

# Índice

Introducción.....	9
Capítulo 1: Aspectos básicos de la formulación y evaluación de proyectos.....	11
1.1. ¿Qué es un proyecto?.....	11
1.2. Proyectos turísticos de inversión .....	13
1.3. Formulación y evaluación de proyectos bajo el análisis Costo-Beneficio .....	15
1.3.1. Etapas de la formulación y evaluación de proyectos .....	16
1.3.2. Ruta metodológica a seguir para formular y evaluar un proyecto de inversión....	17
1.4. El plan de negocio.....	19
1.5. El modelo CANVAS.....	20
1.6. Bibliografía .....	21
1.7. Preguntas y ejercicios capítulo 1 .....	22
Capítulo 2: Viabilidad comercial del proyecto .....	25
2.1. Mercado turístico .....	25
2.2. Producto o servicio turístico .....	27
2.3. Análisis del macroentorno .....	27
2.4. Análisis del microentorno.....	28
2.4.1. Análisis de la demanda .....	28
2.4.2. Análisis de la oferta.....	31
2.5. Análisis de la comercialización.....	34
2.6. Análisis FODA.....	38
2.7. Bibliografía .....	39
2.8. Preguntas y ejercicios capítulo 2 .....	40
Capítulo 3: Técnicas de recolección de información primaria para el análisis de los mercados turísticos.....	45
3.1. Investigación de mercados y fuentes de información.....	45
3.2. Técnicas de investigación de mercado para la obtención de información de fuentes primarias .....	48
3.3. La encuesta .....	51

3.4.	Construcción de la muestra .....	54
3.4.1.	Método de selección de los individuos en una muestra.....	55
3.4.2.	Tamaño de la muestra.....	56
3.5.	Trabajo de campo .....	58
3.6.	Tabulación de los datos .....	58
3.7.	Análisis de resultado y elaboración del informe .....	59
3.8.	Bibliografía.....	59
3.9.	Preguntas y ejercicios capítulo 3 .....	59
Capítulo 4: Técnicas cuantitativas de proyección.....		65
4.1.	Métodos de proyección .....	65
4.2.	Método de pronóstico causal .....	67
4.2.1.	Modelo de regresión lineal simple.....	68
4.2.2.	Proyección de una variable mediante tasas de incremento acumuladas.....	70
4.3.	Series de tiempo.....	76
4.3.1.	Componentes de una serie de tiempo .....	76
4.3.2.	Métodos de suavización .....	78
4.3.3.	Proyección de tendencia lineal.....	82
4.3.4.	Componente estacional e índices estacionales .....	88
4.3.5.	Desestacionalización de series de tiempo .....	93
4.3.6.	Uso de series de tiempo desestacionalizadas para estimar tendencia .....	95
4.3.7.	Componente estacional sin tendencia.....	96
4.4.	Bibliografía.....	105
4.5.	Preguntas y ejercicios capítulo 4 .....	105
Capítulo 5: Viabilidad operacional .....		111
5.1.	Estudio técnico .....	111
5.1.1.	Localización.....	111
5.1.2.	Determinación de tamaño .....	122
5.1.3.	Proceso de servucción .....	123
5.1.4.	Tecnologías .....	124
5.1.5.	Diseño arquitectónico .....	125
5.2.	Estudio organizacional.....	126
5.3.	Estudio legal.....	127
5.4.	Estudio ambiental y prefactibilidad social.....	136
5.5.	Bibliografía .....	137
5.6.	Preguntas y ejercicios capítulo 5 .....	138
Capítulo 6: Ingresos, costos e inversiones.....		141
6.1.	Pronóstico de ingresos.....	141
6.2.	Estimación de costos .....	146
6.3.	Presupuesto de ingresos y costos .....	150
6.4.	Punto de equilibrio económico .....	151
6.5.	Determinación de las inversiones.....	155
6.5.1.	Inversiones en activos fijos .....	155
6.5.2.	Inversiones en activos intangibles .....	160

6.5.3. Inversiones en capital de trabajo .....	160
6.6. Bibliografía .....	162
6.7. Preguntas y ejercicios capítulo 6 .....	162
Capítulo 7: Construcción del flujo de fondos .....	167
7.1. Elementos que constituyen el flujo de fondos .....	167
7.2. Flujo de caja de un proyecto nuevo .....	169
7.2.1. Forma legal sociedad comercial o responsable inscripto .....	169
7.2.2. Forma legal monotributista .....	171
7.3. Flujo de caja de proyectos de empresas en marcha .....	178
7.4. Bibliografía .....	181
7.5. Preguntas y ejercicios capítulo 7 .....	181
Capítulo 8: Evaluación y selección de proyectos de inversión .....	185
8.1. Fundamentos de matemática financiera .....	185
8.2. Criterios de evaluación de proyectos .....	189
8.2.1. Tasa de retorno sobre activos (ROA) y Tasa de retorno sobre la inversión (ROI) .....	189
8.2.2. Plazo de recupero de la inversión: <i>Pay Back</i> y <i>Pay Back</i> descontado .....	190
8.2.3. Índice de beneficio-costo .....	192
8.2.4. Valor actual neto .....	192
8.2.5. Tasa interna de retorno (TIR) .....	198
8.2.6. ¿Cuándo el VAN y la TIR coinciden? .....	205
8.3. Selección de proyectos mutuamente excluyentes .....	206
8.3.1. Relación entre los métodos del VAN y la TIR .....	207
8.3.2. VAN de proyectos no homogéneos .....	209
8.4. Anexo: Tablas financieras .....	215
8.5. Bibliografía .....	217
8.6. Preguntas y ejercicios capítulo 8 .....	217
Capítulo 9: Financiamiento, análisis en ausencia de condiciones de certeza e inflación .....	221
9.1. Aspectos financieros .....	221
9.1.1. Fuentes de financiamiento .....	221
9.1.2. Sistemas de amortización .....	223
9.1.3. Similitudes y diferencias entre el sistema de amortización francés y alemán .....	229
9.2. Flujo de caja de un proyecto financiado con capital de terceros .....	230
9.2.1. Comparación en las estructuras del flujo de caja .....	230
9.2.2. Apalancamiento financiero .....	234
9.3. Evaluación de proyectos en ausencia de certeza .....	235
9.3.1. El método del ajuste de la tasa de descuento .....	235
9.3.2. Análisis de sensibilidad .....	237
9.4. La incorporación de la inflación en los proyectos .....	239
9.5. Bibliografía .....	241
9.6. Preguntas y ejercicios capítulo 9 .....	242

Capítulo 10: La evaluación social de proyectos .....	247
10.1. Métodos de la TIR social.....	249
10.2. Otros indicadores alternativos.....	254
10.3. Valoración de bienes que no tienen un mercado identificado. El método de costo de viaje (MCV).....	256
10.4. Bibliografía .....	259
10.5. Preguntas y ejercicios capítulo 10.....	260
Capítulo 11: Estudio de caso: Centro Termal “Termas de la Bahía” .....	265
11.1. Estudio de mercado .....	266
11.2. Estudio técnico .....	273
11.3. Estudio legal.....	276
11.4. Estudio económico-financiero .....	277
11.5. Indicadores de rentabilidad.....	285
11.6. Evaluación social del proyecto.....	286
11.7. Conclusiones .....	287
11.8. Bibliografía .....	288

## INTRODUCCIÓN

Uno de los principales problemas que enfrenta todo empresario o emprendedor es la decisión de invertir. Para resolver esta dificultad se han creado las técnicas de formulación y evaluación de proyectos. La formulación y evaluación de un proyecto es una tarea multidisciplinaria que involucra una serie de estudios que abordan los aspectos técnicos, administrativos, legales, de mercado, económicos, financieros y ambientales. Además, la misma permite saber por un lado, si el negocio que se propone será bueno o malo, y en qué condiciones se debe desarrollar para que sea exitoso; por otro lado, permite tener en cuenta si el negocio propuesto contribuye con la conservación, protección o restauración de los recursos naturales, culturales y el ambiente.

El objetivo general de estos apuntes de cátedra es brindar a los estudiantes el marco teórico necesario para la formulación y evaluación de proyectos turísticos y recreativos, posibilitando la comprensión de diferentes metodologías para formular y evaluar un proyecto. Así, en cada uno de estos capítulos se avanzará en los contenidos necesarios para formular y evaluar un proyecto turístico privado de inversión e identificar el impacto socio-económico del mismo en el destino en el cual se localice. Luego, se aborda de una manera sucinta la evaluación de proyectos que no tienen un mercado identificado, en particular se desarrolla el método de costo de viaje. Cada uno de estos capítulos consta de un cuerpo conceptual, una guía de preguntas y ejercicios y una bibliografía que le posibilitará a los interesados ampliar y/o profundizar los temas. Finalmente se presenta un estudio de caso. El estudio de prefactibilidad de un complejo termal a localizarse en la ciudad de Bahía Blanca.

Este trabajo es el resultado de una conjunción de esfuerzos, entre los cuales deseamos destacar muy especialmente a quienes han sido nuestras colaboradoras y han permitido que esta edición sea posible. La Dra en Economía Mara Rojas quien tuvo a su cargo la preparación de las preguntas y ejercicios de cada capítulo. La Lic. en Turismo Daniela Gambarota, quien desarrolló el estudio caso que se presenta en el último capítulo. Este capítulo es el resumen de su tesina de grado y el tema fue inspirador del plan de trabajo de doctorado que actualmente se encuentra realizando.

Viviana Leonardi - Yanina Laumann

