

febrero 2006



ESTUDIO DE CONDICIONES DE INVERSIÓN EN LA INDUSTRIA HOTELERA GUATEMALA, EL SALVADOR Y NICARAGUA

Realizado por:



Con la colaboración de:



INTRODUCCIÓN

El sector turismo, en la Región Centroamericana, ha mostrado un fuerte crecimiento en los últimos años, tanto en el número de turistas que visitan la región como en el ingreso de divisas generadas por esta actividad. Este hecho, ha llamado la atención de los inversionistas regionales e internacionales, quienes desarrollan actualmente diversos proyectos en la región.

El presente estudio elaborado por Turasist, describe las condiciones generales de inversión en la industria hotelera en Guatemala, El Salvador y Nicaragua. Adicional a las condiciones propias de la industria, se presenta un perfil de cada país incluyendo información económica y financiera para inversionistas internacionales.

GUATEMALA

Guatemala cuenta con un área geográfica de 108.889 km² y es la tercera República centroamericana más grande del Istmo, cuenta con costas en el Océano Pacífico y el mar Caribe. Su población actual es de aproximadamente 12,7 millones de habitantes y aunque su idioma oficial es el español, también se hablan diversos idiomas mayas en algunas regiones geográficas.

Guatemala tiene la economía más fuerte de Centroamérica, con un crecimiento real promedio de 3,7% en los últimos 10 años. Los motores tradicionales de la economía han sido, el sector agrícola y el comercio interno, aunque recientemente sectores emergentes como el turismo han ganado importante participación económica. Actualmente, este sector ocupa el segundo lugar en la generación de divisas para Guatemala, superado únicamente por el envío de remesas familiares de guatemaltecos en el exterior.

La moneda oficial es el Quetzal (Q) y el sistema de cambio de éste contra otras monedas es libre y ha sido estable a lo largo de los últimos 5 años, habiendo mantenido una relación con el Dólar Americano de aproximadamente Q7,75 por US \$ 1,00 a lo largo de dicho período.

Guatemala, junto a El Salvador y Honduras, son los países con economías más liberales de Centro América y, en forma conjunta, han logrado importantes acuerdos comerciales con bloques económicos mundiales. Comercialmente, los Estados Unidos de América y el resto de países Centroamericanos son los principales socios de Guatemala.

El país cuenta con moderna infraestructura en áreas como puertos marítimos, aeropuertos internacionales y sistemas de carreteras. Igualmente las áreas de telecomunicaciones y generación y distribución eléctrica cuentan con una de las más modernas regulaciones de Latinoamérica permitiendo la libre competencia de proveedores, lo que ha originado que compañías de clase mundial como Telefónica, Millicom, America Movil, Unión Fenosa e Iberdrola presten servicios en el país.

Guatemala cuenta actualmente con un Gobierno que ha realizado esfuerzos por apoyar la competitividad y las inversiones, tanto locales, como extranjeras. Se ha mejorado permanentemente el clima de negocios, dando especial importancia a la logística y a la infraestructura, así como a la seguridad ciudadana.

Los impuestos más importantes en Guatemala son el Impuesto al Valor Agregado o IVA y el Impuesto Sobre la Renta o ISR, con tasas respectivas del 12% y 31%, aunque para este último, existe la opción de pago del 5% sobre ingresos brutos.

El Sector Turismo en Guatemala

Guatemala es un destino turístico con dinamismo y variedad, además de un crecimiento en el ingreso de turistas del 34% de 2003 a 2004, la actividad tuvo un incremento en la generación de divisas del 29% en el mismo período. La mayor parte de turistas que ingresaron a Guatemala durante el año 2004 provenían de América del Norte (Canadá, Estados Unidos y México). Segundos en orden son los turistas procedentes de Centroamérica, Lejano Oriente y Europa.

La demanda turística aumenta durante los meses de marzo, abril, julio y agosto, debido a la Semana Santa y al verano en Norte América y Europa. Las razones principales por las que ingresan turistas a Guatemala son Vacaciones y Negocios, seguido por Visita a Familia y Amigos entre otros.

La oferta hotelera al año 2004 era de 695 hoteles en todo el país, con una oferta total de 17.774 habitaciones disponibles, de las cuales el 29,7% se concentraba en la capital. Los hoteles de categoría superior en su mayoría están asociados a las principales cadenas hoteleras de Norte América, tales como: Marriott, Intercontinental, Westin, Choice Hotels, Holiday Inn, Crown Plaza, Ramada, Quinta Real, Radisson y Best Western.

Entre los recursos turísticos que Guatemala ofrece se encuentran los Naturales, Históricos y Culturales. Sus principales destinos son: Ciudad de Guatemala, Antigua Guatemala y Petén, donde se ubican importantes vestigios de la cultura Maya.

EL SALVADOR

La República de El Salvador tiene aproximadamente 21.040 km², siendo el país más pequeño de Centro América y el único del istmo con costas solamente en el Océano Pacífico. Su población es aproximadamente de 6.890.000 habitantes y su idioma oficial es el español.

El Salvador es una de las economías más dinámicas de Centro América y la única donde el Dólar Americano es la moneda de circulación. Junto con Honduras y Guatemala son las economías más liberales y progresistas de la región, de hecho, El Salvador es el segundo país de Latinoamérica, después de Chile, con mayor libertad en su economía, según el

Índice de Libertad Económica del 2005, publicado por la US-based Heritage Foundation y Wall Street Journal. Los principales sectores económicos del país son los de servicios e industria y sus socios comerciales principales son los Estados Unidos de América y el resto de países Centroamericanos. En los últimos años la actividad agrícola, importante históricamente, ha decrecido frente a un aumento en el sector de servicios.

El Salvador se ha caracterizado por implementar importantes reformas en la economía del país. Se ha transformado hacia un país con clima de negocios favorable al comercio exterior y a las inversiones, tanto nacionales como extranjeras.

El Salvador cuenta con una de las mejores infraestructuras en comunicaciones de Centro América. Los recientes gobiernos y el actual han invertido importantes sumas en el desarrollo de carreteras y puertos marítimos. Los sectores de telecomunicaciones y generación y distribución de energía eléctrica, permiten la libre competencia, por lo que compañías de clase mundial como AES, Millicom y Telefónica participan activamente en el mercado.

Los principales impuestos en El Salvador son el Impuesto al Valor Agregado o IVA y el Impuestos Sobre la Renta o ISR con tasas respectivas de 13% y 25%.

El Sector Turismo en El Salvador

La diversificación y desarrollo del pujante sector de servicios, su posición geográfica y el contar con el hub de una de las líneas aéreas más grandes de Latinoamérica, han influido en que El Salvador se esté convirtiendo cada día más en un destino turístico estratégico.

La actividad del turismo tuvo un crecimiento en el ingreso de turistas del 10% de 2003 a 2004 y un incremento en la generación de divisas del 14% en el mismo período. Las tres estaciones principales de mayor ingreso de visitantes al país son: Semana Santa, en marzo o abril, según el año; la época de verano en el hemisferio norte, la cual tiene como punto relevante el mes de julio y el período de vacaciones de navidad, en el mes de diciembre.

La mayor parte de turistas que ingresaron a El Salvador durante el 2004 fueron de origen centroamericano, principalmente de Guatemala. En su orden le siguen los turistas procedentes de Norte América, principalmente de Estados Unidos, Sudamérica, Europa y otras naciones. El principal motivo de viaje a El Salvador es el de la visita a familiares y amigos, seguido por vacaciones y negocios entre otros, este último motivo está creciendo importantemente.

La oferta hotelera alcanzó, al 2004, la cantidad de 5.200 habitaciones; de éstas, el 52% se concentraron en la capital del país, San Salvador. Adicionalmente, durante los últimos dos años se generó oferta de alojamiento en las zonas de montaña, en donde se ofrecen servicios de alta calidad combinados con actividades vinculadas a la naturaleza. Aún cuando la oferta de recursos turísticos se ha diversificado, el principal recurso continúa siendo las playas sobre el Océano Pacífico.

En el primer semestre del 2006, el Ministerio de Turismo Salvadoreño, junto con el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) presentará el Plan Nacional de Turismo 2014 de El Salvador, en elaboración por la consultora Grupo GDT.

NICARAGUA

Nicaragua tiene aproximadamente un área de 130.668 km², lo que lo hace el país más grande de Centro América. Su población aproximada es de 5.500.000 habitantes. El idioma oficial es el español, pero en el área del Atlántico se habla inglés como herencia de la dominación que el Reino Unido mantuvo en esta zona, en la cual también se hablan otras lenguas indígenas.

La década de los años ochenta, fue un período político muy convulsionado para Nicaragua, que inició en 1979 con la toma del poder por medio de una guerra civil de grupos comunistas, lo que originó un bloqueo económico por naciones occidentales y una contrarrevolución que duró hasta finales de la década cuando se realizaron elecciones libres. Si bien este período histórico ocasionó rezagos importantes para el país, a partir de mediados de la década de los años noventa, el país inició un despegue económico que aun se mantiene en la actualidad. Las principales actividades productivas del país en la actualidad son la agricultura y pesca.

La moneda oficial es el Córdova y aún cuando puede negociarse libremente, por los últimos años, ha mantenido una devaluación controlada aproximadamente del 10% anual con relación al Dólar Americano, siendo el tipo de cambio promedio a Mayo de 2005 de C16,64 por US \$ 1,00.

A lo largo de los últimos tres años, Nicaragua ha negociado en conjunto con Guatemala, El Salvador y Honduras importantes acuerdos económicos con bloques económicos en el mundo y ha liberalizado importantes sectores económicos del país como las telecomunicaciones y generación y distribución eléctrica. Gracias al cambio que ha sufrido el sistema económico del país, recientemente, la mayoría de la deuda externa de Nicaragua le fue condonada y ha logrado importantes mejoras en las condiciones para el resto de deuda vigente.

Una de las limitaciones históricas de Nicaragua ha sido su pobre infraestructura, sin embargo durante los últimos 8 años, el gobierno por medio de financiamientos específicos de entidades financieras multilaterales, ha invertido grandemente en este sector, especialmente en carreteras y puertos. Adicionalmente, el aeropuerto internacional ubicado en la capital del país, Managua, está en proceso de ampliación y modernización.

Los principales impuestos en Nicaragua son el impuesto al Valor Agregado o IVA y el Impuesto sobre la Renta con tasas respectivas de 15% y 30%.

El Sector Turismo en Nicaragua

El turismo en Nicaragua se ha convertido en una fuente importante de ingresos de divisas, representando actualmente casi la cuarta parte del total de ingresos por exportaciones del país. Estos ingresos por el sector turismo han incrementado en un 22% en los últimos diez años, mientras que la cantidad de visitantes ha crecido en promedio 15% en forma anual durante ese mismo período, habiendo alcanzado durante el año 2004 una cifra de 634 mil visitantes.

La mayor parte de turistas que ingresaron a Nicaragua durante el 2004 fueron de origen Centroamericano, seguidos por los estadounidenses y sus principales motivos de viaje fueron, trabajo o negocios, turismo, convenciones y otros. La época más importante para el turismo en Nicaragua comprende los meses de marzo y abril y de octubre a diciembre; meses en que comúnmente se otorgan vacaciones a personas de países de Centro América y Estados Unidos.

La oferta hotelera en Nicaragua es escasa. En el país existen únicamente ciento cuatro hoteles, con un total de 5.161 habitaciones disponibles. La mayor concentración de hoteles se encuentra en Managua, capital del país. Entre los recursos turísticos que Nicaragua ofrece se encuentran los Naturales, Culturales y Religiosos. Sus principales destinos tienen relación con actividades de ecoturismo y playas.

ANALISIS COMPARATIVO

Condiciones y Oportunidades de Negocios para Inversionistas Internacionales

Los tres países bajo estudio, forman parte del Mercado Común Centroamericano (MCCA), y están clasificados por el Fondo Monetario Internacional como países en vías de desarrollo.

Guatemala tiene la economía más fuerte de Centroamérica, mientras que Nicaragua la más débil y El Salvador es el único país que tiene una economía dolarizada (Dólares Americanos). Los tres países, han mantenido condiciones económicas estables por los últimos cinco años y Guatemala y Nicaragua, no han tenido fuertes devaluaciones por el mismo período. Los tres países han mantenido índices inflacionarios de un solo dígito y una política progresista y liberal en su sistema económico por los últimos diez años.

Existe gran interés en los tres países por la promoción de sus exportaciones y la recepción de capitales extranjeros en nuevas inversiones. Es por ello, que los Gobiernos y entes gremiales, constantemente negocian tratados y acuerdos comerciales con distintos países del mundo y promocionan los países en los mercados internacionales, para el establecimiento libre de nuevos negocios.

Guatemala y El Salvador, son los países económicamente más progresistas de Centro América y cuentan con moderna infraestructura e incluso, mantienen un relativo libre tráfico de mercancías y personas entre sus territorios.

A continuación se presenta un cuadro comparativo de la estimación de los indicadores económicos para el período 2005, en cada uno de los países.

Cuadro Comparativo Resumen de Indicadores Económicos			
	Guatemala	El Salvador	Nicaragua
PIB (US\$ millardos)	30,5	17	4,6
Crecimiento PIB real (%)	3	2,3	3
Inflación anual (%)	7	4,5	7
Tasa de cambio (GTQ x US\$)	7,68	N/A	16,5
Balance fiscal (PIB%)	-1,8	-3,3	-7,5
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-3,8	-3,8	-16,4
Exportaciones (USD millardos)	3,9	3,6	0,7
Importaciones (USD millardos)	7,6	6,3	2
Deuda Externa (USD millardos)	6	4,9	5,8
Deuda Externa (% del PIB)	19,5	28,6	126,1 *
Reservas internacionales (USD millardos)	3,4	1,9	0,7

Estimado a Mayo de 2005
 Fuente: Invest in Guatemala y Bancoldex
 * Antes de Negociaciones de Condonacion de Deuda

Si una persona extranjera quiere trabajar en algún país de los mencionados, necesita obtener un permiso especial de trabajo o una residencia temporal. A las empresas que operan en dichos países se les exige que el personal extranjero no exceda el 10% del total de sus empleados.

A continuación podemos ver un cuadro comparativo del salario mínimo promedio por día para Guatemala, El Salvador y Nicaragua:

Cuadro Comparativo Salarios Mínimos Diarios			
	Guatemala	El Salvador	Nicaragua
En Dólares Americanos (US\$)	6,27	5,28	2,17

En los tres países, la figura legal más utilizada para el establecimiento de compañías nacionales, es la Sociedad Anónima, la cual se establece a través de procedimientos sencillos y baratos. De igual forma, en los tres países pueden establecerse de forma sencilla sucursales de compañías extranjeras. Y permiten que ciudadanos extranjeros trabajen en compañías nacionales o extranjeras, siempre y cuando cumplan con procedimientos formales para la obtención del permiso respectivo.

El cuadro siguiente muestra las tasas correspondientes a los principales impuestos de los países.

	Guatemala	El Salvador	Nicaragua
Impuesto al Valor Agregado o IVA	12%	13%	15%
Impuesto Sobre la Renta o ISR	a 31%	25%	30%

a) Puede optarse a un pago definitivo igual al 5% de los ingresos brutos.

El Sector Turismo en la Región

El turismo es una importante fuente de divisas para los tres países. El número de visitas de turistas como las divisas que estos generan a los tres países, ha aumentado sostenidamente a lo largo de los últimos años, en los casos de Guatemala y Nicaragua, el turismo representa ya uno de los sectores económicos más importantes para el país. La demanda turística aumenta en los tres países durante los meses de marzo y abril y finales de año. La mayor parte de los turistas que visitan Guatemala provienen de Norteamérica, mientras que los que visitan El Salvador y Nicaragua provienen de Centroamérica, principalmente de Guatemala.

Guatemala es el país que ofrece recursos turísticos históricos más ricos, pues la historia y la cultura guatemaltecas cuentan con ancestros de la civilización Maya y legados de la Colonia Española, este hecho y las características geográficas del país, también lo convierten en un destino importante para el turismo ecológico y de aventura. El Salvador por su parte ofrece una mayor diversidad y riqueza en los recursos de Sol y Playa y debido a su ubicación geográfica y el crecimiento en el sector de servicios de su economía, la han convertido en un destino importante para los negocios en la región. Nicaragua cuenta con ricos recursos Ecológicos y de Sol y Playa.

El país con una mayor oferta hotelera e infraestructura turística de los tres es Guatemala, seguida de El Salvador y Nicaragua, en los cuales mucha de la oferta disponible se concentra en las Capitales del país, con actual crecimiento en otros destinos.

A continuación se incluyen estadísticas e información comparativa del sector turismo para los tres países.

**Cuadro Comparativo
 Información de Turismo**

	Guatemala	El Salvador	Nicaragua
Número de turistas que ingresaron en 2004	1.181.526	944.000	600.000
Crecimiento de ingreso de turistas 2004-2003	34%	10%	15%
Turistas de origen no Centroamericano en 2004	70%	44%	41%
Divisas generadas por turismo en 2004 (Millones US\$)	770	424	158 *
Incremento en generación de divisas 2004-2003	29%	14%	23% **
Oferta total de habitaciones	17.774	5.200	2.859

* Al 2003 en Nicaragua

** 2002-2003

Costes de Desarrollo y Operación en la Industria Hotelera

Los costes analizados en secciones específicas por país, incluyen coste de tierra para desarrollo de inversiones, costes de construcción y costes de personal relevante para operaciones hoteleras. En los perfiles de cada uno de los países, ha quedado incluida información relativa al coste de servicios básicos como telefonía, agua y electricidad.

En cuanto a la comparación de costes específicos para la industria, Guatemala cuenta con los más elevados, sin embargo es el país con el sector turístico más desarrollado y el que mostró mayor incremento en la actividad para el período 2003-2004. Nicaragua, presenta los costes más bajos de los tres países analizados. Los costes de desarrollo y construcción de proyectos en los países bajo estudio, pueden variar significativamente, dependiendo de la ubicación de los mismos y por ende, del acceso a materiales y de personal calificado. Igualmente, pueden variar dependiendo de aspectos ligados a la complejidad de construcción que tenga, según los diseños específicos por proyecto o requerimientos especiales.

INDICE

Resumen Ejecutivo	4
Análisis Comparativo.....	9
Guatemala	13
El Salvador.....	55
Nicaragua	92

Si está interesado en obtener una copia del estudio completo, cuyo índice precede, puede solicitar la misma a:

Red CSEA

Isla de la Cartuja, s/n.

C.P 41090 Sevilla.

redcsea@cea.es

TELF. 954 48 89 00. FAX 954 48 89 13.