

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS**



**DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL ARTESANAL Y  
TURÍSTICO COMO UNA ALTERNATIVA PARA APOYAR EL DESARROLLO  
SOCIOECONÓMICO EN EL MUNICIPIO DE AMATITLÁN, DEPARTAMENTO DE  
GUATEMALA.**



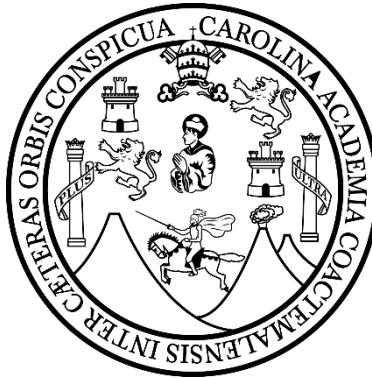
**Lic. Brian Omar Jolon Aguilar**

**Guatemala, 05 de octubre de 2021**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS**



**DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL ARTESANAL Y TURÍSTICO COMO UNA ALTERNATIVA PARA APOYAR EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO EN EL MUNICIPIO DE AMATITLÁN, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**



**Informe final del Trabajo Profesional de Graduación para la obtención del Grado de Maestro en Artes, con base en INSTRUCTIVO PARA ELABORAR EL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN ARTES Aprobado por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SEPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.**

**AUTOR: Lic. Brian Omar Jolon Aguilar**

**Guatemala, 05 de octubre de 2021.**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán  
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
Vocal I: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez  
Vocal II: Dr. Byron Giovanni Mejía Victorio  
Vocal III: Vacante  
Vocal IV: BR. CC. LL. Silvia María Oviedo Zacarías  
Vocal V: P. C. Omar Oswaldo García Matzuy

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE  
GRADUACIÓN

Coordinador: Msc. José Ramón Lam Ortíz  
Evaluador: Msc. Josué Esaú Beltetón Salazar  
Evaluador: Msc. Carlos Humberto Valladares Gálvez

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

YO: **Brian Omar Jolon Aguilar**, con carné universitario: **201405270**.

Declaro que, como autor, soy el único responsable de la originalidad, validez científica de las doctrinas y opiniones expresadas en el presente Trabajo Profesional de Graduación, de acuerdo al artículo 17 del Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes.

Autor: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by 'O', 'J', 'A', and 'A' in a cursive script. The signature is written over a horizontal line.

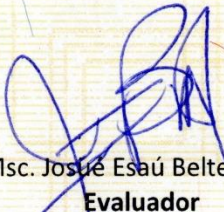



## ACTA No. MFEP-036-2021

De acuerdo al Estado de Emergencia Nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el Campus Central de la Universidad de San Carlos de Guatemala, ante tal situación, la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, debió incorporar tecnología virtual para atender la demanda de necesidades del sector estudiantil, por lo que en esta oportunidad nos reunimos de forma virtual los infrascritos integrantes de la Terna Evaluadora, el día martes 5 de octubre de 2021, a las 19:00 horas, para evaluar la presentación del TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN del Licenciado **Brian Omar Jolon Aguilar**, carné No. 201405270, estudiante de la Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la sección **B** de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de **Maestro en Artes** en Formulación y Evaluación de Proyectos. La presentación se realizó de acuerdo con el Instructivo, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado -SEP- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

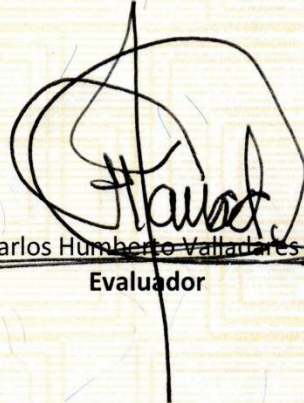
Cada examinador evaluó, de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado **"DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL ARTESANAL Y TURÍSTICO COMO UNA ALTERNATIVA PARA APOYAR EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO EN EL MUNICIPIO DE AMATITLÁN, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA."**, dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. La presentación fue calificada con una nota promedio de 76 puntos, obtenida de los punteos asignados por cada integrante de la Terna Evaluadora. La Terna hace las siguientes recomendaciones: Que, de acuerdo a las observaciones realizadas por cada uno de los miembros de la Terna Evaluadora, en los documentos revisados y entregados al estudiante; éste debe de incorporarlos al documento final de Trabajo Profesional de Graduación. Para el efecto dispone de cinco (5) días hábiles de acuerdo con el Instructivo para Elaborar Trabajo Profesional de Graduación para optar a la Maestría en Artes.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala el 5 de octubre 2021.

  
Msc. José Esau Beltetón Salazar  
Evaluador

  
Msc. José Ramón Lam Ortiz  
Coordinador



  
Msc. Carlos Humberto Valladares Gálvez  
Evaluador

  
Lic. Brian Omar Jolon Aguilar  
Postulante



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN ARTES EN FORMULACION Y EVALUACION DE PROYECTOS

ADENDUM al ACTA No. MFEP-036-2021

El infrascrito Examinador CERTIFICA que el estudiante **Brian Omar Jolon Aguilar** carné No. 201405270 incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la terna evaluadora.

Guatemala, 10 de octubre de 2021.



(f)

José Ramón Lam Ortiz  
Coordinador

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A mis papás:**

Por ser las personas que me apoyaron en todo momento y nunca dudaron de mí, por su amor y esfuerzo para salir adelante, depositando toda su confianza en mí.

### **A mis hermanos:**

Por siempre acompañarme en todos los procesos de mi vida, por ese cariño, amistad y unidad que hace que juntos el camino sea más fácil.

### **A mis amigos:**

Por todos los momentos compartidos de hermandad y por el apoyo constante tanto personal como académicamente.

### **A mis catedráticos:**

Por todo el conocimiento impartido a lo largo de mi vida académica y que me ha servido para crecer personal y profesionalmente.

# CONTENIDO

	<b>Página</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>i</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>v</b>
<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Antecedentes de centros comerciales artesanales y del turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala .....	1
1.2 Antecedentes del desarrollo de un centro comercial artesanal y turístico .....	4
<b>2. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>7</b>
2.1 Centro comercial artesanal y turístico .....	7
2.2 Formulación de un proyecto .....	9
2.3 Estudio de mercado.....	10
2.3.1 Demanda .....	11
2.3.2 Oferta .....	13
2.4 Estudio técnico .....	13
2.4.1 Localización .....	14
2.4.2 Tamaño.....	14
2.4.3 Tecnología .....	15
2.4.4 Presupuesto.....	15
2.4.5 Financiamiento.....	16
2.5 Estudio organizacional administrativo .....	17
2.6 Estudio ambiental.....	18
2.6.1 Matriz de Leopold .....	18
2.7 Estudio legal.....	19
2.8 Estudio financiero .....	19



<b>3. METODOLOGÍA .....</b>	<b>22</b>
3.1 Definición del problema .....	22
3.2 Objetivos .....	23
3.2.1 Objetivo general.....	23
3.2.2 Objetivos específicos .....	23
3.3 Diseño de la investigación.....	24
3.3.1 Unidad de análisis.....	24
3.4 Periodo histórico.....	24
3.5 Ámbito geográfico.....	24
3.6 Universo y muestra.....	25
3.7 Técnicas e instrumentos aplicados.....	27
3.7.1 Técnicas e instrumentos documentales .....	27
3.7.2 Técnicas e instrumentos de campo .....	27
<b>4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>29</b>
4.1 Diagnóstico socioeconómico .....	29
4.1.1 Antecedentes .....	29
4.1.2 Identificación de la problemática a resolver .....	30
4.1.3 Caracterización del área de influencia .....	37
4.2 Estudio de mercado.....	41
4.2.1 Demanda .....	42
4.2.2 Oferta .....	46
4.2.3 Demanda insatisfecha .....	49
4.2.4 Precios.....	50
4.2.5 Comercialización.....	52
4.3 Estudio técnico .....	53

4.3.1	Descripción del proyecto.....	53
4.3.2	Objetivos.....	54
4.3.3	Metas o resultados.....	55
4.3.4	Localización .....	56
4.3.5	Tamaño.....	58
4.3.6	Ingeniería del proyecto .....	59
4.3.7	Presupuesto de inversión .....	62
4.4	Estudio administrativo, legal y ambiental.....	65
4.4.1	Aspectos organizacionales administrativos .....	65
4.4.2	Aspectos legales.....	68
4.4.3	Aspectos ambientales.....	70
4.5	Estudio financiero .....	77
4.5.1	Fuente de financiamiento.....	77
4.5.2	Ingresos proyectados.....	78
4.5.3	Inversión inicial y costos proyectados.....	78
4.5.4	Flujo de fondos .....	79
4.5.5	Evaluación con enfoque costo beneficio .....	80
4.5.6	Evaluación con enfoque costo eficiencia .....	83
	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>88</b>
	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>90</b>
	<b>FUENTES DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>92</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>96</b>
	<b>LISTA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS .....</b>	<b>109</b>
	<b>ÍNDICE DE CUADROS .....</b>	<b>110</b>
	<b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>	<b>110</b>

**ÍNDICE DE FIGURAS ..... 111**

**ÍNDICE DE GRÁFICAS..... 111**

## RESUMEN

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, generalmente es un ejemplo de región con gran potencial turístico que no ha sido aprovechado. En el municipio actualmente no existen proyectos o programas que impulsen al comerciante artesanal o que ofrezca productos culturales, tampoco existen espacios con la infraestructura adecuada para la atención de turistas interesados en la cultura de la región y con esto generar empleos que permitan incrementar los ingresos de estos comerciantes y que contribuyan al desarrollo socioeconómico del municipio.

Por lo tanto, se plantea la siguiente pregunta general de investigación que pretende dar una respuesta parcial a la problemática: ¿El potencial que tiene el municipio de Amatitlán está siendo aprovechado a través de proyectos o programas de carácter artesanal y turístico que hagan uso del patrimonio cultural y tradicional y que impulsen el desarrollo socioeconómico de la población? El presente informe tiene como objetivo general contribuir a mejorar las condiciones socioeconómicas de la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que se dedica a las actividades comerciales artesanales y turísticas, a través de una infraestructura que consiste en la construcción de un Centro Comercial.

Para lograr dar respuesta al objetivo general se plantearon cinco objetivos específicos para la formulación del proyecto. En el primer objetivo se elabora un diagnóstico socioeconómico de la población que estará ubicada en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, con la finalidad de conocer la problemática que aqueja a estas familias; en el segundo objetivo se desarrolla un estudio de mercado dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, para conocer la oferta y la demanda que existe de esta actividad en el municipio; en el tercer objetivo específico se desarrolla un estudio técnico dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico.

Con el cuarto objetivo específico del proyecto se desarrolla la estructura administrativa del centro comercial artesanal y turístico y se describen los principales aspectos legales y ambientales que corresponden al proyecto, para verificar la viabilidad del proyecto y si

existe algún impedimento o razón para suspender o aplazar el mismo. Por último, en el quinto objetivo específico se realiza un estudio financiero de la implementación del centro comercial artesanal en su calidad de proyecto social, evaluando la rentabilidad desde el punto de vista del costo beneficio con los indicadores principales de VAN, TIR, Relación beneficio costo, periodo de recuperación de la inversión y también desde el punto de vista de su costo eficiencia con el indicador de costo anual equivalente.

El alcance de la investigación es descriptiva explicativa debido a la búsqueda de información para obtener datos que respondan al objetivo de la investigación y se enfoca a explicar los resultados de los estudios según los objetivos planteados. Se utiliza una metodología de enfoque mixto con predominancia cuantitativa y la investigación es de tipo aplicada tomando en cuenta que se pone en práctica los conocimientos adquiridos durante el tiempo de estudio de la Maestría en Formulación de Proyectos. El diseño de investigación utilizado consiste en un diseño no experimental que principalmente consiste en la recolección de datos a través de lecturas y materiales bibliográficos, para ser analizados y comparados con fuentes de información nacional y de otros países.

Dentro del diagnóstico se encontró una problemática socioeconómica en Amatitlán con un incremento de la población económicamente activa y falta de fuentes de empleo que permitan a la población trabajar y cubrir sus necesidades. La municipalidad no ha tomado como prioridad el fomentar el turismo en el municipio, según INGUAT no se ha recibido por parte de autoridades locales, administradoras de los recursos naturales y culturales ninguna solicitud para realizar algún programa o proyecto turístico en Amatitlán y la asignación presupuestaria para esta actividad es baja. Se selecciona la alternativa de un centro comercial artesanal y turístico para dar solución parcial a la problemática identificada, el cual busca atraer más turistas al municipio e incrementar las ventas de los comerciantes y la producción de artesanía en el municipio.

En el estudio de mercado se identificó que la población y los comerciantes están interesados en proyectos que fomenten el turismo y la cultura del municipio de Amatitlán, se identificó que existe una demanda insatisfecha del 27% en productos y servicios artesanales y turísticos, por lo que se propone crear un centro comercial artesanal y turístico que tenga la capacidad de cubrir el 96% de la demanda insatisfecha actual, con

un tamaño de 495 mts<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles, con una vida útil de 20 años, localizado en terrenos que son propiedad del Municipalidad de Amatitlán y que se encuentran adyacentes al Estadio Municipal, la inversión inicial asciende a Q3.2MM, con una primera propuesta de que sea cubierto con fondos gubernamentales por la Municipalidad de Amatitlán, departamento de Guatemala o bien por el Consejo de Desarrollo Departamental, quienes estará a cargo de la administración del proyecto terminado y también decidirá qué unidad asignar para el correcto funcionamiento del mismo, que consiga los objetivos propuestos y que prolongue la vida útil del establecimiento.

En el análisis de los aspectos legales no se encuentran motivos para posponer o abandonar el proyecto, debido a que es un proyecto realizado y ejecutado con fondos del Estado de Guatemala y se trata de un proyecto de tipo social, el mismo no pagará ningún tipo de impuesto ya que se encuentra exento dentro de las leyes tributarias. Se trabajarán los contratos pertinentes con la empresa constructora que será seleccionada en un proceso de licitación y el proyecto se registrará por el Código de la Municipalidad de Amatitlán y también se registrará en su primera etapa, bajo el Reglamento de Administración de Mercados y Parques Municipales de Amatitlán.

En el estudio de impactos ambientales, el proyecto se encuentra clasificado en la categoría B2 “Actividades de Bajo a Moderado Impacto Ambiental” del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y entre los principales impactos a tomar en cuenta, se encuentra la variación en la estabilidad de suelos durante la construcción, la calidad sonora de sector durante la construcción y durante la operación debido a mayor actividad comercial y la generación de desechos sólidos y aguas negras, donde se tendrán que crear procesos especiales para reducir al mínimo su impacto, sin embargo, según la matriz de Leopold utilizada para la evaluación cualitativa de las causas y efectos en el estudio de impacto ambiental, se determina que los beneficios obtenidos a la sociedad son mayores a los impactos negativos que se generan tanto en la etapa de construcción como en la etapa de operación, que con un manejo correcto pueden ser mitigados.

En el estudio financiero se realizó el flujo neto de fondos utilizando los ingresos y gastos establecidos en el estudio de mercado y técnico respectivamente. En la evaluación con

enfoque costo beneficio se determinó que el proyecto es viable, con un valor presente neto positivo de Q1.3MM y una tasa interna de retorno del 18%, superior a la tasa de descuento del 12%, generalmente utilizada para proyectos sociales y una relación beneficio costo de Q1.29, reflejando que los ingresos son mayores a los costos y el proyecto es sostenible, también se estimó un período de recuperación de la inversión de 10.76 años. Dentro de la evaluación con enfoque costo eficiencia se determinó que el costo por cada poblador beneficiado por el proyecto es de Q2.82, siendo este el costo individual de poseer, operar y mantener el centro comercial en los 20 años y también es un valor que resultará útil para la comparación con otros proyectos de la misma naturaleza.

## INTRODUCCIÓN

Abordar la problemática socioeconómica de una población siempre será un tema complejo de evaluar, existen múltiples factores que influyen para que una región se desarrolle sólidamente, entre estos se encuentran factores sociales, económicos, culturales, geográficos, históricos, etc. Para lograr un desarrollo sostenible es necesario conocer las amenazas, debilidades, oportunidades y las fortalezas que se poseen en la región, crear estrategias enfocadas en aprovechar estas fortalezas y oportunidades y reforzar los aspectos débiles que representan amenazas o debilidades.

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, es bastante conocido por su principal atractivo turístico, el lago de Amatitlán, y pesar de ser bastante conocido y bastante próximo a la ciudad capital del país, no se ha aprovechado correctamente el potencial turístico que el municipio posee, por lo que se identifica una oportunidad bastante grande en este aspecto. La presente investigación pretende contribuir formulando un proyecto de un Centro Comercial Turístico Artesanal con el objetivo de incrementar el turismo y promover el desarrollo socioeconómico del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, el cual se estructura de la manera siguiente:

El primer capítulo está conformado por los antecedentes relacionados a centros comerciales artesanales y turísticos en Amatitlán, el turismo en el municipio, así como antecedentes de formulación de proyectos a nivel nacional y como se ha abordado esta problemática anteriormente. También se presentan antecedentes a nivel nacional de proyectos de la misma naturaleza que buscan fomentar el turismo a través de las artesanías y la riqueza cultural y que han tenido éxito en sus objetivos. Por último, se presentan bibliografías académicas, tanto nacionales como internacionales de las cuales se extraen los principales aportes y que sirven como guía y apoyo para la presente investigación.

En el segundo capítulo se desarrolla el marco teórico, que es la base que fundamenta y respalda esta investigación, los temas abordados van desde el turismo y los centros comerciales de este tipo, hasta la formulación de un proyecto, exponiendo todas las partes que conlleva, las limitaciones y definiciones principales que sustentarán el proyecto presentado en cada uno de los objetivos que se desarrollan. Se definen los



temas de formulación de proyectos y el nivel de profundidad con el que se desarrollan, también el estudio de mercado, estudio técnico, estudio ambiental, legal y de administración y por último el estudio financiero económico, haciendo énfasis en los conceptos que serán de utilidad para la investigación y también en las principales herramientas y técnicas a utilizar para respaldar los estudios teóricamente.

El tercer capítulo presenta el detalle de la metodología que se utilizó para dar respuesta a los objetivos planteados para solucionar la problemática abordada. En este capítulo se define y desarrolla el problema, se explica el objetivo general de la investigación y los objetivos específicos que darán respuesta al mismo, también se explica el diseño utilizado y las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de datos y análisis de información. En esta sección se detallan las técnicas de muestreo utilizadas para los instrumentos de entrevista y encuesta que son de gran utilidad para la investigación de campo.

En el cuarto capítulo se desarrollan los resultados del trabajo de campo, el capítulo está dividido en subtemas que corresponden a cada uno de los objetivos específicos que se plantearon para dar respuesta al objetivo general. En este capítulo se presentan los resultados obtenidos de las fuentes primarias y secundarias utilizadas y se analizan los hallazgos identificados. Primeramente, se presenta el diagnóstico de la problemática abordada, posteriormente se elabora un estudio de mercado y un estudio técnico que son fundamentales para explicar la demanda y oferta del proyecto y el tamaño y localización del mismo. Más adelante se desarrolla el estudio administrativo, legal y ambiental, que son base fundamental para respaldar la viabilidad del proyecto y, por último, un estudio financiero con el objetivo de establecer la rentabilidad del centro comercial artesanal y turístico desde el punto de vista costo beneficio y desde el costo eficiencia.

Dentro de las conclusiones principales se encuentra que sí existe una problemática socioeconómica en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, debido a la escasez de fuentes de empleo y que no es prioridad actualmente promover el turismo haciendo uso de la riqueza cultural del municipio para generar ingresos y promover el desarrollo, por lo que esta potencial fuente de ingresos está siendo desaprovechada. También se concluye que existe una demanda insatisfecha en productos artesanales y

turísticos que debe ser cubierta con programas y proyectos que incrementen el turismo y que en el municipio sí son viables este tipo de proyectos, desde el punto de vista de mercado, técnico, legal, ambiental, administrativo y financiero.

En las recomendaciones, se plantea a las autoridades de Amatitlán incluir dentro de su planeación estratégica, la actividad turística y de esta forma crear proyectos y programas que atraigan a turistas y que esto conlleve a un desarrollo socioeconómico del municipio. También se recomienda a la municipalidad definir objetivos y metas a mediano y largo plazo en el cual se incluyan los comerciantes de artesanía y productos culturales. Por último, a profesionales y académicos que retomen este tipo de proyectos, profundizar en los estudios que se desarrollan en la presente investigación y con ello incentivar a las autoridades correspondientes y hacer posible llevarlos a la realidad.

## **1. ANTECEDENTES**

En este capítulo se presentan los antecedentes, que constituyen los acontecimientos de carácter histórico que guardan relación con la creación de un centro comercial artesanal y turístico y antecedentes relacionados con el municipio de Amatitlán, con el objetivo de proporcionar un contexto de como se ha abordado el tema en el municipio y también antecedentes a nivel nacional. Se presentan también proyectos y trabajos previos que se han realizado relacionados en esta temática, sus principales exponentes y cómo se ha abordado este tema en Guatemala y en otros países.

### **1.1 Antecedentes de centros comerciales artesanales y del turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, se ha caracterizado por su atractivo turístico principal conocido a nivel nacional e internacional donde, el Lago de Amatitlán se constituye en la principal oferta, sin embargo, el municipio cuenta con otros atractivos turísticos, “la actividad de turismo y ecoturismo en el municipio, se desarrolla a orilla del Lago de Amatitlán, en la cabecera municipal y en las aldeas Mesillas Bajas y Mesillas Altas” (SEGEPLAN, 2011, p. 61), lugares en los cuales se practica deporte, actividades recreativas y culturales, la situación geográfica del municipio forma parte de las fortalezas económicas debido a la atracción que representa para los turistas.

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, cuenta con diversos establecimientos comerciales y el mayor porcentaje se encuentra registrado ante la municipalidad:

“La ciudad de Amatitlán se ha transformado, especialmente su zona central, en una cadena de establecimientos comerciales, pequeños y medianos. En ese sector, prácticamente todas las puertas son un negocio, una venta de algún producto o servicio. A partir de noviembre de 2001, la Oficina de Servicios Públicos de la Municipalidad, ha efectuado estudios de campo, para determinar el número de establecimientos comerciales en la ciudad de Amatitlán. Estos datos permiten establecer las principales ofertas de productos y servicios. Aproximadamente entre

el 75-79% cuenta con registro municipal y entre el 25-21% no tiene registro” (Fajardo Gil, 2010, p. 51).

Comercios organizados principalmente en el casco urbano y entre los cuales se encuentran negocios dedicados a productos artesanales y turísticos, los cuales no se encuentran dentro de algún establecimiento específico.

Resaltando los potenciales del municipio, en este se desarrollan múltiples actividades religiosas y culturales, “así como la fabricación y distribución de artesanías que subsisten alrededor de la actividad turística que genera el Lago de Amatitlán, principalmente en el área de la playa pública ubicada en la cabecera municipal de este municipio” (SEGEPLAN, 2011, p. 61). Por lo que Amatitlán posee un sector dedicado a las artesanías y que principalmente se encuentran en el sector alrededor del Lago.

Dentro de los sitios arqueológicos y turísticos que el municipio posee:

“El primero: Amatitlán, al oriente de la ciudad, sobre el cerro que domina el extremo del lago, al sur del nacimiento del río Michatoya; la falda del cerro cae sobre la carretera que va hacia el puente de La Gloria. Es el más importante de los tres. Consta de dos plazas alineadas, circundadas por más de veinte montículos en forma de plataforma baja de varios tamaños; dos patios de juego de pelota del tipo llamado Kaminal Juyú, que los arqueólogos denominan “palangana”, en contraposición a los patios abiertos del área maya de Petén.

El segundo: Contreras en la estación de bandera de la finca Contreras, tres kilómetros al oriente de la ciudad, sobre la ribera meridional del lago, frente al antiguo Yacht Club ahora conocido como Centro Recreativo Amatitlán del IRTRA, la vía férrea cortaba el sitio arqueológico en la estación de bandera denominada Contreras.

El tercer sitio arqueológico de Amatitlán es Mejicanos, situado cuatro kilómetros al oriente de la ciudad, en la ribera meridional del lago. Es quizá el menos evidente y explorado” (Fajardo Gil, 2010, p. 15).

El potencial turístico que el municipio posee por su historia y significado cultural es alto y de gran interés nacional e internacional.

El municipio se caracteriza por tener una gran riqueza artesanal, son muy conocidos sus dulces típicos, también la fabricación de cestería y de trajes típicos, especialmente las Mengalas, conformadas por una falda larga portada por las mujeres. En cuanto a piezas arqueológicas “es realmente sorprendente la espléndida variedad y calidad artística de las piezas arqueológicas extraídas de las aguas en la ribera sur del lago de Amatitlán. Entre ellas encontramos quemadores de pom, calaveras, representaciones zoomorfas, por ejemplo, de jaguares y simios, que tienen de mil a tres mil años de antigüedad, así como esculturas de barro y piedra, cuentas de jade, espejos de pirita, entre otros” (Alvarado Pineda, 2010, p. 4), piezas que son de gran interés cultural por la comunidad nacional e internacional, por el valor histórico y tradicional que representan.

En cuanto al apoyo para la creación de proyectos en el municipio, “las principales fuentes de financiamiento para la ejecución de Programas y Proyectos provienen del Gobierno Central y la Municipalidad de Amatitlán, entre ellos, los siguientes: Fondo de los Consejos de Desarrollo, Municipalidad con fondos propios, Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA), Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ) y otras” (SEGEPLAN, 2011, p. 71), estos antecedentes de financiamientos sirven como referencia para proponer nuevos proyectos en Amatitlán, atendiendo a la naturaleza de los mismos.

Otro punto de apoyo es la ubicación de estos proyectos, “la ubicación geográfica de la ejecución de proyectos, se localiza en áreas de intervención en los siguientes lugares poblados: Las Trojes, San Jorge, Blandón de Cerezo, Loma Larga, Los Humitos, Eje Quemado, El Pepinal, El Cerrito, Calderas y Mesillas Bajas” (SEGEPLAN, 2011, p. 71), lugares a tomar en cuenta para la ejecución de futuros proyectos.

También hay una asociación denominada “Asociación de Pequeños Negocios del Lago” dentro de los grupos sociales para apoyo a proyectos, “esta se encuentra conformada por los negociantes de la playa principal para velar por sus derechos de trabajo y las condiciones ambientales, así como para promover actividades culturales y sociales que contribuyan a su desarrollo y bienestar personal” (Fajardo Gil, 2010, p. 147), en esta asociación no se encuentran las autoridades involucradas y también se busca mejorar las condiciones de los comerciantes.

Por otra parte, existe la Asociación Ecológica y Turística del lago de Amatitlán, “organizado para impulsar el desarrollo de proyectos específicos en beneficio de la conservación ambiental y la promoción del turismo, tales como: jardinería, nomenclatura, fosas sépticas y buzón para la recolección de basura, campañas de saneamiento, otras” (Fajardo Gil, 2010, p. 147), estas son asociaciones conformadas de forma sólida para contribuir al desarrollo del municipio y preservar los recursos turísticos, enfocándose en la sostenibilidad.

En el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, no existen antecedentes de proyectos o programas que estén enfocados en potenciar la situación económica de los comerciantes artesanales y turísticos, los cuales hagan uso del potencial turístico con el que se cuenta. Los proyectos que existen son de carácter privado y no incluyendo a los pequeños y medianos comerciantes, así mismo, estos se encuentran principalmente alrededor de las orillas del lago de Amatitlán, de forma desorganizado y poco atractiva para los turistas, por lo que muchos no se ven interesados en volver y tampoco los comerciantes pueden ofrecer sus productos a precios competitivos con los cuales puedan incrementar su producción y su condición económica. La oferta turística principalmente se encuentra conformada por centros recreativos privados que atraen una gran cantidad de turistas, que visitan el específicamente el lugar, como lo son balnearios, espacios al aire libre, aguas termales, centros deportivos, entre otros.

### **1.2 Antecedentes del desarrollo de un centro comercial artesanal y turístico**

En cuanto a proyectos realizados en Guatemala de establecimientos que ofrecen artesanías o productos de carácter cultural o turístico, uno de los más conocidos es el Mercado Central que se encuentra localizado en la ciudad capital, departamento de Guatemala, el cual “es uno de los principales centros de acopio y artesanías en todo el país, ya que cuenta con artesanías de todos los departamentos y municipios productores” (Alemán Medinilla, 2000, p. 8), lo que permite una masiva comercialización de estos productos y con facilidad de acceso en el país.

También se encuentra el mercado de artesanía en Antigua Guatemala, Sacatepéquez, “en el cual se pueden encontrar productos artesanales como tejidos típicos, ornamentos de madera, piedra, jade cuero y fibras naturales de la región” que según (SEGEPLAN,

2010, p. 84), ubicado en el casco urbano y representa uno de los principales atractivos turísticos de la región, visitado por miles de turistas diariamente y que ha sido un gran precedente para proyectos similares que se han desarrollado en los últimos años.

Otro de los proyectos más conocidos de esta naturaleza es el Mercado de Artesanía la Aurora, ubicado en la Ciudad de Guatemala en este mercado “los visitantes podrán encontrar textiles de diferentes regiones, cuero, madera, cerámica, velas, pinturas, antigüedades, joyería en plata y jade, cestería y prendas de vestir. Es un mercado dedicado a las manualidades más cotizadas en extranjero, hechas por manos guatemaltecas” (Instituto Guatemalteco de Turismo [INGUAT], s.f., párr. 1). En el lugar se realizan distintas actividades que tienen el objetivo de fomentar la actividad artesanal e incrementar el interés por la misma, educando y dando a conocer de formas creativas sus productos.

A continuación, en la tabla 1.1 se presentan antecedentes académicos de formulación de proyectos con las características de centros comerciales que ofrecen productos artesanales y turísticos, o que tengan relación con la presente investigación tanto a nivel nacional, como internacional. Se incluye el nombre del proyecto, la fecha en que fue realizada la investigación, un resumen del proyecto y se explica cómo el mismo aportará en cuanto a forma y fondo a la presente formulación de proyecto.

**Tabla 1.1**  
**Investigaciones previas de proyectos de centros comerciales artesanales y turísticos**

No.	Tesis	Fecha	Abordaje	Aporte
1	Centro Artesanal Arte – Sano, Universidad San Francisco de Quito, Colegio de; Quito, Ecuador	Abril 2009	El proyecto ARTE-SANO comercializará productos esencialmente hechos a mano, a menudo con raíces culturales, para de esta manera, despertar el interés de clientes con gustos por lo manual y artesanal, y así satisfacer las necesidades de contar con productos artesanales diferentes a los existentes en la ciudad de Quito.	Se formula un proyecto en el cual se hace uso de la cultura local para impulsar el desarrollo socioeconómico de la región.

2	Análisis del “Comercial Multicentro San Lucas” y sus efectos en el nivel de empleo y en el desarrollo mercadológico del Municipio de San Lucas Sacatepéquez	Marzo 2010	La investigación realizada tuvo como objetivo general determinar si la construcción del Comercial Multicentro San Lucas incrementó, desde la fecha de su inauguración en mayo de 2009, el nivel de empleo y el crecimiento mercadológico del municipio de San Lucas Sacatepéquez	Se realiza investigación mercadológica de los efectos de construcción de un centro comercial en el empleo.
3	Construcción de edificio comercial, San Mateo, Quetzaltenango	2018	El proyecto tiene como objetivo desarrollar un centro comercial en el cual los comerciantes puedan ofrecer sus productos en mejores condiciones y que se promueva el turismo.	Se formula un proyecto bastante similar al proyecto que se quiere realizar y con el mismo objetivo.
4	Estudio de factibilidad de la construcción del Nuevo mercado central municipal de Amatitlán	Mayo 2011	Estudio de factibilidad que busca construir nuevamente el mercado central del municipio de Amatitlán, elaborando todas las fases que conlleva un estudio de factibilidad.	Se formula un proyecto en Amatitlán con información que puede ser de utilidad para el proyecto a realizarse.
5	Centro eco-turístico en la parte sur del lago Amatitlán	Febrero 2014	Propuesta de proyecto de un centro eco turístico en el municipio de Amatitlán, que busca incentivar el turismo en el municipio, enfocado en el diseño arquitectónico del mismo.	Propuesta de proyecto con los mismos objetivos del presente informe y que puede ser tomado como base para aspectos técnicos.

Fuente: elaboración propia

Estas investigaciones sirvieron de apoyo para tomar como ejemplo y validar qué aspectos pueden ser útiles al momento de desarrollar la investigación del presente informe, se hace uso tanto de material nacional como internacional para tener una visión más amplia y en las mismas se puede observar cómo se han abordado las temáticas relacionadas a la construcción de centros comerciales, artesanía y fomentar el turismo.



## **2. MARCO TEÓRICO**

En este capítulo se presentan las principales teorías, enfoques teóricos y de conceptos utilizados para fundamentar la formulación de un proyecto de un Centro Comercial Artesanal y Turístico, con el objetivo de proporcionar un conocimiento más profundo de la investigación y tener una mejor orientación en los apartados que se presentarán más adelante.

### **2.1 Centro comercial artesanal y turístico**

Para efectos de la investigación es importante reconocer qué es un centro comercial artesanal y turístico, los objetivos que tiene y qué se ofrece en el mismo; como primer punto se utilizará la definición de centro comercial:

“Centro Comercial es un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad; cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria” (De Juan Vigaray, s.f., p. 4).

El propósito de crear un centro comercial es atraer numerosos clientes que buscan satisfacer necesidades, ya sea mediante la compra de bienes específicos o servicios que llamen la atención de potenciales clientes, así también se indica que un centro comercial “es una edificación que alberga tiendas y locales donde se efectúan negocios. Así, congrega a un importante número de vendedores y compradores” (Westreicher, 2020, párr. 1), por lo que dentro de las principales actividades está la de realizar transacciones entre oferentes y demandantes.

Por otra parte atendiendo a la definición de turismo, el turismo dentro de sus distintas categorías, abarca el turismo cultural, primero se establece que el “turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual durante un período de tiempo inferior a un año, con fines de ocio, negocios u otros” (Organización Mundial de Turismo [OMT], 1995, p. 10), y también es necesario atender a la definición individual de cultura que es “conjunto de rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una

sociedad o un grupo social. Ello engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales al ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias” (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2001, p. 1).

Teniendo estas dos definiciones por separado se comprenderá mejor la definición de turismo cultural:

“El turismo cultural es entonces aquel tipo especial de turismo que incorpora los aspectos culturales, sociales y económicos en su oferta y demanda de bienes y servicios. Busca rentabilizar económica y socialmente el espacio local o lugar donde se desarrolla y se centra en que las personas viajan con la intención de desarrollar actividades turísticas que les permitan acercarse y comprender culturas distintas. Es decir, conocer los estilos de vida, costumbres, tradiciones, festividades, historia, arquitectura y monumentos del lugar visitado” (Servicio Nacional de Turismo [SERNATUR], 2008, p. 5).

La interrelación entre estos los conceptos de turismo y de cultura es importante y la definición deja observar que la importancia del turismo cultural puede conllevar grandes ventajas, “la importancia económica de la industria turística actual es una de las principales razones para el establecimiento de una alianza turística y cultural, pero no solo la única razón.” (SERNATUR, 2008, p. 5). También el otro motivo que indica está relacionado con la contribución que el turismo puede hacer al entendimiento y respeto mutuos entre las diferentes sociedades y comunidades que conviven en el planeta, dejando ver que más allá de los aspectos económicos el desarrollo de la sociedad se ve impulsado en múltiples aspectos implícitos.

Por lo tanto, anexando los conceptos de un centro comercial y los que conlleva un turismo cultural en cualquiera de los aspectos que pueda cubrir (artesanía, centro turístico, atracciones geográficas, deportivo, etc.), un centro comercial artesanal y turístico es un conjunto de establecimientos o tiendas que haciendo uso de la cultura artesanal o de cualquier índole de un lugar, hará uso del mismo para impulsar el turismo y el beneficio de los vendedores y compradores y el desarrollo económico de la región.

## 2.2 Formulación de un proyecto

La historia de la humanidad se caracteriza por siempre haber tenido que idear soluciones a los diversos problemas o necesidades que se presentan, “la gestión de proyectos no es un concepto nuevo. Incluso en la época de los antiguos egipcios, una forma de gestión de proyectos fue necesaria para coordinar la construcción de las obras colosales de la humanidad, como las grandes pirámides” (Kurmen, s.f., p. 8), a través de los años la formulación de proyectos se ha ido perfeccionando y han surgido diversas formas de plantearlos en todos los ámbitos, con técnicas específicas para cada necesidad.

Primeramente, se debe definir lo que es un proyecto para comprender y trabajar en la disciplina de formulación de proyectos, “un proyecto es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único” (Project Management Institute, 2017, p. 4), que puede ser dentro de cualquier contexto o situación y que busca un resultado final.

Al formular proyectos generalmente se han distinguido distintos niveles de profundidad de estudio, el nivel inicial es comúnmente llamado perfil o idea, “el cual se elabora a partir de la información existente, el juicio común y la opinión que da la experiencia” (Baca Urbina, 2010, p. 5), por lo tanto, es la fase inicial en la formulación del proyecto y la que sentará las bases para profundizar más adelante con estudios más avanzados y específicos.

Posteriormente se elabora el estudio de prefactibilidad o anteproyecto, el cual “profundiza el examen en fuentes secundarias y primarias en investigación de mercado, detalla la tecnología que se empleará, determina los costos totales y la rentabilidad económica del proyecto y es la base en que se apoyan los inversionistas para tomar una decisión” (Baca Urbina, 2010, p. 5), este es un nivel más avanzando en el cual se recurre a otras fuentes de información y la profundidad de los estudios e ideas ya se encuentran más específicas y desarrolladas.

El último nivel y más avanzado es el conocido como factibilidad:

“El nivel más profundo y final del proyecto definitivo, contiene toda la información del anteproyecto, pero aquí son tratados los puntos finos; no sólo deben

presentarse los canales de comercialización más adecuados para el producto, sino que deberá presentarse una lista de contratos de venta ya establecidos; se deben actualizar y preparar por escrito las cotizaciones de la inversión, presentar los planos arquitectónicos de la construcción, etc. La información presentada en el proyecto definitivo no debe alterar la decisión tomada respecto a la inversión, siempre que los cálculos hechos en el anteproyecto sean confiables y hayan sido bien evaluados” (Baca Urbina, 2010, p. 5).

Es este estudio de factibilidad el nivel más completo de la preinversión y en el que se suele tomar las decisiones de ejecución del proyecto.

Dentro del proceso de preparación para la formulación y evaluación de proyectos, se definen las siguientes partes: “definición de objetivos, análisis de mercado, análisis técnico operativo, análisis económico financiero, análisis socio-económico, retroalimentación, resumen y conclusiones y decisión sobre el proyecto” (Baca Urbina, 2010, p. 4). Estas pueden cambiar dependiendo el autor que las aborde, sin embargo, la esencia de cada uno de los estudios que conlleva un proyecto se mantiene y el nivel de profundidad en que se realicen dependerá del nivel de preinversión en el que el proyecto se encuentre.

### **2.3 Estudio de mercado**

Este estudio generalmente es la primera parte de una investigación formal y también en la formulación de un proyecto. El objetivo principal de realizar un estudio del mercado para un proyecto, es proporcionar elementos a quien realizará la inversión desde la formulación del proyecto, sobre el posible comportamiento de las variables demanda y oferta. En este sentido, se quiere establecer la existencia de una demanda insatisfecha, el estudio de mercado “se denomina a la primera parte de la investigación formal del estudio. Consta de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización” (Baca Urbina, 2010, p. 7), información que será base y de utilidad para los siguientes estudios.

Los principales conceptos a cuantificar en este estudio son la oferta y demanda no importando el proyecto que se ejecute, ya sea con fines privados productivos o bien con

finés sociales donde el fin sea la prestación de un servicio. En cuanto a estos aspectos también comenta que “aunque la cuantificación de la oferta y la demanda pueda obtenerse fácilmente de fuentes de información secundarias en algunos productos o servicios de la información en las instituciones determinadas, siempre es recomendable la investigación de las fuentes primarias, ya que proporcionan información directa, actualizada y mucho más confiable que cualquier otra fuente de datos” (Baca Urbina, 2010, p. 8). El objetivo general de esta investigación es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado y resaltar los obstáculos o bien potencialidades que haya. Encontrar estas fuentes primarias es muy importante y necesario para realizar estudios de calidad, ya que no hay procesamiento posterior de la información, se puede trabajar con los datos puros.

### **2.3.1 Demanda**

Analizar o establecer la demanda básicamente es cuantificar el volumen de bienes o de servicios que potenciales clientes podrían adquirir atendiendo a los distintos niveles de precios y condiciones, entre otros factores. Para proyectos de tipo social el estudio de demanda debe ser realizado para una comunidad, área o conjunto de población bien definidos en donde se delimite claramente para no sesgar algún estudio. “El principal propósito que se persigue con el análisis de la demanda es determinar y medir cuáles son las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado respecto a un bien o servicio, así como establecer la posibilidad de participación del producto del proyecto en la satisfacción de dicha demanda” (Baca Urbina, 2010, p. 15), en tal sentido busca determinar la demanda potencial y actual en función de los beneficiarios directos e indirectos y también determinar la demanda futura del proyecto proyectándola de acuerdo a los años de vida útil del proyecto.

En este estudio generalmente se tienen que tener en cuenta y estudiar características de la población demandante, entre estas pueden encontrarse la edad, sexo, población urbana o rural, situación socioeconómica, disposición de pago, actitud hacia el proyecto, disposición a participar, con esto resultará más sencillo analizar la población y verificar alternativas. Dentro de los estudios de demanda “la principal dificultad de esta situación radica en definir la proyección de la demanda global y aquella parte que podrá captar el

proyecto; sin embargo, existen diversas técnicas y procedimientos que permiten obtener una aproximación, la mayoría de las veces confiable” (Sapag et al., 2014, p. 31), por lo que la información si se obtiene y proyecta de la forma correcta se asemejará bastante a la realidad.

### **2.3.1.1 Demanda potencial**

La demanda potencial está relacionada con las características del proyecto, esto es la capacidad para llegar a la población en la entrega del bien o servicio que se, es decir, la población que se puede atender, “la demanda potencial es un nivel máximo de demanda alcanzable por un determinado producto dada una serie de condiciones. En otras palabras, las probabilidades de éxito del mismo en un mercado” (Sánchez Galán, 2020, parr. 1), con esto es posible estimar la capacidad que tiene el mercado para adquirir un producto, aunque es común que se exprese en unidades monetarias, también se puede encontrar en cantidades físicas de producto, espacio geográfico o mercado económico del producto que se pretende introducir.

La demanda potencial puede dividirse en local o interna y en externa, la demanda local está conformada por la cantidad de bienes y servicios que son demandas por los residentes del lugar en el que se lleva a cabo el proyecto mientras que “La demanda externa es la cantidad de bienes y servicios que se producen en un país y que son demandados por residentes en el extranjero.” (Roldán, 2016, parr. 1), para atender esta demanda generalmente existen las exportaciones que forman una parte importante de la producción de un país y por otra parte el turismo donde los demandantes visitan la región personalmente.

### **2.3.1.2 Demanda insatisfecha**

Cuando se cuenta con los datos de una demanda y una oferta y sus proyecciones en el tiempo, es posible calcular la demanda insatisfecha la cual “es la cantidad de bienes o servicios que es probable que el mercado consuma en los años futuros, sobre la cual se ha determinado que ningún productor actual podrá satisfacer si prevalecen las condiciones en las cuales se hizo el cálculo” (Baca Urbina, 2010, p. 43), la cobertura del proyecto tiene relación con esta demanda, ya que establece un indicador entre demanda

potencial y demanda del proyecto, lo que implica que no siempre es posible atender toda la demanda potencial con el proyecto que se realizará, sin embargo, si contribuirá a cubrir parte de el déficit en cuanto a el nivel de satisfacción del producto o servicio bajo el supuesto de que ningún otro producto se incluya en este mercado o aumente su oferta.

### **2.3.2 Oferta**

En este apartado del estudio de mercado se trata de estudiar el grado de atención que se les haya dado anteriormente a las necesidades en estudio por algún proyecto, tratando de determinar la cantidad de bienes o servicios que se hayan ofrecido con anterioridad del bien o servicio que se enfoca el proyecto, se indica el siguiente propósito para la analizar la oferta:

“El propósito que se persigue mediante el análisis de la oferta es determinar o medir las cantidades y las condiciones en que una economía puede y quiere poner a disposición del mercado un bien o un servicio. La oferta, al igual que la demanda, está en función de una serie de factores, como son los precios en el mercado del producto, los apoyos gubernamentales a la producción, etc. La investigación de campo que se haga deberá tomar en cuenta todos estos factores junto con el entorno económico en que se desarrollará el proyecto” (Baca Urbina, 2010, p. 41).

Por lo tanto, se evalúa también aspectos como la oferta actual y futura en función de los beneficiarios directos e indirectos, proyectando la misma de acuerdo a los años de vida útil del proyecto, también se identifican las instituciones que ofrecen el servicio, cómo lo ofrecen y dónde se encuentran ubicadas geográficamente.

### **2.4 Estudio técnico**

El estudio técnico permite analizar y proponer las diferentes opciones tecnológicas para producir el bien o servicio que se requiere, verificando la factibilidad técnica de cada una de ellas; “el estudio técnico presenta la determinación del tamaño óptimo de la planta, la determinación de la localización óptima de la planta, la ingeniería del proyecto y el análisis organizativo, administrativo y legal” (Baca Urbina, 2010, p. 7) y también en la elaboración del mismo implica analizar variables relacionadas con aspectos como: localización,

tamaño, tecnología, permite además definir la inversión a nivel de costo directo e indirecto.

Otro de los objetivos de este estudio también es cuantificar los costos que se tendrán en la operación tomando en cuenta los procesos, tecnologías, etc. que se utilizarán, “en el análisis de la viabilidad financiera de un proyecto, el estudio técnico tiene por objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes a esta área” (Sapag Chain et al., 2014, p. 32), tomando en cuenta que ya se tomaron los procesos más eficientes para obtener los mejores costos en materia prima, recurso humano e infraestructura.

#### **2.4.1 Localización**

El estudio de localización tiene como propósito seleccionar la ubicación más conveniente para el proyecto, es decir aquella que frente a otras alternativas posibles produzca el mayor nivel de beneficio para los usuarios y para la comunidad, con el menor costo social, y “es necesario tomar en cuenta no sólo factores cuantitativos, como los costos de transporte de materia prima y del producto terminado, sino también los factores cualitativos, tales como apoyos fiscales, el clima, la actitud de la comunidad, y otros” (Baca Urbina, 2010, p. 7), en general, un proceso adecuado para el estudio de la localización debe abordar el problema de la macro localización y la micro localización. El examen de la macro localización lleva a la preselección de una o varias áreas de mayor conveniencia para la formulación. El análisis de la micro localización lleva a la definición puntual del sitio del proyecto.

#### **2.4.2 Tamaño**

El concepto de tamaño dependerá del tipo de proyecto que se esté formulando, en algunos proyectos se mide por la capacidad de producción de un bien o de prestación de un servicio, definida en términos técnicos en relación con la unidad de tiempo de funcionamiento normal del proyecto y factores de demanda y producción. “La definición del tamaño o la tecnología involucrada en el proceso, tanto de producción como de comercialización del proyecto, son fundamentales para la determinación de las inversiones y de los costos que se derivan del estudio técnico” (Sapag et al., 2014, p. 32) y dependiendo del tipo de proyecto, productivo o social, en algunos casos habrá de



indicarse aspecto como capacidad de atención, área de influencia, personas atendidas por período, comportamiento del crecimiento de la población en edad escolar, entre otros.

También se indica que “la determinación de un tamaño óptimo es fundamental en esta parte del estudio y que también hay que tomar en cuenta que tal determinación es difícil, las técnicas existentes para su determinación son iterativas y no existe un método preciso y directo para hacer el cálculo, es necesario plantear una serie de alternativas cuando no se conoce y domina a la perfección la tecnología que se empleará” (Baca Urbina, 2010, p. 8). En esta parte es bastante apropiado respaldarse en antecedentes de proyectos con las mismas características y hacer un buen uso de las técnicas apropiadas y de la experiencia del formulador.

### **2.4.3 Tecnología**

La tecnología es conocida comúnmente como los procedimientos y medios que se utilizarán para realizar la producción del bien o servicio en el proyecto, también “podemos entender la tecnología como la forma de hacer las cosas, es decir, el conjunto sistemático de conocimientos, métodos, técnicas, instrumentos y actividades cuya aplicación permita la transformación de insumos en el producto deseado para el cumplimiento de un objetivo específico” (Ortegón et al., 2005, p. 54), la alternativa tecnológica seleccionada afectará directamente la estructura de costos, la posibilidad de generar utilidades en el caso de los proyectos productivos, en el caso de los proyectos sociales repercutirá en la oportuna atención a los usuarios, por lo tanto, también es muy importante evaluar las opciones y tomar decisiones respecto a las más apropiadas según el proyecto en cuestión.

### **2.4.4 Presupuesto**

Con la información que se posee en este punto de la formulación del proyecto, ya es suficiente para poder elaborar una estimación de presupuesto:

“Es en el estudio técnico donde se debe definir lo relativo a la inversión, especialmente en lo que respecta a la determinación de la inversión directa la cual estará determinada por rubros como:

- Terrenos
- Mano de obra: calificada y no calificada

- Materiales: nacionales e importados cuando se refiere a obra física
- Equipos: Nacionales e importados
- Transporte
- Imprevistos
- Supervisión

De acuerdo a la modalidad de ejecución que se defina, se deberá proceder a determinar en el caso de proyectos que se ejecuten por contrato, lo relacionado con el costo indirecto, con lo cual se estará determinando el costo total del proyecto” (Ortegón et al., 2005, p. 25).

Para esto hay distintas técnicas o procedimientos en los cuales apoyarse, para proyectos de carácter social lo más común es establecer los costos de material y equipo a utilizarse, así como de las obras e inmuebles que se ocupan, también recursos humanos e infraestructura y de esta manera tener una noción del presupuesto requerido.

#### **2.4.5 Financiamiento**

Otra de las partes importantes en el estudio técnico y tomando en cuenta que ya se tiene una proyección de costos y gastos que tendrá el proyecto y también el presupuesto, es necesario plantear las fuentes de financiamientos que se utilizarán, para lo que:

“Es necesario tener conocimiento sobre la fuente de donde provendrán los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, si provienen de la recaudación que lleva a cabo el gobierno, como también puede ser que se trate de recursos que el gobierno percibe de fuentes cooperantes externas ya sea multilaterales (BID, BM, BCIE), o bien bilaterales como la que proporcionan directamente algunos países. Es muy importante conocer el carácter de este financiamiento ya que, si se trata de una cooperación reembolsable, significa que se trata de un préstamo, mientras que, si se trata de una cooperación no reembolsable, quiere decir que se está hablando de una donación o regalo” (Ortegón et al., 2005, p. 25).

Es importante tener conocimiento de los términos y condiciones para cada tipo de financiamiento que se plantee y también analizar la alternativa más conveniente atendiendo a las necesidades del proyecto. Estas fuentes estarán en función de las

decisiones de los inversionistas que pueden optar por invertir capital propio, préstamos, entre muchas otras opciones.

## **2.5 Estudio organizacional administrativo**

Un estudio organizacional administrativo para un proyecto consiste en el análisis tanto de la capacidad de la empresa que lo desarrollará, como así también la evaluación de sus competencias administrativas, busca determinar la capacidad operativa de la organización con el fin de conocer y evaluar fortalezas y debilidades, y definir la estructura de la organización para el manejo de las etapas de inversión, operación y mantenimiento. Respecto a este estudio principalmente se refiere a que “para cada proyecto y estrategia particular es posible definir la estructura organizativa que mejor se adapte a los requerimientos de su posterior operación” (Sapag et al., 2014, p. 33), conocer esta estructura es fundamental para definir las necesidades de personal calificado para la gestión y, por lo tanto, estimar con mayor precisión los costos indirectos de la mano de obra. Los sistemas y procedimientos que definen cada proyecto en particular también determinan la inversión en estructura física. La simulación de su funcionamiento permitirá definir las necesidades de espacio físico para oficinas, pasillos, estacionamiento, jardines, vías de acceso, etcétera. Y la mejor estrategia para administrar el proyecto.

Respecto al estudio organizacional administrativo y el legal que se verá en los siguientes apartados:

“Algunos de los aspectos que no se analizan con profundidad en los estudios de factibilidad son el organizativo, el administrativo y el legal. Esto se debe a que son considerados aspectos que por su importancia y delicadeza merecen ser tratados a fondo en la etapa de proyecto definitivo. Esto no implica que deba pasarse por alto, sino, simplemente, que debe mencionarse la idea general que se tiene sobre ellos, pues de otra manera se debería hacer una selección adecuada y precisa del personal, elaborar un manual de procedimientos y un desglose de funciones, extraer y analizar los principales artículos de las distintas leyes que sean de importancia para la empresa, y como esto es un trabajo delicado y minucioso, se incluye en la etapa de proyecto definitivo” (Baca Urbina, 2010, p. 8).

Por lo tanto, en la formulación de proyecto se trata de forma bastante concisa estos estudios, enfocándose con en no incumplir con aspectos bastante generales de estos estudios.

## **2.6 Estudio ambiental**

En el estudio de impacto ambiental se realiza preliminarmente un análisis en el que se evalúan los principales aspectos y normativos ambientales con los que cumple o incumple el proyecto y posteriormente se debe realizar un estudio del impacto ambiental del proyecto en el que se deben incluir los términos de referencia para la realización del mismo. La conservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos naturales renovables debe de considerarse dentro del proyecto, así como los efectos negativos y positivos que se podrían generar y las medidas de mitigación a implementarse según sea los efectos del proyecto. “Si bien es posible afirmar que el desarrollo y los efectos ambientales negativos coexisten, también lo es conocer que la prevención y el control oportuno de estos permitirán un crecimiento económico sostenible” (Sapag et al., 2014, p. 36), es decir que se debe tomar en cuenta si los impactos relativamente negativos que pueda generar el proyecto se puedan ver superadas por los beneficios que el proyecto dará a la comunidad o región. El estudio ambiental al igual que el estudio legal y el estudio administrativo organizacional son bastante generales en la formulación de proyectos, suelen desarrollarse de mejor manera en los estudios de prefactibilidad y factibilidad y en algunas ocasiones incluso cuando el proyecto ya se encuentra en ejecución.

### **2.6.1 Matriz de Leopold**

Para poder medir los efectos en una evaluación de impacto ambiental de forma cualitativa, que sirve para valorar distintas alternativas de un mismo proyecto, el modelo más utilizado es la llamada matriz de Leopold, “que consiste en un cuadro de doble entrada en el que se dispone como filas los factores ambientales que pueden ser afectados y como columnas las acciones propuestas que tienen lugar y que pueden causar posibles impactos” (DELLAVEDOVA, 2016, p. 13) Cada celda (producto de la intersección de filas y columnas) se divide en diagonal, haciendo constar en la parte superior la magnitud del impacto (M) y en la parte inferior la intensidad o grado de incidencia del impacto (I).

“Según sea la valoración para M: Magnitud del Impacto medido en una escala ascendente de 1 a 10, precedido del signo + ó -, si el impacto es positivo o negativo respectivamente. Según sea la valoración para I: Incidencia del Impacto medido en una escala ascendente de 1 a 10” (DELLAVEDOVA, 2016, p. 14), la suma de los valores que arrojen las filas indicará las incidencias del conjunto sobre cada factor ambiental, mientras que la suma de los valores de las columnas, arrojará una valoración relativa del efecto que cada acción producirá al medio. Ambas estimaciones se realizan desde un punto de vista subjetivo al no existir criterios de valoración, pero si el equipo evaluador es multidisciplinario, la manera de operar será bastante objetiva y servirá como estudio preliminar.

## **2.7 Estudio legal**

Un proyecto por más rentable que pueda llegar a ser, antes de ponerse en marcha debe incorporarse y cumplir con todas las disposiciones legales que existan en las leyes gubernamentales, así como códigos y reglamentos locales, regionales y nacionales. De igual forma todo lo relacionado a contratos de todo tipo, “tan importante como los aspectos anteriores es el estudio legal , pues las relaciones internas, con proveedores , arrendatarios y trabajadores, así como las relaciones externas, con la institucionalidad, organismos fiscalizadores, etcétera, están administradas por un contrato, o bien, por un marco regulatorio que genera costos al proyecto, por lo que influye sobre la cuantificación de sus desembolsos” (Sapag et al., 2014, p. 33).

Para abordar un estudio legal generalmente es necesario dar respuesta a preguntas como: ¿Qué incentivos y penalidades legales existen para ubicar el proyecto en la región? También a ¿Qué tipo de empresa será la encargada de producir el bien o prestar el servicio? Otra de las preguntas frecuentes a plantearse es ¿Qué tipo de patente o licencias deben de pagarse de acuerdo al tipo de producto del proyecto?, entre muchas otras que pueden servir para no incurrir en posteriores inconvenientes que puedan poner en riesgo la continuidad del proyecto

## **2.8 Estudio financiero**

El estudio financiero en esencia involucra a los ingresos y gastos que se producen cuando el proyecto inicie operaciones, “los ingresos se traducen como aquellos provenientes de

la venta del bien cuando se trata de proyectos productivos para lo cual normalmente se habla de precios, en algunos proyectos sociales como los de agua potable, alcantarillados, sistemas de recolección y tratamiento de basura, también se generan ingresos provenientes de los cobros que se realizan con la diferencia que lo que se aplica no es concepto de precio, sino el de tarifa. En lo que a gastos se refiere, el análisis se orienta a establecer los costos que se producen por la administración, la operación y el mantenimiento” (Ortegón et al., 2005, p. 25). Hay proyectos sociales que no generan ingresos, pero sí generan costos de operación, administración y mantenimiento (escuelas, servicios de salud), que deben ser estimados en el proceso de formulación del proyecto. Dado a que los objetivos que busca este estudio es ordenar y colocar de forma sistemática la información que involucra valores monetarios que se calculan y proyectan en los estudios anteriores:

“La sistematización de la información financiera consiste en identificar y ordenar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos. Sin embargo, y debido a que no se ha proporcionado toda la información necesaria para la evaluación, en esta etapa deben definirse todos aquellos elementos que debe suministrar el propio estudio financiero . El caso clásico es el cálculo del monto que debe invertirse en capital de trabajo, el valor de desecho o la tasa de descuento del proyecto” (Sapag et al., 2014, p. 34).

Dentro de la formulación del proyecto, el análisis financiero se realiza sobre la estimación del flujo de caja de los costos y beneficios, utilizando los principales indicadores para medir la rentabilidad del proyecto, la recuperación de la inversión y los rendimientos que se esperan de acuerdo a las expectativas y las condiciones de mercado. Entre estos se encuentra el valor presente neto el cual “es el resultado algebraico de traer a valor presente, utilizando una tasa de descuento adecuada, todos los flujos (positivos o negativos) relacionados con un proyecto” (Serrano Rodríguez, 2011, p. 91), por lo que es valor relativo adicional al que se obtendría realizando la inversión en otras alternativas estimadas en una tasa de descuento.

Otro de los indicadores más utilizados es la tasa interna de retorno TIR financiera, la cual “corresponde a aquella tasa de interés que hace igual a cero (0) el valor presente neto

de un proyecto” (Serrano Rodríguez, 2011, p. 96), es decir, la rentabilidad del capital que fue invertido. Por otro lado el indicador beneficio – costo “se calcula como el cociente entre el valor presente de los ingresos y el valor presente de los egresos para una tasa de interés  $i$ ” (Serrano Rodríguez, 2011, p. 106), el cual justifica el proyecto desde el punto de vista económica cuando es superior a 1, ya que indica que el valor presente neto es positivo.

En proyectos sociales también se suele realizar la evaluación por medio del costo eficiencia que representa el proyecto a realizarse, “los indicadores utilizados bajo un enfoque costo eficiencia resumen todos los costos del proyecto, tanto de inversión, como de operación, mantención y conservación” (Ministerio de Desarrollo Social, 2013, p. 15), y uno de los indicadores más utilizados es el de costo anual equivalente (CAE), que permite comparar proyectos, con diferente número de beneficiarios y con diferente vida útil y evaluar cual es el más conveniente atendiendo a los recursos disponibles.

Generalmente el costo eficiencia es utilizado “en los casos en que no es posible expresar los beneficios de un proyecto en términos monetarios, o bien el esfuerzo es demasiado grande para justificarse” (SEGEPLAN, 2013, p. 27), el cual es utilizado para evaluar alternativas de proyectos que poseen los mismos objetivos y buscar el mínimo costo o el uso más eficiente de los recursos. El costo anual equivalente utiliza el criterio de decisión donde “la alternativa de solución evaluada que presente el menor valor actual de costos, es la más conveniente desde el punto de vista técnico económico” (Ministerio de Desarrollo Social, 2013, p. 16). En este método todo los costos fijos y variables son convertidos a un costo anual equivalente utilizando una tasa social de descuento.

### **3. METODOLOGÍA**

En el desarrollo del presente capítulo se explica la metodología aplicada para la formulación del proyecto, en donde primero se define la problemática, el objetivo general y los objetivos específicos. Se aborda también el diseño de la investigación, identificando la unidad de análisis, el ámbito geográfico y el período histórico utilizados para la investigación. También se explica el universo y la muestra que se tomará para la aplicación de las distintas técnicas, explicando las técnicas documentales y las de campo y por último se desarrolla el procedimiento aplicado.

#### **3.1 Definición del problema**

En el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, existe una fuerte problemática de desempleo y por consecuencia, problemática socioeconómica, ya que a pesar de que el municipio posee un gran número de industrias y comercios, las fuentes de empleo no son suficientes para la población, hay una gran cantidad de recurso humano que puede ser aprovechado en proyectos futuros y el desarrollo socioeconómico del municipio debe encaminarse a proyectos de actividades de turismo y deporte, aprovechando los recursos naturales y la riqueza cultural de la región.

Actualmente el comerciante artesanal o que ofrece productos de carácter cultural, no cuenta con el apoyo suficiente para impulsar su negocio y tampoco existen espacios específicos con la infraestructura adecuada para atención de turistas interesados en la cultura de la región y con esto generar empleos en el sector formal que permitan incrementar los ingresos de estos comerciantes independientes y contribuyan al desarrollo socioeconómico del municipio.

Por lo tanto, se plantea la siguiente pregunta general de investigación: ¿El potencial que tiene el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, está siendo aprovechado a través de proyectos o programas de carácter artesanal y turístico que hagan uso del patrimonio cultural y tradicional y que impulsen el desarrollo socioeconómico de la población?

Las preguntas de investigación que orientaron la formulación del proyecto son las siguientes:



1. ¿Existe una problemática socioeconómica en el municipio de Amatitlán?
2. ¿Es necesaria la implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico en el municipio de Amatitlán?
3. ¿Existe una oferta y demanda para el mercado de artesanía y productos turísticos en el municipio de Amatitlán?
4. ¿Es técnicamente viable un Centro Comercial Artesanal en el municipio de Amatitlán?
5. ¿Cuáles son los aspectos organizacionales, legales y ambientales que rigen un proyecto de Centro Comercial Artesanal y Turístico?
6. ¿Es financieramente viable realizar el proyecto de un Centro Comercial Artesanal en el municipio de Amatitlán?

### **3.2 Objetivos**

Para contribuir a la solución de la problemática planteada se elaboró un objetivo general y objetivos específicos que muestran los resultados que la investigación busca conseguir y que sirvieron de guía para el desarrollo de la formulación del proyecto.

#### **3.2.1 Objetivo general**

Contribuir a mejorar las condiciones socioeconómicas de la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que se dedica a las actividades comerciales artesanales y turísticas, a través de una infraestructura que consiste en la construcción de un Centro Comercial.

#### **3.2.2 Objetivos específicos**

1. Elaborar un diagnóstico socioeconómico de la población que estará ubicada en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, con la finalidad de conocer la problemática que aqueja a estas familias.
2. Desarrollar un estudio de mercado dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, para conocer la oferta y la demanda que existe de esta actividad en el municipio.
3. Desarrollar un estudio técnico dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico.

4. Desarrollar un estudio administrativo, legal y ambiental, para el funcionamiento del Centro Comercial Artesanal y Turístico.
5. Desarrollar un estudio financiero para la puesta en marcha del Centro Comercial Artesanal y Turístico y que permita mostrar la factibilidad para el buen funcionamiento de esta infraestructura que estará al servicio de los comerciantes artesanales y turísticos, en su calidad de proyecto social.

### **3.3 Diseño de la investigación**

El diseño de investigación utilizado consistió en un diseño no experimental que principalmente radicó en la recolección de datos a través lecturas y materiales bibliográficos, para ser analizados y comparados con fuentes de información nacional y de otros países, las fuentes secundarias de información fueron materiales impresos y electrónicos que fueron de vital importancia para la formulación del proyecto.

#### **3.3.1 Unidad de análisis**

Tomando en cuenta que la implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico involucra a todo el municipio, la unidad de análisis fue conformada por los comerciantes artesanos del municipio, todos aquellos talleres, fábricas, restaurantes y tiendas artesanales que preserven la cultura de la región y también por la población del municipio de Amatitlán.

#### **3.4 Periodo histórico**

La formulación del proyecto se llevó a cabo con las fuentes documentales, estadísticas oficiales, informes, tesis relacionadas y las fuentes primarias que tengan relación con la unidad de análisis y el tema del informe en el período 2005 a 2021, que fueron fundamentales para realizar los estudios propuestos en los objetivos específicos de la formulación del proyecto.

#### **3.5 Ámbito geográfico**

El ámbito geográfico que corresponde a la formulación del proyecto, es el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.

### 3.6 Universo y muestra

El universo utilizado para la presente investigación corresponde los comerciantes artesanos o con productos turísticos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que, según la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad, corresponde a un total de 215 negocios que se encontraban registrados, en el año 2010, los cuales conforman el universo de la investigación.

La muestra se realizó para la técnica de encuesta que fue utilizada en la investigación, el tipo de muestra fue probabilística aleatoria simple, el criterio de la selección fue ser un comerciante en la playa pública principal del lago de Amatitlán y ofrecer un producto de carácter artesanal o turístico.

Para establecer la muestra se utilizó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Dónde:

n=Muestra

N=Población

Z=Nivel de confianza

P=Probabilidad de éxito

Q=Probabilidad de fracaso

e=Error estándar

Los datos que fueron utilizados para aplicar la muestra según la información que se posee y con la que se realizó la investigación son los siguientes:

N=215

Z=1.96

P=0.50

$$Q=0.50$$

$$e=0.25$$

Aplicando estos datos a la fórmula:

$$n = \frac{215 * 1.96^2 * 0.50 * 0.50}{0.25^2 * (215 - 1) + 1.96^2 * 0.50 * 0.50} = \mathbf{15}$$

Según estos cálculos se aplicó el muestreo probabilístico aleatorio simple a 15 comerciantes de la playa pública principal del lago de Amatitlán.

Para una segunda encuesta que tuvo el objetivo de identificar el interés de la población y aspectos cualitativos de la demanda, se estableció un segundo universo que corresponde a la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, lugar geográfico donde se llevará a cabo la implementación del centro comercial artesanal y cultural, esta población según los datos proporcionados por el INE en el CENSO realizado en 2018, corresponde a 116,711 habitantes, que conforman el universo de la investigación.

La muestra se realizó para la técnica de encuesta que fue utilizada en la investigación, el tipo de muestra fue probabilística aleatoria simple, el criterio de la selección fue a pobladores del municipio de Amatitlán mayores a 15 años (por ser población económicamente activa) con el fin de tener la totalidad de las encuestas determinadas en la muestra.

Los datos que se utilizaron para aplicar la muestra según la información que se posee y con la que se realizó la investigación son los siguientes:

$$N=116,711$$

$$Z=1.96$$

$$P=0.50$$

$$Q=0.50$$

$$e=0.07$$

Aplicando estos datos a la fórmula:

$$n = \frac{116,711 * 1.96^2 * 0.50 * 0.50}{0.07^2 * (116,711 - 1) + 1.96^2 * 0.50 * 0.50} = 196$$

Según estos cálculos se aplicó el muestreo probabilístico aleatorio simple a 196 personas en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.

Para la aplicación de la técnica de entrevista, se utilizó el tipo de muestra no probabilística, a 2 expertos en la materia de selección y con relación directa en la unidad de análisis. El criterio de selección es un especialista en la Unidad de Acceso a la Información Pública quien tiene un conocimiento general de la información que la municipalidad posee y los responsables de la información solicitada y con un especialista en la Unidad de Acceso a la Información Pública del Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT, con el objetivo de obtener información acerca de datos de turismo del municipio de Amatitlán.

### **3.7 Técnicas e instrumentos aplicados**

A continuación, se mencionan las técnicas e instrumentos que se utilizaron para la recolección y análisis de información que brinda la propuesta de proyecto para la solución de la problemática.

#### **3.7.1 Técnicas e instrumentos documentales**

Mediante el uso de técnicas e instrumentos documentales se utilizó la técnica de análisis de documentos, para brindar soporte teórico a esta investigación con documentos que respaldan la socioeconomía del municipio y la formulación de proyecto, de manera que se construyeron los antecedentes y marco teórico, revisando fuentes confiables, resumiendo, sintetizando y analizando en su conjunto, permitiendo la implementación de estrategias para lograr el objetivo general y los objetivos específicos que fueron determinados después de la problemática evidenciada.

#### **3.7.2 Técnicas e instrumentos de campo**

Para realizar la formulación del proyecto, la recolección de datos y la realización de los objetivos específicos se utilizaron diversas técnicas e instrumentos con el fin de dar

sustento confiable a la investigación, para esto se emplearon las siguientes técnicas e instrumentos de campo:

- a) La técnica de encuesta, utilizando el instrumento de una guía de encuesta estructurada, la misma consta de 5 preguntas que fueron realizadas a comerciantes de la playa pública principal del lago de Amatitlán y que tienen como objetivo establecer el promedio de clientes atendidos diariamente en los negocios y la percepción de los comerciantes frente a la creación de un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.
- b) La técnica de encuesta, utilizando el instrumento de una guía de encuesta estructurada, la misma consta de 14 preguntas que fueron realizadas a población del municipio de Amatitlán y que tienen como objetivo establecer el conocimiento y grado de interés que se tiene en establecer un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.
- c) La técnica de análisis de documentos, utilizando como instrumentos el Plan de desarrollo municipal de Amatitlán, Plan de ordenamiento territorial de Amatitlán, legislación ambiental de Guatemala y legislación jurídica de Guatemala, con el fin de desarrollar los estudios técnico, ambiental, legal y financiero en la formulación del proyecto.
- d) La técnica de entrevista, utilizando el instrumento de una guía de entrevista no estructurada, la misma consta de 8 preguntas que fueron realizadas a la Unidad de Acceso a la Información Pública de la Municipalidad de Amatitlán y tiene como objetivo realizar el diagnóstico y la postura de la municipalidad frente al turismo y recoger información que fue de utilidad para elaborar los estudios que forman parte del proyecto.
- e) La técnica de entrevista, utilizando el instrumento de una guía de entrevista no estructurada, la misma consta de 5 preguntas que fueron realizadas a la Unidad de Acceso a la Información Pública del Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT y tuvo como objetivo obtener información acerca de la actividad de turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala y si existen proyectos o programas enfocados a impulsar el mismo.

## **4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

En el presente capítulo se desarrolló el resultado de la investigación documental y de campo, que da respuesta a los objetivos planteados en el capítulo anterior, los cuales pretenden formular un proyecto de un Centro Comercial Turístico y Artesanal en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que impulse el desarrollo socioeconómico de la población y que busca dar respuesta al objetivo general del informe.

### **4.1 Diagnóstico socioeconómico**

A continuación, se presentarán los resultados del diagnóstico realizado en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, con el objetivo de tener un conocimiento más amplio del sector, haciendo especial énfasis en la problemática que se quiere solucionar, por lo tanto, se presenta su determinación, las alternativas de solución y para respaldar también se adjuntan antecedentes relacionados, la caracterización y el área de influencia.

#### **4.1.1 Antecedentes**

La realidad socioeconómica del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, generalmente es un ejemplo de potencial turístico que no ha sido aprovechado cómo podría hacerse. El municipio se ha caracterizado por su atractivo turístico principal conocido a nivel nacional e internacional, el lago de Amatitlán, sin embargo, el municipio cuenta con otros atractivos turísticos como lo es su cultura e historia. La actividad turística y ecoturística de la ciudad se desarrolla a orillas del lago Amatitlán, en la cabecera municipal y en las aldeas aledañas al lago, en las que se cuenta con áreas para actividades de escalado de montaña, debido a que está ubicada en las faldas del volcán de Pacaya, también en este sector se tiene el potencial turístico en la Laguna de Calderas, ubicada en las faldas del volcán de Pacaya, sitios atractivos para turistas que buscan actividades recreativas y deportivas.

Amatitlán cuenta con varios y diversos establecimientos comerciales y una gran cantidad de comercios se encuentran registrados ante la municipalidad. La ciudad de Amatitlán, especialmente su zona central, se ha convertido en una serie de pequeños y medianos establecimientos comerciales. En ese sector, casi todas las puertas son un negocio que

vende un determinado producto o servicio. La Oficina de Servicios Públicos de la Municipalidad, ha efectuado estudios de campo, para determinar el número de establecimientos comerciales en la ciudad de Amatitlán. Estos datos permiten establecer las principales ofertas de productos y servicios. Aproximadamente entre el 75-79% cuenta con registro municipal. La cantidad de establecimientos abiertos al público con autorización municipal de funcionamiento en 2,021 es de 196.

Hay una alta afluencia de comerciantes, sin embargo, el ordenamiento de estos comercios no se ha enfocado en potenciar la actividad de turismo, ya que los comercios se encuentran dispersos y no se presentan con temáticas culturales que puedan llamar la atención de los turistas. Existe una asociación denominada “Asociación de Pequeños Negocios del Lago” que vela por los derechos de trabajo y de las condiciones ambientales, ellos buscan promover actividades culturales y sociales pero su fin no es buscar el turismo externo si no el bienestar social y desarrollo de los pobladores.

Los proyectos desarrollados por la municipalidad respecto al turismo han sido escasos y no presentan propuestas fuertes con las cuales se impulse de una forma considerable, al punto en el que mejore la situación socioeconómica de la población y el municipio. En cuanto al apoyo para la creación de proyectos en el municipio, las principales fuentes de financiamiento para la ejecución de Programas y Proyectos provienen del Gobierno Central y la Municipalidad de Amatitlán, entre ellos, los siguientes: Fondo de los Consejos de Desarrollo, Municipalidad con fondos propios, Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA), Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ), estos antecedentes de financiamientos sirven como referencia para proponer nuevos proyectos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala atendiendo a la naturaleza de los mismos se tendrá que identificar la institución.

#### **4.1.2 Identificación de la problemática a resolver**

Para poder entender el objeto de crear un proyecto que impulse el desarrollo socioeconómico del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, es necesario abordar la problemática que existe y que se describe a continuación, analizando los actores que estarán involucrados y utilizando la técnica de árbol de problemas para



determinar la causas y efectos del problema y un árbol de objetivos para determinar los medios y los fines que se quieren alcanzar.

#### 4.1.2.1 Análisis y determinación de los actores

Dentro de la formulación y futura ejecución del proyecto están involucrados distintos actores a tomar en cuenta, esto para no omitirlos y posteriormente evaluar sus posturas al respecto, en la tabla 4.1 se detallan estos actores.

**Tabla 4.1**  
**Análisis y determinación de actores**  
**Problemática bajo desarrollo socioeconómico municipio de Amatitlán,**  
**departamento de Guatemala**

No	Actores	Caracterización	Intereses y Expectativas
1	<b>Vecinos del municipio de Amatitlán</b>	Población de 116,711 habitantes al 2018.	Contar con más opciones para realizar sus consumos y recrearse.
2	<b>Comerciantes del municipio de Amatitlán</b>	Todo comerciante del municipio que ofrezca sus servicios en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala	Tener un local en un centro de comercio con alta afluencia de personas a quienes puedan vender sus productos.
3	<b>Turistas nacionales y extranjeros</b>	Personas tanto nacionales como extranjeras que visiten el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.	Un nuevo lugar al que puedan llegar a recrearse y conocer sobre la cultura de la región.
4	<b>Municipalidad de Amatitlán</b>	Entidad que financiará y dará seguimiento al proyecto.	Mejorará la condición socioeconómica de los comerciantes del municipio y del municipio en general.
5	<b>Unidad ejecutora del proyecto</b>	Sección de la municipalidad designada para ejecutar el proyecto.	Ejecutar el proyecto de la mejor manera y darle el seguimiento respectivo.
6	<b>Instituciones gubernamentales</b>	Son las instituciones gubernamentales encargadas de otorgar permisos, licencias, compromisos, etc.	Velar porque cada proceso, se cumpla según la norma establecida dentro de la República de Guatemala

Fuente: elaboración propia

Durante el desarrollo de la investigación y en la ejecución del proyecto a realizarse, es importante tener cuenta las opiniones y las posturas que tengan estos actores respecto a la formulación e implementación del proyecto y definir estrategias frente a posibles oposiciones o inconvenientes que se puedan dar porque se afecten sus intereses o bien por desconocimiento de los objetivos que se persiguen, y la forma de llegar a convenios o acuerdos en los que salgan favorecidos todos los actores descritos, exponiendo las

ventajas y los objetivos que se pretenden alcanzar y que serán de beneficio para el municipio.

#### **4.1.2.2 Análisis de la problemática**

En el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, no se está aprovechando actualmente los potenciales turísticos y culturales con los que cuenta por su situación geográfica y su historia, no posee centros comerciales de carácter artesanal y turístico sin fines de lucro que promuevan la cultura de la región y que atraigan la atención del visitante tanto extranjero como nacional, los artesanos y comerciantes actuales no ofrecen sus productos en las mejores condiciones y se encuentran desorganizados, por lo que las ventas de sus productos son bastantes escasas y tienen que reducir bastante los precios para poder vender.

También existe una problemática de desempleo en el municipio, lo que provoca un bajo desarrollo socioeconómico de la población, con un índice de pobreza de 17.47%, ya que a pesar de que el municipio posee un gran número de industrias y de comercio, las fuentes de empleo no son suficientes para la población y algunas empresas no contratan personal del municipio. Hay una gran cantidad de recurso humano que puede ser aprovechado en proyectos futuros y el desarrollo socioeconómico del municipio debe encaminarse a proyectos de actividades de turismo y deporte, aprovechando los recursos naturales y la riqueza cultural de la región.

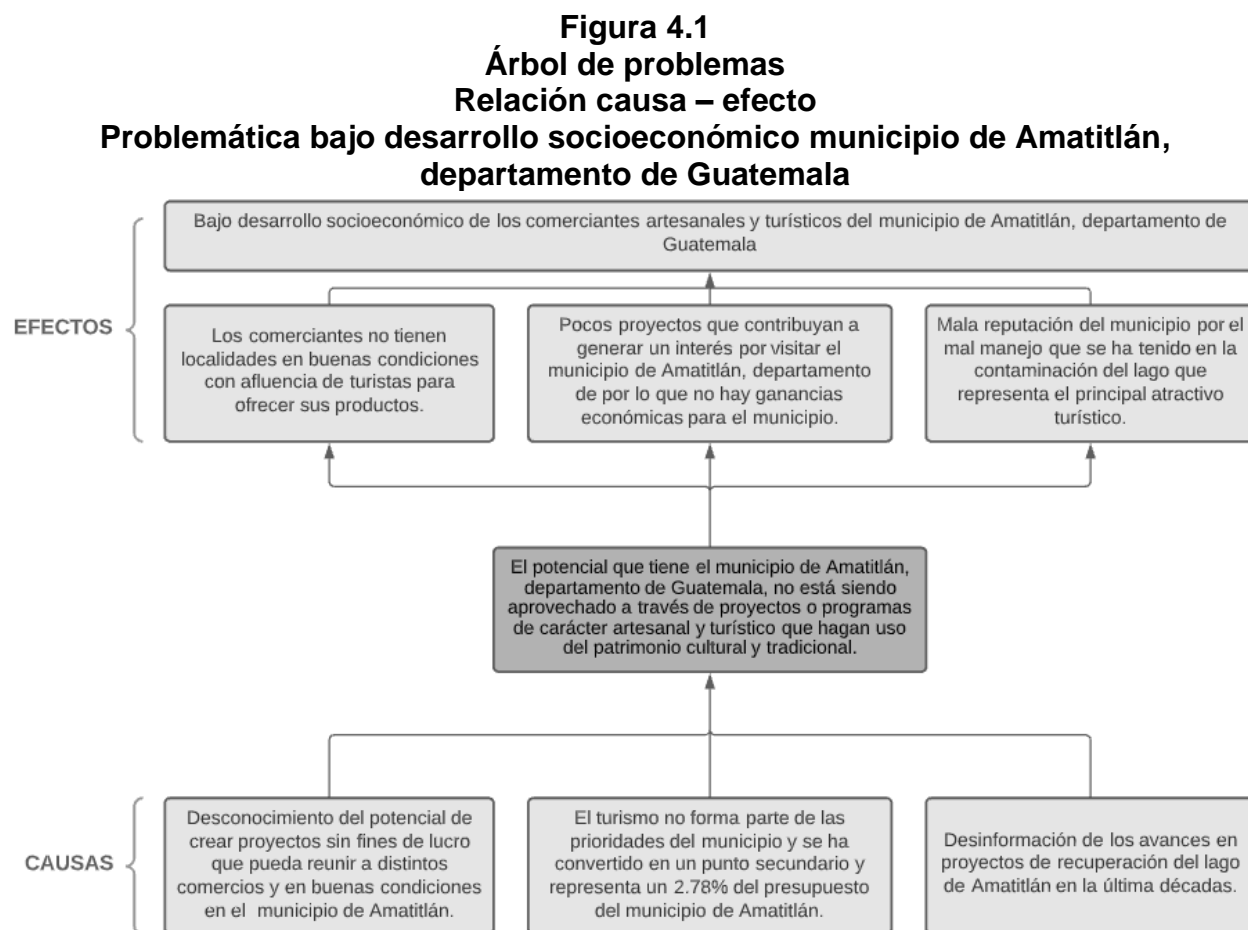
La municipalidad tampoco ha tomado como prioridad fomentar el turismo en el municipio, lo cual se representa en la baja asignación presupuestaria para este rubro con un 2.78%. Tampoco ha dimensionado el aporte que este tipo de proyectos puede tener en cuanto al crecimiento económico de todo el municipio, generando ingresos consistentes para los comerciantes de artesanía, productos culturales, comida, actividades, entre otros. Ya que según el Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT-, no se ha recibido en los últimos años alguna propuesta o solicitud por parte de las autoridades locales para desarrollar programas o proyectos de esta naturaleza.

No existen proyectos o programas que impulsen al comerciante artesanal y tampoco espacios con la infraestructura adecuada para atención de turistas interesados en la

cultura de la región y que con esto se pueda generar empleos en el sector formal, que permitan incrementar los ingresos de estos comerciantes independientes y contribuyan a su desarrollo económico individual y al desarrollo socioeconómico de todo el municipio. Por lo tanto, el potencial que tiene el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, no está siendo aprovechado a través de proyectos o programas de carácter artesanal y turístico que hagan uso del patrimonio cultural y tradicional, lo que ha provocado que no se vea impulsado el desarrollo socioeconómico de los comerciantes artesanos.

#### 4.1.2.3 Árbol de problemas

Para la identificación de la problemática que afecta a los comerciantes artesanales y turísticos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, se utilizó la metodología de árbol de problemas que puede observarse en la figura número 4.1, en la que se pueden apreciar las causas y los efectos del problema central.

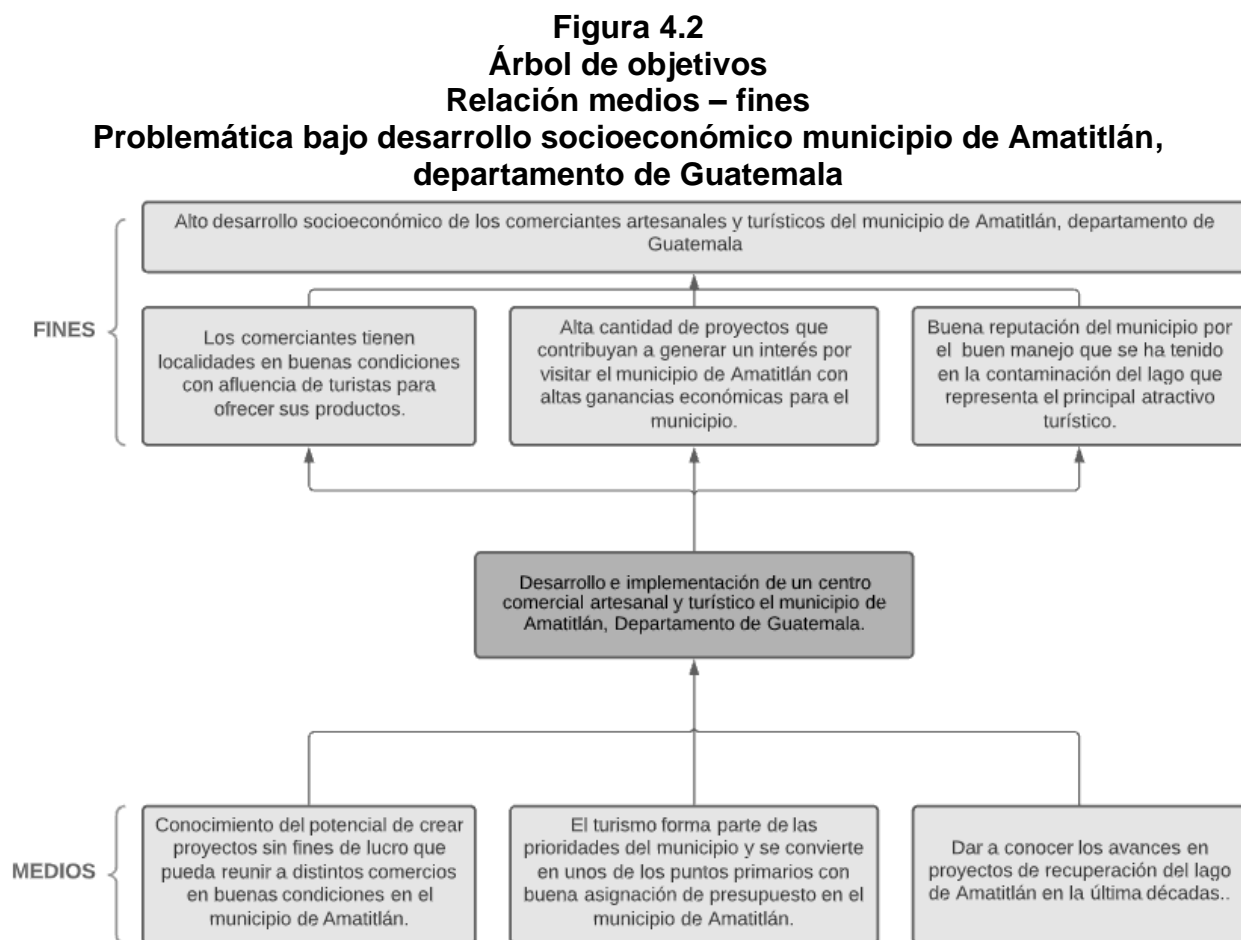


Fuente: elaboración propia

Para el problema central se identificaron tres causas principales, las cuales están haciendo mermar el desarrollo socioeconómico de los comerciantes artesanos, esto debido a que el potencial en cuanto a patrimonio cultural y tradicional no está siendo aprovechado; tampoco se encuentra dentro de las prioridades del municipio impulsar proyectos de esta naturaleza y recuperar la buena reputación con los avances que se ha tenido en la recuperación del lago de Amatitlán. El proyecto busca dar solución principalmente a la primera causa que indica que no existen proyectos sin fines de lucro que pueda reunir distintos comercios y en que ofrezca buenas condiciones.

#### 4.1.2.4 Árbol de objetivos

Una vez identificada la problemática que se pretende resolver y también identificadas las causas y los efectos que giran en torno a la misma, se hace uso de la metodología de árbol de objetivos, para determinar las acciones y fines a seguir con el proyecto.



Fuente: elaboración propia

El objetivo para dar una solución parcial al problema central, es desarrollar e implementar un centro comercial artesanal y turístico como una alternativa para apoyar el desarrollo socioeconómico de los comerciantes artesanos y turísticos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, por lo tanto, el medio principal para lograr este objetivo será el de crear el centro comercial con buenas condiciones y que resulte atractivo para el turista, cuyo fin es que los comerciantes aumenten sus ganancias y puedan mejorar su condición socioeconómica.

#### 4.1.2.5 Identificación de alternativas

Al momento de abordar una problemática existe más de una forma en la que puede ser solucionada, para el efecto del presente proyecto se evalúan tres alternativas y se realizan las comparaciones entre sus ventajas y desventajas para poder obtener la alternativa más adecuada para la solución del problema, en la tabla 4.2 se visualizan las tres alternativas planteadas.

**Tabla 4.2**  
**Identificación de alternativas**  
**Problemática bajo desarrollo socioeconómico municipio de Amatitlán,**  
**departamento de Guatemala**

No	Alternativa	Ventajas	Desventajas
1	Implementación y desarrollo de un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerciantes interesados en participar en este tipo de proyectos.</li> <li>• Interés de los turistas en productos artesanales y culturales.</li> <li>• El tamaño no es muy grande para conseguir el financiamiento.</li> <li>• Autosostenible con el arrendamiento a comerciantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo de que el proyecto no sea financiado.</li> <li>• Riesgo de que no se obtenga una localización para el centro comercial.</li> </ul>
2	Reordenamiento de comerciantes formales e informales en el municipio de Amatitlán	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poca inversión.</li> <li>• Mayor orden en los sectores en los que trabajan los comerciantes.</li> <li>• Sector más atractivo para los turistas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo de que se pierda el seguimiento y paulatinamente se desordene el área comercial.</li> <li>• Dificultad para hacer atractiva la publicidad para que los turistas se vean interesados.</li> </ul>
3	Implementación de un centro recreativo turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor tamaño para la atracción de gran cantidad de turistas.</li> <li>• Atracción de más fuentes de financiamiento por lo atractivo del lugar.</li> <li>• Generación de alta cantidad de ingresos económicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los costos de funcionamiento son altos.</li> <li>• Riesgo de que el proyecto no sea financiado, por el tamaño es un proyecto costoso.</li> <li>• Riesgo de excluir a los pequeños comerciantes.</li> <li>• Riesgo de que no se obtenga una localización para el centro comercial.</li> </ul>

Fuente: elaboración propia

Cada una de las alternativas tiene como objetivo apoyar a la solución de la problemática encontrada y presentan grandes diferencias en cuanto a la magnitud de cada proyecto. Uno de los proyectos, que por todo lo que conlleva, se esperaría que los costos fueran bastante altos tanto de inversión, como de funcionamiento, como lo es la implementación de un centro recreativo y también otro que tiene el riesgo de no ser de mucha utilidad y mostrarse obsoleto y descuidado con el tiempo, como lo es el reordenamiento de comerciantes, también se encuentra el proyecto de implementación de un centro comercial turístico artesanal que reuniría a los comerciantes en un solo establecimiento y que por sus características resultará de bastante atractivo para los turistas, fomentando la visita al municipio y su inversión podría no resultar tan elevada.

#### **4.1.2.6 Alternativa seleccionada**

Para seleccionar la alternativa se utiliza el método de factores ponderados que compara las alternativas propuestas y determina la mejor atendiendo a los factores seleccionados, que son el monto de la inversión que a mayor cantidad de inversión será más difícil que el proyecto sea aprobado, la localización que resultará complicado de encontrar mientras más grande sea el proyecto, el impacto total que pueda tener en cuanto a la generación de turismo y el impacto socioeconómico que pueda tener la alternativa en los comerciantes artesanales del municipio.

Los principales factores determinantes de una alternativa, así como los pesos relativos y los valores asignados son establecidos fundamentalmente por el criterio y experiencia del proyectista. Para el efecto, las alternativas son las siguientes y en el cuadro 4.1 se evalúan las ponderaciones asignadas con un peso relativo sobre la base de una suma igual a uno.

- Alternativa A - Implementación y desarrollo de un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatlán.
- Alternativa B - Reordenamiento de comerciantes formales e informales en el municipio de Amatlán.
- Alternativa C - Implementación de un centro recreativo turístico en el municipio de Amatlán.

**Cuadro 4.1**  
**Selección de alternativas**  
**Valores en porcentajes**  
**Método de factores ponderados**

Factor	Peso relativo (%)	Alternativa A		Alternativa B		Alternativa C	
		Calificación	Calificación ponderada	Calificación	Calificación ponderada	Calificación	Calificación ponderada
Monto de inversión	0.35	8	2.8	10	3.5	5	1.75
Localización	0.3	7	2.1	8	2.4	4	1.2
Impacto en el turismo	0.2	8	1.6	3	0.6	10	2
Impacto socioeconómico en comerciantes del municipio	0.15	9	1.35	3	0.45	9	1.35
	<b>1</b>		<b>7.85</b>		<b>6.95</b>		<b>6.3</b>

Fuente: elaboración propia

Para dar solución a la problemática, en la cual no existen proyectos o programas que impulsen al comerciante artesanal y que no tengan fines de lucro, se selecciona la alternativa de: Implementación y desarrollo de un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala. Esto con el objetivo de tener un establecimiento con la infraestructura adecuada para atención de turistas interesados en la cultura de la región y que con esto los comerciantes puedan generar más ganancias y se puedan generar más empleos en el sector formal contribuyan al desarrollo socioeconómico del municipio.

El proyecto es seleccionado debido a que, al no ser un proyecto tan grande, ni tan complejo de realizar, no requiere fuertes inversiones, ni mucho espacio, aumenta la probabilidad de que el mismo se lleve a cabo y pueda estar en funcionamiento en un corto plazo. También este proyecto puede servir como precedente para en un futuro desarrollar proyectos de mayor magnitud, con el objetivo de seguir aumentando el sector de turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.

#### **4.1.3 Caracterización del área de influencia**

El área de influencia será el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, lugar en el que se focaliza la problemática ya planteada y en el que se plantea una alternativa que servirá como apoyo para solucionar la misma. El municipio de Amatitlán se encuentra situado en el departamento de Guatemala, que es uno de los 22 departamentos que conforman el país. El departamento de Guatemala se ubica en la

parte Central de la República y tiene una extensión territorial de 2,253 kilómetros cuadrados, se divide en 17 municipios, limita al sur con los departamentos de Escuintla y Santa Rosa, al norte con Baja Verapaz, al este con El Progreso, Jalapa y Santa Rosa y al oeste con los departamentos de Sacatepéquez y Chimaltenango.

Dentro de la actividad económica del municipio se pueden observar balnearios, maquilas, gasolineras y otras fábricas que dan empleo a vecinos del municipio, dentro del casco urbano se encuentran agencias bancarias, restaurantes de comida rápida, comedores, supermercados, tiendas, depósitos, librerías y salones de belleza, también se observan diferentes comercios en la playa pública del lago y es importante destacar que muchos de los habitantes trabajan allí. Actualmente la principal actividad tiene que ver con emplearse en oficinas, empresas o industrias instaladas en la ciudad capital y otros lugares como Villa Nueva y Escuintla.

Otra principal fuente económica en el área rural del municipio, es la agricultura con productos como café, maíz, frijol, así como aguacate, jocote de corona, mango, maní, también hay ganadería, pesca, artesanías, viveros de plantas florales y árboles para reforestación y el turismo que frecuenta balnearios, playas del lago y el mismo lago que ofrece un atractivo natural, en su casi totalidad la producción agrícola se concentra en aldeas y caseríos del municipio.

#### **4.1.3.1 Descripción geográfica**

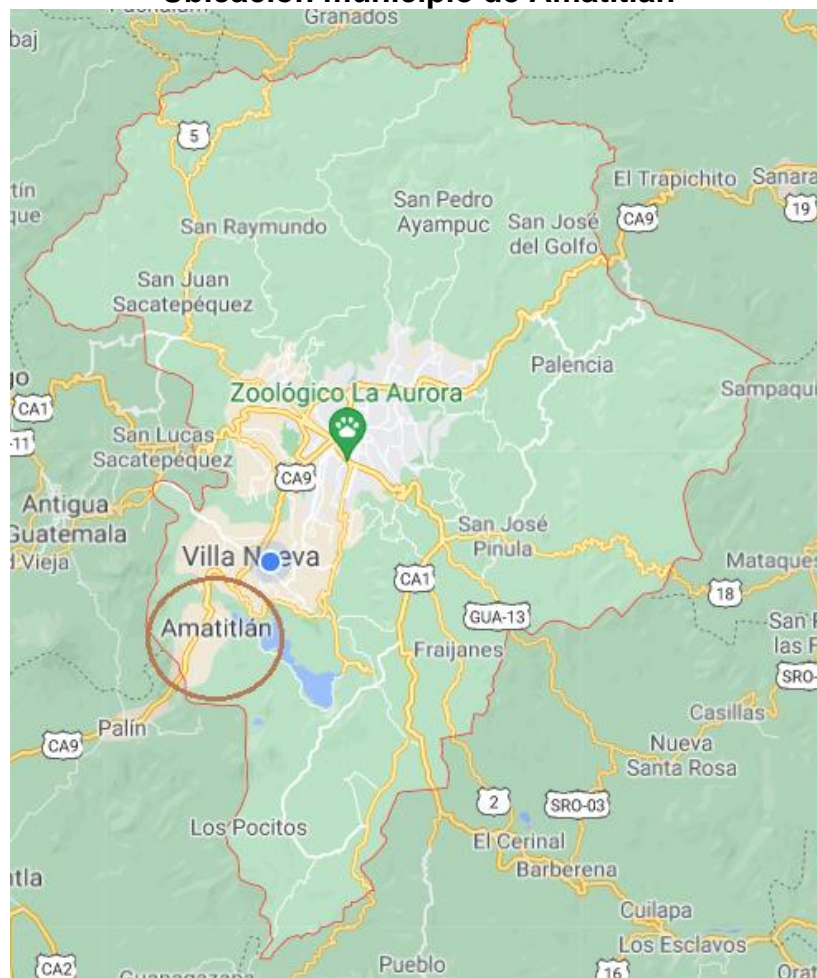
El municipio de Amatitlán está localizado en la región central del país en el Sur del departamento de Guatemala a 28 km de la ciudad capital, se encuentra en la ubicación geográfica, 14°28' latitud norte y 90°37' longitud Oeste del Meridiano de Greenwich. Se encuentra a una altitud de 1,188 m sobre el nivel del mar.

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, tiene una topografía irregular, quebrada en un 65%; con pequeños valles, el mayor de los cuales es ocupado por la cabecera municipal. Las alturas van desde 1150 hasta 2565 msnm. El municipio de Amatitlán es un área que pertenece a la zona de bosque subtropical templado húmedo, que varía según las estaciones de invierno y verano, e influye en la dirección e intensidad de las corrientes eólicas. Los vientos predominantes en el día son del Noreste, y en las



madrugadas el viento Sur. Su clima es seco en los meses de verano y húmedo en los meses de invierno, con temperaturas promedio de 26 a 30 grados centígrados.

**Figura 4.3**  
**Mapa departamento de Guatemala**  
**Ubicación municipio de Amatitlán**

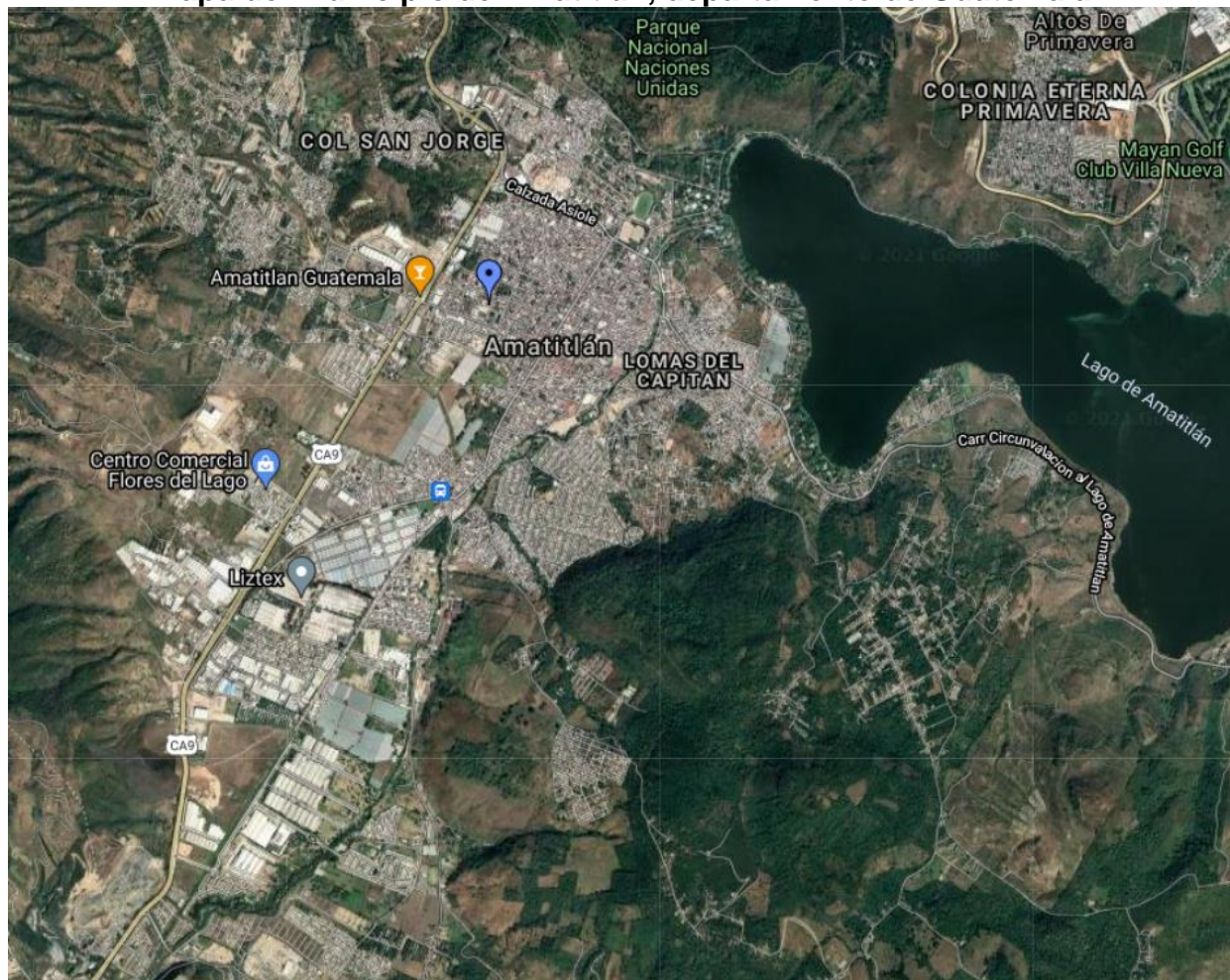


Fuente: Google Maps

Limita al norte con el municipio de Villa Nueva, Villa Canales y San Miguel Petapa; al sur con el municipio de Palín, departamento de Escuintla y con el municipio de Santa María de Jesús, departamento de Sacatepéquez; al Este con el municipio de San Vicente Pacaya, departamento de Escuintla y con el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala. Limita al Oeste con el municipio de Magdalena Milpas Altas, departamento de Sacatepéquez, los cuales se pueden visualizar en la figura 4.3 del departamento de Guatemala.

La extensión territorial del municipio de Amatitlán es de 204 km<sup>2</sup> y el municipio se compone por un área urbana formada por 7 barrios, 1 cantón, aproximadamente 100 colonias y 2 asentamientos; un área rural: 14 aldeas, 8 caseríos y varias fincas. En la figura 4.4 se puede observar las principales divisiones del municipio y zonas de referencia.

**Figura 4.4**  
**Mapa del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**



Fuente: Google My Maps

A este municipio se puede acceder desde distintos puntos, existiendo por lo menos cuatro rutas de acceso: Autopista al Pacífico o Carretera CA-9, Carretera CA-2, Carretera Vieja o del Pasamano y también por Camino de la Barca. Por el área en la que se ubica es un municipio por el que deben pasar transportistas y personas que viajan hacia el sur y occidente del país.

#### **4.1.3.2 Aspectos socioeconómicos**

Según datos proporcionados por el INE en el censo realizado en 2018 la población del municipio de Amatitlán corresponde a 116,711 habitantes, donde el 48.71% corresponde a hombres y el 51.29% a mujeres. La edad promedio de la población es de 27.91 años, lo que indica que es una población joven. El 84.12% de la población vive en el área urbana del municipio y el resto en el área rural, así mismo, el 95.80% se identifica como ladino, seguido por un 3.57% que se identifica como maya.

Dentro de los aspectos económicos el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, posee características únicas de producción, ya que en el territorio se encuentran diversidad de industrias y su Población Económicamente Activa -PEA-, es de 56.81% según el CENSO 2018. La industria manufacturera es una de las más grandes en el municipio y una de las más importantes para la economía local, debido a que es la principal actividad realizada por la población, sin embargo, los bajos salarios no permiten que las familias se desarrollen y por ende tampoco el municipio.

Entonces prácticamente las actividades más importantes porque son las que más se realizan en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, son la industria manufacturera, también la administración pública y en tercer lugar la agricultura que no es tan relevante debido a que no se cuenta con la tecnología para producir los productos, siendo los principales el frijol negro, el maíz blanco y el tomate.

Con respecto a actividades de comercio se desarrollan principalmente en el casco urbano, las personas de los lugares aledaños se sitúan en este sector para facilitar la visualización de sus productos y comercializarlos. También todas las actividades relacionadas al turismo o al ecoturismo se desarrollan en el mismo sector o a orillas del Lago de Amatitlán.

#### **4.2 Estudio de mercado**

Para determinar si un centro comercial artesanal y turístico, en el cual se propicie la comercialización de distintos productos de carácter artesanal, venta de comida típica, actividades recreativas culturales, se debe realizar, se estudia la demanda que hace consume productos de artesanía y productos de carácter cultural y que potencialmente

puede hacer uso de estas instalaciones y que garantice que el establecimiento sea sostenible. También conocer cuál es la oferta de productos similares en el municipio, es decir, establecimientos que actualmente reúnan comerciantes y también centros que promuevan el turismo del municipio.

#### 4.2.1 Demanda

La demanda de productos artesanales y de carácter turístico y cultural está conformada principalmente por los turistas locales y los turistas externos al municipio. Por lo tanto, se hace la estimación de la demanda actual y proyectada con el total de turistas locales y del exterior. Según el último censo poblacional, realizado por el Instituto Nacional de Estadística -INE- en el 2018, en el municipio de Amatitlán la población total es de 116,711 habitantes, distribuidos en un 51.29% por mujeres y un 48.71% de hombres. La población de Amatitlán tiene una tasa de crecimiento anual promedio de 2.01% según proyecciones realizadas por el INE, en el cuadro 4.2 se presentan las proyecciones de la población realizadas a 20 años.

**Cuadro 4.2**  
**Proyección de población por género**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2021 – 2041**

Género/Año	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037	2039	2041
Femenino	63,548	66,128	68,813	71,607	74,515	77,541	80,689	83,965	87,375	90,922	94,614
Masculino	60,343	62,793	65,343	67,996	70,757	73,630	76,620	79,731	82,968	86,337	89,843
Total	123,891	128,922	134,156	139,604	145,272	151,171	157,309	163,696	170,343	177,259	184,457

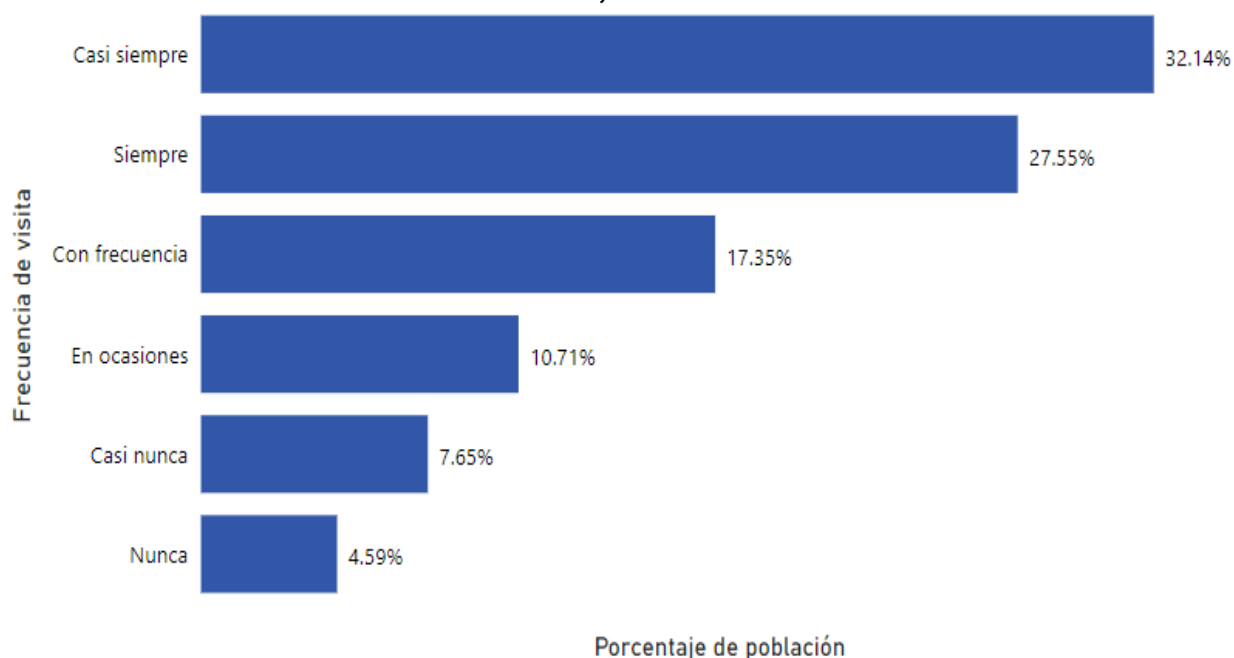
Fuente: Instituto Nacional de Estadística -INE-

Con esta información se puede proyectar la demanda que tendrá el proyecto en los siguientes años. De esta forma la demanda potencial en cuanto a turista local se está conformada por la población del municipio y más específicamente por la población económicamente activa -PEA-, que es de un 56.81% según el CENSO 2018 realizado por el INE, que es la población que está en capacidad de consumir dentro del establecimiento, sin embargo, también se investigó qué porcentaje de la población estaría dispuesta a asistir a un centro comercial que reúna las características del presente proyecto.

En una encuesta realizada a una muestra de 196 personas de la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, cuyo objetivo fue conocer el interés de la población en visitar un centro comercial en el cual se ofrezca diversidad de productos artesanales y de la región con una temática cultural. Las principales características de las personas que fueron encuestadas son que 7 de cada 10 personas se encuentran en los rangos de edad de 18 a 40 años, el 54% corresponde a población masculina. También se identificó que 5 de cada 10 personas poseen estudios de diversificado o superiores, además 8 de cada 10 personas indicó estar interesados en la cultura del municipio y en conocer más acerca de los productos artesanales que se poseen y también comentan que aun viviendo en el municipio no se da a conocer la historia y valor cultural de Amatitlán por parte de las autoridades.

Dentro de la encuesta se le consultó a la población qué tan frecuentemente visita centros comerciales, mercados, sitios turísticos, centros recreativos, etc. dando los resultados que se presentan en la gráfica 4.1.

**Gráfico 4.1**  
**Frecuencia de visita a centros comerciales, mercados, sitios turísticos, centros recreativos**  
**Municipio de Amatitlán**  
**2,021**

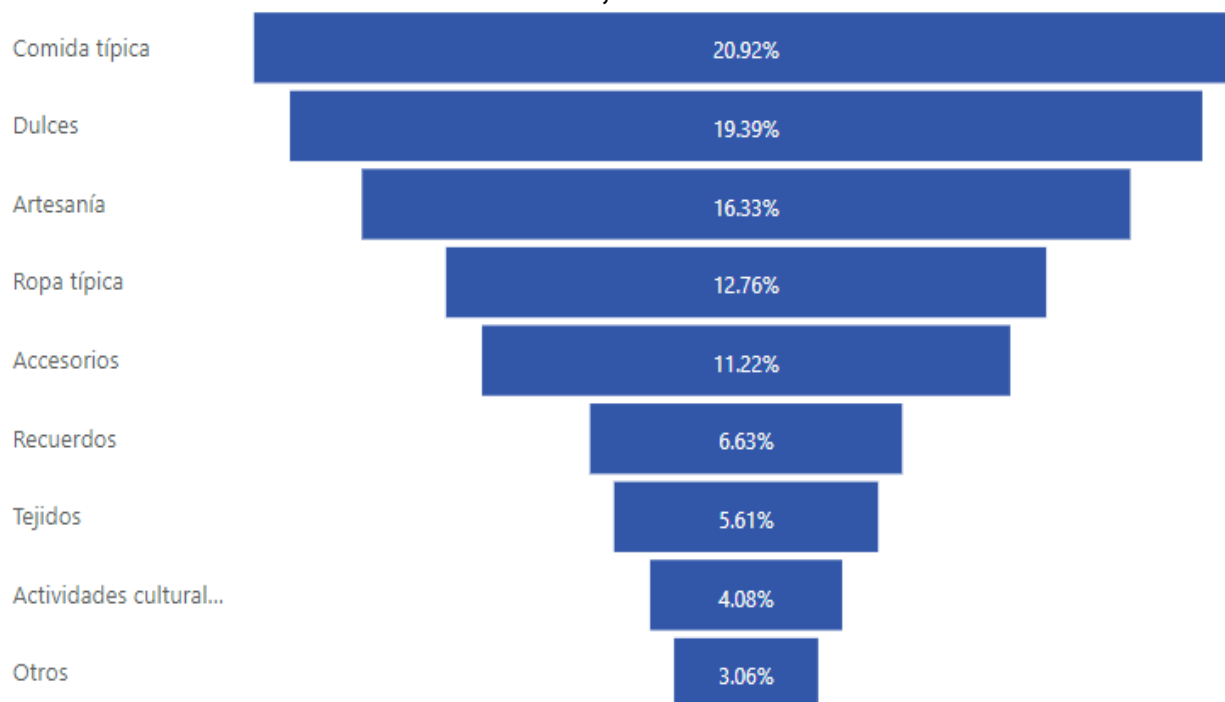


Fuente: elaboración propia

Esto refleja que 6 de cada 10 personas visitan siempre o casi siempre estos establecimientos con motivos de recreación, convivencia, realizar compras, etc. y también 3 de cada 10 personas que, aunque no realizan este tipo de actividades muy a menudo, también son personas que consumen de los productos que se ofrecen en estos lugares. Dentro de la encuesta también 9 de cada 10 personas indicaron que sí asistirían a un establecimiento con estas características y también 7 de cada 10 personas consideran que un proyecto de esta naturaleza incrementaría las visitas de turistas en el municipio y están conscientes de ello, ya que algunos de sus conocidos que no viven en el municipio también se han pronunciado respecto a la falta de lugares con estas características en este sector.

Para tener conocimiento de los productos en los cuales la potencial demanda está interesada, también se incluyó una pregunta en la cual se consulta en qué productos se encuentran más interesados en consumir, los resultados se muestran en la gráfica 4.2 presentada a continuación.

**Gráfico 4.2**  
**Productos turísticos más demandados**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**2,021**



Fuente: elaboración propia

Los productos más demandados por la población son la comida típica, los dulces y las artesanías, por lo tanto, estos productos deben ser los principales a tomar en cuenta. En menor medida, pero no menos importante se encuentra la demanda de ropa típica, accesorios y recuerdos que pueden ser mayormente demandados por turistas extranjeros y no tanto por turistas locales. Adicional se encuentran tejidos, actividades culturales y otros, donde los encuestados indicaron que les interesa productos de serigrafía y juguetes.

El municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, no posee registro de la cantidad de turistas que los visitan anualmente, en una entrevista sostenida con la directora de la Unidad de Información Pública de la Municipalidad de Amatitlán, indica que es un dato que aún no se ha logrado cuantificar y que se espera tener un registro en un futuro para efectos de desarrollo de programas y proyectos turísticos y poder cuantificar la magnitud de los mismos. De igual el Instituto Guatemalteco de Turismo indica no poseer este registro para el municipio, únicamente información a nivel departamental.

No se encuentran datos de la cantidad de turistas que el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, recibe al año, sin embargo, se toma como referencia un dato proporcionado por el centro turístico privado, Santa Teresita Hotel & Spa Termal en el 2,014, en el cual indican que al año este establecimiento es visitado por 79,200 turistas nacionales y 8,500 turistas extranjeros, dato que será utilizado para tener un aproximado de la cantidad potencial de turistas que pueden visitar un mismo centro en el período de un año.

La demanda potencial de servicios artesanales y turísticos anual se estimó a partir de la demanda local que está integrada por la población económicamente activa del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, interesada en asistir y consumir en un centro comercial artesanal, que según la encuesta realizada es 9 de cada 10 personas. Posteriormente se estimó la demanda externa que incluye los turistas nacionales y extranjeros tomando el valor de referencia de 87,700 en 2,014 a una tasa de crecimiento promedio del turismo en Guatemala del 3% según la Organización Mundial de Turismo. En el cuadro 4.3 se presentan los resultados de la demanda potencial en los próximos 20 años.

**Cuadro 4.3**  
**Demanda potencial de servicios artesanales y turísticos**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2,021 – 2,041**

Demanda/Año	2021	2023	2026	2029	2032	2035	2038	2041
Demanda potencial local	768,577	799,784	848,987	901,217	956,660	1,015,514	1,077,989	1,144,307
Demanda potencial externa	107,860	114,429	125,039	136,634	149,303	163,148	178,276	194,807
Demanda potencial total	876,437	914,213	974,027	1,037,851	1,105,964	1,178,662	1,256,265	1,339,114

Fuente: elaboración propia

Se muestran los datos del cuadro anterior en un resumen en rangos de tres años, la proyección de la demanda potencial local se realiza con el incremento población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, del 2% y la demanda potencial externa se realiza con el incremento del 3% del turismo en Guatemala y se puede observar que ya se ha superado el millón de turistas en el 2,029 y para el año 2,041 ya se ha incrementado en un 52.8%. Por lo que la visita al municipio será considerable tanto por la demanda de los pobladores del municipio, como por la demanda externa, y hay una oportunidad para que estos turistas visiten el centro comercial artesanal e incluso que incremente el número de visitantes tanto locales como externos al municipio al implementar proyectos destinados a turismo.

#### 4.2.2 Oferta

La oferta está conformada por los establecimientos, centros de comercio o proyectos y programas dedicados a potenciar el turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, con productos de carácter cultural o turísticos. Según la entrevista que se tuvo con la directora de la Unidad de Información Pública del municipio de Amatitlán, no se poseen proyectos con las características idénticas o que sean bastante similares a las del presente proyecto propuesto, las actividades que se utilizan para atraer turismo son las fiestas patronales, celebraciones religiosas, actividades deportivas y que, por encontrarse en tiempo de pandemia, estas actividades se encuentran detenidas y tampoco se han desarrollado planes para retomarlas con las medidas correspondientes que atiendan a esta situación. Se resumen a continuación en la tabla 4.3 los principales sitios turísticos, parques y centros recreativos que conforman la oferta turística del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.



**Tabla 4.3**  
**Oferta Turística**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**

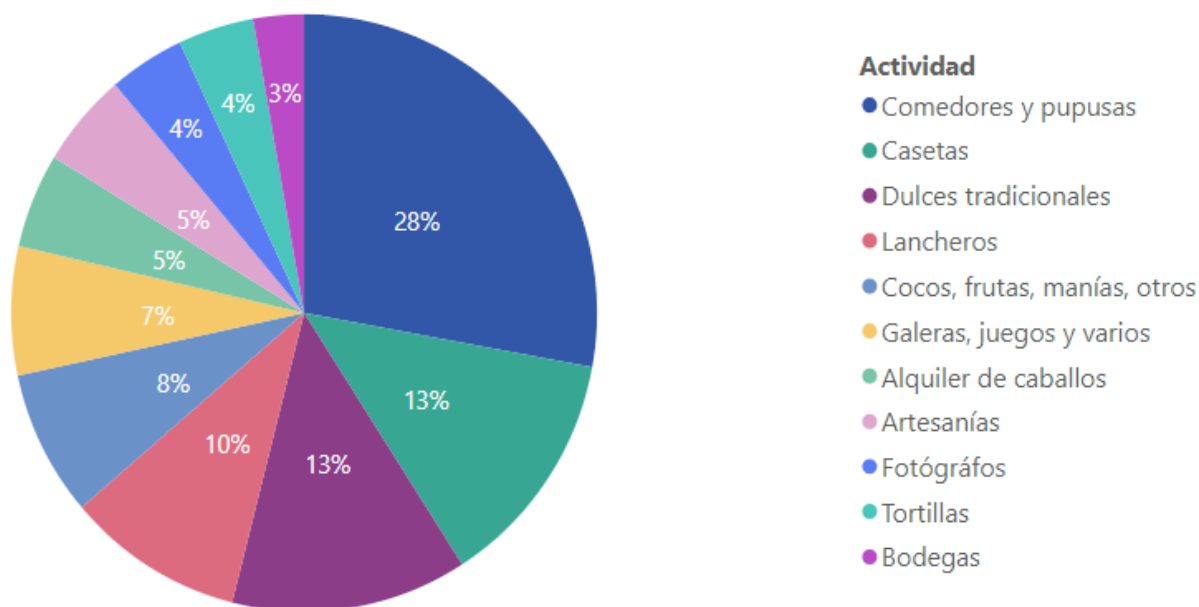
No	Alternativa	Descripción
1	Parque Central "Francisco Javier Arana"	Por acuerdo gubernativo del 19 de marzo de 1922, el Parque Central de la Ciudad de Amatitlán fue bautizado con el nombre de Justo Rufino Barrios, siendo decorado con una hermosa ceiba. Con el paso del tiempo se bautiza con el nombre de Cnel. Francisco Javier Arana. Se trabaja en iluminación, pisos, mobiliario, etc. Con el terremoto de 1,976 se derrumbó el quiosco de este parque por lo que fue necesaria su reconstrucción. En el 2.005, la Municipalidad del municipio mejora la plaza incluyendo graderíos para 250 personas, servicios sanitarios, áreas para vendedores, etc.
2	Parque Nacional "Naciones Unidas"	Actualmente es un área estratégica para satisfacer la demanda de la población en los campos de la educación ambiental y recreación forestal para más de dos millones de habitantes. Por su cercanía a la ciudad, el Parque tiene un enorme potencial como área recreativa y como una de las últimas áreas boscosas de la ciudad, que puede servir como pulmón verde y purificador de aire. A pesar que se encuentra geográficamente dentro del municipio de Amatitlán, este parque pertenece a la jurisdicción de Villa Nueva.
3	El Rocarena	Fue fundado en 1946 por la familia Slowing. Está ubicado en el nacimiento del río Michatoya, muy cerca de la playa principal del Lago de Amatitlán. Hotel, restaurante, spa, 3 piscinas climatizadas, salones, cancha de tenis, área infantil y amplio parqueo privado.
4	Santa Teresita y Kawilal Spa y Hotel	Empresa fundada oficialmente el 3 de mayo de 1961. Utiliza las aguas que provienen de manantiales de agua termales, que de manera natural brotan de las paredes de los pozos. El agua es azufrada, y proviene de filtraciones de las vertientes profundas del Volcán Pacaya.
5	Centro Recreativo "Las Ninfas"	El 25 de marzo de 1,974 se inauguró oficialmente el centro recreativo "Eduardo Cáceres Lehnhoff". Sus construcciones son modernas con todas las instalaciones necesarias. A partir del 2,000, cambió su nombre por el Centro Recreativo Las Ninfas. Se encuentra frente a la playa del Lago de Amatitlán. Está destinado a los trabajadores del Estado y sus familias. Es administrado por el Ministerio de Trabajo. 2 piscinas, 3 salones, juegos infantiles, amplias áreas verdes con churrasqueras, cancha de fútbol.
6	Irtra Amatitlán	En mayo de 1963 se inauguró en los terrenos que eran del antiguo YACHT CLUB, a orillas del Lago, el primer centro recreativo construido por el Instituto de Recreación de los Trabajadores de Guatemala (IRTRA). Las nuevas instalaciones fueron diseñadas con el fin de dar amplitud al centro y poder así brindar descanso a mayor número de trabajadores del sector privado. En la obra está incluida la construcción de una cisterna, la casa de máquinas e instalación de bombas y filtros para el tratamiento de agua que alimentan la piscina y demás servicios, debidamente potabilizada, así como la construcción de una piscina semiolímpica. Cuenta con la piscina más larga de Amatitlán (50 m) además de una piscina para clavados de trampolín y una piscina para niños, amplias áreas verdes con churrasqueras, 2 salones, jardines, embarcadero para lanchas de remo y motor fuera de la borda, juegos de billar y ping pong.
7	Turicentro La Ceiba	Múltiples piscinas climatizadas, varios toboganes, juegos acuáticos, 3 jacuzzis, 2 restaurantes, cancha de mini fútbol, pequeño zoológico, amplias áreas verdes, varios salones para recepciones, billar, bar TV, amplio parqueo privado.

Fuente: Oscar Fajardo Gil, octubre 2010

Estos son algunos de los principales sitios turísticos de Amatitlán, que ofrecen una gran diversidad de servicios en sus instalaciones, entre los cuales se encuentran actividades deportivas, actividades recreativas, sitios para convivir al aire libre, entre otros, sin embargo, ninguno está enfocado principalmente en reunir comerciantes, además de los parques en los cuales son muy escasos estos, y en ofrecer temáticas culturales para atraer a los turistas y que estén interesados en consumir los productos del municipio.

En cuanto a los comerciantes que trabajan en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad, reporta un total de 215 negocios diversos en la playa principal del lago de Amatitlán, en el año 2,010. En la gráfica 4.3 se detallan los porcentajes según el tipo de negocio que el comerciante posee y el tipo de servicio que ofrece.

**Gráfico 4.3**  
**Negocios playa principal del Lago de Amatitlán**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**2,010**



Fuente: Oscar Fajardo Gil, octubre 2010

La gráfica permite demostrar que el mayor porcentaje de los comerciantes ofrecen servicios de comida típica, también se encuentran ventas de dulces tradicionales y artesanías. En cuanto al porcentaje total de comerciantes que pueden ofrecer sus servicios en el centro comercial artesanal y turístico es el 82%, sólo excluyendo a los lancheros, alquiler de caballos y bodegas, el resto puede adaptar sus servicios para poder trabajar en conjunto en un centro comercial que estaría bastante cerca de la playa principal del lago de Amatitlán y con mejores condiciones a las actuales. Estos comercios no son de gran tamaño y las condiciones en las que se encuentran no son llamativas según la encuesta realizada a las personas que habitan en el municipio por lo que estos no promueven a gran escala el turismo.

Para el cálculo de la oferta actual se tomaron estos 215 comercios y se realizó una encuesta con una muestra de 15 comercios para determinar la cantidad de población atendida al día, dando como resultado un promedio de 8 clientes diarios en días normales. En el cuadro 4.4 se muestra una proyección de la población atendida por la oferta actualmente.

**Cuadro 4.4**  
**Oferta de servicios artesanales y turísticos**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2,021 – 2,041**

Oferta/Año	2021	2023	2026	2029	2032	2035	2038	2041
Oferta	639,840	665,690	706,435	749,675	795,561	844,255	895,930	950,769

Fuente: elaboración propia

La proyección de la oferta se muestra en un resumen en rangos de tres años y para el 2,021 asciende a 639,840. Se aplicó una tasa de crecimiento del 2% tomando en cuenta el crecimiento de la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que son quienes más frecuentan estos comercios diariamente, por lo que para este ejercicio se hace el incremento con el crecimiento natural de población atendida suponiendo que se mantengan los mismos comercios que son la oferta de servicios artesanales y turísticos actualmente.

#### **4.2.3 Demanda insatisfecha**

La demanda insatisfecha es la comparación de la demanda y la oferta del producto que se requiere satisfacer y busca identificar si hay una brecha por cubrir al momento de satisfacer el bien o producto. Para el presente proyecto se tomaron los valores anteriormente calculados de la demanda potencial actual y proyectada, tanto local como externa, y la oferta que se tiene actualmente junto con la oferta proyectada, con el objetivo de identificar si existe una demanda insatisfecha y de esta manera justificar la elaboración del proyecto, estimar la cobertura que debe ser atendida y determinar el tamaño apropiado que deberá tener el proyecto. El cuadro 4.5 muestra estos resultados de la demanda insatisfecha de productos y servicios artesanales y turísticos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, proyectando los 20 años de vida útil que se estiman para el proyecto.

**Cuadro 4.5**  
**Demanda insatisfecha de servicios artesanales y turísticos**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2,021 – 2,041**

Concepto/Año	2021	2023	2026	2029	2032	2035	2038	2041
Demanda	876,437	914,213	974,027	1,037,851	1,105,964	1,178,662	1,256,265	1,339,114
Oferta	639,840	665,690	706,435	749,675	795,561	844,255	895,930	950,769
Demanda insatisfecha	236,597	248,524	267,591	288,176	310,403	334,407	360,334	388,345

Fuente: elaboración propia

Se determina que sí existe una demanda insatisfecha por cubrir en los servicios artesanales y turísticos en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala. Para el 2,021 asciende a 236,597 que representa el 27% de la demanda potencial total y según las proyecciones realizadas para el 2,041 esta demanda insatisfecha será de un 29% de la demanda total. El proyecto de la creación de un centro comercial artesanal y turístico contribuirá para reducir o cubrir esta demanda insatisfecha, por lo que en el estudio técnico se definirá el tamaño y la contribución que se tendrá en cuanto a esta demanda de servicios turísticos y artesanales en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.

#### 4.2.4 Precios

Otro de los puntos importantes dentro del estudio de mercado es la generación de ingresos que el proyecto generará, por ser un proyecto social sin fines de lucro no está destinado a generar grandes ganancias, sin embargo, sí se cobrará una tarifa municipal con la que se realizarán mantenimientos de la infraestructura, también estos ingresos se utilizarán para cubrir gastos administrativos, gastos organizacionales, comercialización y también otros gastos que se puedan generar durante la ejecución del proyecto.

Los ingresos del proyecto se generarán por una tarifa cobrada a los comerciantes por la adjudicación de los locales en el establecimiento y esta dependerá de la ubicación y tamaño del local que posean los arrendatarios para vender sus productos. Las tarifas iniciales para este proyecto se tomarán de acuerdo al Reglamento de Administración de los Mercados y Parques Municipales de Amatitlán, el cual se aprobó el 3 de noviembre

de 2009 por el Consejo Municipal, el cual establece en el artículo 39 las tarifas mostradas en la tabla 4.4.

**Tabla 4.4**  
**Tarifas por arrendamiento**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

No	Concepto	Tarifa	Periodicidad
1	Adjudicación por arrendamiento de locales grandes	Q10,000.00	Mensual
2	Adjudicación por arrendamiento de locales pequeños	Q5,000.00	Mensual
3	Adjudicación por arrendamiento de piso plaza	Q3,000.00	Mensual
4	Adjudicación por arrendamiento de espacios externos temporales	Q2,500.00	Mensual
5	Arrendamiento de espacios temporales exteriores	Q5.00	Diario
6	Locales en interior (metro cuadrado)	Q0.50	Diario
7	Locales en exterior (metro cuadrado)	Q0.35	Diario
8	Tasa por remodelación (valor de la obra)	Q0.03	N/A
9	Tasa por servicio sanitario	Q2.00	N/A
10	Estacionamiento para carga y descarga	Q2.00	Mensual
11	Estacionamiento en áreas adyacentes al complejo: automóviles o motos	Q2.00	Hora
12	Estacionamiento en áreas adyacentes al complejo: carretas	Q1.00	Diario
13	Tasa servicio extracción de basura	Q20.00	Mensual
14	Tasa por certificaciones de documentos	Q10.00	N/A
15	Tasa por servicio de agua potable	Q30.00	Mensual

Fuente: Municipalidad de Amatitlán

Estas tarifas que se encuentran dentro del reglamento deberán ser sujetas a actualización elaborando un estudio actual del cambio en el valor adquisitivo del dinero, tomando en cuenta que fueron establecidas en 2009. Tomando en cuenta que el centro comercial contará con 10 locales grandes y 16 locales pequeños, los ingresos por adjudicación que corresponde al primer año serán por Q180,000.00.

En cuanto a la renta de los locales el reglamento indica que se cobra Q 0.50 por metro cuadrado dentro del establecimiento, valor que resulta insuficiente para el mantenimiento del edificio y los gastos de operación. Para establecer un valor actualizado de los costos de renta en el municipio de Amatitlán, se realizó una cotización de los costos en el caso urbano, dando como resultado un promedio de Q3.50 por m<sup>2</sup> diario de arrendamiento, por lo que se propone este sea el cobro realizado en los locales del establecimiento.

Tomando en cuenta que el centro comercial contará con 10 locales grandes de 27.78 m<sup>2</sup> y 16 locales pequeños de 18.52 m<sup>2</sup>, con una renta de Q3.50 por m<sup>2</sup>, se realiza la estimación general de que el proyecto dará ingresos anuales por Q723,391.20 e inicialmente no se están tomarán en cuenta otros ingresos como estacionamientos y otros servicios. Se muestra el detalle de los ingresos anuales en el cuadro 4.6, a continuación.

**Cuadro 4.6**  
**Renta anual por locales**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Local	Cantidad	Tamaño	Renta diaria	Renta anual
Grande	10	27.78 m <sup>2</sup>	Q3.50	Q350,028.00
Pequeño	16	18.52 m <sup>2</sup>	Q3.50	Q373,363.20
<b>Total ingresos anuales</b>				<b>Q723,391.20</b>

Fuente: elaboración propia

Estos ingresos serán utilizados para cubrir los costos de operación y costos de mantenimiento de la infraestructura, así como otros gastos imprevistos que el proyecto tenga que cubrir anualmente.

#### **4.2.5 Comercialización**

El mecanismo a utilizar para que los comerciantes se encuentren interesados en ofrecer sus productos en el centro comercial artesanal y turístico será por medio de comunicados oficiales en todos los canales de comunicación que posee la municipalidad de Amatitlán, esto incluye canales digitales como redes sociales, televisión, radio, entre otros. Y medios de comunicación físicos como periódicos, afiches, conferencias directas, etc. Con el objetivo de comunicar los beneficios que se tendrá en cuanto a las ventas de sus productos y el valor agregado que tendrá ofrecer sus productos en estas condiciones y con temáticas distintas.

En cuanto a la estrategia a utilizar para que los turistas se enteren del proyecto y estén interesados en visitar el centro comercial y el municipio de Amatitlán, se utilizará de igual forma a través de los canales digitales y de larga distancia con los que cuenta la Municipalidad de Amatitlán, en redes sociales, televisión, radio, entre otros e incentivando a figuras públicas e influencers nacionales para promocionar el nuevo centro comercial y la visita al municipio. Y también se realizará por medio de la comunicación en las

estrategias de fomento de turismo del Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT- en las recomendaciones y guías a los turistas para visitar Amatitlán y el nuevo centro comercial artesanal y turístico.

La campaña debe incluir los principales canales de comunicación tradicional y digital, por lo que ronda los costos de Q12,500 mensuales, tomando en cuenta una estrategia agresiva con un alcance bastante amplio dando a promocionar todo el municipio y en especial el centro comercial artesanal y turístico implementado. Los costos se presentan en el cuadro 4.7.

**Cuadro 4.7**  
**Costos de comercialización**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

No	Concepto	Costo	Periodicidad
1	Volantes de información	Q1,500.00	Mensual
2	Anuncios en redes sociales	Q4,000.00	Mensual
3	Anuncios en televisión	Q3,500.00	Mensual
4	Anuncios en radio	Q1,500.00	Mensual
5	Anuncios en periódicos	Q2,000.00	Mensual
<b>Total</b>		<b>Q12,500.00</b>	

Fuente: elaboración propia

La estrategia puede ir disminuyendo conforme pasen los meses y el proyecto se vuelva más conocido entre los turistas y la población, por lo que se plantea realizar esta inversión en los primeros seis meses de apertura del centro comercial y se espera que el proyecto gane buena reputación dentro de los atractivos turísticos de la región y se vuelva un centro de referencia del municipio.

### 4.3 Estudio técnico

A continuación, se presenta el estudio técnico del proyecto, con el objetivo de identificar los aspectos de localización y tamaño, que son factores clave para la determinación de la inversión y los costos que llevará el proyecto.

#### 4.3.1 Descripción del proyecto

El proyecto Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán, de construcción semejante a una plaza de comercio, estará dividido en locales distribuidos en dos niveles, también

contará con jardines y diseño arquitectónico guatemalteco. El establecimiento contará con locales fijos, con una sola imagen que proyecte orden, limpieza y la esencia de la cultura guatemalteca, especialmente del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala. El centro comercial artesanal estará conformado por comerciantes que ofrecen productos de artesanía, comida típica, dulces típicos, ropa típica, tejidos, recuerdos y cualquier producto con valor cultural. Así mismo contará con patios en los que se pueden realizar actividades recreativas que promuevan la cultura guatemalteca y de la región, como actos cívicos, exposición de artesanías, eventos con música folklórica, capacitaciones, etc.

La localización del centro comercial artesanal y turístico se propone sea construido en un terreno propiedad de la Municipalidad de Amatitlán que se encuentra ubicado en los terrenos adyacentes al Estadio Municipal de Amatitlán, sobre la Calle del Teleférico y sobre la 5ta. Avenida del municipio de Amatitlán, ubicación cercana al lago y a los centros recreacionales que se encuentran en este sector.

El edificio tendrá un tamaño de 495 mts<sup>2</sup> y constará de 26 locales grandes y pequeños distribuidos en dos niveles. Habrá 10 locales grandes con un tamaño de 27.78 mts<sup>2</sup>, 5 locales en el primer nivel y 5 en el segundo nivel; 16 locales pequeños con un tamaño de 18.52 mts<sup>2</sup>, 8 locales en el primer nivel y 8 en el segundo nivel. En el segundo nivel se tendrá un área administrativa y una bodega para usos varios.

### **4.3.2 Objetivos**

A continuación, se presentan los objetivos que el proyecto busca, exponiendo tanto el objetivo general como los objetivos específicos o particulares que la creación de un centro comercial artesanal y turístico busca.

#### **4.3.2.1 Objetivo general**

El objetivo en conjunto que el proyecto busca es el siguiente:

Impulsar el turismo en el municipio de Amatitlán, el cual conlleve a un desarrollo socioeconómico de la población.



#### **4.3.2.2 Objetivos específicos**

1. Crear un centro comercial que unifique talleres, fábricas, restaurantes y tiendas artesanales que preserven la cultura de la región y en donde los artesanos ofrezcan sus productos con las condiciones adecuadas.
2. Brindar instalaciones con ambiente agradable y comodidad en todos los servicios que se ofrezcan a los turistas para que realicen sus transacciones comerciales y se incentive la visita a los lugares turísticos del municipio.
3. Aprovechar los recursos turísticos que existen en el municipio y que no están siendo explotados, para la creación de nuevos empleos en el sector formal de la economía.

#### **4.3.3 Metas o resultados**

El proyecto incrementará el turismo en el municipio de Amatitlán y también aumentará los beneficios económicos de los comerciantes de artesanía y productos de carácter cultural del municipio de Amatitlán. Se fijan las siguientes metas como punto de referencia para estimar el éxito que está teniendo el centro comercial:

- Ocupar el 100% de localidades del centro comercial con negocios que ofrecen productos artesanales y turísticos en el primer año de funcionamiento.
- Incremento en las ventas de los comerciantes en un 200% respecto a su situación inicial en los primeros dos años.
- Incremento de 10% en la producción de artesanías en el municipio en 3 años.
- Incrementar el turismo en Amatitlán en un 15% en los primeros dos años.

Las metas propuestas son de carácter documental, fundamentadas en los objetivos estratégicos de los ejes de desarrollo que posee el municipio de Amatitlán en su Plan de Desarrollo Municipal, así como de los objetivos estratégicos en la actividad de artesanías y turismo que posee el municipio de Antigua Guatemala en su Plan de Desarrollo Municipal, tomando en cuenta que este municipio ya cuenta con proyectos de esta naturaleza y con objetivos similares.

#### 4.3.4 Localización

Para la localización del centro comercial artesanal y turístico se estableció una macro localización que corresponde al municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, por ser el área total de influencia en la que se llevará a cabo el proyecto. Para la micro localización se realizó una selección por medio del método cualitativo por puntos, tomando en cuenta los factores de costo de arrendamiento, cercanía al lago, tamaño del terreno y el impacto ambiental que pudiera tener el realizar la construcción del edificio. Los principales factores determinantes de una localización, así como los pesos relativos y los valores asignados son establecidos fundamentalmente por el criterio y experiencia del proyectista.

En la investigación realizada se propusieron tres localizaciones posibles, el primero son los terrenos adyacentes al Estadio Municipal de Amatitlán, que son terrenos propiedad de la Municipalidad de Amatitlán y se encuentran en el casco urbano cerca al lago de Amatitlán, el segundo lugar es el parque “Las Ninfas” un área bastante conocida por lo conocido del parque y cercanía al lago y el último la Zona Sur, un complejo comercial en construcción que se encuentra sobre la carretera CA-9 en el municipio de Amatitlán. En el cuadro 4.8 se muestra la ponderación realizada para seleccionar la ubicación, se evalúan las ponderaciones asignadas con un peso relativo sobre la base de una suma igual a uno.

**Cuadro 4.8**  
**Selección de localización centro comercial artesanal y turístico**  
**Valores en porcentajes**  
**Método cualitativo por puntos**

Factor	Peso asignado	Terrenos adyacentes al Estadio Municipal de Amatitlán		Parque "Las Ninfas"		Zona Sur	
		Calificación	Calificación ponderada	Calificación	Calificación ponderada	Calificación	Calificación ponderada
Costos de arrendamiento	0.3	10	3	7	2.1	2	0.6
Cercanía al lago	0.3	8	2.4	10	3	3	0.9
Tamaño de terreno	0.2	6	1.2	7	1.4	8	1.6
Impacto ambiental	0.2	8	1.6	3	0.6	10	2
	<b>1</b>		<b>8.2</b>		<b>7.1</b>		<b>5.1</b>

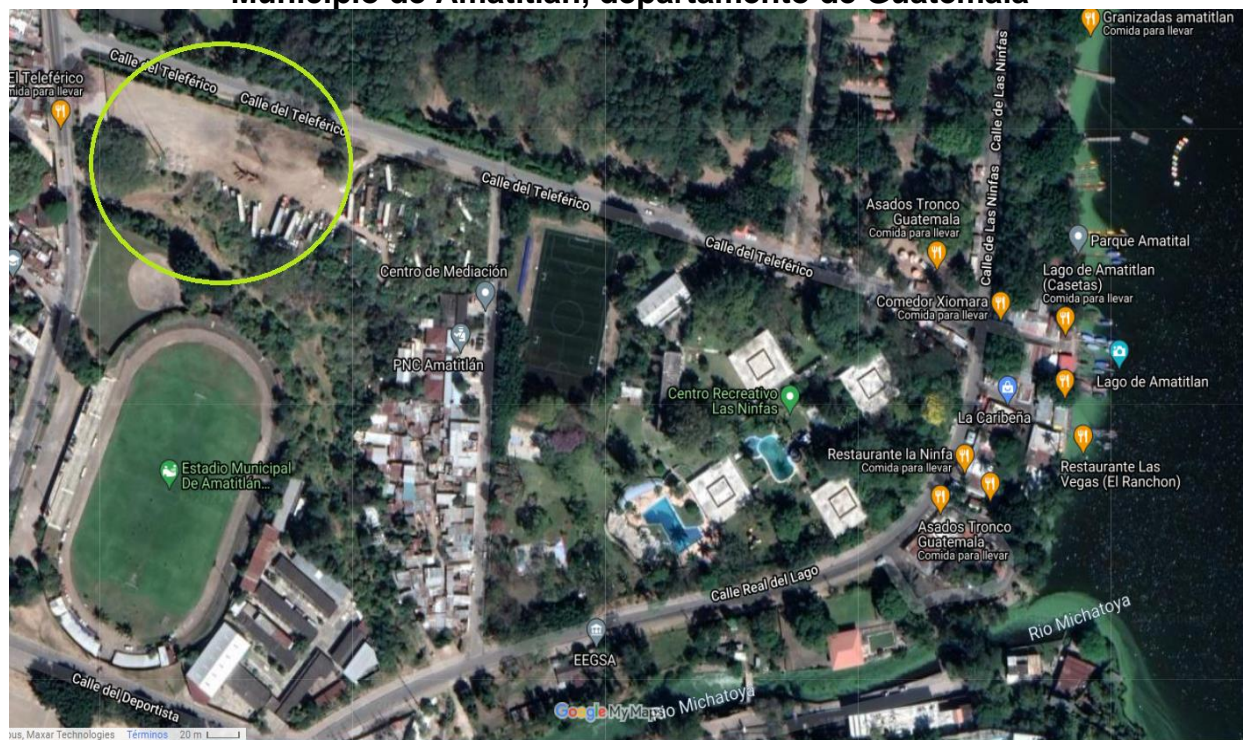
Fuente: Municipalidad de Amatitlán

Se realiza la calificación de cada localización con una puntuación mínima de 1 siendo lo más bajo y de 10 siendo la calificación más alta y la ponderación de realiza con un 30%

para el factor de costos de arrendamiento y cercanía al lago ya que serán factores decisivos en cuanto a la decisión de invertir y en cuanto a la afluencia de turistas que puedan surgir por la cercanía al lago. Adicionalmente se le asignó un peso de 20% al tamaño del terreno que es importante debido a que debe cumplir con el tamaño que se asigna al proyecto y también al impacto ambiental que tendrá la construcción del establecimiento, tomando en cuenta que no se tenga que deforestar para construir.

El resultado es la ubicación de los terrenos adyacentes al Estadio Municipal de Amatitlán con una ponderación de 8.2, principalmente porque es una localización en la que no se pagará arrendamiento porque es un terreno propiedad de la Municipalidad de Amatitlán, se encuentra cerca al lago y el impacto ambiental será mínimo ya que no es necesario deforestar. La localización que se propone se encuentra ubicada sobre la Calle del Teleférico y sobre la 5ta. Avenida del municipio de Amatitlán, con las coordenadas 14.489450, -90.616611. La localización del proyecto que fue seleccionada se muestra en la figura 4.5.

**Figura 4.5**  
**Localización del proyecto**  
**Terrenos adyacentes al Estadio Municipal de Amatitlán**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**



Fuente: Google My Maps

Se propone esta localización por ser una propiedad de la municipalidad de Amatitlán, por lo que no se tendrán costos por arrendamiento, también es de fácil acceso dentro del casco urbano del municipio de Amatitlán y por encontrarse cerca del lago y cerca del Centro Recreativo y Parque “Las Ninfas”, puede propiciar a que las personas lo identifiquen de mejor manera y el sector se convierta en un complejo de lugares turísticos, culturales y de deporte.

#### 4.3.5 Tamaño

El tamaño del proyecto será estimado buscando cubrir la demanda insatisfecha que fue calculada en el estudio de mercado, que para el primer año es de 226,300. En la encuesta realizada a los comerciantes que se encuentran en la playa pública del lago de Amatitlán, se les consultó cuál es la capacidad de atención diaria que tienen en sus negocios y el resultado fue que para negocios grandes o medianos la capacidad de atención fue de 30 clientes y en un negocio pequeño la capacidad de atención es de 20 clientes en promedio. Esto tomando en cuenta la explicación del producto que venden si es un producto artesanal y explicar sus características e historia. La capacidad dependerá bastante de la naturaleza del negocio, sin embargo, para efectos del cálculo se estimará con estos promedios. Tomando en cuenta que la capacidad de atención anual que busca cumplir el proyecto y la localización seleccionada para ejecutar el proyecto, se establece una edificación con 26 localidades, 10 locales grandes y 16 locales pequeños, los cuales tendrán una capacidad de atención diaria de 30 clientes y 20 clientes respectivamente, con lo que se tendrá una capacidad de atención diaria de 620 turistas y una atención anual de 226,300 turistas. En el cuadro 4.9 se detalla la proyección de capacidad de atención que tendrá el centro comercial.

**Cuadro 4.9**  
**Capacidad de atención centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2,021 – 2,041**

Capacidad/Año	2021	2023	2026	2029	2032	2035	2038	2041
Capacidad atención diaria	620	632	652	671	692	713	734	757
Capacidad atención semanal	4,340	4,427	4,561	4,700	4,842	4,989	5,140	5,296
Capacidad atención mensual	18,600	18,974	19,549	20,141	20,751	21,380	22,028	22,696
Capacidad atención anual	226,300	230,849	237,844	245,050	252,476	260,126	268,008	276,129

Fuente: elaboración propia

Se muestra la proyección en rangos de 3 años utilizando una tasa de crecimiento mínima del 1%, esto debido a que para este proyecto no se planifican ampliaciones y se espera incrementar la calidad del servicio y no la capacidad de atención en gran medida. Y para el 2,041 la capacidad de atención diaria será de 757 clientes y una atención anual de 276,129 turistas.

A continuación, en el cuadro 4.10 se presenta la comparación entre la demanda insatisfecha y la cobertura que tendrá el proyecto con el tamaño descrito.

**Cuadro 4.10**  
**Cobertura de la demanda insatisfecha**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en cantidad de población**  
**2,021 – 2,041**

Concepto/Año	2021	2023	2026	2029	2032	2035	2038	2041
Demanda insatisfecha	236,597	248,524	267,591	288,176	310,403	334,407	360,334	388,345
Cobertura proyecto	226,300	230,849	237,844	245,050	252,476	260,126	268,008	276,129
Demanda insatisfecha cubierta	96%	93%	89%	85%	81%	78%	74%	71%

Fuente: elaboración propia

El proyecto para el primer año tendrá una cobertura del 96% sobre la demanda insatisfecha y debido al crecimiento de la demanda será mayor que la oferta que se proyecta, este porcentaje de cobertura será del 71% para el 2021. Sin embargo, de acuerdo a los objetivos que tiene el proyecto, se esperan más programas y proyectos en un futuro que ayudarán a cubrir la demanda insatisfecha de forma integral.

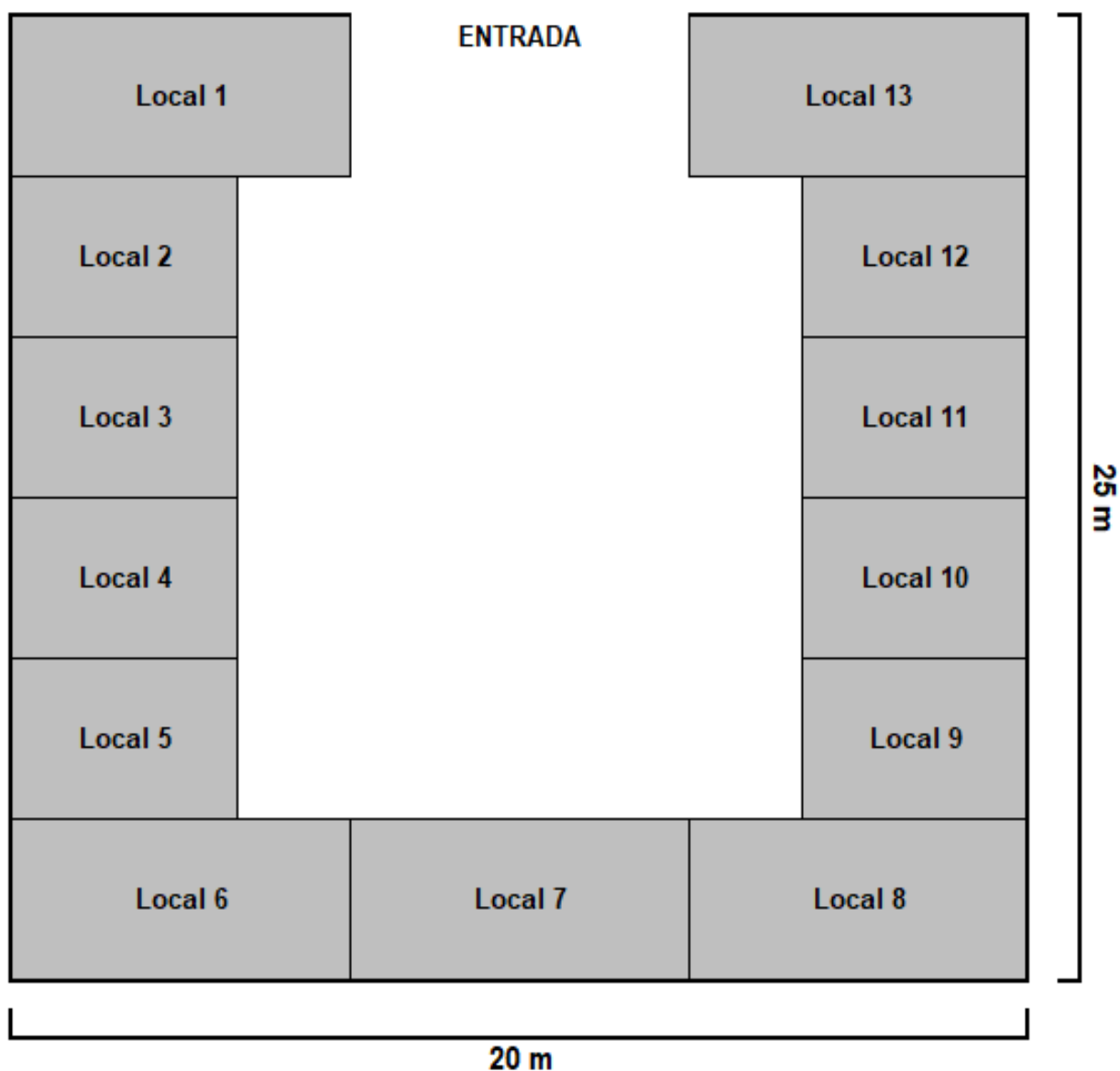
#### **4.3.6 Ingeniería del proyecto**

El procedimiento a utilizar en el cálculo de la ingeniería de proyecto será realizado por profesionales en el área específica, debidamente colegiados, quienes utilizarán las normativas vigentes para la construcción del establecimiento y también definirán el diseño más apropiado para una construcción adecuada en cuanto a diseño y ubicación. Esta construcción debe poseer los principales requisitos que se plantean en la descripción del proyecto, por lo tanto, el edificio debe resultar atractivo visualmente, con temáticas y adornos culturales propios de la región y también debe contar con espacios

adecuados para comercializar productos artesanales y turísticos en las mejores condiciones de espacio, higiene y ergonomía.

A continuación, en las siguientes figuras, se presentarán los diseños básicos de cómo estará construido el centro comercial artesanal y turístico, en la figura 4.6 se muestra la vista del primer nivel.

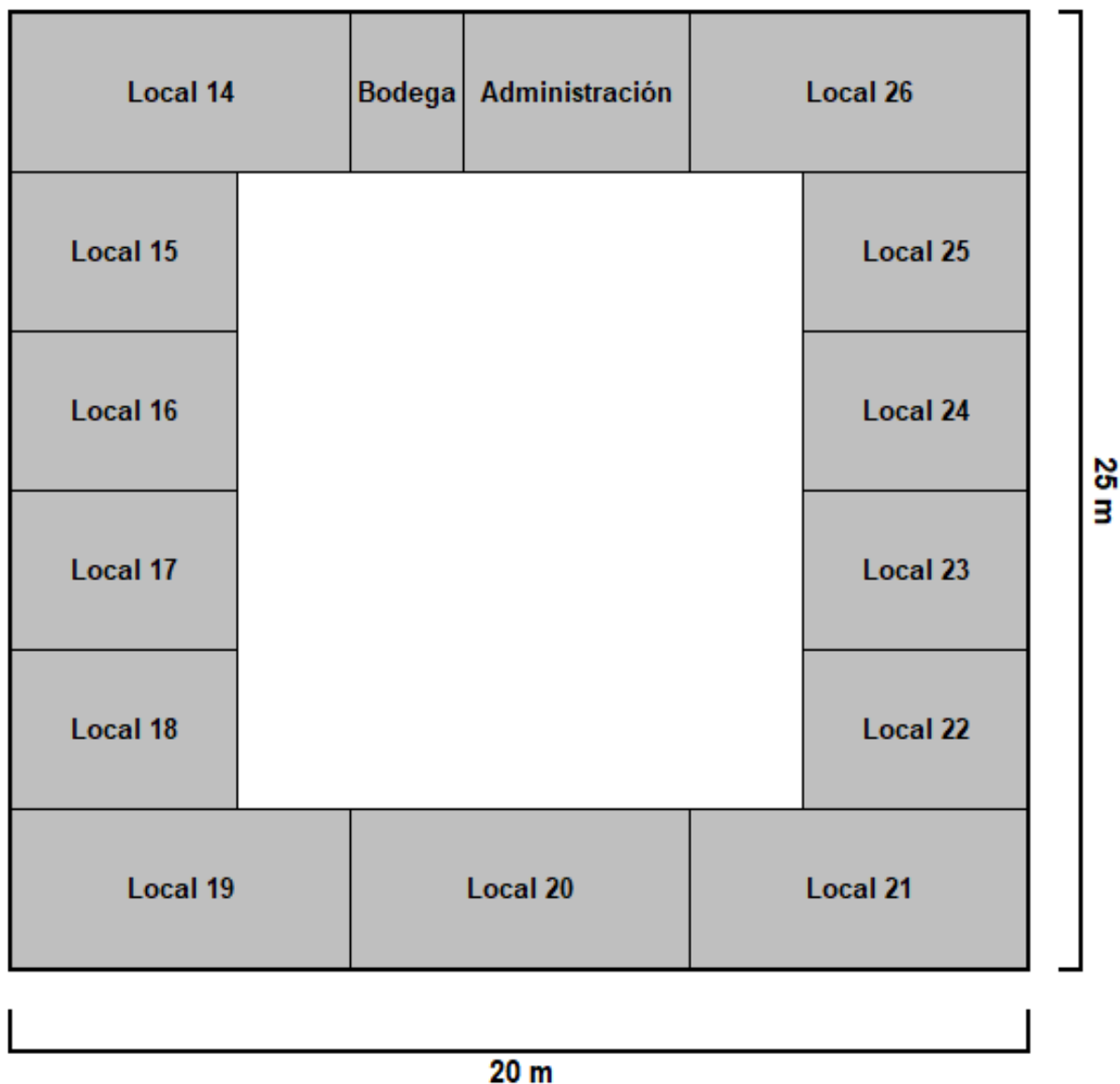
**Figura 4.6**  
**Diseño centro comercial artesanal y turístico**  
**Primer nivel, vista aérea**



Fuente: elaboración propia

Los locales pequeños tendrán un tamaño de 18.52 mts<sup>2</sup> y los locales grandes un tamaño de 27.78 mts<sup>2</sup>, dando como resultado una edificación de 495 mts<sup>2</sup>, distribuyendo los locales en dos niveles para adecuarlo a la localización seleccionada para el proyecto. En el primer nivel mostrado en la figura 4.6, se encuentra la entrada al centro comercial y los primeros 13 locales, 5 locales grandes y 8 locales pequeños, en el centro estarán los corredores y el patio. En la figura 4.7 se muestra la edificación en el segundo nivel.

**Figura 4.7**  
**Diseño centro comercial artesanal y turístico**  
**Segundo nivel, vista aérea**



Fuente: elaboración propia

En el segundo nivel se encontrarán los siguientes 13 locales, 5 grandes y 8 pequeños y también se encontrará el área de administración que corresponderá al personal administrativo del centro y comercial y un área de bodega. La tecnología a utilizarse para la edificación será a través de materiales de calidad y resistencia debidamente comprobados.

#### 4.3.7 Presupuesto de inversión

Para establecer el presupuesto de la inversión se buscaron antecedentes de un proyecto con características similares a las del presente centro comercial, tomando en cuenta que la edificación contará con un tamaño de 495 mts<sup>2</sup> y estará dividido en locales distribuidos en dos niveles. La construcción del edificio está estimada en Q2,895,000.00, inversión en la que se incluyen todas las fases en las que se llevará a cabo el proyecto, el detalle se presenta en el cuadro 4.11.

**Cuadro 4.11**  
**Detalle presupuesto de inversión del proyecto**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

No	Cantidad	Rubro	Unidad de Medida	Precio Unitario	Valor Total
1	495.00	Trabajos Preliminares + Relleno y Limpieza	M2	Q163.84	Q81,100.80
2	495.00	Trazo y Estaqueado	M2	Q15.68	Q7,761.60
3	168.00	Excavación para cimentación	M3	Q138.70	Q23,301.60
4	20.00	Zapatatas Tipo 1 de 1.30*1.30	U	Q3,954.75	Q79,095.00
5	2.00	Zapatatas Tipo 2 de 0.75*0.75	U	Q4,400.00	Q8,800.00
6	103.00	Cimiento Corrido Tipo 1 de 0.60*0.25	ML	Q511.53	Q52,687.59
7	3.70	Cimiento Corrido Tipo 1 de 0.40*0.20	ML	Q796.00	Q2,945.20
8	65.90	Sobrecimiento	MT2	Q182.50	Q12,026.75
9	65.90	Viga de Amarre Tipo 1 De 0.20*0.30	MT2	Q349.00	Q22,999.10
10	129.00	Solera Hidrófuga	MI	Q178.00	Q22,962.00
11	304.00	Solera Intermedia	MI	Q200.30	Q60,891.20
12	21.00	Solera de Baños	MI	Q226.00	Q4,746.00
13	270.00	Columna Tipo 1 De 0.35*0.35	MI	Q686.70	Q185,409.00
14	15.00	Columna Tipo 2 De 0.25*0.25	MI	Q828.80	Q12,432.00
15	51.00	Columna Tipo 3 De 0.20*0.15	MI	Q369.80	Q18,859.80
16	31.00	Columna Tipo 4 De 0.20*0.15	MI	Q394.50	Q12,229.50
17	19.00	Columna Tipo 5 De 0.20*0.20	MI	Q475.20	Q9,028.80
18	73.00	Columna Tipo 6 De 0.15*0.15	MI	Q294.95	Q21,531.35
19	58.00	Columna Tipo 7 De 0.20*0.20	MI	Q252.00	Q14,616.00
20	120.00	PIN No. 4	MI	Q89.50	Q10,740.00
21	19.00	Levantado de muros de 0.19*0.19*0.39 Pin de 1/2	m2	Q350.05	Q6,650.95
22	354.00	Levantado de muros de 0.14*0.19*0.39	m2	Q213.00	Q75,402.00
23	25.00	Levantado de muros de 0.09*0.19*0.39	m2	Q256.25	Q6,406.25
24	144.00	Viga Tipo 1 de 0.25*0.40	MI	Q660.00	Q95,040.00



25	6.70	Viga Tipo 2 de 0.25*0.40	MI	Q1,185.00	Q7,939.50
26	550.00	Losa de concreto armado 0.12	m2	Q530.86	Q291,973.00
27	27.50	Cubierta de estructura metálicas	m2	Q1,352.70	Q37,199.25
28	14.60	Módulo de gradas primer nivel	m2	Q1,704.80	Q24,890.08
29	14.60	Módulo de gradas segundo nivel	m2	Q1,704.80	Q24,890.08
30	288.00	Acabados en cielos muros columnas vigas soleras	m2	Q373.18	Q107,475.84
31	479.00	Cielo falso	m2	Q329.85	Q157,998.15
32	479.00	Piso de porcelanato	m2	Q454.43	Q217,671.97
33	10.00	Puerta tipo perçiana	U	Q3,995.00	Q39,950.00
34	115.00	Puerta abatible	m2	Q1,860.87	Q214,000.05
35	24.00	Puerta corrediza	U	Q1,805.00	Q43,320.00
36	31.00	Ventanas	U	Q1,377.42	Q42,700.02
37	26.00	Barandas	MI	Q1,292.31	Q33,600.06
38	1.00	Instalación eléctrica (luz)	U	Q118,750.00	Q118,750.00
39	1.00	Instalación eléctrica (fuerza)	U	Q185,000.00	Q185,000.00
40	31.00	Instalación sanitaria	U	Q1,344.00	Q41,664.00
41	1.00	Instalación Agua Potable	U	Q178,730.00	Q178,730.00
42	1.00	Instalación Especial y Mobiliario	U	Q63,000.00	Q63,000.00
43	225.00	Plaza Frontal	m2	Q810.71	Q182,409.75
44	1.00	Bodega y Guardiania	U	Q34,175.76	Q34,175.76
<b>Costo total del proyecto</b>					<b>Q2,895,000.00</b>

Fuente: Municipalidad de San Mateo, Quetzaltenango, 2018.

Esta inversión es un proyecto nuevo que incluye las actividades de: trazo y nivelación, cimiento corrido, muros de block, columnas, zapatas, soleras, vigas, losas, drenajes, luz eléctrica, ventanas, puertas y acabados. Adicionalmente a la construcción, se incluye a la inversión inicial costos de mobiliario y equipo para oficina, estimaciones de gastos de constitución y contratos de servicios y la mano de obra que operará en la construcción del edificio, los mismos se detallan en el cuadro 4.12.

**Cuadro 4.12**  
**Inversión inicial**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Descripción	Cantidad	Costo unitario	Costo total
<b>Activos fijos</b>			<b>Q2,915,000.00</b>
Construcción centro comercial	1	Q2,895,000.00	
Mobiliario y equipo	1	Q20,000.00	
<b>Activos diferidos</b>			<b>Q77,500.00</b>
Comercialización	1	Q12,500.00	
Contratos de servicios	1	Q30,000.00	
Gastos de constitución	1	Q35,000.00	
<b>Capital de trabajo</b>			<b>Q250,000.00</b>
Mano de obra construcción edificio	1	Q250,000.00	
<b>Total</b>			<b>Q3,242,500.00</b>

Fuente: Municipalidad de San Mateo, Quetzaltenango, 2018.

En cuanto a los costos de mantenimiento y operación, fueron tomados como referencia del proyecto de Centro Comercial San Mateo, Quetzaltenango. Tomando en cuenta que la unidad ejecutora estará a cargo de la Municipalidad de Amatitlán, no se toman en cuenta gastos administrativos por concepto de salarios, debido a que la planilla estará incluida en la planilla municipal. El establecimiento será autosostenible y los costos serán cubiertos con los ingresos que se percibirán por las rentas de los locales, el detalle de estos costos anuales por operación se presenta en el cuadro 4.13, a continuación.

**Cuadro 4.13**  
**Detalle de costos de operación**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Descripción	Cantidad	Costo unitario	Costo total
<b>Costos de operación</b>			<b>Q75,600.00</b>
Energía	12 meses	Q6,000.00	
Reparaciones	12 meses	Q200.00	
Mantenimiento de equipo	12 meses	Q100.00	
<b>Total</b>			<b>Q75,600.00</b>

Fuente: Municipalidad de San Mateo, Quetzaltenango, 2018

Estos costos incluyen la utilización de las instalaciones por el personal de administración y el mantenimiento al equipo que utilicen. En cuanto a los costos de mantenimiento de la infraestructura del edificio, el cual incluye los materiales, herramientas, insumos, pago de jornales a personal temporal y también gastos imprevistos que surjan, se detalla en el cuadro 4.14

**Cuadro 4.14**  
**Detalle de costos de mantenimiento**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Descripción	Cantidad	Costo unitario	Costo total
<b>Costos de mantenimiento</b>			<b>Q70,800.00</b>
Materiales y utensilios	12 meses	Q2,000.00	
Herramientas	12 meses	Q200.00	
Insumos	12 meses	Q500.00	
Jornales	12 meses	Q2,000.00	
Imprevistos y extraordinarios	12 meses	Q1,200.00	
<b>Total</b>			<b>Q70,800.00</b>

Fuente: Municipalidad de San Mateo, Quetzaltenango, 2018

Los costos por mantenimiento y operación del edificio ascienden a Q146,400 en los que se incluye la limpieza, arreglos de rutina y extraordinarios o imprevistos, y estos se actualizarán y ajustarán anualmente según las necesidades que surjan, preliminarmente se estima que los costos aumenten un 3% anualmente y con este porcentaje se realizarán las proyecciones en el estudio financiero. Se estima que, dándole un buen uso al edificio, con sus mantenimientos y prevenciones, la vida útil de un proyecto con estas características es de aproximadamente 20 años.

#### **4.4 Estudio administrativo, legal y ambiental.**

A continuación, se presentan los principales aspectos relacionados a la estructura administrativa del centro comercial artesanal y turístico, así como la planeación estratégica del mismo. Posteriormente se incluye la normativa legal y ambiental bajo la cual se rige el proyecto para evitar que se incumpla alguna ley o reglamento, así como los impactos ambientales en que pueda incurrir.

##### **4.4.1 Aspectos organizacionales administrativos**

El proyecto se planificó conforme a la normativa vigente del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP) de la Secretaría de Planificación y de Programación de la Presidencia (SEGEPLAN) de Guatemala, considerando el cumplimiento de requisitos en la propuesta de proyectos y los cuales son necesarios en el momento de ponerlos bajo licitación. Adicionalmente se presenta la siguiente planeación estratégica de la administración del centro comercial.

###### **4.4.1.1 Nombre**

El nombre establecido para el proyecto es: “Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán”.

###### **4.4.1.2 Misión**

La razón de ser del Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán es impulsar el desarrollo socioeconómico de los comerciantes de artesanía, productos turísticos y de la población, fomentando el turismo en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala.

#### 4.4.1.3 Visión

Ser considerado por los turistas y población en general como el centro comercial de artesanías y cultural pionero en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, fomentando el turismo y sirviendo como guía para que surjan proyectos de la misma naturaleza en la región.

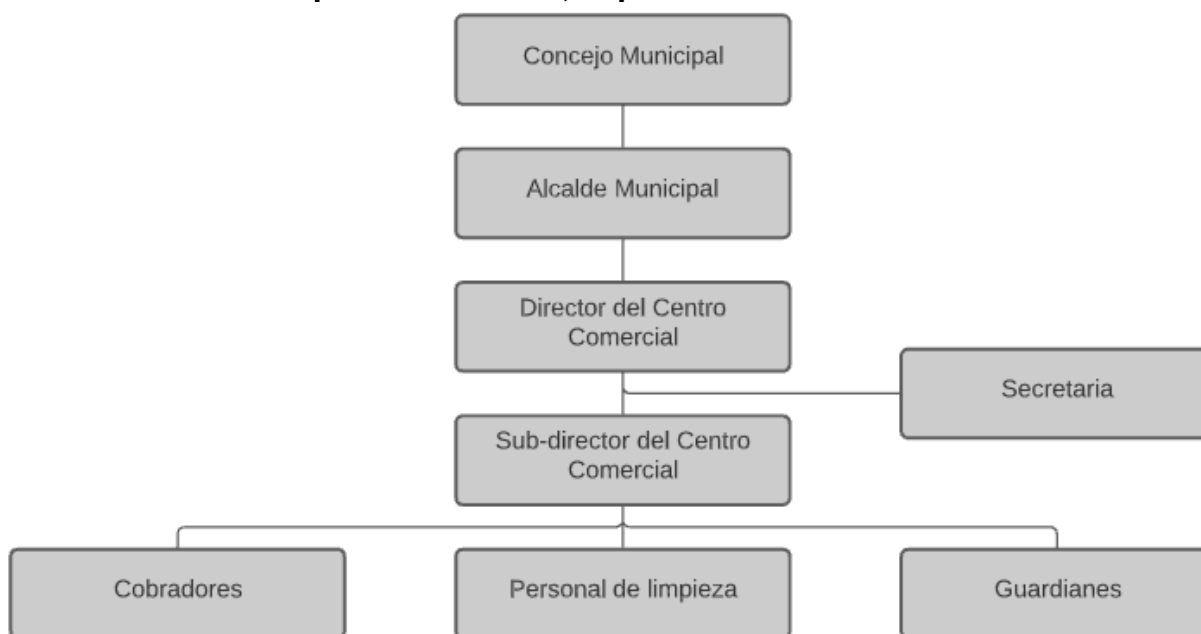
#### 4.4.1.4 Objetivo

Crear un centro comercial que unifique talleres, fábricas, restaurantes y tiendas artesanales que preserven la cultura de la región y en donde los artesanos ofrezcan sus productos con las condiciones adecuadas.

#### 4.4.1.5 Organigrama

La Municipalidad de Amatitlán, realizará con fondos propios la inversión para la construcción del Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán y se propone el siguiente organigrama en la figura 4.8, para llevar a cabo la administración del mercado cuando se encuentre en operación.

**Figura 4.8**  
**Organigrama administración del centro comercial**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**



Fuente: elaboración propia

La Municipalidad de Amatitlán estará a cargo de la administración del proyecto terminado y también decidirá qué unidad asignar para el correcto funcionamiento del mismo, que consiga los objetivos propuestos y que prolongue la vida útil del establecimiento, por lo que la planilla estará bajo la responsabilidad de la municipalidad. En este organigrama el director del centro comercial tendrá el propósito de velar para que prevalezca el orden y la limpieza en el centro comercial, establecer nuevas estrategias para incrementar el turismo en el establecimiento y recaudar el pago de cada uno de los locales que ocupen los comerciantes. El subdirector del centro comercial servirá como apoyo a las mismas atribuciones del director, administrando al personal y funcionando como enlace con los altos mandos.

La secretaria estará encargada de integrar y organizar la papelería relacionada con la información del centro comercial, incluyendo inventarios, control de los pagos y datos relacionados con las obligaciones de los comerciantes en el centro comercial. Los cobradores tendrán la función de realizar los cobros de las respectivas tasas municipales de arrendamiento a los comerciantes del establecimiento. Los guardianes velarán por la seguridad y resguardo de las instalaciones y de los insumos en las ventas de los comerciantes. El personal de limpieza se encargará de mantener las instalaciones del centro comercial ordenadas y limpias.

#### **4.4.1.6 Propuesta de organización de comerciantes artesanos y turísticos**

Adicionalmente se realiza una propuesta en la cual de forma inicial se debe organizar a los comerciantes mientras se lleva a cabo el proceso de planificación y construcción del centro comercial artesanal y turístico, el cual consiste en registrar a todos los comerciantes que aún no se encuentren inscritos ante la Municipalidad de Amatitlán, departamento de Guatemala, otorgando incentivos y exenciones fiscales en un inicio para lograr alcanzar la mayor cantidad de comerciantes artesanos y con productos turísticos del municipio registrados y de esta forma sea más fácil elaborar programas y proyectos destinados a los mismos, como es este caso.

Con esto primeramente asignar localidades específicas según la naturaleza de los productos que ofrecen, ya sea en sitios de la playa pública del lago de Amatitlán o en

lugares aledaños en el casco urbano, de esta manera concentrar a los comerciantes de forma organizada y facilitar el comercio en el municipio.

También es conveniente crear alianzas con las actuales organizaciones de comerciantes que se encuentran en el municipio, como la Asociación de Pequeños Negocios del Lago que se encuentra dentro de los grupos sociales para apoyo a proyectos, esta se encuentra conformada por los negociantes de la playa principal para velar por sus derechos de trabajo y las condiciones ambientales, así como para promover actividades culturales y sociales que contribuyan a su desarrollo y bienestar personal. Por otra parte, existe la Asociación Ecológica y Turística del lago de Amatitlán, que está organizado para impulsar el desarrollo de proyectos específicos en beneficio de la conservación ambiental y la promoción del turismo, tales como: jardinería, nomenclatura, fosas sépticas y buzón para la recolección de basura, campañas de saneamiento, otras, estas son asociaciones conformadas de forma sólida para contribuir al desarrollo del municipio y preservar los recursos turísticos, enfocándose en la sostenibilidad.

#### **4.4.2 Aspectos legales**

Debido a que el Centro Comercial Artesanal Amatitlán es un proyecto realizado y ejecutado con fondos del Estado de Guatemala y también se trata de un proyecto de tipo social, el mismo no pagará ningún tipo de impuesto ya que se encuentra dentro de las excepciones en las leyes tributarias.

De igual forma, debido a que es un proyecto de desarrollo social se encuentra exento del pago de licencias, sin embargo, la municipalidad de Amatitlán como unidad ejecutora, verifica la correcta aplicación del reglamento de construcción que se encuentre vigente y las medidas correspondientes.

Se ha realizado la planificación del presente proyecto con base a la normativa de la SEGEPLAN tomando en cuenta el Sistema Nacional de Inversión Pública bajo el cual se rigen los proyectos con los lineamientos de la política de Gobierno. Así mismo el Congreso de la República, con base a la Constitución Política de la República, ha emitido decretos que tienen jurisdicción en el municipio de Amatitlán. A continuación, en la tabla 4.5 se muestran los decretos, leyes, normativas y reglamentos que conciernen al presente proyecto.

**Tabla 4.5**  
**Marco legal**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**

No	Ley	Descripción
1	Decreto 11-2002 - Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.	El objetivo del Sistema de Consejos de Desarrollo es organizar y coordinar la administración pública mediante la formulación de políticas de desarrollo, planes y programas presupuestarios y el impulso de la coordinación interinstitucional, pública y privada.
2	Decreto 12-2002 - Código Municipal	Tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, gobierno, administración, y funcionamiento de los municipios y demás entidades locales determinadas en este Código y el contenido de las competencias que correspondan a los municipios en cuanto a las materias que éstas regulen.
3	Decreto 14-2002 - Ley General de Descentralización	Tiene por objeto desarrollar el deber constitucional del Estado de promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo del país, en forma progresiva y regulada, para trasladar las competencias administrativas, económicas, políticas y sociales del Organismo Ejecutivo al municipio y demás instituciones del Estado.
4	Decreto 6886 - Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente.	El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional, propiciarán el desarrollo social, económico, científico y tecnológico que prevenga la contaminación del medio ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Por lo tanto, la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, suelo, subsuelo y el agua, deberán realizarse racionalmente.
5	Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación	Regula la protección, defensa, investigación, conservación y recuperación de los bienes que integran el Patrimonio Cultural de la Nación.
6	Plan Nacional de Desarrollo Cultural	La formulación del Plan Nacional de Desarrollo Cultural a largo plazo, se planteó con el fin de orientar el proceso de desarrollo cultural sostenido, con participación de actores institucionales, del sector cultural y de la sociedad civil.
7	Reglamento de Administración de los Mercados y Parques Municipales de Amatitlán	La Municipalidad de Amatitlán tiene un reglamento específico para normar mercados y parques, el cual fue certificado en libro 29 con actas ordinarias y extraordinarias del concejo municipal, el cual se encuentra en el acta número veintiséis guión cero tres guión once guión dos mil nueve (26-03-11-2009), de la sesión extraordinaria celebrada el día tres de noviembre de dos mil nueve. Este reglamento está regulado por 44 artículos que especifican los derechos y obligaciones de los arrendatarios, los cuales celebran contratos de arrendamientos.
8	Constitución Política de la República de Guatemala	Ley suprema de la República de Guatemala, en la cual se rige todo el Estado y sus demás leyes y recoge los derechos fundamentales de la población, incluyendo derechos culturales y su preservación.
9	Ley de Actualización Tributaria	Ley que indica la exención en el pago de impuestos sobre la renta a municipalidades, sin perjuicio de las obligaciones contables, formales o de retención que pudieran corresponderles
10	Ley del Impuesto Sobre la Renta	Ley que indica que las municipalidades en su calidad de entidad autónoma del Estado, están exentas del pago de impuesto sobre la renta que provenga de inversiones de capital, del trabajo o de la combinación de ambos.
11	Ley de contrataciones del Estado	Esta Ley tiene por objeto normar las compras, ventas, contrataciones, arrendamientos o cualquier otra modalidad de adquisición pública, que realicen los Organismos del Estado, las entidades descentralizadas y autónomas, incluyendo las municipalidades y las demás instituciones que conforman el sector público.

Fuente: elaboración propia

Con lo que se respalda que el proyecto está cumpliendo con las principales normativas legales y tampoco tendrá inconvenientes en aspectos tributarios, en cuanto a las rentas producto de la inversión que el proyecto pueda generar. Se trabajarán los contratos pertinentes con la empresa constructora que será seleccionada en un proceso de licitación y el proyecto se registrará por el Código de la Municipalidad de Amatitlán y también se registrará en su primera etapa, bajo el Reglamento de Administración de Mercados y Parques Municipales de Amatitlán, que es el reglamento más acertado por la naturaleza de las actividades del centro comercial y no se descarta que en un futuro se pueda aprobar un reglamento más específico para este tipo de proyectos.

#### **4.4.3 Aspectos ambientales**

La conservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos naturales renovables se considera también dentro del proyecto de Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán. Para el presente proyecto se presenta un análisis de los principales impactos que el proyecto pueda tener en los principales aspectos ambientales y así mismo las recomendaciones necesarias para prevenir, mitigar y compensar cualquier impacto negativo que cause cada una de las etapas del proyecto.

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo edificio en el área ya indicada del casco urbano, la cual se encuentra adyacente al estadio municipal de Amatitlán. Actualmente el área del municipio en la que se propone realizar el proyecto, no se encuentra ocupada por algún otro proyecto y se utiliza para realizar actividades ocasionales por parte de la Municipalidad de Amatitlán, alrededor de este espacio se realizan actividades deportivas, tanto en el estadio, como en el polideportivo municipal y su área de influencia será de alrededor de 1 kilómetro, tomando en cuenta el tamaño del edificio.

El proyecto de un Centro Comercial de esta naturaleza se encuentra clasificado en la categoría B2 “Actividades de Bajo a Moderado Impacto Ambiental” del listado taxativo del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y deberá cumplir con el instrumento predictivo (EAI), que se utiliza para determinar los impactos ambientales; el instrumento correctivo (DABI) para establecer medidas de mitigación y un Plan de Gestión Ambiental -PGA- que tiene por objetivo asegurar la operación del proyecto dentro de las normas



legales, técnicas y ambientales para prevenir, corregir o mitigar los impactos o riesgos ambientales y asegurar la mejora continua con el ambiente.

El proyecto de construcción del Centro Comercial Artesanal y Turístico Amatitlán, tiene las siguientes condiciones propicias para su realización:

- Es aceptado y bien visto por la población un establecimiento con estas características.
- Espacio físico disponible para su construcción en un área estratégica.
- Instalaciones inadecuadas en cuanto a estructura e higiene en los actuales puestos de comercios en el casco urbano del municipio.

#### **4.4.3.1 Evaluación de impacto ambiental**

Para la construcción y evaluación de impacto ambiental del proyecto se tomarán los siguientes criterios:

- Calidad ambiental
- Intensidad
- Extensión
- Horizonte temporal
- Persistencia
- Relación de causalidad

Las actividades para el desarrollo del proyecto que generarán efectos, positivos o generarán impactos, temporal o permanente, son las siguientes etapas.

Etapas de planificación:

- Estudio topográfico
- Diseño arquitectónico y cálculo estructural
- Elaboración de planos y especificaciones
- Elaboración de presupuestos

Etapas de implementación:

- Trazo y replanteo

- Movimiento de tierras
- Construcción de obra gris parqueo
- Construcción de obra gris, plaza principal
- Instalaciones de: servicios eléctricos, agua potable, aguas negras y drenaje pluvial
- Acabados finales
- Generación y manejo de desechos sólidos en la etapa de construcción

Etapas de operación:

- Operación del mercado municipal
- Generación y manejo de desechos sólidos
- Tratamiento de aguas negras

Los factores ambientales a evaluar de forma positiva o negativa son:

- Tierra
- Agua
- Suelo
- Atmósfera
- Flora y fauna
- Aspecto socioeconómico

Para medir el impacto ambiental se utiliza el método causa – efecto con la matriz de Leopold, que se muestra más adelante, donde se identifica que la actividad que mayor efecto permanente y positivo tiene, es la puesta en funcionamiento del centro comercial, que va ligada a la actividad de tratamiento de las aguas negras que se generarán en los servicios sanitarios públicos, ya que esto permitirá no cargar las aguas superficiales altamente contaminadas que recorren la cabecera municipal con mayor descarga contaminante. Las actividades de construcción iniciales, los acabados e instalación de servicios tienen un efecto positivo, pero de carácter temporal.

También se tendrán impactos adversos en la generación de desechos sólidos en la etapa de operación y en la etapa de construcción, se tendrá en cuenta el movimiento de tierras en la primera fase y la viabilidad del tránsito en fase de construcción. Para esto, se

planificará un correcto manejo de los desechos sólidos y también planes con el Departamento de Tránsito de Amatitlán, para evitar que se ocasionen muchos problemas de tráfico durante la construcción del edificio y que las vías de tránsito se programen correctamente. En la tabla 4.6 se presentan los principales aspectos ambientales impactados, así como su valoración y temporalidad esperada según la fase del proyecto en la que se presente y también el riesgo que representan en cuanto a impacto en el ambiente.

**Tabla 4.6**  
**Aspectos ambientales con impactos**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**

No	Actividad	Factor ambiental impactado	Valoración	Temporalidad
1	Operación del centro comercial	Agua superficial, olores y gases, partículas en suspensión, área municipal, salud, empleo, calidad de vida, aceptación social y conflictos sociales	Positiva	Permanente
2	Tratamiento de aguas negras	Agua superficial, olores y gases, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Positiva	Permanente
3	Acabados finales	Ruido, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Positiva	Temporal
4	Instalación de servicios	Olores y gases, ruido partículas en suspensión, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Positiva	Temporal
5	Etapas de planificación	Empleo, aceptación social y conflictos sociales	Positiva	Temporal
6	Generación de desechos sólidos	Suelo superficial, agua superficial, olores y gases, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Negativa	Permanente
7	Movimiento de tierras	Suelo superficial, agua superficial, olores y gases, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Negativa	Temporal
8	Generación de desechos sólidos	Suelo superficial, agua superficial, olores y gases, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Negativa	Temporal
9	Construcción de obra gris	Agua superficial, olores y gases, ruido, partículas en suspensión, salud, empleo, aceptación social y conflictos sociales.	Negativa	Temporal

Fuente: elaboración propia con información de guías ambientales: salud y seguridad del Banco Mundial.

Todas las actividades de construcción (movimiento de tierra, construcción de obra gris y generación de desechos sólidos en fase de construcción), presentan un impacto, pero de escala de tiempo temporal, esto debido a que tendrán una duración igual al tiempo utilizado para su ejecución. Una actividad que tiene un impacto con escala de tiempo permanente, es la generación de desechos sólidos cuando el centro comercial se encuentre en plena operación. Dentro de los impactos que generará tanto en la etapa de construcción como en la etapa de plena operación del centro comercial, se encuentra la movilización de los suelos en el arreglo de los terrenos, también está el tratamiento de aguas negras, acabados finales, instalación de servicios y etapa de planificación.

**Tabla 4.7**  
**Matriz de Leopold**  
**Impactos ambientales positivos y negativos**  
**Centro comercial artesanal y turístico**

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL PROYECTO														
			PLANIFICACIÓN				IMPLEMENTACIÓN					OPERACIÓN					
			ESTUDIO TOPOGRÁFICO	ELABORACIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES	ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS	TRAZO Y REPLANTEO, TOPOGRAFÍA	MOVIMIENTO DE TIERRA	CONSTRUCCIÓN OBRA GRIS PARQUEO	CONSTRUCCIÓN OBRA GRIS PLAZA PRINCIPAL	INSTALAC. DE SERVICIOS	ACABADOS FINALES	GENERACIÓN DESECHOS SÓLIDOS EN CONSTRUCCIÓN	OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL	GENERACIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS		TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QUÍMICAS	TIERRA	RECURSOS MINERALES															
		SUELOS APROVECHABLES				-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2				-14/2	
	AGUA	CALIDAD AGUA SUBTERRÁNEA															
		CALIDAD AGUA SUBTERRÁNEA															
	SUELO	EROSIÓN															
		USO POTENCIAL DEL SUELO															
		EROSIONABILIDAD															
		ASENTAR Y COMPACTAR				-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2	-2/2				-14/2	
	ATMÓSFERA	SISMICIDAD															
		CALIDAD DEL AIRE				-4/2	-4/2	-4/2	-4/2	-2/2	-2/2	-2/2				-22/2	
		NIVELES DE RUIDO				-4/2	-4/2	-4/2	-4/2	-2/2	-2/2	-2/2				-22/2	
		OLOR															
		CONTRASTE ARQUITECTÓNICO								-5/5	-5/5					-10/5	
	CONDICIONES BIOLÓGICAS	FLORA	ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN													-10/5	
ÁRBOLES																	
ARBUSTOS																	
FAUNA		ESTRATO HERBÁCEO															
		INSECTOS															
		ANIMALES TERRESTRES															
		AVES															
FACTORES CULTURALES		SOCIAL	ACUIFAUNA														
			SALUD				2/2	2/2	1/2	1/2	1/2		1/2	1/2	1/2		10/2
			SEGURIDAD				2/2	2/2		2/2	2/2		1/2	1/2			10/2
	NIVEL DE VIDA		5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	65/5	
	SERVICIOS Y RECREO		5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	65/5	
		RECREACIÓN	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	5/5	65/5		
			15/5	15/5	15/5	7/5	7/5	6/5	4/5	10/5	7/5	9/5	17/5	16/5	15/5	123/5	

Fuente: elaboración propia con información de guías ambientales: salud y seguridad del Banco Mundial.

La matriz de Leopold, permite visualizar los factores ambientales que en general presentan un mayor impacto positivo o negativo, con una escala de tiempo de afectación temporal o permanente. En la matriz mostrada en la tabla 4.7, se evalúan cada uno de los aspectos con una valoración de impactos y su valor de importancia y la magnitud del impacto positivo o negativo. Al ejecutar la operación sumatoria de cada renglón tomando como factores el numerador y denominador de cada renglón, el resultado obtenido es de 123 puntos positivos, por lo que el proyecto tendrá un impacto positivo al ambiente y a la sociedad.

Las actividades significativas de aspecto negativo son las de tierra (suelos aprovechables), con -14, suelos (asentar y compactar), con -14, ruido con -14, atmósfera (calidad del aire), con -22 y (niveles de ruido), con -22, contraste arquitectónico con -10, elementos de composición con -10 contrarresta con la actividad positiva de socio económica de salud con +10, seguridad con +10, nivel de vida con +65, servicios con +65, aceptación social con +65 con un resultado total de 123.

#### **4.4.3.2 Manejo de los desechos sólidos y líquidos**

Debido a que los desechos sólidos son los que poseen una valoración negativa permanente, conviene realizar un manejo adecuado de los mismos, los cuales según el tratamiento propuesto se manejan de la siguiente manera:

- **Tratamiento con gestión externa:** trapos contaminados por el mantenimiento de la maquinaria de construcción, tierras contaminadas por derrames accidentales, escombros por movimiento de tierras, madera por varias unidades de obra, residuos por trabajos rutinarios.
- **Tratamiento con reutilización:** tierra vegetal por desbroce, reciclaje de residuos secos, principalmente mediante recolección selectiva.
- **Tratamiento con reutilización en el sitio:** excedentes de tierra por movimientos de tierras, reciclaje de residuos de construcción

Entre los residuos que se consideran peligrosos se encuentran los de insumos, entre ellos productos de limpieza. En el centro comercial no deben almacenarse materiales o solventes inflamables.

Entre los desechos sólidos se encuentran los lodos residuales de la fosa séptica, considerando el tamaño de la fosa y su uso, se considera que la producción de lodos será muy grande. La limpieza de la fosa será realizada con intervalos de tiempo cortos (cada 6 meses), por lo que se recomienda contratar una empresa privada y autorizada por el gobierno de Guatemala, para su extracción.

En el caso de la operación del centro comercial se tomarán en cuenta las salidas de aguas residuales y aguas pluviales, las cuales serán evacuadas a una fosa séptica y a un pozo de absorción, el piso del centro comercial contará con varios drenajes que se conectan igualmente a las cunetas.

#### **4.4.3.3 Principales impactos**

Las actividades que generan impactos en los diferentes factores ambientales, se enumeran a continuación:

##### **a) Impactos negativos**

El proyecto genera impactos adversos en la generación de desechos sólidos en operación y en construcción, movimiento de tierras y la viabilidad del tránsito en fase de construcción.

La interacción de compradores y vendedores en un centro comercial, hace que se generen desechos sólidos, en volúmenes considerables, esto provocaría molestia y conflictos a la población si no se le da un manejo adecuado.

El movimiento de tierras genera un impacto negativo temporal, ya que se harán remociones de terreno con maquinaria, lo que provoca ruido, partículas en suspensión, etc., al realizar esta actividad se incrementa el riesgo de accidente.

##### **b) Impactos positivos:**

El proyecto genera impactos benéficos en plena operación del centro comercial, tratamiento de aguas negras, acabados finales, instalación de servicios, etapa de planificación, además de ser visto el proyecto con buenos ojos por parte de la población.

El terreno donde se construya el centro comercial sufrirá un aumento en su plusvalía debido a movilización comercial que provocará. En los terrenos aledaños este impacto se considera significativo.

El proyecto dará empleo temporal y permanente, temporal durante la puesta en funcionamiento, durante la operación se requerirá de mano de obra calificada y no calificada de forma puntual y permanente en distintas ocupaciones. La fase de plena operación tiene un impacto positivo permanente, ya que permite mejorar la vida del municipio, genera empleo, incrementa la actividad de vida y garantiza la seguridad de los usuarios.

Por lo tanto, la construcción y operación del Centro Comercial Artesanal y Turístico, no tiene impacto negativo que incida o repercuta con la localización de los núcleos de población, su crecimiento y desarrollo. En cambio, los favorece por el nivel de desarrollo que se puede alcanzar con el aprovechamiento del servicio que brindará a esta región.

#### **4.5 Estudio financiero**

Con el objetivo de evaluar si el proyecto es financieramente rentable, se realiza el estudio para determinar los montos de inversión del proyecto, la fuente de financiamiento que el mismo tendrá y los ingresos y gastos anuales proyectados durante la vida útil. Se incluye tanto un análisis costo beneficio con los principales indicadores de rentabilidad y también un análisis con el enfoque de costo eficiencia tomando en cuenta que el proyecto busca el beneficio social.

##### **4.5.1 Fuente de financiamiento**

El proyecto se propone se lleve a cabo con fondos gubernamentales provenientes de la Municipalidad de Amatitlán, quienes serán los responsables de la administración del proyecto e incluirán el proyecto dentro del Presupuesto Municipal Anual y en el caso que la Municipalidad no cuente con los fondos suficientes se solicitará apoyo financiero al Consejo Departamental de Desarrollo (CODEDE).

En el caso de que el proyecto no se pueda realizar con fondos gubernamentales, es recomendable solicitar un financiamiento con instituciones internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), quienes ofrecen financiamiento a proyectos viables

de desarrollo económico, social e institucional y promueven la integración comercial regional en el área de América Latina y el Caribe. Otra opción es el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), quienes ofrecen soluciones financieras que coadyuven a la generación de empleo y a elevar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos en los países centroamericanos.

#### 4.5.2 Ingresos proyectados

Los ingresos se generarán por una tarifa cobrada a los comerciantes por la adjudicación de los locales en el establecimiento en el primer año de Q10,000 por local grande y Q5,000 por local pequeño. Y la principal fuente de ingresos del proyecto será la renta anual de los locales tanto grandes como pequeños, a un precio diario de Q3.50 por mt<sup>2</sup>. En el cuadro 4.15 se presenta la proyección de ingresos resumida en los 20 años de vida útil del proyecto.

**Cuadro 4.15**  
**Proyección de ingresos**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Concepto	Año 0	Año 1	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Adjudicación de locales		Q180,000.00				
Renta de locales		Q723,333.33	Q752,556.00	Q782,959.26	Q830,882.63	Q864,450.29
<b>Total Ingresos</b>		<b>Q903,333.33</b>	<b>Q752,556.00</b>	<b>Q782,959.26</b>	<b>Q830,882.63</b>	<b>Q864,450.29</b>

Fuente: elaboración propia

Estas rentas diarias establecidas para los 10 locales grandes y los 16 locales pequeños, estarán sujetas a actualización cada dos años, tomando en cuenta factores como la inflación y el mercado de renta de locales actual, para esta proyección se estiman los ingresos con un crecimiento cada dos años del 2%.

#### 4.5.3 Inversión inicial y costos proyectados

La inversión inicial está conformada por la construcción del edificio estimada en Q2,895,000.00 y por los costos de mobiliario y equipo, gastos de constitución, contrato de servicios y mano de obra que operará en la construcción del establecimiento, el total asciende a Q3,242,500.00. En cuanto a los costos de operación que incluyen la utilización de las instalaciones por el personal de administración y operativo, mantenimiento al equipo que utilicen y servicios e insumos utilizados. En los costos de mantenimiento de



infraestructura del edificio, se incluye materiales y jornales para el personal contratado para mantenimiento de rutina o por eventos imprevistos o extraordinarios que puedan ocurrir en el establecimiento. En el cuadro 4.16 se presenta la proyección de los gastos de forma resumida para los 20 años de vida útil.

**Cuadro 4.16**  
**Inversión inicial y proyección de costos**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Concepto	Año 0	Año 1	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Inversión Inicial	Q3,242,500.00					
Gastos de operación		Q75,600.00	Q85,088.47	Q98,640.85	Q114,351.78	Q132,565.06
Gastos de mantenimiento		Q70,800.00	Q79,686.02	Q92,377.94	Q107,091.35	Q124,148.23
<b>Total Gastos</b>		<b>Q146,400.00</b>	<b>Q164,774.49</b>	<b>Q191,018.79</b>	<b>Q221,443.14</b>	<b>Q256,713.29</b>

Fuente: elaboración propia

Los gastos por mantenimiento y operación que en conjunto ascienden a Q146,600 en el primer año de operación del centro comercial, se actualizarán y ajustarán anualmente según las necesidades que surjan, el resultado de inventarios al finalizar cada año de operación y ajuste por inflación. Para la proyección de los costos se estiman que incrementen 3% anualmente.

#### 4.5.4 Flujo de fondos

Con el objetivo de evaluar la rentabilidad financiera del proyecto, se llevó a cabo el flujo de fondos que incluye los ingresos que fueron determinados en el estudio de mercado y que provienen de la adjudicación y renta de locales dentro del edificio. También se incluye la inversión inicial que incluye la construcción y gastos iniciales, así como los costos anuales de operación y mantenimiento del centro comercial. Por tratarse de un proyecto social, se encuentra exento de impuestos, razón por la cual no se incluyen en el flujo de fondos, así mismo, no se incluyen depreciaciones, las cuales al ser medidas puramente relacionadas con las tributaciones y que tiene poca relación con la vida útil de los activos, tampoco se calcula. En este proyecto no se presta mayor atención a impuestos y depreciaciones debido a que el propósito del análisis es determinar si el proyecto es eficiente y sostenible y no maximizar ganancias netas. El flujo neto de fondos se presenta resumido en el cuadro 4.17 y se detalla completo en el anexo 5.

**Cuadro 4.17**  
**Flujo neto de fondos**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Concepto	Año 0	Año 1	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Inversión Inicial	Q3,242,500.00					
Adjudicación		Q180,000.00				
Renta		Q723,333.33	Q752,556.00	Q782,959.26	Q830,882.63	Q864,450.29
<b>Total Ingresos</b>		<b>Q903,333.33</b>	<b>Q752,556.00</b>	<b>Q782,959.26</b>	<b>Q830,882.63</b>	<b>Q864,450.29</b>
Gastos de operación		Q75,600.00	Q85,088.47	Q98,640.85	Q114,351.78	Q132,565.06
Gastos de mantenimiento		Q70,800.00	Q79,686.02	Q92,377.94	Q107,091.35	Q124,148.23
<b>Total Gastos</b>		<b>Q146,400.00</b>	<b>Q164,774.49</b>	<b>Q191,018.79</b>	<b>Q221,443.14</b>	<b>Q256,713.29</b>
Flujo Neto de Fondos	-Q3,242,500.00	Q756,933.33	Q587,781.51	Q591,940.47	Q609,439.50	Q607,737.01
Flujo Neto de Fondos / disponibilidad	-Q3,242,500.00	-Q2,485,566.67	-Q164,934.82	<b>Q2,787,699.50</b>	Q5,800,431.60	Q8,844,273.55
Flujos actualizados		Q675,833.33	Q333,523.01	Q190,588.99	Q111,342.32	Q63,002.13
Flujos actualizados / disponibilidad		-Q2,566,666.67	-Q652,588.03	Q697,139.66	Q1,475,258.28	Q1,924,319.80

Fuente: elaboración propia

Se puede observar que se tienen flujos positivos desde el año 1, en el cual se incluyen ingresos por la adjudicación de los locales, bajo el supuesto de que se ocupen todos los locales del establecimiento. Así mismo, se observa como los flujos incrementan con el tiempo utilizando para su proyección, tasas de crecimiento, cabe mencionar que los ingresos se proyectan con una tasa de crecimiento del 2% cada dos años, que es el tiempo en el cual se ajustará el precio de las rentas cobradas a los comerciantes y a los gastos se les asigna una tasa de crecimiento del 3%, que es el incremento promedio de aumento en costos estimado por inflación de precios.

#### 4.5.5 Evaluación con enfoque costo beneficio

Con el objetivo de determinar la viabilidad del proyecto se determinan los siguientes indicadores de rentabilidad, que pretenden medir si los beneficios que se obtienen son mayores a los costos involucrados, debido a que el proyecto se busca que sea autosostenible y logre cubrir todos los gastos de operación y mantenimiento que surjan, haciendo uso de los ingresos generados. Los indicadores se realizan a partir del flujo neto de fondos elaborado.

#### 4.5.5.1 Valor actual neto

Para el cálculo del valor actual neto se toma la tasa de 12% utilizada en la mayoría de proyectos sociales en Guatemala, la cual es sugerida por organismos internacionales para países de Latinoamérica, tasa que representa el costo de oportunidad de los fondos invertidos por la sociedad. Para el cálculo se utilizan los flujos netos de fondos estimados anteriormente para toda la vida útil del proyecto, incluyendo el año 0 en el que se realiza la inversión. La fórmula y aplicación de su cálculo es la siguiente:

$$VPN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{BN_t}{(1+r)^t} = -3.2MM_0 + \sum_{t=1}^{20} \frac{12MM_t}{(1+0.12)^t} = Q1,311,488.59$$

El valor presente neto VPN refleja la rentabilidad del proyecto en valores monetarios, por lo tanto, la rentabilidad del proyecto al valor actual es de Q1,311,488.59. Por ser un VPN positivo se recomienda la ejecución del proyecto y al compararlo con otros proyectos generalmente se elegirá el que tenga un VPN mayor.

#### 4.5.5.2 Tasa interna de retorno

La tasa interna de retorno TIR indica el rendimiento que se tendrá sobre la inversión y se calcula a partir del flujo neto de efectivo. De igual forma se utiliza la tasa de descuento del 12% para proyectos sociales y su aplicación en la fórmula es la siguiente, tomando en cuenta que matemáticamente, corresponde a la tasa de descuento que hace el VPN igual a cero.

$$TIR = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{BN_t}{(1+TIR)^t} = 0 = 18\%$$

Por lo tanto, la tasa de interés que se percibe por mantener el dinero invertido en el proyecto es de 18%, que es la rentabilidad promedio que tendrá el centro comercial y que es superior a la tasa de descuento utilizada del 12%, por lo que es conveniente llevar a cabo el proyecto ya que generará rendimientos adicionales respecto al costo de oportunidad de la inversión. Si se requiere comparar este proyecto con otros, deberá ser un factor de decisión el proyecto con la TIR más elevada.

#### 4.5.5.3 Relación beneficio costo

También se determina la relación beneficio costo del proyecto, la cual es una medida de la eficiencia en la utilización de recursos por parte del proyecto. Su cálculo consiste en trasladar todos los ingresos a través del tiempo al año cero con la fórmula del VAN, dividido por los egresos trasladados al año cero, con la misma fórmula, el cual se presenta a continuación:

$$\text{Relación } \frac{B}{C} = \frac{VPN \text{ ingresos}}{VPN \text{ egresos}} = \frac{Q5,876,088.42}{Q4,564,599.83} = Q1.29$$

Por lo tanto, se concluye que el proyecto es rentable por ser un valor mayor a la unidad, donde los ingresos netos son superiores a los egresos netos, por cada Q1.00 invertido en el proyecto, se recupera Q1.29, siendo esta una cifra buena, tomando en cuenta que el proyecto es social y se busca traer beneficios a la población.

#### 4.5.5.4 Periodo de recuperación

Por último, se incluye el periodo de recuperación de la inversión o pay back, que mide el número de años que se tarda en recuperar el importe invertido. Para esto se hace uso de los flujos estimados y de la siguiente fórmula debido a que los flujos no son constantes año con año:

$$PRI = a + [(I_0 - b)/Ft] = 10 + \left[ \frac{Q3.2MM - Q2.7MM}{Q0.6MM} \right] = 10.76 \text{ años}$$

Por lo tanto, el periodo de recuperación de la inversión inicial de Q3,242,500.00 es de 10.76 años, para estimar los 10 años se utilizó el flujo de fondos / disponibilidad calculada en el flujo de fondos, donde se determina que entre el año 10 y el año 11 se recupera la inversión realizada.

Debido a que para el cálculo de este periodo de recuperación no se están actualizando los flujos de dinero y no se está tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, se realiza el mismo cálculo, utilizando los flujos de fondos actualizados a la tasa de descuento de 12%, donde se observa que al año 20 aún no se ha logrado recuperar el total de la inversión, únicamente se recupera un 59% en toda la vida útil del proyecto,

bajo este análisis cabe mencionar que el proyecto no busca una generar ganancias, debido a que es con fines sociales y busca dar beneficios a los comerciantes artesanos del municipio mejorando su situación socioeconómica y la de todo el municipio, no se espera que se recupere la inversión inicial, únicamente se pretende que el proyecto sea autosostenible.

#### **4.5.6 Evaluación con enfoque costo eficiencia**

En el enfoque de costo eficiencia, el objetivo es identificar la alternativa de solución que presente el mínimo costo, para los mismos beneficios. Para la evaluación costo eficiencia del presente proyecto se calculará el CAE para determinar el costo anual equivalente por beneficiario en el proyecto Centro Comercial Artesanal y Turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, indicador utilizado para medir la eficiencia en el logro de resultados dentro de un proyecto con los insumos utilizados en el mismo y evaluar alternativas de proyectos que pretenden lograr un mismo objetivo al mínimo costo, así como para otorgar una percepción general del costo que representa el proyecto por beneficiario y el costo presupuestado que posee la municipalidad para cada habitante de Amatitlán.

##### **4.5.6.1 Costo anual equivalente**

Para poder calcular el costo anual equivalente (CAE), se realiza la actualización del flujo de costos o valor actual de costos (VAC), para convertir de forma posterior el VAC en un costo anual equivalente o anualidad, el criterio de decisión al utilizar el VAC es el siguiente: la alternativa de solución evaluada que presente el menor valor actual de costos, es la más conveniente desde el punto de vista técnico económico.

Para esto se toma el monto total de la inversión inicial y la proyección de los costos de operación y de mantenimiento que se establecen para el proyecto anualmente. Se actualizará a una tasa que es comúnmente utilizada para proyectos sociales en Guatemala del 12%, que corresponde a la tasa a la cual la sociedad está dispuesta a cambiar consumo presente por consumo futuro. También los cálculos se realizan con una vida útil del proyecto que se estableció en 20 años. Las estimaciones se presentan en el cuadro 4.18.

**Cuadro 4.18**  
**Cálculo del valor actual de costos (VAC)**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Año	Inversión inicial	Costo de operación y mantenimiento	Factor de actualización	Costos actualizados
0	2,895,000.00		1.0000	Q2,895,000.00
1		Q12,350.00	0.8929	Q11,026.79
2		Q13,338.00	0.7972	Q10,632.97
3		Q14,405.04	0.7118	Q10,253.22
4		Q15,557.44	0.6355	Q9,887.03
5		Q16,802.04	0.5674	Q9,533.93
6		Q18,146.20	0.5066	Q9,193.43
7		Q19,597.90	0.4523	Q8,865.09
8		Q21,165.72	0.4039	Q8,548.48
9		Q22,858.98	0.3606	Q8,243.18
10		Q24,687.70	0.3220	Q7,948.78
11		Q26,662.72	0.2875	Q7,664.89
12		Q28,795.74	0.2567	Q7,391.15
13		Q31,099.40	0.2292	Q7,127.18
14		Q33,587.36	0.2046	Q6,872.64
15		Q36,274.34	0.1827	Q6,627.19
16		Q39,176.28	0.1631	Q6,390.50
17		Q42,310.40	0.1456	Q6,162.27
18		Q45,695.22	0.1300	Q5,942.19
19		Q49,350.84	0.1161	Q5,729.97
20		Q53,298.90	0.1037	Q5,525.32
<b>Valor Actual de Costos (VAC)</b>				<b>Q3,054,566.20</b>

Fuente: elaboración propia con datos de la Municipalidad de San Mateo, Quetzaltenango, 2018

Por lo tanto, los costos actualizados tanto de inversión inicial en el año cero, así como de costos fijos anuales durante la operación del centro comercial, ascienden a Q3,054,566.20 en los 20 años de vida del proyecto.

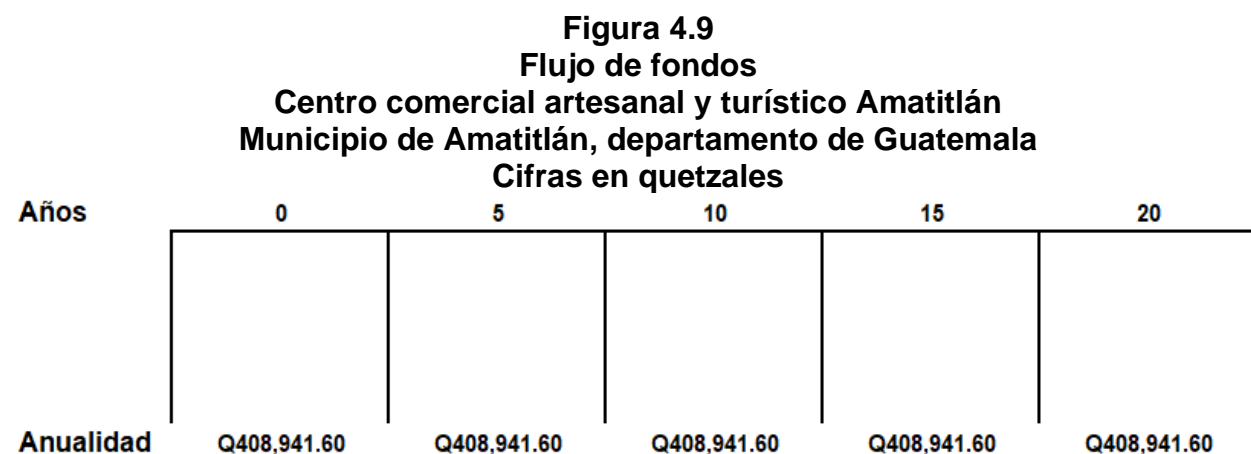
Una vez que ya se tienen los costos actualizados, se procede al cálculo del costo anual equivalente (CAE), para ello se hace uso de la siguiente fórmula:

$$CAE = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = \frac{0.12(1+0.12)^{20}}{(1+0.12)^{20} - 1} = 0.133878$$

Lo siguiente es el cálculo de la anualidad con el VAC y el CAE, tomando los valores de Q3.05MM y el costo anual equivalente de 0.133878.

$$\text{Anualidad} = \text{VAC} * \text{CAE} = \text{Q}408,941.60$$

A continuación, en la figura 4.9 se muestra el flujo de fondos con las anualidades calculadas resumiendo los 20 años de vida útil del proyecto, en la cual se muestra que la anualidad se mantiene desde el año 0, hasta el año 20, por lo que es equivalente para toda la vida útil del centro comercial.



Fuente: elaboración propia.

Esta anualidad que como se puede observar, no se modifica en toda la vida útil del proyecto, se compara con la cantidad de beneficiarios que tendrá el proyecto anualmente, para el presente proyecto se estimará con la población del municipio de Amatitlán, debido a que directa o indirectamente se verán beneficiados por la afluencia de turistas que llegarán al municipio y el desarrollo socioeconómico del municipio será general y continuará en un futuro aportando valor al municipio y generando nuevas fuentes de ingresos para personas que se encuentren interesadas, así como a los comerciantes que se involucren en el proyecto.

A continuación, en el cuadro 4.19 se realiza la proyección de beneficiarios a una vida útil de 20 años, utilizando los datos del Instituto Nacional de Estadística -INE-, con un crecimiento anual promedio de 2.01%, información que será utilizada para estimar el costo por beneficiario.

**Cuadro 4.19**  
**Proyección de beneficiarios**  
**Centro comercial artesanal y turístico**  
**Municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala**  
**Cifras en quetzales**

Año	Población beneficiada	Tasa de crecimiento anual	VAC	Factor de valor presente a anualidad	CAE
0	116,711	2.01%	Q3,054,566.20	0.133879	Q408,941.60
1	119,057	2.01%			
2	121,450	2.01%			
3	123,891	2.01%			
4	126,381	2.01%			
5	128,922	2.01%			
6	131,513	2.01%			
7	134,156	2.01%			
8	136,853	2.01%			
9	139,604	2.01%			
10	142,410	2.01%			
11	145,272	2.01%			
12	148,192	2.01%			
13	151,171	2.01%			
14	154,209	2.01%			
15	157,309	2.01%			
16	160,471	2.01%			
17	163,696	2.01%			
18	166,986	2.01%			
19	170,343	2.01%			
20	173,767	2.01%			
<b>Promedio</b>	<b>143,446</b>			<b>CAE</b>	<b>Q408,941.60</b>

*Nota: el promedio de población se calcula sobre los años de la vida útil del proyecto, por lo que el año 0 no está incluido.*

Fuente: elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística INE

Tomando los valores tanto del CAE como del promedio de beneficiarios anuales del proyecto, se procede a estimar el costo anual equivalente.

$$\text{Promedio de beneficiarios anuales} = \frac{119,057 + 121,450 + 123,891 \dots 173,767}{20} = 143,446$$

$$\text{Costo Anual Equivalente} = \frac{\text{CAE}}{\text{Promedio de beneficiarios anuales}} = Q 2.82$$

$$\text{Costo Anual Equivalente} = \frac{408,941.60}{143,446} = Q 2.82$$



Por lo tanto, la inversión realizada en el proyecto de Centro Comercial Artesanal y Turístico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, representa un costo de Q. 2.82 por cada poblador beneficiado para impulsar el desarrollo socioeconómico del municipio, costo equivalente para los 20 años de vida útil, siendo este el costo anual individual de poseer, operar y mantener el centro comercial en estos años.

Este costo anual equivalente de Q2.82, indicador que nominalmente por sí solo, expresa el costo anual por cada poblador beneficiado en el municipio de Amatitlán durante los 20 años de vida del proyecto, también es de utilidad para elección dentro de otras alternativas de proyecto que la Municipalidad de Amatitlán posea. La selección se hace sobre la base del CAE, escogiendo la alternativa que tenga el menor costo, como la más favorable. Se tienen que tomar en consideración también las variables no cuantificables que se expresan en los estudios desarrollados con anterioridad antes de llegar a una decisión final, pero generalmente se preferirá la alternativa que tenga el CAE más bajo, tomando en cuenta la ventaja que con este indicador se pueden evaluar proyectos con distinta vida útil y distinta cantidad de beneficiarios.

## CONCLUSIONES

1. De acuerdo al diagnóstico socioeconómico realizado, se pudo observar que, en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, existen problemas de desempleo, lo que ha provocado un bajo desarrollo socioeconómico de la población con un índice de pobreza de 17.47%. El municipio de Amatitlán no cuenta con proyectos o programas que busquen impulsar el turismo y al mismo tiempo aprovechar esta fuente de ingresos para el municipio, la asignación presupuestaria para esta actividad es baja con únicamente un 2.78%. Dentro de las alternativas estudiadas se seleccionó la implementación de un centro comercial artesanal y turístico que ayude a dar una solución parcial a esta problemática.
2. Hay una demanda insatisfecha de productos artesanales y turísticos estimada en 27%, la cual debe ser cubierta con proyectos y programas que atiendan estas necesidades. La oferta actual se encuentra principalmente conformada por centros recreativos privados que no están enfocados en incluir a los comerciantes individuales y aspectos culturales del municipio y también se conforma por comerciantes particulares que individualmente no logran potenciar sus ventas. Los ingresos por la renta y adjudicación de los locales del centro comercial artesanal y turístico ascienden a Q723.4K en el primer año de operación.
3. Se determinó que sí existe una localización adecuada para cumplir con los objetivos del proyecto, que cumple con el tamaño con el que se realizará el centro comercial y cuenta con una ubicación estratégica para atender un 96% de la demanda insatisfecha actual, con una edificación de 495 mts<sup>2</sup>, distribuyendo 26 locales comerciales en dos niveles. El presupuesto estimado para la inversión inicial es de Q3.2MM, que se propone sea cubierto por la Municipalidad de Amatitlán o por el Consejo de Desarrollo Departamental. El proyecto tendrá una vida útil de 20 años y los costos anuales de operación y mantenimiento ascienden a Q146.4K en el primer año.
4. La administración del proyecto se propone esté a cargo de una unidad ejecutora seleccionada por la Municipalidad de Amatitlán. En el estudio legal y ambiental no se encuentran impedimentos el proyecto tanto en su etapa de inversión, como de ejecución. Por la naturaleza de sus actividades el centro comercial se encuentra

clasificado en la categoría B2 en “Actividades de Bajo a Moderado Impacto Ambiental” según el listado taxativo del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y en el aspecto legal será regido en un inicio por el Reglamento de Administración de los Mercados y Parques Municipales de Amatitlán que se encuentra vigente. Según los resultados generados por la matriz de Leopold en la evaluación de impacto ambiental, la ejecución del proyecto presenta un impacto positivo de 123 puntos, por lo que el proyecto tendrá un impacto positivo al ambiente y a la sociedad.

5. El proyecto es viable financieramente desde el punto de vista de costo beneficio, con un valor presente neto de Q1,311,488.59, el proyecto generará rentabilidad a una tasa interna de retorno del 18%, superior a la tasa de descuento del 12% y con un beneficio costo de Q1.29 recuperado por cada Q1.00 invertido, con un periodo de recuperación de 10.76 años. En cuanto al costo eficiencia, se estimó que la inversión, representa un costo de Q. 2.82 por cada poblador beneficiado, donde el beneficio es impulsar el desarrollo socioeconómico del municipio, siendo este el costo anual individual de poseer, operar y mantener el centro comercial durante su vida útil de veinte años.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Consejo Municipal y al Alcalde Municipal de Amatitlán, departamento de Guatemala, incluir dentro de su planeación estratégica la actividad turística, incrementando el presupuesto para este rubro en un 5% en un corto plazo, creando programas y proyectos de esta naturaleza, otorgando incentivos y promoviendo que surjan este tipo de propuestas, con el objetivo de aprovechar el potencial que el municipio posee por su ubicación geográfica y su historia con alto valor cultural y que con esto se establezca un pilar fuerte en el desarrollo socioeconómico de la población y especialmente a los comerciantes artesanos y de productos culturales.
2. A la Dirección de Desarrollo Social Municipal del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, implementar registros de la cantidad de turistas que visitan el municipio, ya que es información esencial para formular y evaluar proyectos, especialmente en el estudio de mercado. Existen diversos métodos para realizarlo, como lo puede ser registrándose en puntos específicos al llegar al municipio o visitar los principales centros turísticos y con esta información se podrá profundizar más en determinar la demanda insatisfecha de productos artesanales y turísticos en el municipio, estimada en esta investigación en 27%, y con esto determinar la cantidad de proyectos necesarios y su respectivo tamaño.
3. Al Departamento de Planificación y Supervisión de la Municipalidad de Amatitlán, departamento de Guatemala, formular y dar seguimiento a iniciativas de proyectos como la presentada en este informe, las cuales fomenten el turismo y el desarrollo socioeconómico de la población, otorgando las facilidades y una mejor comunicación de los recursos con los que cuenta la municipalidad en cuanto a terrenos, proveedores, insumos, para promover la creación de este tipo de proyectos.
4. Al Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT-, se recomienda dar a conocer a las municipalidades el fuerte impacto positivo que se obtiene al realizar proyectos que incrementen el turismo con la experiencia que se tienen en ese aspecto en otros lugares de Guatemala y colocando como objetivo alcanzar el 5.2% propuesto en Plan Maestro de Turismo Sostenible de Guatemala 2015 - 2025. También

dando guías con las pautas generales para formular este tipo de iniciativas, el cual involucre los aspectos generales a cumplir en cuanto a estructura, requisitos legales y requisitos ambientales con vistas a que estos proyectos se puedan realizar de una manera más práctica y eficiente y que la burocracia o dificultad no desmotive a realizarlos.

5. A la Dirección Municipal de Planificación de la Municipalidad de Amatitlán, departamento de Guatemala, buscar fondos con financiamiento atado para este tipo de proyectos que buscan un desarrollo socioeconómico de las familias en el municipio, principalmente de instituciones financieras internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) o el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), quienes pueden financiar proyectos con inversiones por encima de los Q3MM.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### Bibliografía

Alemán Medinilla de Castellanos, J. I. (2000). *Las artesanías del Mercado Central de la Ciudad de Guatemala, promocionadas a través de una imagen corporativa y material gráfico*. 2000: Universidad de San Carlos de Guatemala.

Alvarado Pineda, J. B. (2010). *Actualización de la monografía del municipio de Amatitlán del Departamento de Guatemala*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.

Baca Urbina, G. (2010). *Evaluación de proyectos*. Mexico: Programas Educativos S.A. de C.V.

Banco Mundial. (2006). *Desarrollo económico local: un instructivo para el desarrollo y implementación de las estrategias y planes de acción de desarrollo económico local*. Washington: Banco Mundial.

Banco Mundial. (2007). *Guías sobre medio ambiente, salud y seguridad*. GRUPO DEL BANCO MUNDIAL.

Cohen, E., & Martinez, R. (s.f.). *Formulación, evaluación y monitoreo de Proyectos Sociales*. CEPAL.

CONADUR/SEGEPLAN. (2014). *Plan Nacional de desarrollo K'atun: nuestra Guatemala 2032*. Guatemala: CONADUR/SEGEPLAN.

Congreso de la República de Guatemala. (1992). *Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1992). *Ley del Impuesto Sobre la Renta*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (2012). *Ley de Actualización Tributaria*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

De Juan Vigaray, M. (s.f.). *Centros Comerciales*. Alicante: Universidad de Alicante.

- DELLAVEDOVA, M. G. (2016). *GUÍA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DE UNA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*. La Plata: Universidad Nacional de la Plata.
- Díaz, G. (2017). *Turismo y desarrollo local Universidad Rafael Landívar*. Guatemala: Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural.
- Dirección del Centro de Inversiones Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación [FAO]. (2005). *FORMULACIÓN Y ANÁLISIS DETALLADO DE PROYECTOS*. Roma: Organización de las Naciones Unidas.
- Fajardo Gil, O. (2010). *Tierra de Amatlés, Monografía del Municipio de Amatitlán*. Guatemala: Impresiones EG.
- Kurmen, R. (s.f.). *Formulación y Evaluación de Proyectos*. UMB.
- Ministerio de Desarrollo Social. (2013). *Metodología de general de preparación y evaluación de proyectos*. Chile: División de Evaluación Social de Inversiones.
- Morales C, C. M. (s.f.). *Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión*.
- Municipalidad de Amatitlán. (2014). *Memoria de Labores*. Amatitlán: Municipalidad de Amatitlán.
- Municipalidad de Guatemala. (2006). *Plan de ordenamiento territorial para el municipio de Guatemala*. Guatemala.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO]. (2001). *Declaración Universal de la UNESCO sobre la Diversidad Cultural*. UNESCO.
- Organización Mundial de Turismo [OMT]. (1995). *COLLECTION OF TOURISM EXPENDITURE STATISTICS*. OMT.
- Ortegón, E., Pacheco, J. F., & Roura, H. (2005). *Metodología general de identificación, preparación y evaluación de proyectos de inversión pública*. Santiago: Naciones Unidas.

- Project Management Institute, Inc., editor. (2017). *La guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (Guía del PMBOK)*. Newtown Square, Pennsylvania: Project Management Institute, Inc.
- Recinos Ebert, C. F. (2011). *ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MERCADO CENTRAL MUNICIPAL DE AMATITLÁN*. Guatemala: FACULTAD DE INGENIERÍA, USAC.
- Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F.: McGrawHill Education.
- Sapag Chain, N., Sapag Chain, R., & Sapag P., J. M. (2014). *PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS*. México: McGraHill Education.
- SEGEPLAN. (2010). *Plan de Desarrollo La Antigua Guatemala*. Guatemala: SEGEPLAN/DPT.
- SEGEPLAN. (2011). *Plan de desarrollo Amatitlán, Guatemala*. Guatemala: SEGEPLAN.
- SEGEPLAN. (2013). *Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos*. SEGEPLAN.
- Serrano Rodríguez, J. (2011). *Matemáticas financieras y evaluación de proyectos*. Bogotá: Alfaomega.
- Servicio Nacional de Turismo [SERNATUR]. (2008). *Guía metodológica para proyectos y productos de turismo cultural sustentable*. Chile.
- Universidad de San Carlos de Guatemala. (2018). *Instructivo para elaborar el trabajo profesional de graduación para optar al grado académico de maestro en artes*. Guatemala.
- Vargas Cordero, Z. R. (2009). *La investigación aplicada: una forma de conocer las realidades con evidencia científica*. San Pedro, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.



## E-grafía

Autoridad para el Manejo Sustentable de la Cuenca del Lago de Amatitlán. (2016). *AMSA*.

Recuperado el 15 de Julio de 2021, de Autoridad para el Manejo Sustentable de la Cuenca del Lago de Amatitlán: <http://amsa.gob.gt/web/un-ano-de-arduo-trabajo/>

Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT-. (s.f.). *INGUAT*. Recuperado el 15 de 06 de

2021, de Mercado de Artesanías La Aurora: <https://inguat.gob.gt/servicios/al-turista/lugares-administrados-por-inguat/19-lugares-administrados-por-inguat/117-mercado-de-artesantias>

Municipalidad de Amatitlán. (09 de Febrero de 2015). *Municipalidad de Amatitlán*.

Obtenido de Medio Ambiente: <http://www.amatitlan.gob.gt/bienvenidos/index.php/dependencias/medio-ambiente>

Municipalidad de Amatitlán. (09 de Febrero de 2015). *Municipalidad de Amatitlán*.

Recuperado el 25 de Mayo de 2021, de Cultura Educación y Salud (CES): <http://www.amatitlan.gob.gt/bienvenidos/index.php/dependencias/cultura-educacion-y-salud-ces>

Roldán, P. N. (30 de noviembre de 2016). *Demanda externa*. Obtenido de Economipedia

Haciendo Fácil la Economía: <https://economipedia.com/definiciones/demanda-externa.html>

Sánchez Galán, J. (30 de agosto de 2020). *Demanda potencial*. Obtenido de

Economipedia Haciendo Fácil la Economía: <https://economipedia.com/definiciones/demanda-potencial.html>

Westreicher, G. (08 de Marzo de 2020). *Centro comercial*. Recuperado el 25 de Junio de

2021, de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/centro-comercial.html>

## ANEXOS

### Anexo 1

#### Guía de entrevista para la Unidad de Acceso a la Información Pública de la Municipalidad de Amatitlán

**Puesto:** \_\_\_\_\_

**Atribuciones:** \_\_\_\_\_

**Capacitaciones:** \_\_\_\_\_

**Lugar:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_\_\_\_ **Hora:** \_\_\_\_\_

La siguiente entrevista está destinada a la Unidad de Acceso a la Información Pública de la Municipalidad de Amatitlán y forma parte de la formulación de un proyecto con el nombre de "Desarrollo e Implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico como una alternativa para apoyar el desarrollo socioeconómico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala" que forma parte del trabajo profesional de graduación en la Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, los resultados serán utilizados con fines académicos.

1. ¿Existen actualmente programas o proyectos que busquen fomentar el turismo en el municipio de Amatitlán?
2. ¿Se tiene conocimiento de la magnitud con la que influyen estos proyectos en el turismo?
3. ¿Tienen registro de la cantidad de turistas que visitan el municipio de Amatitlán mensualmente o anualmente?
4. ¿Qué porcentaje del presupuesto está destinado al turismo?
5. ¿Existen algunas ubicaciones que sean propiedad de la municipalidad en las cuales se pueda considerar realizar un proyecto como por ejemplo una plaza comercial o centro comercial cultural?
6. ¿Se tiene registro de la cantidad de comerciantes en el municipio?
7. ¿Se tiene registro de la cantidad de comerciantes por el tipo de actividad que realizan?
8. Opiniones acerca de crear un centro comercial o plaza comercial que reúna a turistas nacionales y extranjeros, en el cual los comerciantes del municipio puedan ofrecer sus productos, con temáticas culturales y tengan mejor visibilidad ante la demanda turística.

## Anexo 2

### Guía de entrevista para la Unidad de Acceso a la Información Pública del Instituto Nacional de Turismo INGUAT

**Puesto:** \_\_\_\_\_

**Atribuciones:** \_\_\_\_\_

**Capacitaciones:** \_\_\_\_\_

**Lugar:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_\_\_\_ **Hora:** \_\_\_\_\_

La siguiente entrevista está destinada a la Unidad de Acceso a la Información Pública del Instituto Nacional de Turismo INGUAT y forma parte de la formulación de un proyecto con el nombre de "Desarrollo e Implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico como una alternativa para apoyar el desarrollo socioeconómico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala" que forma parte del trabajo profesional de graduación en la Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, los resultados serán utilizados con fines académicos.

1. ¿Existe registro de la cantidad de turistas que visitan el municipio de Amatitlán anualmente?
2. ¿Qué programas o proyectos existen para fomentar el turismo en el municipio de Amatitlán?
3. ¿Se tiene conocimiento de la magnitud con la que influyen los proyectos de turismo en el municipio de Amatitlán?
4. ¿Qué porcentaje del presupuesto está destinado al turismo del municipio de Amatitlán?
5. Opiniones acerca de crear un centro comercial o plaza comercial que reúna a turistas nacionales y extranjeros, en el cual los comerciantes del municipio puedan ofrecer sus productos, con temáticas culturales y tengan mejor visibilidad ante la demanda turística.

## Anexo 3

### Encuesta a muestra de la población de Amatitlán

#### Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos - Encuesta sobre aspectos turísticos del municipio de Amatitlán

La siguiente encuesta está destinada para la población de Amatitlán y forma parte de un estudio de mercado orientado a la formulación de un proyecto a nivel de perfil con el nombre de "Desarrollo e Implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico como una alternativa para apoyar el desarrollo socioeconómico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala" que forma parte del trabajo profesional de graduación en la Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, los resultados serán utilizados con fines académicos.

\*Obligatorio

¿Cuál es su grupo de edad? \*

- Menor a 18 años
- 18 años a 24 años
- 25 años a 34 años
- 35 años a 44 años
- 45 años a 54 años
- Más de 54 años

¿Cuál es su género? \*

- Masculino
- Femenino
- Prefiero no decirlo

¿Cuál es su nivel escolar? \*

- Sin estudios
- Primaria
- Básicos
- Diversificado
- Universidad

¿Cuál es su situación laboral actual? \*

- Estudiante
- Desempleado
- Empleo de medio tiempo
- Empleo de tiempo completo
- Negocio propio
- Jubilado

Si su situación laboral es negocio propio o empleado ¿Cuál es el sector en el que labora?

- Industria
- Agricultura
- Financiero
- Turismo
- Educación y salud
- Servicios profesionales
- Construcción
- Transporte
- Comercio artesanal
- Comercio otros
- No trabajo

Si labora en el sector del comercio, artesanía de la región, comida típica, comercio turístico ¿Considera que el municipio cuenta con instalaciones adecuadas para reunir a comerciantes artesanía de la región, comida típica, comercio turístico con temática cultural que resulte atractiva para los turistas?

- Sí
- No
- No sé

¿Con qué frecuencia visita centros comerciales, parques o sitios turísticos? \*

- Nunca
- Casi nunca
- En ocasiones
- Con frecuencia
- Casi siempre
- Siempre

¿Conoce la cultura del municipio de Amatlán? \*

- Sí
- No
- No sé

¿Se encuentra interesado en la cultura del municipio de Amatlán? \*

- Sí
- No
- No Sé

¿Cree que el municipio de Amatlán cuenta con centros de comercio que reúna a diversos comerciantes de artesanía, comida típica, actividades culturales, etc. con las raíces culturales de Amatlán? \*

- Sí
- No
- No sé

¿Asistiría a un centro comercial que reúna comerciantes de artesanía, comida típica, actividades culturales, etc. con las raíces culturales de Amatlán? \*

- Sí
- No
- No sé

¿Considera usted que un centro comercial de este tipo incrementarán las visitas turísticas en el municipio?

- Sí
- No
- No sé

¿Qué producto cultural le interesaría que esté incluido en un centro comercial artesanal y turístico en Amatitlán? \*

- Comida típica
- Artesanía
- Ropa típica
- Recuerdos
- Accesorios
- Dulces
- Tejidos
- Actividades culturales
- Otro: \_\_\_\_\_

Comentarios adicionales acerca de la implementación de un centro comercial artesanal y turístico en el municipio de Amatitlán: \*

Tu respuesta \_\_\_\_\_

## **Anexo 4**

### **Guía de encuesta para comerciantes artesanos y turísticos de la playa pública principal del lago de Amatitlán**

La siguiente encuesta está destinada a comerciantes de la playa pública principal del lago de Amatitlán y forma parte de la formulación de un proyecto con el nombre de "Desarrollo e Implementación de un Centro Comercial Artesanal y Turístico como una alternativa para apoyar el desarrollo socioeconómico en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala" que forma parte del trabajo profesional de graduación en la Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, los resultados serán utilizados con fines académicos.

1. ¿Qué productos ofrece en su negocio?
2. ¿Cuál es la cantidad aproximada de clientes que atiende en un día normal?
3. ¿Cuál es la cantidad de clientes que estima que su negocio está en la capacidad de atender con el mejor servicio posible?
4. ¿Tiene conocimiento de proyectos o programas que busquen incentivar el comercio y el turismo en el municipio?
5. Opiniones acerca de crear un centro comercial o plaza comercial que reúna a turistas nacionales y extranjeros, en el cual los comerciantes del municipio puedan ofrecer sus productos, con temáticas culturales y tengan mejor visibilidad ante la demanda turística.



## Anexo 5

## Flujo neto de fondos

Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversión Inicial	Q3,242,500.00										
Adjudicación de locales		Q180,000.00									
Renta de locales		Q723,333.33	Q723,333.33	Q737,800.00	Q737,800.00	Q752,556.00	Q752,556.00	Q767,607.12	Q767,607.12	Q782,959.26	Q782,959.26
<b>Total Ingresos</b>		<b>Q903,333.33</b>	<b>Q723,333.33</b>	<b>Q737,800.00</b>	<b>Q737,800.00</b>	<b>Q752,556.00</b>	<b>Q752,556.00</b>	<b>Q767,607.12</b>	<b>Q767,607.12</b>	<b>Q782,959.26</b>	<b>Q782,959.26</b>
Gastos de operación		Q75,600.00	Q77,868.00	Q80,204.04	Q82,610.16	Q85,088.47	Q87,641.12	Q90,270.35	Q92,978.46	Q95,767.82	Q98,640.85
Gastos de mantenimiento		Q70,800.00	Q72,924.00	Q75,111.72	Q77,365.07	Q79,686.02	Q82,076.60	Q84,538.90	Q87,075.07	Q89,687.32	Q92,377.94
<b>Total Gastos</b>		<b>Q146,400.00</b>	<b>Q150,792.00</b>	<b>Q155,315.76</b>	<b>Q159,975.23</b>	<b>Q164,774.49</b>	<b>Q169,717.72</b>	<b>Q174,809.26</b>	<b>Q180,053.53</b>	<b>Q185,455.14</b>	<b>Q191,018.79</b>
Flujo Neto de Fondos	-Q3,242,500.00	Q756,933.33	Q572,541.33	Q582,484.24	Q577,824.77	Q587,781.51	Q582,838.28	Q592,797.86	Q587,553.59	Q597,504.12	Q591,940.47
Flujo Neto de Fondos / disponibilidad	-Q3,242,500.00	-Q2,485,566.67	-Q1,913,025.33	-Q1,330,541.09	-Q752,716.33	-Q164,934.82	Q417,903.46	Q1,010,701.32	Q1,598,254.91	Q2,195,759.03	Q2,787,699.50
Flujos actualizados		Q675,833.33	Q456,426.45	Q414,600.78	Q367,218.09	Q333,523.01	Q295,284.01	Q268,151.65	Q237,303.04	Q215,465.98	Q190,588.99
Flujos actualizados / disponibilidad	-Q3,242,500.00	-Q2,566,666.67	-Q1,890,833.33	-Q1,434,406.89	-Q1,019,806.11	-Q652,588.03	-Q319,065.01	-Q23,781.00	Q244,370.65	Q481,673.69	Q697,139.66

Concepto	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Inversión Inicial										
Adjudicación de locales										
Renta de locales	Q798,618.45	Q798,618.45	Q814,590.82	Q814,590.82	Q830,882.63	Q830,882.63	Q847,500.29	Q847,500.29	Q864,450.29	Q864,450.29
<b>Total Ingresos</b>	<b>Q798,618.45</b>	<b>Q798,618.45</b>	<b>Q814,590.82</b>	<b>Q814,590.82</b>	<b>Q830,882.63</b>	<b>Q830,882.63</b>	<b>Q847,500.29</b>	<b>Q847,500.29</b>	<b>Q864,450.29</b>	<b>Q864,450.29</b>
Gastos de operación	Q101,600.08	Q104,648.08	Q107,787.52	Q111,021.15	Q114,351.78	Q117,782.34	Q121,315.81	Q124,955.28	Q128,703.94	Q132,565.06
Gastos de mantenimiento	Q95,149.28	Q98,003.76	Q100,943.87	Q103,972.19	Q107,091.35	Q110,304.09	Q113,613.22	Q117,021.61	Q120,532.26	Q124,148.23
<b>Total Gastos</b>	<b>Q196,749.36</b>	<b>Q202,651.84</b>	<b>Q208,731.39</b>	<b>Q214,993.34</b>	<b>Q221,443.14</b>	<b>Q228,086.43</b>	<b>Q234,929.02</b>	<b>Q241,976.89</b>	<b>Q249,236.20</b>	<b>Q256,713.29</b>
Flujo Neto de Fondos	Q601,869.09	Q595,966.61	Q605,859.42	Q599,597.48	Q609,439.50	Q602,796.20	Q612,571.26	Q605,523.39	Q615,214.09	Q607,737.01
Flujo Neto de Fondos / disponibilidad	Q3,389,568.59	Q3,985,535.20	Q4,591,394.62	Q5,190,992.10	Q5,800,431.60	Q6,403,227.80	Q7,015,799.07	Q7,621,322.46	Q8,236,536.55	Q8,844,273.55
Flujos actualizados	Q173,022.98	Q152,969.78	Q138,847.34	Q122,689.52	Q111,342.32	Q98,329.12	Q89,217.54	Q78,742.01	Q71,430.53	Q63,002.13
Flujos actualizados / disponibilidad	Q887,728.65	Q1,060,751.63	Q1,213,721.42	Q1,352,568.76	Q1,475,258.28	Q1,586,600.60	Q1,684,929.72	Q1,774,147.26	Q1,852,889.27	Q1,924,319.80

Fuente: elaboración propia

## Anexo 6

## Matriz metodológica

<b>Tema:</b>	DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL ARTESANAL Y TURÍSTICO COMO UNA ALTERNATIVA PARA APOYAR EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO EN EL MUNICIPIO DE AMATITLÁN, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.				
<b>Problemática</b>	El potencial que tiene el municipio de Amatitlán no está siendo aprovechado a través de proyectos o programas de carácter artesanal y turístico que hagan uso del patrimonio cultural y tradicional, ha provocado que no se vea impulsado el desarrollo socioeconómico de la población.				
<b>Pregunta general de investigación (definición general del problema)</b>	¿El potencial que tiene el municipio de Amatitlán está siendo aprovechado a través de proyectos o programas de carácter artesanal y turístico que hagan uso del patrimonio cultural y tradicional y que impulsen el desarrollo socioeconómico de la población?				
<b>Objetivo General:</b>	Contribuir a mejorar las condiciones socioeconómicas de la población del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala, que se dedica a las actividades comerciales artesanales y turísticas, a través de una infraestructura que consiste en la construcción de un Centro Comercial.				
<b>Preguntas de investigación</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Técnicas</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Tipo de análisis</b>	<b>Muestra es necesaria para aplicar la técnica.</b>
¿Existe una problemática socioeconómica en el municipio de Amatitlán?	Elaborar un diagnóstico socioeconómico de la población que estará ubicada en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, con la finalidad de conocer la problemática que aqueja a estas familias.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de documentos electrónicos y físicos.</li> <li>Encuesta 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de Desarrollo Municipal.</li> <li>Monografía municipio de Amatitlán.</li> <li>Hoja de encuesta en Google Forms.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis interpretativo de la problemática socioeconómica del municipio de Amatitlán.</li> <li>Análisis cualitativo para conocer la realidad socioeconómica en el municipio de Amatitlán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muestreo probabilístico aleatorio simple a la población del municipio de Amatitlán.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrevista 1</li> <li>Entrevista 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guía de entrevista no estructurada a la Unidad de Acceso a la información de la municipalidad de Amatitlán.</li> <li>Guía de entrevista no estructurada a la Unidad de Acceso a la información pública del Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis diagnóstico: para conocer la realidad socioeconómica en el municipio de Amatitlán.</li> <li>Análisis diagnóstico: para conocer la perspectiva del municipio de Amatitlán en relación al turismo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muestra no probabilística a un experto en la Unidad de Acceso a la información pública de la municipalidad de Amatitlán.</li> <li>Muestra no probabilística a un experto en la Unidad de Acceso a la información pública de la municipalidad de Amatitlán.</li> </ul>
<p>¿Existe una oferta y demanda para el mercado de artesanía y productos turísticos en el municipio de Amatitlán?</p>	<p>Desarrollar un estudio de mercado dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico, para conocer la oferta y la demanda que existe de esta actividad en el municipio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de documentos electrónicos y físicos.</li> <li>Encuesta 1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de Desarrollo Municipal.</li> <li>Hoja de encuesta (Google forms) a una muestra de población del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis interpretativo: para revisar los incentivos económicos y fiscales para proyectos turísticos o artesanales en el municipio.</li> <li>Análisis cualitativo para conocer las preferencias en la demanda de productos artesanales y turísticos en el</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muestreo probabilístico aleatorio a la población del municipio de Amatitlán.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta 2.</li> <li>• Entrevista 2</li> </ul>	<p>Departamento de Guatemala.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoja de encuesta a una muestra de los negocios en la playa principal del lago de Amatitlán.</li> <li>• Guía de entrevista no estructurada a la Unidad de Acceso a la información pública del Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT.</li> </ul>	<p>municipio actualmente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis cuantitativo para conocer el porcentaje de población interesada en productos artesanales y turísticos en el municipio.</li> <li>• Análisis cuantitativo para conocer el promedio de clientes atendidos diariamente por comercio.</li> <li>• Análisis diagnóstico: para conocer la perspectiva del municipio de Amatitlán en relación al turismo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muestreo probabilístico aleatorio a los negocios de la playa principal del lago de Amatitlán.</li> <li>• Muestra no probabilística a un experto en la Unidad de Acceso a la información pública de la municipalidad de Amatitlán.</li> </ul>
¿Es técnicamente viable un Centro Comercial Artesanal en el municipio de Amatitlán?	Desarrollar un estudio técnico dirigido a los productores comerciales artesanales y turísticos que estarán	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Ordenamiento territorial Amatitlán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis interpretativo para determinar la mejor localización para el Centro Comercial.</li> </ul>	

	localizados en el Centro Comercial Artesanal y Turístico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos.</li> <li>• Entrevista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos realizados en Guatemala con características similares.</li> <li>• Guía de entrevista no estructurada a las autoridades del municipio de Amatitlán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis cuantitativo para determinar el tamaño adecuado del proyecto del Centro Comercial Artesanal y las inversiones a realizar.</li> <li>• Análisis interpretativo para determinar la localización y cualidades técnicas del proyecto.</li> </ul>	
¿Cuáles son los aspectos organizacionales, legales y ambientales que rigen un proyecto de Centro Comercial Artesanal y Turístico?	Desarrollar un estudio administrativo, legal y ambiental, para el funcionamiento del Centro Comercial Artesanal y Turístico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos.</li> <li>• Análisis de documentos.</li> <li>• Análisis de documentos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tesis a nivel de maestría de proyectos con características similares.</li> <li>• Leyes ambientales de Guatemala</li> <li>• Legislación de Guatemala.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis interpretativo para determinar el diseño adecuado para la estructura organizacional y administrativa del Centro Comercial Artesanal.</li> <li>• Análisis interpretativo de las leyes ambientales que aplican al Centro Comercial Artesanal.</li> <li>• Análisis interpretativo de las leyes en Guatemala que aplican a la construcción del Centro Comercial Artesanal.</li> </ul>	

<p>¿Es financieramente viable realizar el proyecto de un Centro Comercial Artesanal en el municipio de Amatitlán?</p>	<p>Desarrollar un estudio financiero para la puesta en marcha del Centro Comercial Artesanal y Turístico y que permita mostrar la factibilidad para el buen funcionamiento de esta infraestructura que estará al servicio de los comerciantes artesanales y turísticos, en su calidad de proyecto social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flujo de fondos estimado en el proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis cuantitativo financiero para determinar el costo beneficio y costo eficiencia del Centro Comercial Artesanal.</li> </ul>	
---	---	--	--	--	--

## **LISTA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS**

- Unesco: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.
- PEA: Población económicamente activa.
- INE: Instituto Nacional de Estadística.
- SEGEPLAN: Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia de la República de Guatemala.
- IRTRA: Instituto de Recreación de los Trabajadores de la Empresa Privada de Guatemala.
- FOGUAVI: Fondo Guatemalteco para la Vivienda.
- FONAPAZ: Fondo Nacional para la Paz.
- OMT: Organización Mundial de Turismo.
- SERNATUR: Servicio Nacional de Turismo.
- BID: Banco Interamericano de Desarrollo.
- BM: Banco Mundial.
- BCIE: Banco Centroamericano de Integración Económica.
- INGUAT: Instituto Guatemalteco de Turismo.
- SNIP: Sistema Nacional de Inversión Pública.
- PGA: Plan de Gestión Ambiental.
- CAE: Costo Anual Equivalente.
- VAC: Valor Actual de Costos.
- EIA: Evaluación de Impacto Ambiental.
- EAI: Evaluación Ambiental Inicial.
- DABI: Diagnóstico Ambiental de Bajo Impacto.

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 4.1 Selección de alternativas .....	37
Cuadro 4.2 Proyección de población por género.....	42
Cuadro 4.3 Demanda potencial de servicios artesanales y turísticos.....	46
Cuadro 4.4 Oferta de servicios artesanales y turísticos .....	49
Cuadro 4.5 Demanda insatisfecha de servicios artesanales y turísticos .....	50
Cuadro 4.6 Renta anual por locales .....	52
Cuadro 4.7 Costos de comercialización .....	53
Cuadro 4.8 Selección de localización centro comercial artesanal y turístico.....	56
Cuadro 4.9 Capacidad de atención centro comercial artesanal y turístico .....	58
Cuadro 4.10 Cobertura de la demanda insatisfecha .....	59
Cuadro 4.11 Detalle presupuesto de inversión del proyecto .....	62
Cuadro 4.12 Inversión inicial .....	63
Cuadro 4.13 Detalle de costos de operación.....	64
Cuadro 4.14 Detalle de costos de mantenimiento .....	64
Cuadro 4.15 Proyección de ingresos.....	78
Cuadro 4.16 Inversión inicial y proyección de costos .....	79
Cuadro 4.17 Flujo neto de fondos .....	80
Cuadro 4.18 Cálculo del valor actual de costos (VAC).....	84
Cuadro 4.19 Proyección de beneficiarios .....	86

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1 Investigaciones previas de proyectos de centros comerciales artesanales y turísticos.....	5
Tabla 4.1 Análisis y determinación de actores .....	31
Tabla 4.2 Identificación de alternativas .....	35
Tabla 4.3 Oferta Turística.....	47
Tabla 4.4 Tarifas por arrendamiento .....	51
Tabla 4.5 Marco legal .....	69
Tabla 4.6 Aspectos ambientales con impactos.....	73



Tabla 4.7 Matriz de Leopold .....	74
-----------------------------------	----

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 4.1 Árbol de problemas .....	33
Figura 4.2 Árbol de objetivos .....	34
Figura 4.3 Mapa departamento de Guatemala .....	39
Figura 4.4 Mapa del municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala .....	40
Figura 4.5 Localización del proyecto .....	57
Figura 4.6 Diseño centro comercial artesanal y turístico .....	60
Figura 4.7 Diseño centro comercial artesanal y turístico .....	61
Figura 4.8 Organigrama administración del centro comercial.....	66
Figura 4.9 Flujo de fondos .....	85

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfico 4.1 Frecuencia de visita a centros comerciales, mercados, sitios turísticos, centros recreativos .....	43
Gráfico 4.2 Productos turísticos más demandados .....	44
Gráfico 4.3 Negocios playa principal del Lago de Amatitlán.....	48