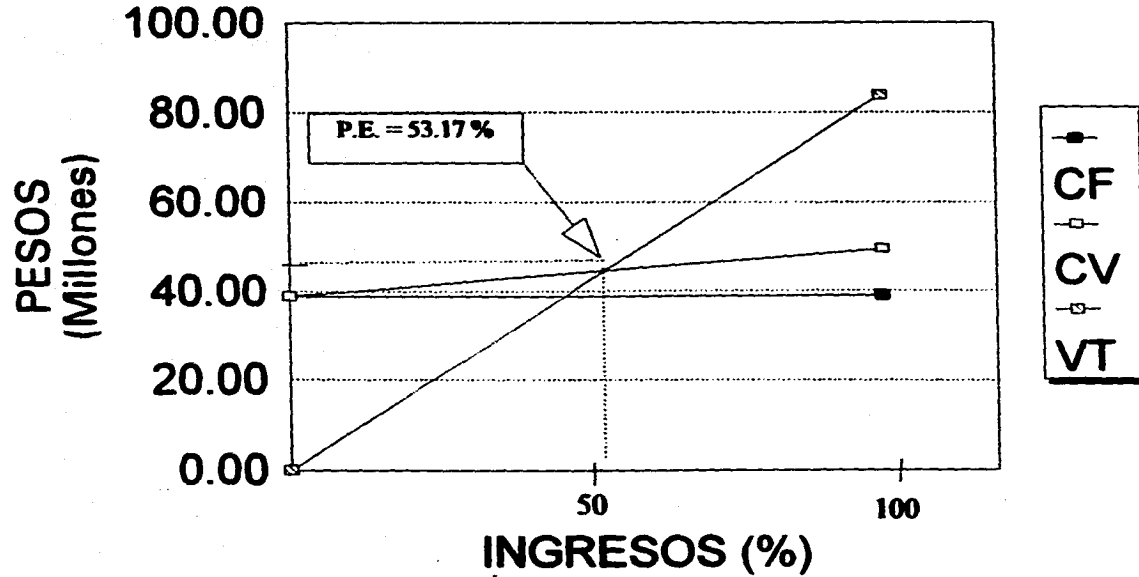
= 4 460'646,400

83'887,069

= 53.17

P.E. = 53.17%

PUNTO DE EQUILIBRIO



CON LOS RESULTADOS OBTENIDOS PODEMOS MENCIONAR QUE EL HOTEL TENDRIA QUE TENER INGRESOS POR 44'606,464.00 PARA CUBRIR SUS COSTOS FIJOS Y VARIABLES, ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL 53.17% DE SUS INGRESOS.



ANEXO I



**AMORTIZACION DE CREDITO
REFACCIONARIO*
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

AÑO	MONTO	CAPITAL	INTERES 0.28	PAGO ANUAL
1	56'826,810	0	15'911,507	15'911,507
2	56'826,810	0	15'911,507	15'911,507
3	56'826,810	0	15'911,507	15'911,507
4	56'826,810	8'118,116	15'911,507	24'029,623
5	48'708,694	8'118,116	13'638,434	21'756,550
6	40'590,578	8'118,116	11'365,382	19'483,478
7	32'472,462	8'118,116	9'092,289	17'210,405
8	24'354,346	8'118,116	6'819,217	14'937,333
9	16'236,230	8'118,116	4'546,144	12'664,260
10	8'118,116	8'118,116	2'273,072	10'391,118

*A 10 AÑOS CON TRES AÑOS DE GRACIA
FUENTE CALCULOS PROPIOS



**AMORTIZACION DEL CREDITO
DE AVIO***

AÑO	MONTO	CAPITAL	INTERES 0,28	PAGO ANUAL
1	21'856,465	0	6'119,810	6'119,810
2	21'856,465	5'464,116	6'119,810	11'583,926
3	16'392,349	5'464,116	4'569,856	10'053,974
4	10'928,233	5'464,116	3'059,905	8'524,021
5	5'464,116	5'464,116	1'529,952	6'999,068

***A 5 AÑOS CON 1 AÑO DE GRACIA
FUENTE CALCULOS PROPIOS**

**ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

CONCEPTO/AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	•
1) INGR. TOTALES	54,526,596	54,526,596	54,526,596	54,526,596	54,526,596	58,720,948	58,720,948	58,720,948	58,720,948	58,720,948
Hospedaje	31,625,425	31,625,425	31,625,425	31,625,425	31,625,425	34,058,150	34,058,150	34,058,150	34,058,150	34,058,150
Alimentos	12,541,117	12,541,117	12,541,117	12,541,117	12,541,117	131,505,818	131,505,818	131,505,818	131,505,818	131,505,818
Bebidas	5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,872,095	5,872,095	5,872,095	5,872,095	5,872,095
Otros Ingresos	4,907,394	4,907,394	4,907,394	4,907,394	4,907,394	5,284,885	5,284,885	5,284,885	5,284,885	5,284,885
2) CTOS. Y GTOS	32,247,029	32,247,029	32,247,029	32,247,029	32,247,029	34,727,568	34,727,568	34,727,568	34,727,568	34,727,568
Hospedaje	25,300,340	25,300,340	25,300,340	25,300,340	25,300,340	27,246,520	27,246,520	27,246,520	27,246,520	27,246,520
Alimentos	3,762,335	3,762,335	3,762,335	3,762,335	3,762,335	4,051,745	4,051,745	4,051,745	4,051,745	4,051,745
Bebidas	2,889,910	2,889,910	2,889,910	2,889,910	2,889,910	3,112,210	3,112,210	3,112,210	3,112,210	3,112,210
Otros Ctos y Gtos	294,444	294,444	294,444	294,444	294,444	317,093	317,093	317,093	317,093	317,093
3) UTILIDAD OPER.	22,279,567	22,279,567	22,279,567	22,279,567	22,279,567	23,993,380	23,993,380	23,993,380	23,993,380	23,993,380
4) GTOS. FINANCIEROS	22,031,317	22,031,317	20,501,365	18,971,412	15,168,386	11,365,362	9,092,289	6,819,217	4,546,144	2,273,072
Cred. Refacc	15,911,507	15,911,507	15,911,507	15,911,507	13,638,434	11,365,362	9,092,289	6,819,217	4,546,144	2,273,072
Cred. Avio	6,119,810	6,119,810	4,589,858	3,059,905	1,529,952					
5) DEPREC. AMORT.	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344
6) UTIL. ANTES IMP.	-6,005,094	-6,005,094	-4,475,142	-2,945,189	857,837	6,374,674	8,647,747	10,920,819	13,193,892	15,466,964
7) I.S.R. (35%)					300,243	2,231,136	3,026,711	3,822,287	4,617,862	5,413,437
8) P.T.U. (10%)					85,784	637,467	864,775	1,092,082	1,319,389	1,546,694
9) UTIL. NETA	-6,005,094	-6,005,094	-4,475,142	-2,945,189	471,810	3,506,071	4,756,261	6,006,450	7,256,641	8,506,833

Fuente: calculo propios

**FLUJO DE EFECTIVO DEL PROYECTO
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

CONCEPTIVO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) ENTRADAS	131,138,792	76,383,061	76,631,311	71,415,445	81,311,763	71,037,686	68,374,960	70,016,259	72,907,748	77,049,426	82,441,295
Aport. Socios	52,455,517				13,582,232						
Créd. bancario											
Hospedaje		31,625,425	31,625,425	31,625,425	31,625,425	31,625,425	34,058,150	34,058,150	34,058,150	34,058,150	34,058,150
Alimentos		12,541,117	12,541,117	12,541,117	12,541,117	12,541,117	13,505,818	13,505,818	13,505,818	13,505,818	13,505,818
Bebidas		5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,452,660	5,872,095	5,872,095	5,872,095	5,872,095	5,872,095
Otros		4,907,394	4,907,394	4,907,394	4,907,394	4,907,394	5,284,885	5,284,885	5,284,885	5,284,885	5,284,885
Caja Inicio		21,856,465	22,104,715	16,888,849	13,202,935	16,511,090	9,654,012	11,295,311	14,186,800	18,328,478	23,720,347
2) SALIDAS	109,282,327	54,278,346	59,742,462	58,212,510	64,800,673	61,383,674	57,079,649	55,829,459	54,579,270	53,329,079	52,078,887
Inv. Fija	97,698,883										
Inv. Diferida	11,583,444										
Inventarios											
Ctos. y Gtos		32,247,029	32,247,029	32,247,029	32,247,029	32,247,029	34,727,568	34,727,568	34,727,568	34,727,568	34,727,568
Gtos. Financieros		22,031,317	22,031,317	20,501,365	18,971,412	15,168,386	11,365,362	9,092,289	6,819,217	4,546,144	2,273,072
P.T.U.						85,784	637,467	864,775	1,092,082	1,319,389	1,546,694
I.S.R.						300,243	2,231,136	3,026,711	3,822,287	4,617,862	5,413,437
Amortización			5,464,116	5,464,116	13,582,232	13,582,232	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116
SALDO (1-2)	21,856,465	22,104,715	16,888,849	13,202,935	16,511,090	9,654,012	11,295,311	14,186,800	18,328,478	23,720,347	30,362,408

**Nota: Son costos y gastos de hospedaje, alimentos, bebidas y otros.
Fuente: calculos propios*



**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE RECURSOS
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

CONCEPTOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-ORIGENES (2+3)	131,138,792	248,250	248,250	1,778,202	16,890,387	6,725,154	9,759,415	11,009,605	12,259,794	13,509,985	14,760,177
2-Generación Int.:											
Util. Neta		-6,005,094	-6,005,094	-4,475,142	-2,945,189	471,810	3,506,071	4,756,261	6,006,450	7,256,641	8,506,833
Dep. y Amort.		6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344	6,253,344
3-Recursos Aporta	131,138,792										
Capital Social	52,455,517				13,582,232						
Créd. Inter. Bancario	78,683,275										
Otros Origenes de Rec.											
4-APLICACIONES: (5+6)	109,282,327		5,464,116	5,464,116	13,582,232	13,582,232	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116
5.- Adq. de Act.	109,282,327										
Circulantes (1)											
Fijos	97,698,883										
Diferidos	11,583,444										
6.-Red. de Pasivos			5,464,116	5,464,116	13,582,232	13,582,232	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116
Largo Plazo					8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116
Corto Plazo			5,464,116	5,464,116	5,464,116	5,464,116					
7.-Caja al inicio		21,856,465	22,104,715	16,888,849	13,202,935	16,511,090	9,654,012	11,295,311	14,186,800	18,328,478	23,720,347
8.-Super. o Déf. (1-4)	21,856,465	248,250	-5,215,866	-3,685,914	3,308,155	-6,857,078	1,641,299	2,891,489	4,141,678	5,391,869	6,642,061
9.-Caja al final (7+8)	21,856,465	22,104,715	16,888,849	13,202,935	16,511,090	9,654,012	11,295,311	14,186,800	18,328,478	23,720,347	30,362,408

(1) Sólo inventarios y cuentas por cobrar
FUENTE CALCULOS PROPIOS



BALANCE GENERAL PROFORMA A 10 AÑOS
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)

CONCEPTO AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ACTIVO CIRCULANTE	22,104,715	22,352,965	18,667,051	30,093,322	23,622,270	22,282,029	26,196,401	31,360,962	37,775,713	45,440,660
Caja y Bancos	22,104,715	16,888,849	13,202,935	16,511,090	9,654,012	11,295,311	14,186,800	18,328,478	23,720,347	30,362,408
Inventarios		5,464,116	5,464,116	13,582,232	13,968,258	10,986,718	12,009,601	13,032,484	14,055,366	15,078,252
ACTIVO FIJO	92,603,883	87,508,883	82,413,883	77,318,883	72,223,883	67,128,883	62,033,883	56,938,883	51,843,883	46,748,883
Terreno	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883	21,048,883
Construcción	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000	51,400,000
(Deprec. Acum.)	2,570,000	5,140,000	7,710,000	10,280,000	12,850,000	15,420,000	17,990,000	20,560,000	23,130,000	25,700,000
Equipo de Oper. y Mob.	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000	21,850,000
(Deprec. Acum.)	2,185,000	4,370,000	6,555,000	8,740,000	10,925,000	13,110,000	15,295,000	17,480,000	19,665,000	21,850,000
Equipo Fijo e Inst. Esp	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000	3,400,000
(Deprec. Acum.)	340,000	680,000	1,020,000	1,360,000	1,700,000	2,040,000	2,380,000	2,720,000	3,060,000	3,400,000
ACTIVO DIFERIDO	10,425,100	9,266,756	8,108,412	6,950,068	5,791,724	4,633,803	3,475,036	2,316,692	1,158,348	0
Estudios y Proy.	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
(Amor. Acumulada)	400,000	800,000	1,200,000	1,600,000	2,000,000	2,400,000	2,800,000	3,200,000	3,600,000	4,000,000
Imprevistos	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000	2,570,000
(Amor. Acumulada)	257,000	514,000	771,000	1,028,000	1,285,000	1,542,000	1,799,000	2,056,000	2,313,000	2,570,000
Gastos Preoperativos	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444	5,013,444
(Amor Acumulada)	501,344	1,002,688	1,504,032	2,005,376	2,506,720	3,008,064	3,509,408	4,010,752	4,512,096	5,013,444
SUMA DEL ACTIVO	125,133,698	119,128,604	109,189,346	114,362,273	101,637,877	94,044,292	91,705,320	90,616,537	90,777,944	92,189,543
PASIVO CIRCULANTE					386,027	2,868,603	3,891,486	4,914,369	5,937,251	6,960,131
I. S. R. por Pagar					300,243	2,231,136	3,026,711	3,822,287	4,617,862	5,413,437
Reparto d Util por Pag					85,784	637,467	864,775	1,092,082	1,319,389	1,546,694
PASIVO FIJO	78,863,275	78,863,275	73,219,159	67,755,043	54,172,810	40,590,578	32,472,462	24,354,346	16,236,230	8,118,116
Monto Cred. Ref.	56,826,810	56,826,810	56,826,810	56,826,810	48,708,694	40,590,578	32,472,462	24,354,346	16,236,230	8,118,116
Monto Cred. de Avio	21,856,465	21,856,465	16,392,349	10,928,233	5,464,116					
SUMA DE PASIVO	78,863,275	78,863,275	73,219,159	67,755,043	54,558,837	43,459,181	36,363,948	29,268,715	22,173,481	15,078,247
CAPITAL	46,450,423	40,445,329	35,970,187	46,607,230	47,079,040	50,585,111	55,341,372	61,347,822	68,604,463	77,111,296
Capital Social	52,455,517	46,450,423	40,445,329	49,552,419	46,607,230	47,079,040	50,585,111	55,341,372	61,347,822	68,604,463
Utilidad del Ejercic.	-6,005,094	-6,005,094	-4,475,142	-2,945,189	471,810	3,506,071	4,756,261	6,006,450	7,256,641	8,506,833
SUMA PAS. Y CAP.	125,133,698	119,128,604	109,189,346	114,362,273	101,637,877	94,044,292	91,705,320	90,616,537	90,777,944	92,189,543

FUENTE CALCULOS PROPIOS

**FLUJO NETO DE EFECTIVO DEL PROYECTO
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

HORIZONTE DEL PROYECTO (AÑOS)

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Util. Neta	-5,605,094	-5,605,094	-4,075,142	-2,545,189	691,810	3,756,071	4,976,261	6,226,450	7,476,641	8,726,831
Deprec. y Amor.	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344	5,853,344
Gtos Financieros	22,031,317	22,031,317	20,501,365	18,971,412	15,168,386	11,365,362	9,092,289	6,819,217	4,546,144	2,273,072
Flujo Neto de Efec. del Proy.	22,279,567	22,279,567	22,279,567	22,279,567	21,713,540	20,944,777	19,921,894	18,899,011	17,876,129	16,853,247

Fuente: calculos propios

**FLUJO NETO DE LOS ACCIONISTAS
(CIFRAS EN NUEVOS PESOS)**

HORIZONTE DEL PROYECTO

CONCEPTO/AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pago al principio	0	5,464,116	5,464,116	13,582,232	13,582,232	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116	8,118,116
Flujo Neto de Efec. del Proy.	22,279,567	22,279,567	22,279,567	22,279,567	21,713,540	20,944,777	19,921,894	18,899,011	17,876,129	16,853,247
Gastos Financieros	22,031,317	22,031,317	20,501,365	18,971,412	15,168,386	11,365,362	9,092,289	6,819,217	4,546,144	2,273,072
Flujo Neto de Efec. de Acc.	248,250	-5,215,866	-3,685,914	-10,274,077	-7,037,078	1,461,299	2,711,489	3,961,678	5,211,869	6,462,059

FUENTE CALCULOS PROPIOS





BIBLIOGRAFIA



1. **BACA Urbina, G.**
Evaluación de Proyectos: Análisis y Administración del Riesgo.
2. **CARDENAS Tabares, Fabio**
Proyectos Turísticos. Localización e Inversión
3. **CEPAL**
Manual de Proyectos de Desarrollo Económico
4. **FONATUR**
Barómetro Turístico. Noviembre 1994
5. **FONATUR**
Carpeta Básica de Información. Bahías de Huatulco
6. **FONATUR**
Panel Aeropuertos 1994
7. **Gallardo Cervantes, Juan**
Apuntes y Notas Sobre Formulación y Evaluación de Proyectos
8. **ILPES**
Guía Para la Presentación de Proyectos
9. **INEGI**
Anuario Estadístico de Oaxaca
10. **INEGI-SPP**
Cartas Topográficas
11. **SECTUR**
Déjate Conquistar por el Estado de Oaxaca



12.SECTUR

Déjate Conquistar por Huatulco

13.SECTUR

Estadísticas de la Actividad Turística

14.SECTUR

Plan Maestro de Bahías de Huatulco

15.SOLANET, Manuel A.

Evaluación Económica de Proyectos de Inversión

16.SOTO Rodríguez, H.

La Formulación y Evaluación de Proyectos Industriales

17.Servicio Meteorológico Nacional

18.MORENO Fernández, Joaquín.

Las Finanzas en la Empresa

19.NAFINSA-OEA

Formulación y Evaluación. Diplomado en el ciclo de vida de los proyectos de Inversión.

20.ACERONZA, Miguel Ángel

Administración del turismo. Conceptualización y Organización. Ed. Trillas.

21.CAMBLANCE, Lambertine Leonie

Técnica Hotelera.Ed. C.E.U.S.A.