
Reseña de Publicaciones

TURISMO E PLANEJAMENTO HOTELEIRO AVALIAÇÃO ECONÔMICA E AMBIENTAL

*Donato M. Dreher Heuser
Porto Alegre – Brasil*

Alfredo Ascanio (Editorial Papyrus – Colección Turismo, Caixa Postal 736 – CEP 13001-970 Campinas, SP, Brasil – www.papyrus.com.br) ISBN 85-308-0736-7. 2003: 192pp. (glosario, gráficos, tablas).

Este libro, de gran importancia para el desarrollo de proyectos con vistas a la planificación hotelera integrada a los aspectos económicos y socio-ambientales del fenómeno turístico, propone como temas esenciales los siguientes: principios básicos de microeconomía hotelera, una introducción a la evaluación financiera de los proyectos turísticos, el alojamiento como parte de la planificación del turismo y la evaluación social de los proyectos.

En el primer capítulo, que versa sobre el análisis socioeconómico del alojamiento hotelero, el autor analiza la oferta y la demanda. Del lado de la oferta coloca al inversor hotelero que busca conseguir la máxima rentabilidad con relación al costo de oportunidad que ofrece el mercado. Se muestran los requisitos mínimos con que debe contar un emprendimiento hotelero ideal explicando el metraje de las áreas internas de una unidad habitacional clasificada por categoría hotelera así como fórmulas para calcular las dimensiones hoteleras basadas en parámetros como valor del suelo, tasa de crédito, ocupación, ingresos, cantidad de habitaciones, etc.

Con respecto a la demanda, es decir, los gastos de los turistas alojados, se presentan datos universales con base en los ítems alojamiento, alimentos y bebidas, diversión, vestimenta, combustible, alhajas, cosméticos, tabaco, fotos y diversos servicios. En este sentido, el autor propone métodos para medir los gastos del turismo interno y del internacional.

En relación con la oferta de alojamiento en la hotelería, el autor realiza un análisis minucioso del sector, presentando fórmulas para la base del cálculo. Los temas abordados en este ítem hacen referencia a la decisión de invertir en una economía de mercado; de la rentabilidad inmobiliaria en hotelería; del período de explotación de las inversiones hoteleras; de los los costos y gastos de las inversiones en hotelería; de los elementos estructurales de la

edificación asociados al constructor y el grupo inversor; de los costos relacionados con la operación y mantenimiento del emprendimiento; de la rentabilidad específica de la inversión en hotelería y de los elementos que condicionan el equilibrio económico del mercado hotelero.

En el segundo capítulo el autor desarrolla instrumentos relacionados a la evaluación financiera del proyecto hotelero, el flujo de caja, la tasa de rentabilidad, la formulación del proyecto, la evaluación financiera, el modelo dinámico de evaluación en un ambiente inflacionario y el tema de la incertidumbre del proyecto.

Como principios básicos menciona, por ejemplo, que un proyecto de hotel deber ser concebido en un ambiente en el que tenga posibilidades de prosperar en armonía con otros emprendimientos del lugar, aspectos de vital importancia en el proceso de planeamiento hotelero y formulación del proyecto. Definido el tamaño del emprendimiento llega la hora de evaluar los aspectos edilicios del proyecto como: uso y funcionalidad espacial y optimización de recursos en función de la estética ideal.

Cuando se busca adecua el diseño al plan de inversión, el arquitecto asesorado por el experto en hotelería tendrá la precaución de planificar los espacios ponderando los flujos de trabajo sobre la base de la optimización de los movimientos y la comunicación entre los respectivos departamentos de los hoteles. Los costos de inversión también son descriptos en esta fase. Se señalan, por ejemplo, los costos edilicios como impuestos e infraestructura básica; costos de construcción civil e instalaciones externas; inversiones en maquinaria, equipamiento, utensilios, herramientas y uniformes; gastos e honorarios, seguros, marketing, costos de capital, etc. El texto muestra las relaciones porcentuales de estas inversiones, el impacto del valor del terreno según la localización, aspectos relativos a los cálculos del capital de giro y al calendario de inversiones.

Para evaluar financieramente el proyecto y así conocer su sustentabilidad económica, el autor presenta fórmulas de base de cálculos, coeficientes nacionales e internacionales seleccionados que forman la estructura de costos y gastos de un hotel promedio, estadísticas de inversiones por áreas de construcción clasificados por categoría hotelera e incluso datos conteniendo la distribución de las inversiones por rubros.

Todo proyecto de inversión genera incertidumbre. Para superarlo, el autor sugiere desarrollar modelos de análisis, tales como: (a) modelos no probabilísticos basados en la intuición en los que se aplica una metodología de análisis de sensibilidad; (b) modelos basados en probabilidades subjetivas donde es aplicada la metodología denominada valor actualizado líquido y esperado.

En el tercer capítulo el autor demuestra en base a los principios de la planificación estratégica la importancia de prever y organizar el crecimiento y la diversificación del suelo con vocación turística.

Con relación a los recursos del ocio, el libro sugiere desarrollar la planificación del suelo turístico subdividiendo las áreas de actividades y competencia, orientando la planificación a la obtención de un consenso que cubra el mayor número de fines de acuerdo a los intereses en conflicto en el proceso. Destacando el principio sistémico entre los elementos principales de un proyecto de uso del suelo turístico, se menciona: una visión de futuro, una voluntad colectiva, un sistema de valores compartidos y, finalmente, que se priorice a corto y mediano plazo la rentabilidad del espacio y la inversión y, en el largo plazo la posibilidad de competir ofreciendo un espacio no degradado y diversificado.

En términos generales, el autor propone una metodología sistemática de planeamiento describiendo pasos para su implementación a fin de asegurar que el proceso no cause daños irreparables al entorno, así como garantizar la futura capacidad competitiva el lugar. Destaca la importancia de contar con un plan de contingencia para adelantarse de manera previsible a los problemas que puedan surgir. Asimismo, el texto destaca la importancia de analizar la demanda de recursos y la oferta en el ámbito de la capacidad de carga, En este sentido son presentados parámetros básicos para estimar la capacidad de carga en lugares diferentes, fórmulas para distribuir la demanda de los diferentes grupos de clientes de acuerdo a los recursos turísticos, al igual que datos sobre el análisis del equilibrio entre el espacio existente y el demandado.

Con respecto a las posibilidades de invertir en el sector hotelero se destacan como básicos los principios económicos del bienestar social. El texto resalta de manera prioritaria el equilibrio ecológico y la salvaguarda del patrimonio artístico y de la identidad de las poblaciones receptoras en todos los espacios con vocación turística. Finalmente, en la metodología sistemática del planeamiento, son abordados aspectos sobre las relaciones entre la calidad del entorno y los límites del ciclo de vida de los servicios y sobre las ventajas de un ambiente conservado para la evaluación social de las inversiones.

En el cuarto y último capítulo, que trata la evaluación social del proyecto hotelero, el texto apunta a los principales objetivos del desarrollo turístico en términos de eficiencia y equidad de los beneficios líquidos, tanto para los turistas como para la sociedad anfitriona.

Con relación a los criterios de evaluación social de los proyectos el texto llevar al análisis y reflexiones sobre los efectos externos negativos (costos) como la destrucción ambiental, violencia, congestionamiento de tráfico, etc., y los efectos externos positivos (beneficios) como

la reducción del desempleo, desarrollo de nuevas oportunidades de negocios, aumento del orgullo social, etc.

En el análisis sobre la productividad social como criterio de inversión el texto distingue entre el valor agregado referido a la generación de divisas desde la óptica del empresariado y desde la óptica de la sociedad en general. Finalmente, define criterios para establecer prioridades que permitan ordenar proyectos excluyentes buscando seleccionar aquellos que tengan un valor agregado líquido lo más elevado posible por unidad monetaria invertida.

Este libro también se destaca por reunir en su glosario de términos, conceptos básicos sobre la evaluación financiera y sobre la evaluación social de proyectos destinados a invertir en forma social, económica y ambientalmente responsable.

Con la intención de complementar la metodología propuesta en la obra, el autor presenta en el apéndice un ejemplo de un método para establecer los costos de viajes y un modelo de investigación con el fin de estipular tarifas no existentes en el mercado.

Aceptado el 10 de octubre de 2004