

Análisis macro del entorno

Dado el carácter de proyecto de inversión que tiene el presente trabajo, en este apartado se procederá a realizar un análisis comparativo entre dos posibles localidades de la Provincia de Córdoba, puntualmente se analizarán las ciudades de Villa Carlos Paz y Córdoba. El mismo se centrará en aspectos tales como su localización, accesibilidad, servicios públicos y demás factores que determinarán cuál de las dos es la más adecuada para un óptimo funcionamiento del proyecto.

La selección de las mismas se realizó bajo el criterio de la similitud de sus características que facilitarían el análisis comparativo para poder obtener conclusiones y resultados más acertados. El método de selección por el cual se procederá a tomar la elección óptima de destino será el “Método de Ponderación de Factores” que busca calificar atributos iguales que tengan las dos localidades. La siguiente es la lista de atributos:

- **Accesibilidad:** se refiere a la mayor o menor facilidad con la cual ese lugar puede ser alcanzado a partir de uno o varios lugares, por uno o varios individuos susceptibles de desplazarse con la ayuda de todos o algunos de los medios de transporte existentes. No se refiere solo a la única posibilidad de alcanzar o no un lugar dado, sino que alude también a la peligrosidad del desplazamiento. De ello se desprende que la accesibilidad depende, no solamente de la posición geográfica respectiva de los lugares de origen y de destino, sino también del nivel de servicios ofrecido por el o los sistemas de transporte utilizados para llevar a cabo el desplazamiento.
- **Infraestructura y Servicios:** conjunto de elementos o prestaciones que están considerados como necesarios para que una organización pueda funcionar o bien para que una actividad se desarrolle efectivamente.
- **Equipamiento Turístico:** haciendo referencia a las principales categorías como alojamientos, gastronomía, agencias de viajes, etc. que puedan servir como complemento para el funcionamiento del presente proyecto.

- Atractivos Turísticos: se trata de aquellos recursos (ya sea culturales o naturales) que sirvan como motivadores de la intención de viaje o desplazamiento del turista a la ciudad elegida.

Accesibilidad

Ciudad de Córdoba

La provincia de Córdoba, gracias a su ubicación estratégica, es nudo neurálgico de comunicaciones desde la época de la colonia; y propone para la oferta turística más de 100.000 Km. de acceso por rutas y caminos consolidados, junto a una excelente oferta de medios de transporte tanto terrestres como aéreos.

La Estación Terminal de Ómnibus de la Ciudad de Córdoba, se encuentra ubicada estratégicamente entre calles y avenidas que conectan rápidamente con rutas provinciales y nacionales. Una amplia gama de empresas brindan servicios de transporte que llegan a diversos puntos locales, destacando la posibilidad de acceder en poco tiempo a los distintos lugares turísticos de las sierras cordobesas. También empresas de líneas ejecutivas comunican Córdoba con el resto del país, al igual que con países limítrofes como Brasil, Chile, Paraguay, Uruguay, Perú y Bolivia.

El Aeropuerto Internacional Córdoba Ingeniero Ambrosio Taravella ubicado a 11 Km. del centro de la Ciudad de Córdoba, es nexo con provincias como Buenos Aires (Aeroparque Jorge Newbery, Mar del Plata), Santa Fe (Rosario, Santa Fe y Rafaela), Mendoza, Jujuy, Neuquén y Salta entre otras; y además brinda servicios aéreos desde y hacia puntos internacionales como Brasil, Chile, Uruguay y Paraguay.

El Ferrocarril Mitre, ubicado frente a la Terminal de Ómnibus y a muy pocas cuadras del centro dispone de líneas con destino a Villa María, Rosario y Buenos Aires.

Villa Carlos Paz

Estación Terminal de Ómnibus Villa Carlos Paz, es el lugar donde arriban y parten los ómnibus de mediana y larga distancia, que se dirigen hacia todo el país. A pocos metros de allí, se encuentra la Dirección y Centro de Información Turística de la Ciudad de Villa

Carlos Paz. Desde la Terminal de Ómnibus de Córdoba, y paradas intermedias, salen constantemente servicios comunes y diferenciales (unidades más pequeñas, con aire acondicionado), hacia la Villa. También se puede realizar el viaje directo en ómnibus desde muchas ciudades argentinas. Los servicios se refuerzan considerablemente durante las temporadas turísticas y feriados largos.

A la Villa puede accederse por 3 vías terrestres, desde el este por Ruta 20 (autopista J. A. Posse) desde el norte por la ruta provincial n° 38 y desde el oeste por la ruta provincial n° 14.

Por el este: Para quienes provienen de Buenos Aires, Santa Fé, Litoral y el sur del país, una vez que han llegado a la ciudad de Córdoba lo más conveniente es tomar la Av. de Circunvalación que desemboca en la Av. Fuerza Aérea. Tomando por ella se accede a la Autopista Justiniano Allende Posse (ruta nacional 20), que conduce directamente a Villa Carlos Paz, accediendo a la misma por la avenida San Martín.

Por el norte: Quienes llegan desde el Norte y Noroeste del país. Una vez que llegan a la ciudad de Cruz del Eje, pueden desde allí por la ruta 38 llegar a Villa Carlos Paz, después de atravesar el corredor del Valle de Punilla (Capilla del Monte, La Cumbre, Huerta Grande, La Falda, Cosquin). Se accede a la ciudad por la Av. Sarmiento.

Por el oeste: Al pasar por la Región de Traslasierra seguirá la Ruta Local hasta incorporarse a la Ruta Provincial N° 14. Seguirá por la Ruta Nacional N° 38 que lo llevará a la Ciudad de Villa Carlos Paz.

Si bien Villa Carlos Paz, no cuenta con aeropuerto propio, el de la ciudad de Córdoba, Pajas Blancas, se encuentra a tan solo 36 km. de distancia.

Desde el Aeropuerto Córdoba (Pajas Blancas) hacia Villa Carlos Paz:

- Mons. Pablo Cabrera – Bv. Los Alemanes
- Av. Padre Claret – Nudo Vial 14

- Av. República – Chateau Carreras
- Av. Ramón J. Cárcano – Rotonda El Tropezón
- Av. Revolución Libertadora – Autopista J. A. Posse

Consultar:

- Anexo n° 1: Área Metropolitana Ciudad de Córdoba
- Anexo n°2: Distancia y Rutas de Acceso con Otros Puntos de Argentina y Sudamérica
- Anexo n° 3: Red Vial Principal de Ciudad de Córdoba(Municipalidad de Ciudad de Córdoba, 2009)

Observaciones.

De acuerdo a la información presentada, podemos decir que la Ciudad de Córdoba cuenta con las instalaciones necesarias para recibir a pasajeros, en cualquier medio de transporte por el cual elijan arribar, sea por vía aérea o terrestre. Señalándolo como punto a favor respecto a la ciudad de Villa Carlos Paz, que no cuenta con Aeropuerto.

En cuanto al estado de las rutas, no presentan mayores complicaciones ninguno de los accesos, salvo por circunvalación donde se advierte circular con precaución por presentar obras en pavimentación, limpieza de canales y basurales por lo que también podrían presentarse demoras en la circulación.

Infraestructura y servicios

Ciudad de Córdoba.

En cuanto a la infraestructura que posee la Ciudad de Córdoba, y en la cual nos apoyaríamos para desarrollar nuestro proyecto se resume a continuación:

Agua Potable:

Aguas Cordobesas es la empresa concesionaria del servicio de agua potable para toda la Ciudad de Córdoba. Esto significa que es el Estado, por intermedio de la Subsecretaría de Recursos Hídricos, quien mantiene para sí la titularidad pública del servicio, fijando las tarifas y controlando el desempeño del Concesionario por intermedio del Ente Regulador de Servicios Públicos (ERSEP), entidad que controla la ejecución del Contrato de Concesión.

Gas Natural:

Ecogas, con el respaldo internacional de sus accionistas mayoritarios –ENI S.p.A. de Italia y E.ON España SL-, brinda el servicio público de distribución de gas natural en las provincias de Córdoba, Mendoza, San Juan, San Luis, Catamarca y La Rioja. Lo hace a través de las dos empresas que la conforman: Distribuidora de Gas del Centro S.A. y Distribuidora de Gas Cuyana S. A.

Energía Eléctrica:

La Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) es un organismo autárquico, que desarrolla su actividad en la órbita del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba desde abril de 1953. EPEC genera, transporta y distribuye energía en todo el territorio y llega con su servicio a todos los habitantes de la Provincia: 916 mil clientes directos y 239 cooperativas eléctricas abastecidas, que llegan a los restantes habitantes de Córdoba.

Otros Servicios Públicos:

Sanitarios:

La infraestructura de atención de la salud está conformada por 59 Centros de Salud, 34 Unidades Primarias de Atención de la Salud (UPAS), Hospital de Urgencias, Hospital Municipal Infantil, Instituto Odontológico Municipal, Dirección de Especialidades Médicas (DEM Centro, DEM Oeste, DEM Norte), Hogar Padre Lamónaca, Banco de Sangre Municipal y Farmacia Municipal. Se debe destacar que estas unidades de atención tienen como objetivo asegurar la cobertura a toda la población de medianos y escasos recursos.



Transporte público:

El servicio de transporte urbano de pasajeros más usado es el sistema de colectivos y trolebuses, que cuenta con más de 80 líneas que conectan y circunvalan varias zonas de la ciudad.

Cuenta con una flota de 661 unidades comunes y 34 trolebuses administrados por 3 empresas: TAMSE (estatal), Ciudad de Córdoba y Coniferal. La forma de pago es mediante cospeles o bien con el nuevo sistema de tarjeta magnética (sin contacto).

El sistema es centralizado todas las líneas concurren al centro de la ciudad a excepción de las que van por la Av. Circunvalación.

Actualmente está en estudio la construcción de una red de subterráneos y un ferro urbano.

- Corredores de colectivos: 
- Líneas de trolebuses: 

Ciudad de Villa Carlos Paz

En cuanto a la infraestructura que posee la Ciudad de Villa Carlos Paz, y en la cual nos podríamos apoyar para desarrollar nuestro proyecto se resume a continuación:

Cooperativa Integral (Coopi):

Una organización consolidada en su estructura y en sus proyectos propios y de integración regional. Después de una larga década de privatizaciones, la Cooperativa Integral decidió formar parte del proceso de devolución de los servicios públicos a los ciudadanos. La Coopi se inscribe en una visión alternativa que plantea el movimiento cooperativo. Propone, ante la propiedad privada, el concepto de propiedad social. La Cooperativa tiene a su cargo la prestación de los siguientes servicios en la ciudad de Villa Carlos Paz:

- Agua potable: 18.840 conexiones
- Cloacas: Red Colectora para 1494 conexiones en la primera etapa.

- Teléfonos: Nro. de usuarios del servicio: 1074
- Gas Natural: A través de Carlos Paz Gas en conjunto con la Municipalidad de Villa Carlos Paz

Transporte Público:

En la ciudad de Carlos Paz se dio lugar a un llamado a licitación en el año 2007, para la explotación de la totalidad del servicio de transporte urbano de pasajeros. En este proceso, fueron adjudicados Autobuses Santa Fe S.R.L. y Empresa Recreo S.R.L. – UTE otorgado por contrato, 15 años de prestación de servicio, iniciados el 9 de Julio de 2007.

La flota está organizada en 6 líneas con una totalidad de 22 unidades, las que se amplían alcanzando las 30 unidades en temporadas turísticas: meses de Diciembre, Enero y Febrero. La empresa cuenta con 65 empleados de planta.

Corredores de colectivos: B1 – B2 – B5 – B6 – B7 – SD – B9 – NOCTURNO.

Observaciones:

Ambas ciudades cuentan con el equipamiento necesario para desarrollar el tipo de proyecto de inversión hotelero que se plantea en el presente trabajo. Como aspecto importante a destacar, la ciudad de Villa Carlos Paz presenta el problema de escasa disponibilidad de agua para el consumo humano en diferentes épocas del año. En esta línea podría decirse que es la principal restricción relacionada con los servicios públicos y por tanto con la capacidad de soporte del incremento necesario de la demanda turística futura de la ciudad, deriva en la posibilidad de ampliar la oferta de agua potable. Asimismo será necesaria la ampliación de las redes de cloaca y gas en la ciudad.

Consultar:

- Anexo n° 4: Red de Agua Potable (Aguas Cordobesas S.A, 2008) – Estadísticas de Consumo.
- Anexo n° 5: Proyecciones de Cobertura y Demanda de Agua Potable para la Ciudad de Córdoba

- Anexo n° 6: Red de Gas Natural: Conexiones de Red de Gas en la Ciudad de Córdoba

Equipamiento turístico

Ciudad de Córdoba

Esta dado por las actividades referidas a:

- Alojamiento: hoteles, apart-hoteles, hostales, alojamiento turístico y camping.
- Gastronomía: restaurantes, comedores, cafeterías, fondas, comidas rápidas, comidas especializadas, etc.
- Otros servicios: agencias de viajes y turismo, agencia de operadores, mayoristas, guías, comercio turístico.
- Esparcimiento: bares, discotecas, casinos, etc.
-

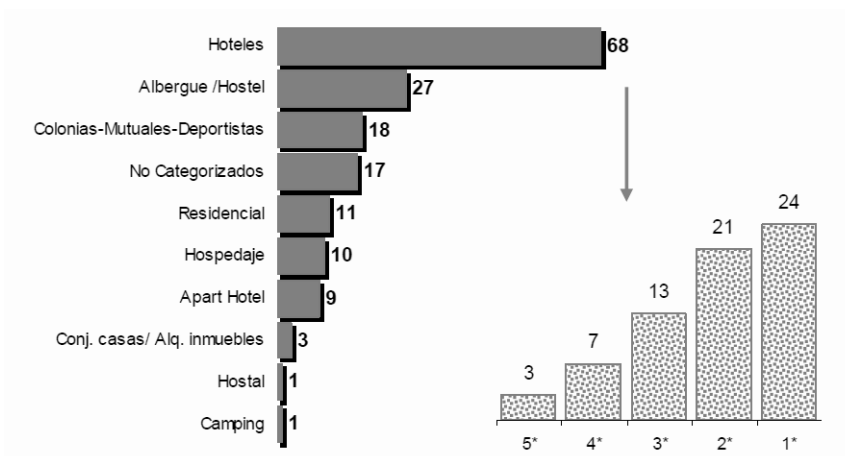
ALOJAMIENTO

Total establecimientos	165
Total plazas	11.498
Total habitaciones/deptos./parcelas	4.481

- Cantidad de establecimientos para alojamiento.

Figura n° 5

Fuente: Observatorio Turístico de la ciudad de Córdoba



La ciudad de Córdoba cuenta con un total de 165 establecimientos para alojamiento de turistas y visitantes, de ellos mayores grupos están dados por: Hoteles (41%), Hostels

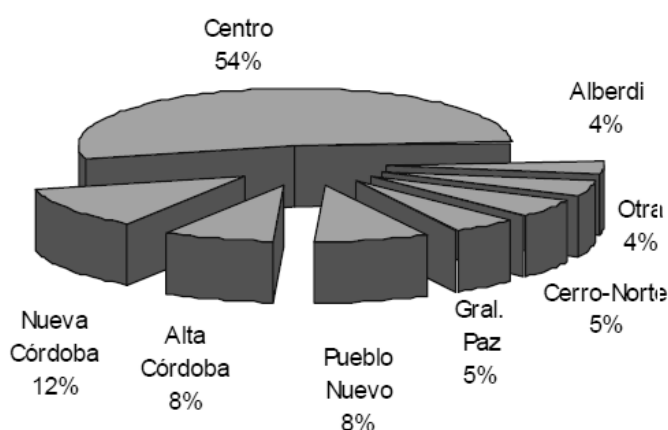
(16%) y alojamientos para deportistas, colonias y mutuales (11%). Los apart-hotel representan el 5% de los establecimientos, los residenciales y hospedajes tienen una representación del 6%.

La ciudad tiene 17 establecimientos no categorizados (10%, en este grupo se incluyen aquellos que no encuadran específicamente en las clases y categorías que establece la ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6483.

- Distribución de establecimientos por zona turística.

Figura n° 6

Fuente: Observatorio Turístico de la ciudad de Córdoba



Claramente el Centro es la zona que mayor cantidad de establecimientos para alojamiento concentra 88/165 (54%), luego se ubica la zona de Nueva Córdoba con 19/165 establecimientos (12%), en tercer lugar se ubican Alta Córdoba con un 14/165 (9%).

Le siguen en orden Pueblo Nuevo (8%) y General Paz (6%).

El resto de las zonas de la ciudad tienen una representación promedio del 4%.

- Oferta turística de la ciudad de Córdoba.

Tabla n° 7

Fuente: Observatorio Turístico de la ciudad de Córdoba

Distribución de la oferta turística		Alberdi	Alta Córdoba	Centro	Cerro Arguello	Chateau	General Paz	Nueva Córdoba	Pueblo Nuevo	Otra
Actividades para niños	26	3		1	8		3	6	2	3
Agencias de viajes	192	3	5	141	22		1	14		6
Alojamiento	159	8	12	91	7		11	25	5	
Alquiler autos con chofer	10			5			1	1	2	1
Alquiler autos sin chofer	14	2		6	1					5
Casas de cambio	8			8						
Centros culturales	11		1	3			1	3	2	1
Centros de compras	26	1		1	10	3	2			9
Disco/pub	102		33		7	8		54		
Español para extranjeros	12		2	6	2		1	1		
Espectáculos en vivo	75	8	17	21	16		6	2	4	1
Ferias artesanales	11		1	1	1				7	1
Infraestructura reuniones	48	2	1	19	7	1	3	4	1	10
Líneas aéreas	17			7	2			1		7
Museos	35	5	1	16		1	1	6	4	1
Regionales/souvenirs	27	4		19	2				2	
Restauración	227	4	15	55	76		30	28	17	2
Taxi- remises	16									
Teatros	23	1	7	6	2		1	4	2	
Transporte interurbano	18									
Total	1057	41	95	406	163	13	61	149	48	47

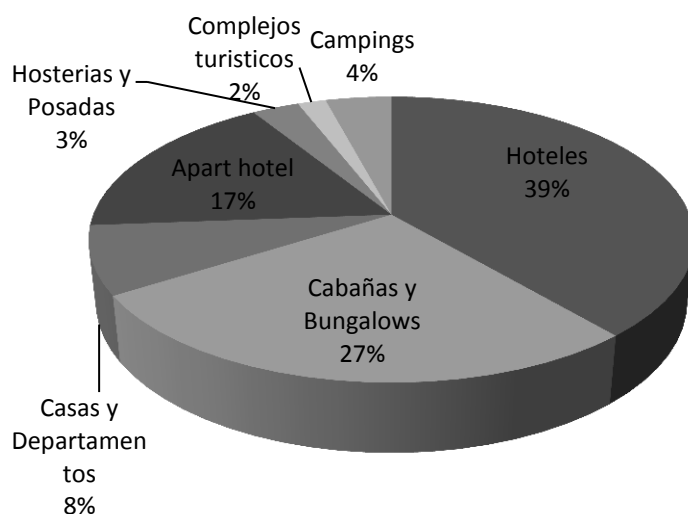
La ciudad de Córdoba cuenta con un total de 1057 establecimientos relacionados directa e indirectamente con el turismo, en el cuadro anterior puede observarse la distribución de los mismos por actividad y por zona turística.

Las zonas Centro, Cerro/Arguello y Nueva Córdoba son las que concentran la mayor cantidad de establecimientos y servicios.

Ciudad de Villa Carlos Paz.

Figura n° 7

Oferta de Alojamientos en la ciudad de Villa Carlos Paz.



Fuente: Elaboración Propia

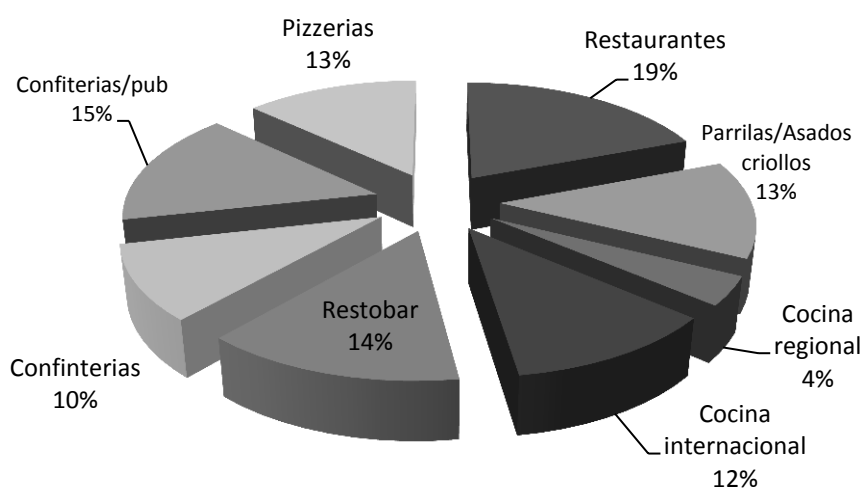
La ciudad de Villa Carlos Paz cuenta en total con 168 establecimientos para alojamiento.

De ellos, los hoteles concentran la mayor cantidad de alojamientos con un 39%, le siguen las cabañas y bungalows con el 27% y los apart-hotel con un 17%.

Las casas y departamentos representan el 8%, en tanto que los campings, hosterías y posadas y complejos turísticos, son solamente el 4%, 3% y 2% respectivamente.

Figura n° 8

Porcentaje de establecimientos gastronomicos de la ciudad de Villa Carlos paz



Fuente: Elaboración Propia

La ciudad de Villa Carlos Paz cuenta también con una sólida estructura en cuanto a gastronomía se refiere, posee una extensa variedad de establecimientos que ofrecen la más amplia gama de platos y sabores.

Presentando un total de 130 establecimientos dedicados a la gastronomía en dicha ciudad.

El 19% de ellos son restaurantes, seguidos por confiterías/pubs con un 15% de participación dentro del sector. Los restobares representando un 14% y las pizzerías y parrillas/asados criollos un 13%. En un menor porcentaje, les siguen los que ofrecen comida internacional con el 12%, las confiterías con un 10% y por último la cocina regional con solo el 4%.

Tabla n° 8

Fuente: Elaboración Propia

Servicio	Cantidad de Prestadores
Alquiler de Autos	12
Agencias de viajes y turismo	37
Operadores de Servicios Tur.	2
Guías de Turismo	7
Ascensiones/Trekking	5
Excursiones 4x4	3
Cabalgatas	5
Turismo Aventura	22
Buceo	3
Paracaidismo	2
Turismo en Estancias	2

En cuanto a variedad de servicios turísticos la ciudad de Villa Carlos Paz, cuenta con las prestaciones necesarias para satisfacer las demandas y necesidades de los turistas que eligen visitarla.

Contando principalmente con 12 agencias de alquiler de autos y 37 agencias de viajes y turismo de las cuales 22 de ellas ofrecen turismo aventura como una de sus opciones, 7 cuentan con el servicio de guía de turismo y 5 con ascensiones/trekking y cabalgatas como productos a destacar.

Observaciones:

No se presentan grandes diferencias en cuanto al equipamiento turístico de ambas ciudades analizadas. Las mismas ofrecen una oferta similar de productos turísticos, con disponibilidad todo el año. La principal debilidad de Villa Carlos Paz como destino turístico, radicaría en la alta estacionalidad que posee, colmando la ocupación en verano y minimizándose en el resto del año, lo que obliga a cerrar a una buena cantidad de establecimientos hoteleros, gastronómicos y de atención al turista en esos periodos.

Atractivos turísticos

JERARQUIZACION DE LOS ATRACTIVOS.

Con respecto a la jerarquización de los mismos, se ha adoptado la propuesta que fue utilizada por la CICATUR-OEA23. Se realizará un examen crítico de los recursos ya enumerados para establecer su interés turístico sobre bases objetivas y comparables, asignándoles la jerarquía correspondiente.

Tabla n° 9

Fuente: Elaboración Propia

	Atractivos de Villa Carlos Paz	Atractivos de Ciudad de Córdoba
Jerarquía 5		Centro histórico y Área peatonal Manzana Jesuítica
Jerarquía 4	Hayke Dique y Embalse San Roque Reloj Cucú San Antonio de Arredondo Villa Ichó Cruz Cuesta Blanca Playas de Oro Tanti	Iglesia Catedral Iglesia de la Compañía de Jesús Academia Nacional de Ciencias Museo Superior de Bellas Artes "Evita" Museo Provincial de Bellas Artes "Emilio Caraffa" Cabildo
Jerarquía 3	La casa de Casper Bosque Aventura Castillos de Furt, Garlot y Zarate	La cañada Teatro del Libertador
Jerarquía 2	Aerosilla Complejo Pekos Mundo Fantástico	Basilica de Santo Domingo Convento e Iglesia de San Francisco Observatorio Astronómico y Servicio Meteorológico
Jerarquía 1	Monumento al Indio Bamba	Parque Sarmiento Barrio de Nueva Córdoba Centros Comerciales Zona Residencial: Barrio Cerro de las Rosas
Jerarquía 0		

Cabe destacar que además de los atractivos mencionados en el cuadro anterior, ambas ciudades cuentan con una importante agenda cultural todo el año. Asimismo, posee recursos turísticos enfocados al Turismo Joven, ofreciendo un conjunto de múltiples actividades nocturnas o que se desarrollan al aire libre, en los espacios públicos que poseen.

En el caso particular de Córdoba Capital, el barrio de Nueva Córdoba es considerado un atractivo en este sentido en particular, ya que es centro neurálgico de las principales actividades juveniles, por ser el barrio de los estudiantes que eligen a la “ciudad universitaria” como su lugar de residencia.

En cuanto a la ciudad de Villa Carlos Paz, cuenta con salas de casino y slots que Córdoba no posee.

Tabla n° 10

Método de Ponderación de Factores.

Fuente: Elaboración Propia

ATRIBUTO	PESO	CALIFICACION		PONDERADO	
		Córdoba Capital	Villa Carlos Paz	Córdoba Capital	Villa Carlos Paz
Accesibilidad	25%	10	9	2,5	2,25
Infraestructura y servicios	25%	10	9,5	2,5	2,375
Equipamiento turístico	25%	10	9	2,5	2,25
Atractivos Turísticos	25%	9	9	2,25	2,25
TOTAL PONDERADO				9,75	9,125

De acuerdo a los resultados arrojados que presenta el cuadro anterior, se observa una leve superioridad de la ciudad de Córdoba por sobre la ciudad de Villa Carlos Paz. Donde en escala del 1 al 10 siendo, 1 el mínimo y 10 el puntaje máximo, las localidades alcanzaron la ponderación de 9,75 y 9,25 respectivamente.

En el caso de la superioridad de Córdoba Capital, se debe a que en los aspectos de accesibilidad, infraestructura y servicios y equipamiento turístico, alcanzo la calificación ideal. Esto es porque la misma cuenta tanto con un aeropuerto internacional como con una terminal de ómnibus y rutas de acceso en buen estado. En infraestructura y servicios ambas cuentan con las prestaciones necesarias para el funcionamiento del proyecto de inversión, salvo que Carlos Paz muestra el problema de capacidad respecto al servicio de agua potable, cloacas y gas. En cuanto al equipamiento turístico, la ciudad de Córdoba presenta una oferta más variada de servicios a ofrecer que la ciudad de Villa Carlos Paz. Y finalmente en cuanto a atractivos turísticos se podría decir que ambas localidades son complementarias, ya que una presenta una gran vista paisajística y la otra la atracción de una amplia gama de espectáculos culturales durante las distintas épocas del año.

Una vez finalizado el análisis del macro-entorno, y seleccionada la localidad donde será más conveniente instalar el proyecto (en este caso la ciudad de Córdoba Capital), se procede a realizar un análisis similar. En este caso, un análisis del micro-entorno, para poder determinar la ubicación final y definitiva del proyecto, a través de un análisis de las zonas potenciales donde el método utilizado para evaluar ha sido la evaluación por factores no cuantificables, específicamente teniendo en cuenta accesibilidad, los factores de atracción, preferencia y seguridad.

Análisis micro del entorno

Criterio de análisis de la información:

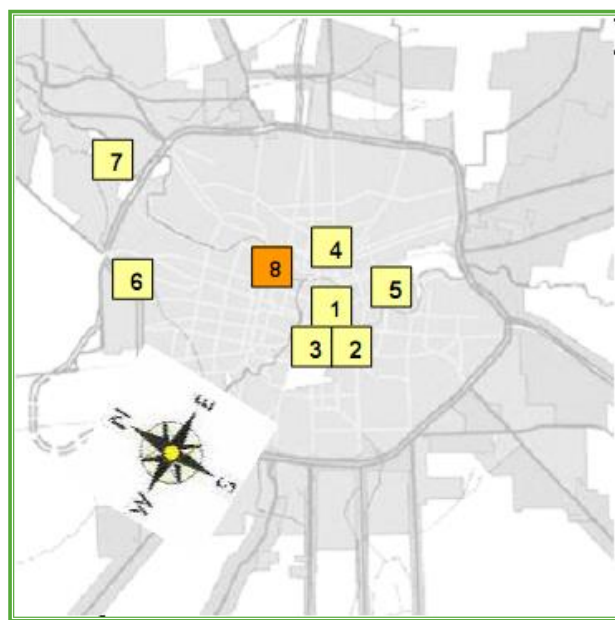
En esta propuesta se denomina “zonas de interés turístico” a aquellas áreas con características más o menos homogéneas con un perfil que las identifica y un determinado grado de funcionalidad, sobre todo, para una perspectiva estratégica.

Analizar información sobre las características de las diferentes zonas de la ciudad, que permita identificar perfiles, evoluciones, áreas de crecimiento, etc.

Se trata de comparar las áreas específicas desde una perspectiva estratégica que contribuya con la toma de decisiones.

Zonas de interés turístico:

- 1) Zona CENTRO HISTORICO
- 2) Zona NUEVA CÓRDOBA
- 3) Zona PUEBLO NUEVO
- 4) Zona ALTA CÓRDOBA
- 5) Zona BARRIO GENERAL PAZ
- 6) Zona CHATEAU
- 7) Zona CERRO – ARGUELLO
- 8) Zona BARRIO ALBERDI



Fuente: Observatorio Turístico de la Ciudad de Córdoba

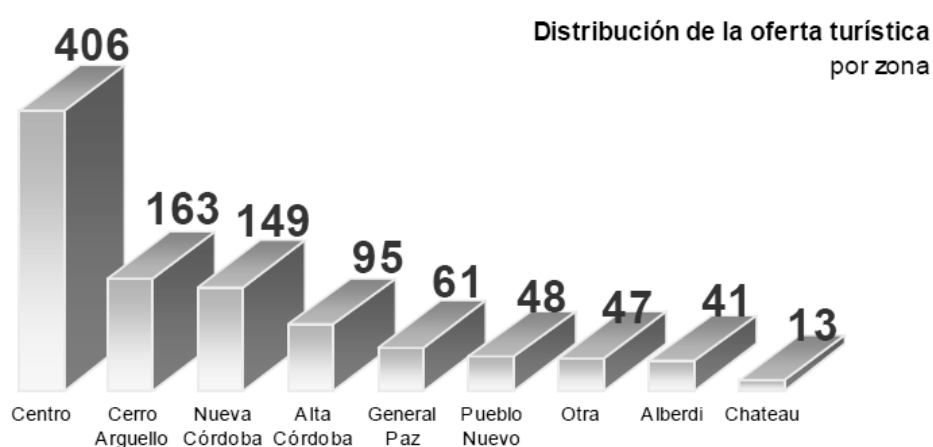
Cuestiones Analizadas:

- Distribución de la oferta turística en general.
- Accesibilidad
- Promedio general de precios de terrenos.
- Seguridad.

Distribución de la oferta turística en general.

Figura n° 9

Fuente: Observatorio Turístico de la Ciudad de Córdoba



La Ciudad de Córdoba cuenta con un total de 1057 establecimientos relacionados directa e indirectamente con el turismo, en el grafico anterior puede observarse la distribución de los mismos por actividad y por zona turística.

La oferta turística abarca establecimientos que prestan servicios como: agencias de viajes, alojamiento, alquiler de autos con/sin chofer, casas de cambio de moneda, centros culturales, de compras y de enseñanza de español para extranjeros, discotecas y pubs, espectáculos en vivo, ferias artesanales, museos, restauración, entre otros.

La zona centro y las que la circundan concentran la mayoría de la oferta turística de la ciudad. Centro y Nueva Córdoba reúnen el 54% de la oferta. De las zonas que circundan el centro, Cerro/Arguello es la que mayor porcentaje de la oferta turística agrupa con un 16%.

Accesibilidad

En lo referido a este aspecto, no se presentan grandes diferencias entre las zonas a analizar. Esto se debe a la correcta distribución y llegada de los corredores de transporte público, por lo que no dificultaría la llegada a las mismas. La frecuencia con la que transitan es cada 15 minutos, siendo en horarios nocturnos no tan frecuente.

Un factor negativo en el transporte es la deficiente agilidad, que no permite el eficiente traslado hacia barrios alejados del centro.

Promedio general de precios de terrenos.

De acuerdo a reportes inmobiliarios, opiniones calificadas de corredores públicos y martilleros, e informes del colegio de arquitectos. A continuación se mencionan factores a tener en cuenta, sobre las diferentes zonas, que son aspectos importantes que inciden en la suba de los índices de precios:

- En la zona céntrica no hay desocupación y, a diferencia de otros años cuando se rescindían contratos, hoy se renuevan todos. Incluso se da el caso de grandes empresas que quieren alquilar e indemnizan al inquilino anterior.
- La zona de Nueva Córdoba creció mucho en los últimos años en rubros comerciales.
- En el resto de la ciudad, importantes avenidas tuvieron una explosión que convirtió a sus barrios en destacadas zonas comerciales. La zona sur está tomando un impulso importante y la norte (cuyo crecimiento empezó antes) está más estable. “La avenida Valparaíso creció comercialmente, pero la arteria principal sigue siendo Riccheri, tiene un crecimiento muy fuerte, con precios muy sostenidos y, a pesar de que se están haciendo complejos de locales, hay demanda pero no hay para ofrecer”.
- También se destaca la avenida O’Higgins, donde se ubican importantes cadenas minoristas.
- En el norte, la avenida Rafael Núñez continúa con alto movimiento y casi sin locales desocupados.

- En la recta Martinoli, donde hubo un fuerte auge el año pasado y con gran construcción de locales, ahora la situación se calmó y los precios se están acomodando.
- También en el Norte, la calle Menéndez Pidal de barrio Urca está mostrando un fuerte crecimiento comercial.
- Pero el ímpetu comercial no se frena en estas arterias tradicionales: están tomando gran impulso los barrios General Paz y Alta Córdoba.

Debido al gran auge y fomento para la construcción que actualmente están tendiendo los barrios General Paz y Alta Córdoba, sobre todo para locales comerciales, gastronómicos y viviendas, su cotización de lotes tuvo un aumento de precios gracias a esta creciente demanda. Sin embargo, los mismos aun no alcanzan al promedio con el que se trabaja para las zonas de Nueva Córdoba, Centro y Cerro.

Seguridad

En lo referido a esta variable, se realiza un análisis menos formal, ya que no se cuenta con índices oficiales de seguridad, por zonas o principales barrios de Córdoba. Pero se puede hacer una apreciación más amplia, a través de la observación.

Las zonas que cuentan con mayor vigilancia y protección policial, es el área céntrica gracias a su gran concentración de locales comerciales, importantes bancos y financieras, entre otros. A pesar de ello, una vez finalizado el horario comercial se vuelve una zona muy poco transitada y muy desolada.

En las zonas de los barrios de Alta Córdoba y General Paz, ocurre una situación similar, con la diferencia que las mismas al contar actualmente con una importante oferta gastronómica puede ser recorrida hasta horas un poco mas altas. Aunque cuenta con la desventaja de no contar tanta vigilancia como la zona céntrica.

El área de Nueva Córdoba, se podría decir que en comparación con el resto, es la más transitada, ya que al ser el corazón de la zona universitaria se puede encontrar movimiento a cualquier hora del día, inclusive hasta altas horas de la noche donde la actividad nocturna cobra importancia. Debido a que la actividad de muchos locales

comerciales, gastronómicos, centros educacionales se extiende hasta llegada la noche, se ve beneficiada por la protección de diferentes servicios de vigilancia particulares como así también por la policía local.

Mediante los análisis realizados anteriormente:

- El análisis macro del entorno, donde a través de el mismo se llegó a la conclusión sobre qué localidad es la más apropiada para llevar a cabo el proyecto: Ciudad de Córdoba capital,
- Posteriormente, el análisis micro de localización donde se analizaron los barrios de la ciudad Córdoba, se puede decir que la zona apta para la instalación del presente proyecto, es el barrio de Nueva Córdoba. La selección se debe a que el mismo cuenta:
 - Concentra gran parte de la oferta turística de la ciudad.
 - Al estar tan cercana con la zona céntrica, es de fácil acceso. Todos los corredores de transporte público, tienen llegada a ella.
 - Es una zona muy concurrida a toda hora del día, lo que la hace una área con vigilancia casi permanente por lo tanto muy segura.
 - El único factor que tendría en contra, se debe al alto nivel de precios para acceder a un terreno o vivienda.

Ingeniería del proyecto

En el siguiente apartado se analizarán datos de carácter técnico y monetario como ser, la localización puntual donde se encontrara ubicado el proyecto como así también información de carácter monetario que nos dará un panorama de cuanto ascenderán los costos por inversión inicial. Los ítems que componen el siguiente análisis son:

- Localización
- Costos por re-funcionalización en áreas públicas y privadas.
- Costos por equipamiento para dichas áreas.
- Costos fijos y variables.

Localización.

La localización que se seleccionó para el presente proyecto es situada en calle Chacabuco y Rondeau, en el barrio de Nueva Córdoba. Allí se encuentra una casona antigua en muy buen estado, con amplios espacios y una ubicación privilegiada, ya que se encuentra en el corazón de la zona universitaria, muy cerca de importantes museos, locales de gastronomía, discotecas, etc.

Cabe destacar, que la vivienda deberá pasar por un proceso de restauración y re-funcionalización a pesar del buen estado de conservación en el que se encuentra.

- Precio en dólares: U\$S 158.333
- Precio en Pesos: \$ 950.000
- Red de agua potable: si
- Red de Gas Natural: si

Costos por re-funcionalización en áreas públicas y privadas.

En esta sección, se procede a calcular el monto de inversión inicial que se necesitara para llevar a cabo el eficiente funcionamiento del proyecto hotelero.

Primeramente, para el cálculo de la inversión inicial se contabilizo el precio de venta de la vivienda en pesos, en este caso es de \$840.000. Como siguiente paso, sabiendo que es

una vivienda que necesita de una re funcionalización, se contabilizan los gastos en áreas públicas (cocina, comedor, recepción, baños públicos, sala de estar y office) y privadas (habitaciones y sus correspondientes baños), para ello se trabajó con el precio unitario de construcción (en metros cuadrados) que asciende a \$2000 (pesos) y con el tamaño del ítem de construcción a re funcionalizar. A continuación se muestran las tablas correspondientes, con los cálculos realizados.

Tabla n° 11: “Calculo de superficies y costos en áreas privadas (habitaciones)” Fuente: Elaboración propia

AREAS PRIVADAS							TOTAL UNITARIO	TOTAL
Item Construccion	Unidad de medida	Tamaño	Total superficie	Qhabitaciones	Qhabitaciones sin baños	Total Sup. por Qhabitaciones		
Habitacion Doble	m2	20	26	4	2	52	\$ 3.000,00	\$ 78.000,00
Baños Habitacion Doble	m2	6						
Habitacion Triple	m2	28	37	4	2	74	\$ 3.000,00	\$ 111.000,00
Baños Habitacion Triple	m2	9						
Habitacion Cuadruple	m2	30	42	2	1	42	\$ 3.000,00	\$ 126.000,00
Baños Habitacion Cuadruple	m2	12						
Total			105	10	5	168		
Espacio Tecnico Adicional 20%			21			33,6	\$ 3.000,00	\$ 63.000,00
TOTAL			126			201,6		\$ 604.800,00

Tabla n° 12: “Calculo de superficies y costos en áreas públicas”

Fuente: Elaboración propia

AREAS PUBLICAS				
Item Construccion	Unidad de medida	Tamaño	Punitario (m2)	TOTAL
Recepcion y conserjeria	m2	40	\$ 2.000,00	\$ 80.000,00
Cocina	m2	80	\$ 2.000,00	\$ 160.000,00
Sala de Estar	m2	60	\$ 2.000,00	\$ 120.000,00
Office	m2	9	\$ 2.000,00	\$ 18.000,00
Comedor	m2	80	\$ 2.000,00	\$ 160.000,00
Baños Compartidos	m2	6	\$ 2.000,00	\$ 12.000,00
Total		195		
Espacio Tecnico Adicional 20%		39	\$ 2.000,00	\$ 78.000,00
TOTAL		234		\$ 628.000,00

TOTAL SUPERFICE AREAS PUBLICAS + AREAS PRIVADAS	\$ 1.232.800,00
--	------------------------

Los resultados que se obtuvieron en cada caso fueron los siguientes:

- En áreas privadas, para un total de 201,6 mts2 el total asciende a \$604.800.
- En áreas públicas, para un total de 234 mts2 el total asciende a \$628.000
- Por lo tanto, el resultado que arrojó esta operación fue que el gasto sería de \$1.232.800.

Como siguiente paso, se clasifico de acuerdo a los distintos espacios con los que contara el proyecto hotelero para poder determinar el equipamiento que necesitara cada área, en que cantidad y el monto de este gasto.

Tabla n° 13 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Recepcion y Conserjería	Q	Punitario	TOTAL
Computadoras	2	\$ 3.500,00	\$ 7.000,00
Impresoras	1	\$ 800,00	\$ 800,00
Mesadada	1	\$ 850,00	\$ 850,00
Archivero	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Biblioteca	1	\$ 250,00	\$ 250,00
Utiles varios	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
TOTAL			\$ 10.100,00

Tabla n° 14 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Cocina	Q	Punitario	TOTAL
Pileta de acero inoxidable	2	\$ 2.000,00	\$ 4.000,00
Freezer vertical	1	\$ 3.800,00	\$ 3.800,00
Heladera	2	\$ 4.700,00	\$ 9.400,00
Mesa 4 patas acero inox	3	\$ 2.200,00	\$ 6.600,00
Cocina 4 hornallas, baño maria, 1 horno	1	\$ 5.300,00	\$ 5.300,00
Microondas	3	\$ 690,00	\$ 2.070,00
Estanteria, alacena	2	\$ 1.000,00	\$ 2.000,00
TOTAL			\$ 33.170,00

Tabla n° 15 Fuente: Elaboración propia

Comedor	Q	Punitario	TOTAL
Mesas	10	\$ 420,00	\$ 4.200,00
Sillas	30	\$ 120,00	\$ 3.600,00
Banquetas altas	5	\$ 270,00	\$ 1.350,00
Barra	1	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
Computadora	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
TOTAL			\$ 16.150,00

Tabla n° 16 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Sala de Estar	Q	Punitario	TOTAL
Juego de living	1	\$ 3.170,00	\$ 3.170,00
Mesa ratona	1	\$ 680,00	\$ 680,00
Revistero	1	\$ 250,00	\$ 250,00
Puf	3	\$ 125,00	\$ 375,00
TV Plasma	1	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00
TOTAL			\$ 8.175,00

Tabla n° 17 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Baños Públicos	Q	P unitario	TOTAL
Mesada	3	\$ 600,00	\$ 1.800,00
Lavabo	8	\$ 220,00	\$ 1.760,00
Inodoro	8	\$ 880,00	\$ 7.040,00
Mingitorios	4	\$ 700,00	\$ 2.800,00
Duchas	8	\$ 200,00	\$ 1.600,00
Cesto de basura	3	\$ 80,00	\$ 240,00
Espejo	4	\$ 150,00	\$ 600,00
TOTAL			\$ 15.840,00

TOTALES	\$ 83.435,00
----------------	---------------------

Las áreas públicas que comprende cocina, sala de estar, comedor, baños públicos, área recepción tendrán un gasto de \$83.435 en el total de su equipamiento.

En cuanto al equipamiento de habitaciones y sus respectivos baños, el gasto suma \$303.730.

Tabla n° 18 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Habitaciones	Q	P unitario	TOTAL
Mesita de Luz	12	\$ 200,00	\$ 2.400,00
Colchon	36	\$ 3.000,00	\$ 108.000,00
Camas	36	\$ 600,00	\$ 21.600,00
Armario Ropa	10	\$ 400,00	\$ 4.000,00
Cofre de seguridad	10	\$ 520,00	\$ 5.200,00
Almohadas	36	\$ 200,00	\$ 7.200,00
Cubre Colchon	36	\$ 100,00	\$ 3.600,00
Juego Sabanas	108	\$ 290,00	\$ 31.320,00
Frasadas	108	\$ 320,00	\$ 34.560,00
Cubrecama Verano	108	\$ 250,00	\$ 27.000,00
Cubrecama Invierno	108	\$ 320,00	\$ 34.560,00
Toallones	108	\$ 80,00	\$ 8.640,00
Toallas Faciales	108	\$ 20,00	\$ 2.160,00
Felpudo	108	\$ 45,00	\$ 4.860,00
TOTAL			\$ 295.100,00

Tabla n° 19 Fuente: Elaboración propia

Equipamiento Baño	Q	P unitario	TOTAL
Set (lavabo, inodoro, bidet)	5	\$ 1.050,00	\$ 5.250,00
Cesto de basura	5	\$ 25,00	\$ 125,00
Toalleros	5	\$ 176,00	\$ 880,00
Ducha	5	\$ 190,00	\$ 950,00
Espejos	5	\$ 285,00	\$ 1.425,00
TOTAL			\$ 8.630,00

TOTALES	\$ 303.730,00
----------------	----------------------

En este punto, vale hacer una aclaración técnica con respecto al cálculo de “blancos y suaves”. El mismo, se llevó a cabo bajo la premisa de que para un óptimo funcionamiento del servicio de alojamiento, es recomendable tener 3 juegos por cada plaza esto se debe a

que cada uno de ellos sigue el siguiente circuito: habitación del huésped, lavandería, y office (a modo de reposición o ante una eventualidad).

Una vez llegada a esta instancia, se contabilizan los costos de los ítems hasta este punto obtenidos y se puede decir que la inversión inicial ascendería a:

- Precio de venta de la vivienda: \$950.000
- Total de gastos en re-funcionalización de la vivienda: \$1.232.800
- Gastos en equipamiento de áreas públicas: \$83.435
- Gastos en equipamiento de áreas privadas: \$303.730
- TOTAL: \$ 2.569.965,00

Una vez que las instalaciones se encuentren en estado para el funcionamiento y recepción de los huéspedes, se proyectó el cálculo de los costos fijos y variables que se determinaron de la siguiente manera.

Como único costo fijo, se consideró el salario del personal que trabajara en el Hostel. El dato del monto de los mismos se calculó de acuerdo a la escala salarial de junio a septiembre de 2012 de FEHGRA para el interior del país (ver anexo n° 7), de acuerdo a la de una estrella para hoteles (se optó por esta categoría como parámetro ya que los servicios complementarios con los que contara el presente proyecto hotelero, se asemejan a las prestaciones que brinda esta modalidad). Como se describirá en el capítulo de “Prefactibilidad de Gestión” el proyecto contara con 3 empleados de manera fija (gerente general, recepcionista, y mucama) por lo que los costos fijos por mes serían de \$19.822 y anualmente de \$237,864. A continuación se presenta la tabla con los respectivos datos del cálculo.

Tabla n° 20

Fuente: Elaboración propia

COSTOS FIJOS				
Recursos Humanos	Cantidad	Salario x 1,35	TOTAL MENSUAL	TOTAL ANUAL
Gerente General	1	\$ 5.638,95	\$ 5.638,95	\$ 67.667,40
Recepcionista	1	\$ 4.868,10	\$ 9.736,20	\$ 116.834,40
Mucamas	1	\$ 4.446,90	\$ 4.446,90	\$ 53.362,80
TOTAL			\$ 19.822,05	\$ 237.864,60

A los costos variables se los calculo como un porcentaje del total de ingresos.

Tabla n° 21

Fuente: Elaboración propia

COSTOS VARIABLES		
TOTAL DE INGRESOS	\$ 777.723,00	TOTAL
Servicio de mantenimiento	1%	\$ 7.777,23
Servicios Públicos (luz, gas, agua)	2,5%	\$ 19.443,08
Servicios Privados (Cable,internet, telefonía)	2%	\$ 15.554,46
Promoción	1%	\$ 7.777,23
TOTAL		\$ 50.552,00

La distribución de los porcentajes, para poder tener una medida ajustada a la realidad, fueron basados en el detalle de los gastos comunes de un establecimiento de similares características (Mundo Nómade Hostel), que en este caso particular fueron necesarios algunos ajustes para lograr mayor exactitud en la proyección.

Cabe aclarar también, que de acuerdo a la metodología planteada para el presente proyecto, los costos variables del anterior cuadro son el resultado de los ingresos en el caso de un escenario normal. Más adelante, se procederá al completo análisis del resto de los escenarios posibles. (Consultar anexos n°8 y n°9)