



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ECONOMIA

“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS EN JURQUILLA QUERETARO: UN PROYECTO DE INVERSION”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN ECONOMIA

P R E S E N T A :

ELSA DEL POZO GARCIA



MEXICO, D. F.

MARZO 2002

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



**COMISION NACIONAL
DEL AGUA**

**EL PRESENTE TRABAJO SE IMPRIMIÓ CON EL APOYO DE
LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA**

A MIS PADRES (MATY Y LUIS): POR SU LUCHA INCANSABLE, POR SU AMOR INCOMPARABLE Y SUS MANOS CARIÑOSAS SIEMPRE TOMANDO LA MIA.

A MIS HERMANAS (SONIA Y SANDRA): POR ESTAR A MI LADO A LO LARGO DEL CAMINO, SON EN MI VIDA UNO DE LOS PILARES MAS IMPORTANTES. LAS QUIERO!

A ARIEL (æ): POR TODO LO QUE HEMOS VIVIDO Y POR TODO LO QUE NOS FALTA POR COMPARTIR, POR SER LO MAS HERMOSO QUE ME HA PASADO EN LA VIDA. TE AMO.

GRACIAS POR CREER EN MI.

HOTEL DE CINCO ESTRELLAS EN JURQUILLA, QUERETARO: UN PROYECTO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	PÁGINA
CAPITULO I. ESTUDIO DE MERCADO	
1.1 CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO	6
1.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA	7
1.2.1. Situación actual.	7
1.2.2. Afluencia histórica de visitantes.	9
1.2.3. Proyección del número de turistas.	12
1.3 ANÁLISIS DE LA OFERTA	12
1.3.1. Características de los hoteles cinco estrellas actualmente en operación	16
1.3.2. Proyección de la oferta	18
1.4 BALANCE OFERTA / DEMANDA	20
1.5 TARIFAS	21
1.6 COMERCIALIZACIÓN	23
CAPITULO II. ESTUDIO TÉCNICO	
2.1 LOCALIZACIÓN	26
2.1.1 Macrolocalización	26
2.1.2 Microlocalización	31
2.2 TAMAÑO	33
2.2.1 Descripción general de las instalaciones	33
2.2.1.1 Descripción de las habitaciones	35
2.2.1.2 Espacio de alimentos y bebidas	37
2.2.1.3 Espacios de áreas públicas	38
2.2.1.4 Espacios de servicios generales	38
2.3 PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN	39
2.3.1 Requerimientos de obra civil	39
2.3.2. Mobiliario y equipo	47

CAPITULO III. ESTUDIO FINANCIERO

3.1 INVERSION FIJA	55
3.1.1 Terreno	55
3.1.2 Obra Civil	56
3.1.3 Maquinaria	56
3.1.4 Mobiliario y equipo de oficina	60
3.1.5 Equipo de transporte	65
3.2 INVERSION DIFERIDA	66
3.3 CAPITAL DE TRABAJO	66
3.3.1 Requerimiento de materia prima	66
3.3.2 Costo de mano de obra	67
3.3.3 Costo de insumos	69
3.4 RESUMEN DE INVERSIONES	71
3.5 CALENDARIO DE INVERSIONES	74
3.6 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	77
3.7 FUENTES DE FINANCIAMIENTO	79

CAPITULO IV. EVALUACION ECONOMICA

4.1 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA	85
4.1.1 Presupuesto de ingresos y egresos	85
4.1.2 Determinacion de costos y gastos	87
4.1.3 Estado de resultados	89
4.2 FLUJO NETO DE EFECTIVO	91
4.3 VALOR PRESENTE NETO	92
4.4 RELACION BENEFICIO/COSTO	95
4.5 TASA INTERNA DE RETORNO	97
4.6 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	98
4.7 ANALISIS DE SENSIBILIDAD	99
4.8 PUNTO DE EQUILIBRIO	101
4.9 ORGANIZACION	104
4.9.1 Constitucion de la empresa	104
4.9.2 Organigrama	104
4.9.3 Funciones del personal	105

CONCLUSIONES	108
--------------	-----

ANEXO	111
-------	-----

BIBLIOGRAFIA	117
--------------	-----

INTRODUCCIÓN

Se debe entender al turismo como una explotación de las bellezas naturales del país o del estado en cuestión, que consistirá en: a) crear caminos de acceso, es decir, facilitar la visita a través de carreteras, aeropuertos, ferrocarriles, b) adecuar lugares de descanso: hoteles, restaurantes.

El turismo implica el desplazamiento desde una residencia principal hacia ciertos lugares y la calidad de la oferta de productos o servicios que hacen posible un consumo turístico. Lo que manifiesta una amplia correlación con el conjunto de las actividades económicas, sociales y culturales, tomando en consideración que el turismo se desarrolla con la existencia de alojamiento de fines de semana, vacaciones y de negocios.

El turismo trae consigo ventajas económicas que ofrece de manera directa, como son la captación de divisas, la generación de empleos, la redistribución del ingreso, entre otros; consigue elevar el beneficio social mediante una serie de consecuencias indirectas, tales como: el mejoramiento de la infraestructura, tanto de transportes como de servicios, que redundan en el beneficio de la localidad o región en que se realicen las inversiones, la elevación del nivel educativo, pues se hace necesaria la capacitación de personas que ofrezcan sus servicios al turista, la elevación de las inversiones en los sectores productivos, el fomento a la exportación de mercancías, ya que pone a disposición de los turistas aquellos bienes que son característicos del país y que atraen la atención del visitante.

Por otro lado significa, sobre todo en el caso de México, el auge de la artesanía, el redescubrimiento y restauración de las joyas arqueológicas precolombinas, de los monumentos coloniales, de la cocina, de la música y del vestido. En un nivel más trascendente y a más largo plazo, el turismo contribuye a rescatar la historia y la cultura del país.

La actividad turística, por el uso extensivo de la mano de obra y por la variada gama de productos y servicios que requiere, es una palanca de desarrollo regional. Como el comercio y la industria también el turismo ha contribuido a muchos de los perfeccionamientos realizados en lo que se refiere a medios de transporte y vías de comunicación.

Muchas industrias y la mayoría del comercio, incluida la banca, se benefician de las divisas que traen los turistas, en un grado primordial, gracias al turismo se han creado un sinnúmero de puestos de

trabajo, frenando la emigración; ha significado la ampliación dinámica de muchas actividades, negocios y profesiones, la generación de oportunidades de inversión para el sector privado, la contribución al crecimiento del Producto Nacional y al equilibrio de la Balanza de Pagos, por lo que un país que tenga una importante corriente turística camina rápidamente hacia el progreso

Por lo tanto, no se debe olvidar que si el turismo es fuente de riqueza, también tiene otros valores importantes como expansión cultural y las relaciones humanas, sin dejar de lado su desarrollo, no se presenta como un factor aislado de la prosperidad del país, sino que repercute en todas las ramas de la actividad nacional, en donde incrementa el rendimiento, por ejemplo la construcción y el transporte.

Para el año 2000, el Turismo representó el 8.2% del Producto Interno Bruto; así mismo, genera el doble de capital que la industria de la construcción en el país, 7 veces lo que produce la industria del gas o la minería y más que la industria agrícola. En México, el turismo es la tercera fuente de ingresos de mayor relevancia, tan sólo por concepto de hoteles y restaurantes aporta el 5.1% por Producto Interno Bruto (PIB). Cabe resaltar que México es el octavo lugar en captación de divisas a nivel mundial por concepto de turismo.

En el año 2000 el turismo generó 2 millones de empleos directos, mientras que en forma indirecta se estima que ocupó a otras 4.5 millones de personas, es decir, el 6.1% de la población activa del país labora en la industria del turismo, lo que significa que 1 de cada 10 mexicanos de la población económicamente activa (PEA) trabaja en un área vinculada al turismo.

Acorde con lo estimado por el INEGI, con el ingreso que produce, el turismo retiene el liderazgo dentro de las más importantes cuentas externas de ingreso, aun más que la manufactura o la industria del petróleo. El ingreso en divisas generado por el gasto de los turistas internacionales en México, ha crecido en el tono de 5.5% en promedio anual, en el periodo 1995-1999.

Dado que mientras visitaron México, el 49% de los turistas internacionales permanecieron desde 6 a 10 días; entre tanto, del total de los turistas, el 29% viajó a México por negocios. El 51% de los turistas internacionales viajó al país en un promedio de dos o más ocasiones, mientras que uno de cada seis turistas internacionales, ha visitado México en promedio de 4 o más ocasiones.

La demanda se ha sofisticado mucho, ahora hay búsqueda de turismo alternativo, de aventura, deportivo, de salud, ecológico, cultural, arqueológico, conceptos más allá del sol. Los paseantes buscan opciones diversas, son cada vez más exigentes y les interesan productos turísticos de alta calidad. Por lo que el país no debe seguir apostando todo su capital turístico al viejo modelo de playa y sol, ya que las tendencias actuales se centran en la naturaleza y el paseo histórico-cultural como los destinos más demandados por los paseantes.

Cabe señalar que el número de habitaciones con calidad turística apenas cubre las necesidades de una creciente demanda, especialmente en periodos vacacionales, por lo que la demanda es la que propicia la construcción hotelera.

La actividad turística es una de las opciones más viables para el desarrollo del estado de Querétaro, especialmente por su rápida y económica generación de empleos y por la captación de divisas, dada la cercanía con los grandes mercados, es en esta región donde se localizan los principales parques industriales. Al interior del municipio de Querétaro se encuentra Juriquilla que es sin duda un lugar en expansión que se ha visto favorecido por su proximidad con centros industriales como Jurica.

Otro indicador importante es que en el bienio 1999-2000 se celebraron en la entidad 257 congresos nacionales e internacionales de toda índole, con 23 362 participantes. En el último trimestre de 2000 se efectuaron un 218% más congresos con respecto a 1999, lo que permite avizorar que en el siguiente bienio se romperá el record de reuniones de este tipo, en la entidad.

Todo lo anterior ha traído como consecuencia que la ciudad de Sanbago de Querétaro, se haya mantenido en el octavo lugar de captación de visitantes dentro de los centros turísticos nacionales - incluyendo la playa - con respecto a 1998, aunque creciendo 218% por arriba incluso de destinos tan importantes como Puerto Vallarta Jalisco, según datos proporcionados por la Secretaría de Turismo. Querétaro es la modernidad y pujanza, tiene hoy en el turismo a uno de sus principales baluartes para fincar su desarrollo.

La gran demanda y afluencia de visitantes (turismo y negocios) en el estado de Querétaro, hace necesario el incremento de oferta de servicios de calidad, la inversión en el estado crece a un ritmo mayor que el incremento de servicios de gran nivel por lo que es fundamental proporcionar el alojamiento de excelencia que se está demandando.

El municipio de Querétaro no sólo recibe a visitantes con deseos de vacacionar, ya que ha sido sede de congresos nacionales e internacionales de toda índole; por lo que requiere más de un hotel con amplia variedad de servicios, donde destaque una instalación para congresos, exposiciones y eventos de gran nivel.

Por consiguiente, el Estado de Querétaro es una entidad moderna con infraestructura suficiente para la adecuada instalación y desarrollo de negocios, industrias, actividades deportivas y de entretenimiento. Dentro de una perspectiva de rentabilidad y beneficios socioeconómicos que conlleva la inversión económica en una entidad, se propone el estudio de un proyecto para la instalación de un hotel cinco estrellas en Juriquilla, Querétaro.

La operación del proyecto propuesto en el presente estudio presupone inicialmente una contribución al desarrollo regional, una generación de 150 empleos permanentes, y su instalación contribuirá a acrecentar la actividad de la industria de la construcción, generando empleos directos e indirectos.

Este trabajo de tesis está estructurado en cuatro capítulos y conclusiones del proyecto. En el primer capítulo se especifica cuáles son las características del servicio que se va a proporcionar, ubicándolo dentro de la categoría cinco estrellas. Se analiza cuál ha sido el comportamiento de la demanda del servicio así como su oferta, así mismo se establece la tarifa con la cual se va a comercializar el servicio.

En relación con la demanda, se definirán las características principales que identifican a los consumidores del servicio propuesto, así como proyecciones basadas en serie de datos históricos para así poder prever su futuro comportamiento. El estudio de la oferta cuenta con información suficiente para conocer las características y volumen que reviste la oferta de los servicios turísticos iguales, similares o sustitutos de los que se proyecta prestar. Es importante estudiar la oferta actual y la evolución histórica, ya que de esta forma se conocerá la competencia que se tiene, así como los aciertos y fallos de otros prestadores del servicio.

Los resultados del estudio de mercado definen las medidas y la toma de decisiones para el capítulo de ingeniería del proyecto donde se fija el tamaño óptimo del proyecto y su localización. En el segundo capítulo se presenta la ubicación del proyecto, haciendo referencia a las características generales del Estado de Querétaro (macrolocalización), así como a los aspectos locales y específicos del proyecto (microlocalización). Se determina la dimensión del proyecto realizando una

descripción general de las instalaciones. También se explica cuales son los requerimientos tanto de obra civil como de mobiliario y equipo necesarios para iniciar su instalación y puesta en marcha, tomando en cuenta aspectos como la depreciación y amortización de los mismos.

El tercer capítulo aborda la estimación de la inversión total del proyecto y que desde el punto de vista turístico, debe corresponder a la mejor selección o diseño de equipos, insumos, edificios, instalaciones especiales procesos operativos que permitan prestar los servicios de la forma más eficiente. Se elabora el calendario de inversiones determinando los costos y gastos, también se establece la forma de financiamiento del proyecto.

Al final se coordinan el desarrollo de las etapas técnicas de proyecto con la parte financiera, agrupando en conceptos afines las erogaciones de los gastos de inversión correspondientes a estudios, terrenos, instalaciones, construcción civil, promoción, equipo y puesta en marcha, así como los requerimientos de capital de trabajo. Los elementos aportados en el estudio son los suficientemente completos para asegurar la estimación de la inversión sea altamente confiable.

El cuarto capítulo inicia con la elaboración de los Estados Financieros mediante el presupuesto de ingresos y egresos, el siguiente apartado nos reflejara la viabilidad del proyecto a través de indicadores de evaluación financiera como lo son el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y la Relación Beneficio / costo. Además de establecer el periodo de recuperación de la inversión y el punto de equilibrio, así como la organización de la empresa describiendo las funciones del personal; de este modo se presentan las conclusiones derivadas de la evaluación del proyecto.

CAPITULO I. ESTUDIO DE MERCADO

La finalidad del estudio de mercado es aportar elementos de juicios cualitativos sobre el servicio hotelero, así como proyectar la demanda que cubrirá la oferta que origine el proyecto, a través del análisis de las condiciones y características del mercado, estimando la cuantía de los servicios que generará la nueva empresa turística

1.1. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO

Este proyecto hace referencia a un hotel categoría cinco estrellas que está enfocado a ofrecer servicios profesionales de alojamiento, alimentación, bebidas, convenciones y esparcimiento. Proporcionando en sus habitaciones un amplio espacio y confort, así como una gran calidad en la prestación de los diferentes servicios

El servicio estará dirigido a personas de altos ingresos tanto nacionales como extranjeros, quienes destinen un importante porcentaje de sus gastos anuales a la obtención de servicios de calidad. Dentro del estrato al que se dirige el servicio se encuentra la población entre edades de 30 a 65 años con un perfil urbano de vivienda, procedentes, en su mayoría, de los estados colindantes a Querétaro como lo son San Luis Potosí, Guanajuato, Hidalgo, el Estado de México y Michoacán, así como del D.F.

Que cuentan con automóvil, por lo regular de modelo reciente y casa propia, cuyo ingreso mensual es de más de 20 salarios mínimos, 21% del cual se destina a gastos de transporte, adquisición, mantenimiento y accesorios para vehículos, así como en comunicaciones, un 20% en servicios y artículos de educación y esparcimiento, paquetes turísticos y para fiestas, hospedaje y alojamiento

La ocupación de los visitantes, será principalmente profesionistas, hombres y mujeres de negocios, sin dejar de considerar que el estado de Querétaro es una entidad taurina por tradición, un importante porcentaje de los visitantes son ganaderos, empresarios, y en temporada de fiestas, toreros, apoderados y aficionados

La demanda del servicio es estacional, en función principalmente a los periodos vacacionales del visitante nacional y extranjero, así como de las ferias que se celebran al interior del Estado y de los congresos que se llevan a cabo

El servicio principal del hotel será el alquiler de sus habitaciones, mientras que los servicios complementarios se relacionan principalmente con el restaurante- bar, y aquel cuya importancia no se refiere exclusivamente a los ingresos adicionales que proporcionará al hotel, sino a su influencia para motivar a los huéspedes a establecer y alargar su estadia en el hotel: el salón para convenciones.

De acuerdo a la categoría del hotel, y a los requerimientos indispensables para su óptima comercialización, cabe mencionar que entre los servicios que proporcionara al hoesped son: alberca, restaurante, bar, aire acondicionado, estacionamiento, television a color con señal via satélite (un canal estara destinado a promover los atractivos de Querétaro), room service, servirbar, escritorio con lámpara de trabajo, teléfono con larga distancia automática y conexión a Internet, así como radio despertador

Además de contar con un salón de convenciones tipo auditorio, con capacidad hasta para 300 asistentes, equipado con aire acondicionado, excelente acústica, proyectores, pantallas, sistemas de sonido, podiums y estrados; que prestara su servicio para congresos o fiestas privadas

1.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

1.2.1. Situación actual.

Debido a sus antecedentes históricos y artesanales, además de los incontables valores culturales que encierra en sus municipios y en su capital, el estado de Querétaro es un lugar propicio para el desarrollo del turismo

Durante el periodo 1991-1999 la afluencia total de visitantes creció a una tasa promedio anual de 9.5 por ciento, lo anterior permitió situar a Querétaro como el primer destino turístico del interior del país, de acuerdo con cifras proporcionadas por la Secretaría de Turismo

Una gran parte de los huéspedes, en su mayoría nacionales, son de negocios, congresos y convenciones, aunque la motivación principal de los visitantes de hoteles de cinco estrellas en

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla Querétaro: Un Proyecto de Inversion

Querétaro, es el uso de periodos vacacionales, lo anterior explica el carácter estacional del número de visitantes y su estadia promedio

La demanda de habitaciones varia de acuerdo a la temporada la primera, comprende los meses de marzo y abril con las vacaciones de Semana Santa En el mes de septiembre, las Fiestas Patrias; en el barrio de Santa Ana se realiza la "Pamplonada" y verbena popular. La primera quincena de diciembre, la Feria Expo Ganadera, Industrial, Avicola y Artesanal

Las fiestas de diciembre que son particularmente concurridas por el "encendido del alumbrado navideño" y la tradicional "Cabalgata" por las calles del Centro Historico. El resto son meses de baja actividad donde se tiene que implementar paquetes y tarifas promocionales de menor precio

Cuadro No 1

INDICADOR DE ACTIVIDAD HOTELERA DE CINCO ESTRELLAS POR MES													
Año	Concepto	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1999	Porcentaje de ocupacion	53.96	65.55	65.7	64.40	58.83	59.60	66.80	66.80	62.30	67.50	68.00	66.30
	Turistas por noche	69,629	75,854	85,757	81,567	76,180	75,735	87,721	89,947	78,963	93,538	88,856	92,308
2000	Porcentaje de ocupacion	55.75	62.85	62.81	64.79	63.29	66.7	68.82	69.01	64.32	63.56	62.95	62.20
	Turistas por noche	79,709	81,795	86,652	90,761	87,409	93,111	97,107	96,493	86,349	88,928	86,622	95,751

fuente: Estadísticas de la actividad turística en Querétaro, Secretaría de Turismo, Quintana Roo, 1999. Elaboración propia de la Secretaría de Turismo, Quintana Roo, 2001

De acuerdo con cifras proporcionadas por la Secretaria de Turismo, los meses de Julio y Agosto registraron los porcentajes de ocupacion mas altos en el bienio 1999-2000, lo que indica que esos meses, junto con Octubre y Noviembre representan los periodos de temporada alta en hoteles de cinco estrellas ubicados en el municipio de Santiago de Querétaro, así mismo, el primer trimestre del año se considera de baja ocupacion

Del total de los 706,666 turistas/noche hospedados en Querétaro en el año 1992, 96,951 visitantes lo hicieron en hoteles de cinco estrellas (13.71%). La preferencia por hospedaje de esta categoria ha ido en aumento, pasando de un 13.83% (89,276 turistas/noche) en 1996 a un 33.76% de la demanda total (333,731 turistas/noche) en 1998

Para el año 1999, de los 995,55 turistas/noche en Santiago de Querétaro 319,547 turistas se hospedaron en hoteles de cinco estrellas Cabe resaltar el importante porcentaje de turistas

extranjeros que prefieren esta categoría, ya que para el año 1999, el 77.35% optó por esta opción de alojamiento en la entidad.

		Cuadro No. 2							
INDICADOR DE LA ACTIVIDAD TURISTICA EN QUERETARO POR CATEGORIA		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Santiago de Querétaro	Turistas / noche	706,666	645,468	598,128	553,461	580,951	711,675	988,384	995,555
	Nacionales	693,328	633,071	580,683	532,044	558,029	693,668	924,894	941,313
	Extranjeros	13,338	12,397	17,445	21,417	22,922	18,007	63,490	54,242
	Turistas / noche	96,951	89,276	85,497	180,508	166,942	225,497	333,731	319,517
Hoteles Categoría	Nacionales	94,385	86,410	76,368	165,229	151,513	214,599	287,013	277,556
Cinco estrellas	Extranjeros	2,566	2,866	9,129	15,279	15,429	10,898	46,718	41,961

Fuente: Indicadores de la actividad turística. Dirección General de Turismo, Secretaría de Turismo, SUTUR, Gobierno del Estado de Querétaro. Estadística de Información Turística (SITUR) y Marco XH.

1.2.2. Afluencia histórica de visitantes.

Analizando los datos históricos sobre los turistas hospedados en Querétaro, se observa una reducción en la afluencia de visitantes nacionales en 1993; al mismo tiempo que se incrementó el ritmo de crecimiento de visitantes extranjeros en el estado.

La afluencia de visitantes a la entidad durante 1999, se incrementó hasta alcanzar la cifra de 1,436,485; de los cuales 1,362,810 fueron turistas nacionales y 73,675 extranjeros. Lo anterior significó una derrama económica para el estado del orden de \$790,066,750, 26.1% más que en 1998, de acuerdo con cifras del Gobierno del Estado de Querétaro.

La ciudad de Querétaro recibió durante 1998 un total de 705,646 turistas, 95.5% de ellos de origen nacional y el resto del extranjero, el número de turistas que visitó a la ciudad representó el 69% del total del turismo en el estado.

Tequisquiapan es la segunda ciudad del estado en importancia turística, recibió a 67,060 turistas durante 1998, mientras que el total de turistas/noche atendidos ascendió a 119,121 personas. San Juan del Río fue visitado por 237,021 personas, con fines de turismo y esparcimiento como por motivos empresariales y de negocios.

VISITANTES POR ORIGEN HOSPEDADOS EN QUERÉTARO						
Cuadro No 3						
Años	Total de visitantes	Nacional	Extranjera	Incremento Anual	Nacional	Extranjera
1991	733 472	718 853	14 619	-	-	-
1992	759 086	743 245	15 841	3 49	3 28	7 71
1993	749 626	732 755	16 851	-1 25	-1 43	5 99
1994	756 099	734 663	21 436	0 86	0 26	21 39
1995	901 550	842 035	59 515	19 24	12 75	63 98
1996	921 223	871 095	50 128	2 18	3 34	18 73
1997	1 067 533	1 019 743	47 790	15 88	14 58	4 89
1998	1 253 450	1 190 618	62 832	17 42	14 35	23 94
1999	1 436 485	1 362 810	73 675	14 60	12 64	14 72

Fuente Informe Anual 2000. Secretaría de Turismo del Estado de Querétaro

El espectacular crecimiento del periodo de referencia se explica por el inicio operativo de la mayor parte de las instalaciones de infraestructura, hoteles y centros que junto con el crecimiento económico del estado permitieron una elevada tasa de incremento en el número de visitantes nacionales y extranjeros

Dentro de los turistas/ noche hospedados en Querétaro se considero la densidad promedio anual por habitación (este dato se presenta en el cuadro No 6) junto con el total de turistas/noche para la elaboración del cuadro No 4 que refleja un considerable aumento en los visitantes a Querétaro que

VISITANTES HOSPEDADOS EN HOTELES DE CINCO ESTRELLAS, QUERÉTARO.			
Cuadro No 4			
Año	Total de turistas por noche	Nacionales	Extranjeros
1991	58 630	57 078	1 552
1992	65 068	63 346	1 722
1993	59 917	57 993	1 923
1994	58 560	52 307	6 253
1995	112 818	103 268	9 549
1996	112 799	102 374	10 425
1997	138 342	131 656	6 686
1998	235 022	202 122	32 900
1999	225 012	195 462	29 550

Fuente: Indicadores de la Actividad Turística 2001 SECTUR

gustan del servicio de hoteles categoria cinco estrellas, indicador que se retoma a partir del año 1995. Cabe resaltar que la afluencia extranjera a esta categoria de hospedaje es significativa a partir del año 1994, y para 1998 se refleja un crecimiento importante que resalta el reconocimiento de los hoteles cinco estrellas en Querétaro con el turismo extranjero

Con el desarrollo turístico de San Juan del Río, Tequisquiapan, Peña de Bernal, Sierra Gorda, entre otros, así como la creciente cantidad y calidad de servicios y atractivos diversos, de 1997 a la fecha, Querétaro se convirtió de una entidad de paso, en donde el turismo se quedaba en promedio un día y una noche, a un destino turístico, en donde dos años después el promedio de estancia fue de dos noches y tres días en temporada alta.

Cuadro No. 5		
ESTADÍA DE TURISTAS EN QUERÉTARO		
AÑO	Estadia	Variación
1997	1.70	-
1998	1.74	2.35
1999	1.77	1.72

Fuente: Secretaría de Turismo México 2000

Por lo que respecta a los hoteles de cinco estrellas, la estadia promedio es de 2.35 días, lo que refleja la preferencia por este tipo de alojamiento comparado con los hoteles de cuatro estrellas donde el promedio es de 1.51 días; mientras que para los hoteles de 3 y 2 estrellas, la estadia promedio es de 1.84 y 1.81 días respectivamente, considerando el periodo 1992-1999 con datos proporcionados por la Secretaría de Turismo. La densidad se refiere al número de personas por habitación, por lo que de acuerdo a el cuadro No 6 el promedio anual es de 1.4 visitantes por cuarto

Cuadro No. 6								
INDICADOR DE LA ACTIVIDAD HOTELERA DE CINCO ESTRELLAS EN QUERÉTARO								
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Porcentaje de ocupación	50.23	46.3	45.22	37.16	36.84	43.36	57.29	54.64
Densidad	1.49	1.49	1.46	1.6	1.48	1.63	1.42	1.42
Estadia	2.94	3.01	2.32	2.17	2.32	2.41	1.82	1.87

Fuente: Indicadores de la actividad turística. Dirección General de Política Turística. Secretaría de Turismo. México, D.F., marzo 2001

1.2.3. Proyección del número de turistas.

Utilizando el comportamiento registrado desde 1991 sobre la afluencia de visitantes hacia el estado de Querétaro, y cuyo alojamiento se realiza en hoteles categoría de cinco estrellas, se ha estimado que en el periodo 2000 - 2010, los visitantes totales crecerán a una tasa promedio anual de 7.5 %. Esta proyección se realiza tomando en cuenta los turistas/noche ya que son los que de forma directa determinan el porcentaje de ocupación anual que refleja la demanda por hoteles de esta categoría.

Cuadro No 7	
ESTIMACIÓN DE TURISTAS EN HOTELES CINCO ESTRELLAS	
Año	Turistas
2000	252,523
2001	279,335
2002	306,147
2003	332,959
2004	359,771
2005	386,583
2006	413,395
2007	440,207
2008	467,019
2009	493,831
2010	520,643

1.3. ANALISIS DE LA OFERTA

Durante 1998, varios hoteles iniciaron sus actividades de tal forma en que el número total de establecimientos en operación fue de 126, dos más que el año anterior; así, el número de habitaciones disponibles en el estado aumentó a 5,732. Destacan los hoteles de cinco estrellas que totalizan 13 en el estado, diez en la ciudad capital, uno en San Juan del Río, uno en Tequisquiapan y uno en Corregidora.

OFERTA HISTÓRICA DE HOSPEDAJE EN QUERÉTARO		
(Número de cuartos)		
AÑO	TOTAL	VARIACIÓN
1991	4,493	-
1992	4,584	2.03
1993	4,921	7.35
1994	5,057	2.76
1995	5,310	5.00
1996	5,380	1.32
1997	5,602	4.13
1998	5,732	2.32
1999	6,079	6.05

Fuente: Secretaría de Turismo del F.do. de Querétaro, 2000

Querétaro es una entidad que combina el encanto de un bello pueblito, con la vanguardia de un moderno desarrollo de ciudad. Desde las tradicionales artesanías, hasta lo "avant" de la moda, desde el placer de tomar el sol y descansar en un gran hotel, hasta los mistenos que encierra la Sierra Gorda -entre las misiones de Fray Junipero Serra, la Peña de Bernal, y las ruinas arqueológicas de Toluquilla y Ranas-, de la sencillez de un pueblo ancestral hasta la sofisticación del golf, Querétaro tiene mucho que ofrecer para los turistas tanto nacionales como extranjeros.

Una ventaja adicional son las tres autopistas que convergen de la Ciudad de México y de los estados del norte, el aeropuerto internacional y la extensa red ferroviaria que atraviesa el estado. En Querétaro se localizan 13 modernos parques industriales y 3 más que están en proceso de instalación, ocupando el 8º lugar a nivel nacional.

En consideración con lo anterior puede establecerse el significado y la importancia de la promoción y comercialización de los servicios turísticos, como factores condicionantes de primer orden en el éxito de cualquier establecimiento turístico.

La industria es ya un pilar de la economía queretana y posee todas las condiciones para un desarrollo acelerado, al localizarse en un centro de comunicaciones único, con recursos de agua suficientes, abastecimiento amplio de energía, dotación de gas -prácticamente a pie de las fábricas-, mano de obra abundante y de calidad, fraccionamientos industriales, etcétera.

OFERTA DE HOSPEDAJE POR MUNICIPIO Y CATEGORÍA, 1998							Cuadro No 9	
Municipio	Categoría	****	***	**	*	Otros A/	Total	
Amealco		0	124(1)	0	80(1)	0	15(1)	219(3)
Arroyo Seco		0	0	121(2)	0	0	0	121(2)
Cadereyta		0	0	0	0	46(1)	0	46(1)
Corregidora		18(1)	0	0	0	0	122(2)	140(3)
El Marqués		0	98(1)	80(1)	0	0	0	178(2)
Ezequiel Montes		0	0	0	13(1)	18(2)	52(5)	83(8)
Jalpan		0	0	65(1)	27(1)	28(1)	0	120(3)
Pedro Escobedo		0	0	0	22(1)	7(1)	0	29(2)
Pinal de Amoles		0	0	0	9(1)	23(2)	7(1)	39(4)
Queretaro		1,130 (10)	478(4)	478(6)	396(9)	161(6)	472(16)	3,060(51)
San Joaquín		0	0	0	24(1)	0	29(2)	52(3)
San Juan del Río		166 (1)	233(3)	237(6)	70(2)	126(4)	0	832(16)
Toquiquapan		21(1)	217(3)	338(12)	121(7)	26(2)	64(2)	787(27)
Tolimán		0	0	0	0	26(1)	0	26(1)
TOTAL		1,335(13)	1,150(12)	1,264(28)	762(24)	461(20)	760(29)	5,732(126)

Fuente: Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado de Queretaro, 1999.

Nota 1 Las cifras entre parentesis indican el numero de establecimientos y las restantes el numero de habitaciones.
A/ incluye clase economica albergues, campamentos suíte y tiempos compartidos.

Nota 2 **** De acuerdo con la reglamentación y únicamente para fines estadísticos, los hoteles clasificados con "Categoría especial" o "Gran Turismo" son considerados como de 5 estrellas a partir de 1995.

Es también importante mencionar que el crecimiento industrial en forma indirecta necesita que le ofrezcan servicios turísticos para los empresarios e inversionistas, y es precisamente este importante segmento de la población turística la que demanda el mayor porcentaje de servicios de calidad, traducidos en el establecimiento de alojamientos de cinco estrellas que cuenten con salones de convenciones.

Por su ubicación geográfica y los espacios que ya brinda de entretenimiento, Queretaro se ubica ya entre las cinco ciudades que registran la más alta ocupación hotelera, fuera de los centros de playa, por lo que el negocio de la hotelería avanza, y tan es así que se desarrollan proyectos de ampliación y construcción.

La oferta de habitaciones en hoteles categoría cinco estrellas ha ido en aumento, y se considera la oferta anual con la que se cuenta para este tipo de alojamiento, que se visualiza sin grandes cambios porque la construcción de este tipo de establecimientos es relativamente escasa en comparación con las categorías de menor prestigio, salvo en 1995 que se refleja una considerable incremento en los visitantes lo que impulsa al establecimiento de nuevos hoteles de cinco estrellas

Cuadro No 10	
OFERTA ANUAL DE HABITACIONES EN HOTELES CINCO ESTRELLAS	
Año	Habitaciones
1991	124,100
1992	128,845
1993	129,575
1994	129,575
1995	306,965
1996	306,235
1997	306,600
1998	409,530
1999	487,275

Fuente: Indicadores de la Actividad Turística 2001 SÉCTOR

El cuadro No. 11 refleja el constante cambio en los porcentajes de ocupación en el Estado de Querétaro, teniendo una drástica reducción para el año 1995, presentando un nivel del 41.61%, recuperándose en forma conservadora para el siguiente año y alcanzando un 64.51% para 1998. Esto se refleja por el aumento en la oferta de hospedaje para 1994 que amplió el número de habitaciones y con ello, redujo el porcentaje de ocupación en la mayoría de los hoteles, al tener los visitantes más opciones de alojamiento.

La capacidad a la que trabajan anualmente los hoteles de cinco estrellas está en el orden de 46.38% considerando las cifras proporcionadas por la Secretaría de Turismo para el periodo 1992-1999. Pero se observa un ligero repunte para el último bienio del periodo considerado a razón de 57.29 y 54.64% respectivamente.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ANUAL								Cuadro No. 11
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Querétaro	61.88	56.92	52.25	41.61	44.82	55.01	64.51	63.82
Hoteles Categoría Cinco estrellas	50.23	46.3	45.22	37.16	36.84	43.36	57.29	54.64

Fuente: Indicadores de la actividad turística. Dirección General de Turismo, Secretaría del Sistema Estatal de Información Turística (SITE), Marzo 2000.

1.3.1. Características de los hoteles cinco estrellas actualmente en operación.

De los 51 hoteles que operan en el Municipio de Santiago de Querétaro, siete son categoría cinco estrellas, y tres de ellos son Gran Turismo, pero de acuerdo con la reglamentación y únicamente para fines estadísticos, los hoteles clasificados con "categoría especial" o "Gran Turismo" son considerados como de 5 estrellas a partir de 1995. A continuación se presentan seis ejemplos de hoteles que representan los competidores más importantes al proyecto debido a su ubicación geográfica y por los servicios que prestan, de estos se encuentran Holiday Inn y Misión Juriquilla de categoría Gran Turismo, y Hacienda Jurca, Plaza Camelinas, Meson del Alfarero y Real de Minas con cinco estrellas actualmente en operación.

HOTEL HOLIDAY INN QUERÉTARO Con 171 habitaciones, 1 Master Suite y 3 Junior Suites, equipadas con minibar, TV a color de 27 pulgadas vía satélite, control individual de clima, sistema digital de larga distancia, secadora de pelo y cerraduras eléctricas. Además de hidromasaje y canchas de tenis iluminadas. Cuenta con centro de convenciones y un Centro Ejecutivo equipado con computadora, fax, fotocopiadora y servicio secretarial.

HOTEL MISIÓN JURIUQUILLA Cuenta con 196 habitaciones, 3 suites Gobernador y 1 suite Presidencial. Sus habitaciones cuentan con televisión a color con señal vía satélite, escritorio con lámpara de trabajo, teléfono con larga distancia automática y conexión a internet, closet tipo ropero. En las tres Suites Gobernador cuentan con recibidor y sala comedor, baño para visitas, cantina, equipo de sonido, recámara con cama king size, baño con tina, secadora y bata de baño. Y en la Suite Presidencial, estacionamiento privado y planchadora de pantalones.

HOTEL HACIENDA JURICA Cuenta con 182 habitaciones. Que cuenta con servicios adicionales como lo son: agencia de viajes, área acondicionado, área de juego de mesa, boutique, cafetería, caja

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla Queretaro: Un Proyecto de Inversion

de seguridad, cambio de moneda, discoteca, gimnasio. Cuenta demas con 10 salones para congresos, convenciones o fiestas sociales y es caracteristico de este hotel organizar paseas en carreta, cabalgatas, recorridos culturales, fiestas tema y servicio de banquetes

HOTEL PLAZA CAMELINAS Cuenta con 149 habitaciones de lujo, 6 Junior Suite y 1 Master Suite. Destacan sus nueve salones de convenciones, que proporcionan servicio desde 12 hasta 450 personas, siendo este su mayor atractivo para el visitante, junto con el Centro Ejecutivo. Entre sus servicios se encuentran la conexión a Internet, room service y caja de seguridad

HOTEL MESÓN DEL ALFARERO Con estilo neoclásico que decora los interiores de las 16 Suites, y dos salones para 60 personas en los cuales se realizan juntas de negocios o eventos sociales. Considerado dentro de los exclusivos debido a su escasa oferta de habitaciones y las condiciones de las mismas

HOTEL REAL DE MINAS Cuenta con habitaciones Estandar de 2 camas individuales, Master 1 con 2 Camas matrimoniales, 1 cama King Size y 2 Camas Individuales, sala y asoleadero propio, 1 a Master 2 de 2 camas matrimoniales, 1 cama King Size, y sala, la Master 3, con cama King Size, desayunador, bna de baño, secadora de pelo, sofá, todas alfombradas con T V a color y cable.

Cuadro No. 6

HOTEL ACTUALMENTE EN OPERACION Y SUS SERVICIOS										
HOTEL	CATEGORIA	Tv a color con señal via satelite	Aire acondicionado	Salon de conferencias	Restaurante	Bar	Tenis	Golf	Alberca	Estacionamiento
Holiday Inn	GT	☆	☆	☆	☆	☆			☆	☆
Mision Juriquilla	GT	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
La Casa de la Misericordia	GT	☆	☆		☆	☆				☆
Meson de Santa Rosa	5*	☆	☆	☆	☆	☆				☆
Antigua Hacienda Gavindo	5*	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆
Hacienda Jurica	5*	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆
Mezque	5*	☆	☆	☆	☆	☆			☆	☆
Plaza Camelinas	5*	☆	☆		☆	☆			☆	☆
Real de Minas	5*	☆	☆	☆	☆	☆			☆	☆
Mezque	5*	☆	☆	☆	☆	☆			☆	☆

Fuente: Elaboración propia en base a datos y fotografías de cada uno de los hoteles.

1.3.2 Proyección de la oferta

Se estima que la oferta total anual alcanzara un crecimiento del 6.92% para el periodo contemplado 2000-2010, impulsado por una política estatal fincada en "la promoción nacional e internacional de una oferta clasificada y con características de calidad, en la ampliación de infraestructura de hospedaje, alimentación y transporte, en el fortalecimiento de la seguridad para los viajeros, en la capacitación intensiva del servidor turístico, en la difusión de una cultura de atención al visitante, y en la articulación de acciones y servicios, dentro de rutas que integren aspectos culturales e históricos, aprecio a la naturaleza, entretenimiento, buena comida y un digno alojamiento".

Dentro del Plan de Desarrollo Estatal de Querétaro, 1998-2003, se contempla a la actividad turística como una de las opciones más viables para el desarrollo del estado, especialmente por su rápida y económica generación de empleos y por la captación de divisas, dada la cercanía con los grandes mercados

Cuadro No 14	
ESTIMACIÓN DE LA OFERTA ANUAL DE HOTELES CINCO ESTRELLAS	
Año	Cuartos
2000	494,199
2001	541,290
2002	588,381
2003	635,472
2004	682,563
2005	729,654
2006	776,745
2007	823,836
2008	870,927
2009	918,018
2010	965,109

Fuente: Elaboración Propia con base en datos de Indicadores de la Actividad Turística 2001 SECTUR por el Método de mínimos cuadrados, cuyo cálculo se detalla en el anexo

Para la oferta y promoción de las ciudades de Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan se continuará con el apoyo al mejoramiento de su infraestructura, la diversificación y la especialización de sus servicios turísticos para formar paquetes que integren hospedaje, alimentación, transporte, cultura y diversión, que logren ampliar la estancia del visitante

Dentro de esta visión, se proponen los siguientes proyectos estratégicos²:

"Desarrollo de Infraestructura de Productos Turísticos"

Objetivo: Identificar, desarrollar y consolidar los espacios de atractivo turístico con que cuenta el estado, para ofrecer al visitante nacional e internacional una mayor variedad de opciones naturales, culturales, arqueológicas, deportivas y de entretenimiento que lo motiven a prolongar su estadía en Querétaro y esto active un desarrollo económico mayor

"Promoción Estratégica de la Oferta Turística"

Objetivo: Identificar y clasificar la oferta turística del estado para planear, diseñar y promover programas en mercados diferenciados considerando datos y análisis de la cantidad, calidad y distribución de los servicios, atractivos e instalaciones. Dicha clasificación tomara en cuenta los siguientes rubros: alojamiento, alimentación y transporte, instalaciones y equipamiento, atractivos naturales, los sitios y monumentos arqueológicos, coloniales y contemporáneos de interés, lugares y eventos culturales, de negocios, deportivos y de entretenimiento

"Desarrollo de la Cultura Turística a través de la Capacitación Permanente"

Objetivo: Diseñar y ofrecer programas de capacitación y desarrollo, diferenciados, progresivos y con valor curricular para todos los servidores turísticos que, mediante un sistema acreditado por las Secretarías de Educación y del Trabajo, les permita ir mejorando la calidad de su desempeño y su capacidad académica y profesional, lo que redundará en un doble beneficio, tanto para el centro de trabajo como para el propio servidor

En forma paralela y permanente se trabajara, por medio de difusión y campañas de sensibilización, hasta lograr una forma de conciencia de parte de cada queretano en relación a las bondades de la actividad turística como fuente de empleo y generadora de riqueza

² Ibidem

1.4. BALANCE OFERTA / DEMANDA.

De acuerdo a las estimaciones de la oferta y a la afluencia de visitantes, se ha estimado el siguiente déficit de cuartos de hotel cinco estrellas en Querétaro de acuerdo a las siguientes consideraciones

1. La estadia promedio de los visitantes se considero una permanencia media creciente de 2.3 dias.
2. Se considero un promedio de ocupacion del 46 3% anual para la oferta actual y futura de habitaciones en hoteles categoria cinco estrellas
3. Se asumió una relacion de dos camas ocupadas por habitacion y una operación de los establecimientos en los 365 dias del año

Cuadro No 15			
BALANCE DE OFERTA Y DEMANDA			
Año	Total de tunstas por noche	Habitaciones ofrecidas	(-) Deficit
			(+) Superavit
2000	580,803	494,199	-86,604
2001	642,471	541,290	-101,181
2002	704,138	588,381	-115,757
2003	765,806	635,472	-130,334
2004	827,473	682,563	-144,910
2005	889,141	729,654	-159,487
2006	950,809	776,745	-174,064
2007	1,012,476	823,836	-188,640
2008	1,074,144	870,927	-203,217
2009	1,135,811	918,018	-217,793
2010	1,197,479	965,109	-232,370

El cuadro No 15 nos muestra el comportamiento pronosticado con esa estadia promedio, reflejando la existencia de una demanda insatisfecha para los proximos años, por lo que la necesidad de contar con alojamiento de calidad se hace imperante. Dado que el hotel se encuentra dentro de las mejores opciones para el alojamiento en el Estado, el balance de oferta y demanda es un indicador de la excelente alternativa que representa su construccion en Querétaro

1.5 TARIFAS

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

a) Los precios deberán dar márgenes de redevuabilidad a los prestadores de servicios y ser adecuados por el turista

b) El sistema de precios en los establecimientos de hospedaje deberá establecerse considerando las diferencias por estacionalidad. Normalmente el nivel de precios en temporada alta oscila entre el 17 y 30% superior a la temporada baja, según la categoría del hotel

Durante el invierno de 1990-1992 Querétaro registró una tarifa promedio en habitación doble en Hoteles cinco estrellas de \$1,294.00, para obtener la tarifa neta habrá que restarle a su precio 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 paquetes promocionales

En el cuadro No 16 se presentan las tarifas que maneja la competencia directa, y en el No 16.A las que aplica la competencia indirecta, lo que permite fijar la tarifa del proyecto ubicándolo dentro de la media actual.

Cuadro No 16		
PRECIO COMPARATIVO CON RELACIÓN A LA COMPETENCIA (DIRECTA E INDIRECTA)		
HOTEL MISION JURIQULLA		
SENCILLA	DOBLE	VIGENCIA
1,258 10	1,258 10	Hasta Marzo 31 del 2000
1,401 25	1,401 25	Abril 01 al 31 Agosto del 2000
1,472 50	1,472 50	Septiembre a Dic 15 de 2000

Los precios anteriores YA incluyen IVA e impuesto sobre hospedaje (ISH);
Precios por noche por habitación

Cuadro No. 16.A

HOLIDAY INN QUERETARO

Tarifa Normal	\$ 1,410.00
Tarifa Corporativa	
Aplica Club Premier	\$ 1,234.00
Priority Club	\$ 1,134.00
Master Suite	\$ 2,047.00
Junior Suite	\$ 1,833.00
Grupos Sociales*	\$ 999.00

HOTEL REAL DE MINAS

TIPO HABITACIÓN	PRECIO
RACK	\$ 900.00
JUNIOR COLONIAL	\$ 1,000.00
JUNIOR EJECUTIVA	\$ 1,330.00
ESTANDAR EJECUTIVA	\$ 900.00
MASTER 1	\$ 2,150.00
MASTER 2	\$ 1,770.00
MASTER 3	\$ 1,530.00

Los precios anteriores YA incluyen IVA e impuesto sobre hospedaje (ISH)

Precios por noche por habitación

El proyecto contempla las siguientes tarifas:

VILLA MAXEL		
TIPO HABITACIÓN	PRECIO	ESTACIONALIDAD
Habitación de Lujo	\$ 750.00	DE ENERO A MARZO
Junior Suite	\$ 1,100.00	
Master Suite	\$ 1,354.00	
Habitación de Lujo	\$ 830.00	DE ABRIL A AGOSTO
Junior Suite	\$ 1,250.00	
Master Suite	\$ 1,400.00	
Habitación de Lujo	\$ 900.00	DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE
Junior Suite	\$ 1,300.00	
Master Suite	\$ 1,500.00	

Los precios anteriores YA incluyen IVA e impuesto sobre hospedaje (ISH)
Precios por noche por habitación

1.6 COMERCIALIZACIÓN

En la etapa de lanzamiento se buscara fomentar el uso de las instalaciones; una vez determinada la tarifa, se enfoca en la promoción del hotel, para que lo conozcan y sea una opción de alojamiento cuando visiten Querétaro. El llamado *Niño problema*, es la inversión en grandes cantidades, que contempla destinar parte de la misma a la publicidad del hotel.

Nombre del producto	Villa Maxel
Justificación del nombre	En lengua otomí, se conoce a Querétaro como "Anda Maxel" que quiere decir "El mayor Juego de Pelota"
Slogan o tema de compañía	"Tradición y vanguardia para sus negocios"

Promesa básica: SERVICIO DE CALIDAD que se refleja en la prestación altamente profesional de alojamiento, alimentación, convenciones y esparcimiento. Principalmente para los negocios otorga una serie de atenciones que le proporcionaran el ambiente necesario para llevar a cabo congresos con comodidad, buen gusto y al finalizar estas actividades, poder contar con un espacio para la recreación y el descanso en un alto nivel.

El carácter estacional del número de visitantes y su estadía promedio, así como los meses de baja actividad hacen necesaria la implementación de paquetes y tarifas promocionales de menor precio. Así como la bonificación de los gastos de casetas para los participantes en congresos que utilicen esta vía para llegar al establecimiento.

La publicidad del hotel se realizará principalmente en medios nacionales como lo son la televisión local y vía satélite, así como en periódicos con giro empresarial y financiero, así mismo, el impulso derivado de las agencias de viajes seleccionadas influirá de forma determinante en la publicidad del establecimiento.

En menor grado se hará uso de los anuncios espectaculares ubicados en las entidades como el Estado de México, D.F., Guanajuato, San Luis Potosí, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Puebla y Querétaro. Se dará a conocer la marca a través de comerciales de televisión en canales abiertos y de señal vía satélite, principalmente en horario matutino (6:00 a.m. - 9:00 a.m.), vespertino (14:00 p.m. - 16:00 p.m.) y nocturno (20:00 p.m. - 24:00 p.m.).

Los canales que programarán la publicidad serán, entre otros, 2, 13, 40, CNN y CBS en español, IMAGEN. Además de anuncios publicitarios en periódicos como El Financiero, El Economista, y revistas como Milenio, Expansion, Mundo Ejecutivo, Quien y Proceso.

Tomando en cuenta la Feria Expo Ganadera, Industrial, Avícola y Artesanal que se lleva a cabo en el estado, hacer notar que Villa Maxel es una excelente opción para hospedarse en esa época. Así como en las convenciones taurinas que se llevan a cabo en la entidad y en los estados colindantes promover entre los visitantes la excelente atención que encontrarán en el hotel.

Canales de distribución { Virtual INTERNET
Formal Agencias de Viajes en los distintos estados colindantes y D.F.

Radio de acción: Entidad: Querétaro
Municipio: Santiago de Querétaro
Localidad: Juriquilla

Distribución vertical. A partir de la fuerza de ventas en las agencias de viajes.

Logística y ventas. Altamente especializados para promover el servicio

La comunicación se hará principalmente en la región centro del país, sin olvidar la promoción en puntos clave como lo son Guadalajara y Monterrey, mientras que para el primer año de operación el presupuesto será distribuido de la siguiente manera, el importe total anual de dichos gastos se detalla en la Evaluación Financiera en el Cuadro No 58

Publicidad 50% distribuida en los canales de T V., revistas y periódicos (\$671,331.50)

Promoción 30% Cubrir los descuentos por temporada y los carteles. (\$402,798.90)

Relaciones Públicas 20% Cubrir la Fena Ganadera (\$268,532.60)

Por otra parte, el análisis FORD permite identificar cuales son las condiciones con las que cuenta el hotel para su puesta en marcha, así como las limitantes con las que se enfrentará, se busca presentar un panorama general como estudio mercadológico con el fin de impulsar aquellas condiciones fuertes dentro del proyecto que permitan de cierta forma revertir los aspectos débiles para un mejor desarrollo del mismo a lo largo del tiempo

ANÁLISIS FORD DEL PROYECTO	
F	La calidad con la que se prestan los servicios basándose en el personal altamente especializado
O	La posibilidad de acaparar una buena parte del mercado debido a la falta de oferta de servicios de calidad en Juriquilla y la demanda de estos
R	El establecimiento de un nuevo hotel en el mismo municipio con tarifas más bajas y buen servicio.
D	La estacionalidad de la demanda de alojamiento
Fuente: Elaboración Propia	
F.-Fortalezas O - Oportunidades R - Riesgos D - Debilidades	

CAPITULO II. ESTUDIO TÉCNICO

2.1 LOCALIZACIÓN

2.1.1 Macrolocalización

El estado de Querétaro se localiza en la parte centro oriente del territorio nacional, entre el sistema orografico de la Mesa del Centro, Sierra Madre Oriental y Eje neovolcánico, catalogado por lo mismo, como un estado montañoso. Limita al norte y noroeste con San Luis Potosí, al este con Hidalgo, al sur con Michoacán, al sureste con el Estado de México y al oeste con Guanajuato

La superficie del estado es de 11, 769 Km² que representa el 0.62 % del país, con lo cual ocupa el vigésimo séptimo lugar entre las entidades federativas de la Republica Mexicana. Esta dividido en 18 municipios, agrupados en cinco regiones economicas, las cuales ofrecen una amplia gama de condiciones que posibilitan diferentes formas de ocupación del territorio, así como multiples opciones productivas que determinan las actividades socioeconomicas de los pobladores de esa zona particular

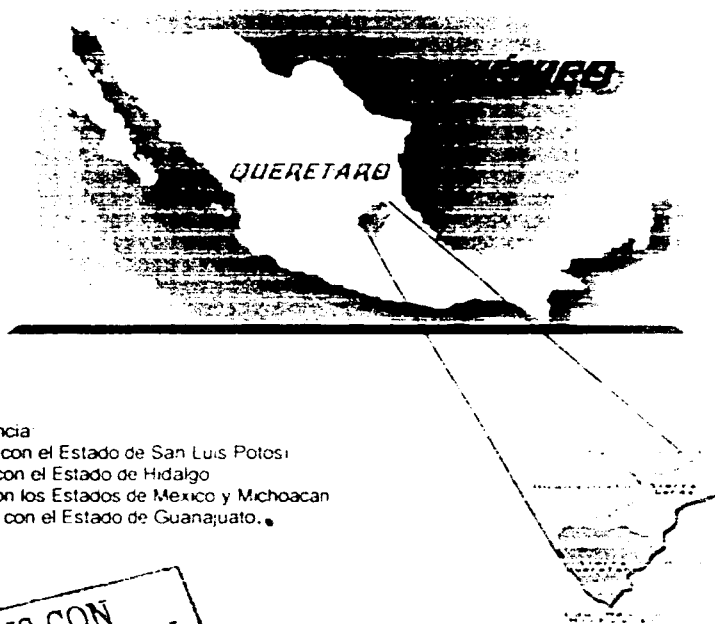
Las cinco regiones economicas son: Amealco, Cadereyta, Jalpan, Querétaro y San Juan del Río, para cada una de ellas, se describen las características geofísicas más representativas así como las actividades productivas que ahí se desarrollan

- La región Amealco, comprende los municipios de Huimilpan y Amealco, localizada en el área centro-sur del estado. Cuenta con una infraestructura de presas y bordos, así mismo, destaca la crianza de ganado ovino y la producción de lana, en donde son los primeros en el estado
- La región Cadereyta ubicada en el área central del estado, se considera la región migratoria hacia otras regiones y el extranjero. Comprende los municipios de Cadereyta, Colón, Pañamiller y Toliman. La región produce a media y pequeña escala: aguacate, nopal y nopal tunero
- La actividad pecuana de la región Jalpan tiene amplias perspectivas por las grandes extensiones de agostadero, localizada al norte del estado, esta región comprende los municipios de Arroyo Seco, Pinal de Amoles, Jalpan, Landa de Matamoros y San Joaquín

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

- La región de Querétaro ocupa el 2º lugar en aprovechamiento agrícola del estado. así mismo, dispone de extensas superficies de pastizales que propician la actividad pecuana. En esta región se localiza un poco más de la mitad de las plantas industriales del estado que absorben considerable volumen de mano de obra industrial, comprende los municipios de Corregidora, El Marqués y Querétaro
- En el área sureste del estado, se localiza la región San Juan del Río, quien se encuentra a la cabeza en Querétaro en aprovechamiento agrícola, así mismo, constituye la cuenta lechera más importante del estado. Los principales parques industriales se encuentran en el perímetro de la ciudad de San Juan del Río, que junto con el municipio de Ezequiel Montes, Pedro Escobedo y Tequisquiapan, conforman la quinta región económica de Querétaro

Mapa No. 1



Colindancia:

Al norte con el Estado de San Luis Potosí
Al este con el Estado de Hidalgo
Al sur con los Estados de México y Michoacán
Al oeste con el Estado de Guanajuato.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con un clima que va de semicalido y templado semiseco en la mayor parte de la entidad, se ha observado un ritmo de crecimiento de la población por arriba del registrado a nivel nacional, crecimiento que se vislumbra bajo situaciones de migración donde la fuerte atracción ejercida por los principales centros urbanos (Ciudades de Querétaro y San Juan del Río), a partir de la década de los setenta supera la magnitud de los flujos de población hacia el exterior del estado, resultando un balance moratorio cercano al equilibrio.

Los parques y zonas industriales que se construyeron en la capital del Estado y en San Juan del Río, constituyen una infraestructura que mucho ha favorecido a las empresas que se han establecido en Querétaro. Además, posee una economía en constante crecimiento y modernización, caracterizada principalmente por su estabilidad y dinámica equilibrada, aportando además, factores propicios para la inserción en un mundo en constante cambio.

La excelente ubicación del estado ha hecho que el desarrollo industrial lo coloque como una de las entidades más importantes del país, lugar de convergencia de las principales vías de comunicación por las que circulan en promedio 70,000 vehículos por día, siendo la principal la supercarretera del Tratado de Libre Comercio con América del Norte (TLCAN) que comunica de Querétaro hasta la frontera norte.

El dinamismo económico está basado en la atracción de la inversión, el acelerado crecimiento de las exportaciones, la constante generación de empleos que la población demanda y el aumento en los niveles de vida de los queretanos. El crecimiento económico del estado muestra una tasa promedio anual entre 1993-1997 de 6.4% real, el mayor crecimiento por entidad federativa en el periodo.

Querétaro cuenta con una sólida estructura económica que se distingue por su marcada vocación manufacturera, la cual ha sido reconocida en los mercados internacionales por su calidad y eficiencia. El sector industrial en el estado cuenta con todos los servicios para una óptima operación de las empresas, destaca en el ámbito nacional por la localización de sus parques industriales que cuentan en términos generales con

- Amplios accesos a las redes carreteras, ferroviarias.
- Transporte urbano, suburbano y servicios especiales.

Entre todas las ventajas que presenta el Estado de Querétaro, probablemente una de las mayores es la magnífica infraestructura económica con que cuenta. La entidad es atravesada por las principales vías troncales del país, que dan acceso a la mayor parte de las importaciones: las carreteras México-Piedras Negras, México-Ciudad Juárez, México-Guadalajara-Tijuana y la carretera federal 120, que le permite conectarse con la carretera México-Laredo. Además, hay varios caminos alimentadores que llegan a Colón, El Marques, Huimilpan y Amealco. Los ferrocarriles también constituyen un importante medio de comunicación y, en general, siguen la misma ruta de las carreteras.

Cuenta con un aeropuerto con una pista de 1,911 metros de longitud, terminal de operaciones, torre de control, estación de combustible, alumbrado y radio ayudas, se le considera apto para recibir aviación general, aeronaves ejecutivas de cualquier tipo, aviones de corto y mediano alcance; el estado también cuenta con una pista rural en la región norte, situada en Jalpan, que sirve de apoyo a la aviación comercial.

Por otra parte, a causa del aumento de la población y de su capacidad de compra, han surgido en el Estado varios centros de distribución y de consumo, San Juan del Río y Tequisquiapan son dos áreas principales en este renglón, pero debe mencionarse igualmente a Escobedo, Bernal, Cadereyta y Amealco.

El panorama que refleja la estructura de las transacciones comerciales de Querétaro, deja entrever la diversidad de posibilidades que existen para complementar y ampliar la estructura de la industria de transformación del Estado, de aprovecharse las instalaciones de infraestructura que actualmente existen, así como otras facilidades e incentivos que se otorgan -como exenciones de varios impuestos y algunas concesiones-, con inversiones de poca cuantía el inversionista industrial podría contribuir -al mismo tiempo que dinamiza el proceso de industrialización de Querétaro- a resolver a corto plazo el problema de la centralización, que se manifiesta en el Distrito Federal y el Estado de México, principalmente.

En aspectos arquitectónicos por ejemplo destacan su monumental acueducto, su regio palacio municipal, que en tiempos de la colonia fuera la casa de La Corregidora, la casa de los Condes de Samaniego y los conventos de Santa Cruz y Santa Clara. Por su importancia histórica, sobresalen el Teatro de la República, sitio donde se promulgó la Constitución de 1917 y el Cerro de las Campanas, lugar del fusilamiento de Maximiliano de Habsburgo.

Cuadro No 19			
GRADO DE ATRACCIÓN POR ENTIDAD FEDERATIVA			
<u>Mas atractivos ranking final</u>		<u>Desarrollo tecnologico</u>	
1	Baja California	1	Distrito Federal
2	Nuevo Leon	2	Nuevo Leon
3	Querétaro	3	Estado de México
4	Aguascalientes	4	Jalisco
5	Jalisco	5	Querétaro
<u>Proveedores y servicios</u>		<u>Fomento de gobierno estatal a la inversion</u>	
1	Baja California	1	Veracruz
2	Sinaloa	2	Baja California
3	Yucatan	3	Aguascalientes
4	Aguascalientes	4	Querétaro
5	Querétaro	5	Colima
<u>Recursos Humanos</u>		<u>Nivel de Vida</u>	
1	Nuevo Leon	1	Nuevo Leon
2	Querétaro	2	Querétaro
3	Aguascalientes	3	Aguascalientes
4	Baja California	4	Colima
5	Distrito Federal	5	Baja California

Fuente Informe Anual del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, 2000

El turismo es sobre todo nacional, atraídos por la tradición y el recuerdo de gestas y hechos ligados a nuestra historia o por su arquitectura colonial miles de mexicanos visitan la entidad cada año. Por otra parte, el clima de las ciudades de Querétaro y de Tequisquiapan, lugares de interés turístico, se presta para la práctica de diferentes deportes en cualquier época del año.

La ciudad de San Juan del Río de joven actividad turística, pero de grandes potencialidades en este sentido, constituye un lugar de artesanos en cuyos talleres se obtienen objetos diversos de excelente calidad cuya fama se ha extendido más allá de la entidad, sobre todo en cuanto a la producción de mimbres.

Tequisquiapan, lugar eminentemente recreativo cuyos balnearios de aguas termales ofrecen el atractivo principal; el adoquinado de sus calles, sus jardines, la ubican en un lugar de gran interés en la entidad. Otro de los atractivos lo constituye la confección de prendas de lana en los municipios de Colón y Ezequiel Montes

2.1.2. Microlocalización

Ubicado en la zona sur de la entidad junto con San Juan del Río, Amealco, Huimilpan, El Marqués, Colón, Ezequiel Montes, Tequisquiapan, Pedro Escobedo y Corregidora, el municipio de Santiago de Querétaro alberga al 30% de la población total de la entidad

Estando dentro de la zona mejor dotada del Estado, con abundantes recursos, magníficas comunicaciones y una población industriosa y capacitada, cuya actividad económica es más diversificada y de mucho mayor valor. Querétaro se presenta como una ciudad limpia y urbanizada, con zonas residenciales de calidad y construcciones importantes del arte colonial

Es uno de los centros de comunicación en México, ya que por ella cruzan las principales carreteras y vías ferreas del país, desde la ciudad de Querétaro se tiene fácil acceso por carretera o ferrocarril a cualquiera de las ciudades de la frontera norte, a los principales puertos de ambas costas y a los mercados más importantes de la nación

El desarrollo de la industria en el Municipio de Querétaro ha sido espectacular gracias a los esfuerzos realizados tanto por el sector público como por el sector privado, por lo que se han tomado 3 áreas para el establecimiento de industrias

1 - La zona industrial antigua, donde varias firmas industriales se establecieron desde hace varios años, hasta saturar su capacidad

2 - La zona denominada Parques Industriales de Querétaro, situada al norte de la ciudad y desarrolla por la iniciativa privada

3 - La zona industrial del Estado, que se ubica frente a la zona denominada Antigua

Cuenta con una excelente infraestructura de servicios turísticos, profesionales, hotelería, nodos satelitales y electricidad. El comercio, los servicios y la industria, son los principales generadores de

2.2 TAMAÑO

En este apartado se pretende dar una descripción general de los espacios y las dimensiones que habrán de ocupar todos los conceptos comprendidos dentro de la construcción de un hotel categoría cinco estrellas

Con la información proporcionada por el estudio de mercado, se establece para el presente proyecto un hotel con 110 habitaciones. El tamaño propuesto del terreno para la construcción del hotel es similar a la capacidad media de los hoteles cinco estrellas actualmente en operación en el estado de Querétaro, específicamente dentro del municipio de Juriquilla.

2.2.1 Descripción general de las instalaciones

El programa arquitectónico propuesto del hotel es el siguiente:

PROGRAMA ARQUITECTONICO PROPUESTO		Cuadro No.20
AREA CONSTRUIDA		superficie en m ²
Área de habitaciones		4,560 00
Áreas públicas		2,309 80
Áreas de servicio		1,744 11
Áreas de estacionamiento		1,349 70
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA		9,963.61 m²
AREAS EXTERIORES		superficie en m ²
Áreas recreativas		
- Alberca		320 00
- Jardines y Andadores		1,000 00
Área de servicio		
- Andén de carga y descarga		198 00
TOTAL DE AREAS EXTERIORES		1,518 00 m²
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA Y EXTERIORES		11,481 61 m²

Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos para la construcción de un hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001

¹ Las dimensiones de las áreas se determinaron en base a los requerimientos propuestos por la Secretaría de Turismo. Así mismo se tomó como base a promedios de áreas funcionales de hoteles que han sido analizados y financiados por FONATUR.

Cuadro No. 21	
RESUMEN DE AREAS POR ESPACIO	
ZONA DE HABITACIONES	superficie en m ²
Habitaciones de huéspedes	3,151.50
Vestidores de huéspedes	620.33
Baños de huéspedes	742.27
Ducto de instalaciones	45.90
TOTAL AREA HABITACIONES	4,560.00 m²
Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos para la construcción de un hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001.	

El área neta en metros cuadrados de la habitación de Lujo es:

HABITACIÓN	30.00
VESTIDOR	4.00
BAÑO C/DUCTO	6.00
TOTAL	40.00

Fuente: Elaboración Propia.

Se espera que la iluminación de cada espacio sea de forma natural, utilizando la orientación más conveniente. La clasificación de los tipos y número de cuartos que se proponen se menciona en el siguiente cuadro.

DISTRIBUCION DE LAS HABITACIONES			Cuadro No. 22
Cuarto Tipo	Numero de habitaciones	m ²	
Lujo	104	40	
Junior Suite	4	50	
Master Suite	2	70	
Total	110	4,560.00	
Fuente: Cálculos propios.			

2.2.1.1 Descripción de las habitaciones

Cada una de las 104 habitaciones de Lujo, 4 Junior Suite y 2 Master Suite son de amplias dimensiones y decoradas con un estilo mexicano moderno, todas las habitaciones con vista hacia los jardines interiores, cuentan con las comodidades para hacer de la estancia del visitante más placentera.

- Cama (matrimonial o king size)
- vestíbulo de entrada cómodo y directo
- vestidor amplio
- servibar
- TV a color con señal via satélite
- Closet tipo ropero
- Espejo de cuerpo entero
- Escritorio con lámpara de trabajo
- Cafetera
- Baño privado con regadera fija
- Caja de Seguridad
- Radio reloj despertador
- Aire acondicionado
- Teléfono con larga distancia automática y conexión a Internet.

En las cuatro Junior Suite se cuenta además con:

- Recibidor y sala comedor
- Recámara con cama king size
- Baño con tina de hidromasaje, secadora, regadera de teléfono y bata de baño.

Y en las dos Master Suite:

- Equipo de Sonido
- Recámara con dos camas matrimoniales, división con el resto de la habitación

En conjunto las habitaciones distribuidas en dos niveles de 2,280 00 m² cada uno, harán un área total para habitaciones de 4,560 00 m².

RESUMEN DE AREAS POR ESPACIO			Cuadro No. 23
ZONA AREAS PÚBLICAS	m ² / Hab	Total en m ²	
Pórtico de acceso	1.35	148.50	
Lobby	.60	66.00	
50 personas			
Restaurante	1.66	332.00	
200 personas			
Bar	.72	79.20	
60 personas			
Salón de convenciones	10.20	1,122.00	
300 personas			
Concesiones	.47	51.70	
30 personas por local			
Circulaciones de cuartos	.44	48.40	
Circulaciones de áreas públicas	3.76	413.60	
Sanitarios de público	.44	48.40	
TOTAL AREAS PÚBLICAS		2,243.80 m²	
ZONA AREAS DE SERVICIO	m ² / Hab	Total en m ²	
Recepción	.60	66.00	
Ropería y lavandería	2.10	231.00	
Cocina	3.98	437.52	
Valet	.75	82.50	
Servicio de empleados			
- Comedor de empleados		50.12	
- Baños y vestidores de empleados		82.00	
Almacén general	1.54	169.40	
Cuarto de máquinas	1.80	198.00	
Cuarto de basura	1.05	115.50	
Circulaciones áreas de servicio	2.84	312.07	
TOTAL AREA DE SERVICIO		1,744.11 m²	
ZONA DE ESTACIONAMIENTO	m ²		
Estacionamiento	1,349.70		
TOTAL AREA DE ESTACIONAMIENTO		1,349.70 m²	
ZONA AREAS EXTERIORES	m ²		
Alberca	320.00		
Jardines y Andadores	1,000.00		
Andén de carga y descarga	198.00		
TOTAL DE AREAS EXTERIORES		1,518.00 m²	
Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos para la construcción de un hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR 2001			

2.2.1.2 Espacio de alimentos y bebidas

1) **COCINA.** Cuenta con una buena ventilación y orientación norte. El área total de la cocina será de 437.52 metros cuadrados, que incluye el área de refrigeración y congelación.

2) **RESTAURANTE.** Tendrá la capacidad para dar servicio al número total de huéspedes y un 90% más. El área requerida para cada asiento es de 1.66 metros cuadrados. El total de huéspedes es de 110 (suponiendo uno por habitación), el área requerida para restaurantes será de 332 metros cuadrados, considerando 200 comensales.

3) **BAR.** El espacio asignado para este servicio es de 79.20 metros cuadrados, considerando 72 metros cuadrados por habitación, dando servicio a 60 personas.

4) **COMEDOR DE EMPLEADOS.** El número de asientos será igual a la mitad del número de empleados que tienen derecho a esta prestación, el espacio necesario incluyendo la barra de servicio es de 82 metros cuadrados por cuarto. El área total será de 50.12 metros cuadrados, aproximadamente.

5) **ALMACEN DE ALIMENTOS.** En este lugar se guardan utensilios y suministros. Se subdividen de la siguiente manera:

- a) Almacén de alimentos de consumo duradero (conservas, cereales, pastas, etc.)
- a) Almacén de alimentos de consumo inmediato (verdura, leche, pan, etc.)
- a) Refrigeradores, congeladores y frigoríficos.

6) **ALMACEN DE BEBIDAS.** Se destina un espacio para almacenar bebidas cuyo acceso estará limitado al personal autorizado. Se considera locales destinados para vinos, licores, cervezas y refrescos. Se considera 1.54 metros cuadrados por habitación para el almacén general, lo que nos hace referencia a un área de 169 metros cuadrados aproximadamente destinados para este fin.

7) **CUARTO DE BASURA.** Es indispensable contar con este espacio, con el fin de no obstruir algún otro con diferente destino y demeritar el buen servicio, el espacio asignado es de 1.05 metros cuadrados por habitación, el área requerida para el cuarto de basura será de 115.50 metros cuadrados.

2.2.1.3 Espacios de áreas publicas

1) LOBBY Y RECEPCIÓN Se toma 60 metros cuadrados por cuarto. Cuenta con una caja de cobranzas que de servicio al público, así como una pequeña boveda o caja de seguridad para uso del huésped, el área requerida para cada servicio es de 66 metros cuadrados

2) BAÑOS PÚBLICOS. Situados de forma que sean servicios para el huésped y clientes del restaurante, bar y centro de convenciones, pero que no sean accesibles a personas de la calle. El espacio asignado será de .44 metros cuadrados por cuarto, por lo que el área requerida será de 48.4 metros cuadrados

3) ALBERCA. Contará con chapoteadero, así como con un área de recolección y entrega de toallas. El área total de albercas mide 320 metros cuadrados.

2.2.1.4 Espacios de servicios generales

1) LAVANDERIA. El espacio asignado es de 210 metros cuadrados por habitación. Incluyendo la ropería, sección de objetos perdidos, lugar para guardar blancos, máquina de coser y uniformes. El área total será de 231 metros cuadrados

2) BAÑOS Y VESTIDORES. El espacio asignado será de 82 metros cuadrados, se reparte el 35% para baño y 65% para casilleros

3) CALDERAS. El sistema de calentamiento de agua será a base de calderas (generadores de vapor), su capacidad dependerá del uso, clima, tipo de caldera y capacidad de equipos auxiliares. Las dimensiones del cuarto están determinadas en el reglamento de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Por las características del mismo hotel se considera un área de 80 metros cuadrados

4) TANQUES DE COMBUSTIBLE. El espacio designado es de 20 metros cuadrados por habitación, el área requerida será de 22 metros cuadrados

5) INSTALACIÓN ELÉCTRICA. Los interruptores para la iluminación general deben de estar siempre cerca de la puerta de entrada. En este punto también se localiza el interruptor para la iluminación del vestíbulo. Deben existir dos circuitos diferentes de modo que la habitación no quede

completamente a oscuras, cerca de la cama se podrá interrumpir toda la habitación. Habrá salida para T.V. en lugares convenientes, en el baño es usual la luz neon y contactos.

6) SUBESTACIÓN ELECTRICA. Lugar donde baja la tensión eléctrica a base de transformadores. El espacio asignado es de 20 metros cuadrados por habitación y su área requerida será de 62 metros cuadrados

7) PLANTA DE EMERGENCIA. Se utiliza únicamente para iluminar pasillos y espacios que no pueden quedarse sin electricidad. Las dimensiones serán según las especificaciones del proveedor. Se consideran 20 metros cuadrados, aproximadamente

8) SERVICIOS CONTRA INCENDIOS. Tomando en cuenta que este sistema será a base de extinguidores, estos serán colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que no se encuentren a mayor distancia de 30 metros, entre uno y otro según marca el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

2.3 PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN

2.3.1 Requerimientos de obra civil

La distribución al interior de las instalaciones se describe en los siguientes planos. Lo que corresponde a la obra civil incluye los preliminares, cimentación, albañilería y acabados. Por otra parte, las instalaciones con las que cuenta cada una de las habitaciones, el restaurante, bar y salón de convenciones, es decir, las áreas públicas, de servicio y exteriores, así como el estacionamiento, las cuales son hidráulica y sanitaria, eléctrica, aire acondicionado, con las especificaciones de construcción como se detalla en el Cuadro No. 24

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

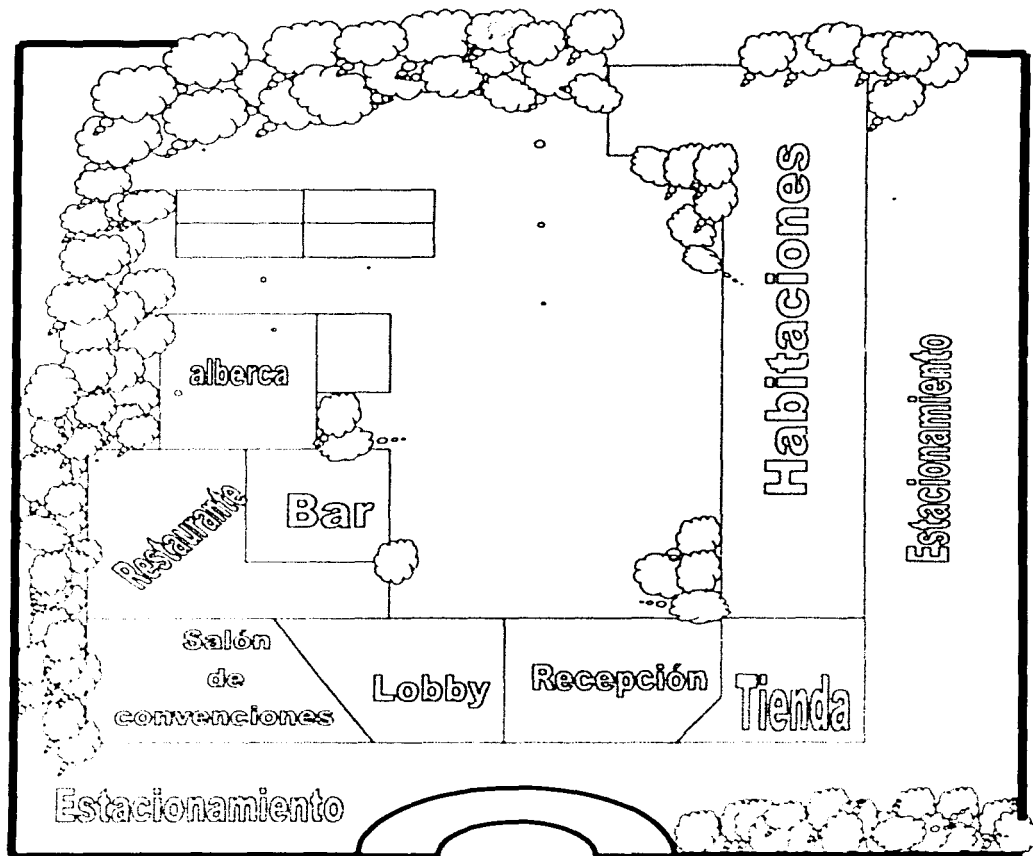
Cuadro No. 24

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO EN CLIMA TEMPLADO

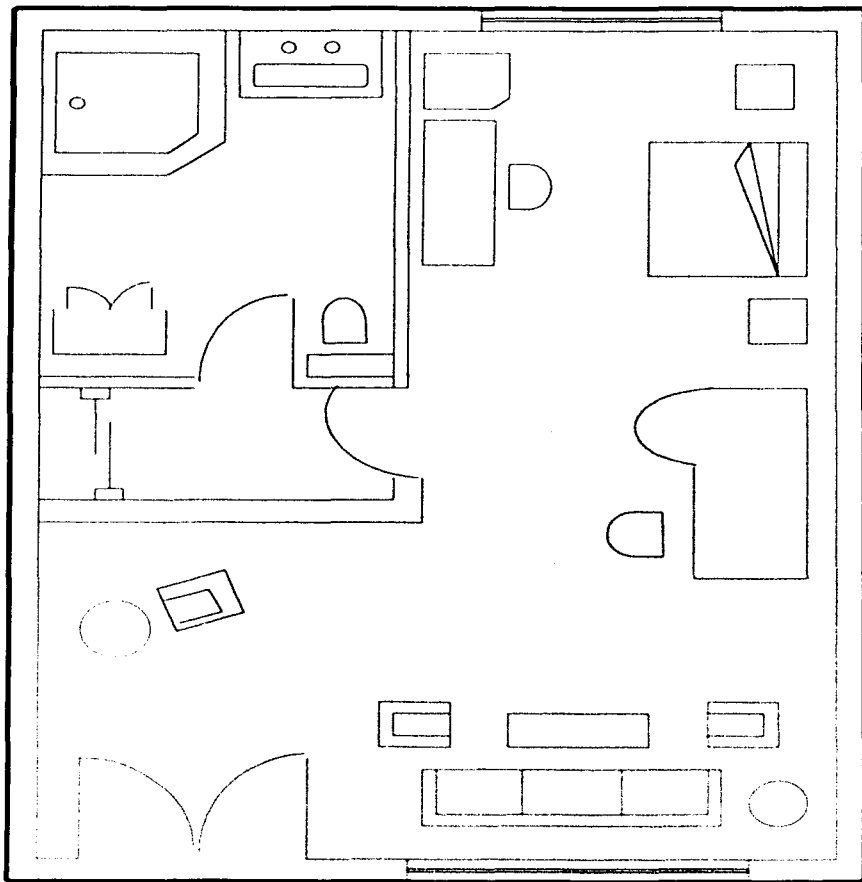
LOCAL	ES TRUC TURA	MUROS		PLAFONES		PISOS		CAN CE LERIA	PUERTAS	MUEBLES DE BAÑO	INSTALACIONES											
		BASE	ALICATA	BASE	ALICATA	BASE	ALICATA				MATERIAL Y TIPO	MATERIAL Y TIPO	MATERIAL Y TIPO									
CUARTO TIPO																						
Habitación	1 o 2	5	6 o 8	5	6	9	8 o 10	12	14	-	-	19-20	21									
Baño	2	5	7	5	6	9	11	-	14	16	17-18	19-20	23									
Vestidor	2	5	6	5	6	9	10	-	14	-	-	19-20	-									
Ducto	2	4	-	-	-	-	-	-	14	-	17-18	19-20	-									
AREAS PUBLICAS																						
Lobby	1	5	6 o 8	-	6	9	7 o 8 o 10	12	12 o 14	-	-	19-20	21									
Bar	1	5	6 o 8	5	6 o 14	9	7 o 8 o 10	12	12 o 14	-	17-18	19-20	21									
Restaurante	1	5	6 o 8	5	6	9	7 o 8 o 10	12 o 14	12 o 14	17-18	17-18	19-20	21									
Salón de Convenciones	1	4	6 o 8	5	6	9	7 o 8 o 10	12	14	-	-	19-20	21									
Concesiones	1	4	6	5	6	9	7 o 10	12	12 o 14	-	-	19-20	21									
Circulación de cuartos	1	4	6	5	6	9	7 o 10	12	12 o 14	-	-	19-20	21									
AREAS DE SERVICIO																						
Recepcion	1	5	6 o 8	-	6 o 8	9	8 o 10 o 11	12	12 o 14	-	-	19-20	21									
Lavandería y Tintorería	1	4	6	-	6	9	11	12 o 13	13	-	17-18	19-20	-									
Cocina	1 o 2	4	6	-	6	9	11	12 o 13	12 o 14	-	17-18	19-20	-									
Bodega	1	4	6	-	6	9	11	-	13	-	-	19-20	-									
Papetería central	1	4	6	-	6	9	11	-	13	-	-	19-20	-									
Servicio de empacados	1	4	7	-	6	9	11	-	14	16	17-18	19-20	-									
Almacén Central	1	4	6	-	6	9	11	-	13	-	-	19-20	-									
Cuarto de Muestras	1	4	6	-	6	9	-	-	13	-	17-18	19-20	-									
Circulaciones de servicio	1 o 2	5	6	-	4	9	4	12 o 13	13 o 14	-	-	19-20	-									
ESTADONAMIENTO																						
Cubierta	1	4	6	-	6	9	-	-	-	-	-	19-20	-									
AREAS EXTERIORES																						
Alberca	1	1	7 o 11	-	-	1	7 o 11	-	-	-	17-18	19-20	-									
Jardines y Andadores	-	-	-	-	-	9	8	-	-	-	17-18	19-20	-									
1. Cerramiento	2. Acabado exterior	3. Acabado interior	4. Acabado	5. Fierro de concreto	6. Cemento	7. Aluminio	8. Acabado	9. Acabado	10. Acabado	11. Acabado	12. Acabado	13. Herrera	14. Madera	15. Madera	16. De hierro	17. Tubo de cobre	18. Tubo PVC	19. Tubo Conduit	20. Piedra	21. Unidad de mano de obra	22. Unidad de mano de obra	23. Extracción

Elaborado por el Departamento de Ingeniería y Construcción, 2007

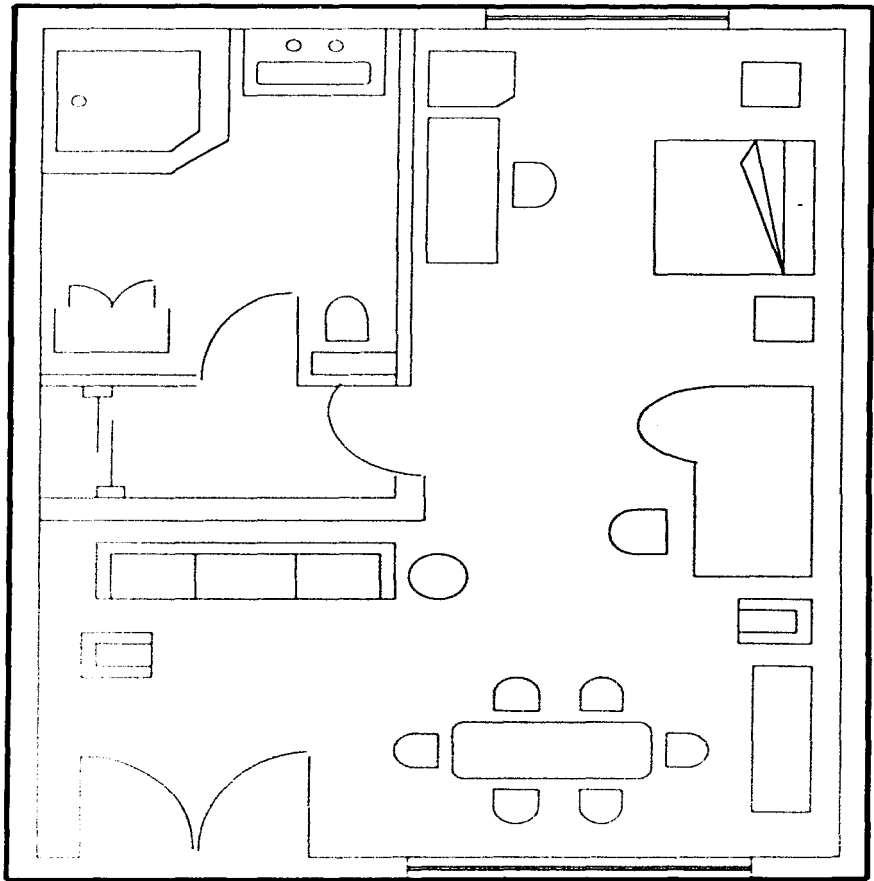
HOTEL



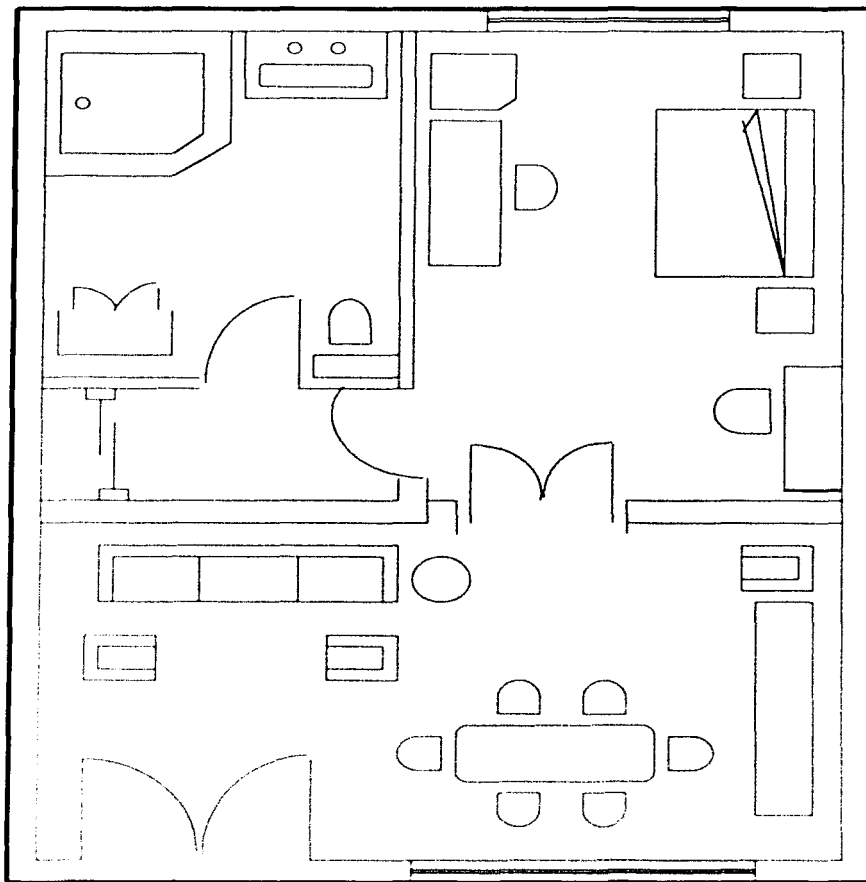
HABITACION DE LUJO



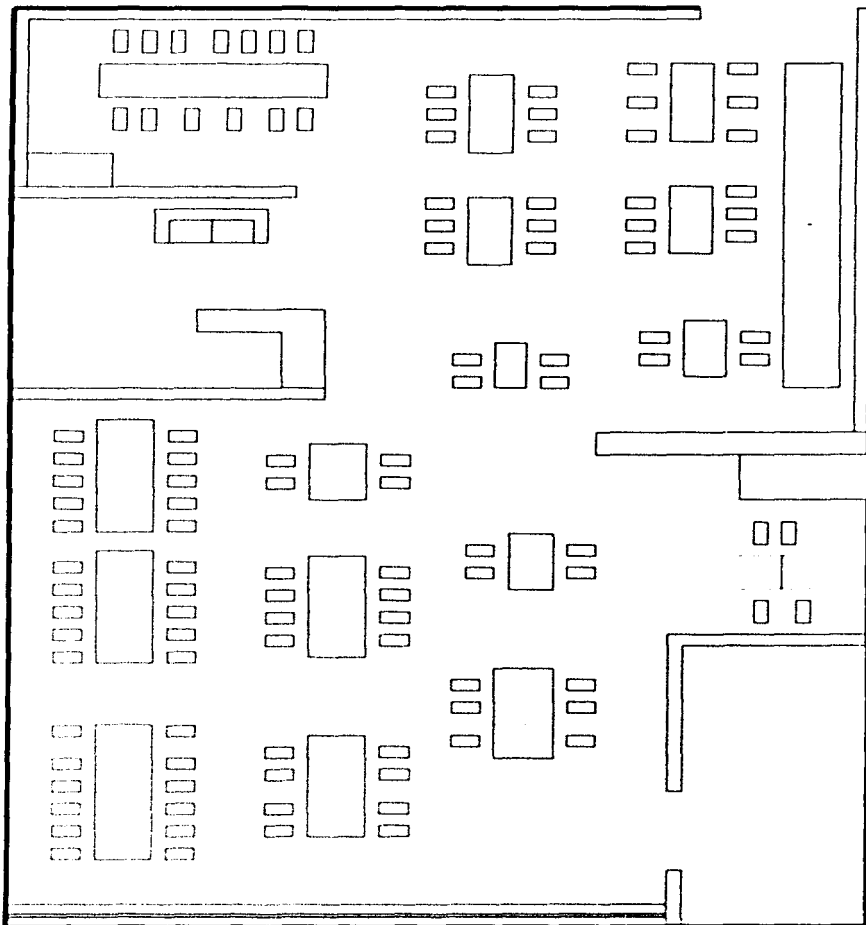
HABITACIÓN, TIPO JUNIOR SUITE



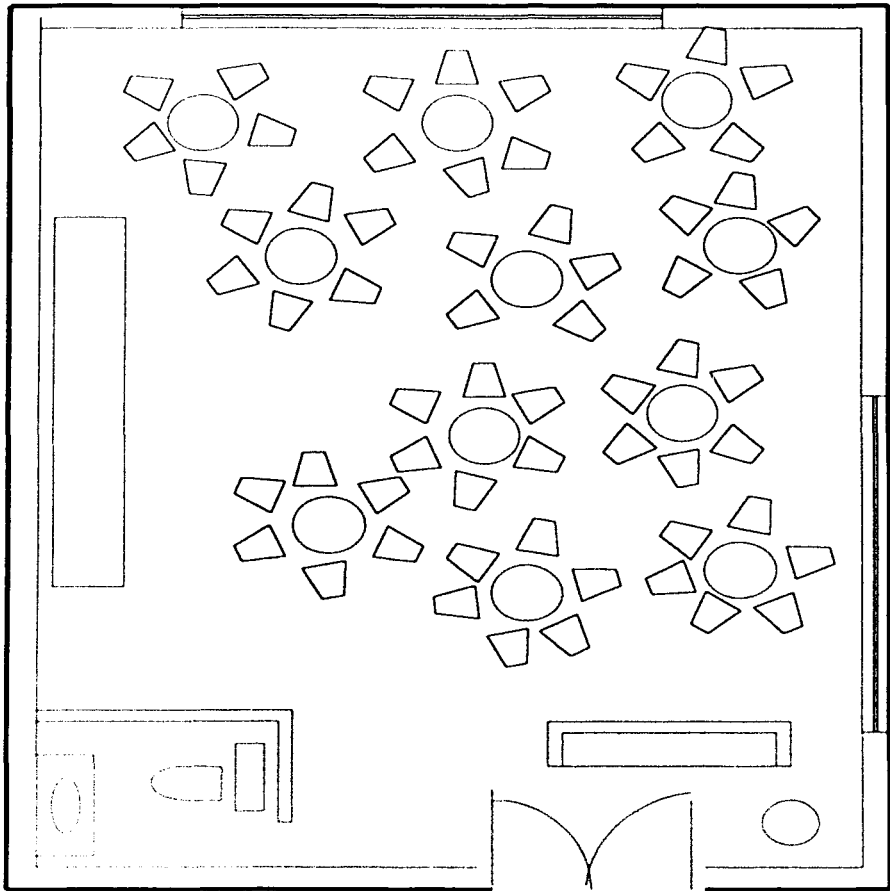
HABITACION TIPO, MASTER SUITE



RESTAURANTE



BAR



2.3.2. Mobiliario y equipo

El mobiliario estará en relación directa a la categoría del hotel, por lo cual se asignará mobiliario de lujo. Por lo que respecta al equipo, tanto fijo como de operación se describen en los cuadros siguientes:

Para determinar el mobiliario de las habitaciones se toma en cuenta las normas de la Secretaría de Turismo que establece para el establecimiento de hoteles categoría cinco estrellas, aunado a los criterios de construcción de alojamientos de alta categoría determinados por FONATUR.

Cuadro No. 25		
ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN		
CUARTO TIPO	EQUIPO DE OPERACION	EQUIPO FIJO
MOBILIARIO Y DECORACION		
RECAMARA		
<ul style="list-style-type: none"> • Cama 	<ul style="list-style-type: none"> • Protectores para colchón 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado central con control individual de mando
<ul style="list-style-type: none"> • Cabecera 	<ul style="list-style-type: none"> • Sábanas 	<ul style="list-style-type: none"> • Teléfono <ul style="list-style-type: none"> - Con línea exterior automática
<ul style="list-style-type: none"> • Box Spring • Buro • Silla • Tocado integrado o cómoda • Mesa o escritorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Almohadas • Colchas • Fundas • Jarra y vasos para agua • Agua purificada o embotellada 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cuadros decorativos • Cortinas fresca o gasa decorativas y luminosas 	<ul style="list-style-type: none"> • Directorio telefónico • Interruptores: <ul style="list-style-type: none"> - De escalera en acceso y cabecera - De equipo audiovisual en cabecera - Timbre en puerta 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cortineros 	<ul style="list-style-type: none"> • Cenicero 	

Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos de construcción para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

• T.V. a color	• Papelería	
• Espejo de cuerpo entero		
B A Ñ O		
• Tina	• Toallas 2 grandes 2 medianas 2 faciales	• Extracción mecánica ó natural
• Lavabo tocador	• Tapete de felpa	
• Espejo a todo lo ancho del lavabo	• Cortina o puertas con aluminio	
• Porta pañuelos	• Indicador de voltaje	
• Porta rollo con repuesto	• Agua embotellada	
• Barra de seguridad	• Tapete antirresbalante	
	• Contacto	
CLOSET VESTIBULO - VESTIDOR		
• Closet con puertas	• Ganchos para ropa	
• Porta maletas	• Instructivo de seguridad individual de mando	
• Minilla y pasador de seguridad	• Cuadro de tanfas	
	• Indicador de voltaje	
TERRAZA		
• Macetas o jardineras		
ACCESO		
• Numero de cuarto		
Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos de construcción para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001		

ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN

AREAS PUBLICAS

MOBILIARIO Y DECORACION

EQUIPO DE OPERACION

EQUIPO FIJO

LOBBY

<ul style="list-style-type: none"> • Sofá 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapetes para limpiar zapatos 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado
<ul style="list-style-type: none"> • Sillones individuales integrados 	<ul style="list-style-type: none"> • Areneros 	<ul style="list-style-type: none"> • Telefonos
<ul style="list-style-type: none"> • Tapetes de área 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisteros 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabinetes contra incendios
<ul style="list-style-type: none"> • Lámpara de mesa 	<ul style="list-style-type: none"> • Ceniceros 	
<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación indirecta 	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de emergencia para el personal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ornato de interiores 	<ul style="list-style-type: none"> • Instructivo de seguridad para clientes 	
<ul style="list-style-type: none"> • Señalización 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonido ambiental 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cuadros decorativos 	<ul style="list-style-type: none"> • Extinguidores 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Anuncios luminosos de seguridad 	

BAR

<ul style="list-style-type: none"> • Barra y contrabarra 	<ul style="list-style-type: none"> • Cristalería 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado
<ul style="list-style-type: none"> • Copero 	<ul style="list-style-type: none"> • Papelería 	<ul style="list-style-type: none"> • Telefonos
<ul style="list-style-type: none"> • Estantería para vinos 	<ul style="list-style-type: none"> • Caja registradora 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabinetes contra incendios
<ul style="list-style-type: none"> • Bancos para barra 	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de emergencia para el personal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sillones 	<ul style="list-style-type: none"> • Instructivo de seguridad para clientes 	
<ul style="list-style-type: none"> • Mesas bajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonido ambiental 	
<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación indirecta 	<ul style="list-style-type: none"> • Extinguidores 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ornato de interiores 	<ul style="list-style-type: none"> • Anuncios luminosos de seguridad 	
<ul style="list-style-type: none"> • Señalización 		

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

RESTAURANTE		
• Mesas	• Equipo institucional	• Aire acondicionado
• Sillas	• Mantelería y varios	• Teléfonos
• Cortinas	• Cuchillería y utensilios metálicos	• Gabinetes contra incendios
• Accesorios decorativos	• Loza y plaque	• Extracción
• Iluminación indirecta	• Estación de servicio	
• Ornato de interiores	• Caja registradora	
• Señalización	• Manual de emergencia para el personal	
	• Instructivo de seguridad para clientes	
	• Sonido ambiental	
	• Extintores	
	• Anuncios luminosos de seguridad	
Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos de construcción para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001		

ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN		
MOBILIARIO Y DECORACION	EQUIPO DE OPERACION	EQUIPO FIJO
SALÓN DE CONVENCIONES		
<ul style="list-style-type: none"> • Mesas • Sillas • Alfombra • Accesorios decorativos • Iluminación indirecta • Ornato de interiores • Señalización • Mostradores/Closet guardarropa • Mamparas 	<ul style="list-style-type: none"> • Mantelería y varios • Estación de servicio • Muros móviles sono aislantes • Instructivo de seguridad para clientes • Extintidores • Anuncios luminosos de seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado • Telefonos • Gabinetes contra incendios • Pantallas • Proyectors
CONCESIONES		
<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo a las necesidades del concesionario • Señalización 	<ul style="list-style-type: none"> • Extintidores 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado • Telefono (opcional)
CIRCULACIONES DE PÚBLICO		
<ul style="list-style-type: none"> • Accesorios decorativos • Iluminación indirecta • Alfombra • Señalización 	<ul style="list-style-type: none"> • Máquinas fabricadoras de hielo • Areneros • Maceteros • Extintidores • Anuncios luminosos de seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado • Telefono • Gabinete contra incendio

Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Básicos de construcción para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR 2001

ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN

ÁREAS DE SERVICIO

MOBILIARIO Y DECORACION

EQUIPO DE OPERACION

EQUIPO FIJO

RECEPCION

<ul style="list-style-type: none"> • Escritorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapetes para limpiar zapatos 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado
<ul style="list-style-type: none"> • Sillones • Sofas 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisteros • Areneros 	<ul style="list-style-type: none"> • Teléfono • Gabinete contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> • Libreros • Archiveros 	<ul style="list-style-type: none"> • Ceniceros • Manual de emergencia para el personal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Iluminacion indirecta 	<ul style="list-style-type: none"> • Instructivo de seguridad para clientes 	
<ul style="list-style-type: none"> • Señalización • Cuadros decorativos • Ornato de interiores 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonido ambiental • Extinguidores • Anuncios luminosos de seguridad 	

COCINA

<ul style="list-style-type: none"> • Mesa de trabajo • Repisas • Tajo de sobreponer • Librero 	<ul style="list-style-type: none"> • Bateria de cocina • Utensilios de cocina • Estufa maestra • Horno y Asador 	<ul style="list-style-type: none"> • Teléfono • Extraccion • Gas y combustible • Gabinetes contra incendio • Intercomunicacion
<ul style="list-style-type: none"> • Archivero • Tanma • Estanteria • Mesas 	<ul style="list-style-type: none"> • Filtro de agua • Loza y plaque • Botes de basura • Patin para botes • Campana de extracción • Mesa de trabajo con doble tarja • Manual de emergencia para el personal • Refrigeracion y congelacion • Bascula • Extinguidores 	

Fuente: Elaboracion Propia con base en Criterios Basicos de construccion para hotel cinco estrellas elaborado por FORATUR, 2001

ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN

ÁREAS DE SERVICIO		
MOBILIARIO Y DECORACION	EQUIPO DE OPERACION	EQUIPO FIJO
ROPERIA CENTRAL		
<ul style="list-style-type: none"> • Barra de control • Anaqueles 	<ul style="list-style-type: none"> • Blancos • Guarda cubetas y escobas 	<ul style="list-style-type: none"> • Intercomunicación • Gabinetes contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> • Estanteria 	<ul style="list-style-type: none"> • Ductos <ul style="list-style-type: none"> - Ropa sucia - Basura 	
<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación indirecta 	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de emergencia para el personal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Escritorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Anuncios luminosos de seguridad 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sillón 	<ul style="list-style-type: none"> • Extinguidores 	
COMEDOR DE EMPLEADOS		
<ul style="list-style-type: none"> • Mesas corndas • Bancos 	<ul style="list-style-type: none"> • Vajilla • Utensilios de cocina 	<ul style="list-style-type: none"> • Extracción de aire • Gabinetes contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación indirecta 	<ul style="list-style-type: none"> • Voceo 	
<ul style="list-style-type: none"> • Señalización 	<ul style="list-style-type: none"> • Extinguidores 	
VESTIDOR DE EMPLEADOS		
<ul style="list-style-type: none"> • Bancas • Espejos 	<ul style="list-style-type: none"> • Lockers • Uniformes 	<ul style="list-style-type: none"> • Extracción de aire • Gabinetes contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> • Tapetes • Señalización 	<ul style="list-style-type: none"> • Botquin • Toallas, jabon y ganchos • Voceo 	
Fuente: Elaboración Propia con base en Criterios Basicos de construcción para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001.		



Cuadro No. 30

ESPECIFICACIONES DE EQUIPO DE OPERACIÓN

AREAS DE SERVICIO		
MOBILIARIO Y DECORACION	EQUIPO DE OPERACION	EQUIPO FIJO
CUARTO DE MAQUINAS		
<ul style="list-style-type: none"> Mesa de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> Herramientas y equipo de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> Planta de luz
<ul style="list-style-type: none"> Sillas 	<ul style="list-style-type: none"> Reposicion de equipos pequeños 	<ul style="list-style-type: none"> Hidrantes y equipo contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> Anaqueles 	<ul style="list-style-type: none"> Programa de mantenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> Cisterna y calderas
<ul style="list-style-type: none"> Repisas 	<ul style="list-style-type: none"> Manual de emergencia para el personal 	<ul style="list-style-type: none"> Deposito de combustible
	<ul style="list-style-type: none"> Anuncios luminosos de seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> Equipo de aire acondicionado
	<ul style="list-style-type: none"> Extintidores 	<ul style="list-style-type: none"> Alarma general
LAVANDERIA Y TINTORERIA		
<ul style="list-style-type: none"> Mesas corridas 	<ul style="list-style-type: none"> Lavadora extractora 	<ul style="list-style-type: none"> Alimentacion de vapor
<ul style="list-style-type: none"> Anaqueles 	<ul style="list-style-type: none"> Planchadoras , mangle y tumbolas serpentin 	<ul style="list-style-type: none"> Gabinets contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> Estanteria 	<ul style="list-style-type: none"> Anuncios luminosos de seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> Extracción mecánica o natural
	<ul style="list-style-type: none"> Extintidores 	
ALMACENES Y MANTENIMIENTO		
<ul style="list-style-type: none"> Linea comercial 	<ul style="list-style-type: none"> Carros transporte vanos 	<ul style="list-style-type: none"> Extraccion de aire
<ul style="list-style-type: none"> Anaqueles 	<ul style="list-style-type: none"> Palas, escobas, mangueras 	<ul style="list-style-type: none"> Gabinets contra incendio
<ul style="list-style-type: none"> Repisas 	<ul style="list-style-type: none"> Programa de mantenimiento 	
<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Manual de emergencia 	
	<ul style="list-style-type: none"> Extintidores 	
Fuente: Elaboracion Propia con base en Criterios Basicos de construccion para hotel cinco estrellas elaborado por FONATUR, 2001		

CAPITULO III. ESTUDIO FINANCIERO

3. ESTIMACION DE INVERSION

Este capítulo hace referencia a la cantidad monetaria que se requiere para poner en marcha el proyecto. El concepto de inversión está formada por tres apartados: la inversión fija, la inversión diferida y el capital de trabajo.

3.1 INVERSION FIJA

La inversión fija son todos los bienes tangibles que se adquieren al inicio del proyecto y por una sola vez; están sujetos a la depreciación y obsolescencia - con excepción del terreno - construcción de las instalaciones, obra civil, la maquinaria, equipo, mobiliario y equipo de transporte.

Agrupar todos los recursos monetarios que se destinaron a la adquisición de bienes que no son motivo de transacciones corrientes por parte de la empresa, por lo general son adquiridos durante la etapa de instalación de la empresa, en suma, la inversión fija se refiere a todo tipo de activos cuya vida útil es mayor a un año y cuya finalidad es proveer las condiciones necesarias para que la empresa lleva a cabo sus actividades.

3.1.1 Terreno

El proyecto está basado en un terreno plano con una extensión de 11,481.21 m². Localizado en el fraccionamiento Balcones del municipio de Juriquilla, tiene amplia disponibilidad para la instalación eléctrica e hidráulica, y fácil acceso para la dotación de matenas primas. Con un costo de \$ 770.83 por m², lo hace un total de \$ 8,850,061.10 por concepto de terreno.

COSTO DEL TERRENO (pesos)			Cuadro No.31
pesos / m ²	m ²	TOTAL	
770.83	11,481.21	8,850,061.10	
Fuente: Elaboración propia			

1 Datos proporcionados por la empresa Barrera Bienes Raíces, Av. 5 Febrero 2125 Desp. 5 Junca, Querétaro

3.1.2 Obra Civil

Todas las construcciones e instalaciones requeridas para la puesta en marcha del hotel, los edificios, y aquellas áreas complementarias como lo son el estacionamiento, jardinerías, entre otros. La estimación del costo de construcción se puede establecer teniendo en cuenta la base del costo por metro cuadrado, el cual depende de la evaluación del costo de la construcción a partir de la distribución de las áreas (habitaciones, restaurante, bar, centro de convenciones, lobby y recepción, cocina).

COSTO DE LA OBRA CIVIL				Cuadro No 32
Concepto	\$/ m ²	m ²	TOTAL (pesos)	
Habitaciones*	2,000	4,560 00	9,120,000	
Restaurante*	2,000	332 00	664,000	
Bar*	2,000	79 20	158,400	
Salon de convenciones*	1,500	1,122 00	1,683,000	
Recepcion y Lobby*	1,500	132 00	198,000	
Cocina	1,500	437 52	656,280	
Alberca	1,000	320 00	320,000	
Áreas públicas ¹	800	710 60	568,480	
Áreas de servicio ²	800	1,438 15	1,150,552	
Estacionamiento	300	1,349 70	404,910	
Total		10,481.21	14,923,622	
<p>* incluye la colocación de duela de pino * incluye portico de acceso, andén de carga, sanitarios públicos, circulación entre cuartos * incluye ropería, lavandería, servicio de empleados, almacén, cuarto de máquinas y basura, circulación de áreas de servicio</p>				
Fuente: Elaboración propia				

3.1.3 Maquinaria y equipo

La cocina cuenta con equipo fabricado con certificación de calidad ISO-9001-29001. Esta diseñada para poder dar servicio a un hotel con 110 habitaciones. Dentro de este rubro también se

contempla la requerida para el funcionamiento de la alberca, así como equipo de lavandería, aire acondicionado, subestación y planta de luz (todos los precios incluyen el I V A)

Cuadro No. 33 A			
EQUIPO DE COCINA			
Descripción	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Plancha modular con base Quemador de acero inoxidable, con piloto y con ignición eléctrica regulador de temperatura 85cms, 90cms, 85cms (frente, fondo y altura)	10,782.35	2	21,564.70
Parrilla modular con base 4 Quemadores, válvula de seguridad y termostatos Quemador de fundición, bandeja recoge grasa 85cms, 90cms, 29cms (frente, fondo y altura)	18,574.64	2	37,149.28
Asador al carbón con base Quemadores tubulares de acero inoxidable con parrillas para asado en hierro fundido 3 posiciones 85cms, 50cms, 29cms (frente, fondo y altura)	20,386.80	2	40,773.60
Freidor Capacidad de aceite 20 lts, tanque de acero 2 canastillas, termostato, encendido automático 42.5cms, 90cms, 85cms (frente, fondo y altura)	19,671.00	2	39,341.99
Sarten de volteo Capacidad 80 lts, para cocción rápida y calentamiento uniforme, tapa, válvula eléctrica, grifo 85cms, 90cms, 85cms (frente, fondo y altura)	45,213.39	1	45,213.39
Mesa de apoyo Acero inoxidable, cubierta desmontable 42.5cms, 90cms, 29cms (frente, fondo y altura)	4,756.92	1	4,756.92
Horno combi Para 10 charolas, generador de vapor, termostato chimenea, grifo de regadera, puerta hermética 90cms, 87cms, 135mts (frente, fondo y altura)	72,395.79	1	72,395.79
Refrigerador 4 medias puertas, dispositivo automático de cierre luz interior, parrillas ajustables, descongelamiento 1.40mts, 80cms, 2mts (frente, fondo y altura)	31,622.19	1	31,622.19
Congelador Puerta entera vertical y dos medias puertas con las mismas características que el anterior 85cms, 90cms, 29cms (frente, fondo y altura)	41,589.07	1	41,589.07
TOTAL			334,406.95

Fuente: Elaboración propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa.

* ABC Proveedores Hoteles Restaurantes S.A de C.V. Cantaritos 3 Lomas de Tecamacahuatl, 53950 Mexico D.F.

EQUIPO DE COCINA			
Descripcion	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Mueble lavamanos Con grifera dos aguas (caliente y fria) cuello de ganso, en acero inoxidable 40cms., 70cms 85cms (frente, fondo y altura)	8,970 19	1	8,970 19
Fregadero con dos tarjas y un escurridor Grifera dos aguas para el lavado de frutas y verduras, de acero inoxidable con entrepaño 2mts, 70cms 85cms (frente, fondo y altura)	10,229 64	1	10,229 64
Fregadero con tres tarjas Grifera dos aguas para el lavado de utensilios ollas, sartenes Para remojar, enjuagar y sanitizar 2 50mts, 70cms 85cms (frente, fondo y altura)	12,630 76	1	12,630 76
Mesa para preparacion Acero inoxidable, cantos redondeados refuerzo antisonoro higienico, altura regulable estante 2mts, 70cms, 85cms (frente, fondo y altura)	7,158 03	2	14,316 06
Maquina lavavajillas Acero inoxidable 1200 piezas por hora lavado y enjugado programable abrillantador termostato 67 5mts, 67 5cms x 1 40mts (frente, fondo y altura)	37,964 75	1	37,964 75
Maquina lavavajillas Acero inoxidable 1200 piezas por hora lavado y enjugado programable abrillantador termostato 67 5mts, 67 5cms x 1 40mts (frente, fondo y altura)	37,964 75	1	37,964 75
Campana de extraccion Tipo isla central, acero inoxidable, filtros y lamparas con proteccion Sistema de extraccion Longitud 4 50mts, Ancho 2 10mts	21,990 00	1	21,990 00
Campana de humos para lavavajillas Acero inoxidable, filtros a pared Longitud 90cms, Ancho 90mts	4,200 00	1	4,200 00
Campana de humos para el horno Acero inoxidable, filtros a pared Longitud 90cms, Ancho 90mts	4,200 00	1	4,200 00
Juego de Bateria de cocina, cristaleria, vajilla y cubiertos Marca Vasconia Crisa Anfora respectivamente	700 00	3	2 100 00
TOTAL			154,566 16
Fuente: Elaboracion propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa			
* ABC Proveedores Hoteles Restaurantes S.A de C.V. Cantaritos 3 Lomas de Tecamachaco 53950 Mexico D.F			

Para el equipo de calentamiento de la alberca, se corrigió la capacidad por la altura de Querétaro con respecto al nivel del mar, de igual forma, se tomó en cuenta el uso de gas doméstico LP (Butano-Propano) del cual consume aproximadamente 5 litros por hora.

MOBILIARIO Y EQUIPO DE AREAS RECREATIVAS			Cuadro No. 34
Descripcion	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Equipo de alberca			
Equipo de filtrado Marca PAC FAR MOD 10 030 10 1618 24 Para recircular 15.3 M3 en 2 Horas 47 minutos Incluye filtro deflector valvula multiplem escotilla de cristal conexiones para la operacion del equipo bomba autocebante con trampa integrada 3450 r.p.m.	4 745 00	1	4 745 00
Equipo de iluminacion de alta seguridad Reflector importado Mod 14 005 para iluminacion sub-acustica de 300 Wts 12 Volts Con sensor fuamente de doble tierra cristal refractario cable electrico permeable con resina epoxica en soquet	1 580 00	1	1 580 00
Nicho MOD 14-016 Marca American De 25 cms hecho en plastico cycolac con adaptacion para sujetar el reflector	530 00	1	530 00
Registro MOD 14 021 Para conexion electrica en banquetas compuestos de Base y Tapa de bronce empaque de hule neopren	380 00	1	380 00
Transformador MOD 14 074 Intermatic De 300 Wts Para transformador de 125 a 12 Volts	900 00	1	900 00
Accesorios empotrables Coladera Mod 13 004 De 2" para succion desde la parte profunda de la alberca compuesta de base y rejilla desmontable de plastico cycolac	290 00	1	290 00
Boquilla Mod 13 025 De 1 1/2" para retorno de agua filtrada hechas en plastico cycolac con basem anillo y semiestera con base y tapon	88 00	2	176 00
Equipo para limpieza de superficie Mod 13-150 Desnatador Marca Fiber Pool Para la eliminacion automatica de grasas y basuras superficiales Cuchara platica de plastico Tapa de flotacion aleta flotador y cesta para retencion de basuras	590 00	1	590 00
Equipo de calentamiento 12-001 Calentador Teledyne Laars LL 125 Para producir en "salida" 16 833 kilo calorías por hora que permiten incrementar 1 10°C por hora Cuenta con termostato y sistema de seguridad derivador de electricidad piloto automatico y deflectores	11 022 00	1	11 022 00
Mesa para jardin	52 50	20	1 050 00
Camastros	53 76	20	1 074 00
Paquete de Sombrillas y sillas para jardin	350 00	22	7 700 00
TOTAL			30 037 00

Fuente: Elaboración propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa
 * Muebles COR: Fabrica de Muebles Nuevos, Av. del Desarrollo 89 Col. Charrabusco 04000 Mexico D.F.
 * Americas Games Insurgentes Sur 2540 Chihuahua, Mexico D.F.

Cuadro No. 35	
EQUIPO FIJO E INSTALACIÓN	
CONCEPTO	PESOS
EQUIPO FIJO	
Lavandería	45,627.96
Aire acondicionado	93,517.62
Conmutador y teléfonos	50,469.02
Televisión y sonido	91,594.70
INSTALACIÓN	
Hidráulica y sanitaria	161,096.95
Subestacion y planta de luz	156,104.26
EQUIPO DE OPERACIÓN	
Uniformes y blancos	3,588.68
Herramientas de mantenimiento	50,241.46
Utensilios varios	43,064.19
TOTAL	695,304.84
Fuente: Elaboración Propia (los precios incluyen I V A)	

3.1.4 Mobiliario y equipo de oficina

Cada una de las habitaciones cuenta con cama (tamaño matrimonial o king size), televisión, escritorio, closet, despertador, teléfono, aire acondicionado. La Junior Suite así como la Master Suite, cuentan además con recibir y sala comedor

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

Las camas cuentan con boxspring estan fabricados para el uso rudo y tienen garantía por quince años. Los colchones son de hule espuma con varios recubrimientos de tela capitonada y diferentes firmezas, no requieren mantenimiento. Con la ventaja y ahorro que el boxspring tiene larga durabilidad y lo único que se repone es el colchón, los cuales por ser ligeros y tener la calidad de materiales son muy cómodos en su uso y el cambio de la ropa de cama es más fácil y rápido para las camareras, traduciendo en ahorro de tiempo.

MOBILIARIO DE HABITACIONES			Cuadro No. 35 A
Descripción	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Juego Boxspring (base) y colchón matrimonial 137 cms de ancho por 203 cms de longitud Marca "Jeamson" incluye base y colchón en Madras	2 584.36	126	325 448.36
Juego Boxspring (base) y colchón king size 182 cms de ancho por 203 cms de longitud Marca "Jeamson" incluye base y colchón en Madras	3 044.74	4	12 178.96
Colcha sobrecama (broadspread)	200.00	220	44 000.00
Tamano hotelero matrimonial completo capitoneado 100% poliéster, incluye colchón resistente a quemaduras de algodón y pie de cama a esta pieza ligera Longitud 254 cms, ancho 244 cms, lado 53 cms			
Sobana, almohadas y fundas Matrimonial King Size	65.24	212	13 830.41
	94.24	8	753.66
Hotelería de gran calidad 50x100 p.p. y terralgodon lavable no requiere planchase color blanco 125 cms x pes 275 cms x 275 cms por 275 cms	185.15	12	2 221.80
Guata para Bed			
Tela tejido fofo de plio completo 100% algodón livetalla con cuello y botas doble costura reforzada con pliegue en la espalda para entalle Largo 132 cms, peso 140g			
Secadores de cabello	120.61	6	723.66
Secador para pared, control de ajuste, control de velocidad integrada 1500 watts 41 cms por 31 cms por 20 cms			
Radio despertador	45.00	110	4 950.00
Radio despertador con reloj negro			
Lámpara de trabajo	247.67	110	27 243.70
Para escritorio con pantalla y doble contacto integrado para control de luces adicionales con ajuste ajustables, incluye cable conexión para teléfono			
Escritorio de trabajo	1 300.00	110	143 000.00
Para habitación con espejo en el borde Santa Rosa con cajonera y cajón ajustable en altura Longitud 106 cms, ancho 53 cms, altura 78 cms			
Sillas para escritorio	320.00	110	35 200.00
Silla en maderas con respaldo y asiento acolchado para habitación de escritorio alta calidad Tela tejido "Scribble"			
	400.00	110	44 000.00
Mobiliario para habitaciones totalmente nuevo de excelente calidad y combinación de materiales y colores para darle un toque moderno y sofisticado 48 cms x silla 32 cms			
TOTAL			692,844.94

Nota: El precio unitario de cada ítem de este presupuesto incluye el transporte de los materiales desde el punto de origen hasta el punto de destino en el sitio de construcción. El precio unitario de cada ítem de este presupuesto incluye el transporte de los materiales desde el punto de origen hasta el punto de destino en el sitio de construcción.

Muebles de dormitorio de Muebles Mexicanos Av. del Comercio 89 Col. Capatzen, 20088 Mexico D.F.
 Tel: 562 40 10, Fax: 562 40 11, E-mail: info@mueblesmex.com.mx, www.mueblesmex.com.mx

Cuadro No. 37			
MOBILIARIO DE BAR			
Descripcion	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Mesa Modelo M-182 - A Cervantes Estructura en aluminio fundido esmaltado epoxico Cubierta de mesa en werzalit duo (dos colores)	297 62	15	4 464 32
Silla Modelo T-AAA - A Bistro Estructura en madera curvada barnizada en color nogal	202 51	60	12 150 53
Barra y contrabarra Estructura en madera barnizada en color nogal Estanteria para vinos, copas y vasos Copero	20 500 00	1	20 500 00
Materiales y varios Manteles, servilletas, ceniceros, cubiertos y cristaleria Para el servicio de 60 comensales	2 236 90	4	8 947 60
TOTAL			46 062 45
Fuente: Elaboracion propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa			
* RAK: Mobiliario para restaurantes, comedores y Hoteles. Alvaro Obregon 93, Col. Santa Anita, 08300 Mexico, D.F.			

Cuadro No. 38			
MOBILIARIO DE RESTAURANTE			
Descripcion	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Mesa En madera con cubierta de cristal Mod. Govea Con 6 y 4 sillas	580 00	56	32 480 00
Silla En madera Modelo Govea Con tela estampada	200 00	200	40 000 00
Juego de cortinas Cortinas gruesas, decorativas y luminosas Cortineros	700 00	3	2 100 00
Materiales y varios Manteles, servilletas, ceniceros, cubiertos y cristaleria Para el servicio de 200 comensales	2 236 90	13	29 079 70
TOTAL			103 659 70
Fuente: Elaboracion propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa			
* RAK: Mobiliario para restaurantes, comedores y Hoteles. Alvaro Obregon 93, Col. Santa Anita, 08300 Mexico, D.F.			

Cuadro No 39			
MOBILIARIO Y EQUIPO DE SALÓN DE CONVENCIONES			
Descripción	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Pantalla Uso múltiple Epson Stylus 6000	15,000.00	1	15,000.00
Sillon Diseñado para uso ejecutivo Modelo Loredo Color negro	230.00	300	69,000.00
Mesa modular En madera Mod. Loredo para 6 sillas Barnizada en color nogal	500.00	50	25,000.00
Video Proyector Epson Power-Lite 50C Resolución SVGA 100 lúmenes entradas de video integradas	34,385.00	1	34,385.00
TOTAL			143,385.00
Fuente: Elaboración propia en base a los precios unitarios proporcionados por las siguientes empresas			
* Muebles COR, Fabrica de Muebles Rusticos, Av. del Convento 89 Col. Churubusco, 04000 Mexico D.F.			
* EPSON Mexico, Ejercito Nacional 904 Col. Polanco 11520 Mexico D.F.			

Cuadro No 40			
MOBILIARIO Y EQUIPO DE RECEPCIÓN			
Descripción	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Front Desk En madera con cubierta de cristal Mod. Paladium	680.00	1	680.00
Escritorio En madera con cubierta de cristal Mod. Paladium	300	1	300
Silla En madera Modelo Paladium	350.00	2	700.00
Computadora AcerView 34e Pentium II	6,000.00	1	6,000.00
Impresora EPSON STYLUS COLOR 777i	700.00	1	700.00
Archivero	65.00	2	130.00
Caja registradora	1,850.32	1	1,850.32
Fax	2,500.00	1	2,500.00
Telefono	890.00	2	1,780.00
Articulos de escritorio y papeleria	1,600.00	1	1,600.00
Caja de seguridad	5,460.56	1	5,460.56
TOTAL			21,700.88
Fuente: Elaboración propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa			
* Muebles COR, Fabrica de Muebles Rusticos, Av. del Convento 89 Col. Churubusco, 04000 Mexico D.F.			
* EPSON Mexico, Ejercito Nacional 904 Col. Polanco 11520 Mexico D.F.			

3.1.5 Equipo de transporte

Se requiere de un medio para transportar a los visitantes a la ciudad capital, considerando la distancia que existe con Junquilla. Así mismo, las dimensiones del vehiculo permitan el transporte de materias primas al hotel

Cuadro No 41			
EQUIPO DE TRANSPORTE			
Descripción	Precio unitario (pesos)	Cantidad (unidades)	Importe total (pesos)
Camioneta FORD EXCURSION LIMITED Vestiduras en piel, asiento trasero para tres pasajeros, tercera fila de asientos banca comida, desmontable Aire acondicionado, portavasos, cinturones de seguridad	433,000 00	1	433,000 00
TOTAL			433,000 00
Fuente: Elaboración propia en base a los precios unitarios proporcionados por la empresa			
* FORD TAME: Eserato Nacional No 270, 11520 Mexico, D.F.			

El siguiente cuadro engloba todos los rubros de inversion fija necesarios para la instalacion y funcionamiento del hotel

Cuadro No 42			
INVERSIÓN FIJA			
CONCEPTO	MONTO	I.V.A	PESOS
TERRENO	7,695,705 30	1,154,355 80	8,850,061 10
OBRA CIVIL	12,977,062 60	1,946,559 40	14,923,622 00
MAQUINARIA Y EQUIPO	1,266,702 87	190,005 43	1,456,708 30
MOBILIARIO	1,737,136 80	260,570 52	1,997,707 32
EQUIPO DE TRANSPORTE	376,521 74	36,478 27	433,000 00
TOTAL	24,053,129 32	3,607,969 40	27,661,098 72
Fuente: Elaboración propia en base a los cuadros No 31 al 41			

3.2 INVERSION DIFERIDA

Estas inversiones se realizan en bienes y servicios intangibles, están sujetas a amortización y se recuperan a largo plazo

- (a) Estudios y Proyectos. Su costo es del 2% sobre el monto total de la inversión fija, al considerar este hecho se tiene que el valor del estudio es de \$553,221 98 e incluye el pago de estudios previos tales como mecanica de suelos, topográficos, encuestas, investigaciones de mercado, estudios de preinversion, entre otros
- (b) Licencias y permisos. Comprende las erogaciones que se realiza para la constitución jurídica de la sociedad ante un notario al levantar un acta correspondiente así como el pago de los permisos necesarios para la construcción de instalaciones, como lo son el pago de permisos o derechos requeridos por las diversas autoridades estatales y municipales, por concepto de aceras, pavimentacion de calles, alcantarillado, así como servicios públicos de abastecimiento (acometidas de agua, luz, etcetera) y derechos de construcción de jardines y el pago de patentes, licencias o franquicias. El costo de este

INVERSION DIFERIDA (pesos)		Cuadro No 42 B
Concepto	Porcentaje de inversión fija	Pesos
ESTUDIOS Y PROYECTO	2 0	553.221 98
PERMISOS Y LICENCIAS	3 0	859 832 96
IMPREVISTOS	2 0	553.221 98
Total de inversión diferida		\$ 1.966 276 92

Fuente: Elaboración propia

rubro se estimó en \$859,832.96, correspondiente al 3% sobre la inversión fija total

(c) El costo por imprevistos es del 2%, por lo que \$553,221.98, corresponde a este concepto.

3.3 CAPITAL DE TRABAJO

Este gasto se requiere para garantizar la continuidad en la operación del hotel, lo cual se logra con la provisión en efectivo y por el inventario tanto para el pago de acreedores y empleados, como para el abastecimiento oportuno de materias primas y materiales. El capital de trabajo comprende los recursos económicos necesarios para atender las operaciones del hotel. Los rubros que integran este concepto son: materia prima, mano de obra e insumos.

3.3.1 Requerimiento de materia prima

Necesaria para la elaboración de alimentos y bebidas, se tomaron en cuenta dos divisiones en alimentos: perecederos e impercederos. El cuadro No 43 refleja los requerimientos por concepto de materia prima que nos permite conocer la cuantía de recursos que deben destinarse a la compra de estos artículos con el fin de seguir brindando servicio de calidad al visitante.

Cuadro No 43			
REQUERIMIENTO DE MATERIA PRIMA			
(pesos)			
Descripción	día	mes	año
Alimentos Impercederos	553 30	16 598 88	199,186 56
Alimentos Perecederos	472 22	14 166 67	170,000 04
Bebidas	618 99	18,569 59	222,835 08
Fuente: Cálculos propios			

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

MANO DE OBRA						Cuadro No 44
Puesto	\$/ día	\$/ mes	mas 30% en prestaciones	\$/ año	No de empleados	Total
Gerente	400	12,000.00	15,600.00	187,200.00	1	187,200.00
Contador	200	6,000.00	7,800.00	93,600.00	1	93,600.00
Ayudante de nomina	100	3,000.00	3,900.00	46,800.00	1	46,800.00
Recepcionista	130	3,900.00	5,070.00	60,840.00	4	243,360.00
Valet Parking	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	5	83,889.00
Bell Boy	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	4	67,111.20
Ama de llaves	40	1,200.00	1,560.00	18,720.00	1	18,720.00
Jefa de Piso	50	1,500.00	1,950.00	23,400.00	2	46,800.00
Camarista	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	22	369,111.60
Galopina	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	6	100,666.80
Lavandería	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	8	134,222.40
Chef	200	6,000.00	7,800.00	93,600.00	2	187,200.00
Repostería	80	2,400.00	3,120.00	37,440.00	2	74,880.00
Capitan de meseros	120	3,600.00	4,680.00	56,160.00	4	224,640.00
Cocinero	40	1,200.00	1,560.00	18,720.00	8	149,760.00
Mesero	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	40	671,112.00
Cantinerio	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	7	117,444.60
Cajera	110	3,300.00	4,290.00	51,480.00	3	154,440.00
Garrotero	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	7	117,444.60
Lavavajillas	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	5	83,889.00
Hostess	190	5,700.00	7,410.00	88,920.00	4	355,680.00
Ayudantes, mantenimiento y seguridad	35.85	1,075.50	1,398.15	16,777.80	13	218,111.40
TOTAL	2 018.50	60 555.00	78 721.50	944 658.00	150	1 146 082.60
Fuente: Elaboración Propia						
Salario Mínimo 2001 en Querétaro Por pertenecer a la Zona C le corresponde \$35.85						

3.3.2 Costo de mano de obra

La mano de obra se encuentra integrada por dos rubros, directa e indirecta. Dentro del primer apartado se incluyen a todos aquellos que tienen que ver en forma explícita con los servicios que presta el hotel, como lo son las camaristas, cocineros, meseros, lavandería entre otros.

Lo que corresponde a la mano de obra indirecta, se forma con el personal administrativo del hotel, como el gerente, contador, ayudante de nóminas y recepcionista, por lo que por Mano de obra directa se tendrá un costo de \$ 3,175,122.60, mientras que por Mano de Obra Indirecta \$ 570,960.00.

El costo anual que representa en conjunto la mano de obra es de \$ 3,746,082.60, tomando en cuenta el salario mínimo proporcionado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el año 2001. Dentro de esta cifra ya está considerado el porcentaje de 30% pro concepto de prestaciones.

3.3.3 Costo de insumos

Dentro de la etapa de operación existirán costos fijos que no varían según la ocupación del hotel y costos variables que estarán en función de la operación del mismo.

ae ENERGIA ELECTRICA

Es requerida para la iluminación de áreas y funcionamiento de equipos. La instalación eléctrica requerida es de una capacidad de 4,300 kva, distribuida en tres subestaciones receptoras, con base en el diseño arquitectónico, deben considerarse el número de lámparas en el hotel, número de contactos, salidas especiales, motores de equipos para conocer la carga diaria demandada.

ae AGUA

Estará en función directa del nivel de ocupación del hotel. Se considera que una persona consume en su aseo personal diariamente de 20 a 30 litros. Sin embargo, el costo por suministro de agua debe ser considerado en las erogaciones mensuales del hotel por considerarse prioritario.

ae GAS

Se utilizará en la cocina así como en el suministro de agua caliente en las habitaciones, y para el funcionamiento de la alberca.

Cuadro No. 45			
Insumos (pesos)			
Descripción	día	mes	año
Energía Eléctrica	333.40	10,002.00	120,024.00
Agua	166.67	5,000.10	60,001.20
Gas	283.33	8,499.90	101,998.80
Fuente: Elaboración Propia			

Los requerimientos por concepto de insumos se reflejan en el cuadro No. 46, donde detalla cual es la cifra anual que debe contemplarse para cubrir estos conceptos, mientras que el cuadro No. 47 nos indica que el total de materia prima asciende a \$592,021.68.

Cuadro No. 46	
TOTAL DE INSUMOS ANUALES	
Concepto	pesos/año
Energía Eléctrica	120,024.00
Agua	60,001.20
Gas	101,998.80
Total de insumos	282,024.00
Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro No. 45	

Cuadro No.47	
TOTAL DE MATERIA PRIMA	
Concepto	pesos/año
Alimentos Perecederos	199,186.56
Alimentos Imperecederos	170,000.04
Bebidas	222,835.08
Total de materia prima	592,021.68
Fuente: Elaboracion propia con base en el cuadro No 43	

Todas las inversiones indispensables para efectuar y mantener las actividades de una empresa, que se recuperan a corto plazo y que no están sujetas a depreciación ni amortización se engloban en el rubro de Capital de Trabajo. Los montos anuales que se requieren para el funcionamiento del hotel se detallan en el cuadro No. 48

Cuadro No.48	
CAPITAL DE TRABAJO	
Concepto	Pesos
Mano de Obra	3,746,082.60
Insumos	282,024.00
Materia Prima	592,021.68
Total de Capital de Trabajo	4,620,128.28
Fuente: Elaboracion propia con base en cuadros No. 44, 45 y 47	

3.4 RESUMEN DE INVERSIONES

El cuadro No 49 se puede observar todo lo que corresponde a las inversiones por concepto, se describe cual es el monto necesario para cada uno. Este apartado sirve de base para definir los requerimientos totales para el financiamiento del proyecto. A su vez, las bases para su formulación

DESGLOSE DE LA INVERSIÓN REQUERIDA		Cuadro No. 49
CONCEPTO DE INVERSIÓN	pesos	
TERRENO		8 850,061.10
ESTUDIOS Y PROYECTOS		553,221.98
Estudio de Factibilidad		16,596.66
Estudio de Ingeniería		19,694.70
Proyectos		516,930.62
LICENCIAS Y PERMISOS		829,832.96
De construcción		360,811.37
C.F.E. Acometida		144,307.95
Líneas Telefónicas		204,387.84
Diversos		120,325.80
COSTO DE CONSTRUCCIÓN		14 923,622.00
Obra Civil		4 463,655.34
Acabados		5 784,395.89
Instalaciones		3 387,662.19
Obras Exteriores		1 287,908.58
EQUIPO FIJO E INSTALACIÓN		1 097 840.65
Cocina y Lavandería		488,973.10
Aire Acondicionado		138,395.60
Hidráulica y Sanitaria		153,617.29
Subestación y Planta de Luz		148,624.60
Conmutador y Telefonos		50,469.02
Televisión y Sonido		84,115.03
Computación		33,646.01
MOBILIARIO Y DECORACIÓN		1 997,707.32
Textiles		47,426.45
Muebles de Habitaciones		1 925,292.65
Áreas Exteriores		1,275.00
Artículos de Decoración		23,713.22
EQUIPO DE OPERACIÓN		791,867.65
Restaurante		179,433.78
Bar		82,539.54
Uniformes y blancos		3,588.68

están contenidas en el Estudio Técnico, en donde se definieron los montos requeridos de inversión.

Herramienta de Mantenimiento	50,241.46
Utensilios Varios	43,064.19
Equipo de Transporte	433,000.00
CAPITAL DE TRABAJO	4,663,192.47
Alimentos Imperoederos	199,186.56
Alimentos Perocederos	170,000.04
Bebidas	222,835.08
Sueldos y gastos (Fondo de operación)	3,746,082.60
Materia Prima	282,024.00
Utensilios Varios	43,064.19
IMPREVISTOS	553,221.98
TOTAL	\$34,217,503.92

Fuente: Elaboración Propia

En el cuadro No 50 se presenta un resumen del monto total de las inversiones necesarias para la instalación y el funcionamiento del hotel, clasificado en inversión fija, inversión diferida y capital de trabajo. Con los datos proporcionados por el cuadro No. 49, se requiere un monto de \$34,217,503.92 de inversión total para iniciar el proyecto de construcción y puesta en marcha del hotel. De los cuales

Concepto	%	pesos
Inversión Fija	80.71	27 618 034.53
Inversión Diferida	5.66	1 936 276.92
Capital de Trabajo	13.63	4 663 192.47
Total de Inversión	100	34 217 503.92

Fuente: Elaboración Propia, con base en Cuadros No 42 y 48

\$27,618,034.53 corresponden al desembolso por inversión fija, por concepto de inversión diferida \$1,936,276.92; mientras que por Capital de Trabajo \$4,663,192.47

3.5 CALENDARIO DE INVERSIONES

La disposición en el tiempo de las inversiones es de fundamental importancia no sólo para el cálculo de rentabilidad, sino también para la negociación de créditos y estimación en el escalamiento inflacionario de los costos

El desembolso inicial (es decir, la salida de efectivo realizada en el Periodo de Instalación o "año cero") se calendariza mensualmente con el fin de determinar el importe por cubrir en los diferentes conceptos. El programa de realización contempla 9 meses a partir de la adquisición del terreno y estudios previstos. Con este calendario se estimaron las erogaciones mensuales para cada rubro de la inversión

- Equipo Fijo.** Se considera dentro de este rubro a todos los instrumentos mecánicos que serán imprescindibles para la producción de los bienes y servicios que llevarán a cabo la empresa
- Mobiliario.** El costo de estos elementos está 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 las habitaciones, televisores, aparatos electrónicos, mobiliario, cocina, cristalería, blancos, vajilla y equipo de mantenimiento
- Equipo de operación.** El equipo de cocinas y lavanderías, aire acondicionado, subestaciones y planta de luz, equipo y utensilios para el restaurante y bar. Los diversos equipos que se requieren para el funcionamiento del hotel
- Capital de trabajo.** Partida dedicada a cubrir los costos y gastos operacionales que se generan por el funcionamiento del hotel. Se incluyen los pagos por stocks de alimentos y bebidas, artículos varios, refacciones, así como el costo directo de la nómina
- Imprevistos.** Para cubrir la presencia de erogaciones no consideradas en sí mismas, se anexa un margen de protección conocido como imprevistos. El monto del rubro depende de la suma global de inversiones, en este caso del 2%

PROGRAMA DE REALIZACIÓN
 PROYECTO DE INVERSIÓN
 HOTEL CINCO ESTRELLAS JURQUILLA, QUERÉTARO

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
TERRENO									
ESTUDIOS Y PROYECTOS									
LICENCIAS Y PERMISOS									
CONSTRUCCION									
EQUIPO FIJO E INSTALACION									
MOBILIARIO Y DECORACION									
EQUIPO DE OPERACION									
CAPITAL DE TRABAJO									
IMPREVISTOS									
PUESTA EN MARCHA									

Fuente: Elaboración Propia

El calendario de inversiones, basandose en el programa de construcción, la instalación y la puesta en marcha, permitirá determinar la programación del financiamiento requerido para el proyecto

Cuadro No 52

CALENDARIO DE INVERSIONES
PROYECTO DE INVERSION
HOTEL CINCO ESTRELLAS JURQUILLA QUERETARO

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
TERRENO	8 420 000,00	8 420 000,00								16 840 000,00
ESTUDIOS Y PROYECTOS	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00						20 977 410,00
LICENCIAS Y PERMISOS		8 279 810,00	8 279 810,00	8 279 810,00						24 838 620,00
CONSTRUCCION		5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00		34 801 870,00
EQUIPO FIJO E INSTALACION					5 236 870,00	5 236 870,00	5 236 870,00			15 710 610,00
MOBILIARIO Y DE CORACION							5 236 870,00	5 236 870,00		10 473 740,00
EQUIPO DE OPERACION						5 236 870,00	5 236 870,00			10 473 740,00
CAPITAL DE TRABAJO							5 236 870,00	5 236 870,00		10 473 740,00
IMPREVISTOS				5 236 870,00	5 236 870,00					10 473 740,00
PUESTA EN MARCHA									5 236 870,00	5 236 870,00
TOTAL	8 420 000,00	17 656 870,00	20 912 740,00	15 710 610,00	20 977 410,00	15 710 610,00	15 710 610,00	10 473 740,00	5 236 870,00	104 207 860,00

Fuente: Elaboracion Propia

En el cuadro 52 se aprecia cual sera el calendario de inversiones para la instalacion y puesta en marcha del hotel. Se observa que en el primer y segundo mes se tendra que adquirir el terreno, se hara una division de los gastos de Constitucion de la empresa y el Estudio de inversion a lo largo de los cuatro primeros meses.

Con respecto a la Obra Civil esta estara distribuida en seis meses, iniciandose en el segundo mes y finalizando en el septimo mes. Para el cuarto mes ya se contemplan imprevistos. El equipo fijo se adquiere en el quinto, mientras que el de operacion en el sexto. El mobiliario se contempla para los meses siete y ocho, por lo que para al termino del noveno mes estara listo para la puesta en marcha.

3.6 DEPRECIACION Y AMORTIZACIÓN

Por definición la depreciación es *la pérdida de valor, de servicio, no restaurado por el mantenimiento, y ocasionado en relación con el consumo o retiro posible de la propiedad en el curso del servicio:*

Causas:

- | | | |
|--|---|------------------------|
| 1. Deterioro y desgaste naturales por el uso | } | Depreciación física |
| 2. Daño o deterioro extraordinario | | |
| 3. Extinción o agotamiento | | |
| 4. Posibilidad limitada de uso | } | Depreciación funcional |
| 5. Elementos inadecuados | | |
| 6. Obsolescencia | | |
| 7. Cese de la demanda del producto. | } | Factor especial |

Descripción

- 1 Proviene de la fricción, vibración y procesos inherentes a la operación. Se produce la decadencia del activo por la oxidación, cristalización y otros procesos naturales inevitables con el transcurso del tiempo.
- 2 Mantenimiento inadecuado, exposición innecesaria a la intemperie. Los daños ocasionados por tormentas, inundaciones, entre otros, acortan la vida útil del activo.
- 3 La extinción es una fase de la depreciación semejante al agotamiento. Se aplica a los activos tales como árboles o a la fertilidad de la tierra. La extinción mide la disminución de valor, siempre que la edad o el uso continuo traigan consigo una declinación en el servicio que proporcionan.

4. La vida útil del de un activo depreciable depende de alguna circunstancia reconocida e inherente a la situación desde un principio. No excede al periodo de uso.
5. Cambios en condiciones de trabajo y demanda del producto sin tomar en consideración los inventos y desarrollo tecnológico. Se encuentra ligado a la obsolescencia.
6. Abarca todos los efectos del progreso de inventos y mejoras técnicas. Es una condición o proceso en la que los activos gradualmente dejan de ser útiles o productivos como parte de la propiedad. Es el factor más importante en la depreciación de muchos equipos por la reducción gradual de utilidad debida al efecto acumulado de mejoras pequeñas o cambios introducidos de tiempo en tiempo en la industria en general.
7. Cuando la vida útil de los activos que componen la planta, tiene un colapso o una marcada reducción en la demanda de sus productos.

La amortización se aplica a las primas de bonos, arrendamientos, costos de organización, patentes; es decir a activos diferidos. Permite que pueda deducirse anualmente como gasto dando lugar a una disminución en el valor contable del activo.

Con excepción del terreno, todos los activos, propiedad de la empresa, deberán ser distribuidos en forma contable de acuerdo a lo establecido por la ley. El periodo contable para la disminución gradual del valor de los activos fijos en gasto, es llamado depreciación, cabe resaltar que este concepto no es un gasto real sino virtual, ya que es considerado como tal solamente para efectos de determinar los impuestos a pagar.

La ley de Impuesto Sobre la Renta, agrupa un conjunto de porcentajes en sus artículos 41 al 45, lo relacionado con los porcentajes de depreciación y amortización empleados se presentan en el cuadro No. 53, agrupados por concepto de inversión fija y difenda. Asimismo se presentan los importes originales sin I V A, y las tasas para cada uno de ellos.

Cuadro No.53					
DETERMINACIÓN DE GASTOS VIRTUALES (Pesos)					
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	VALOR ORIGINAL (sin I.V.A)	VIDA UTIL años	TASAS DE DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN %	CARGO ANUAL	VALOR DE RESCATE
ADQUISICIÓN DEL TERRENO	7,686,705	-	0	-	7,686,705
OBRA CIVIL (EDIFICIO)	12,977,063	20	5	648,853	6,488,532
EQUIPO DE TRANSPORTE	376,522	5	20	75,304	-
EQUIPO FIJO	905,875	10	10	90,588	-
EQUIPO DE COMPUTO	48,770	3	33	14,631	-
EQUIPO DE OFONA	13,566	10	10	1,357	-
EQUIPO DE OPERACIÓN	2,036,630	10	10	203,663	-
DEPRECIACIÓN Y VALOR DE RESCATE				1,034,296	14,184,237
ESTUDIOS Y PROYECTOS	481,053	10	10	48,105	-
LICENCIAS Y PERMISOS	721,594	10	10	72,159	-
IMPRESITOS	481,053	10	10	48,105	-
CARGO ANUAL POR AMORTIZACIÓN			168,372		
TOTAL POR DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES			1,202,668		
Elaboración propia con base en el cuadro No.49					

3.7 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

En este apartado se determinan los gastos financieros derivados del costo del capital en préstamo y la estructura que tendrá el capital total necesario para la inversión, es decir, la forma en como se distribuirá la inversión entre los orígenes financieros.

Fuentes de financiamiento.

Para el financiamiento de proyectos de carácter turístico existe como principal fuente de fomento el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) quien opera como Fideicomiso (fuente externa). Así mismo se puede operar con inversión directa (fuente interna), es decir, la creación de una sociedad o empresa para financiar y operar el proyecto. A continuación se detallan las fuentes de financiamiento.

Fuentes internas.

Es el capital que los inversionistas privados están dispuestos a invertir en el Proyecto, lo cual se regula por medio de la emisión de acciones, las cuales pueden clasificarse atendiendo a la forma en que fueron o estén siendo pagadas, a la mención que en ella se haga acerca de su legítimo poseedor, y a los derechos que concedan para el mismo, las cuales pueden ser

- æ Acciones Ordinarias - Confiere a los tenedores los mismos derechos y obligaciones, establecidos de antemano en las normas fijadas en los estatutos
- æ Acciones Preferentes - Los derechos de voto se limitan a los tenedores de las mismas, mientras que las acciones de voto solo tendrían derecho a votar en las asambleas extraordinarias. La preferencia o privilegio que esta clase de acciones tengan, dependerá exclusivamente de lo pactado por los socios. En algunos casos la preferencia consiste en que se estipule para ellas un dividendo mínimo, acumulable en los ejercicios sociales liquidados con pérdida, en cuyo caso las acciones se llaman con mayor propiedad, "acciones acumulativas"
- æ Acciones Pagadoras - Aquellas cuyo importe no haya sido íntegramente exhibido. Tan pronto como se haga el último pago o exhibición relativo a las mismas se convierten automáticamente en liberadas
- æ Acciones Liberadas - Con aquellas que están libres de todo pago, sea porque:
 - a) Los accionistas hayan cubierto íntegramente sus aportaciones
 - b) Se entreguen a los accionistas - previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria -, como resultado de la capitalización de primas obtenidas en la colocación de acciones, o bien de otras aportaciones propias de los accionistas
 - c) Se capitalicen utilidades retenidas
 - d) Se capitalicen reservas de valuación o de revaluación, siempre que estas hayan sido previamente reconocidas en estados financieros aprobados por la asamblea de accionistas.
- æ Acciones Nominativas - Cuando la acción se exhibe a nombre de una persona determinada se dice que es nominativa. La transmisión de su propiedad no puede efectuarse sino mediante un endoso de la misma, hecho constar tanto en el cuerpo de la acción como en el Registro de acciones Nominativas que al efecto debe llevar la sociedad, de acuerdo con las prescripciones

legales del caso. De acuerdo con recientes disposiciones de las sociedades mercantiles, todas las acciones de una sociedad anonima deben ser nominativas

- ae Acciones al Portador. En esta clase de acciones no se menciona el nombre de su legitimo poseedor, reconociendose como tal a quien las tenga en su poder. Solo las acciones liberadas pueden ser al portador. En Mexico no estan permitidas las acciones al portador
- ae Acciones Comunes. En un principio, las acciones confieren derechos iguales a todos los accionistas, pudiendo, sin embargo, estipularse derechos especiales para determinados grupos o series en cuyo caso las acciones comunes u ordinarias seran las que no representen ningun privilegio o preferencia

A cambio de recibir un dividendo fijo, el derecho de voto esta limitado en las acciones preferentes. Esto hace que les conozca tambien con el nombre de "acciones de voto limitado". La limitacion consiste en que estas acciones no concurren a las asambleas ordinarias, sin embargo, en los casos de asambleas extraordinarias en que se trate de cambiar el objetivo social, o que se pretenda ampliar o restringir la duracion de la sociedad, o modificar su nacionalidad o su estructura juridica o fusionarla con otra sociedad, debera tomarse en cuenta el voto de los accionistas preferentes

Fuentes externas.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) tiene como objetivo principal fomentar el desarrollo y fortalecimiento de las empresas del sector turismo, mediante Apoyo Crediticio de Segundo Piso a traves de la banca comercial, a proyectos ubicados en la Republica Mexicana.

Los proyectos turisticos que demuestren viabilidad, son considerados dentro de los acreditados elegibles. Asi mismo, los prospectos podran ser personas fisicas o morales relacionadas con la actividad turistica. Los tipos de proyectos que se consideran son:

- Hospedaje
- Alimentos y bebidas
- Campos de golf
- Mannas

- Campamentos de casas rodantes
- Agencias de viajes
- Arrendadoras de vehículos
- Spa's
- o cualquier otro proyecto relacionado con la actividad turística.

TIPO DE FINANCIAMIENTO

- **INVERSION:** Para construcción, ampliación, remodelación, equipamiento y adquisición de inmuebles con fines turísticos. El monto total del crédito podrá ser de hasta el 70% del valor del proyecto, excluido el terreno.
- **REESTRUCTURA DE PASIVOS:** Para empresas con problemas de liquidez. Se podrá financiar hasta el 100% de existir suficiente capacidad de pago.
- **CAPITAL DE TRABAJO:** Para cubrir gastos de corto plazo, con un plazo máximo de tres años.

CARACTERÍSTICAS

- **Plazo máximo:** Hasta 12 años, en función al tipo de proyecto.
- **Periodo de gracia:** Máximo de 3 años en el pago de capital.
- **Forma de amortización:** Al vencimiento o bajo el método tradicional de pagos mensuales de capital e intereses, según el destino de crédito.
- **Participación de fondeo:** Hasta el 100% del crédito en US dólares y el 80% en MX pesos.

ESQUEMA DE TASAS DE INTERÉS

- Para MX pesos la base será la tasa TIEE¹ más una sobretasa hasta de 2 puntos porcentuales en función del plazo del crédito.

¹ Se entenderá por TIEE la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio reportada diariamente por el Banco de México.

- Para US dólares la base será la tasa LIBOR⁴ más una sobretasa hasta de 4.15 puntos porcentuales.
- Para plazos mayores a 10 años, la tasa será cobzada caso por caso.
- El banco comercial determinará la intermediación correspondiente

Para efectos de cálculo se plantea que el 80% de la inversión total sea aportado por un capital social, mientras que el restante 20% sea con crédito FONATUR como crédito refaccionario⁵.

Cuadro No. 54

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO		
CONCEPTO	Porcentaje	Pesos
Requerimientos de capital	100	34,217,503.92
Capital Social	80	29,144,015.36
Crédito FONATUR	20	5,073,488.56

Fuente: Elaboración Propia

El programa de amortización de la deuda se presenta en el cuadro No. 55 en donde se toman en cuenta las condiciones de financiamiento de FONATUR, las cuales se ven reflejadas con los dos primeros años de gracia.

El pago de intereses se realiza conforme la tasa de interes efectiva anual simbolizada por L_e , que es la tasa de interés simple que producirá el mismo interes en un año que la tasa nominal

⁴ Se entenderá por Tasa LIBOR, la London Interbank Offering Rate

capitalizada n veces al año, la tasa que se obtiene o se aplica al cabo de un año debido a la capitalización de los intereses, es la tasa de interés que efectivamente se aplica a cada periodo de capitalización.

$$i_e = \left\{ 1 + \frac{r}{m} \right\}^m - 1$$

Al sustituir los valores numéricos en la fórmula de la Tasa de interés Real Efectiva.

$$i: 0.1285 = 12.85\%$$

m = 12 periodos de capitalización en el año

$$i_e = \left\{ 1 + \frac{.1285}{12} \right\}^{12} - 1$$

$$i_e = (1.13634488) - 1$$

$$i_e = .13634488 = 13.63\% \text{ anual}$$

PROGRAMA DE PAGOS DE PRINCIPAL E INTERESES					Cuadro No 55
Interes Simple. Serie de Pagos					
Año ¹⁾	Saldo insoluto ²⁾	Pago de Intereses 13.63% ³⁾	Pago Anual	Amortización ⁴⁾	Saldo Final
1	5,073,488.56	691,516	691,516	0	5,073,489
2	5,073,489	691,516	691,516	0	5,073,489
3	5,073,489	691,516	1,325,703	634,186	4,439,302
4	4,439,302	605,077	1,239,263	634,186	3,805,116
5	3,805,116	518,637	1,152,823	634,186	3,170,930
6	3,170,930	407,465	1,041,651	634,186	2,536,744
7	2,536,744	345,758	979,944	634,186	1,902,558
8	1,902,558	259,319	893,505	634,186	1,268,372
9	1,268,372	172,879	807,065	634,186	634,186
10	634,186	86,440	720,626	634,186	0

Elaboración Propia
¹⁾ Plazo 10 años
²⁾ Monto \$5,073,488.56 lo que representa el 20% de la inversión total
³⁾ Tasa Anual Efectiva
⁴⁾ Periodo de gracia 2 años

¹⁾ Prestamo con un plazo de fructuacion entre tres y diez años, requiere elaboracion de un contrato privado ratificado ente notario. Se amortiza mediante pagos mensuales de intereses y pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales de capital. Financia activos como la construccion, adquisicion de bienes inmuebles asi como maquinaria y equipo

CAPITULO IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Realizar un proyecto de inversión da los elementos necesarios para la toma de decisiones respecto a si es o no viable, también prevé las condiciones futuras que se presentaran respecto a la operacion del proyecto, se define y se determina en que tiempo se recuperan las inversiones, las utilidades que se podrán obtener, lo que justifica los riesgos asociados a esta decisión

4.1 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA

Son los documentos contables que presentan la situacion financiera de la empresa, en una fecha determinada. Consiste en presuponer una serie de factores y situaciones como base para la realización de operaciones futuras y para el control de las mismas. Los Estados Financieros se utilizan para mostrar en forma cuantitativa, el origen y la aplicación de los recursos que se emplearan para la realizacion de un negocio, así como el resultado que se obtendrá de el

4.1.1 Presupuesto de ingresos y egresos

En este apartado se estructura la informacion financiera que deriva de las operaciones del hotel. Esta informacion es la base para realizar el analisis que permita determinar la factibilidad del proyecto. Agrupa todas aquellas operaciones que significan actividad propias de ingresos, en este agrupamiento se encuentra el presupuesto por concepto de hospedaje y el presupuesto de ingresos anuales por concepto de alimentos, bebidas y otros. El periodo contemplado para los pronosticos del Proyecto es de diez años.

Ingresos por concepto de hospedaje

El ingreso por concepto de hospedaje es aquel monto que se obtiene por el precio de alojamiento, este presupuesto es el mas representativo, ya que se obtiene de la fuente principal de actividad del hotel, se determina multiplicando el numero de cuartos anual por la tarifa/noche, para cada tipo de habitacion, considerando el porcentaje de ocupacion que se espera cada año.

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

Se considero las tarifas descritas en el Estudio de Mercado (cuadro No 17) por lo que el importe que se aplica para el cálculo de los ingresos es el promedio anual que se espera obtener por cada tipo de habitación tomando en cuenta la estacionalidad de la demanda

La ocupación promedio anual que se aplica a lo largo del proyecto es resultado de las condiciones prevalecientes en los hoteles categoria cinco estrellas, por lo que el porcentaje de ocupación para los primeros dos años es el promedio al que trabajan los hoteles actualmente en esta categoria, descritos en el cuadro No 11 del Estudio de Mercado, es decir, del 46%, mientras que para el siguiente bienio se aplicara el 50% que se encuentra dentro de la media ocupacional en este tipo de alojamiento, y para los siguientes seis años del proyecto, se aplicara el porcentaje de ocupación más alto registrado en el periodo de estudio (1992-1999) que es del 58%

Cuadro No 56

PRESUPUESTO DE INGRESOS ANUALES POR CONCEPTO DE HOSPEDAJE (pesos)									
CONCEPTO	Por Cuartos			% ocupacion / año					
	Cuartos	Costo	Tarifa	46	46	50	50	58	
		\$		1	2	3	4	5	al 10
INGRESOS POR HOSPEDAJE									
HAB DE LUJO	104	37 960	830	14 493 128	14 493 128	15 753 400	15 753 400	18 273 944	
HAB JUNIOR SUITE	4	1 460	1 230	826 068	826 068	897 900	897 900	1 041 564	
HAB MASTER SUITE	2	730	1 420	476 836	476 836	518 300	518 300	601 228	
TOTAL	110	40 150		15 796 032	15 796 032	17 169 600	17 169 600	19 916 736	

Nota: El ingreso por concepto de hospedaje en los primeros años

Concentrado de ingresos anuales

En este rubro se toma en consideración, aquellos conceptos que generan ingresos pero no corresponden a la actividad principal del hotel, como lo son alimentación, bebidas, los derivados del centro de convenciones y las concesiones

Se considera una ocupacion del 46% para los dos primeros años, por lo que los ingresos anuales sera de \$35.225.151 Un 50% de ocupacion para el tercer y cuarto año permitra contar con ingresos de \$38.288.208 Mientras que para los años comprendidos entre el quinto y el decimo se espera una ocupacion del 58% constante con ingresos de \$44.414.321

Cuadro No.57					
PRESUPUESTO DE INGRESOS ANUALES					
(Pesos)					
CONCEPTO	Porcentaje de ocupación por año				
	46% / año 1	46% / año 2	50% / año 3	50% / año 4	58% / año 5 al 10
INGRESOS POR HOSPEDAJE					
HAB. DE LUJO	14,493,128	14,493,128	15,753,400	15,753,400	18,273,944
HAB JUNIOR SUITE	826,068	826,068	897,900	897,900	1,041,564
HAB MASTER SUITE	476,836	476,836	518,300	518,300	601,228
SUBTOTAL	15,796,032	15,796,032	17,169,600	17,169,600	19,916,736
INGRESOS POR ALIMENTACIÓN	3,633,087	3,633,087	3,949,008	3,949,008	4,580,849
INGRESOS POR BEBIDAS	1,579,603	1,579,603	1,716,960	1,716,960	1,991,674
OTROS INGRESOS	14,216,429	14,216,429	15,452,640	15,452,640	17,925,062
TOTAL	35,225,151	35,225,151	38,288,208	38,288,208	44,414,321

Fuente: Elaboración Propia

4.1.2 Determinación de costos y gastos

El presupuesto de gasto esta conformado por dos rubros, costos y gastos, la diferencia entre estos dos conceptos, es su relacion con las actividades del hotel. El costo depende totalmente de las actividades de la organizacion y es proporcional a esta, mientras que el gasto se eroga para que dichas actividades puedan llevarse a cabo, pero su cuantia no esta directamente relacionada con el nivel de ocupacion del hotel.

Mientras que todas las operaciones que significan un costo o un gasto integran el presupuesto de egresos, que esta formado de los siguientes rubros, presupuesto de matena prima, asi como los gastos indirectos como son la mano de obre indirecta, servicios, depreciacion y amortizacion. Los

servicios están integrados por diversos insumos, como es la energía eléctrica, agua, teléfono, limpieza y mantenimiento, combustible para la camioneta y repuestos para todos los equipos.

Los costos y gastos operacionales están constituidos por todas las erogaciones periódicas a que la empresa se verá comprometida con el fin de mantener su funcionamiento. Para determinar estos rubros, es necesario diferenciar los costos variables y fijos.

Los primeros son los egresos que una empresa realiza para adquirir insumos físicos indispensables al interior de sus procesos de producción generados en los departamentos operacionales. Los fijos se refieren al resto de los egresos por cubrir, incluida la mano de obra, gastos financieros e impuestos, así como aquellos que deben realizarse para apoyar el proceso de operación en el hotel independientemente de variaciones en el nivel de ocupación.

De esta forma, para la elaboración del presupuesto de costos y gastos se consideraron los siguientes:

- æ Gastos de Administración: Sueldos y salarios, seguros, teléfonos, correos y diversos.
- æ Gastos de Publicidad: Honorarios de las agencias, imprevistos publicitarios, gastos de representación, publicaciones, materiales de oficina y diversos.
- æ Gastos de Funcionamiento: Agua, electricidad, gas y combustibles.
- æ Gastos de Mantenimiento: Adquisición de herramientas, partes e instrumentos para reparaciones habituales y el pago de servicios exteriores para el mantenimiento de activos fijos.
- æ Otros Gastos: Comprende la compra de productos de uso personal para el huésped (jabones, cremas, fosforos, papelería), lavandería, impresiones, así como uniformes, hielo, música, comunicaciones, entre otros.

En base a porcentajes proporcionados por FONATUR se detallan los costos y gastos que del proyecto se derivan. Se realiza el concentrado de costos y gastos. Cabe señalar que se determina que para conceptos como hospedaje, alimentos, bebidas y otros, el porcentaje que debe aplicarse sobre las ventas totales anuales es del 18, 20, 22 y 3 % respectivamente, mientras que para rubros

como promoción y publicidad, área administrativa, mantenimiento, energía eléctrica, combustible y otros, se define el 8.5, 4, 3, 10, 10 y 1.5 % respectivamente para cada uno de estos gastos.

Cuadro No.58					
CONCENTRADO DE COSTOS Y GASTOS					
(Pesos)					
CONCEPTO	Años de operación				
	1	2	3	4	5 al 10
COSTOS					
HOSPEDAJE	2,843,286	2,843,286	3,090,528	3,090,528	3,585,012
RESTAURANTE	3,159,206	3,159,206	3,433,920	3,433,920	3,983,347
BAR	3,475,127	3,475,127	3,777,312	3,777,312	4,381,682
OTROS	473,881	473,881	515,088	515,088	597,502
SUBTOTAL	9,951,500	9,951,500	10,816,848	10,816,848	12,547,544
GASTOS					
PROMOCION Y PUBLICIDAD	1,342,663	1,342,663	1,459,416	1,459,416	1,692,923
AREA DE ADMINISTRACION	631,841	631,841	686,784	686,784	796,669
MANTENIMIENTO	473,881	473,881	515,088	515,088	597,502
ENERGIA ELECTRICA	1,579,603	1,579,603	1,716,960	1,716,960	1,991,674
COMBUSTIBLE Y AGUA	1,579,603	1,579,603	1,716,960	1,716,960	1,991,674
OTROS GASTOS	236,940	236,940	257,544	257,544	298,751
SUBTOTAL	5,844,532	5,844,532	6,352,752	6,352,752	7,369,192
TOTAL	15,796,032	25,754,400	29,433,600	33,112,800	34,952,400

Fuente: Elaboracion Propia

4.1.3 Estado de resultados

Después de haber elaborado todos los presupuestos requeridos para el proyecto, se procede a la formulación de los estados financieros proforma, lo que mostrarán finalmente la situación futura en la que se encontrará la empresa de acuerdo con lo que se plantea realizar.

El Estado de Resultados sirve para calcular la utilidad o pérdida neta (después de impuestos y reparto de utilidades) que generara el proyecto en su periodo operativo. Este mecanismo sirve para calcular la utilidad o pérdida en la operación del proyecto y permite apreciar el estado en que se encuentra, así como, la productividad que ha tenido en cierto periodo de tiempo dado.

El estado de resultados esta formado por los siguientes rubros

> Ingresos totales, es la cantidad anual esperada de ingresos, esta se obtiene de los cálculos realizados en el presupuesto de ingresos por venta, en este caso de las habitaciones ocupadas, así como de ingresos por alimentos y bebidas, mientras que otros ingresos se refiere a aquellos por el uso del centro de convenciones y las concesiones

> Costos totales es el costo total anual de la materia prima y mantenimiento, así como de todos los costos fijos, lo que se deriva de la operación misma del hotel, tanto es hospedaje como en restaurante y bar

> Gastos totales, es la cantidad total que se destina a la administración y ventas, rubros como la publicidad y la promoción, así como insumo (energía eléctrica, combustible y agua) son esenciales para el funcionamiento del hotel

> Utilidad bruta o utilidad de operación, es la diferencia entre los ingresos por venta y los costos.

> Utilidad antes de impuestos, es la diferencia entre la utilidad bruta, menos el total de gastos financieros devueltos del crédito con FONATUR, y el monto anual por concepto de amortización y depreciación

> Utilidad neta, es la diferencia de utilidad antes de impuestos, una vez descontados dichos impuestos, como lo es el impuesto sobre la Renta (ISR) que es del 35% y la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) del 10%

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

Cuadro No. 54										
ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA										
(pesos)										
CONCEPTO/AÑO:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) INGRESOS TOTALES	3,225,151	3,225,151	36,298,208	36,298,208	44,414,321	44,414,321	44,414,321	44,414,321	44,414,321	44,414,321
HOSPIDAJE	15,761,030	15,761,030	17,169,600	17,169,600	19,916,736	19,916,736	19,916,736	19,916,736	19,916,736	19,916,736
ALIMENTOS	3,603,087	3,603,087	3,969,006	3,969,006	4,590,849	4,590,849	4,590,849	4,590,849	4,590,849	4,590,849
BEBIDAS	1,579,031	1,579,031	1,716,980	1,716,980	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674
OTROS INGRESOS	14,276,425	14,276,425	15,452,640	15,452,640	17,925,062	17,925,062	17,925,062	17,925,062	17,925,062	17,925,062
2) COSTOS TOTALES	5,691,500	5,691,500	10,816,848	10,816,848	12,547,544	12,547,544	12,547,544	12,547,544	12,547,544	12,547,544
HOSPIDAJE	2,843,286	2,843,286	3,080,528	3,080,528	3,595,012	3,595,012	3,595,012	3,595,012	3,595,012	3,595,012
RESTAURANTE	3,156,224	3,156,224	3,433,500	3,433,500	3,983,747	3,983,747	3,983,747	3,983,747	3,983,747	3,983,747
BAR	34,512	34,512	3,772,312	3,772,312	4,391,692	4,391,692	4,391,692	4,391,692	4,391,692	4,391,692
OTROS	473,688	473,688	515,098	515,098	567,502	567,502	567,502	567,502	567,502	567,502
3) GASTOS TOTALES	1,464,530	1,464,530	6,352,752	6,352,752	7,493,192	7,493,192	7,493,192	7,493,192	7,493,192	7,493,192
PROMOCION Y PUBLICIDAD	1,464,530	1,464,530	1,459,416	1,459,416	1,682,923	1,682,923	1,682,923	1,682,923	1,682,923	1,682,923
AREA DE ADMINISTRACION	621,841	621,841	696,794	696,794	796,689	796,689	796,689	796,689	796,689	796,689
MANTENIMIENTO	473,688	473,688	515,098	515,098	597,502	597,502	597,502	597,502	597,502	597,502
ENERGIA ELECTRICA	11,574,021	11,574,021	1,716,980	1,716,980	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674
COMBUSTIBLE Y AGUA	11,574,021	11,574,021	1,716,980	1,716,980	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674	1,991,674
OTROS GASTOS	2,843,286	2,843,286	2,575,544	2,575,544	2,887,751	2,887,751	2,887,751	2,887,751	2,887,751	2,887,751
4) UTILIDAD DE OPERACION	19,459,119	19,459,119	21,118,608	21,118,608	24,897,185	24,897,185	24,897,185	24,897,185	24,897,185	24,897,185
5) GASTOS FINANCIEROS	867,576	867,576	1,326,703	1,216,831	1,152,823	1,041,661	929,544	818,509	707,482	596,529
6) DEPRECIACION Y AMORTIZACION	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667	1,252,667
7) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	17,348,876	17,348,876	18,540,238	18,659,110	22,141,695	22,552,837	22,714,973	22,826,411	23,487,026	23,544,229
8) I.S.R. (25%)	4,337,219	4,337,219	4,635,060	4,664,778	5,535,424	5,638,209	5,678,743	5,706,603	5,871,757	5,886,072
9) P.T.U. (10%)	1,734,888	1,734,888	1,854,024	1,865,911	2,214,169	2,255,107	2,271,497	2,282,641	2,348,706	2,354,424
10) UTILIDAD NETA	11,276,769	11,276,769	12,051,154	12,128,421	14,392,002	14,659,511	14,762,733	14,837,167	15,264,563	15,303,733

CURSOR: F11=AYUDA, F12=TRANSPARENCIA, F13=IMPRESION

4.2 FLUJO NETO DE EFECTIVO

Son las cantidades que sirven para realizar la evaluación económica, mientras mayores sean los flujos netos de efectivo mejor será la rentabilidad del proyecto, si no se sumaran los cargos por depreciación y amortización a los flujos netos de efectivo, estos serían menores y por lo tanto, se tendría una rentabilidad menor del proyecto

FLUJO DE EFECTIVO CON DEUDA (pesos)						
AÑOS	Flujo de inversión	Deuda	Pagos de Principal	Utilidades Netas	Gastos Virtuales	Flujo Neto de Efectivo
0	-34,217,504	5,073,489	-	-	-	-29,144,015
1			-691,516	9,644,215	1,202,667	10,155,366
2			-691,516	9,644,215	1,202,667	10,155,366
3			-1,325,703	10,224,631	1,202,667	10,101,595
4			-1,239,263	10,272,173	1,202,667	10,235,577
5			-1,152,823	12,178,152	1,202,667	12,227,996
6			-1,041,651	12,239,297	1,202,667	12,400,313
7			-979,944	12,273,236	1,202,667	12,495,959
8			-893,505	12,320,777	1,202,667	12,629,939
9			-807,065	12,368,319	1,202,667	12,763,921
10			-720,626	12,415,861	1,202,667	12,897,902

Fuente: Elaboracion propia

4.3 VALOR PRESENTE NETO

Es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial. El Valor Actual Neto (VAN) de un proyecto de inversión, está dado por la diferencia del Valor Actual de los Beneficios y el Valor Actual de la inversión, es decir:

$$VAN = VAB - VAP$$

Criterios de aceptación o rechazo

La fórmula del VAN genera los siguientes criterios que guían las decisiones de aceptación o rechazo del proyecto.

- a) Si el VAN es cero o positivo, el proyecto debe aceptarse
- b) Si el VAN es negativo, el Proyecto se rechaza

Para establecer la Tasa de descuento que habrá de emplearse para realizar la evaluación económica del proyecto deben considerarse que los recursos empleados en la financiación de las inversiones proviene de aportaciones accionarias y de crédito FONATUR, por lo que se considera que la tasa de descuento para la primera fuente de recursos debe ser equivalente al costo de oportunidad que tienen los socios; mientras que el costo por el crédito es la tasa de interés pactada con FONATUR

El costo de oportunidad incluye un rendimiento real y una prima para cubrir la inflación, teniendo en cuenta que los flujos de efectivo están calculados a precios constantes, la tasa de descuento no deberá incluir la inflación

Por lo que la tasa de descuento se refiere exclusivamente a la tasa real que paga una inversión financiera libre de riesgo. Al sustituir los valores numéricos en la fórmula de la Tasa de Interés Anual Efectiva para CETES a 91 días:

$$L = \left[1 + \frac{i}{m} \right]^m - 1$$

$i = 0.0848 = 8.48\%$ de los CETES a 91 días

$m = 4$ periodos de capitalización en el año

$$L = \left[1 + \frac{.0848}{4} \right]^4 - 1$$

$$L = (1.0875349) - 1$$

$$L = 0.08753 = 8.75\% \text{ anual}$$

Por lo que considerando una tasa anual efectiva de rendimiento de los CETES a 91 días es de 8.75% y la inflación anual esperada es de 4.8%

$$Rr = \left[\frac{1 + Rn}{1 + Ri} \right] - 1$$

$$Rr = \left[\frac{1 + 8.75}{1 + 4.8} \right] - 1$$

$$Rr = 3.76 \%$$

Por lo tanto, al integrar el costo de los diversos componentes de financiamiento se calcula el costo ponderado del capital que refleja el costo de financiamiento a largo plazo de la nueva empresa, dicho costo se determina ponderando el costo de capital de cada tipo específico de capital con su proporción en la estructura de capital de la empresa

Este se obtiene al multiplicar el costo específico de cada forma de financiamiento por su proporción en la estructura de capital de la empresa, y luego sumar los valores ponderados

Cuadro No 61					
CALCULO DEL COSTO DE CAPITAL PONDERADO					
Fuente de Capital	Monto inicial (\$)	Factor de ponderación (%)	Costo (%)	Costo con coraza fiscal (1-T)	Costo Ponderado (%)
Capital Social	29,144,015	80	3.76	3.76	3.2
Deuda	5,073,489	20	13.63	7.50	1.1
Importe Total	34,217,504	100			4.3
Fuente: Elaboración Propia					

Una vez determinado el costo ponderado de las diferentes fuentes que se van a captar en el futuro y compararlo con el rendimiento esperado del proyecto de inversión

**DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL NETO
PARA LA EVALUACIÓN FINANCIERA
(Pesos)**

Años	Flujo de Efectivo	Factores de Actualización al 4.3%	Flujo de Efectivo Actualizado	Flujo de Efectivo Acumulado
0	-29,144.015	1	-29,144.015	-29,144.015
1	10,155.366	0.9588	9,736.688	-19,407.327
2	10,155.366	0.9192	9,335.271	-10,072.056
3	10,101.595	0.8813	8,903.014	-1,169.042
4	10,235.577	0.8450	8,649.183	7,480.141
5	12,227.996	0.8102	9,906.808	17,386.948
6	12,400.313	0.7768	9,632.229	27,019.178
7	12,495.959	0.7447	9,306.351	36,325.529
8	12,629.939	0.7140	9,018.344	45,343.872
9	12,763.921	0.6846	8,738.267	54,082.140
10	12,897.902	0.6564	8,465.956	62,548.096
CALCULO DEL VAN		VAB	91,692,111 +	
		VAP	-29,144,015	
		<u>VAN</u>	62,548,096	
CALCULO DE B/C		<u>VAN</u>	62,548,096	2.15
		<u>VAP</u>	29,144,015	
				2.15 pesos por cada peso invertido

El Valor Presente Neto de este proyecto nos indica que debe aceptarse, puesto que su valor es positivo, como se aprecia en el Cuadro No. 62 con una tasa de descuento del 4.3% el VAN, es de 62,548,096 mientras que el VAN, es de -661,488, con una tasa del 36% (Cuadro No 63)

4.4 RELACIÓN BENEFICIO/COSTO

A diferencia del VAN, cuyos resultados estan expresados en terminos absolutos este indicador financiero expresa la rentabilidad en terminos relativos, la interpretacion de tales resultados es en centavos por cada peso invertido La relacion Beneficio/Costo de un proyecto esta dada por el cociente que hay entre le Valor Actual Neto (VAN) y el Valor Actual de la Inversion (VAP), es decir:

$$B/C = \frac{VAN}{VAP}$$

VAP

Criterios de aceptación o rechazo:

De igual manera que el VAN, la fórmula de la relación de B/C genera los siguientes dos criterios que guían las decisiones de aceptación o rechazo del proyecto:

- a) Si el B/C es cero o positivo, el Proyecto debe aceptarse
- b) Si el B/C es negativo, el Proyecto debe rechazarse

La relación B/C es el resultado de dividir los valores del Valor Actual Neto obtenidos del factor de actualización del 4.3%, y el valor de la inversión en el año cero, esto significa que por cada peso invertido el proyecto promete generar 2.15 pesos de ganancia

Cuadro No 63				
DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL NETO PARA LA EVALUACIÓN FINANCIERA (Pesos)				
Años	Flujo de Efectivo	Factores de Actualización al 36%	Flujo de Efectivo Actualizado	Flujo de Efectivo Acumulado
0	-29,144,015	1	-29,144,015	-29,144,015
1	10,155,366	0.7353	7,467,181	-21,676,835
2	10,155,366	0.5407	5,490,574	-16,186,261
3	10,101,595	0.3975	4,015,811	-12,170,450
4	10,235,577	0.2923	2,991,966	-9,178,484
5	12,227,996	0.2149	2,628,214	-6,550,270
6	12,400,313	0.1580	1,959,743	-4,590,526
7	12,495,959	0.1162	1,452,102	-3,138,424
8	12,629,939	0.0854	1,079,170	-2,059,254
9	12,763,921	0.0628	801,925	-1,257,328
10	12,897,902	0.0462	595,840	-661,488
CALCULO DEL VAN		VAB	28,482,527 +	
		VAP	-29,144,015	
		VAN	-661,488	

4.5 TASA INTERNA DE RETORNO

La Tasa Interna de Retorno (TIR) se define como el interés al que descontado el valor presente (los flujos de un determinado proyecto de inversión) igual al monto de la inversión, es a la tasa a la cual, el valor presente neto de un proyecto de inversión

A diferencia del VAN, cuyos resultados están expresados en términos absolutos, y de la relación B/C cuyos resultados están expresados en centavos por cada peso invertido, la TIR expresa la rentabilidad en términos porcentuales. Es decir, el porcentaje obtenido en la TIR, es el rendimiento sobre la inversión realizada

Criterios de aceptación o rechazo del proyecto

- a) Si la TIR es mayor o igual que la TREMA, el Proyecto se acepta
- b) Si la TIR es menor que la TREMA el Proyecto se rechaza

La Tasa Interna de Rendimiento (TIR) se determina mediante el uso de la siguiente fórmula:

$$TIR = i_1 + (i_2 - i_1) \frac{(VAN_1)}{(VAN_1 - VAN_2)} \quad ; \text{ donde:}$$

i_1 = Tasa que genera el VAN positivo (4.3%)

i_2 = Tasa que genera el VAN negativo más cercano a cero (36%)

VAN_1 = El VAN positivo (62 548.096)

VAN_2 = El VAN negativo (661 488)

Aplicando la fórmula al proyecto, se tiene una TIR de 35.64 %

$$TIR = 4.3 + (36 - 4.3) \frac{(62,548,096)}{[62,548,096 - (-661,488)]}$$

$$TIR = 4.3 + (31.7) \frac{(62,548,096)}{(63,209,584)}$$

$$TIR = 4.3 + (31.7) 0.98953$$

$$TIR = 5.73 + 31.36$$

$$TIR = 35.66\%$$

La TIR se expresa como atractiva bajo el criterio de que sea mayor que la tasa de rentabilidad mínima atractiva del mercado, ya que representa el costo de oportunidad del proyecto. Dado que la tasa a la que se ubica el principal elemento de inversión (CETES: a 91 días) se encuentra en 8.48%, mientras que a 28 días, 7.81%¹.

4.6 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION

Este cálculo es un enfoque contable y aunque no expresa el valor del dinero a través del tiempo da una clara idea del tiempo en que se recupera la inversión.

Es el tiempo necesario para que los beneficios netos del proyecto amorticen el capital invertido, es decir, se utiliza para conocer en cuanto tiempo una inversión genera los recursos suficientes para igualar el monto de dicha inversión.

$$PRI = N - 1 + \frac{[FA_{n-1}]}{(F)_n} \quad ; \text{ donde}$$

N = Año en el que el flujo acumulado cambia de signo

FA_{n-1} = Flujo Neto de Efectivo Acumulado en el año n-1

(F)_n = Flujo Neto de Efectivo en el año n

¹ Tasa Mínima Atractiva

² Certificados de la Tesorería (CETES)

³ Datos proporcionados por Banco de México, Noviembre 2001

$$PRI = 4 - 1 + \frac{(7,480,141)}{(8,649,183)}$$

$$PRI = 3 + 0.864$$

$$PRI = 3.8 \text{ años}$$

Esto significa que la recuperación de la inversión se logrará en 3 años y 8 meses.

4.7 PUNTO DE EQUILIBRIO

El Punto de Equilibrio es aquel nivel de operación en que una empresa iguala sus ingresos con sus egresos. Se le denomina operativo, porque es aquel nivel de operación que determina el nivel de ventas que es necesario registrar para cubrir los costos y gastos de operación.

CLASIFICACIÓN DE COSTOS		Cuadro No 64
CONCEPTO	PESOS	
COSTOS FIJOS		
MANO DE OBRA INDIRECTA		570,960.00
DEPRECIACION		1,034,295.00
AMORTIZACION		168,372.00
GASTOS DE ADMINISTRACION		631,841.00
GASTOS DE VENTA		2,211,031.40
GASTOS FINANCIEROS		691,516.00
SUBTOTAL		5,308,015.40
COSTOS VARIABLES		
INSUMOS		3,159,206.00
MANO DE OBRA DIRECTA		3,375,122.60
MATERIAS PRIMAS		3,953,688.00
SUBTOTAL		10,488,016.60
TOTAL DE COSTOS		15,796,032.00
Elaboración Propia		

Se obtiene el punto de equilibrio para el primer año con base en la siguiente fórmula

$$Pe = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{IT}} ; \text{ donde}$$

CF = Costos Fijos
CV= Costos Variables
IT= Ingresos Totales

$$Pe = \frac{5,308,015.40}{1 - \frac{10,488,016.60}{35,225,151}}$$

$$Pe = \frac{5,308,015.40}{1 - 0.2977}$$

$$Pe = \frac{5,308,015.40}{0.7023}$$

$$Pe = 7,558,045.56$$

$$\begin{array}{r} 35,225,151.00 \cdot 100 \\ 7,558,045.56 \cdot X \\ X = 21.45\% \end{array}$$

El punto de equilibrio operativo da por resultado \$7,558,045.56. lo que indica que si se obtienen ingresos inferiores a este monto se tendrá pérdidas. Mientras que si son mayores, los ingresos reflejará una ganancia. Para obtener ese punto donde no se reflejaran pérdidas ni ganancias se tendrá que estar en un nivel de ocupación del 21.45%

4.8 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Se refiere a la medición de variaciones de la rentabilidad, así como la evaluación comparativa entre los resultados obtenidos, de tal manera que puede determinarse un indicador que permita conocer cual es el factor que mas afecta o condiciona la rentabilidad de la inversión

Con el proposito de probar la sensibilidad del proyecto se identifico la variable con mas influencia en la rentabilidad del mismo para obtener elementos seguros de aceptacion o rechazo

Este indicador se construye dividiendo el porcentaje de variacion de la rentabilidad original por el porcentaje de variacion del factor

$$IS = \frac{\% \text{ de variación en la rentabilidad}}{\% \text{ de variación en el factor que se analiza.}}$$

Criterios de evaluacion del proyecto

- a) Si el indice es mayor que la unidad implica que la rentabilidad es muy sensible ante variaciones en el factor analizado
- b) Si el resultado es negativo señala que la relacion entre las variables es inversa, mientras que en caso de ser positivo implica que la relacion es directa

Este analisis se realizo para conocer el comportamiento del proyecto si los ingresos se reeducen debido a una disminucion en el precio de venta. Se propone un decremento del 15% en el precio de venta (tarifa por noche) considerando condiciones adversas en el mercado que obligaran a la nueva empresa a reducir sus tarifas. Se calcularon los indicadores del VAN, Relacion B/C y la TIR, sobre la base de los ingresos y utilidades

CONCEPTO	PRESUPUESTO DE INGRESOS ANUALES POR CONCEPTO DE HOSPEDAJE (pesos)					ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD				
	104	94	84	74	64	100%	85%	70%	55%	40%
INGRESOS POR HOSPEDAJE										
HAB. DE LUJO	104	37 960	706	12 327 890	12 327 890	13 399 880	13 399 880	15 543 861		
HAB. JUNIOR SUITE	4	1 460	1 046	702 494	702 494	763 580	763 580	886 753		
HAB. MASTER SUITE	2	700	1 207	405 311	405 311	440 555	440 555	511 044		
TOTAL	110	40 150		13 435 694	13 435 694	14 604 015	14 604 015	16 940 657		

Fuente: Elaboración Propia con base en Cuadro No. 65

Hotel de Cinco Estrellas en Jeriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

Cuadro No. 09										
CONCEPTO/AÑOS	ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA					ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) INGRESOS TOTALES	25,961,597	25,961,597	32,583,503	5,168,503	3,777,000	3,777,000	37,777,000	37,777,000	37,777,000	37,777,000
HOSPITALIA	13,426,664	13,426,664	14,604,015	14,604,015	16,940,657	16,940,657	16,940,657	16,940,657	16,940,657	16,940,657
ALIMENTOS	3,000,210	3,000,210	3,359,523	3,359,523	3,826,351	3,826,351	3,826,351	3,826,351	3,826,351	3,826,351
BEBIDAS	1,343,569	1,343,569	1,460,432	1,460,432	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036
OTROS RENTALES	12,032,124	12,032,124	13,143,614	13,143,614	15,246,592	15,246,592	15,246,592	15,246,592	15,246,592	15,246,592
2) COSTOS TOTALES	8,454,467	8,454,467	9,200,525	9,200,525	10,622,614	10,622,614	10,622,614	10,622,614	10,622,614	10,622,614
HOSPITALIA	2,418,425	2,418,425	2,628,721	2,628,721	3,049,318	3,049,318	3,049,318	3,049,318	3,049,318	3,049,318
RESTAURANTE	2,687,139	2,687,139	2,920,803	2,920,803	3,388,131	3,388,131	3,388,131	3,388,131	3,388,131	3,388,131
BAR	2,966,853	2,966,853	3,212,893	3,212,893	3,726,945	3,726,945	3,726,945	3,726,945	3,726,945	3,726,945
OTROS	403,071	403,071	438,106	438,106	508,220	508,220	508,220	508,220	508,220	508,220
3) GASTOS TOTALES	4,971,207	4,971,207	5,433,499	5,433,499	6,280,043	6,280,043	6,280,043	6,280,043	6,280,043	6,280,043
PROYECCIÓN Y MANTENIMIENTO	1,142,034	1,142,034	1,241,341	1,241,341	1,429,926	1,429,926	1,429,926	1,429,926	1,429,926	1,429,926
AREA DE ADMINISTRACION	537,428	537,428	584,361	584,361	677,625	677,625	677,625	677,625	677,625	677,625
MANTENIMIENTO	433,071	433,071	468,100	468,100	538,220	538,220	538,220	538,220	538,220	538,220
ENERGIA ELÉCTRICA	1,343,569	1,343,569	1,460,432	1,460,432	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036
COMUNICACIONES Y ALQUILER	1,343,569	1,343,569	1,460,432	1,460,432	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036	1,674,036
OTROS GASTOS	201,505	201,505	219,000	219,000	254,110	254,110	254,110	254,110	254,110	254,110
4) UTILIDAD DE OPERACION	16,525,903	16,525,903	17,902,918	17,902,918	20,812,039	20,812,039	20,812,039	20,812,039	20,812,039	20,812,039
5) GASTOS FINANCIEROS	681,516	681,516	1,325,703	1,325,703	1,152,823	1,343,651	975,944	861,526	807,082	700,629
6) DEPRECIACION Y AMORTIZACION	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667	1,232,667
7) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	14,631,103	14,631,103	15,424,548	15,424,548	18,426,549	18,235,661	18,599,432	18,717,846	18,937,276	19,933,739
8) I.S.R. (35%)	5,121,132	5,121,132	5,400,841	5,400,841	6,450,302	6,382,476	6,526,099	6,599,764	6,780,540	6,976,803
9) P.T.U. (10%)	1,463,110	1,463,110	1,542,455	1,542,455	1,847,957	1,823,766	1,859,443	1,874,384	1,902,726	1,993,735
10) UTILIDAD NETA	8,046,861	8,046,861	8,481,252	8,481,252	10,128,290	10,229,409	10,213,890	10,243,698	10,253,710	10,963,201

Elaborado por el autor. Fuente: Información de campo.

Cuadro No.67

DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL NETO
PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

(Pesos) ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Años	Flujo de Efectivo	Factores de Actualización al 5.73%	Flujo de Efectivo Actualizado	Flujo de Efectivo Acumulado
0	-29,144,015	1	-29,144,015	-29,144,015
1	8,558,597	0.9458	8,094,766	-21,049,249
2	8,558,597	0.8945	7,656,073	-13,393,176
3	8,365,977	0.8461	7,078,186	-6,314,989
4	8,499,959	0.8002	6,801,801	486,811
5	10,214,679	0.7568	7,730,962	8,217,774
6	10,386,996	0.7158	7,435,336	15,653,109
7	10,482,642	0.6770	7,097,136	22,750,245
8	10,616,622	0.6403	6,798,303	29,548,548
9	10,750,604	0.6056	6,511,016	36,059,564
10	10,884,585	0.5728	6,234,901	42,294,465
CALCULO DEL VAN		VAB	71,438,481 +	
		VAP	-29,144,015	
		VAN	42,294,466	
CALCULO DE B/C		VAN	42,294,466	1.45
		VAP	29,144,015	
				1.45 pesos por cada peso invertido
CALCULO DE TIR			28.9%	

CUADRO RESUMEN DEL ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD				Cuadro No.68
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	TIR ORIGINAL	TIR SENSIBILIZADA	DIFERENCIA TIR	INDICADOR DE SENSIBILIDAD
	%	%	%	
-15% en precio de venta.	35.6	28.9	6.7	$6.7 / 15 = 0.4$

Fuente: Elaboración propia

Se concluye que la variación en el precio de venta dentro de un rango del 15%, no afecta la rentabilidad del proyecto, ya que el indicador de sensibilidad es menor a la unidad

4.9 ORGANIZACIÓN

La organización en la empresa establece la disposición y correlación de tareas que el grupo social debe llevar a cabo para lograr sus objetivos, proporcionando la estructura necesaria a fin de coordinar los recursos

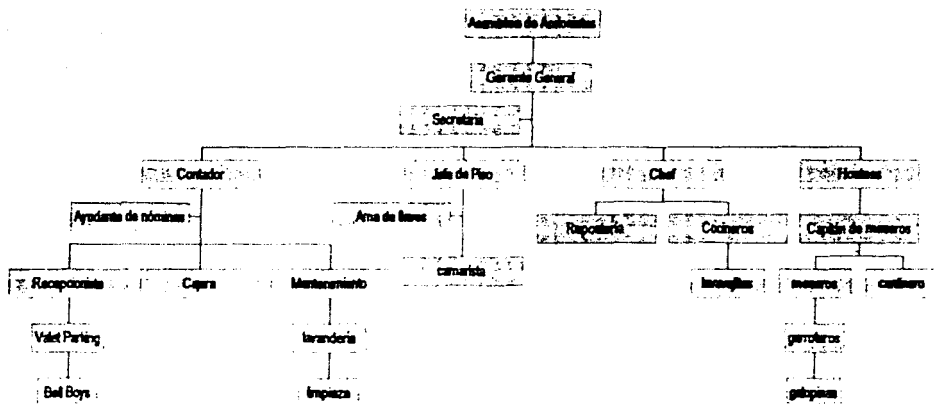
4.9.1 Constitución de la empresa

El hotel esta constituido como empresa en Sociedad Anónima de Capital Variable esto quiere decir que estará formada por varios socios con caracter privado. Por lo que los socios serán los que aporten el capital del hotel para su establecimiento, sin dejar de lado el financiamiento por FONATUR; y además podrá aumentar o disminuir su capital sin necesidad de modificar su estructura social.

4.9.2 Organigrama

El organigrama del hotel representa la división de trabajo, separando y delimitando las actividades, con el fin de realizar las funciones con mayor eficiencia, lo que da lugar a un mejor servicio al visitante.

HOTEL CINCO ESTRELLAS VILLA MAXEL



4.8.3 Funciones del personal

ae Asamblea de Accionistas

Esta formado poro todos los socios que aportaron el capital para la conformacion de la granja y es la maxima autondad en la toma de decisiones

ae Gerente General

Realiza la toma de decisiones considerando la asesoria necesana en actividades afines y coordinadas con los empleados del hotel necesanas para alcanzar los objetivos del mismo, compara los estandares de calidad y servicio con los principales competidores. Revisa en forma penodica los costos y gastos que de la operacion del hotel se derivan

ae Contador

Hotel de Cinco Estrellas en Juriquilla, Querétaro: Un Proyecto de Inversión

Lleva a cabo todos los registros contables de la empresa. El pago de impuestos ante las instituciones correspondientes. Determina la cantidad que se requiere para costos y gastos, así como la distribución eficiente de los ingresos por venta.

æ Ayudante de Nómina

Su responsabilidad radica en determinar el pago por concepto de nómina de cada uno de los empleados del hotel. Considerando el porcentaje de prestaciones y todo lo relacionado con deducciones y percepciones vía nómina.

æ Jefa de Piso

Coordina a las camaristas en la asignación de cuartos y tareas específicas. Encargada de realizar informes detallados de la calidad en servicio que se ofrece a los visitantes, así como determinar el inventario de elementos necesarios para proporcionarlo.

æ Ama de Llaves

Responsable de los repuestos de las llaves de todos los cuartos. Coordinándose con la Jefa de Piso para verificar el servicio que proporcionan las camaristas, así como el orden y limpieza en las habitaciones.

æ Valet Parking

Recibir los automóviles de los visitantes y acomodarlos en forma prudente en el estacionamiento del hotel.

æ Bell Boy

Recibe el equipaje de los huéspedes y lo lleva a la habitación asignada. Así mismo, realiza estas actividades al momento de la salida del visitante.

æ Camarista

Arreglo minucioso y eficiente de las habitaciones.

æ Chef

Diseña el menú diario del hotel, así mismo, supervisa la calidad de los alimentos y la limpieza con la que los cocineros elaboran los platos.

æ Repostería

Encargado de determinar, verificar la calidad y elaborar los postres que se han de servir en el restaurante.

æ Cocinero

Encargado de elaborar con limpieza los platillos.

æ Capitán de meseros

Supervisa que los meseros atiendan con amabilidad y eficiencia a los comensales. Verificando la presentación de los platillos al momento de salir del área de cocina

æ Mesero

Encargado de tomar la orden del comensal, así como llevarla a su mesa con eficiencia y actitud de servicio.

æ Cantinero

Elabora las bebidas tanto para el restaurante, bar y servicio en la alberca

æ Cajera

Realiza el cobro de los alimentos y bebidas del restaurante, bar y servicio en la alberca.

æ Ayudantes, mantenimiento y seguridad

Proporcionan el servicio necesario para mantener en óptimas condiciones las instalaciones del hotel, así mismo se designan actividades específicas como la limpieza de alberca, el arreglo de los jardines, limpieza de exteriores, y de espacios como el Lobby, recepción, y centro de convenciones.

CONCLUSIONES

La infraestructura turística en el estado de Querétaro continúa creciendo, sin embargo, la oferta de hospedaje en categoría cinco estrellas representa tan sólo el 10% de la oferta total en relación a los hoteles registrados, por lo que se debe buscar la competitividad, la sustentabilidad y la rentabilidad económica multiplicando las acciones encaminadas con esta actividad

A partir de 1997, Querétaro se transformó de una entidad de paso, en donde el turista permanecía en promedio un día y una noche, a un destino turístico, en donde dos años después el promedio de estancia es de dos noches y tres días para los visitantes, siendo los hoteles categoría de cinco estrellas los que tienen la estadia más alta en el Municipio de Santiago de Queretaro en comparación con otras opciones de alojamiento

La ocupación hotelera en la entidad está conformada por turistas naturales – vacacionistas – y un significativo porcentaje de empresarios, tomando en cuenta que el incremento de inversión en las zonas industriales, genera una demanda por parte de los inversionistas de hospedaje categoría cinco estrellas, y dado que no se han registrado nuevas instalaciones de esta clase desde el 1998, la demanda de alojamiento de alto nivel se hace latente

Considerando lo anterior, el proyecto es viable, es decir que la inversión podrá rendir beneficios económicos en forma directa para los inversionistas, y también será de beneficio social en forma indirecta, ya que fomenta el uso de mano de obra tanto calificada como no calificada, así mismo se proporcionará un servicio de calidad por las cualidades de sus instalaciones y la actitud de servicio de sus empleados

El centro de convenciones se convertirá en el principal atractivo del hotel, considerando que la demanda por estos establecimientos es alta y la oferta escasa, el hotel tiene grandes posibilidades de acaparar un porcentaje considerable, por sus excelentes instalaciones y los servicios que proporciona

La estrategia publicitaria que se utiliza para dar a conocer el hotel, sin duda será determinante en el despegue del mismo, ya que en la actualidad el prestigio como el reconocimiento en los productos y servicios diseñan la preferencia entre los consumidores

El proyecto es altamente rentable, aun tomando en cuenta que el escenario descrito es conservador, dado que se proyecta un porcentaje de ocupacion de 46% a 58% , el Estado Financiero Proforma de Resultados refleja un superávit desde el primer año de instalación, lo que significa estar por arriba del punto de equilibrio, que como arroja este indicador financiero, se alcanzaria con una ocupacion del 21%

Los indicadores financieros del proyecto dieron resultados positivos conforme los criterios de aceptación, por lo que la inversión en el hotel es rentable, donde el Valor Presente Neto a un factor de actualización del 4.3 % (Costo Ponderado del Capital) ofrece beneficios netos positivos, con una Tasa Interna de Retorno de 35.64.% y una relacion Beneficio/Costo de \$2.15 de ganancia por cada peso invertido

Por el resultado que se obtuvo en la TIR -35.64%-, porcentaje considerable puesto que es muy alto comparando con los existentes en el mercado financiero, lo cual significa que se obtendrán rendimientos del 35.64% a lo largo del proyecto, muy por arriba de los principales instrumentos de inversión que otorgan entre el 7 y 9%

Acorde a las condiciones de inversion del proyecto, se considera que será recuperada en un lapso de cuatro años y de acuerdo a la naturaleza del mercado en crecimiento asi como del tipo de proyecto, a los diez años podra seguir operando en forma positiva.

De acuerdo con lo anterior, este proyecto cumple en forma amplia con todos los requerimientos que marca la Secretaria de Turismo, por lo que se garantiza un servicio de excelente calidad y de amplias posibilidades de aceptación entre los visitantes del estado de Querétaro

Al ser factible el proyecto, su puesta en marcha repercutirá positivamente en los siguientes aspectos

- æ Creacion de fuentes de empleos, eventuales y permanentes en Junquilla, es decir, en cuanto a los beneficios sociales que se obtendran en el proyecto, se determina que se van a generar 150 nuevas fuentes de empleo, sin dejar de lado aquellas que se requerran en la etapa de construccion del hotel
- æ Continuar con la modernizacion del servicio a traves de una prestacion con la calidad que se estan demandando, asi mismo al interior del municipio propicia que servicios publicos como

pavimentación de calles, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y agua potable, se tomen eficientes, fomentando el desarrollo en la infraestructura de la entidad

- æ El apoyo abasto de insumos y la necesidad de capacitación intensa del servidor turístico para atender las exigencias de un visitante de negocios que promueva al estado, incrementando el flujo de viajeros nacionales e internacionales al estado de Querétaro en el orden de 580,803 a 1,197,479 turistas/noche, tanto de viajes de placer como de negocios
- æ Contribuir en la estrategia de desarrollo del estado de Querétaro, que consiste en promover, diversificar y fortalecer el sector terciario de la economía, de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo de 1998 - 2003 del Gobierno del Estado de Querétaro, ofreciendo mayor variedad de servicios y productos de calidad, incorporando más atractivos culturales y tradicionales
- æ Con este proyecto se estará en condiciones de atraer a un mayor número de visitantes, prolongar su estancia y aumentar su nivel de gasto, impulsando la infraestructura, promoviendo la inversión en ella, mejorando los servicios y la atención al visitante. En suma, la generación de oportunidades económicas y sociales para lograr una mejor calidad de vida de la población, coadyuvar a que el estado de Querétaro sea una entidad competitiva y sustentable es el objetivo final del proyecto

Derivado de estas condiciones, se diseñó un proyecto con excelentes perspectivas de desarrollo que será considerado como una magnífica opción de alojamiento en el estado, que además será de grandes beneficios en el lugar donde será instalado, ya que a corto y mediano plazo podrá competir con éxito en la industria hotelera en la entidad

ANEXO

A.1 CÁLCULO DE LA PROYECCIÓN DE TURISTAS

MÉTODO DE MÍNIMOS CUADRADOS

	X	Y	XY	X ²
1991	-3	58,630	-175,891	9
1992	-2	65,068	-130,136	4
1993	-1	59,917	-59,917	1
1994	0	58,560	0	0
1995	1	112,818	112,818	1
1996	2	112,799	225,597	4
1997	3	138,342	415,025	9
1998	4	235,022	940,087	16
1999	5	225,012	1,125,060	25
	9	1,066,166	2,452,644	69

$$1,066,166 = a_9 + b(9)$$

$$2,452,644 = a_9 + b(69)$$

$$-9,595,494$$

$$22,073,796$$

$$12,478,302 =$$

$$b = 12,478,302$$

$$540$$

$$26,812$$

$$540$$

$$1,066,166 = a_9 + (26,812)(9)$$

$$1,066,166 = a_9 + 241,308$$

$$1,066,166 - 241,308 = a_9$$

$$824,858 = a_9$$

$$a = 824,858$$

$$9$$

$$91,651$$

Y = 91,651 + 26,812 x	
1999	252,523
2000	279,335
2001	306,147
2002	332,959
2003	359,771
2004	386,583
2005	413,395
2006	440,207
2007	467,019
2008	493,831
2009	520,643
2010	547,455

A.3 CERTIFICACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE CALIDADES PARA ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

La clasificación por estrellas se otorga de acuerdo a:

- æ Mobiliario en habitaciones
- æ Equipo en habitaciones
- æ Instalación en habitaciones
- æ Accesorios en habitaciones
- æ Servicios complementarios
- æ Tipo de construcción
- æ Giro
- æ Personal de Apoyo
- æ Rango
- æ Ubicación

ESTRELLAS Requisitos Mínimos de Cumplimiento


18 REQUISITOS


28 REQUISITOS


40 REQUISITOS


57 REQUISITOS


70 REQUISITOS

REQUISITOS

1. Apagador de escalera en buro
2. Tarjetón de no molestar y servicio a habitación
3. Iluminación decorativa
4. Espejo de cuerpo entero
5. Control remoto para T V
6. Lavabo en baño (dentro o fuera de la habitación)
7. Inodoro con asiento y tapa (dentro o fuera de la habitación)
8. Jabonera en área de regadera

9. Piso o tapete anti derrapante en área de regadera
10. Sistema por aspersión contra incendios
11. Caja de seguridad en habitación
12. Secadora de cabello
13. Espejo en baño
14. Llave de agua en baño
15. Tina
16. Portapapelera
17. Toalla de medio cuerpo
18. Cesto de basura en la habitación
19. Cama con cabecera
20. Llave de agua fría y agua caliente en lavabo (dentro de la habitación)
21. Barra de seguridad en baño
22. Blancos (sábana de cajón o similar, sábana plana, cobertor, funda de almohada, cubrecama, almohada y protector de colchón)
23. Taburete o silla
24. Tocador o cómoda con espejo en área de dormir
25. Ventilador en la habitación (según aplique)
26. Destapador
27. Área de regadera dentro de la habitación
28. Cortina o cancel en área de regadera
29. Toallero en baño
30. Espejo a lo largo de la plancha del gabinete
31. Buro
32. Puerta de acceso con seguro interior
33. Puerta de acceso con mirilla
34. Llave mezcladora en lavabo
35. Closet con puerta (s)
36. Ganchos en closet (ocho)
37. Televisión a color dentro de la habitación
38. Mesa de servicio con silla
39. Detectores contra incendios

40. Luz de cortesía
41. Ventana abatible
42. Aparato telefónico en habitación
43. Cortina de frescura o gasa
44. Portamaletas
45. Decoración en muros
46. Cortina decorativa con cortinero en ventana o equivalente
47. Equipo de aire acondicionado y/o calefacción
48. Iluminación artificial
49. Espejo de aumento en área de lavabo
50. Apagador de luz
51. Lámpara de lectura
52. Jabonera en lavabo
53. Contacto eléctrico
54. Control independiente de aire acondicionado
55. Teléfono en baño
56. Toalla facial
57. Cortina ahulada para oscurecer
58. Doble papelera
59. Lavabo con gabinete o pedestal
60. Portapañuelos
61. Toallas de manos
62. Portabatas
63. Toallas de cuerpo entero
64. Tapete de piso o felpa en área en baño
65. Contacto eléctrico en área de lavado
66. Iluminación en área de lavabo
67. Regadera en baño
68. Costo de basura en el baño
69. Closet
70. Cama

STAR'S & DIAMOND'S

A. 4 LISTA DE REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE LA SECRETARÍA DE TURISMO

<p>1. SUPERFICIE DE HABITACIÓN</p> <p>Cuarto doble c/closet (m²) 23 0</p> <p>Baño s/ducto (m²) 5 0</p> <p> Total (m²) 28 0</p>	<p>CORTINAS</p> <p>Decorativa</p> <p>Frescura o gasa</p>
<p>2. MOBILIARIO Y SERVICIOS EN HABITACIONES</p> <p>Servicios para minusvalidos</p> <p>Escritorio, cómoda, tocador integrado</p> <p>Silla o taburete</p> <p>Sillón</p> <p>Buro</p> <p>TELÉFONO EN HABITACIÓN</p> <p>Con línea exterior</p> <p>Con indicador de recados</p> <p>EQUIPO AUDIOVISUAL</p> <p>T.V. a color</p> <p>Música ambiental o radio</p> <p>INTERRUPTORES</p> <p>De escalera en acceso y cabecera</p> <p>De equipo audiovisual en cabecera</p> <p>ILUMINACIÓN</p> <p>En cabecera o buro</p> <p>En mesa</p> <p>En tocador</p> <p>En baño</p> <p>Luz de cortesía o de entrada</p>	<p>CLOSET</p> <p>Metros de frente 1.20</p> <p>Puertas</p> <p>Portamaletas</p> <p>SERVICIO EN CUARTO</p> <p>Camarera de noche</p> <p>Servicio de Valet</p> <p>Servicio a cuartos</p> <p>Directorio de servicios</p> <p>Minilla y pasador de seguridad</p> <p>Instructivo para clientes</p>
	<p>3. INSTALACIONES SANITARIAS</p> <p>Tina</p> <p>Barra de seguridad</p> <p>Tapete antirresbalante</p> <p>Cortina</p> <p>Lavabo con tocador</p> <p>Espejo de cuerpo entero</p> <p>Espejo a todo lo ancho del lavabo</p> <p>Portarrolo doble</p> <p>Portapañuelos</p>

<p>Agua Purificada Indicador de voltaje DOTACION DE TOALLAS 2 Grandes 2 Medianas 2 Facial 1 Tapete de felpa</p>	<p>6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Personal de seguridad y vigilancia Anuncios de seguridad luminosos Alarma general Gabinets con manguera Extinguidores Uniformes Personal con contacto al público</p>
<p>4. CARACTERÍSTICAS DEL AREA DE RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN Lobby Recepción Caja separada del mostrador de recepción (mas de 200 cuartos) Pórtico Cambio de moneda Cajas de seguridad individuales Servicio de correos Sistema de reservaciones Servicio de registro y recepción de grupos Telefonos en Areas Publicas</p>	<p>7. SERVICIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Servicio de lavanderia y tintoreria Servicio de estacionamiento Roperia por piso Servicio medico Sanitanos de servicio por piso Equipo purificador de agua Pasillos Accesos Vestidores de empleados Baños de empleados Comedor de empleados Alberca</p>
<p>5. ESTABLECIMIENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS Restaurante Bar Salon de banquetes o convenciones Sanitanos en areas publicas</p>	<p>8 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN Taller de mantenimiento especializado Programa de mantenimiento (bitácora, tarjetones, tableros)</p>

BIBLIOGRAFIA

1. Bravo, Ricardo. "Metodología de la investigación económica". Edit Alhambra México, 1995.
2. Cantú Treviño, Jesús "Depreciación y Emisión de Obligaciones" Editorial Banca y Comercio 1998
3. Coss Bu, Raúl "Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión" Editorial Limusa, 1981
4. FONATUR, Criterios Básicos diseño para un hotel cinco estrellas México 2001.
5. FONATUR, "Clasificación de Proyectos de Inversión" México 2001
6. FONATUR, "Financiamiento" México 2001
7. FONATUR, "Indicadores Económicos" México 2001
8. Gallardo Cervantes, Juan "Curso Taller en formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión: Un enfoque de sistemas para empresarios" NAFINSA, México 1997
9. Gitman Lawrence "Fundamentos de Administración Financiera " Editorial OXFORD, México 1997.
10. Gobierno del Estado de Querétaro, Anuario Económico 2000
11. Hinojosa Arturo. "Evaluación Económico- Financiera de proyectos de inversión" Editorial Trillas, México 2000
12. INEGI, Información estadística del estado del Querétaro, 1999
13. Lanis, C Francisco "Estrategias para la planeación y el control empresarial" Editorial Trillas, México 1978
14. Ley del Impuesto Sobre la Renta Art. 41- 45 México
15. Lopez Leataud Jose "Evaluación Económica" Editorial Mc Graw-Hill. México, 1975
16. Reyes Ponce, Agustín "Administración de Empresas Teoría y Práctica" Editorial Limusa, 1985
17. SECTUR "100 Facts that confirm Tourism in Mexico is a National Priority" Subsecretaría de Desarrollo Turístico México 2000
18. SECTUR del estado de Querétaro Plan Nacional de Desarrollo 1998-2003 México 1997
19. SECTUR del estado de Querétaro "Información Económica e Industrial" México 2000
20. Stars & Diamonds "Certificación de clasificación de Calidades para Establecimientos de Hospedaje 2000
21. Van Home, James "Administración Financiera" Editorial Prentice Hall 9ª Edición México 1998
22. W A PATON Manual del contador Editorial Hispano - Americana Tomo I Cuentas de activo