

ÍNDICE DE CONTENIDO

Presentación	5
Introducción	11
Cap. 1. Generación de proyectos y programas turísticos	15
1.1 Los programas y proyectos derivados de un plan nacional de turismo, 15.	
1.1.1 A partir de los atractivos turísticos (individualmente o por zonas), 16.	
1.2 A partir de prioridades nacionales, 20.	
1.3 A partir del mercado, 22.	
1.4 A partir de requerimientos específicos de la planta turística, 22.	
1.5 Otras fuentes, 22.	
1.6 A partir de la combinación de criterios, 22.	
1.7 Los programas y proyectos surgidos en forma individual o autónoma, 23.	
Cap. 2. Identificación y selección de sitios y programas de desarrollo turístico	25
2.1 Surgimiento de las ideas por considerar, 26.	
2.1.1 La observación, 27.	
2.1.2 La experiencia y conocimiento previo, 27.	
2.1.3 Los datos de primera mano, 27.	
2.1.4 Opinión de profesionales, empresarios y personas relacionadas con el ramo, 27.	
2.2 Criterios técnicos auxiliares para formular la proposición inicial, 28.	
2.2.1 Criterios de orden físico, 28.	
2.2.1.1 Naturales, 28. 1. Atractivos naturales, 28. 2. Condiciones ambientales, 28. 3. Hidrología, 29. 4. Morfología, 29. 5. Potencialidades del espacio, 29. • 2.2.1.2 Culturales, 29. 1. Atractivos culturales, 29. 2. Paisaje cultural, 29. 3. Habitat humano, 30. • 2.2.1.3 Resumen de las apreciaciones sobre el entorno físico de cada sitio, así como de sus necesidades y restricciones físicas, 30.	
2.2.2. Criterios de orden económico financiero, 30.	

- 2.2.3 Criterios legales, 32.
- 2.2.4 Criterios de mercado, 32.
- 2.2.5 Otros criterios, 33.
- 2.3 La selección de sitios y alternativas para los paquetes de inversiones, 33.
 - 2.3.1 Ordenamiento de las ideas en programas (alternativas), 33.
 - 2.3.2 Selección de sitios y alternativas, 34.
- 2.4 La proposición inicial, 35.
 - 2.4.1 Antecedentes, 37.
 - 2.4.2 Conclusiones, 37.
 - 2.4.3 Recomendaciones, 38.

Cap. 3. Los estudios de preinversión

39

- 3.1 Introducción, 39.
- 3.2 Estudios previos de factibilidad, 40.
 - 3.2.1 Revisiones sobre las condiciones del mercado, 41.
 - 3.2.2 Revisiones del entorno físico elegido, 41.
 - 3.2.2.1 Asignación y dimensionamiento de terrenos, 42.
 - 3.2.3 Revisiones sobre la evaluación del sitio de desarrollo, 43.
 - 3.2.4 Conclusiones del estudio previo, 43.
 - 3.2.5 Factibilidad y rentabilidad, 44.

Cap. 4. Estructura y componentes de un estudio definitivo de factibilidad

47

- 4.1 Introducción, 47.
- 4.2 Objetivos básicos de un estudio definitivo de factibilidad, 48.
- 4.3 Esquema formal de un estudio definitivo de factibilidad, 49.
- 4.4 Presentación del estudio general, 50.
 - 4.4.1 Objetivos particularizados, 50.
 - 4.4.1.1 Presentar el proyecto, 50 • 4.4.1.2 Facilitar los trámites y negociaciones para la realización de la obra en estudio, 50 • 4.4.1.3 Presentar las características y cualidades administrativas, financieras y técnicas de la(s) entidad(es) responsable(s) del proyecto en sus fases preoperativa y operativa, 51.
- 4.5 Resumen e introducción técnica del estudio definitivo, 51.
- 4.6 Estudio de mercado, 52.
 - 4.6.1 Análisis de la demanda, 53.
 - 4.6.1.1 Afluencia esperada de demandantes, 54 • 4.6.1.2 Permanencia, 57 • 4.6.1.3 Estacionalidad en la afluencia de viajeros, 58 • 4.6.1.4 Perfil general del consumidor a captar, 58 • 4.6.1.5 Inventario de oferta sustitutiva y complementaria, 67 • 4.6.1.6 Proyección de la oferta inmediatamente sustitutiva, 67 • 4.6.1.7 Determinación de las oportunidades cuantitativas del mercado (balance oferta-demanda), 70 • 4.6.1.8 Investigación y análisis de la competencia, 73 • 4.6.1.9 Síntesis y conclusiones del estudio de mercado, 74.
- 4.7 Estudio técnico, 75.
 - 4.7.1 Localización, 75.
 - 4.7.1.1 Dinamismo económico del área, 75 • 4.7.1.2 Relevancia del conjunto geográfico, climatológico, turístico y/o cultural, 76 • 4.7.1.3 Ventajas económicas especiales, 76.
 - 4.7.2 Programa arquitectónico, 77.
 - 4.7.3 Dimensionamientos, 77.
 - 4.7.4 Diseño, 78.

- 4.7.5 Costeo de obras, 79.
- 4.7.6 Calendarización de inversiones en activos fijos, 79.
- 4.8 Estudio financiero, 79.
 - 4.8.1 Presupuesto de inversión, 80.
 - 4.8.1.1 Terreno, 81 • 4.8.1.2 Adecuaciones infraestructurales 81. •
 - 4.8.1.3 Edificaciones, 82 • 4.8.1.4 Equipo, 83 • 4.8.1.5 Mobiliario y decoración, 83 • 4.8.1.6 Instalaciones especiales, 83 • 4.8.1.7 Lencería y cristalería, 84 • 4.8.1.8 Gastos preoperatorios, 84 •
 - 4.8.1.9 Capital de trabajo, 85 • 4.8.1.10 Gastos financieros de preoperación, 86 • 4.8.1.11 Imprevistos, 86.
 - 4.8.2 Calendario de inversiones, 87.
 - 4.8.3 Estructura del capital, 87.
 - 4.8.4 Pronóstico de ingresos, 89.
 - 4.8.5 Pronóstico de costos y gastos operacionales, 97.
 - 4.8.6 Análisis sobre la posición financiera esperada (PFE) del proyecto, 110.
 - 4.8.6.1 Estado de resultados proforma, 111 • 4.8.6.2 Balance proforma, 111 • 4.8.6.3 Estado de cambio en situación financiera, 113 • 4.8.6.4 Estado de origen y aplicación de fondos proforma, 115 • 4.8.6.5 Flujo de cada (“cash flow”), proforma, 116 • 4.8.6.6 Sistema del punto de equilibrio, 117 • 4.8.6.7 Razones o ratios financieros, 121.
- 4.9 Estudio complementario, 123.
 - 4.9.1 Problemática legal, 124.
 - 4.9.2 Problemática social, 124.
 - 4.9.3 Problemática política, 125.
 - 4.9.4 Problemática cultural, 126.
 - 4.9.5 Problemática ecológica, 126.

Cap. 5. Evaluación financiera y socioeconómica de las inversiones turísticas

129

- Introducción, 129.
- 5.1 El concepto de evaluación, 130.
- 5.2 Tipos de evaluación, 130.
- 5.3 Objetivos, 130.
- 5.4 Instrumentos básicos de la evaluación, 130.
- 5.5 Conceptos de base y casos de evaluación privada en inversiones turísticas, 132.
 - 5.5.1 Valor cronológico del dinero, 132.
 - 5.5.2 Costo de oportunidad, 133.
 - 5.5.3 Valor presente neto, 135.
 - 5.5.3.1 Expresión del indicador, 135 • 5.5.3.2 Método de obtención, 136 • 5.5.3.3 Manera de actualizar los flujos de efectivo, 136 •
 - 5.5.3.4 Ejercicios de aplicación, 138 • 5.5.3.5 Métodos para el cálculo del V.P.N. según la serie de flujos financieros, 139 • 5.5.3.6 Casos de aplicación, 140.
 - 5.5.4 La tasa interna de retorno, 151.
- 5.6 Evaluación económica social, 155.
 - 5.6.1 Criterios para la evaluación social, 158.
 - 5.6.2 El precio sombra, 159.
 - 5.6.3 Casos de evaluación económica social para proyectos turísticos utilizando el indicador de la tasa interna de retorno (TIR social), 161.

- 5.6.3.1 Ventajas y desventajas metodológicas en la utilización de la TIR social para la evaluación socioeconómica de proyectos, 161 •
- 5.6.3.2 Método de obtención, 161.
- 5.6.4 Utilización de otros indicadores, 192.
 - 5.6.4.1 Ocupación directa por unidad de capital, 192 •
 - 5.6.4.2 Intensidad de capital, 194 •
 - 5.6.4.3 Relación valor agregado/capital, 194 •
 - 5.6.4.4 Índice de relación ingresos al trabajador, 194.
- 5.6.5 Evaluación social de inversiones por ponderación de efectos, 196.
 - 5.6.5.1 Impactos en otras actividades económicas, 196 •
 - 5.6.5.2 Otros efectos económicos, 197 •
 - 5.6.5.3 Efectos en el medio natural y en el habitat, 198 •
 - 5.6.5.4 Efectos sociales, 198 •
 - 5.6.5.5 Otros efectos generales, 200.