

## CAPÍTULO 1

### 1. Introducción

#### 1.1 Planteamiento del problema

Oaxaca es una de las ciudades coloniales más hermosas del país, y patrimonio cultural de la humanidad. Posee zonas arqueológicas, conventos del siglo XVI, templos barrocos, edificios civiles de la época colonial y museos; así como fiestas religiosas con sus típicas calendas y mayordomías. Además es famosa por las playas de Puerto Escondido, Puerto Ángel y las Bahías de Huatulco. (Información de Oaxaca, 2005)

Oaxaca ofrece excelentes hoteles, restaurantes, transportación, agencias de viaje y muchos otros servicios para todo el turismo. En determinadas temporadas como: semana santa, fiestas decembrinas, lunes del cerro, día de muertos; entre otras, se genera una gran cantidad de turistas, lo que hace que los hoteles se encuentren a su máxima capacidad.

Este proyecto de tesis tiene como finalidad, analizar la factibilidad de un proyecto de inversión, para la posible apertura de un hotel en la colonia Reforma de la ciudad de Oaxaca. El inversionista ya cuenta con un pequeño hotel llamado “Hotel Posada Yagul” ubicado en la zona centro de la ciudad de Oaxaca.

El lugar donde se encontraría el hotel , está ubicado en una zona estratégica de la ciudad; ya que puede tomarse como punto medio entre las zonas arqueológicas y el centro histórico, pues se ubica a 6 minutos en coche de este y a 4 cuadras del ADO central camionera.

Oaxaca pasó por una inestabilidad tanto política, como social y económica en el 2006 debido al conflicto del sindicato de maestros, ocasionando grandes pérdidas en el sector turístico. En ese año los hoteleros manifestaron que la demanda de habitaciones disminuyó en gran cantidad ya que sólo el 10% de su capacidad estaba ocupada.

Para la presente investigación se necesita realizar un análisis, donde se tome en cuenta los pasos de un proyecto de inversión: estudios previos, diseño, construcción o instalación, operación y mantenimiento y fin de la vida útil basado en el autor Bolívar.

### **1.2 Objetivo general**

Realizar un proyecto de inversión para conocer la factibilidad de abrir o no un Hotel en la colonia Reforma de la ciudad de Oaxaca.

### **1.3 Objetivos específicos**

- Analizar el mercado hotelero, en cuanto a la afluencia, demanda y servicios que ofrece la ciudad de Oaxaca, entre otros.
  
- Realizar estudios financieros.
  
- Evaluar los aspectos técnicos y organizacionales.
  
- Generar una propuesta de factibilidad en base a los resultados obtenidos.
  
- Analizar los escenarios y análisis de sensibilidad.

### **1.4 Justificación**

Esta investigación tiene como finalidad ver si es factible financieramente o no la apertura de un hotel en la colonia Reforma de la ciudad de Oaxaca. Por medio del estudio de mercado se podrá conocer a qué mercado dirigirse, ya sea: de negocios, placer, vacacional y grupo de convenciones etc. Además de saber cuáles son las necesidades que buscan los turistas al contratar el servicio de hospedaje, como restaurante, alberca, estacionamiento, tour, transporte, entre otros.

La posible apertura de este proyecto de inversión traerá consigo un crecimiento económico para el inversionista, además de que generará fuentes de empleo.

Por último tiene como finalidad saber cuánto capital es necesario invertir, y con cuánto capital se va apalancar; así como determinar en cuánto tiempo se podrá recuperar dicha inversión y saber la rentabilidad del mismo.

### **1.5 Alcances**

Los alcances son realizar los pasos del modelo financiero, que permitan evaluar la factibilidad económica y la rentabilidad, para la posible apertura de un Hotel en la colonia Reforma de la ciudad de Oaxaca.

El estudio de mercado abarcará la observación de la competencia hotelera, datos secundarios de la Secretaría de Turismo de Oaxaca, entrevistas a expertos y en específico el entorno del lugar en donde se desarrollará el proyecto.

### **1.6 Limitaciones**

La investigación de mercados se realizará sólo en la ciudad de Oaxaca, por lo que se contemplarán hoteles que se encuentran dentro de esa área, así como funcionarios de la Secretaría de Turismo y directivos de diferentes hoteles.

Sólo se tomará en cuenta la primera fase de un proyecto de inversión, la cual se divide en: aspectos de mercado, técnicos, económicos y financieros.

En la etapa de estudios previos no se profundizará en la evaluación económica ya que sólo mencionará el conflicto de la Asamblea Popular de los Pueblos de Oaxaca (APPO) que existe actualmente en la ciudad, este factor se considerará en el impacto que pueda tener para la posible apertura.

En los aspectos técnicos no se contemplan los riesgos asociados al proyecto, relacionados tanto con fenómenos naturales (sismos, huracanes, inundaciones, etc.).

## **1.7 Organización del documento**

### Capítulo 1

En este capítulo se desarrolla la propuesta de tesis, el problema de oportunidad, los objetivos, justificación, los posibles alcances y limitaciones que este proyecto genere.

### Capítulo 2

Este capítulo contiene el marco teórico en donde se expone la forma en que se llevará a cabo el proyecto de inversión, mencionando lo que es un proyecto de inversión, las etapas, los métodos para evaluar y la comparación de las etapas de varios proyectos de inversión.

### Capítulo 3

En este capítulo se plasmará, la metodología. En donde se tomarán en cuenta a varios autores como; Ross, Moyer, Westerfield, Jaffe en su libro, "Finanzas Corporativas", entre otros, al igual que el autor Malhotra en su libro "Investigación de Mercados".

### Capítulo 4

En dicho capítulo se hablará de la industria hotelera, servicios hoteleros, tipos de mercado, tipos de Hoteles,

### Capítulo 5

Este capítulo se dividirá en dos partes, la primera en el análisis de mercados y la segunda en el análisis financiero. Aquí mismo se hará la interpretación de los cálculos financieros y de la investigación de mercados, así como el análisis de

escenarios y sensibilidad. Y se incluirán las licencias, permisos y requisitos para establecer un hotel en la ciudad de Oaxaca.

## Capítulo 6

Finalmente en este capítulo se pondrán las conclusiones y recomendaciones a las que se llegaron.