

Resultados de las principales actividades económicas en el Centro Histórico

Autora: Lic. Patricia Arteaga Ravelo

Noviembre 2006

Introducción

En el presente trabajo se analizan las principales actividades económicas que se desarrollan en el Centro Histórico. Las mismas se llevan a cabo tanto por la Oficina del Historiador como por otras entidades, que si bien se encuentran emplazadas en el sitio, sus competencias van más allá de la zona, respondiendo en su mayoría a la economía municipal, provincial, y hasta nacional. La Oficina del Historiador desarrolla estas actividades con el objetivo de obtener recursos financieros para aplicar su modelo de gestión, por lo que su estructura involucra a empresas que tributan a ella y están orientadas a ejercer su objeto social a nivel local del Centro y zonas anexas.

El Decreto-Ley 143 de 1993 marcó la pauta para el inicio de un proceso que ha venido trayendo como resultado la recalificación del centro. Este instrumento legal le concedió facultades a la Oficina para activar mecanismos de financiamiento, realizar actividades comerciales, y retener las utilidades generadas que serían reinvertidas en el propio proceso de restauración, conservación y desarrollo integral del área. Además le permitió causar un importante crecimiento institucional, diversificando sus estructuras y creando un sistema empresarial el cual ha insertado nuevas actividades terciarias lucrativas, lo que ha influido en la transformación del territorio.

El impuesto a la Contribución es un instrumento tributario concebido dentro del marco del Decreto Ley 143, para que las entidades que realizan sus operaciones mercantiles en el territorio, aporten a la Oficina el 5% sus ingresos brutos en divisas y el 1 % de los ingresos brutos correspondientes a los Pesos Cubanos, con el objetivo de utilizar estos fondos en la rehabilitación. Gracias a esta información, se puede hacer un estimado de los ingresos generados en el área por actividad y demostrar cuales son los sectores de la economía que más incidencia tienen.

Parte de los contenidos contemplados en el documento fueron elaborados para la “caracterización de las actividades económicas” que se incluye dentro del cuerpo del “Plan Especial 2006 2012”, propuesta que aún se encuentra en proceso y se publicará el próximo año 2007. Además fueron consultadas diversas fuentes como, los Estados Financieros de la Compañía Habagüanex S.A., los informes elaborados por la Dirección de Inversiones de la Oficina sobre la comercialización de la oferta hotelera de Habagüanex y sobre la proyección de las inversiones 2007, entre otros.

Las unidades económicas

El territorio agrupa un alto índice de unidades económicas dedicadas al desarrollo de la función terciaria, destacándose las actividades comerciales, gastronómicas, turísticas, culturales y administrativas.

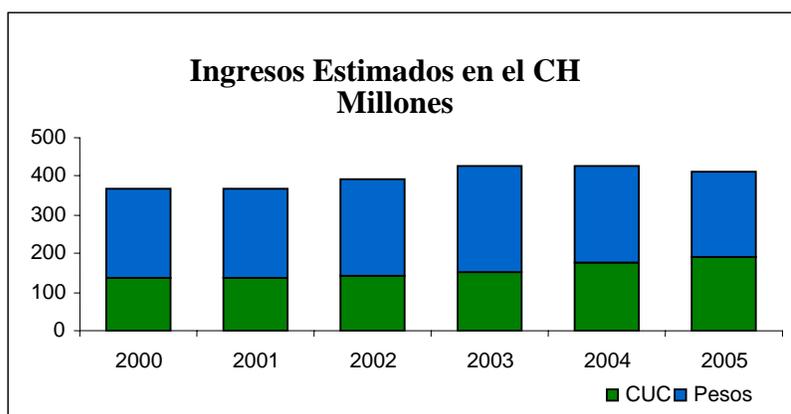
La estructura económica local se ha ido modificando aunque todavía no en la medida deseada. Gradualmente se han ido reubicando funciones que no califican, como son el desplazamiento de las grandes naves de almacenes fuera del Centro Histórico, manteniendo aún una presencia preponderante del 27.4%. Este uso junto con el de los talleres de reparación y carpinterías representan un 46% del total, lo que constituye un importante potencial de transformación para el desarrollo del área.

Unidades económicas en el Centro Histórico

Actividad	%
Almacenes	27,4
Talleres y carpinterías	18,6
Mercados, bodegas, carnicerías, panaderías	15,2
Tiendas	12,4
Gastronomía	12,2
Museos y centros culturales	5,0
Hospedaje	2,8
Librerías e imprentas	2,5
Inmobiliarias	1,8
Bancos y casas de cambio	1,6
Fábricas de tabaco y calzado	0,5
Total	100

Los ingresos por sectores

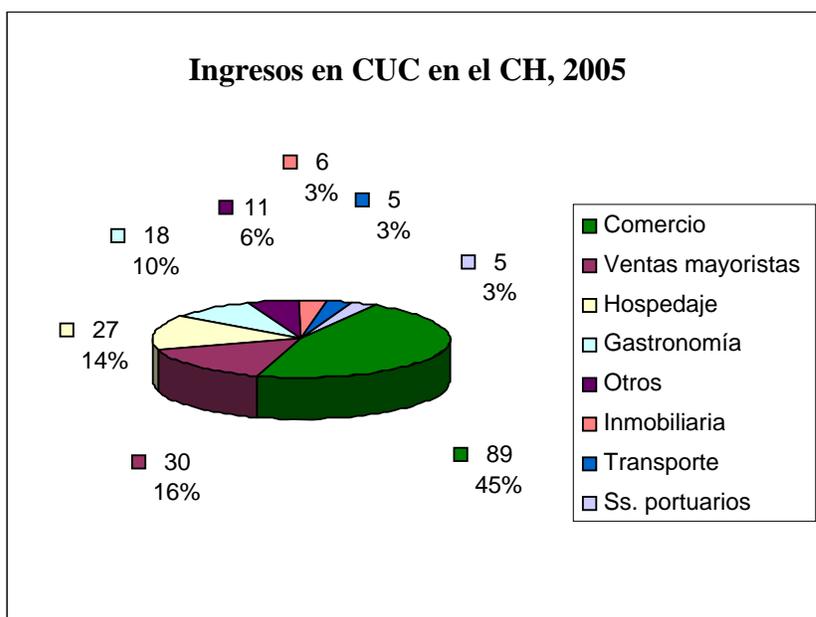
Los ingresos provenientes de las operaciones mercantiles en el territorio, manifiestan diferente estructura por actividades, en función de los ingresos obtenidos en Pesos Cubanos Convertibles (CUC) y en Moneda Nacional (MN).



Las actividades que más ingresos generan en MN son el comercio y la gastronomía (109M), seguidas por la prestación de servicios (54M), en los que destacan: construcción, reparaciones, jurídicos, notariales, bancarios, marítimos y postales; para un total general de 219,6 millones de pesos en el 2005. Analizando estos ingresos por sectores administrativos se aprecia que la actividad local es la que más desarrollo ha tenido en el área, pues es el Consejo de la Administración Provincial el que obtiene casi la mitad de los mismos, básicamente por las actividades de comercio y gastronomía y las industrias locales.



Los ingresos en CUC tienen un comportamiento diferente, alcanzando los 190 millones en igual período, fundamentalmente obtenidos por el comercio de ventas minoristas, seguido por la hotelería y la gastronomía. Como se puede apreciar, tanto en CUC como en MN el liderazgo en ventas lo mantiene la actividad de comercio, ocupando prácticamente la mitad del mercado. Aparecen entidades y actividades que solo operan en divisas como son Habagüanex y Fénix, y las actividades: inmobiliaria y hotelería. La Oficina del Historiador es la entidad que más ingresos obtiene en el área alcanzando el 67% de los mismos.

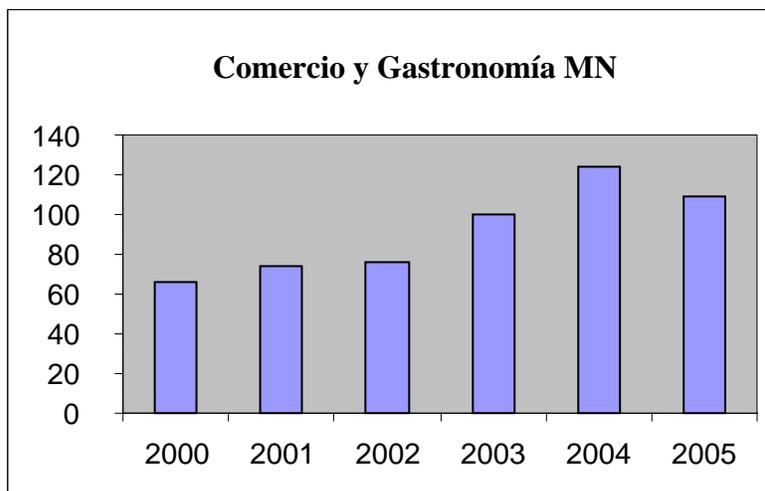


El crecimiento de la Oficina del Historiador está dado fundamentalmente por el aporte de las actividades de comercio y gastronomía las que ingresan un 67.6 % y 18.0% respectivamente. Asimismo es el comercio el que cuenta con la mayor cantidad de instalaciones 43.4%, seguido por los museos (20.5%) y la gastronomía (14.6%).

Si analizamos la distribución de los ingresos por el tipo de actividad, se percibe que el segmento del consumidor nacional es el que reporta los mayores valores, convirtiéndose en el principal cliente de los productos ofrecidos a través de la red comercial y de la extrahotelera en general. Se puede determinar entonces que la demanda de los servicios ofrecidos en el territorio está constituida primeramente por los visitantes nacionales (incluye residentes de la ciudad o fuera de esta), seguido por los visitantes y turistas extranjeros y por último los residentes extranjeros.

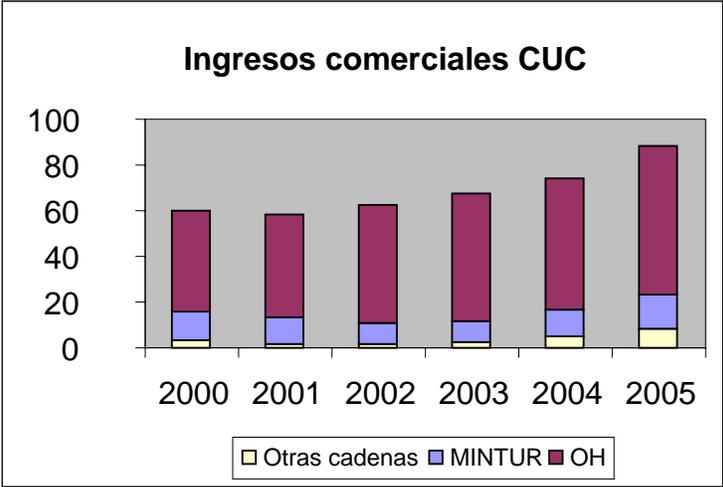
Comercio y Gastronomía

El comercio y la gastronomía son las actividades económicas que más ingresan en MN, manteniendo hasta el año 2004 un crecimiento, situación diferente para el 2005 (109 M) pues ocurre una disminución de 15 millones con respecto al año anterior. La entidad líder que desarrolla esta actividad es la Empresa de Comercio y Gastronomía Municipal Habana Vieja, perteneciente al Consejo de la Administración Provincial, con un 51% de este mercado en esta moneda, constatando que en el CH las actividades locales son las más preponderantes. Otras entidades que logran altos ingresos en moneda nacional, son los establecimientos gastronómicos pertenecientes a las Sociedades, Ej. Asociación Concepción Arenal (2.5M), Unión Árabe de Cuba (1.9M), Federación de Asociaciones Asturianas (1.8M).

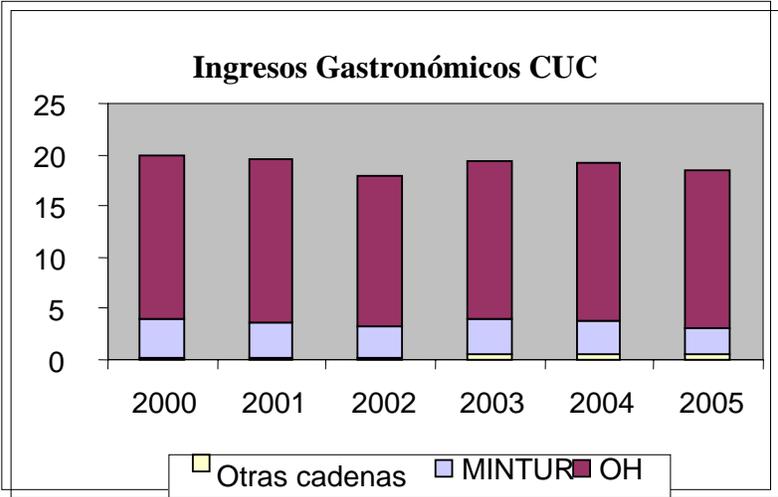


Igualmente cuando se trata de divisas el comercio minorista mantiene el liderazgo, alcanzando la Oficina del Historiador un 74% del mercado en donde se destaca la compañía Habagüanex S.A., con 57.6 Millones de CUC en venta de mercancías en el 2005, los que representan el 69% de sus ingresos totales. La actividad se desarrolla principalmente en el

eje Obispo, encontrándose además en el territorio tres centros comerciales de altos ingresos que generan un total de 7 millones de CUC al año: Harry Brothers en el eje O'Reilly, Centro Comercial Sevilla en el eje Prado y Palacio de la Artesanía frente a la Avenida del Puerto, los dos últimos perteneciente al Ministerio del Turismo (MINTUR). Esta actividad ha mantenido en el período 2000-2005 un crecimiento por parte de la Oficina del Historiador (de 43.6M a 65.4M), contando además con unas 90 instalaciones.



La actividad gastronómica se ha ido desarrollando principalmente como complemento de la red extrahotelera, ocupando el cuarto lugar territorial en divisas. Para la compañía Habagüanex, es la segunda actividad con mayores ingresos y la cadena que más la ha desarrollado en el territorio, alcanzando en el 2005 los 15.4 millones de CUC, aunque en el período se puede apreciar un estancamiento pues a pesar de haberse incrementado las capacidades (32 instalaciones en el 2000 – 39 instalaciones año 2004) los ingresos totales no han presentado variación con respecto al 2000.



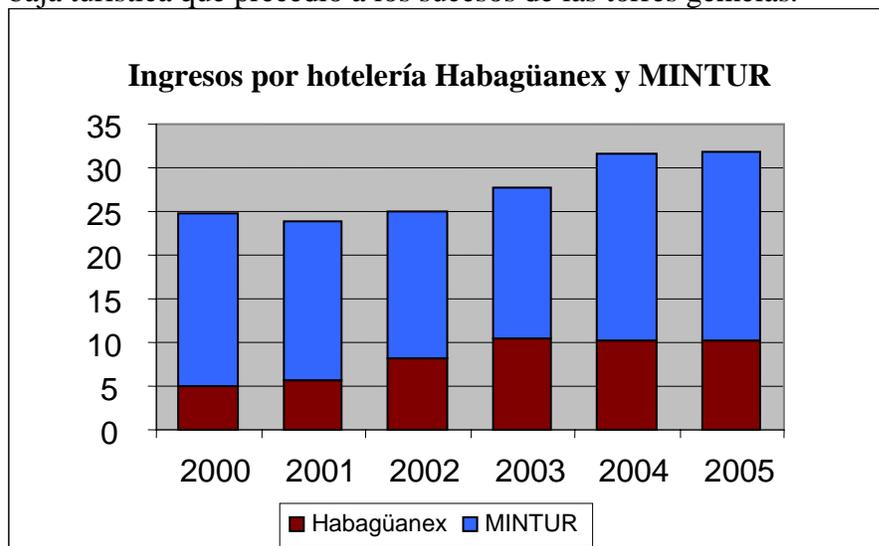
Hotelería

La apertura y desarrollo al turismo impactó en el proceso de transformación territorial que se ha venido materializando en el último decenio, pues este sector ha impulsado la reactivación económica. La consolidación del territorio como atractivo turístico está estrechamente ligada a la inserción de una nueva infraestructura, al incremento de la oferta hotelera, gastronómica y comercial y al incremento de los servicios culturales, todo ello vinculado a los atractivos culturales, artísticos y patrimoniales.

Es por esto que las inversiones acontecidas en este sector a partir de 1997 han incidido en el incremento de las capacidades destinadas al alojamiento. Hoy se cuenta con una planta hotelera conformada por 13 hoteles y 7 hostales, para un total de 1.314 habitaciones, con proyecciones de seguir creciendo en el mediano plazo. El aumento de la oferta turística (hospedaje, comercio y gastronomía), constituyó el primer paso para materializar la estrategia de desarrollar el destino turístico del Centro como un producto integrado, capaz de favorecer la estancia y el consumo y no solamente preste servicios a visitantes de paso.

El 59% de las capacidades hoteleras, representadas en 5 hoteles, están a cargo de las cadenas Gran Caribe, Cubanacan e Isla Azul, pertenecientes al Ministerio del Turismo. Aún cuando la compañía Habagüanex adscrita a la Oficina del Historiador, posee 17 instalaciones, 7 son hostales de pequeño formato, para un total de 534 habitaciones, lo que representa el 41% de las capacidades del territorio. El estándar con que se cuenta es mayoritariamente de cuatro y tres estrellas. Si relacionamos las capacidades del Centro con las de Ciudad Habana observamos que es aquí donde se ubica el 30% de las instalaciones de la capital, pero sólo un 10% de las capacidades habitacionales; el crecimiento de estas capacidades fue del 8% en el 2005 cuando en Ciudad de La Habana decreció en un 5%.

Los ingresos que ha generado esta actividad en el Centro Histórico, en el período 2000-2005, ascienden a 165 millones de CUC, destacándose los hoteles pertenecientes a las cadenas del MINTUR, obteniendo en el 2005 un 59% de la cuota del mercado. Estos volúmenes sufrieron una disminución en los años 2001 y 2002, primeramente por problemas que venían aconteciendo en el turismo a nivel nacional y posteriormente por la baja turística que precedió a los sucesos de las torres gemelas.



Se ha estimado que del total de arribos al país, el 55% visita la Ciudad de La Habana, y de estos el 90% visita el Centro Histórico, ascendiendo en el 2005 a los 1.15 millones, cifras que evidencian que el Centro Histórico de La Habana es el destino cultural más atractivo del país.

Analizando la relación de visitantes por habitantes 2005, vemos que para Ciudad de La Habana es de 0,58, mientras para el Centro Histórico es de 17,66 por lo que cada un habitante, 17,66 turistas internacionales visitan el Centro. Esta misma relación se determina con los ingresos turísticos por habitante, para la capital es de 245 CUC por capitalino mientras que para el Centro es muy superior, 2185 por residente. Si comparamos estos resultados del Centro en el 2005 con los del 2001, se aprecia un incremento pues en ese año arribaron 13,21 visitantes por habitantes y la relación en los ingresos fue de 1600 CUC.

Atendiendo a que la compañía Habagüanex S.A. se especializa en operar exclusivamente en el territorio, cabe mencionar los resultados alcanzados en sus indicadores turísticos. El producto hotelero representa el 19 % de los ingresos totales de la compañía y desde el año 2003 tiende a la estacionalidad ingresando unos 10 M aproximadamente. Dentro de la hotelería, el alojamiento en particular representa el 63 % de los ingresos, quedando una relación de 1/3 para los servicios gastronómicos y comerciales dentro de este producto.

El hecho de que en la estructura de productos de Habagüanex la red extrahotelera predomine sobre la hotelera, es una proporción acertada, pues refleja que la demanda de los visitantes al Centro esta muy por encima de la demanda de los turista físicos, y esto es una tendencia que se repite en los productos turísticos de los centros históricos. Sin embargo, es evidente la necesidad de mejorar la calidad de los servicios (hoteleros y extrahoteleros) y de diversificar la oferta extrahotelera, para atraer mayor número de visitantes y aumentar la estancia.

El ingreso hotelero por turista día en el período 2000 – 2005 ha decrecido considerablemente en 26.41 CUC, disminuyendo de 78.16 CUC a 51.75 CUC, cifra similar a la media obtenida por el territorio (53.50 CUC). Este resultado refleja una involución progresiva, y puede ser producto de aumentar las capacidades/oferta sin una apropiada red de comercialización o a que el 94% de las ventas se realizan por paquetes y la relación, venta por paquetes - ingresos es inversamente proporcional. Otra referencia importante son los resultados a nivel nacional, los que oscilan entre 80-150 CUC por turista día, demostrando que el territorio esta muy por debajo del mínimo del país.

En el período que se estudia 2000-2005, 355121 turistas físicos han pernoctado en las instalaciones de Habagüanex con una estancia promedio de 2.58 días, lo que se traduce en un total de 911206 turistas días. Este indicador, turistas físicos, ha manifestado un crecimiento de 118% en el período, específicamente entre los años 2000-2003, pues en el 2004 ocurrió una recaída del 1% y en el último año solo creció un 4%.

La estancia promedio en las instalaciones de hospedaje de Habagüanex es de 2.58 días y se ha mantenido bastante estable. Esta cifra es inferior a la reportada para el Centro Histórico de 3.0 días y para Ciudad de La Habana de 3.6 días. Refleja que el turismo que se aloja en el territorio es fundamentalmente de recorrido, compartiendo la estancia con otros destinos

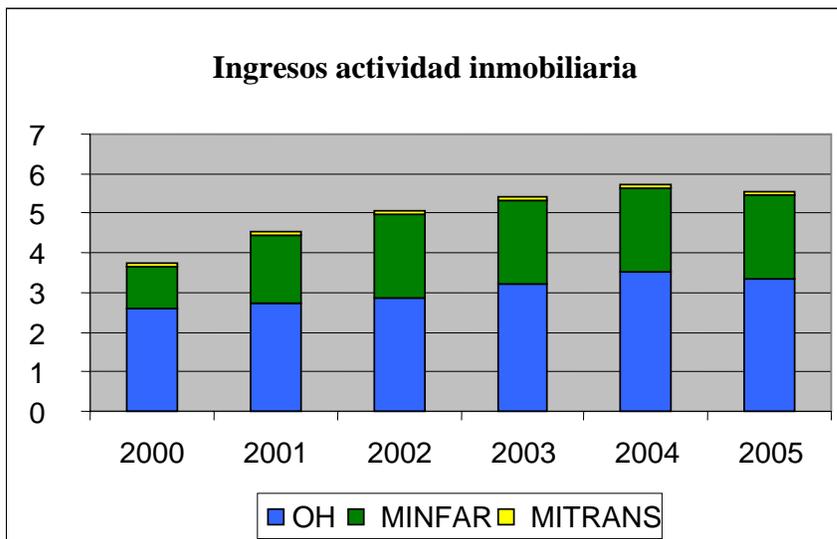
del país donde el indicador es de 6.6 días. Estos resultados han sido una problemática constante en el turismo de la capital en general, sin embargo se le reconoce sus potencialidades para un turismo enfocado en eventos, negocios, cultura y salud.

La disponibilidad de habitaciones al cierre del 2005 era de 154925 habitaciones/días existentes para un 98 por ciento de disponibilidad y 75 % de ocupación, indicador que se encuentra por arriba del registrado por Cubanacan 70% y Gran Caribe 69 % y que disminuyó solo en el año 2001 (71%) como producto de la crisis generada en el turismo como consecuencia de los sucesos del 11 de septiembre. El índice para Ciudad de La Habana es de 55.6 %.

La estrategia de comercializar las capacidades de Habagüanex incrementando las ventas por paquetes, ha dado como resultado un ligero aumento del porcentaje de ocupación. Sin embargo, no ha venido acompañado por un crecimiento en los ingresos por turistas día, muy por el contrario han disminuido considerablemente, y a su vez la estancia promedio se mantiene estable. Esto se explica porque al apostar al turismo de paquetes, se ha accedido a un mercado de menor calidad del turista o de menor poder adquisitivo, dejado de lado los beneficios del turismo directo o de carpeta, el que paga precios más altos.

Inmobiliaria

En el Centro Histórico la renta de oficinas y viviendas es ejercida por tres instituciones: la Oficina del Historiador, entidad que posee dos sociedades anónimas dedicadas a esta actividad, Fénix y AUREA; el Centro de Negocios “Zona Franca Mariel” perteneciente al MINFAR, y la inmobiliaria Hines adscrita al MITRANS.



La competencia está liderada por el Centro de Negocios Zona Franca Mariel ingresando 2.1 M de CUC, seguido por AUREA (1.8M), Fénix (1.6 M) y por último la inmobiliaria Hines (0.1M).

Los tipos de arrendamiento que se explotan son mayoritariamente el de oficinas y en menor medida el de viviendas, este producto sólo lo oferta la Inmobiliaria Fénix, la que posee un total de 15.453 m², de ellos el 53% corresponden a viviendas y el 47% a oficinas. Del total de áreas con que cuentan las inmobiliarias de la Oficina del Historiador el 90.2% (13937.30m²) constituyen áreas destinadas al arrendamiento.

La Inmobiliaria HINES es la de menores ingresos por cliente, pues su tarifa promedio oscila en 8.00 pesos y de ellos solamente 1.34 corresponden a la divisa por m², manteniendo un 100% de ocupación. Le sigue Fénix, en orden ascendente, con un ingreso por m² arrendado de 9.34 CUC para oficinas y 11.32 para viviendas. Su porcentaje de ocupación en el primer caso es de 92.1 y para las viviendas registra el más bajo índice a nivel territorial, 66.7 %.

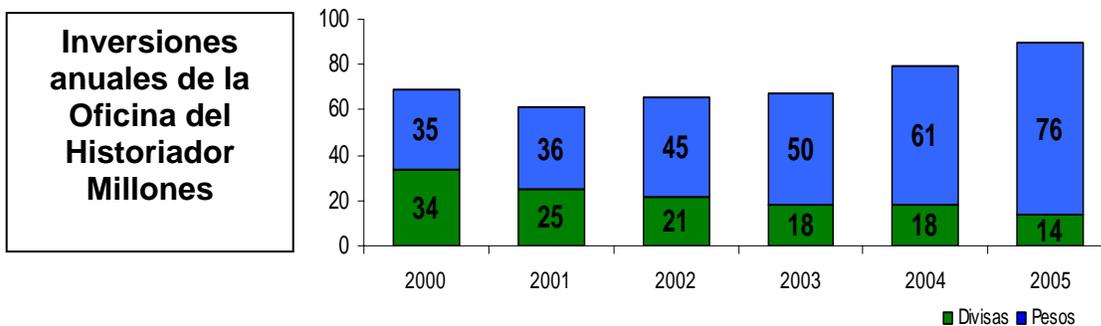
La inmobiliaria AUREA S.A., fue la primera establecida en Cuba en 1995. Tiene a su cargo la administración del edificio “Lonja del Comercio”, para arrendar el inmueble con el uso de oficinas. Sus ingresos por m² arrendado son los más altos registrados en el territorio con 19.4 CUC por m² y un 88.5 por ciento de ocupación y son resultados que se encuentran entre los mejores obtenidos en la capital.

A nivel general de la Oficina del Historiador, el porcentaje de ocupación a partir del total de m² rentados y los destinados para este fin, registró en el 2003 84.1%, similar al comportamiento obtenido en el año 2001, para un aumento respecto al 2002 de un 6.2%. Por tipo de producto las mejores tasas se lograron en la modalidad de oficinas, al registrar un 90.31% de ocupación, aunque respecto a los años anteriores se deteriora este índice. El decrecimiento del número de asociaciones económicas internacionales y sucursales extranjeras que radican en Cuba, tiene una incidencia directamente proporcional en el porcentaje de ocupación de la actividad inmobiliaria, situación que no es diferente para el mercado del Centro Histórico.

Inversiones constructivas para la recuperación física

En la última década el Centro Histórico se ha particularizado dentro del contexto nacional, por el significativo proceso para la transformación física y funcional que en él se está llevando a cabo. La Oficina del Historiador es el principal actor en la rehabilitación del patrimonio tangible e intangible, figurando como la entidad que más recursos financieros asigna para las inversiones en el territorio. Su objetivo fundamental: la transformación social de los habitantes a través del mejoramiento de las condiciones de vida y la potenciación de los valores culturales.

En el período comprendido desde 1994 al 2005, el plan de rehabilitación de la Oficina ascendió a 397 millones de Pesos y 226 M de CUC, alcanzando en el 2005 un monto de 90 MM en ambas monedas. La proporción de las inversiones en un inicio se inclinaba más hacia las funciones rentables (comerciales, turísticas e inmobiliarias). Esta estrategia permitió que en el presente se cuente con establecimientos generadores de ingresos que son destinados a la recuperación física y al sostenimiento de los programas sociales, manteniendo en la actualidad una equivalencia de las inversiones para actividades rentables y sociales. El resultado es la recuperación hasta el momento del 33% del área del centro.



Glosario de Términos:

Hostal: Establecimiento de alojamiento con un pequeño número de habitaciones, ofrecen el servicio de comidas y bebidas en un ambiente familiar. Se presenta junto con la tipología constructiva de palacetes, casonas al estilo colonial.

Visitantes: Personas que visitan un país y que no es su residencia habitual, por un período no superior a un año. Comprende dos categorías turistas y excursionistas.

Turista físico: Personas que se registran a su llegada en un establecimiento de alojamiento.

Turistas días: Es la cantidad de turistas físicos multiplicado por el número de noches que se alojan, es decir por la estancia promedio.

Pernoctaciones: Cantidad de noches que los turistas se encuentran alojados en los establecimientos de alojamiento. Es la suma día a día de las plazas ocupadas por los turistas en un período determinado.

Estancia promedio: Cantidad de noches que como promedio se aloja un turista.

Habitaciones días existentes: Cantidad de habitaciones existentes en la instalación día a día, por un período de tiempo determinado.

Habitaciones días ocupadas: Cantidad de habitaciones ocupadas día a día por un período de tiempo determinado.

Porcentaje de ocupación: Índice de ocupación o de utilización, sobre la base de la capacidad de habitaciones existentes en la instalación. Es el número de habitaciones días ocupadas entre las habitaciones días existentes. Es el número total de habitaciones vendidas en un período dividido por el número total de habitaciones disponibles en este mismo período. Para el caso de la actividad inmobiliaria, es el total de metros cuadrados rentados entre el total de metros cuadrados destinados para rentar.

Ingreso por turista día: indicador que se calcula como, ingresos totales dividido por la cantidad de turistas días. Muestra que cada turista que se aloja en el hotel, ingresa como promedio una cantidad determinada de CUC. Mientras mayor sea este indicador, será muy satisfactorio para el hotel.

Fuentes:

- Base de datos de Usos No Residenciales, Plan Maestro, Oficina del Historiador.
- Compendio sobre el Impuesto a la Contribución del Centro Histórico, período 2000 – 2005, Dirección Económica Administrativa, Oficina del Historiador.
- Informes Económicos Habagüanex S.A. 2000 – 2005.
- Investigación del Mercado Inmobiliario, BISE S.A.
- Informe sobre comercialización de la oferta hotelera de Habagüanex. Dirección de Inversiones, Oficina del Historiador. Julio 2006.
- Informe sobre la proyección de las inversiones 2007, Dirección de Inversiones Oficina del Historiador.
- Libro editado por la UNESCO “Valoraciones sobre el Modelo de Gestión Integral de la Habana Vieja”. 2006.
- Plan Especial 2006-2012. Documento en proceso del Plan Maestro para la Revitalización Integral.
- Fondo de fotos del Plan Maestro.
- Anuario estadístico de Cuba 2005, Oficina Nacional de Estadísticas.