

**UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO  
VICERRECTORADO ACADEMICO  
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO  
ÁREA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y DE GESTIÓN  
POSTGRADO EN GERENCIA DE PROYECTOS  
EXTENSIÓN GUAYANA**

**TRABAJO ESPECIAL DE GRADO**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA  
CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE  
UNA POSADA TURÍSTICA EN  
CIUDAD BOLÍVAR, ESTADO BOLÍVAR**

**presentado por:  
Arq. Henry Jesús Rebolledo Castro**

**para optar al título de  
Especialista en Gerencia de Proyectos**

**Asesor:  
Econ. Christian Viatour**

**Puerto Ordaz, Diciembre de 2005**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO  
VICERRECTORADO ACADÉMICO  
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO  
ÁREA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y DE GESTIÓN  
POSTGRADO EN GERENCIA DE PROYECTOS  
EXTENSIÓN GUAYANA**

**TRABAJO ESPECIAL DE GRADO**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA  
CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE  
UNA POSADA TURÍSTICA EN  
CIUDAD BOLÍVAR, ESTADO BOLÍVAR**

**Presentado por:  
Arq. Henry Jesús Rebolledo Castro**

**Para optar al título de  
Especialista en Gerencia de Proyectos**

**Asesor:  
Econ. Christian Viatour**

**Puerto Ordaz, Diciembre de 2005**



---

# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UNA POSADA TURÍSTICA EN CIUDAD BOLÍVAR, ESTADO BOLÍVAR

Trabajo Especial de Grado para optar al título de  
Especialista en Gerencia de Proyectos

Autor: Arq. Henry Rebolledo  
Profesor Guía: Econ. Christian Viatour  
Diciembre de 2005

## RESUMEN

En el presente trabajo se evaluó la factibilidad para la construcción y funcionamiento de un proyecto de posada turística, en una parcela ubicada en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, propiedad de una persona natural. Previo al estudio de factibilidad, se determinaron los elementos técnicos y las normativas legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en Ciudad Bolívar, y se analizaron los elementos requeridos para elaborar un estudio de factibilidad de un proyecto según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar. Posteriormente, se elaboró el estudio de factibilidad, herramienta principal de análisis metódico en la fase de formulación de proyectos, cuyas partes principales consistieron en: **un estudio de mercado**, donde se estipuló la oferta, la demanda y el mercado potencial, entre otros puntos, **el estudio técnico**, donde se establecieron aspectos como la capacidad instalada, el volumen de ocupación y el cronograma de inversión, y **el estudio económico financiero** donde se determinaron datos como el monto de la inversión, el capital de trabajo, el flujo de fondos, la rentabilidad y las condiciones de riesgo para este proyecto, así como también se analizaron las variables pertinentes e involucradas en la consecución de los objetivos planteados. Con los resultados obtenidos se determinó que el proyecto no es viable financieramente en los términos planteados inicialmente para el estudio. Tanto la rentabilidad del promotor como la rentabilidad del negocio no son satisfactorias. La TIR de ambos demuestra que el proyecto no es capaz de recuperar el valor real del capital invertido, lo que lo convierte en financieramente débil, por lo que el proyecto debe ser rechazado, aunque si es reformulado podría tener rentabilidad financiera. A nivel académico, el presente estudio es requisito para la obtención del título de Especialista en Gerencia de Proyecto, por lo que permite la aplicación de los conocimientos adquiridos. Este estudio se enmarca dentro de la categoría de proyecto evaluativo con un alcance descriptivo y enfoque cuantitativo apoyado en información de campo, siguiendo un diseño de investigación no experimental, transeccional. La población y la muestra se determinaron por las estadísticas proporcionadas por la Corporación de Turismo del Estado Bolívar. Las técnicas para la recolección de datos fueron la observación directa, la entrevista y la revisión documental.



## INDICE GENERAL

	p.p
RESUMEN	II
ÍNDICE GENERAL	III
ÍNDICE DE INFOGRAMAS	VII
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>EL PROBLEMA</b>	<b>3</b>
I.1 Planteamiento del Problema	3
I.2 Justificación del estudio	4
I.3 Objetivos de la investigación	5
I.3.1 Objetivo General	5
I.3.2 Objetivos Específicos	5
I.4 Alcance	6
I.5. Limitaciones (Restricciones)	6
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>7</b>
II.1 Tipo de investigación	9
II.2 Diseño de la investigación	10
II.3 Unidad de Análisis	11
II.4 Población y Muestra	11
II.5 Técnicas e Instrumentos para recolección de datos.	12



II.5.1 Observación directa	13
II.5.2 Entrevista	14
II.6 Validez y Confiabilidad	14
II.7 Técnicas para el análisis de los datos	14
II.8 Fases de la investigación	15
II.9 Operacionalización de los objetivos	16
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	17
III.1 Antecedentes de la investigación	17
III.2 Bases Teóricas	18
III.3 Marco Legal	19
III.4 Marco Conceptual	20
<b>CONSIDERACIONES ÉTICAS</b>	27
<b>CAPÍTULO IV</b>	29
<b>DIAGNÓSTICO</b>	29
IV.1.- Objetivo Específico N° 1 Determinar los elementos técnicos y las normativas legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar.	29
IV.1.1 Aspectos legales	30
IV.1.2 Aspectos técnicos	46
IV.1.3 Aspectos turísticos	49
IV.2.- Objetivo Específico N° 2 Analizar los elementos requeridos para realizar un estudio de factibilidad de un proyecto de posada turística según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar.	50



<b>CAPÍTULO V</b>	55
<b>LA PROPUESTA</b>	55
Estudiar la factibilidad de un proyecto de posada turística, en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar, a través de un estudio técnico-económico-financiero.	
V.1 Presentación	55
V.1.1. Introducción	55
V.1.2 Resumen Ejecutivo	56
V.2 Marco Institucional	60
V.2 .1 Aspectos administrativos	60
V.2 .2 Aspectos legales	61
V.3 Estudio de mercado	62
V.3.1 Descripción del producto	62
V.3.2 Demanda del producto	63
V.3.3 Oferta del producto	74
V.3.4 Mercado potencial	81
V.3.5 Formación del precio	82
V.3.6 Canales de comercialización	83
V.4 Estudio técnico	84
V.4.1 Localización del proyecto	84
V.4.2 Infraestructura de servicios	84
V.4.3 Tecnología utilizada	86
V.4.4 Proceso de producción	87
V.4.5 Cronograma de inversión	89
V.4.6 Volumen de ocupación	89
V.4.7 Capacidad instalada y utilizada	91
V.5 Estudio económico-financiero	94
V.5.1 Evaluación económico-financiera	94



---

V.5.1.1 Componentes de la inversión	94
V.5.1.2 Inversión total	99
V.5.1.3 Depreciación y Amortización	101
V.5.1.4 Financiamiento de terceros	103
V.5.1.5 Nómina	105
V.5.1.6 Suministros	114
V.5.1.7 Ingresos	116
V.5.1.8 Gastos de producción	118
V.5.1.9 Estado de resultados	120
V.5.2 Evaluación de resultados	122
V.5.2.1 Estructura del valor de la producción	122
V.5.2.2 Punto de equilibrio	124
V.5.2.3 Cálculo del capital de trabajo	126
V.5.2.4 Flujo de fondos	128
V.5.2.5 Rentabilidad: Tasa Interna de Retorno y Valor Presente Neto	130
V.5.2.6 Análisis de sensibilidad	132
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>138</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>138</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>142</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>144</b>



## ÍNDICE DE INFOGRAMAS

Infograma N°:	p.p
N° 1 “Estructura Metodológica”	8
N° 2 “Operacionalización de los objetivos”	16
N° 3 “Tabulador de Servicios: Posadas de Turismo”	38
N° 4 “Relación Área de parcela-área de construcción-n° de habitaciones”	46
N° 5 “Partes integrantes de un proyecto de inversión”	52
N° 6 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional-procedencia”	65
N° 7 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional-Genero”	66
N° 8 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional-Edad”	66
N° 9 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- Nivel de Instrucción”	67
N° 10 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- Ocupación Actual”	67
N° 11 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- Ingreso Mensual (en Bs.)”	68
N° 12 “Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- No. de personas que Viajan”	68
N° 13 “Turistas que han visitado los principales destinos turísticos del Estado Bolívar. Período 1997-2003”	69
N° 14 “Turistas que han visitado los principales destinos turísticos de Ciudad Bolívar y Estado Bolívar Nacionales e internacionales. Período 2000-2003”	69
N° 15 “Turistas que han visitado los principales destinos turísticos del Estado Bolívar. Período 1997-2002”	70
N° 16 “Turistas que han visitado Ciudad Bolívar. Período 2.001-2.003”	70
N° 17 “Relación Habitaciones-Plazas/Camas del Municipio Heres (2.005)”	74
N° 18 “Total Relación de Establecimientos, Habitaciones y Plazas/Camas del Municipio Heres (2.005)”.	75
N° 19 “Habitaciones y Plazas/Cama Aptas del Municipio Heres (2.005)”	76
N° 20 “Habitaciones y Plazas/Cama No Aptas del Municipio Heres (2.005)”	76
N° 21 “Relación Plazas / Camas Aptas y No Aptas del Municipio Heres (2.005)”.	76



Nº 22 “Relación según la Categoría de los Establecimientos de Alojamiento (2.004)	77
Nº 23 Cuadro Comparativo de la Relación de Establecimientos, Habitaciones y Plazas / Camas del Estado Bolívar. (2004 – 2005).	77
Nº 24 Tipo de Servicios Ofrecidos.	78
Nº 25 Nuevos proyectos turísticos para el Estado Bolívar para el año 2.005 al 2.007	80
Nº 26 Flujograma del proceso productivo	88
Nº 27 Cronograma de inversión	89
Nº 28 Personal a contratar	90
Nº 29 Organigrama general	91
Nº 30 Cuadro 1 “Capacidad Instalada y utilizada”	93
Nº 31 Cuadro 2A “Elementos de infraestructura y estructura”	95
Nº 32 Cuadro 2B “Dotaciones”	97
Nº 33 Cuadro 2C “Estudios y proyectos”	98
Nº 34 Cuadro 3 “Inversión total”	100
Nº 35 Cuadro 4 “Depreciación y Amortización”	102
Nº 36 Cuadro 5 “Financiamiento de terceros”	104
Nº 37 Cuadro 6A “Nómina”	106
Nº 38 Cuadro 6B “Nómina”	107
Nº 39 Cuadro 6C “Nómina”	108
Nº 40 Cuadro 6D “Nómina”	109
Nº 41 Cuadro 6E “Nómina”	110
Nº 42 Cuadro 6F “Nómina”	111
Nº 43 Cuadro 6G “Nómina”	112
Nº 44 Cuadro 6H “Nómina”	113
Nº 45 Cuadro 7 “Suministros”	115
Nº 46 Cuadro 8 “Ingresos por ventas”	117
Nº 47 Cuadro 9 “Gastos de producción”	119
Nº 48 Cuadro 10 “Estado de resultados”	121
Nº 49 Cuadro 11 “Estructura del valor de producción”	123
Nº 50 Cuadro 12 “Punto de equilibrio”	125
Nº 51 Cuadro 13 “Calculo del capital de trabajo”	127
Nº 52 Cuadro 14 “Flujo de fondos”	129
Nº 53 Cuadro 15 “Rentabilidad de la inversión”	131
Nº 54 Cuadro 16A “Análisis de Sensibilidad”	134



---

Nº 55 “Relación TIR-Tasa De Interés Anual (Estimación Lineal)”	135
Nº 56” Relación TIR - Precio de Venta de Servicio de Habitaciones (estimación lineal)”	136
Nº 57 Relación TIR-Nº de Servicio de Alimentación Capacidad Instalada por día (Estimación Lineal)	137



---

## INTRODUCCIÓN

La planificación es una etapa fundamental y necesaria dentro de la programación y ejecución de todo proyecto, pues permite analizar y visualizar todas las actividades y sus variables e inclusive considerar posibles imprevistos que pudieran presentarse durante la consecución del logro de los objetivos planteados. En otras palabras, la planificación es la llave maestra (el paso clave) que permite organizar lógicamente y coherentemente todos los procedimientos pertinentes para llevar a efecto un proyecto.

Toda gestión de alta gerencia se fundamenta en la planificación como base firme para lograr resultados exitosos caracterizados por excelente eficacia, eficiencia y efectividad. En este sentido, la elaboración de un estudio de factibilidad siguiendo la metodología de la gerencia de proyectos, ofrece innumerables beneficios para pronosticar la viabilidad del logro de los objetivos planteados con una determinada actividad.

El presente trabajo tiene como propósito elaborar el estudio de factibilidad para la operación de una posada turística en un sector de Ciudad Bolívar, a fin de determinar la factibilidad económica, el capital de trabajo, el flujo de fondos, la rentabilidad y las condiciones de riesgo para este proyecto, así como también analizar las variables pertinentes e involucradas en el logro de los objetivos que se plantean con esta actividad.

El presente informe consta de seis secciones:

Capítulo I “**EL PROBLEMA**”, el cual contiene el planteamiento del problema, la justificación del estudio, los objetivos de la investigación, el alcance y las limitaciones.



---

Capítulo II “**MARCO METODOLÓGICO**”, donde se detalla la metodología empleada, el tipo de investigación, el diseño de la investigación, la unidad de análisis, la población y muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad de los mismos y las técnicas para el análisis de datos.

En el Capítulo III “**MARCO TEÓRICO**”, se explican los antecedentes de la investigación, las bases teóricas que sustentan el estudio y el marco conceptual.

El Capítulo IV “**DIAGNÓSTICO QUE SUSTENTA LA PROPUESTA**”, presenta el análisis de los resultados obtenidos.

El Capítulo V “**LA PROPUESTA**”, contiene la presentación, justificación, objetivo, estructura, factibilidad y administración de la propuesta.

El Capítulo VI contiene las “**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**” de la investigación.

Y finalmente se presenta la Referencia Bibliográfica y un conjunto de anexos atinentes a la investigación.



---

## CAPITULO I

### EL PROBLEMA

#### I.1 Planteamiento del problema

Venezuela es un país con innumerables recursos y bellezas naturales que ofrecen un gran potencial para el desarrollo del turismo local e internacional. De manera específica, el Estado Bolívar es uno de los territorios con mayor extensión de áreas naturales, propicio para el disfrute de visitantes durante todas las épocas del año, siendo La Gran Sabana uno de los destinos turísticos preferidos por los temporadistas.

El principal acceso hacia La Gran Sabana es por vía terrestre y en el caso de los visitantes provenientes de zonas centrales, occidentales y algunos orientales del país, dentro de su ruta transitan necesariamente por Ciudad Bolívar. El recorrido, fascinante y lleno de mucho contacto con la naturaleza es, no obstante, largo y agotador, razón por la cual es muy frecuente que los turistas realicen paradas estratégicas en los poblados que a lo largo del trayecto ofrezcan los servicios y la seguridad necesarias para surtirse de provisiones y descanso para continuar el viaje hacia su destino.

En este sentido, las posadas y hospedajes han surgido como una alternativa más tradicional, autóctona y económica, que los servicios hoteleros convencionales.

En Ciudad Bolívar, específicamente en la Calle El Carmen del Sector Negro Primero, existe un terreno perteneciente a una propiedad privada de una persona natural, el cual consiste en una parcela de 2000 m<sup>2</sup> de superficie, con



---

potencial para construir una posada turística con miras a ofrecer servicio a los vacacionistas en búsqueda de turismo de aventura. En este sentido, el propietario del inmueble recurre al asesoramiento de la Gerencia de Proyectos a fin de evaluar, mediante un estudio de factibilidad, las posibilidades reales para la realización de esta inversión, de tal manera que la rentabilidad de la misma se justifique así como también, ciertamente, ofrezca un servicio a la comunidad y a la población turista.

En este sentido, surgieron las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los elementos técnicos y las normativas legales nacionales, estatales y municipales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística, en la localidad en estudio?.

¿Cuáles son los elementos requeridos para realizar un estudio de factibilidad del proyecto de una posada turística según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar?.

¿Cuáles son los elementos y herramientas que determinan la factibilidad de la construcción y operación de una posada turística en Ciudad Bolívar?.

## **I.2 Justificación del estudio**

El presente estudio es requisito para la obtención del título académico de Especialista en Gerencia de Proyectos, y en él se presenta la aplicación de los conocimientos adquiridos.



---

Considerando que la gerencia de proyectos ofrece valiosas herramientas metodológicas que pueden ser utilizadas como guía en proyectos, como el que se plantea actualmente, es propicio y oportuno incorporar los lineamientos y la metodología de la gerencia de proyectos en el presente trabajo.

Mediante la elaboración de un estudio de factibilidad, herramienta principal de análisis metódico en la fase de formulación, se determinó la viabilidad del proyecto, identificando tanto los factores favorables, como las situaciones de riesgo potencial que puedan comprometer el desarrollo del mismo.

### **I.3 Objetivos de la investigación**

#### **I.3.1 Objetivo General**

Evaluar la factibilidad para la construcción y funcionamiento de una posada turística, en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar.

#### **I.3.2 Objetivos Específicos**

- Determinar los elementos técnicos y las normativas legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar.
- Analizar los elementos requeridos para realizar un estudio de factibilidad de un proyecto de posada turística según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar.



- 
- Estudiar la factibilidad de un proyecto de posada turística, en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar, a través de un estudio técnico-económico-financiero.

#### **I.4. Alcance**

El presente estudio comprende la evaluación de la factibilidad de una posada turística en Ciudad Bolívar a través de la elaboración de un estudio técnico y un estudio económico-financiero. No contempla la elaboración de la ingeniería básica ni de detalle, así como tampoco la etapa de aprobación y construcción de la misma.

La información aquí arrojada sirvió como sustento para la toma de decisión a la hora de emprender y conformar una nueva fuente de negocio.

#### **I.5. Limitaciones (Restricciones)**

Para la realización de este estudio se contó con un tiempo limitado de tres meses y solo una persona para la recolección de los datos.



---

## CAPITULO II

### MARCO METODOLÓGICO

Esta investigación se inició con el planteamiento del problema, la justificación que amerita dicho estudio y el planteamiento de los objetivos que se pretendieron alcanzar al final del mismo, para ello se siguió una metodología con la cual se buscó conocer a plenitud las variables influyentes a objeto de dar respuesta a la situación planteada.

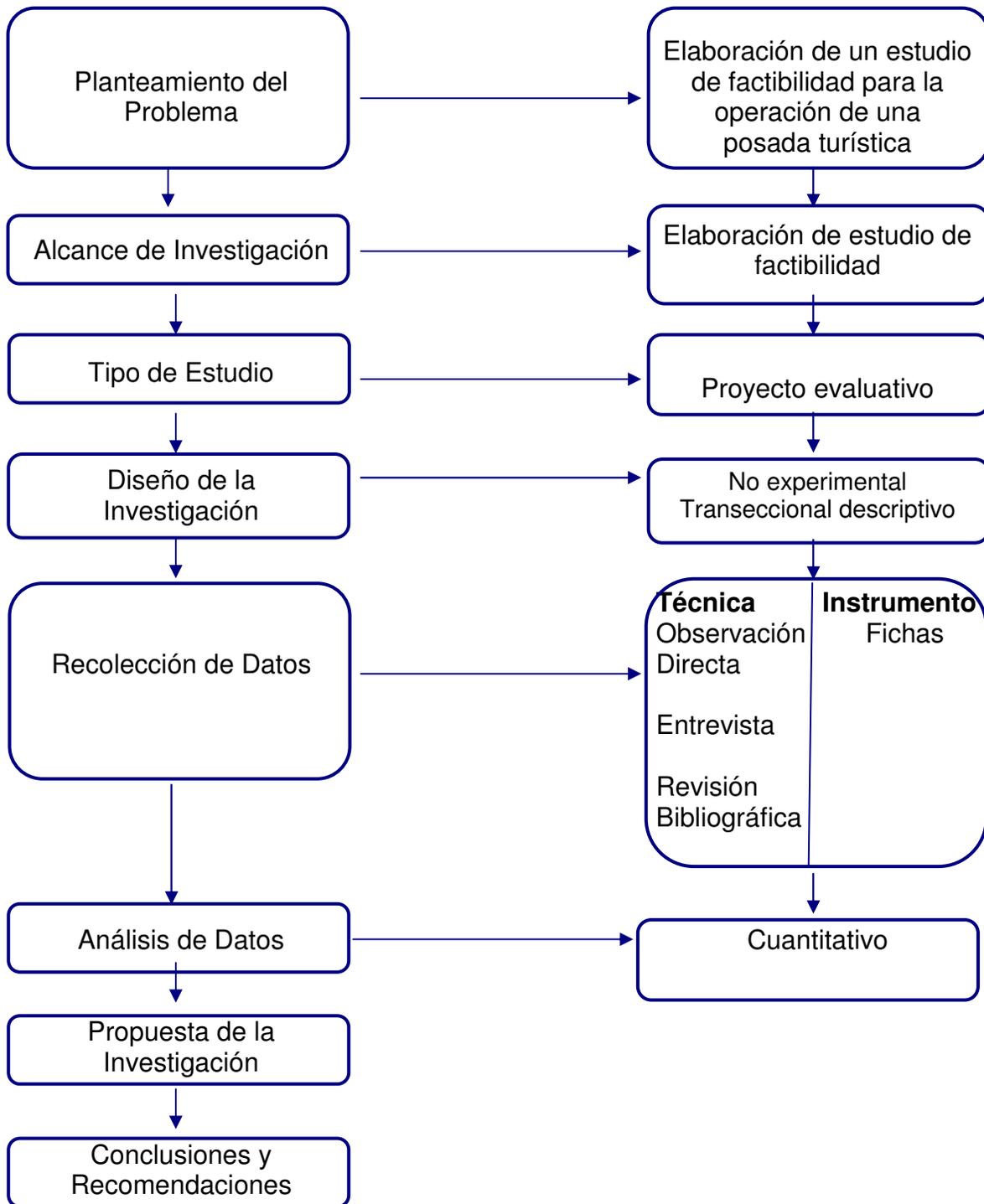
La metodología es la estructura lógica y organizada que sirve de instrumento orientador al investigador en cuanto al tipo, enfoque y amplitud o profundidad con la que se realizará el estudio. Según explica Balestrini, M. (2002).

“El fin esencial del Marco Metodológico es el de situar, en el lenguaje de investigación, los métodos e instrumentos que se emplearán en la investigación planteada, desde la ubicación acerca del tipo de estudio y el diseño de la investigación; su universo o población; su muestra; los instrumentos y las técnicas de recolección de los datos. De esta manera se proporcionará al lector una información detallada acerca de cómo se realizará la investigación”. (p. 126).

De acuerdo con este concepto, a continuación se presenta el Marco Metodológico de la presente investigación.



## Infograma N° 1 Estructura Metodológica



Diseño: El investigador (2005)



---

## II.1 Tipo de la investigación

### Investigación evaluativa

Hurtado de B., J. (1998), citando a Briones, G. (1991) señala que:

“La **investigación evaluativa** es aquella que analiza la estructura, el funcionamiento y los resultados de un programa con el fin de proporcionar información de la cual se puedan derivar criterios útiles para la toma de decisiones con respecto a la administración y desarrollo del programa evaluado. En otras palabras, la investigación evaluativa permite estimar la efectividad de uno o varios programas, propuestas, planes de acción o diseños, los cuales han sido aplicados anteriormente con la intención de resolver o modificar una situación determinada”. (p 365-366).

De acuerdo con los objetivos planteados éste estudio se enmarca dentro de la modalidad de proyecto evaluativo ya que pretendió realizar un estudio de factibilidad para una posada turística en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar.

El enfoque de esta investigación es mayormente cuantitativo ya que se utilizó la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y confía en la medición numérica para establecer con exactitud patrones de comportamiento.

El alcance de este estudio es descriptivo. En cuanto al carácter descriptivo de una investigación, Ary, Jacobs y Razavieh (1993) explican que:

“Los estudios de esta índole tratan de obtener información acerca del estado actual de los fenómenos. Con ello se pretende precisar la naturaleza de una situación tal como existe en el momento del



---

estudio. El objetivo consiste en describir lo que existe con respecto a las variaciones o a las condiciones de una situación". (p. 308).

## **II.2 Diseño de la Investigación**

El diseño de la investigación propiamente dicho es la guía que sigue el investigador para lograr los resultados esperados. En este caso se sigue un diseño de investigación de campo no experimental transeccional descriptiva, según la UPEL (1998) (op. cit.) se entiende por investigación de campo:

“El análisis sistemático de problemas con el propósito de describirlos, explicar sus causas y efectos, entender su naturaleza y factores o predecir su ocurrencia. Los datos de interés son recogidos en forma directa de la realidad”. (p.5).

Se clasifica el diseño de la investigación como no experimental, ya que los datos se obtienen de la observación y medición sin influir en ninguna de sus variables, es decir, viendo los fenómenos tal cual como suceden y describirlos en su condición natural.

En cuanto a la investigación transeccional Hernández, Fernández y Batista (2004) explican que es aquella que:

“tiene como objetivo indagar la incidencia y los valores en que se manifiesta una o más variables, en un solo momento, en un tiempo único”. (p. 272).



---

En cuanto al carácter descriptivo de una investigación, Ary, Jacobs y Razavieh (1993) explican que:

“Los estudios de esta índole tratan de obtener información acerca del estado actual de los fenómenos. Con ello se pretende precisar la naturaleza de una situación tal como existe en el momento del estudio. El objetivo consiste en describir lo que existe con respecto a las variaciones o a las condiciones de una situación”. (p. 308).

### **II.3.- Unidad de Análisis**

Hernández (1.998) define unidad de análisis:

“a aquella que se examina, es decir, en la que se busca la información, su naturaleza depende de los objetivos de estudio”. (p.296).

Se investigaron los elementos requeridos para un estudio de factibilidad según la metodología de la Gerencia de Proyectos, los requisitos para la operación de una posada según la Corporación de Turismo del Estado Bolívar y la oferta y la demanda de establecimientos de este tipo en Ciudad Bolívar en un período de tiempo de 12 semanas.

### **II.4 Población y Muestra**

Hernández (1.998), señala que la población, “es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”. (p.230).

Para objeto de la investigación, la población como no puede determinarse porque esta representada por todos los turistas que llegan a Ciudad Bolívar, se considerará una población infinita.



---

En cuanto a la muestra Sabino, C. (1996) la define como:

“Parte de todo lo que llamamos universo y que sirve para representarlo, es decir, consiste en un número de sujetos que reúnen las mismas características de la población estudiada y, por lo tanto, son representativos de la misma. Cuando la muestra cumple con las condiciones anteriores, es decir, cuando nos refleja en sus unidades lo que ocurre en el universo, la llamamos muestra representativa”. (p. 104).

La Corporación de Turismo del Estado Bolívar mantiene una base de datos estadísticas de los turistas en los últimos años, la cual es presentada en el Dossier del inversionista y sobre la cual se basó el siguiente estudio.

## **II.5 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

Al referirse a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, Balestrini, M. (2002) explica:

“Se debe señalar y precisar, de manera clara y desde la perspectiva metodológica, cuáles son aquellos métodos instrumentales y técnicas de recolección de información, considerando las particularidades y límites de cada uno de éstos, más apropiados, atendiendo a las interrogantes planteadas en la investigación y a las características del hecho estudiado, que en su conjunto nos permitirán obtener y recopilar los datos que estamos buscando”. (p. 132).

En el mismo orden de ideas, Sabino, C. (1996) explica que las técnicas e instrumentos de recolección de datos:

"son las distintas formas o maneras de obtener la información". (p.57).



---

Para el estudio las técnicas para la recolección utilizadas fueron la observación directa y la entrevista:

### **II.5.1 Observación Directa**

Según Méndez, C. (1999) la observación directa:

“es el proceso mediante el cual se perciben deliberadamente ciertos rasgos existentes en la realidad por medio de un esquema conceptual previo y con base en ciertos propósitos definidos generalmente por una conjetura que se quiere investigar”. (p. 99).

En cuanto a los instrumentos de recolección de datos, Arias, F. (1999) señala que:

"son los medios materiales que se emplean para recoger y almacenar la información". (p. 53).

Y según la Universidad Nacional Abierta (1991) un instrumento:

"es un formulario diseñado para registrar la información que se obtiene durante el proceso de recolección". (p. 307).

Las fichas de trabajo, según Tamayo y Tamayo, M. (1998):

"son instrumentos que nos permiten ordenar y clasificar los datos consultados y recogidos, incluyendo nuestras observaciones y críticas". (p. 212).

Se revisaron documentos relevantes al estudio realizado y el instrumento para registrar la información fue mediante de fichas.



## **II.5.2 Entrevista**

Se realizaron entrevistas a funcionarios de los entes principales que rigen la actividad turística de la zona así como personas en sitios turísticos estratégicos de la ciudad. El instrumento para registrar los datos fue mediante fichas.

## **II.6 Validez y Confiabilidad**

El instrumento de recolección de datos debe contener dos requisitos esenciales como son validez y la confiabilidad que, según Hernández, Fernández, Baptista (1.991):

“La validez se refiere al grado con que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir a través de diferentes tipos de evidencias de contenido, de criterios y de contexto”. (p.9).

La validez de los instrumentos fue establecida mediante la técnica del juicio de expertos.

## **II.7 Técnicas para el análisis de los datos**

El análisis cuantitativo se realizó mediante las técnicas de la estadística descriptiva, utilizando para ello la tabulación de datos en frecuencias absolutas y relativas porcentuales así como su representación en gráficos, acorde con lo planteado por Sabino, C. (1996), al referirse al análisis cuantitativo:

“Este tipo de operación se efectúa naturalmente con toda la información numérica resultante de la investigación. Ésta, luego del procedimiento sufrido, se nos presentará como un conjunto de cuadros, tablas y medidas, a las cuales habrá que pasar en limpio,



---

calculando sus porcentajes y otorgándoles formas definitivas”.  
(p. 172)

También se utilizaron las técnicas establecidas por La Gerencia de Proyectos para el análisis de evaluación técnica-económica-financiera.

## **II. 8 Fases de la investigación**

En el desarrollo de la investigación se siguieron las siguientes fases:

- Revisión Bibliográfica y Documental
- Definición de información relevante
- Diseño de Instrumentos
- Elaboración y Validación del Instrumento de Recolección de Datos
- Aplicación del Instrumentos
- Procesamiento y Análisis de los Resultados
- Conclusiones del Análisis
- Elaboración de informe
- Presentación del informe.



## II. 9 Operacionalización de los objetivos

**Infograma N° 2**  
**Operacionalización de los objetivos**

<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Variables</b>	<b>Definición</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Técnicas/ instrumentos</b>
Determinar los elementos técnicos y las normativas legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar.	Estudios Elementos Procesos	Instrumentos y normas que regulan los proyectos turísticos	Herramientas Variables Normas	<b>Técnica:</b> Observación Directa  Revisión documental  <b>Entrevista</b> <b>Instrumento:</b> Fichas Guías
Analizar los elementos requeridos para realizar un estudio de factibilidad de un proyecto de posada turística según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar.	Procesos Modelos Practicas	Fases y/o elementos de la gerencia de Proyectos, de la guía de evaluación de proyectos y de las instituciones que rigen la actividad turística en Bolívar, aplicables a un proyecto de Posada Turística	Alcance Plazos Costo Calidad	<b>Técnica:</b> Observación Directa  Revisión documental  Entrevista  <b>Instrumento:</b> Fichas
Estudiar la factibilidad de un proyecto de posada turística, en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar, a través de un estudio técnico-económico-financiero.	Fases Elementos Estudio	Estudios y fases que deberán conformar la factibilidad de un proyecto de posada turística	Estudio técnico  Estudio económico-financiero	<b>Técnica:</b> Observación Directa  Revisión documental  <b>Instrumento:</b> Fichas

Diseño: El investigador (2005)



---

## CAPÍTULO III

### MARCO TEÓRICO

El estado Bolívar se caracteriza por su gran atractivo turístico, básicamente gracias a las bellezas naturales de las cuales dispone. Frecuentemente, los habitantes citadinos en aras de establecer contacto con la naturaleza y salir de la rutina en la metrópolis, emigran durante temporadas de vacaciones hacia espacios naturales, como por ejemplo la Gran Sabana. Ciertamente el recorrido vía terrestre hacia tal destino implica largas horas de viaje que necesariamente obligan a realizar paradas estratégicas para pernoctar. Siendo Ciudad Bolívar una población ubicada en la ruta hacia la gran sabana y considerando que en esta localidad existen muy pocos establecimientos que ofrezcan servicios de hospedaje de calidad para el turismo de aventura, se hace necesario desarrollos urbanísticos en Ciudad Bolívar destinados a ofrecer este tipo de servicio de hospedaje turístico.

#### III.1 Antecedentes de la investigación

Los antecedentes son todos aquellos conocimientos y estudios que se han realizado previamente sobre el tema y que sirven para alcanzar, juzgar e interpretar los datos e información obtenida en la investigación. En tal sentido Tamayo y Tamayo, (1.995) señala:

“... En los Antecedentes se trata de hacer una síntesis conceptual de las investigaciones o trabajos realizados sobre el problema formulado, con el fin de determinar el enfoque metodológico de la misma investigación...”.  
(p.73).



Entre algunas de las investigaciones relacionadas con el presente estudio se tiene el estudio de factibilidad de la Posada Turística y Ejecutiva “Salto Ángel”, donde se cumplieron todos los requisitos exigidos por la Corporación de Turismo del Estado Bolívar.

### **III.2 Bases teóricas**

Las bases teóricas representan el conjunto de información técnica que permite al investigador soportar el estudio con el fin de lograr los objetivos esperados dentro de un ámbito conceptual ampliamente documentado que servirá a una aplicación general o específica dependiendo del tipo de investigación acometida.

La teoría es la base que sustenta e integra los elementos involucrados en una situación particular conduciendo al investigador al establecimiento de un procedimiento sistematizado que dará como resultado la obtención de respuestas a la interrogante surgidas en el proceso investigativo.

Según Blanco, A (2004):

“El objetivo primario del Estudio de Factibilidad de un proyecto de inversión es determinar la factibilidad social, económica y financiera del FLUJO DE FONDOS de la empresa a través de herramientas económicas pertinentes, tales como el Punto de equilibrio y el Aporte de la empresa al PIB de la economía, y de herramientas financieras como la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Presente Neto (VPN)”. (p. 172).

El Marco teórico de esta investigación comprende:

- El Sistema turístico venezolano



- Los establecimientos de alojamiento.
- Las posadas turísticas, desarrollo y perspectivas.
- El turismo en Venezuela y en el Estado Bolívar
- Estudios de factibilidad

### **III.3 Marco Legal**

El Marco legal de este estudio se rige bajo las siguientes leyes, normal y procedimientos:

- Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela
- Ley Orgánica de Turismo de Venezuela
- Ley Estadal de Turismo
- Ley de la Corporación de Turismo del Estado Bolívar
- Tabulador de Servicios Turísticos
- Ley Orgánica de Ordenamiento Urbanístico
- Ley Orgánica de Régimen Municipal
- Ordenanza de Zonificación de Ciudad Bolívar. (Catastro y regulaciones Urbanas o Ing. Municipal)
- Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social
- Ley Orgánica del Trabajo
- Ley de Política Habitacional
- Ley que regula el Subsistema de Paro Forzoso y Capacitación Laboral
- Ley Sobre el Instituto Nacional de Cooperación Educativa (INCE)
- Ley de Impuesto Sobre la Renta
- Código Orgánico Tributario
- Código de Comercio
- Ley Orgánica del Ambiente.



### III.4 Marco conceptual

El marco conceptual incluye los conceptos y definiciones usadas en el estudio que permiten consolidar el marco teórico para identificar y dar respuesta a las variables involucradas en el estudio.

**Activo:** Acreencia que tiene una persona natural o jurídica frente a terceros. Derecho de propiedad sobre cualquier cosa tangible o intangible que tiene valor económico, tales como monedas, billetes, depósitos bancarios, acciones, edificios, bonos, etc.

**Amortización:** Reembolso de un préstamo en abonos.

**Análisis de sensibilidad:** Análisis de los efectos que se producirán en un cierto proyecto cuando existe algún cambio en las variables de importancia mayor como las ventas y los costos.

**Apalancamiento financiero:** Grado en el cual una empresa depende de las deudas. El apalancamiento financiero se mide por la relación entre las deudas a largo plazo y las deudas a largo plazo más el capital contable.

**Balance:** Posición financiera de una empresa, institución o persona en una fecha determinada, en la cual se muestra su situación patrimonial como resultado de restar el valor monetario de los activos menos el de los pasivos.

**Beneficio:** Desde el punto de vista contable se define como la diferencia entre ingreso total de las empresas y los costos totales atribuidos a los bienes y servicios vendidos. En teoría económica, el beneficio es la diferencia entre los



---

ingresos y los costos de una empresa, incluido cualquier costo de oportunidad de los recursos aplicados.

**Capacidad instalada:** es el volumen máximo de producción que se estipula y define como objetivo desde el primer año de proyección del estudio para ser alcanzado en el último año de dicha proyección. El equivalente de la capacidad instalada es el punto máximo de la función de producción.

**Capacidad utilizada:** es el volumen de producción que se genera efectivamente en cada uno de los años de proyección; su determinación viene dada por la demanda potencial detectada en el estudio de mercado, y por incremento interanual esperado de dicha demanda: Su magnitud es siempre una parte de la capacidad instalada y coincide con ella en el último año de la proyección.

**Capital:** se entiende como los bienes duraderos que se utilizan en la producción de otros bienes y servicios. Es decir, máquinas, equipos, estructuras, edificaciones e inventarios. En finanzas, el capital consiste en la cantidad de dinero que los accionistas aportan a las empresas.

**Capital contable:** Propiedad de las partes de los accionistas comunes y preferentes en una corporación. También, los activos totales menos los pasivos totales, o el capital contable.

**Capital de trabajo:** es la cantidad necesaria de efectivo que la empresa debe tener a su disposición para enfrentar las contingencias de caja que puedan presentársela y así garantizar su estabilidad administrativa y financiera.



---

**Capital de trabajo neto:** Activos circulantes menos pasivos circulantes.

**Costo de oportunidad:** Alternativa más valiosa que es abandonada. La tasa de rendimiento que se utiliza para calcular el valor presente neto (VPN) es una tasa de interés de oportunidad.

**Costo variable:** Costo que varía directamente con el volumen y que es de cero cuando la producción es de cero.

**Costo fijo:** Costo que es totalmente fijo para un periodo de terminado y para un volumen dado. No depende de la cantidad de bienes o servicios producidos durante ese periodo.

**Depreciación:** Gasto que no implica una salida de efectivo, tal como el costo de la planta o del equipo, el cual se carga contra todas las utilidades para cancelar así el costo de un activo durante su vida útil estimada.

**Deuda:** Convenio de préstamo que representa un pasivo de la empresa. La obligación de reembolsar una cantidad específica en un momento en particular.

**Estudio de factibilidad:** es todo estudio dirigido a evaluar un proyecto de inversión, con el objetivo de determinar la factibilidad social, económica y financiera del flujo de fondos de la empresa a través de herramientas económicas.

**Estudio de mercado:** es el estudio encargado de determinar todos los factores determinantes en un proyecto de inversión relacionados con el mercado, la



---

oferta, la demanda, el producto, el precio y canales de comercialización; con el fin de conocer y detectar los ingresos operacionales del proyecto.

**Estudio técnico:** es el estudio que contiene el análisis de las determinantes técnicas del proyecto como la localización de la planta, la tecnología a emplearse, pérdidas del proceso, cronograma de inversión, volumen de ocupación, capacidad instalada y utilizada entre otros.

**Flujo de efectivo:** Efectivo generado por la empresa y pagado a los acreedores y a los accionistas. Puede clasificarse como: 1. flujo de efectivo proveniente de las operaciones, 2. flujo de efectivo proveniente de los cambios en los activos fijos, y 3. flujo de efectivo proveniente de los cambios en el capital de trabajo neto.

**Flujo de efectivo después de intereses y de impuestos:** Utilidad neta más depreciación.

**Interés compuesto** Interés que se gana tanto sobre el principal inicial como sobre los intereses ganados sobre este mismo en periodos anteriores. El interés ganado en un periodo se convierte en parte del principal en un periodo subsecuente.

**Interés simple:** Interés que se calcula considerando únicamente el monto del principal original.

**Intereses sobre intereses:** Intereses que se ganan sobre la reinversión de cada uno de los pagos que se hacen por concepto de los intereses generados sobre una cierta suma de dinero invertida.



---

**Índice de rentabilidad:** Método que se usa para evaluar proyectos. Es la razón del valor presente de los flujos de efectivo esperados a futuro provenientes de la inversión inicial divididos entre la cuantía de esta última.

**Inflación:** Incremento del monto de dinero en circulación, el cual da como resultado una disminución de su valor y un aumento de los precios. Fenómeno caracterizado por el aumento continuo y generalizado de los precios de bienes y servicios que se comercializan en la economía.

**Inversión:** Aplicación de recursos destinados a producir nuevo capital. Cuando la aplicación de los fondos es en instrumentos financieros, la inversión se denomina Inversión Financiera; mientras que se le llama Inversión Real cuando los recursos se destinan a la adquisición de bienes de capital (planta, equipos, vivienda e inventarios).

**Inversión neta:** Inversión bruta, o total, menos depreciación.

**Pasivo:** Obligación o deuda de una persona física o jurídica frente a un tercero.

**Producto Interno Bruto (PIB):** Valor de los bienes y servicios finales producidos en el territorio de un país, durante un período determinado.

**Sensibilidad:** Grado de afectación de una variable ante cambios registrados en otras.

**Tasa de interés:** Precio que se paga por solicitar fondos en préstamo. Es la tasa de intercambio entre el consumo actual y el consumo futuro, o el precio del dinero actual en términos del dinero futuro.



---

**Tasa de interés al contado:** Tasa de interés fija sobre un préstamo que se realiza el día de hoy.

**Tasa de interés de equilibrio:** Tasa de interés que compensa al mercado. También se conoce como tasa de interés de compensación del mercado.

**Tasa de interés efectiva anual:** Tasa de interés que se sujeta a un proceso de composición una vez por periodo en lugar de hacerlo varias veces.

**Tasa de interés nominal:** Tasa de interés no ajustada por la inflación.

**Tasa de interés sobre la deuda:** Costo de la deuda de una empresa. También se le conoce como rédito sobre la deuda.

**Tasa de Interés Activa:** Tasa de interés que cobran los bancos a sus clientes.

**Tasa de Interés Pasiva:** Tasa de interés que pagan los bancos a sus depositantes.

**Tasa de Interés Real:** Es la tasa de interés nominal de la cual se ha descontado el efecto de la inflación. Puede definirse como ex-ante (descontando el efecto de la inflación esperada) o como ex post (descontando el efecto de la inflación efectiva).

**Tasa interna de rendimiento (TIR):** Tasa de descuento a la cual el valor presente neto de una inversión es igual a cero. La tasa interna de rendimiento es el método que se sigue para evaluar las propuestas de los gastos de capital.



---

**Turismo:** Todas aquellas actividades que realiza una persona durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual en un período de tiempo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos.

**Turista:** Un visitante que permanece por lo menos una noche y menos de 12 meses en un medio de alojamiento colectivo o privado en el país visitado.

**Turismo Interno:** El de los residentes de un país dado que viajan únicamente dentro de este mismo país.

**Turismo Receptivo:** El de los no residentes que viajan dentro del país dado.

**Turismo Emisivo:** El de los residentes del país dado que viajan a otro país.

**Utilidad:** Satisfacción que proporciona el consumo de un producto frente a otras alternativas. La utilidad constituye el criterio básico para la elección de los consumidores.

**Valor presente:** Valor de una corriente futura de efectivo descontada a la tasa de interés de mercado apropiada.

**Valor presente neto (VPN):** Valor presente de los rendimientos futuros de efectivo, descontado a la tasa de interés de mercado apropiada, menos el valor presente del costo de la inversión.

**Visitante:** Toda persona que viaja, por un período no superior a 12 meses, a un país distinto de aquél en el que tiene su residencia habitual, y cuyo motivo principal de la visita no es el de ejercer una actividad que se remunere en el país visitado.



---

## CONSIDERACIONES ÉTICAS

El código de ética profesional del Colegio de Ingenieros, regido por la ley de ejercicio profesional, expresa como abordar, desarrollar y aplicar los conocimientos adquiridos en la disciplina, cumpliendo con la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela, las leyes orgánicas, reglamentos, ordenanzas y normas nacionales, regionales y locales inmersas en toda actividad profesional que corresponda a dar respuestas tanto al sector público como privado.

Además de las consideraciones tomadas para el alcance de este trabajo, en cuanto a la confidencialidad de la información suministrada por la empresa, también serán respetadas las consideraciones éticas dictadas por el Project Management Institute (PMI).

De acuerdo al código de ética de los miembros del PMI (Project Management Institute, 2004), los profesionales dedicados a la Gerencia del Proyecto deben comprometerse a:

- Mantener altos estándares de una conducta íntegra y profesional.
- Aceptar las responsabilidades de sus acciones.
- Buscar continuamente mejorar sus capacidades profesionales.
- Practicar la justicia y honestidad.
- Alentar a otros profesionales a actuar de una manera ética y profesional.

Para la presente investigación se consideraron los siguientes principios y valores:



- 
- Se mantuvieron la confidencialidad de la información contenida en la presente investigación relacionada con la empresa en estudio
  - Se realizó un trabajo profesional que refleje la veracidad de los análisis y resultados del estudio.

Se respetaron la propiedad intelectual y los derechos de autor de los creadores de las investigaciones documentales que sirven de apoyo a esta investigación.



---

## CAPÍTULO IV

### DIAGNÓSTICO

En el desarrollo de toda investigación generalmente se recogen datos y conocimientos de fuentes primarias, que posteriormente son registrados y expresados en un informe, como nuevos conocimientos.

Este capítulo ha sido destinado a realizar una cuidadosa interpretación de toda la información obtenida, dando respuesta a los dos primeros objetivos los cuales conducirán al logro del objetivo general. La recolección de los datos se realizó a través de entrevista a funcionarios claves de entes reguladores de la actividad turística de la zona y revisión documental.

#### IV.1.- Objetivo Específico N° 1

**Determinar los elementos técnicos y las normativas legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar.**

Para conocer los elementos técnicos y legales que rigen la construcción y funcionamiento de una posada turística en el estado Bolívar, específicamente en Ciudad Bolívar, se recurrió a la Corporación de Turismo del Estado Bolívar, que es el ente gubernamental que rige y controla todos los aspectos relacionados al tema.

Debido al gran auge del desarrollo de esta actividad en la zona y al apoyo que recibe por parte del gobierno regional, dicha institución mantiene actualizada y



---

sistemáticamente ordenada toda la información necesaria, la cual se presenta a continuación:

#### **IV.1.1 Aspectos legales**

La actividad turística en el estado Bolívar esta regida bajo las siguientes leyes, normas y procedimientos:

1. **CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

Publicada en gaceta oficial del jueves 30 de diciembre de 1999, número 36.860

**Artículo 310.** El turismo es una actividad económica de interés nacional, prioritaria para el país en su estrategia de diversificación y desarrollo sustentable. Dentro de las fundamentaciones del régimen socioeconómico previsto en esta Constitución, el Estado dictará las medidas que garanticen su desarrollo. El Estado velará por la creación y fortalecimiento de una industria turística nacional.

2. **LEY ORGÁNICA DE TURISMO DE VENEZUELA**

Publicada en Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela Nº 37332 del 26 de Noviembre de 2001.

**Artículo 53.** El Presidente de la República en Consejo de Ministros podrá otorgar a los prestadores de servicios turísticos que cumplan con la normativa vigente, los siguientes incentivos:



1. Rebaja del impuesto sobre la renta calculada hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del monto incurrido en nuevas inversiones destinadas a la construcción de hoteles, hospedajes y posadas; a la prestación de cualquier servicio turístico o a la formación y capacitación de sus trabajadores. Igual beneficio se podrá obtener cuando la inversión esté destinada a la ampliación, mejora, equipamiento o al reequipamiento de las edificaciones o servicios turísticos existentes, previa calificación en todo caso del Ministerio del ramo o cuando la misma tenga como destino la adaptación de las instalaciones o servicios, a requerimientos de calidad y desempeño, establecidos por el Servicio Autónomo Nacional de Normalización, Calidad, Metrología y Reglamentos Técnicos. La rebaja aquí establecida deberá ajustarse a las previsiones contempladas en la Ley de Impuesto Sobre La Renta, y procederá incluso cuando se trate de conversión de deudas en inversión, y requerirá en todo caso la calificación respectiva por parte del Ministerio del ramo.
  
2. Rebaja del Impuesto Sobre la Renta calculada hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del monto incurrido en nuevas inversiones destinadas sólo a fines turísticos y de recreación en el área rural o suburbana, en hatos, fincas, desarrollos agrícolas y campamentos. Igual rebaja se podrá obtener cuando la inversión esté destinada a la ampliación, mejoras, equipamiento o al reequipamiento de los servicios turísticos y recreacionales ya existentes en dichos sitios, previa calificación en todo caso del Ministerio del ramo. La rebaja aquí establecida se ajustará a las previsiones contempladas sobre el particular en la Ley de Impuesto Sobre la Renta.



3. Exoneración de los tributos contemplados en la ley para la importación de buques, aeronaves y vehículos terrestres con fines turísticos, no afectando en ningún caso las políticas de integración.
4. Establecimiento de tarifas preferenciales para el combustible, destinadas a favorecer los buques y aeronaves con fines exclusivamente turísticos.
5. Establecimiento de tarifas especiales por el suministro de servicios públicos a cargo del Estado para los establecimientos de alojamiento turístico cuyos períodos de mayor venta ocurren en determinadas épocas del año.

**Artículo 61.** Son prestadores del servicio turístico:

1. Las personas que realicen en el país actividades turísticas, tales como: guiatra, transporte, alojamiento, recreación, alimentación y suministro de bebidas, alquiler de buques, aeronaves y vehículos de transporte terrestre y cualquier otro servicio destinado al turista.
2. Las personas que se dediquen a la organización, promoción y comercialización de los servicios señalados en el numeral anterior, por cuenta propia o de terceros.
3. Las personas que se dediquen a prestar servicios de información, promoción, publicidad y propaganda, administración, protección, auxilio, higiene y seguridad de turistas, sin perjuicio de lo establecido en otras leyes.



4. Los profesionales del turismo y aquellas personas jurídicas que se dediquen a la prestación de servicios turísticos, según lo establezca el Reglamento respectivo.
5. Las personas que presten servicios gastronómicos de bares y similares que por sus características de oferta, calidad y servicio, formen parte de la oferta turística local, regional o nacional.

**Artículo 62.** El Reglamento de este Decreto Ley establecerá, definirá, y catalogará los diversos tipos de prestadores de servicios turísticos, determinando las normas y requisitos bajo los cuales realizarán sus actividades.

**Artículo 63.** Los prestadores de servicios turísticos, turistas o usuarios turísticos, tienen el deber de: (Decreto N° 1534 Pág. 33).

1. Conservar el medio ambiente y cumplir con la normativa referente a su protección.
2. Proteger y respetar las manifestaciones culturales, populares, tradicionales y la forma de vida de la población.
3. Preservar, y en caso de daño, reparar los bienes públicos y privados que guarden relación con el turismo.
4. Cumplir las demás obligaciones que establezca este Decreto Ley y su Reglamento.

**Artículo 64.** La imagen de la República Bolivariana de Venezuela y la de cada uno de sus destinos turísticos, se considera un bien colectivo protegido por la ley y nadie podrá apropiársela, perjudicarla o dañarla como consecuencia de actividades turísticas.



---

**Artículo 65.** Los medios de comunicación especializados en turismo, y cualquier otro medio de comunicación, incluyendo los electrónicos, tienen el deber de informar veraz y en forma equilibrada sobre cualquier acontecimiento y situaciones que puedan influir en la frecuencia turística, facilitando indicaciones precisas y fiables a los turistas o usuarios de servicios turísticos, de conformidad con la normativa aplicable.

**Artículo 66.** Son deberes de los prestadores de servicios turísticos, los siguientes:

1. Inscribirse en el Registro Turístico Nacional y obtener la autorización, permiso o licencia correspondiente.
2. La promoción institucional del turismo.
3. Prestar el servicio correspondiente a su Registro Turístico Nacional, conforme a las condiciones ofrecidas de calidad, eficiencia e higiene.
4. Promover, a través de la publicidad turística, la identidad y los valores nacionales, sin alterar o falsear el idioma y las manifestaciones históricoculturales y folklóricas del país.
5. Cumplir con lo ofrecido u ofertado en la publicidad o promoción de los servicios turísticos.
6. Darle preferencia en la contratación de su personal, a los profesionales venezolanos egresados de institutos y centros de enseñanza especializados en el área de turismo.
7. Tener a disposición del turista o usuario turístico un libro de sugerencias y reclamos.
8. Cumplir con las normas técnicas y control de calidad aplicables.
9. Prestar a solicitud del Ministerio del ramo, toda la colaboración que coadyuve en el fomento, calidad y control de la actividad turística.



---

10. Cumplir cualquier otra obligación que establezca este Decreto Ley y su Reglamento.

**Artículo 67.** Las personas naturales o jurídicas que pretendan construir edificaciones para hoteles, balnearios, obras de recreo o cualquier otra instalación destinada especialmente a los turistas o usuarios turísticos, deben someter a la aprobación del órgano rector nacional del turismo, los proyectos, planos y demás datos ilustrativos, antes del inicio de su ejecución. Igualmente, quedan obligados a suministrar las informaciones que se les requiera respecto de las obras y trabajos a ejecutarse.

**Artículo 68.** Se crea una contribución especial que deberá ser cancelada por los prestadores de servicios turísticos a objeto de participar y beneficiarse de Decreto N° 1534 Pág. 351 los planes de promoción turística y de capacitación, formación y desarrollo de recursos humanos para la participación turística. Dicho aporte equivale al uno por ciento (1%) de las facturas pagadas por los usuarios finales de los servicios turísticos.

**Artículo 69.** Los prestadores de servicios turísticos que cumplan todos los deberes establecidos por este Decreto Ley y sus Reglamentos, gozarán de los derechos siguientes:

1. Solicitar y obtener concesiones y autorizaciones para la explotación de los recursos turísticos comprendidos en el Catálogo Turístico Nacional, de conformidad con lo establecido en las leyes aplicables.
2. Incorporarse a los planes de promoción turística del Instituto Autónomo Fondo Nacional de Promoción y Capacitación para la Participación Turística.



3. Beneficiarse del régimen que establezca el Ejecutivo Nacional para la tramitación y otorgamiento de créditos destinados a la ejecución de proyectos turísticos.
4. Disfrutar de los beneficios e incentivos que sean acordados de conformidad con lo establecido en el presente Decreto Ley.
5. Los demás que le establezcan este Decreto Ley y su Reglamento.

## 6. REGLAMENTO PARCIAL DE LA LEY ORGÁNICA DE TURISMO

Publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.607, Fecha: 09-12-98

**Artículo 10:** La clasificación por tipo de Establecimiento de Alojamiento Turístico, integrante del Sistema Turístico Nacional, es la siguiente:

e.- POSADA DE TURISMO: aquel establecimiento de pequeña escala, localizada en centros poblados, áreas rurales, playas y carreteras en rutas o circuitos turísticos, administrado por una familia o por pequeños empresarios destinados a satisfacer la demanda de los servicios alojamiento y alimentación, el cual será autónomo de la zona donde está ubicado.

## 7. LEY ESTADAL DE TURISMO

**Artículo 20:** A los fines de la presente Ley, se considera Establecimientos de Alojamiento Turístico, aquellos que integren el Sistema Turístico Estatal y se dediquen, en forma profesional y habitual, a proporcionar alojamiento a los turistas y visitantes, con o sin otros servicios de carácter complementario y a cambio de una retribución, que éstos deberán satisfacer. Los servicios, la clasificación, las tarifas, las excepciones, las regulaciones, las formas de



contratación y cualquier otra materia se regirán por las disposiciones legales correspondientes.

## 8. LEY DE LA CORPORACIÓN DE TURISMO DEL ESTADO BOLÍVAR

Otro aspecto que debe ser considerado para el desarrollo de posadas turísticas en la zona, es el Tabulador de Servicios para las Categorías de los Establecimiento de Alojamiento Turístico, el cual establece:

Tipo Posada de Turismo:

**Artículo 1:** La asignación de las categorías de las Posadas de Turismo integrantes del Sistema Turístico nacional, las realizará la Corporación de Turismo de Venezuela (CORPOTURISMO), de acuerdo a evaluación de sus servicios y conforme al Procedimiento previsto en la presente Resolución.

**Artículo 2:** Se establecen los requisitos mínimos por estrellas para los establecimientos clasificados como Posadas de Turismo, los cuales deberán cumplir con los requisitos establecidos por la categoría asignada por la Corporación de Turismo de Venezuela.

**Artículo 3:** Se establece el Tabulador Siguiende:



**Infograma N° 3**  
**Tabulador de Servicios: Posadas De Turismo**

13	ÍNDICES, REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS	3*		2*		1*		ESPECIFICACIONES
1	<b>ESTACIONAMIENTO</b>							
1.1	Público							Opcional, se estiman 25 a 30 m2 por vehículo, incluyendo circulación
2	<b>RECEPCIÓN</b>							
2.1	Entrada Principal	✓		✓		✓		Nivel de Acceso
2.2	Vestíbulo y Estar Principal	✓	16.00	✓	14.00	✓	12.00	Área mínima en mts2
2.3	Teléfonos Públicos	✓	1 Tlf.	✓	Tlf.	✓	Tlf.	
2.4	Sanitarios públicos	✓	S.N. S	✓	S.N. S	✓	S.N.S	Covenin N° 1320 – 78, 1466-79, 1666-80 Damas / Caballeros
2.5	Recepción – Registro - Caja	✓	3.00	✓	2.25	✓	1.80	
3	<b>DEPENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>							
3.1	Comedor	✓	1.60	✓	1.40	✓	1.80	Número de habitaciones por índice igual área, área mínima 1.20 m2 x comensal
3.2	Sanitarios Públicos	✓	S.N. S	✓	S.N. S	✓	S.N.S	Covenin N° 1320 – 78, 1466-79, 1666-80 Damas / Caballeros
4	<b>OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN</b>							
4.1	<b>Oficina del Administrador</b>	✓	9.00	✓	6.00			Área Mínima
5	<b>DEPENDENCIA DE SERVICIOS GENERALES</b>							
5.1	Entrada de Servicio Peatonal	✓						Nivel Acceso
5.2	Vestuarios / Sanitarios de Empleados		S.N. S		S.N. S		S.N.S	Covenin N° 1320 – 78, 1466-79, 1666-80 Damas / Caballeros
5.3	Despensa general de Alimentos	✓		✓		✓		



	INDICES, REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS	3*	2*	1*	ESPECIFICACIONES
5.3.1	Despensa según N° de hab.	✓ 0.20	✓ 0.20	✓ 0.20	N° de Habitaciones por Índice igual área
5.3.2	Despensa según área de la cocina	✓ 2/5	✓ 2/5	✓ 2/5	Del área de la cocina
5.4	Congeladores y refrigeradores	✓	✓	✓	
5.5	Depósito de lavandería	✓	✓	✓	
5.5.1	Depósito de Ropa Limpia	✓ 0.12	✓ 0.10	✓ 0.10	N° de habitaciones por índice igual área
5.5.2	Depósito de ropa sucia	✓ 0.12	✓ 0.10	✓ 0.10	N° de habitaciones por índice igual área
5.6	Depósito de Basura hermética	✓ 0.12	✓ 0.10	✓ 0.10	N° de habitaciones por índice igual área
5.7	Depósito de Limpieza	✓ 0.10	✓ 0.10	✓ 0.10	N° de habitaciones por índice igual área
6	<b>COCINA</b>	✓	✓	✓	
6.1	Cocina, según N° de Hab.	✓ 0.50	✓ 0.45	✓ 0.40	N° de habitaciones por índice igual área
6.2	Cocina según área a servir	✓ 1/3	✓ 1/3	✓ 1/3	Del área a servir
7	<b>MANTENIMIENTO</b>	✓			
7.1	Depósito General	✓ 0.20	✓ 0.15		N° de habitaciones por índice igual área
7.2	Taller Gral de Mantenimiento	✓ 0.25			N° de habitaciones por índice igual área
8	<b>ZONA HABITACIONAL</b>				
8.1	<b>Habitaciones</b>	✓	✓	✓	
8.1.1	Habitaciones Sencillas	✓ 9.00	✓ 8.00	✓ 7.00	M2, a esta área se le incrementará el área de baño
8.1.2	Habitaciones dobles	✓ 12.00	✓ 10.00	✓ 9.00	M2, a esta área se le incrementará el área de baño
8.1.3	Habitaciones comunes o colectivas	✓ 5.00	✓ 4.50	✓ 4.50	M2/camas, por cada cama individual o litera máximo 6 plazas por habitación.
8.2	Baños (*)	✓ 2.50c	✓ 2.50	✓ 2.50	M2, Covenin N° 1320-78, 1466- 79, 166680
8.3	Camas	✓	✓	✓	
8.3.1	Camas individuales	✓	✓	✓	0.90 m x 1.90 m.
8.3.2	Camas matrimoniales	✓	✓	✓	1.40 m x 1.90 m.
8.3.3	Literas	✓	✓	✓	0.90 m x 1.90 m (Dos plazas)



	INDICES, REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS	3*	2*	1*	ESPECIFICACIONES	
8.4	Altura de habitaciones	✓	✓	✓	Mínimo 2.40 m libres	
8.5	Armario Empotrado (Closet)	✓	✓	✓	1.00 m x 0.70 m	
8.6	Ancho Pasillo Habitación	✓	✓	✓	Norma Covenin N° 810-74, 1.20 mínimo	
8.7	Ancho Puertas	✓	✓	✓	0.80 m libres, norma Covenin 810-74	
9	<b>SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>					
9.1	Salón de usos múltiples	✓	1.60		N° de Habitaciones por índice igual área	
9.2	Lavandería	✓		✓	Opcional	
9.2.1	Zona de Lavadoras	✓	0.75	✓	0.60	Servicio opcional N° de Habitación por índice igual área
9.2.2	Zona de Secadoras	✓		✓		Incluida dentro del área de lavandería
9.2.3	Zona de Planchado	✓		✓		Incluida dentro del área de lavandería
9.3	Local Comercial	✓				Venta de artesanía

(\*) Para las habitaciones colectivas el área mínima del baño será de 4.00 m<sup>2</sup>.

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

## 9. ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE CIUDAD BOLÍVAR. (CATASTRO Y REGULACIONES URBANAS O ING. MUNICIPAL).

La parcela propiedad del promotor posee una clasificación R-3. La ordenanza de zonificación establece:

### Artículo 5.1 usos.

#### 1) Usos Principales

En las zonas R-3 se permitirá la construcción, reconstrucción y modificación de:

- a) Edificaciones destinadas a los usos permitidos en las zonas R-2,



con las mismas características.

- b) Edificaciones aisladas pareadas o continuas con una, dos o tres unidades de vivienda por parcela, en función del área de ésta, según se indica en el cuadro del Artículo 5. 3.

## 2) Usos Complementarios

Se permitirá instalar como usos complementarios:

- a) Los usos complementarios permitidos en las zonas R-2.
- b) Comercio Local (C-I), en las edificaciones residenciales, siempre que sea función secundaria del uso residencial y que se ubique de acuerdo con lo previsto en el Capítulo X.
- c) Comercio Local (C-I) solo, en parcelas no indicadas para uso comercial, siempre que se cumplan las disposiciones del Capítulo X.

## 3) Usos Incompatibles

a) Dentro de las zonas R-3 son incompatibles:

1- El uso A-C.

2- En las edificaciones R-3 en las cuales se permita el Comercio Local (C-I) son incompatibles los mismos usos incompatibles especificados para el uso C-I.

b) En las zonas inmediatamente vecinas a las zonas R-3:

1- Industrias M3 y M4.

2- Aeropuertos.

3- Plantas de tratamiento de aguas negras y potables.



---

## **Artículo 5. 2** Área mínima de parcela.

El área mínima de parcela será de doscientos (200) metros cuadrados y el área máxima será de mil (1.000) metros cuadrados. El frente mínimo será de diez (10) metros.

Parágrafo primero: Las construcciones en parcelas R-3 con área mayor de mil (1.000) metros cuadrados se regirán por las especificaciones del uso R-2.

Parágrafo segundo: Cuando se hagan estudios de conjunto y se consideren parcelas de área menor de doscientos (200) metros cuadrados y frente menor de diez (10) metros, las condiciones para construir serán determinadas en cada caso por la Comisión de Zonificación, teniendo en cuenta que sólo deben permitirse construcciones continuas en dichas parcelas. (Ver Disposiciones Complementarias, Artículos 35.33 y 35.34).

Parágrafo tercero: En parcelas existentes en el momento de la promulgación de esta Ordenanza, que tengan un área menor de doscientos (200) metros cuadrados y un frente menor de diez (10) metros, las condiciones para construir serán determinadas en cada caso por la Comisión de Zonificación, teniendo en cuenta que sólo deben permitirse construcciones continuas en dichas parcelas.

## **Artículo 5. 3**—Densidad máxima de población.

La densidad neta máxima de población y el tipo de vivienda se determinarán en función del área de la parcela de acuerdo con el cuadro siguiente:



---

Parágrafo primero: Las construcciones en parcelas con áreas intermedias a las indicadas en este cuadro tendrán el área máxima de construcción, el porcentaje máximo de construcción y el número de dormitorios correspondientes al área inmediatamente inferior expresada en el cuadro.

Parágrafo segundo: Para construir dos o tres unidades de vivienda en una parcela R-3 es necesario cumplir las siguientes condiciones:

- a) Cada unidad de vivienda debe tener un (1) sitio para estacionar vehículos.
- b) Todas las unidades de vivienda deben estar agrupadas en una sola edificación.
- c) La edificación tendrá un sistema único de distribución de aguas y un solo empotramiento cloacal, o sea, que no se permiten estanques ni empotramientos privados para cada unidad de vivienda.
- d) La parcela no podrá reparcelarse cuando las unidades de vivienda pertenezcan a diferentes propietarios.

Parágrafo tercero: Para los efectos del cómputo de la densidad de población por parte de los organismos competentes, se considera que hay un promedio de cinco personas en cada vivienda. (Ver Disposiciones Complementarios, Artículo 35.1 y 35.34).

#### **Artículo 5.4 Área neta de ubicación.**

El área neta máxima de ubicación será igual al cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela. (Ver Disposiciones Complementarias, Artículos 35.2).



---

#### **Artículo 5.5** Área neta de Construcción.

El área neta máxima de construcción se calculará de acuerdo con el cuadro del Artículo 5.3. (Ver Disposiciones Complementarias, Artículo 35. 6).

#### **Artículo 5.6** Altura máxima de fachada.

La altura máxima de las fachadas será de diez (10) metros sin pasar de tres (3) plantas.

#### **Artículo 5.7** Retiro mínimo de frente.

El retiro de frente será determinado por la Dirección General de Obras Municipales de acuerdo con el diseño de cada vía pero en ningún caso será menor de cuatro (4) metros. (Ver Disposiciones Complementarias, Artículos 35.11, 35.13, 35.14, 35. 15 y 35.16).

#### **Artículo 5.8** Retiros mínimos laterales.

Las construcciones en las zonas R-3 pueden ser aisladas, pareadas o continuas en función del ancho de la parcela, según se indica a continuación.

- a) En parcelas cuyo lindero de frente tenga una longitud comprendida entre diez (10) y doce (12) metros, ambos inclusive, las construcciones podrán ser pareadas o continuas.
- b) En parcelas cuyo lindero de frente tenga una longitud mayor de



doce (12) y hasta veinte (20) metros inclusive, las construcciones podrán ser aisladas, pareadas o continuas siempre que, para las construcciones continuas o pareadas se haga un acuerdo previo y por escrito entre los propietarios de las parcelas que compartan el lindero al cual se vayan a adosar las edificaciones.

c) En parcelas cuyo lindero de frente tenga una longitud mayor de veinte (20) metros las construcciones podrán ser aisladas o pareadas, siempre que para las construcciones pareadas se haga un acuerdo previo y por escrito entre los propietarios de las parcelas que compartan el lindero al cual se vayan a adosar las edificaciones.

Parágrafo primero: En los casos a y b, cuando se separe de un lindero lateral toda la construcción o parte de ella, el retiro mínimo será de tres (3) metros.

Parágrafo segundo: En los casos c, cuando se separe de un lindero lateral toda la construcción o parte de ella, el retiro mínimo será de tres metros y medio (3.50). (Ver Disposiciones Complementarias, Artículos 35.18, 35.19 y 35.20).

#### **Artículo 5.9 Retiro mínimo de fondo.**

El retiro mínimo de fondo será de cinco (5) metros.

Parágrafo único: Sobre el retiro de fondo no se permite la construcción de cuerpos volados.



## Artículo 5.10 Estacionamiento de vehículos

En cada parcela se requerirá:

- a) Un (1) espacio para estacionar vehículos por cada tres dormitorios o
- b) Un (1) espacio por cada unidad de vivienda que se construya en la parcela. (Ver Disposiciones Complementarias, Artículo 35.25).

**Infograma N° 4**  
**Relación Área de parcela-área de construcción-n° de habitaciones**

Área de Parcela	1.000 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Área de Construcción	600 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	787 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
% de construcción	60%	55%	50%	45%	40%
Dormitorios por parcela	8	8	0	0	10

Diseño: Ingeniería Municipal de Ciudad Bolívar



### IV.1.2 Aspectos técnicos

Para la construcción y puesta en marcha de una posada turística deben realizarse, revisarse y aprobarse por los entes encargados de regir y otorgar los permisos necesarios la siguiente información técnica:

1. Descripción del Proyecto
2. Proyecto de Arquitectura:
  - Plantas
  - Cortes
  - Fachadas
  - Detalles
  - Especificaciones Técnicas
  - Cómputos métricos
3. Estructuras:
  - Techos
  - Entrepisos
  - Vigas, columnas
  - Fundaciones
  - Cómputos métricos, cálculos, especificaciones técnicas y memoria descriptiva
4. Instalaciones Eléctricas:
  - Luminarias
  - Tomacorrientes
  - Tablas de cargas
  - Iluminación monumental (si se plantea)
  - Teléfonos
  - Cómputos métricos, cálculos y memoria descriptiva.
5. Instalaciones Sanitarias:
  - Aguas Blancas



Aguas Negras

Aguas de Lluvia

Cómputos métricos, cálculos y memoria descriptiva.

6. Instalaciones Mecánicas:

Aire Acondicionado

Cómputos métricos, cálculos y memoria descriptiva.

7. Instalaciones Contra Incendio:

Salidas de emergencia

Ubicación de extintores

Puntos de detección

Cómputos métricos, cálculos y memoria descriptiva

8. Estructura de Costos Unitarios

9. Flujograma de funcionamiento de la posada

10. Descripción del personal requerido para la operación

11. Lista de equipos requeridos para el funcionamiento

12. Cumplimiento de variables ambientales, para el caso de proyectos en Áreas Bajo Régimen Especial;

13. Certificación o constancia de la Tenencias de la tierra;

14. Avalúos; Inventario de bienes disponibles en caso de referirse a construcciones realizadas.

Para la realización de un estudio de factibilidad se ejecutará un estimado del costo de la posada de acuerdo al área de construcción y del número de habitaciones, la dotación y otros costos adicionales como el costo de los honorarios profesionales por el desarrollo del proyecto en sí. De arrojar resultados favorables se procederá a realizar la ingeniería básica y de detalle de la posada.



---

Se requiere además la siguiente información:

- Localización de la parcela
- Infraestructura de servicios
- Sistema constructivo
- Cronograma de inversión
- Volumen de ocupación
- Capacidad instalada y utilizada.

#### **IV.1.3 Aspectos turísticos**

Otros aspectos que deben ser considerados a la hora de la puesta en funcionamiento de una posada turística son las siguientes:

- Registro legal de la empresa
- Inscripciones en el Registro Turístico Nacional y Estatal, para empresas en funcionamiento.
- Formas de comercialización.
- Carta Aval Técnica de Turismo Bolívar para las empresas de alojamiento especificando cumplimiento del tabulador de servicios turísticos;
- Permisos Municipales y Ambientales.
- Permisos Turísticos: Aval Turístico, RTN y RTE.
- Fondo Bolívar: Proyectos Solicitados y Requisitos.
- Requisitos del Fondo Regional Guayana (en caso de solicitar financiamiento).



## **IV.2.- Objetivo Específico N° 2**

**Analizar los elementos requeridos para realizar un estudio de factibilidad de un proyecto de posada turística según los lineamientos de la Gerencia de Proyectos, la guía de evaluación y formulación de proyectos, y las instituciones que rigen la actividad turística del Estado Bolívar.**

Según Blanco, A (2004):

“El objetivo primario del Estudio de Factibilidad de un proyecto de inversión es determinar la factibilidad social, económica y financiera del FLUJO DE FONDOS de la empresa a través de herramientas económicas pertinentes, tales como el Punto de equilibrio y el Aporte de la empresa al PIB de la economía, y de herramientas financieras como la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Presente Neto (VPN)”. (p. 172).

Blanco, A (2004) explica que todo estudio de factibilidad dirigido a evaluar un proyecto de inversión debe constar de cinco capítulos principales denominados según se especifica a continuación:

### **Presentación**

- Introducción
- Resumen Ejecutivo
- Conclusiones
- Recomendaciones

### **Marco Institucional**

- Aspectos administrativos
- Aspectos legales

### **Estudio de mercado**

- Descripción del producto



Demanda del producto  
Oferta del producto  
Mercado potencial  
Canales de comercialización

### **Estudio técnico**

Localización del proyecto  
Infraestructura de servicios  
Tecnología utilizada  
Proceso de producción  
Cronograma de inversión  
Volumen de ocupación  
Capacidad instalada y utilizada

### **Estudio económico-financiero**

#### a) Evaluación económico-financiera

Componentes de la inversión  
Inversión total  
Depreciación y Amortización  
Financiamiento de terceros  
Nómina  
Materias primas, (en este caso Suministros)  
Ingresos  
Gastos de producción  
Estado de resultados

#### b) Evaluación de resultados

Estructura del valor de la producción  
Punto de equilibrio  
Cálculo del capital de trabajo  
Flujo de fondos  
Rentabilidad: Tasa Interna de Retorno y Valor Presente Neto  
Análisis de sensibilidad



A continuación se presenta un flujograma el cual muestra la interrelación existente entre todos los elementos constituyentes de un estudio de factibilidad para un proyecto de inversión:

**Infograma N° 5**

**PARTES INTEGRANTES DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN**



Diseño: Blanco, A (2004).



---

Las flechas de doble dirección entre el estudio de mercado y el estudio técnico muestran la interrelación de ambos para determinar la data, la cual influye directamente definiendo los elementos de costos e ingresos operacionales, integrados a su vez por los materiales, mano de obra, otros gastos y las ventas proyectadas; los elementos de costo de inversión, compuestos por los datos de los activos fijos y parte de otros activos.

Para determinar el monto total de la inversión solo faltaría la determinación del costo financiero del crédito y el monto total del capital de trabajo, los cuales se determinan en el estudio económico-financiero.

Los elementos de costos e ingresos operacionales, y en los de costos de inversión, se interrelacionan los datos para permitir calcular el estudio económico-financiero el cual presenta dos partes:

- La evaluación económica financiera propiamente dicha, integrada por los aspectos contables, económicos y financieros que llevan al estado de resultados y abarcan el cálculo de los componentes de inversión, la inversión total, la depreciación y amortización, el financiamiento de terceros, la nómina, las materias primas, los ingresos, los gastos de producción y el estado de resultados;
- La evaluación de resultados que compone la determinación de la estructura del valor de producción, el punto de equilibrio, el cálculo del capital de trabajo, el flujo de fondos, la rentabilidad de la inversión y el análisis de sensibilidad.



Del análisis del financiamiento de terceros se deriva el costo financiero del crédito el cual formara parte del rubro “otros activos” en el cuadro de inversión total. Está compuesto de las comisiones e intereses que cobra el banco o ente financiero al entregar el crédito, el estado de resultados, las inversiones que pudieran haberse efectuado durante el primer año, se deriva la partida de capital de trabajo la cual pasa a formar parte de la inversión total y del flujo de fondos. Blanco, A (2004)



---

## CAPÍTULO V

### LA PROPUESTA

**Estudiar la factibilidad de un proyecto de posada turística, en la urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar, a través de un estudio técnico-económico-financiero.**

Para la realización del siguiente estudio, se siguió la metodología desarrollada e impartida en clases durante los estudios de postgrado por el profesor Adolfo Blanco, la cual fue aplicada como herramienta adaptándose para éste caso específico.

#### V.1 Presentación

##### V.1.1. Introducción

El objetivo del presente estudio es determinar la factibilidad de mercado, técnica y económico-financiera de la inversión para la creación de una posada turística en Ciudad Bolívar. **Posada Los Tamarindos, C.A.** es una empresa dirigida a la prestación de servicio de alojamiento turístico bajo la modalidad de posada y otros servicios complementarios.

El monto de la inversión total es de **Bs. 1.569.700.413 (UN MILLARDO QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL CUATROCIENTOS TRECE BOLÍVARES)**. De ese total, el aporte de los promotores será de **Bs. 444.169.659 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y**



**CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE BOLÍVARES), equivalente al 28,30% del monto de la inversión total; el aporte solicitado ante la banca comercial sería de Bs. 1.125.530.754 (UN MILLARDO CIENTO VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO BOLÍVARES), equivalente al 71,70% de la inversión total.**

Para cálculos del estudio se tomó como referencia al ente financiero Fondo Regional Guayana, el cual ofrece préstamos para este tipo de proyectos, con tasas de interés anual entre el 9% y el 11%, de acuerdo a estudios y evaluaciones realizadas por sus expertos. Para éste caso en particular se consideró una tasa de 11% ya que representa el caso más desfavorable para el estudio.

Este proyecto se inscribe dentro del programa de financiamiento para el desarrollo de la infraestructura turística establecido por el Gobierno Nacional y estatal. La empresa **Posada Los Tamarindos C.A** encaja satisfactoriamente dentro de los parámetros establecidos por el programa mencionado ya que va a incrementar la oferta de servicios destinados al desarrollo turístico en la región. Sus insumos son productos nacionales, ayudando a incrementar y generar puestos de trabajo en la zona.

### **V.1.2 Resumen Ejecutivo**

#### Marco institucional

La empresa **Posada Los Tamarindos C.A.** es de carácter privado, nacional constituida bajo los lineamientos establecidos del estado venezolano. Su sede jurídica se encuentra ubicada en Calle El Carmen, Urbanización Negro Primero



---

de Ciudad Bolívar. No cuenta con sucursales en otros estados. El socio principal de la empresa, ingeniero Jesús Rodríguez ha trabajado durante los últimos treinta y ocho años de su vida profesional en la industria de la minería donde se ha desempeñado en altos cargos gerenciales relacionados con compañías de la región, lo cual le ha permitido desarrollar conocimientos de manejo de recurso humano y negocios basados en las características propias de la región.

### Estudio de mercado

El estudio de mercado está orientado a determinar y conocer la demanda actual y futura en los servicios de hospedaje, alimentación, información turística y servicios complementarios que son requeridos por habitantes y turistas de Ciudad Bolívar.

Los servicios ofrecidos están destinados a satisfacer las necesidades propias de los servicios de hospedaje, específicamente los servicios de posada, cuyo uso está dirigido esencialmente a turistas en general, tanto nacionales como internacionales.

Existen 42 establecimientos de alojamiento turístico en Ciudad Bolívar, de los cuales solo 4 pertenece a la modalidad de posada. La oferta actual es de 924 habitaciones, la empresa en estudio proveerá 16 habitaciones adicionales.

Los Servicios ofrecidos abarcan servicios de alojamiento con habitaciones equipadas con baño, televisión por cable, neveras ejecutivas y aire acondicionado; Servicio de restaurante en horarios de desayuno, almuerzo y cena; servicios de lavandería, áreas de estacionamiento con vigilancia y áreas



---

recreacionales, piscinas para adultos y niños, y paisajismo con vegetación propia de la región.

#### Estudio técnico

El terreno de la **Posada Los Tamarindos C.A.** ubicada en la Urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar posee un área de 2000 m<sup>2</sup> y bajo las ordenanzas Municipales esta clasificada bajo la zonificación R3, permitiendo dicho uso.

El proyecto contempla su construcción empleando el sistema constructivo tradicional de concreto con acabados no lujosos de primera calidad de fabricación nacional. El área de construcción es de 906 m<sup>2</sup> (la cual fue calculada, al igual que todas las áreas del proyecto, utilizando el programa Autocad®) donde contempla 16 habitaciones con baño integrado, servicio de restaurante, servicios de lavandería, áreas de estacionamiento, y áreas recreacionales.

La capacidad instalada de acuerdo al número de Habitaciones y de Servicios Complementarios por año es de 5840 y la capacidad instalada de acuerdo al número de servicio de alimentaciones por año es de 21900.

#### Estudio económico-financiero

El proyecto realizado para la creación y operación de **Posada Turística Los Tamarindos C.A.** se encuentra dentro de las líneas estratégicas del Gobierno Nacional, Estatal y Municipal, ya que representa un alto potencial para el desarrollo y productividad alternativo y sustentable.



El monto de la inversión total es de **Bs. 1.569.700.413 (UN MILLARDO QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL CUATROCIENTOS TRECE BOLÍVARES)**. De ese total, el aporte de los promotores será de **Bs. 444.169.659 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE BOLÍVARES)**, equivalente al **28,30%** del monto de la inversión total; el aporte solicitado ante la banca comercial sería de **Bs. 1.125.530.754 (UN MILLARDO CIENTO VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO BOLÍVARES)**, equivalente al **71,70%** de la inversión total.

La evaluación financiera realizada al proyecto para determinar su viabilidad, ha arrojado indicadores que permiten conocer si realmente el proyecto es atractivamente rentable en los términos y condiciones en los cuales se planteó. Los instrumentos mas utilizados son la Tasa Interna de Retorno y el Valor presente neto, en dicho proyecto ambos indicadores son desfavorables, razón por la cual no se recomienda realizar la inversión en los términos planteados.

El Valor Presente Neto del negocio es de: **Bs. -1.412.733.695**

- VPN es negativo lo cual indica que los inversionistas recuperarán sólo parcialmente su capital invertido. En este caso, de una inversión total de Bs.1.569.700.413, los inversionistas recuperan solamente Bs. 156.966.718, perdiendo Bs. 1.412.733.695.
- Por ende la TIR es menor que la TCC, indicando un riesgo muy alto para la inversión.



---

## V.2 Marco Institucional

### V.2 .1 Aspectos administrativos

La empresa responsable del proyecto se denomina **Posada Los Tamarindos C.A.** y su objeto principal es la prestación de servicios de alojamiento turístico bajo la modalidad de posada y otros servicios complementarios.

La empresa **Posada Los Tamarindos C.A.** es de reciente constitución, ante el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar el día 10 de enero de 2005 bajo el Registro de Comercio No. 45 en el tomo 22-A. La publicación del registro y de los estatutos se efectuó en el periódico El Bolivarense, el día 20 de enero de 2005.

Su cede jurídica se encuentra ubicada en Calle El Carmen, Urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar. No cuenta con sucursales en otros estados.

El socio principal de la empresa, ingeniero Jesús Rodríguez ha trabajado durante los últimos treinta y ocho años de su vida profesional en la industria de la minería donde se ha desempeñado en altos cargos gerenciales relacionados con compañías de la región, lo cual le ha permitido desarrollar conocimientos de manejo de recurso humano y negocios basados en las características propias de la región.

El ingeniero Rodríguez tendrá a su cargo las labores de promoción y venta así como la responsabilidad gerencial integral de su buena marcha.



---

Maria de Rodriguez es licenciada en Contaduría, título otorgado por la Universidad Católica Andrés Bello. Desde su graduación en 1970 ha trabajado en labores administrativas siempre vinculadas a empresas de servicios. La licenciada Maria de Rodriguez será la responsable del manejo administrativo de la empresa.

## **V.2 .2 Aspectos legales**

- CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
Publicada en gaceta oficial del jueves 30 de diciembre de 1999, número 36.860.
- LEY ORGÁNICA DE TURISMO DE VENEZUELA  
Publicada en Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela N° 37332 del 26 de Noviembre de 2001.
- REGLAMENTO PARCIAL DE LA LEY ORGÁNICA DE TURISMO  
Publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.607, Fecha: 09-12-98.
- LEY ESTADAL DE TURISMO
- LEY DE LA CORPORACIÓN DE TURISMO DEL ESTADO BOLÍVAR
- LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
- LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL
- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE CIUDAD BOLÍVAR. (CATASTRO Y REGULACIONES URBANAS O ING. MUNICIPAL).
- LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL
- LEY ORGÁNICA DEL TRABAJO
- LEY DE POLÍTICA HABITACIONAL
- LEY QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE PARO FORZOSO Y CAPACITACIÓN LABORAL



- 
- LEY SOBRE EL INSTITUTO NACIONAL DE COOPERACIÓN EDUCATIVA (INCE)
  - LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA
  - CÓDIGO ORGÁNICO TRIBUTARIO
  - CÓDIGO DE COMERCIO
  - LEY ORGÁNICA DEL AMBIENTE.

### **V.3 Estudio de mercado**

El estudio de mercado está orientado a determinar y conocer la demanda actual y futura en los servicios de hospedaje, alimentación, información turística y servicios complementarios que son requeridos por habitantes y turistas de Ciudad Bolívar.

Los servicios ofrecidos están destinados a satisfacer las necesidades propias de los servicios de hospedaje, específicamente los servicios de posada.

#### **V.3.1 Descripción del producto**

**Posada Turística Los Tamarindos C.A.** brindará servicios de hospedaje, restaurante y servicios complementarios en un ambiente familiar, seguro, confortable, higiénico y de alta calidad donde el cliente se sienta bien atendido, satisfaciendo sus necesidades.

El target al cual está dirigido el proyecto corresponde básicamente al turista nacional, que se desplaza en vehículo propio, mayormente en grupos de 2 o más vehículos, que están de paso por la ciudad y tienen como destino final La Gran Sabana.



---

Por esta razón, son en su totalidad vehículos rústicos de alto costo, donde un estacionamiento seguro es un servicio muy valorado por estos clientes.

El servicio de alojamiento esta conformado por habitaciones matrimoniales, dobles y familiares, cumpliendo las normas y estándares establecidos por Corpoturismo. Las habitaciones estarán dotadas con camas, televisores, aire acondicionado, nevera ejecutiva, teléfono, lencería, baño privado y demás accesorios propios del servicio.

El servicio de restaurante ofrecerá comidas y bebidas típicas de la región así como comidas internacionales en horarios de desayuno, almuerzo y cena. La capacidad del mismo y equipamiento garantizará la atención de quienes se hospeden en la posada y a clientes externos.

Los servicios complementarios comprenden áreas de esparcimiento al aire libre conformado por 2 piscinas para niños y adultos así como una churuata para reuniones informales y estacionamiento con vigilancia. Se ofrecerá igualmente servicios de lavandería a todos los huéspedes que así lo requieran.

### **V.3.2 Demanda del producto**

La demanda en los servicios de hospedaje, alimentación y servicios complementarios en Ciudad Bolívar está caracterizada por los turistas, familias, comerciantes, ejecutivos de la región, de otras regiones del país y de diversos países, quienes visitan la ciudad para conocer los atractivos turísticos del estado o por motivos de negocios.



Para determinar la demanda actual y la de los próximos años se consultó a la Corporación de Turismo del Estado Bolívar obteniéndose información de acuerdo a estudios y estadísticas realizadas por dicho organismo el cual se presenta a continuación:

Perfil del turista:

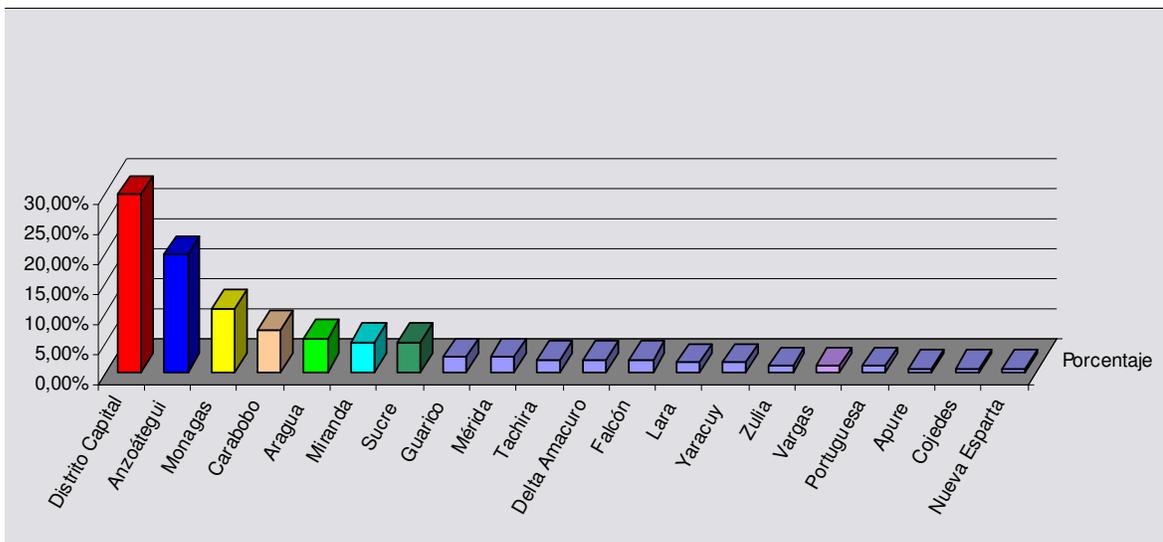
- Según Estadísticas Turísticas Del Estado Bolívar 2004 Perfil del Turista Nacional e Internacional del Estado Bolívar en Carnaval 2004, Semana Santa 2004 y Agosto 2004, realizadas por La Corporación de Turismo del Estado Bolívar: El tipo de turista predominante procede del Distrito Capital, de ambos sexos, mayormente en edades comprendidas entre 31 y 50 años, de estado civil casado. Nivel de instrucción Universitario, con un Ingreso Mensual oscilante entre los 650.000 a 1.300.000 (en Bs.). Viajan mayormente en grupos de 3 a 5 personas (mayormente familiares) y su tiempo de permanencia en la ciudad es de 2 a 4 días. El Motivo de Viaje es Turismo y vacaciones. Tipo de Alojamiento Utilizado: Vivienda de amigos y familiares. Tipo de Transporte Utilizado para trasladarse al Estado y dentro de él: Vehículo Propio. Presupuesto de Viaje 300.001 a 1.300.000 Bs.
- En lo que respecta a la tendencia de los temporadistas en el Municipio Heres se puede mencionar: Durante la temporada se observó un movimiento de turistas nacionales en Ciudad Bolívar, provenientes de Distrito Capital (26.32%), Carabobo (19.88%), Anzoátegui (18.71%), entre otros; en su mayoría con edades entre 41 y 50 años (38.89%), solteros (68.25%), universitarios (58.73%), empleados (36.65%), con un ingreso mensual de más de 1.300.001 Bs. (25.79%), quienes viajan en grupo de 3 a 5 personas (43.56%), en compañía de familiares (59.4%), por motivos de turismo y vacaciones (61.54%), permaneciendo en el Estado de 5 a 7 días



(44.8%), siendo esta su primera visita (37.04%), jugando un papel importante amigos y familiares en la toma de decisión del Estado Bolívar como destino (50%), mostrando como preferencia los hoteles (42.59%) entre los sitios de alojamiento y utilizando como medio de transporte vehículo propio (63.25%).

**Se muestra a continuación gráficamente el Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional:**

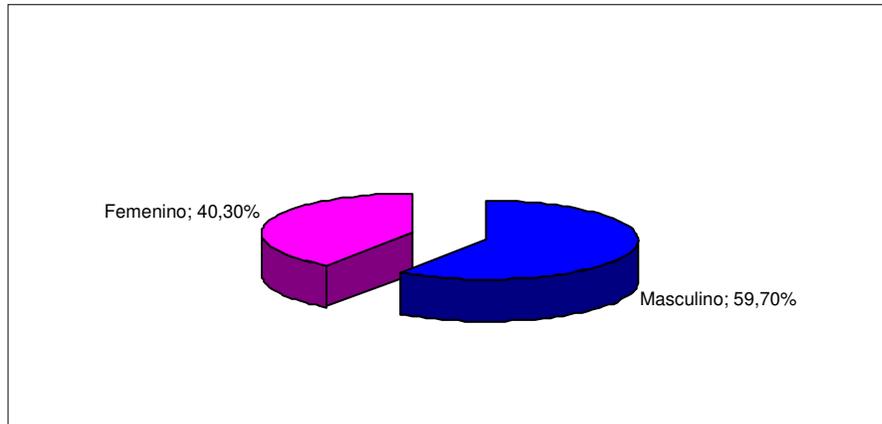
**Infograma N° 6  
Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004  
Turista nacional-procedencia**



Diseño: El investigador (2005)

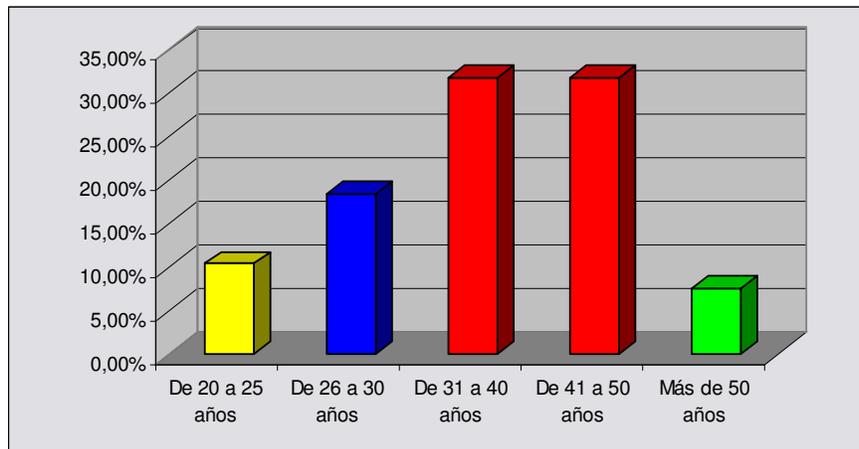


**Infograma N°7**  
**Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004**  
**Turista nacional-Genero**



Diseño: El investigador (2005)

**Infograma N° 8**  
**Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004**  
**Turista nacional-Edad**

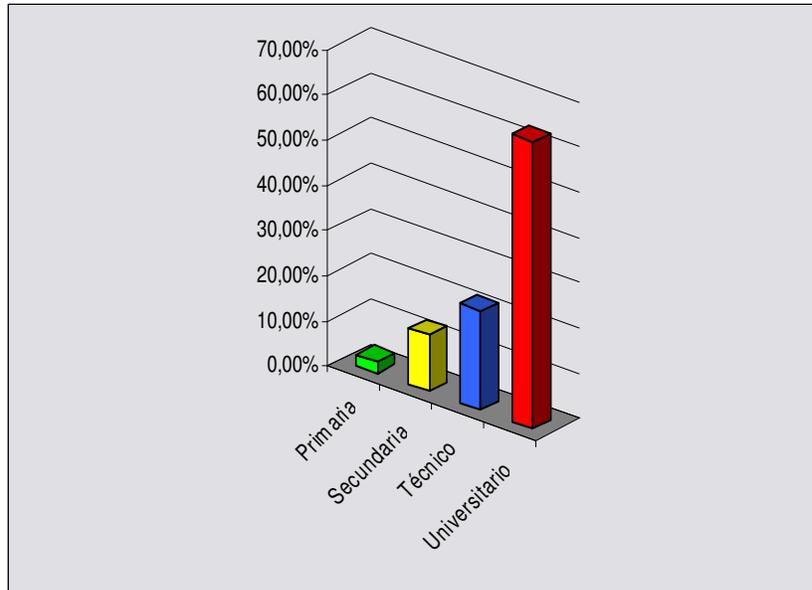


Diseño: El investigador (2005)



### Infograma N° 9

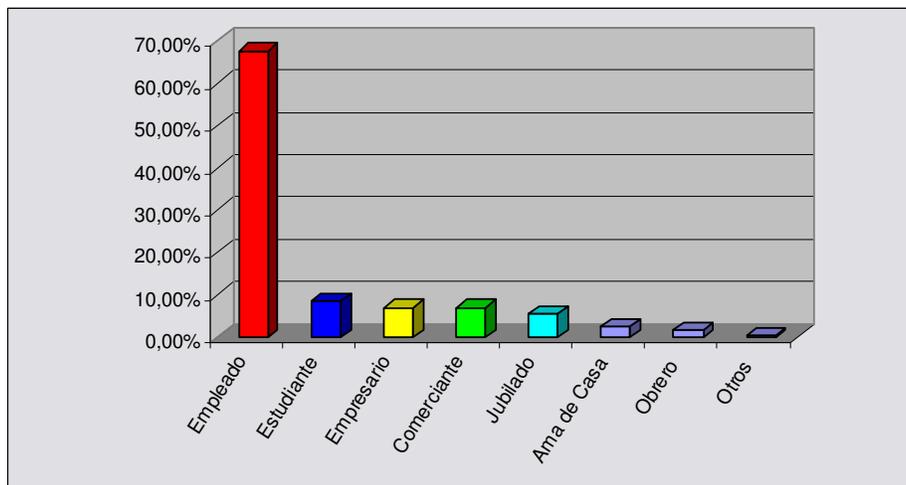
#### Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- Nivel de Instrucción



Diseño: El investigador (2005)

### Infograma N° 10

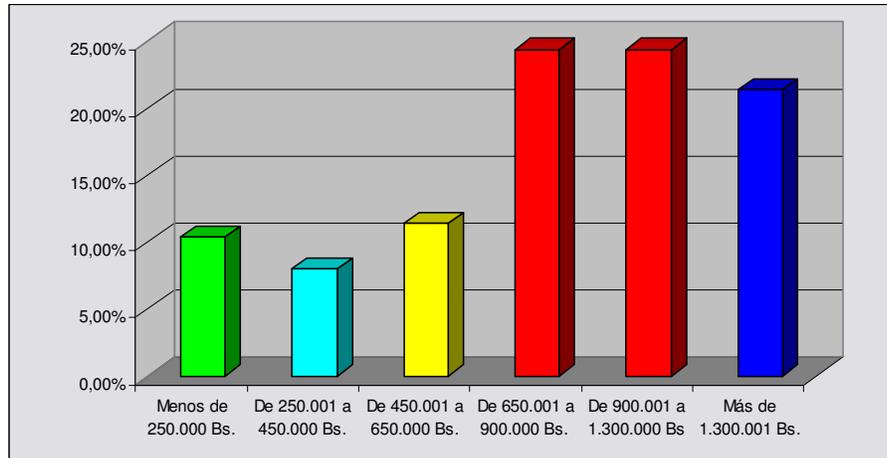
#### Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004 Turista nacional- Ocupación Actual



Diseño: El investigador (2005)

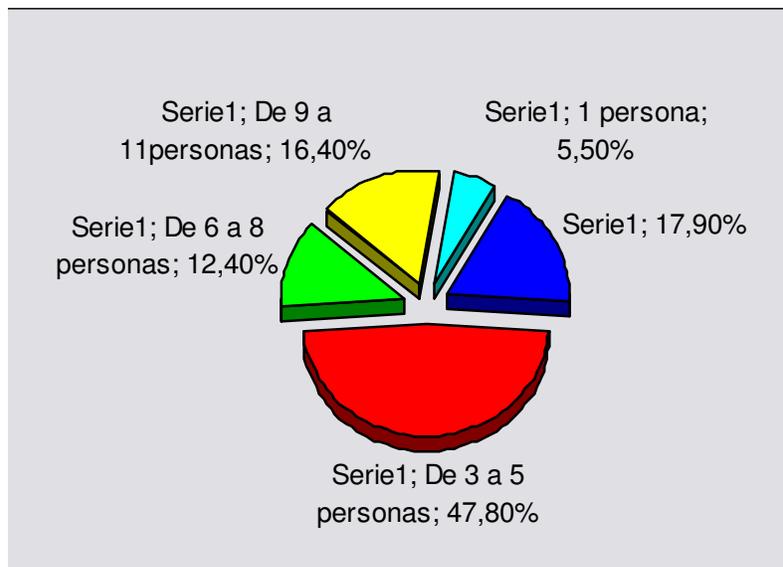


**Infograma Nº 11**  
**Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004**  
**Turista nacional- Ingreso Mensual (en Bs.)**



Diseño: El investigador (2005)

**Infograma Nº 12**  
**Perfil del turista del Estado Bolívar – carnaval 2004**  
**Turista nacional- No. de personas que Viajan**



Diseño: El investigador (2005)



**Infograma Nº 13**  
**Turistas que han visitado los principales destinos turísticos del**  
**Estado Bolívar. Período 1997-2003**

<b>Año</b>	<b>No. turistas</b>
1997	132.635
1998	163.949
1999	216.161
2000	175.321
2001	224.993
2002	185.802
2003	160.490

Diseño: El investigador (2005)

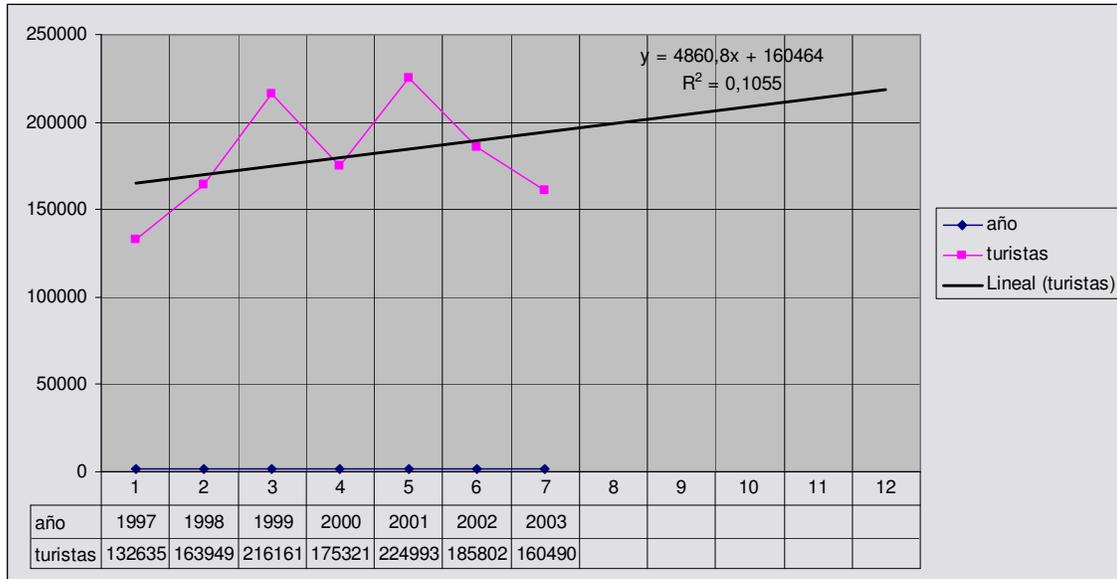
**Infograma Nº 14**  
**Turistas que han visitado los principales destinos turísticos de Ciudad**  
**Bolívar y Estado Bolívar Nacionales e internacionales. Período 2000-2003**

		<b>CD. BOLÍVAR</b>	<b>TOTAL</b>	<b>DIFERENCIA EN %</b>
<b>2000</b>	NAC.		110811	
	INT.		64510	
	<b>TOTAL</b>		<b>175321</b>	<b>-18,89%</b>
<b>2001</b>	NAC.	7904	148788	
	INT.	135	76205	
	<b>TOTAL</b>	<b>8039</b>	<b>224993</b>	<b>28,33%</b>
<b>2002</b>	NAC.	10462	143985	
	INT.	198	41817	
	<b>TOTAL</b>	<b>10660</b>	<b>185802</b>	<b>-17,42%</b>
<b>2003</b>	NAC.	7702	128575	
	INT.	866	31915	
	<b>TOTAL</b>	<b>8568</b>	<b>160490</b>	<b>-13,62%</b>

Diseño: El investigador (2005)



### Infograma Nº 15 Turistas que han visitado los principales destinos turísticos del Estado Bolívar. Período 1997-2002



Diseño: El investigador (2005)

### Infograma Nº 16 Turistas que han visitado Ciudad Bolívar. Período 2.001-2.003

Año	Nº Turistas
2.001	8.039
2.002	10.660
2.003	8568

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

A fin de explicar los fenómenos ocurridos y que afectan la actividad turista los últimos años se estudian los Indicadores económicos relacionados con dicha actividad.

Se observa que la actividad turística venezolana mantiene un comportamiento económico que se describe mediante factores como la oferta y la demanda, a



su vez determinados por indicadores que inciden en el desarrollo del sector de cada estado.

Por ende, comúnmente se analizan el producto interno bruto (PIB), el índice de precios al consumidor (IPC), la inflación, el desempleo, la inversión, la estacionalidad y la tasa de cambio.

Basados en la información suministrada por la Corporación de Turismo del Estado Bolívar en el “**Dossier para El Inversionista Turístico del Estado Bolívar**” y de acuerdo con cifras del Banco Central de Venezuela para el mes de julio de 2003, se produjeron los siguientes indicadores:

- El PIB disminuyó en 9,6% con respecto al año 2001, ubicándose para el 2002 en 542.545 millones de bolívares. Las actividades más favorecidas fueron los servicios de electricidad y agua, así como la minería, en tanto las más afectadas fueron construcción, petróleo, comercio, manufactura, hoteles y restaurantes. El aporte de estos últimos fue de 0,6%. Cabe destacar que hasta el mes de julio el PIB consolidado para el primer trimestre de 2003 fue de 98.527 millones de bolívares.
- El IPC en el área metropolitana registró para el mes de julio de 2003 un incremento de 1,8% por encima del aumento del mes de junio (1,4%), originando una variación acumulada del IPC de 17,4%. Destaca el hecho de que las mayores variaciones de precios se produjeron en el área transporte (de 1,4% a 3,9%) y restaurantes y hoteles (de 2% a 1,4%). En lo concerniente al crecimiento anualizado del IPC, con el resultado en referencia para el período julio 2003/julio 2002 se ubicó en 31,9%, mientras que para igual lapso 2002/2001 había alcanzado 22,0%.



- La tasa de inflación promedio para el año 2002 aumentó a 31%, siendo la tasa promedio del año 2001 de 12%.
- La tasa de desocupación para el segundo semestre del 2002 fue de 15,5%. Para la actividad económica comercio, restaurantes y hoteles, se ubicó en 13,8%.
- El saldo de inversión en la balanza de pagos, según proyecciones, alcanzó para el año 2002 un monto de 293 MM\$, que representa alrededor de 10% del monto equivalente para el año 2001. De acuerdo con Conapri, “una de las principales determinantes del desempeño de las inversiones fue la depreciación del tipo de cambio a mediados de febrero, la cual contrajo el consumo y la inversión”.
- Para el año 2001 la estacionalidad incrementó favorablemente la actividad turística, pero para el año 2002 decayó debido al cierre de algunas empresas turísticas y la situación reinante en el país para finales de año.
- La tasa de cambio sufrió un incremento para la primera mitad del año 2002, ubicándose en 1.328 Bs/\$; para el cierre de ese año se ubicó en 1.500 Bs/\$. A mediados de febrero de 2003, el gobierno venezolano, a través del control cambiario, la fijó en 1.600 Bs/\$.
- De acuerdo con información del Viceministerio de Turismo sobre los indicadores básicos del año 2002, se estimó “una llegada de más de 300 mil visitantes internacionales, representando una disminución de más de 39%, con respecto al 2001, cuando la cifra alcanzó los 570.969 turistas.



En lo concerniente a la Cuenta de Viajeros, para finales del año 2002 se estimaron ingresos por concepto de turismo receptivo por el orden de los 615 millones de US\$ y los gastos de los venezolanos en el exterior por 1.848 millones de US\$. Estos totales, se traducen en una disminución de divisas turísticas, respecto al año 2001, del 4% y un incremento de 2,6% por concepto de gastos de los venezolanos con el resto del mundo. La balanza turística continuará siendo deficitaria con un saldo de 1.233 US\$. Por el control de cambio establecido por el gobierno nacional de nuestra moneda frente a la divisa norteamericana, se estimó que para el 2003 disminuyan los viajes de los venezolanos hacia el exterior, lo cual mejoraría la brecha deficitaria de la cuenta de viajeros”.

A fin de constatar la autenticidad de los datos se realizaron entrevistas en estos establecimientos encontrándose que los clientes no son solamente turistas sino que existe gran número de clientes por motivos de negocios, existiendo una demanda insatisfecha, sobre todo en la calidad del servicio.

Se encontró que el servicio básico requerido por el turista típico que visita la ciudad y se hospeda en una posada, consiste en:

- Instalaciones higiénicas y confortables
- Ambiente seguro y familiar
- Habitaciones dotadas con aire acondicionado, agua caliente, teléfono y televisión
- Baño privado
- Estacionamiento accesible y seguro
- Precios módicos y acordes al servicio prestado



### V.3.3 Oferta del producto

A continuación se presentan los establecimientos existentes en el municipio Heres, que están incorporados a brindar servicios de alojamiento, alimentación y otros servicios turísticos.

**Infograma N° 17**  
**Relación Habitaciones - Plazas/Camas del Municipio Heres (2.005)**

N°	ESTABLECIMIENTO	NUMERO DE HABITACIONES	NUMERO DE PLAZAS/CAMAS	CONDICIONES
1	Campamento Aracaycu	20	150	Apto
2	Hospedaje Castro	13	17	No Apto
3	Hotel Bolívar Gran Hotel	52	97	Apto
4	Hotel Churum Merú	30	52	Apto
5	Hotel Colonial	34	59	Apto
6	Hotel Country	50	68	Apto
7	Hotel D' Enrico	22	28	No Apto
8	Hotel Da Gino	30	52	Apto
9	Hotel Don Nicola	24	37	Apto
10	Hotel Edi	48	73	Apto
11	Hotel Emperador	32	40	No Apto
12	Hotel Italia	20	47	No Apto
13	Hotel Jardín	14	19	Apto
14	Hotel la Churuata	13	13	Apto
15	Hotel la Cumbre	23	51	Apto
16	Hotel la Redoma	29	49	No Apto
17	Hotel Laja City	50	94	Apto
18	Hotel Laja Real	65	85	Apto
19	Hotel las Delicias	14	17	No Apto
20	Hotel Libertador	74	93	Apto
21	Hotel Paoca	28	43	Apto



22	Hotel Rest República	17	27	No Apto
23	Hotel Rest Transmontano	32	51	Apto
24	Hotel Ritz	22	33	No Apto
25	Hotel Salto Ángel	53	53	Apto
26	Hotel Táchira	29	57	Apto
27	Hotel Unión	22	33	Apto
28	Hotel Universo	34	52	Apto
29	Hotel Valentina	45	71	Apto
30	Motel Los Jardines	68	68	No Apto
31	Motel Angostura	67	74	Apto
32	Motel Cachamay	51	51	Apto
33	Motel Dorado	22	22	No Apto
34	Motel Imperial	29	29	No Apto
35	Motel la Toja	15	15	Apto
36	Motel Llano Alto	23	23	No Apto
37	Motel Platinium	24	24	Apto
38	Motel Trébol Barra	20	20	No Apto
39	Posada Amor Patrio	05	19	Apto
40	Posada Angostura	07	12	Apto
41	Posada Don Carlos	11	31	Apto
42	Posada la Casita	12	24	Apto
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.293</b>	<b>1.973</b>	

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

### Infograma Nº 18

#### Total Relación de Establecimientos, Habitaciones y Plazas / Camas del Municipio Heres (2.005).

MUNICIPIO HERES	NUMERO DE ESTABLECIMIENTO	NÚMERO DE HABITACIONES	NUMERO DE PLAZAS/CAMAS
	42	1.293	1.973

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)



**Infograma Nº 19**  
**Habitaciones y Plazas/Cama Aptas del Municipio Heres (2.005)**

MUNICIPIO HERES	NUMERO DE ESTABLECIMIENTO	NUMERO DE HABITACIONES	NÚMERO DE PLAZAS/CAMAS
	29	962	1.553

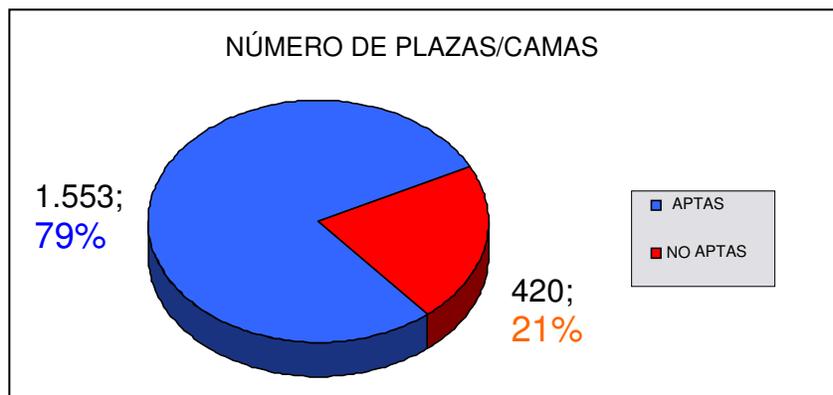
Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

**Infograma Nº 20**  
**Habitaciones y Plazas/Cama No Aptas del Municipio Heres (2.005)**

MUNICIPIO HERES	NUMERO DE ESTABLECIMIENTO	NUMERO DE HABITACIONES	NÚMERO DE PLAZAS/CAMAS
	13	331	420

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

**Infograma Nº 21**  
**Relación Plazas / Camas Aptas y No Aptas del Municipio Heres (2.005).**



Diseño: El investigador (2.005)

Actualmente en el Municipio Heres existen 42 establecimientos de alojamiento los cuales poseen 1.293 habitaciones y 1.973 camas.

Los establecimientos de alojamiento existentes, están conformados por 4 posadas, 27 hoteles, 1 hospedaje, 1 campamento y 9 moteles.



Para los servicios de alimentación los establecimientos brindan servicios de restaurante, existiendo también otros restaurantes y sitios de comida rápida y típica en los principales centros comerciales de la Ciudad.

Para el año 2.004 la relación según la Categoría de los Establecimientos de Alojamiento era la siguiente:

**Infograma Nº 22**  
**Relación según la Categoría de los Establecimientos de Alojamiento**  
**(2.004)**

<b>Categoría (estrellas)</b>	<b>5*</b>	<b>4*</b>	<b>3*</b>	<b>2*</b>	<b>1*</b>	<b>NC</b>	<b>Total</b>
<b>Nº de Establecimientos</b>	-	1	3	2	4	22	<b>32</b>

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.004)

El comportamiento en el tiempo de la oferta de los establecimientos de alojamiento turístico, indica que el Municipio Heres para el año 2004-2005 tenía la siguiente capacidad instalada.

**Infograma Nº 23**  
**Cuadro Comparativo de la Relación de Establecimientos, Habitaciones y**  
**Plazas / Camas del Estado Bolívar. (2004 – 2005).**

<b>Municipio</b>	<b>Establecimientos</b>		<b>Total Habitaciones</b>		<b>Total Plazas/Camas</b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Heres	32	42	924	1.293	1.585	1.973

La oferta actual y futura de posadas en Ciudad Bolívar, está representada por las Empresas de alojamiento que están en funcionamiento y nuestra empresa **Posada Los Tamarindos C.A.**, y otras empresas que se establezcan en los próximos años.



La oferta actual y futura de posadas esta determinada por el grado de participación pública y privada en los proyectos de desarrollo turístico, cultural, industrial y comercial, lo que permitirá crear y consolidar la infraestructura y servicios acorde a las necesidades de la región y del país.

De acuerdo a la clasificación de servicios establecida por Corpoturismo para los establecimientos de alojamiento turístico, las posadas actualmente funcionando tienen en relación a **Posada Los Tamarindos C.A.**, los siguientes tipos de servicios.

**Infograma N° 24**  
**Tipo de Servicios Ofrecidos.**

Empresa	Código del Servicio	Nombre del Servicio
Posada Amor Patrio	1	Baño privado todas las habitaciones
Posada Angostura	3	Aire acondicionado todas las habitaciones
Posada Don Carlos	9	Televisión incluida
Posada la Casita	19	Servicios de lavandería
	26	Estacionamiento
	30	Fax
	32	Televisión por cable
<b>Total servicios ofrecidos</b>	<b>7</b>	
<b>Posada Los Tamarindos C.A.</b>	1	Baño privado todas las habitaciones
	3	Aire acondicionado todas las habitaciones
	6	Teléfono todas las habitaciones
	9	Televisión incluida
	13	Restaurante principal
	19	Servicios de lavandería
	26	Estacionamiento
	30	Fax
	32	Televisión por cable
	Neveras ejecutivas en todas las habitaciones	
	Piscina	
<b>Total servicios ofrecidos</b>	<b>9</b>	

Diseño: El investigador (2.005)



---

Como se puede apreciar, resalta la ventaja comparativa, la incorporación de tres servicios adicionales con respecto a la competencia, los cuales son teléfono y neveras en todas las habitaciones y piscina, los que se traduce en un servicio de mayor calidad y confort para los clientes.

Las Posadas actualmente funcionando, se encuentran dentro del mismo tipo, categoría y modalidad de operación y se distinguen de los hoteles, moteles, hoteles residencia, pensiones, u otro establecimiento especial que tienen otra clasificación y tipo de clientes que las diferencian; presentando siempre un porcentaje del 100% de ocupación, sin embargo, para la Corporación de Turismo el porcentaje de la capacidad utilizada es el siguiente: “Posadas entre 25 y 30% hasta estabilizarla en 50% para zonas rurales y 60% zonas urbanas”, dato que se utilizó en el estudio de factibilidad.

En lo referente a los Servicios de Alimentación y Bebidas dentro de Empresas de Alojamiento la Corporación de turismo establece como parámetro empezar con el 30% hasta estabilizarla en 70%, de la capacidad instalada.

Por los momentos no se conocen planes de ampliación de la capacidad instalada por parte de las posadas existentes para los próximos 8 años, sin embargo, se pudo confirmar que otras empresas estuviesen contemplando nuevos proyectos en la zona como parte de los incentivos, políticas y estrategias por parte del gobierno nacional e instituciones responsables de promoción del turismo en la zona, como se muestra en el siguiente infograma.



**Infograma Nº 25**  
**Nuevos proyectos turísticos para el Estado Bolívar**  
**para el año 2005 al 2007**

Proyecto	Inversión Total Millones Bs.	Crédito Millones Bs.	Aporte Propio Millones Bs.	Nº Hab.	Plazas/ Camas	Empleo Temporal		Empleo Fijo		Tiempo De Ejecución Meses
						Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
Gran Hotel de Los Raudales Club	25.714	18.000	7.714	300	450	2.250	5.625	225	563	22
Comp. Agroturístico Caruachi	4.286	3.000	1.286	50	75	375	938	38	94	18
Hotel Club Portugués	8.571	6.000	2.571	200	300	750	1.875	150	375	20
Hotel Centro de Conven. Los Samanes	14.286	10.000	4.286	200	300	1.250	3.125	150	375	22
Hotel Rosa Bela	20.039	6.000	14.039	350	525	750	1.875	263	656	18
Hotel Tepuy	2.714	2.500	214	54	81	313	781	41	101	16
Posada Turística Los Altos	2.857	2.000	857	30	45	250	625	23	56	16
Aparthotel Las Américas	6.000	5.540	460	100	150	693	1.731	75	188	22
Posada Anita	2.143	1.500	643	21	32	188	469	16	39	18
Hotel Pellegrino	2.143	1.500	643	70	105	188	469	53	131	18
Posada Turística Upata	4.286	3.000	1.286	30	45	375	938	23	56	22
Hostería El Roraima	4.000	2.800	1.200	70	105	350	875	53	131	22
Hotel Babilonia	14.659	10.000	4.659	200	300	1.250	3.125	150	375	22
Diamante Hotel	21.429	15.000	6.429	200	300	1.875	4.688	150	375	22
Hotel Anaconda	15.000	6.000	9.000	150	225	750	1.875	113	281	18
Red Posadas Turísticas Ciudad Bolívar	10.000	1.200	8.800	200	400	250	500	45	90	17
<b>Total</b>	<b>158.127</b>	<b>94.040</b>	<b>55.187</b>	<b>2.225</b>	<b>3.438</b>	<b>11.855</b>	<b>29.513</b>	<b>1.564</b>	<b>3.887</b>	<b>20</b>

Diseño: Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2.005)

Es importante hacer mención que de todos los proyectos citados anteriormente, solo la “Red de Posadas Turísticas Ciudad Bolívar” constituye un competidor potencial para el proyecto estudiado, ya que es el único que se proyecta en Ciudad Bolívar y pertenece a la misma categoría de “Posada”.



### **V.3.4 Mercado potencial**

Las estrategias de desarrollo del turismo en la región, permiten un incremento del mercado. Un ejemplo de esta premisa es el evento de la Copa América 2007, para el cual se están llevando a cabo grandes esfuerzos para el desarrollo de la infraestructura turística por haberse constatado una demanda insatisfecha en el mercado, lo que garantiza un nicho del mercado que permitirá absorber futuras expansiones de la oferta.

Entre estas estrategias se menciona: la Gobernación del Estado Bolívar, a través, de CORPOTURISMO y del FONDOTURISMO, promoverá el evento en Ferias Nacionales e Internacionales en donde asista, incluyendo el evento en la oferta turística de la entidad a partir del segundo semestre del año 2005, hasta el 2007, sobremanera, a nivel país y en mercados latinoamericanos, con énfasis en el norte del Brasil.

A pesar de la construcción de nuevos proyectos, siempre existirá un nicho en el mercado para este proyecto, ya que está pensado mayormente para el turista nacional, mientras las demás posadas han sido creadas en busca de satisfacer las necesidades y demandas del turista internacional, sin tomar en cuenta que cada día es mayor el número de turistas nacionales que llegan a la zona en busca de un servicio que se adapte a sus requerimientos y necesidades.

Muestra de ello son los servicios que presta dicha posada, donde el estacionamiento con vigilancia, de fácil control visual por parte de los dueños de los vehículos, y el área de esparcimiento con piscina, representan las ventajas comparativas más importantes del proyecto.



---

### **V.3.5 Formación del precio**

De acuerdo a las características físicas del proyecto, tipo y clasificación, los precios de los productos presentan a nivel nacional una fluctuación en un rango conocido y aceptado. De acuerdo a investigaciones de mercado realizados en la zona se observó que la banda de precios para el servicio de alojamiento está situado entre 60 mil y 100 mil bolívares por habitación en un día. Dependiendo de los servicios ofrecidos, en cantidad y calidad, así como el estado general de la infraestructura y mobiliarios.

Los precios en los servicios de posadas han sufrido incrementos de los bienes y servicios en la región y del país. A partir del año 98 en adelante se han incrementado anualmente los precios en un 10 % aproximado, respecto a los años anteriores, por motivos de inflación en la mayoría de los casos. La reinversión para la mejora de los servicios es muy escasa y tiene poca influencia en el precio de los servicios.

El incremento que han sufrido los precios en el servicio de alojamiento en las posadas no ha afectado significativamente su demanda, se observa que los precios en los servicios de los hoteles es muy superior respecto a las posadas, de allí que la demanda de hospedajes en las posadas aumente significativamente, pues la calidad, seguridad y economía que presentan es una alternativa muy apreciada por los clientes.

Merece destacar que el nivel socio económico de los turistas y visitantes que requieren los servicios de las posadas, se ubica en el nivel medio y medio alto, lo que indica que sus ingresos les permiten cubrir las necesidades de alojamiento, comida, recreación y otros servicios; sin embargo no existen



---

estadísticas a nivel regional ni nacional que nos permitan ratificar este fenómeno.

Para efectos de este estudio se consideró utilizar un precio promedio de Bs. 90 mil por habitación debido a las características diferenciadoras tanto en la infraestructura como los tipos de servicios ofrecidos por la empresa, en comparación con las posadas de la competencia, como se muestra en el infograma 24.

### **V.3.6 Canales de comercialización**

La comercialización de los servicios de hospedaje, restaurante, información turística y visitas guiadas como actividad principal que ofrecerá la **Posada Los Tamarindos, C.A.**, así como los servicios complementarios a ofrecer, estarán definidos por tácticas de venta y paquetes donde pueden participar otros operadores del sistema turístico regional y nacional. Todo esto permite crear y activar un modelo de participación e integración en la prestación de servicios turísticos. Para ello se debe establecer una comunicación abierta con el mercado, a través de los medios o personas que informarán a los clientes de la existencia y atributos de sus servicios ofrecidos.

La comunicación en prensa, publicidad, promoción de ventas, reuniones abiertas y venta personal a particulares, gremios o empresas, serán algunas de las tácticas usadas para comercializar los servicios, aspectos que estamos seguros permitirá garantizar su ubicación en el mercado y por ende una excelente ocupación de sus instalaciones.

**Posada Los Tamarindos, C.A.**, brindará servicios a sus clientes de alta calidad, en un ambiente de hospitalidad, seguridad, pulcritud y economía.



---

Para llevar a cabo lo antes expresado se establecerá y ejecutará por parte de los promotores un Plan de Comercialización y Venta de sus servicios, lo que permitirá en corto tiempo captar parte de la demanda actual y futura y al mismo tiempo incrementar otros servicios que estén dentro del objeto de la Empresa y que sean requeridos por los clientes.

## **V.4 Estudio técnico**

### **V.4.1 Localización del proyecto**

La localización del proyecto no responde a un estudio previo para determinar la mejor ubicación del mismo. Dicho terreno es propiedad de los accionistas de la empresa desde hace ya algunos años, por lo tanto no significará un gasto adicional de inversión. Puede ser visto como una garantía de pago para cualquier préstamo solicitado.

El terreno de la **Posada Los Tamarindos C.A.** se ubica en la Urbanización Negro Primero de Ciudad Bolívar, posee un área de 2000 m<sup>2</sup> y bajo las ordenanzas Municipales esta clasificada bajo la zonificación R3, permitiendo dicho uso.

Con el fin de obtener el mayor provecho y utilización del mismo se ha elaborado un diseño para una posada turística, debido a las condiciones del mismo.

### **V.4.2 Infraestructura de servicios**

El terreno de la **Posada Los Tamarindos C.A.** se encuentra en una zona totalmente urbanizada, contando con todos los servicios básicos como son: servicio eléctrico, aguas blancas y negras, servicio telefónico, y buenas vías, de



acceso, además de encontrarse en una zona de fácil acceso, con cercanía al aeropuerto.

A continuación se detallan los elementos propios del proyecto:

- Estacionamiento: contempla el acondicionamiento de 740 m<sup>2</sup> del terreno, con una capa de 3 cm. aproximadamente de piedra picada, con el fin de estacionar 25 vehículos tanto de clientes como del personal de la empresa.
- Piscina: como atractivo del proyecto se plantea la construcción de 2 piscinas recreacionales, una para adultos y otra para niños, para un área total de 110 m<sup>2</sup>
- Paisajismo: las áreas exteriores serán tratadas con paisajismo, a fin de generar zonas de esparcimiento con vegetación que proporcione sombra, un ambiente y clima agradable, siendo un atractivo del lugar. El área a ser trabajada contempla 380 m<sup>2</sup> de la parcela
- Cerca eléctrica: se prevee la instalación de 180 ml de cercado eléctrico en todo el perímetro de la parcela a fin de ofrecer mayor seguridad y protección al lugar.
- Generador eléctrico: para garantizar la continuidad del servicio eléctrico en casos de emergencia se contempla la adquisición de una pequeña planta adaptada a las necesidades del proyecto.
- Tanque subterráneo y equipo hidroneumático: se construirá un tanque subterráneo de agua cumpliendo con las normas Sanitarias y las exigencias de bomberos, calculadas en base a la capacidad del proyecto, acompañado con su respectivo sistema hidroneumático.
- Edificación: se construirá una edificación de 906 m<sup>2</sup>, cumpliendo con las áreas y espacios mínimos establecidos para su funcionamiento según las Normas para Regular la Actividad de las Posadas Turísticas de Corpoturismo.



Consta de dos niveles donde se albergarán las funciones principales de la compañía, las cuales se detallan a continuación:

- Administración: contiene las zonas de recepción de los visitantes y la oficina de administración; se ubica en la planta baja.
- Hospedaje: contempla 16 habitaciones con baño y closet, ubicados en dos niveles, relacionadas directamente con todo el paisaje y las áreas recreativas. El acceso es a través de amplios corredores techado y por escaleras hacia el nivel superior.
- Restaurante y cocina: con una capacidad para 32 personas, este espacio cuenta con fácil acceso, relacionándose francamente con las áreas recreativas y el área de administración, además cuenta con baños públicos tanto para damas como para caballeros.
- Áreas de servicios: comprende el área de la lavandería, depósitos y almacenes.
- Áreas de circulación, dentro de las cuales esta contemplado pasillos y escaleras, de acuerdo con las normas COVENIN y otras regulaciones mínimas como rutas de escape.

#### **V.4.3 Tecnología utilizada**

El proyecto contempla su construcción empleando el sistema constructivo tradicional de concreto con acabados no lujosos de primera calidad de fabricación nacional. El área de construcción es de 906 m<sup>2</sup> donde contempla 16 habitaciones con baño integrado, servicio de restaurante, servicios de lavandería, áreas de estacionamiento, y áreas recreacionales

Las tecnologías utilizadas para llevar adelante el funcionamiento estarán de acuerdo a la naturaleza de la actividad económica a realizar, cuyo uso esta muy



---

extendido nacionalmente, tecnología de alta calidad y durabilidad específicas para dicho uso.

El costo unitario y el total de cada uno de los componentes de las dotaciones están detallados en el cuadro 2B del estudio económico-financiero.

La inversión en obras e instalaciones civiles y las dotaciones se efectuara en el primer año del proyecto. Los promotores financiaran la inversión correspondiente a obras civiles, ingeniería del proyecto y estudio de factibilidad, el financiamiento del resto de los activos será solicitado ante un ente crediticio.

#### **V.4.4 Proceso de producción**

El proceso se inicia con la oferta de los servicios a sus diferentes clientes con la finalidad de dar a conocer la oferta de la **Posada Los Tamarindos, C.A.**, sus ventajas comparativas, servicios y otros atractivos e incentivos, permitiendo captar parte de la demanda actual y futura. La comercialización de los servicios estará dirigida a la captación permanente de clientes, estableciendo convenios de prestación de servicios que garanticen la ocupación permanente y utilización de la capacidad instalada.

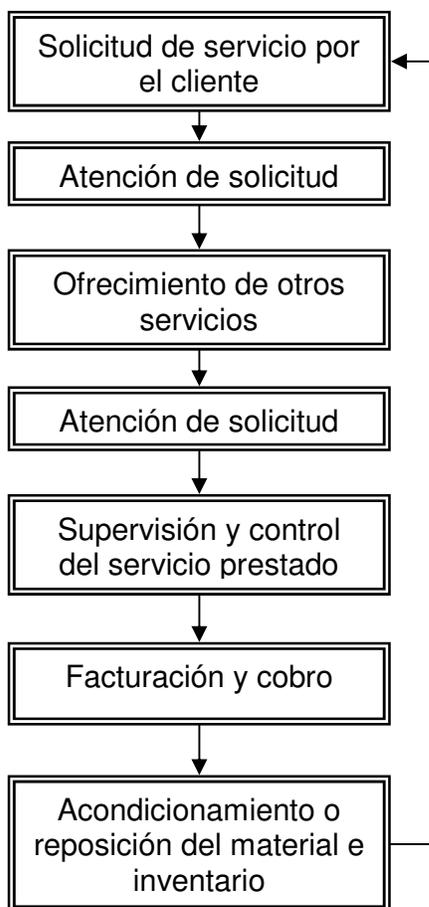
El proceso a cumplir en los servicios de alojamiento, restaurante, información y servicios complementarios se describe de manera general cumpliendo los siguientes pasos:

1. Solicitud del servicio que requiera el cliente, enmarcados dentro de las políticas y capacidad de la **Posada Los Tamarindos, C.A.**



2. Atención inmediata de la solicitud, adaptados a las necesidades del cliente
3. Ofrecimiento de otros servicios que pueda requerir el cliente
4. Atención inmediata de otros servicios solicitados
5. Supervisión y control de la calidad, oportunidad en la prestación del servicio al cliente
6. Facturación y cobro de los servicios prestados
7. Acondicionamiento del área objeto de prestación del servicio o reposición del material e inventario, según el tipo de servicio ofrecido.

**Infograma Nº 26**  
**Flujograma del proceso productivo**

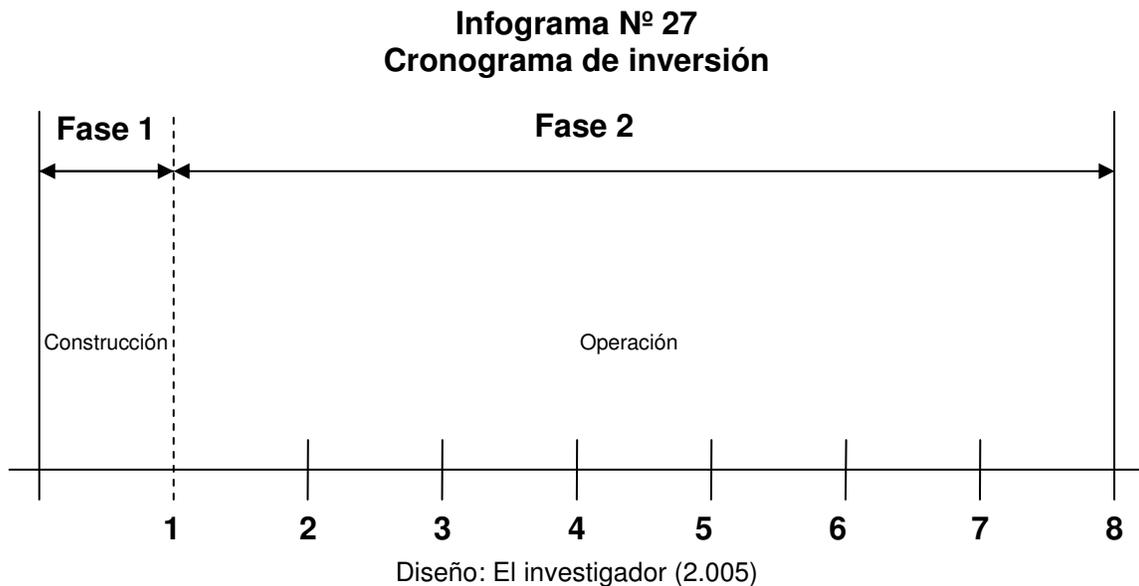


Diseño: El investigador (2.005)



#### V.4.5 Cronograma de inversión

La proyección del estudio se efectuará a 8 años y tendrá dos fases: la fase 1, que durará 1 año y abarcará los trabajos de construcción y acondicionamiento de las instalaciones físicas , adquisición de las dotaciones; y la fase 2 que durará 7 años y comprenderá las labores de operación de la posada.



#### V.4.6 Volumen de ocupación

Debido al tipo de servicio ofrecido se trabajarán 2 turnos diarios de 8 hora cada uno, y se preveen turnos de guardia a fin de garantizar el servicio las 24 horas al día en lo referente al servicio de alojamiento, todos los días del año.

El personal se contratará al inicio del segundo año del proyecto.

A continuación se indica el código de categoría del cargo, la descripción del cargo, su clasificación en fijo y variable, el número de personas por cargo que



integran la nómina para cada uno de los años de producción, y el sueldo o salario individual básico mensual al inicio del segundo año:

**Infograma N° 28**  
**Personal a contratar**

Código	Descripción del Cargo	F/V	Años de operación							Salario Básico
			2	3	4	5	6	7	8	
1	Gerente General	F	1	1	1	1	1	1	1	1,200,000
1	Gerente Administrativo	F	1	1	1	1	1	1	1	1,200,000
2	Recepcionista oficinista	F	2	2	2	2	2	2	2	700,000
3	Cocinera	V	1	1	1	1	1	1	1	850,000
4	Ayudante de Cocina	V	1	1	1	1	2	2	2	520,000
5	Camarero	V	2	2	2	2	3	3	3	420,000
5	Mesonero	V	1	1	1	1	1	1	1	420,000
5	Obrero de mantenimiento	V	1	1	1	1	1	1	1	420,000
5	Vigilante	F	1	1	1	1	1	1	1	420,000

Diseño: El investigador (2.005)

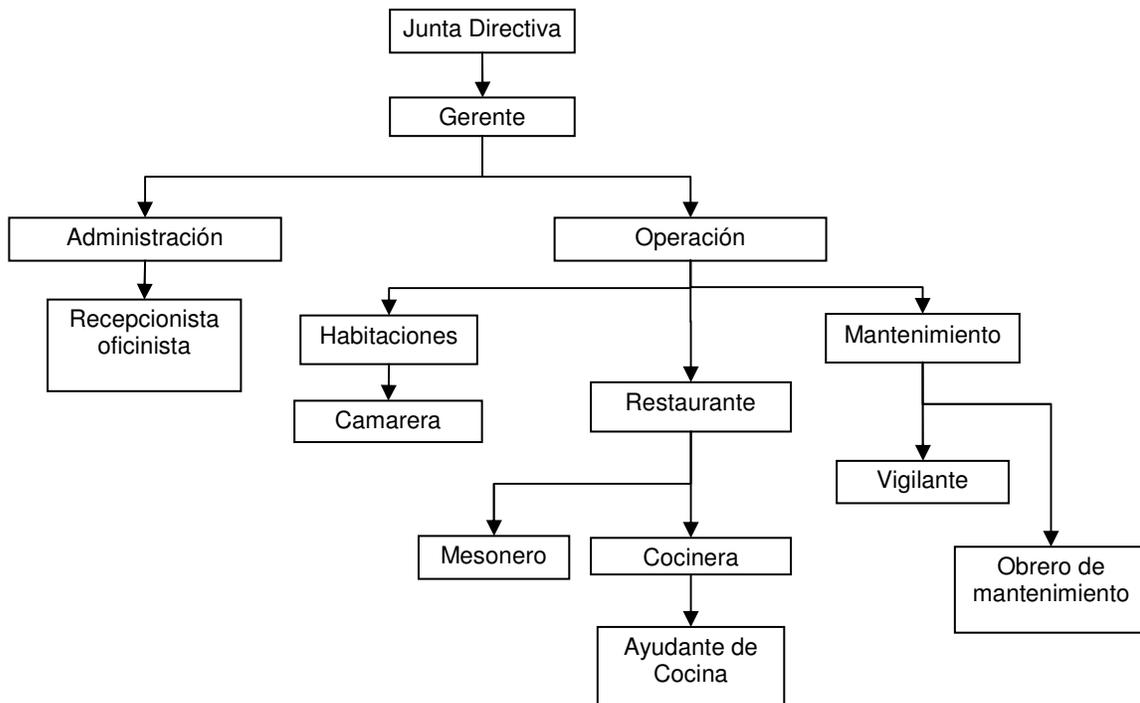
Se pagarán cuatro meses de prestaciones sociales por año, equivalentes al 37% del sueldo básico. A partir del tercer año, los sueldos experimentarán un crecimiento anual por productividad del 10% calculado sobre el sueldo básico del año anterior.

La inclusión de este incremento anual por productividad en el costo de la nómina está justificada pues se parte del supuesto de que, al determinar las capacidades instalada y utilizada de producción sobre la base de los datos del mercado y de la tecnología utilizada, teniendo en mente la presencia de productividad del factor trabajo. Igualmente se contempla en el artículo 137 de la Ley Orgánica del trabajo dichos incrementos salariales por aumento de productividad. La existencia de esta productividad esperada se comprueba en el estado de resultados cuando la utilidad neta por unidad producida se incrementa a medida que avanzan los años de proyección.



Se anexa a este punto el organigrama de la empresa que muestra su estructura jerárquica compuesta por la Junta Directiva, Gerente general, Gerente de administración y servicios.

### Infograma N° 29 Organigrama general



Diseño: El investigador (2.005)

#### V.4.7 Capacidad instalada y utilizada

La capacidad instalada es de 16 habitaciones por día, equivalente a 5840 Habitaciones por año y de Servicios Complementarios por año y de 60 servicios de alimentación por día, equivalentes a 21900 servicios de alimentaciones por año.



La producción arrancará el segundo año del proyecto con una capacidad utilizada del 30%, basados en los datos suministrados por la Corporación de Turismo, equivalentes a 1752 habitaciones y servicios complementarios por año, y 6570 servicios de alimentación al año. Dicha capacidad se irá incrementando en un 10% hasta estabilizarse en 70% de acuerdo con los parámetros de la Corporación de Turismo.



---

**Infograma N° 30**  
**Cuadro 1 “Capacidad Instalada y utilizada”**  
Diseño: El investigador (2.005)

# CUADRO 1

## CAPACIDAD INSTALADA Y UTILIZADA

	Base de Cálculos	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>VOLUMEN DE PRODUCCIÓN</b>									
<b>Capacidad instalada</b>									
en porcentaje	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nº de Habitaciones por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº de Habitaciones por año	365		5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840
Nº de Servicio de alimentación por día	60		60	60	60	60	60	60	60
Nº de Servicio de alimentación por año	365		21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900
Nº de Servicios Complementarios por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº de Servicios Complementarios por año	365		5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840
<b>Capacidad utilizada</b>									
Habitaciones (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Habitaciones por día			5	6	8	10	11	11	11
Nº de Habitaciones por año			1752	2336	2920	3504	4088	4088	4088
Servicio de alimentación (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Servicio de alimentación por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº de Servicio de alimentación por año			6570	8760	10950	13140	15330	15330	15330
Servicios Complementarios	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Servicios Complementarios por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº de Servicios Complementarios por año			1752	2336	2920	3504	4088	4088	4088
<b>PRODUCCION TOTAL</b>			<b>10.074</b>	<b>13.432</b>	<b>16.790</b>	<b>20.148</b>	<b>23.506</b>	<b>23.506</b>	<b>23.506</b>
<b>Parametros</b>									
% de capacidad instalada anual	100%	de la capacidad total de la empresa							
Nº de Habitaciones cap. instalada por día	16	Habitaciones por día							
Nº de Servicio de alimentación cap. Inst. por día	60	Servicios por día							
Nº de servicios Complementarios Cap. Inst. por día	16	Servicios por día							
% de cap. instalada de habitaciones 2do año	30%	de la capacidad instalada							
% de cap. instalada de Serv. de alimentación 2do año	30%	de la capacidad instalada							
% de cap. Ins. de Serv. complementarios 2do año	30%	de la capacidad instalada							
incremento anual de la capacidad utilizada	10%	de incremento anual							
Turnos de trabajo diario	1,00	turno de trabajo por día							
Días laborables por mes	30,00	días laborables por mes							
Meses por año	12,00	meses por año							
Días laborables por año	365,00	días laborables por año							



---

## **V.5 Estudio económico-financiero**

Este estudio determina la viabilidad económica-financiera de la Posada Los Tamarindos C.A, en el mismo se han considerado elementos que miden las capacidades, los requerimientos y comportamiento futuro, considerando la potencialidad de esta actividad.

La puesta en marcha garantiza la generación de empleo y creación de infraestructura de servicio, siendo un valioso aporte al desarrollo sostenido y productivo de la región y el país.

### **V.5.1 Evaluación económico-financiera**

#### **V.5.1.1 Componentes de la inversión**

El cuadro 2A presenta los elementos de infraestructura y estructura cuyas partes fueron explicadas en el estudio técnico, para cada grupo de elementos, el cuadro presenta un detalle de sus partes componentes y sus respectivos subtotales.

**Infograma N° 31**  
**Cuadro 2A “Elementos de infraestructura y estructura”**

**CUADRO 2A**

**ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y  
ESTRUCTURA**

	<b>Unidad Utilizada</b>	<b>Unidades Totales</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Costo Total</b>
Terreno	m <sup>2</sup>	1.970	50.000	98.500.000
<b>Obras civiles:</b>				
Construcción de edificación	m <sup>2</sup>	906	1.000.000	906.000.000
Estacionamiento	m <sup>2</sup>	740	3.200	2.368.000
Piscina	m <sup>2</sup>	110	1.400.000	154.000.000
Paisajismo	m <sup>2</sup>	380	16.800	6.384.000
<b>Costo de las obras civiles</b>				<b>1.068.752.000</b>
<b>Instalaciones civiles:</b>				
Cerca Electrica	ml	180	16.000	2.880.000
Equipo generador de voltaje	pieza	1	780.000	780.000
Tanque subterreneo y equipo hidroneumatico	juego	1	15.000.000	15.000.000
<b>Costo de las instalaciones civiles</b>				<b>18.660.000</b>
				<b>1.087.412.000</b>

Diseño: El investigador (2.005)



**Infograma N° 31**  
**Cuadro 2A “Elementos de infraestructura y estructura”**

Diseño: El investigador (2.005)



El cuadro 2B contiene detalladamente todas las dotaciones (maquinarias, equipos, mobiliario y herramientas), necesarias para el proyecto, a fin de ofrecer un servicio de excelente calidad.

Todos las dotaciones (maquinarias, equipos, mobiliario y herramientas) necesarias para dicho proyecto, aunque no son todos de fabricación nacional, se pueden adquirir fácilmente en el país en moneda nacional.

Merece destacar que dicha información ha sido validada por conocedores en la materia y verificación personal realizada por los promotores a los equipos utilizados por empresas que realizan esta actividad



---

**Infograma N° 32**  
**Cuadro 2B “Dotaciones”**

Diseño: El investigador (2.005)

**CUADRO 2B  
DOTACIONES**

<b>Maquinarias / Equipos y Herramientas</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio Bs.</b>	<b>Costo Total Bs.</b>
<b>Equipos de cocina y restaurante</b>	Cocina industrial.	1	5.000.000	5.000.000
	Campana de metal con extractor	1	2.000.000	2.000.000
	Freidora dos cestas	1	2.000.000	2.000.000
	Rebanadora de Fiambre	1	700.000	700.000
	Calentador Baño María	1	1.000.000	1.000.000
	Fregadero Industrial	1	1.200.000	1.200.000
	Sandwichera Doble	1	410.000	410.000
	Mesa Trabajo Acero Inoxidable	1	600.000	600.000
	Frizer / Congelador Vertical	2	790.000	1.580.000
	Nevera Vitrina Combinada	2	1.790.000	3.580.000
	Nevera	1	1.150.000	1.150.000
	Ayudante de Cocina	1	800.000	800.000
	Balanza de peso	1	250.000	250.000
	Araña colgador de ollas	1	120.000	120.000
	Escurreidor de platos de pared	1	150.000	150.000
	12 cuchillos	16	12.780	204.480
	12 paq de 4 unidades Papeltoaliet	16	16.900	270.400
	12 tenedores	16	9.780	156.480
	4 Platos llanos	16	31.966	511.456
	4 Platos sopero	16	29.900	478.400
	4 taza y plato	16	21.900	350.400
	6 cucharillas peq.	16	9.300	148.800
	Bandeja	4	18.330	73.320
	Bandeja	16	5.000	80.000
	Bandeja Horno 40x28	2	16.900	33.800
	Batidora electrica	1	155.000	155.000
	Batidoras manuales	2	3.520	7.040
	Bhalaria Chefandish acero inox	3	289.900	869.700
	Cafetera industrial	1	170.000	170.000
	Cafetera oster	1	71.000	71.000
	Camareros	1	5.090	5.090
	coladores	3	17.000	51.000
	Copas 12 unidades	32	22.600	723.200
	cuchara de madera (5)	1	3.870	3.870
	Cucharas de areco	2	3.960	7.920
	Cucharones	2	5.090	10.180
	cuchillo azado	3	6.200	18.600
	cuchillo cocinar	5	6.600	33.000
	cuchillo Pan	3	6.250	18.750
	destapadores de mano (abre latas)	2	2.480	4.960
	espátulas	1	4.060	4.060
	esprimidor de jugo electrico	1	42.000	42.000
	Flonal caldero 30 cm	1	32.830	32.830
	Flonal Chefandish ovalado	5	304.900	1.524.500
	Hielera	16	32.850	525.600
	Jarra agua	16	17.900	286.400
	Jarra Agua Acero inox	16	36.800	588.800
	Olla Hotelera 26litros	1	51.190	51.190
	Olla Hotelera 34litros	1	77.900	77.900
	Olla Hotelera 40litros	1	145.900	145.900
	Palas de acero	1	3.910	3.910
	Pasa pure	1	24.290	24.290
	Pinza	12	5.900	70.800
	Pinza	12	4.690	56.280
	Pipotes	3	49.990	149.970
	Pipotes Pequeños	6	11.000	66.000
	Protector de sarten	4	9.720	38.880
	Rallo de acreo	2	16.500	33.000
	sanduchera oster	2	35.000	70.000
	servilletas 5 paq. 100 unidades	16	8.600	137.600
	Servilletero de madera	16	2.700	43.200
	Set de cuchillos c tabla 7 peizas	4	14.900	59.600
	Set de sartenes (3)	2	29.900	59.800
	Tablas con mango	6	7.800	46.800
	Taza y Platos	16	14.400	230.400
	Toallas absorbentes 1x6 unidades	16	8.850	141.600
	tostadora de pan	2	110.000	220.000
	Vasos 9	16	9.990	159.840
	Cafetera industrial	1	170.000	170.000
	Licuadora	2	155.000	310.000
	Microondas.	1	280.000	280.000
<b>Equipos de lavandería</b>	Lavadora	3	1.200.000	3.600.000
	Secadora	3	1.200.000	3.600.000
	Plancha y mesa de planchado	1	400.000	400.000
	Sábanas matrimoniales y fundas	32	53.470	1.711.040
	Cubrecamas Matrimoniales	20	90.000	1.800.000
	Cobijas Matrimoniales	20	80.000	1.600.000
	Sábanas Individuales	20	33.000	660.000
	Cubrecamas Individuales	20	70.000	1.400.000
	Cobijas Individuales	20	50.000	1.000.000
	Fundas	128	17.010	2.177.280
	Almohadas	64	16.900	1.081.600
	Toallas de Baño (3 unidades)	48	43.900	2.107.200
	Papeleras	32	31.900	1.020.800
	Manteles de mesa	16	45.000	720.000
<b>Aire Acondicionado Y Calentadores</b>	A/A Habitaciones.	18	990.000	17.820.000
	A/A Ofic, recepción y restaurante	3	4.000.000	12.000.000
	Calentador de agua	20	1.500.000	30.000.000
<b>Central telefónica Sistema de seguridad Equipos de oficina y recepción</b>	Instalación de teléfonos en habitaciones y oficinas.	1	2.000.000	2.000.000
	Contra incendios.	1	10.000.000	10.000.000
	Sistema de vigilancia	1	2.000.000	2.000.000
	Computadora.	1	1.950.000	1.950.000
	Impresora	1	550.000	550.000
	Fax.	1	502.000	502.000
	Fotocopiadora.	1	2.000.000	2.000.000
	Archivo.	4	192.000	768.000
	Calculadora.	1	205.500	205.500
	Engrapadora.	1	60.000	60.000
	Perforador.	1	50.000	50.000
	Escritorio.	1	350.000	350.000
	Sillas.	3	350.000	1.050.000
	Mostrador con gavetas	1	3.000.000	3.000.000
	DVD	1	139.000	139.000
<b>Mobiliario y decoración</b>	Cama matrimonial con colchón.	16	600.000	9.600.000
	Protector de colchón matrimonial	20	80.000	1.600.000
	Cama individual con colchón	16	400.000	6.400.000
	Protector de colchón Individual	20	60.000	1.200.000
	Mesa de noche	16	70.000	1.120.000
	Silla de habitación	16	120.000	1.920.000
	Espejos de pared	16	70.000	1.120.000
	Cortinas de Ventanas	32	100.000	3.200.000
	Lamparas de mesa	16	70.000	1.120.000
	Televisor 20 pulgadas habitación	17	369.000	6.273.000
	Televisor 34 pulgadas recepción y restaurante.	2	1.550.000	3.100.000
	Neveras ejecutivas	16	399.000	6.384.000
	Mesas de comedor	32	54.900	1.756.800
	Sillas de comedor	128	18.900	2.419.200
	Muebles de recepción	1	2.500.000	2.500.000
	telefonos	20	28.000	560.000
<b>Total Bs.</b>				<b>188.243.416</b>



---

El cuadro 2C desglosa los costos relacionados a estudios y proyectos previos a la puesta en marcha del proyecto, los cuales se detallan a continuación

**Infograma N° 33**  
**Cuadro 2C “Estudios y proyectos”**

Diseño: El investigador (2.005)

El cuadro 2C desglosa los costos relacionados a estudios y proyectos previos a la puesta en marcha del proyecto, los cuales se detallan a continuación

**Infograma N° 33**  
**Cuadro 2C “Estudios y proyectos”**

<b>CUADRO 2C</b>				
<b>ESTUDIOS Y PROYECTOS</b>				
	<b>Unidad Utilizada</b>	<b>Unidades Totales</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Costo Total</b>
<b>Ingeniería del proyecto</b>				
Levantamiento topográfico		1	3.500.000	3.500.000
Estudio de suelos		1	8.200.000	8.200.000
Ingeniería básica y de detalle		1	4.500.000	4.500.000
<b>Costo de la ingeniería del proyecto</b>				<b>16.200.000</b>
<b>Costo del estudio de factibilidad</b>				<b>4.000.000</b>
Diseño: El investigador (2.005)				



---

### **V.5.1.2 Inversión total**

En el cuadro 3 se presenta detalladamente la inversión total requerida para llevar a cabo el proyecto.

La división horizontal del cuadro contiene tres partes referidas a los activos fijos, otros activos y al capital de trabajo, desglosado por año, tanto como aporte propio o por terceros.

Además este cuadro incluye partidas como el costo financiero del crédito, la instalación, montaje y prueba de los equipos, capital de trabajo y una partida adicional para gastos varios.



**Infograma N°34**  
**Cuadro 3 “Inversión total”**  
Diseño: El investigador (2.005)

**CUADRO 3**

**INVERSIÓN TOTAL**

	PRIMER AÑO			SEGUNDO AÑO			INVERSION TOTAL		
	Aporte Propio	Aporte de Terceros	Aporte Total	Aporte Propio	Aporte de Terceros	Aporte Total	Aporte Propio	Aporte de Terceros	Aporte Total
<b>Activos Fijos</b>									
Terreno	98.500.000		98.500.000				98.500.000		98.500.000
Obras civiles		1.068.752.000	1.068.752.000				0	1.068.752.000	1.068.752.000
Instalaciones civiles		18.660.000	18.660.000				0	18.660.000	18.660.000
Dotaciones	188.243.416		188.243.416				188.243.416	0	188.243.416
<b>A Total Activos Fijos</b>	<b>286.743.416</b>	<b>1.087.412.000</b>	<b>1.374.155.416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>286.743.416</b>	<b>1.087.412.000</b>	<b>1.374.155.416</b>
<b>Otros Activos</b>									
Costo financiero del crédito	116.944.144		116.944.144				116.944.144	0	116.944.144
Ingeniería del proyecto	16.200.000		16.200.000				16.200.000	0	16.200.000
Estudio de factibilidad	4.000.000		4.000.000				4.000.000	0	4.000.000
Instalación y montaje		3.764.868	3.764.868				0	3.764.868	3.764.868
Instalación y pruebas de equipos	1.069.450		1.069.450				1.069.450	0	1.069.450
Varios		34.353.885	34.353.885	0			0	34.353.885	34.353.885
<b>B Total Otros Activos</b>	<b>138.213.594</b>	<b>38.118.754</b>	<b>176.332.348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138.213.594</b>	<b>38.118.754</b>	<b>176.332.348</b>
<b>C TOTAL ACTIVOS (A+B)</b>	<b>424.957.010</b>	<b>1.125.530.754</b>	<b>1.550.487.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>424.957.010</b>	<b>1.125.530.754</b>	<b>1.550.487.764</b>
<b>D Capital de Trabajo</b>				<b>19.212.649</b>	<b>0</b>	<b>19.212.649</b>	19.212.649	0	19.212.649
<b>E INVERSION TOTAL (C+D)</b>	<b>424.957.010</b>	<b>1.125.530.754</b>	<b>1.550.487.764</b>	<b>19.212.649</b>	<b>0</b>	<b>19.212.649</b>	<b>444.169.659</b>	<b>1.125.530.754</b>	<b>1.569.700.413</b>
<b>F Distribución porcentual</b>	27,41%	72,59%	98,78%	100,00%	0,00%	1,22%	28,30%	71,70%	100,00%
<b>Parametros</b>									
Meses por año		12	meses						
Costo de instalacion y montaje		2,0%	del valor de la maquinaria y equipos importados						
Costo de instalación y pruebas de equipos		0,5	meses del costo anual de Suministros del 1er. Año de operación						
Porcentaje de gastos varios		2,5%	del total de activos fijos adquiridos en cada año de inversion						



---

### **V.5.1.3 Depreciación y Amortización**

Se ha calculado la depreciación y amortización según el activo del cual se trate. Dichos cálculos permiten reemplazar cuando corresponda los activos ya depreciados, así como el registro oportuno de las provisiones contables.



---

**Infograma N° 35**  
**Cuadro 4 “Depreciación y Amortización”**  
Diseño: El investigador (2.005)

## CUADRO 4

### DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

	Valor de los Activos	Años de Dep/Am	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Depreciación</b>										
Obras civiles	1.068.752.000	12		89.062.667	89.062.667	89.062.667	89.062.667	89.062.667	89.062.667	89.062.667
Instalaciones civiles	18.660.000	5		3.732.000	3.732.000	3.732.000	3.732.000	3.732.000		
Dotaciones	188.243.416	7		26.891.917	26.891.917	26.891.917	26.891.917	26.891.917	26.891.917	26.891.917
<b>Total Depreciación</b>	<b>1.275.655.416</b>			<b>119.686.583</b>	<b>119.686.583</b>	<b>119.686.583</b>	<b>119.686.583</b>	<b>119.686.583</b>	<b>115.954.583</b>	<b>115.954.583</b>
<b>Amortización</b>										
Costo financiero del crédito	116.944.144	8		14.618.018	14.618.018	14.618.018	14.618.018	14.618.018	14.618.018	14.618.018
Ingeniería del proyecto	16.200.000	5		3.240.000	3.240.000	3.240.000	3.240.000	3.240.000		
Estudio de factibilidad	4.000.000	5		800.000	800.000	800.000	800.000	800.000		
Instalación y montaje	3.764.868	3		1.254.956	1.254.956	1.254.956				
Instalación y pruebas de equipos	1.069.450	3		356.483	356.483	356.483				
Varios	34.353.885	3		11.451.295	11.451.295	11.451.295				
<b>Total Amortización</b>	<b>176.332.348</b>			<b>31.720.753</b>	<b>31.720.753</b>	<b>31.720.753</b>	<b>18.658.018</b>	<b>18.658.018</b>	<b>14.618.018</b>	<b>14.618.018</b>
<b>TOTAL DEPREC. Y AMORTIZACIÓN</b>	<b>1.451.987.764</b>			<b>151.407.336</b>	<b>151.407.336</b>	<b>151.407.336</b>	<b>138.344.601</b>	<b>138.344.601</b>	<b>130.572.601</b>	<b>130.572.601</b>

#### Parametros

El metodo de cálculo utilizado es el de linea recta sin valor de salvamento



---

#### **V.5.1.4 Financiamiento de terceros**

Para cálculos del estudio se tomó como referencia al ente financiero Fondo Regional Guayana, el cual ofrece préstamos, para este tipo de proyectos, con tasas de interés anual entre el 9% y el 11%, de acuerdo a estudios y evaluaciones realizadas por sus expertos. Para éste caso en particular se consideró una tasa de 11% ya que representa el caso más desfavorable para el estudio.

Claramente se presentan en el cuadro 5 las dos fases del proyecto: Fase 1 “Construcción” y Fase 2 “Operación”.

Las comisiones e intereses crediticios que se generan durante la fase 1 van a constituir el costo financiero del crédito. Los cálculos han sido efectuados en base semestral por ser la convenida con el ente crediticio.

Durante la fase 2 se procede a amortizar al ente crediticio el capital y los intereses. Los dos primeros semestres son de gracia, donde solo se pagarán los intereses semestrales a la tasa efectiva. A partir del quinto semestre se efectuarán los pagos de amortización.

Los cálculos están efectuados sobre una base semestral en lugar de anual debido a que el monto de intereses de amortización se reduce notablemente en dicho proyecto cuando se calcula sobre la tasa efectiva periódica y no sobre la tasa anual nominal.



---

**Infograma N° 36**  
**Cuadro 5 “Financiamiento de terceros”**  
Diseño: El investigador (2.005)

# CUADRO 5

## FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

### FASE 1: CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE LA POSADA - PERÍODO DE RECEPCIÓN DEL CRÉDITO

Semestre	Desembolsos del Banco		Saldo de la Cuenta Capital		Costo Financiero del Crédito		
	Porcentaje Semestral	Montos Entregados	Balance Inicial	Balance Final	Costo por Comisiones		Costo por Intereses
					Apertura	Compromiso	
1	55%	619.041.915	0	619.041.915	10.833.234	3.798.666	33.159.212
2	45%	506.488.839	619.041.915	1.125.530.754	8.863.555	0	60.289.477
<b>Totales</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.125.530.754</b>			<b>19.696.788</b>	<b>3.798.666</b>	<b>93.448.690</b>
						<b>Costo Financiero del Crédito</b>	<b>116.944.144</b>

### FASE 2: OPERACIÓN DE LA POSADA - PERÍODO DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO

Semestre		Saldo de la Cuenta Capital		Pagos Semestrales de Amortización		
		Balance Inicial	Balance Final	Pagos Totales	Pagos de Capital	Pagos de Intereses
3	semestre de gracia	1.125.530.754	1.125.530.754	60.289.477	0	60.289.477
4	semestre de gracia	1.125.530.754	1.125.530.754	60.289.477	0	60.289.477
5	pago semestral 1	1.125.530.754	1.056.265.509	129.554.722	69.265.245	60.289.477
6	pago semestral 2	1.056.265.509	983.290.045	129.554.722	72.975.464	56.579.258
7	pago semestral 3	983.290.045	906.405.623	129.554.722	76.884.422	52.670.300
8	pago semestral 4	906.405.623	825.402.858	129.554.722	81.002.765	48.551.957
9	pago semestral 5	825.402.858	740.061.150	129.554.722	85.341.708	44.213.014
10	pago semestral 6	740.061.150	650.148.081	129.554.722	89.913.069	39.641.653
11	pago semestral 7	650.148.081	555.418.784	129.554.722	94.729.296	34.825.426
12	pago semestral 8	555.418.784	455.615.278	129.554.722	99.803.507	29.751.216
13	pago semestral 9	455.615.278	350.465.759	129.554.722	105.149.519	24.405.203
14	pago semestral 10	350.465.759	239.683.866	129.554.722	110.781.892	18.772.830
15	pago semestral 11	239.683.866	122.967.900	129.554.722	116.715.966	12.838.756
16	pago semestral 12	122.967.900	0	129.554.722	122.967.900	6.586.822
<b>Totales</b>				<b>1.675.235.621</b>	<b>1.125.530.754</b>	<b>549.704.867</b>

### Anualización de los pagos semestrales de amortización

Año				Pagos de Capital	Pagos de Intereses
1	semestres 1 y 2	período de recepción del crédito		0	0
2	semestres 3 y 4	período de amortización del crédito		0	120.578.954
3	semestres 5 y 6	período de amortización del crédito		142.240.709	116.868.736
4	semestres 7 y 8	período de amortización del crédito		157.887.187	101.222.258
5	semestres 9 y 10	período de amortización del crédito		175.254.777	83.854.667
6	semestres 11 y 12	período de amortización del crédito		194.532.803	64.576.642
7	semestres 13 y 14	período de amortización del crédito		215.931.411	43.178.033
8	semestres 15 y 16	período de amortización del crédito		239.683.866	19.425.578
<b>Totales</b>				<b>1.125.530.754</b>	<b>549.704.867</b>

### Parametros

Monto del credito	1.125.530.754	Bolivares	
Tasa de interes anual nominal	11,00%	sobre saldo	
Tasa de interes semestral efectiva	5,36%	sobre saldo	
Comision de apertura	1,75%	sobre el monto del crédito	
Comision de compromiso	0,75%	sobre el saldo pendiente de retiro del banco	
Periodo de vigencia del credito	16	semestres	
Periodo de construccion	2	semestres	
Periodo de gracia	2	semestres	
Periodo de amortizacion	12	semestres	



---

### V.5.1.5 Nómina

Para facilitar el manejo de los datos de la nómina, el cuadro 6H presenta la información contenida en los cuadros 6A a 6FG.

En la parte superior del cuadro, aparece agrupados los costos fijos y variables, sin prestaciones sociales presentadas como costo anual de nómina y con prestaciones sociales como costo anual total.

Se observa que en el primer año de operaciones el número de obreros semi especializados representan el 9.09% de la nómina total y los no especializados el 45.45%, para un total en ambas categorías de 54.55%; en cuanto a las remuneraciones recibidas, los obreros semi especializados reciben el 6.25% y los no especializados 29.69% de la nómina total, para un total en ambas categorías de 35.94%.

En el séptimo año de operación el número de obreros semi especializados representan el 15.38% de la nómina total y los no especializados el 46.15%, para un total en ambas categorías de 61.54%; en cuanto a las remuneraciones recibidas, los obreros semi especializados reciben el 11.14% y los no especializados 31.75% de la nómina total, para un total en ambas categorías de 42.90%.

**Infograma N° 37**  
**Cuadro 6A "Nómina"**

**CUADRO 6A**

**NÓMINA**

**SEGUNDO AÑO**

<b>Costo Mensual</b>							
<b>Código</b>	<b>Descripción del Cargo</b>	<b>F/V</b>	<b>No.</b>	<b>Salario Básico</b>	<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Costo Anual Total</b>
1	Gerente General	F	1	1.200.000	1.200.000	444.000	19.728.000
1	Gerente Administrativo	F	1	1.200.000	1.200.000	444.000	19.728.000
2	Recepcionista oficinista	F	2	700.000	1.400.000	518.000	23.016.000
3	Cocinera	V	1	850.000	850.000	314.500	13.974.000
4	Ayudante de Cocina	V	1	520.000	520.000	192.400	8.548.800
5	Camarero	V	2	420.000	840.000	310.800	13.809.600
5	Mesonero	V	1	420.000	420.000	155.400	6.904.800
5	Obrero de mantenimiento	V	1	420.000	420.000	155.400	6.904.800
5	Vigilante	F	1	420.000	420.000	155.400	6.904.800
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>7.270.000</b>	<b>2.689.900</b>	<b>119.518.800</b>
<b>Costo Anual</b>							
<b>Clasificación por Categorías</b>					<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Total</b>
1	Gerentes y Directivos		2		28.800.000	10.656.000	39.456.000
2	Empleados Comunes		2		16.800.000	6.216.000	23.016.000
3	Personal Técnico		1		10.200.000	3.774.000	13.974.000
4	Obreros Semiespecializados		1		6.240.000	2.308.800	8.548.800
5	Obreros No Especializados		5		25.200.000	9.324.000	34.524.000
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>87.240.000</b>	<b>32.278.800</b>	<b>119.518.800</b>
	Empleados Fijos	F	5		50.640.000	18.736.800	69.376.800
	Empleados Variables	V	6		36.600.000	13.542.000	50.142.000
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>87.240.000</b>	<b>32.278.800</b>	<b>119.518.800</b>
<b>Parametros</b>							
Prestaciones Sociales				37,00%	Del costo total mensual o anual.		
Meses por año				12	Meses por año		
Inc. Anual por productividad				10,00%	Sobre el sueldo basico del año anterior.		

Diseño: El investigador (2.005)

**Infograma N° 38**  
**Cuadro 6B "Nómina"**

**CUADRO 6B**

**NÓMINA**

**TERCER AÑO**

				<b>Costo Mensual</b>			
<b>Código</b>	<b>Descripción del Cargo</b>	<b>F/V</b>	<b>No.</b>	<b>Salario Básico</b>	<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Costo Anual Total</b>
1	Gerente General	F	1	1.320.000	1.320.000	488.400	21.700.800
1	Gerente Administrativo	F	1	1.320.000	1.320.000	488.400	21.700.800
2	Recepcionista oficinista	F	2	770.000	1.540.000	569.800	25.317.600
3	Cocinera	V	1	935.000	935.000	345.950	15.371.400
4	Ayudante de Cocina	V	1	572.000	572.000	211.640	9.403.680
5	Camarero	V	2	462.000	924.000	341.880	15.190.560
5	Mesonero	V	1	462.000	462.000	170.940	7.595.280
5	Obrero de mantenimiento	V	1	462.000	462.000	170.940	7.595.280
5	Vigilante	F	1	462.000	462.000	170.940	7.595.280
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>7.997.000</b>	<b>2.958.890</b>	<b>131.470.680</b>
				<b>Costo Anual</b>			
<b>Clasificación por Categorías</b>				<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Total</b>	
1	Gerentes y Directivos		2	31.680.000	11.721.600	43.401.600	
2	Empleados Comunes		2	18.480.000	6.837.600	25.317.600	
3	Personal Técnico		1	11.220.000	4.151.400	15.371.400	
4	Obreros Semiespecializados		1	6.864.000	2.539.680	9.403.680	
5	Obreros No Especializados		5	27.720.000	10.256.400	37.976.400	
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>	<b>95.964.000</b>	<b>35.506.680</b>	<b>131.470.680</b>	
	Empleados Fijos	F	5	55.704.000	20.610.480	76.314.480	
	Empleados Variables	V	6	40.260.000	14.896.200	55.156.200	
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>	<b>95.964.000</b>	<b>35.506.680</b>	<b>131.470.680</b>	

Diseño: El investigador (2.005)

**Infograma N° 39**  
**Cuadro 6C "Nómina"**

**CUADRO 6C**

**NÓMINA**

**CUARTO AÑO**

Código	Descripción del Cargo	F/V	No.	Costo Mensual			Costo Anual Total
				Salario Básico	Nómina	Prestaciones Sociales	
1	Gerente General	F	1	1.452.000	1.452.000	537.240	23.870.880
1	Gerente Administrativo	F	1	1.452.000	1.452.000	537.240	23.870.880
2	Recepcionista oficinista	F	2	847.000	1.694.000	626.780	27.849.360
3	Cocinera	V	1	1.028.500	1.028.500	380.545	16.908.540
4	Ayudante de Cocina	V	1	629.200	629.200	232.804	10.344.048
5	Camarero	V	2	508.200	1.016.400	376.068	16.709.616
5	Mesonero	V	1	508.200	508.200	188.034	8.354.808
5	Obrero de mantenimiento	V	1	508.200	508.200	188.034	8.354.808
5	Vigilante	F	1	508.200	508.200	188.034	8.354.808
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>8.796.700</b>	<b>3.254.779</b>	<b>144.617.748</b>
<b>Clasificación por Categorías</b>				<b>Costo Anual</b>			
					<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Total</b>
1	Gerentes y Directivos		2		34.848.000	12.893.760	47.741.760
2	Empleados Comunes		2		20.328.000	7.521.360	27.849.360
3	Personal Técnico		1		12.342.000	4.566.540	16.908.540
4	Obreros Semiespecializados		1		7.550.400	2.793.648	10.344.048
5	Obreros No Especializados		5		30.492.000	11.282.040	41.774.040
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>105.560.400</b>	<b>39.057.348</b>	<b>144.617.748</b>
	Empleados Fijos	F	5		61.274.400	22.671.528	83.945.928
	Empleados Variables	V	6		44.286.000	16.385.820	60.671.820
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>105.560.400</b>	<b>39.057.348</b>	<b>144.617.748</b>

Diseño: El investigador (2.005)

**Infograma N° 40**  
**Cuadro 6D "Nómina"**

**CUADRO 6D**

**NÓMINA**

**QUINTO AÑO**

Código	Descripción del Cargo	F/V	No.	Costo Mensual			Costo Anual Total
				Salario Básico	Nómina	Prestaciones Sociales	
1	Gerente General	F	1	1.597.200	1.597.200	590.964	26.257.968
1	Gerente Administrativo	F	1	1.597.200	1.597.200	590.964	26.257.968
2	Recepcionista oficinista	F	2	931.700	1.863.400	689.458	30.634.296
3	Cocinera	V	1	1.131.350	1.131.350	418.600	18.599.394
4	Ayudante de Cocina	V	1	692.120	692.120	256.084	11.378.453
5	Camarero	V	2	559.020	1.118.040	413.675	18.380.578
5	Mesonero	V	1	559.020	559.020	206.837	9.190.289
5	Obrero de mantenimiento	V	1	559.020	559.020	206.837	9.190.289
5	Vigilante	F	1	559.020	559.020	206.837	9.190.289
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>9.676.370</b>	<b>3.580.257</b>	<b>159.079.523</b>
				<b>Costo Anual</b>			
<b>Clasificación por Categorías</b>					<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Total</b>
1	Gerentes y Directivos		2		38.332.800	14.183.136	52.515.936
2	Empleados Comunes		2		22.360.800	8.273.496	30.634.296
3	Personal Técnico		1		13.576.200	5.023.194	18.599.394
4	Obreros Semiespecializados		1		8.305.440	3.073.013	11.378.453
5	Obreros No Especializados		5		33.541.200	12.410.244	45.951.444
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>116.116.440</b>	<b>42.963.083</b>	<b>159.079.523</b>
Empleados Fijos		F	5		67.401.840	24.938.681	92.340.521
Empleados Variables		V	6		48.714.600	18.024.402	66.739.002
<b>TOTALES</b>			<b>11</b>		<b>116.116.440</b>	<b>42.963.083</b>	<b>159.079.523</b>

Diseño: El investigador (2.005)

**Infograma N° 41  
Cuadro 6E "Nómina"**

**CUADRO 6E**

**NÓMINA**

**SEXTO AÑO**

Código	Descripción del Cargo	F/V	No.	Costo Mensual			Costo Anual Total
				Salario Básico	Nómina	Prestaciones Sociales	
1	Gerente General	F	1	1.756.920	1.756.920	650.060	28.883.765
1	Gerente Administrativo	F	1	1.756.920	1.756.920	650.060	28.883.765
2	Recepcionista oficinista	F	2	1.024.870	2.049.740	758.404	33.697.726
3	Cocinera	V	1	1.244.485	1.244.485	460.459	20.459.333
4	Ayudante de Cocina	V	2	761.332	1.522.664	563.386	25.032.596
5	Camarero	V	3	614.922	1.844.766	682.563	30.327.953
5	Mesonero	V	1	614.922	614.922	227.521	10.109.318
5	Obrero de mantenimiento	V	1	614.922	614.922	227.521	10.109.318
5	Vigilante	F	1	614.922	614.922	227.521	10.109.318
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>		<b>12.020.261</b>	<b>4.447.497</b>	<b>197.613.091</b>
				Costo Anual			
<b>Clasificación por Categorías</b>				Nómina	Prestaciones Sociales	Total	
1	Gerentes y Directivos		2	42.166.080	15.601.450	57.767.530	
2	Empleados Comunes		2	24.596.880	9.100.846	33.697.726	
3	Personal Técnico		1	14.933.820	5.525.513	20.459.333	
4	Obreros Semiespecializados		2	18.271.968	6.760.628	25.032.596	
5	Obreros No Especializados		6	44.274.384	16.381.522	60.655.906	
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>	<b>144.243.132</b>	<b>53.369.959</b>	<b>197.613.091</b>	
Empleados Fijos		F	5	74.142.024	27.432.549	101.574.573	
Empleados Variables		V	8	70.101.108	25.937.410	96.038.518	
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>	<b>144.243.132</b>	<b>53.369.959</b>	<b>197.613.091</b>	

Diseño: El investigador (2.005)

**Infograma N° 42  
Cuadro 6F "Nómina"**

**CUADRO 6F**

**NÓMINA**

**SEPTIMO AÑO**

<b>Costo Mensual</b>							
<i>Código</i>	<i>Descripción del Cargo</i>	<i>F/V</i>	<i>No.</i>	<b>Salario Básico</b>	<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Costo Anual Total</b>
1	Gerente General	F	1	1.932.612	1.932.612	715.066	31.772.141
1	Gerente Administrativo	F	1	1.932.612	1.932.612	715.066	31.772.141
2	Recepcionista oficinista	F	2	1.127.357	2.254.714	834.244	37.067.498
3	Cocinera	V	1	1.368.934	1.368.934	506.505	22.505.267
4	Ayudante de Cocina	V	2	837.465	1.674.930	619.724	27.535.856
5	Camarero	V	3	676.414	2.029.243	750.820	33.360.748
5	Mesonero	V	1	676.414	676.414	250.273	11.120.249
5	Obrero de mantenimiento	V	1	676.414	676.414	250.273	11.120.249
5	Vigilante	F	1	676.414	676.414	250.273	11.120.249
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>		<b>13.222.287</b>	<b>4.892.246</b>	<b>217.374.400</b>
<b>Costo Anual</b>							
<b>Clasificación por Categorías</b>				<b>Nómina</b>	<b>Prestaciones Sociales</b>	<b>Total</b>	
1	Gerentes y Directivos		2		46.382.688	17.161.595	63.544.283
2	Empleados Comunes		2		27.056.568	10.010.930	37.067.498
3	Personal Técnico		1		16.427.202	6.078.065	22.505.267
4	Obreros Semiespecializados		2		20.099.165	7.436.691	27.535.856
5	Obreros No Especializados		6		48.701.822	18.019.674	66.721.497
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>		<b>158.667.445</b>	<b>58.706.955</b>	<b>217.374.400</b>
Empleados Fijos		F	5		81.556.226	30.175.804	111.732.030
Empleados Variables		V	8		77.111.219	28.531.151	105.642.370
<b>TOTALES</b>			<b>13</b>		<b>158.667.445</b>	<b>58.706.955</b>	<b>217.374.400</b>

Diseño: El investigador (2.005)



**Infograma N° 44  
Cuadro 6H "Nómina"**

**CUADRO 6H**

**NÓMINA**

**RESUMEN DE LOS COSTOS FIJOS Y VARIABLES**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Número de empleados</b>								
Fijo		5	5	5	5	5	5	5
Variable		6	6	6	6	8	8	8
<b>Empleados Totales</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Costo Anual de Nómina</b>								
Fijo		50.640.000	55.704.000	61.274.400	67.401.840	74.142.024	81.556.226	89.711.849
Variable		36.600.000	40.260.000	44.286.000	48.714.600	70.101.108	77.111.219	84.822.341
<b>Costo Anual de Nómina</b>		<b>87.240.000</b>	<b>95.964.000</b>	<b>105.560.400</b>	<b>116.116.440</b>	<b>144.243.132</b>	<b>158.667.445</b>	<b>174.534.190</b>
<b>Costo Anual Total</b>								
Fijo		69.376.800	76.314.480	83.945.928	92.340.521	101.574.573	111.732.030	122.905.233
Variable		50.142.000	55.156.200	60.671.820	66.739.002	96.038.518	105.642.370	116.206.607
<b>Costo Anual Total</b>		<b>119.518.800</b>	<b>131.470.680</b>	<b>144.617.748</b>	<b>159.079.523</b>	<b>197.613.091</b>	<b>217.374.400</b>	<b>239.111.840</b>
<b>Clasificación por Categorías</b>								
<b>Número de Empleados</b>								
Gerentes y Directivos		2	2	2	2	2	2	2
Empleados Comunes		2	2	2	2	2	2	2
Personal Técnico		1	1	1	1	1	1	1
Obreros Semiespecializados		1	1	1	1	2	2	2
Obreros No Especializados		5	5	5	5	6	6	6
<b>Empleados Totales</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Costo Anual Total</b>								
Gerentes y Directivos		39.456.000	43.401.600	47.741.760	52.515.936	57.767.530	63.544.283	69.898.711
Empleados Comunes		23.016.000	25.317.600	27.849.360	30.634.296	33.697.726	37.067.498	40.774.248
Personal Técnico		13.974.000	15.371.400	16.908.540	18.599.394	20.459.333	22.505.267	24.755.793
Obreros Semiespecializados		8.548.800	9.403.680	10.344.048	11.378.453	25.032.596	27.535.856	30.289.441
Obreros No Especializados		34.524.000	37.976.400	41.774.040	45.951.444	60.655.906	66.721.497	73.393.646
<b>Costo Anual Total</b>		<b>119.518.800</b>	<b>131.470.680</b>	<b>144.617.748</b>	<b>159.079.523</b>	<b>197.613.091</b>	<b>217.374.400</b>	<b>239.111.840</b>
<b>Clasificación Porcentual</b>								
<b>Número de Empleados</b>								
Gerentes y Directivos		18,18%	18,18%	18,18%	18,18%	15,38%	15,38%	15,38%
Empleados Comunes		18,18%	18,18%	18,18%	18,18%	15,38%	15,38%	15,38%
Personal Técnico		9,09%	9,09%	9,09%	9,09%	7,69%	7,69%	7,69%
Obreros Semiespecializados		9,09%	9,09%	9,09%	9,09%	15,38%	15,38%	15,38%
Obreros No Especializados		45,45%	45,45%	45,45%	45,45%	46,15%	46,15%	46,15%
<b>Empleados Totales</b>		<b>100,00%</b>						
<b>Costo Anual Total</b>								
Gerentes y Directivos		33,01%	33,01%	33,01%	33,01%	29,23%	29,23%	29,23%
Empleados Comunes		19,26%	19,26%	19,26%	19,26%	17,05%	17,05%	17,05%
Personal Técnico		11,69%	11,69%	11,69%	11,69%	10,35%	10,35%	10,35%
Obreros Semiespecializados		7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	12,67%	12,67%	12,67%
Obreros No Especializados		28,89%	28,89%	28,89%	28,89%	30,69%	30,69%	30,69%
<b>Costo Anual Total</b>		<b>100,00%</b>						

Diseño: El investigador (2.005)



---

### **V.5.1.6 Suministros**

Los suministros necesarios para el funcionamiento están estrechamente ligados con la naturaleza y características de los servicios ofrecidos.

Se seleccionarán insumos de primera calidad y durabilidad, a fin de garantizar la satisfacción plena de las necesidades y expectativas de los clientes. Los insumos son de origen nacional y de fácil comercialización.

En el cuadro 7 se detalla todos los insumos y su precio de acuerdo al servicio, a fin de determinar, el costo de cada servicio.

**Infograma N° 45  
Cuadro 7 "Suministros"**

<b>CUADRO 7</b>									
<b>SUMINISTROS</b>									
	<b>Base de Cálculos</b>	<b>Primer Año</b>	<b>Segundo Año</b>	<b>Tercer Año</b>	<b>Cuarto Año</b>	<b>Quinto Año</b>	<b>Sexto Año</b>	<b>Septimo Año</b>	<b>Octavo Año</b>
<b>VOLUMEN DE PRODUCCIÓN</b>									
<b>Capacidad instalada</b>									
en porcentaje	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nº de Habitaciones por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº de Habitaciones por año	365		5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840
Nº de Servicio de alimentación por día	60		60	60	60	60	60	60	60
Nº de Servicio de alimentación por año	365		21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900
Nº deServicios Complementarios por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº deServicios Complementarios por año	365		5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840
<b>Capacidad utilizada</b>									
Habitaciones (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Habitaciones por día			5	6	8	10	11	11	11
Nº de Habitaciones por año			1752	2336	2920	3504	4088	4088	4088
Servicio de alimentación (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Servicio de alimentación por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº de Servicio de alimentación por año			6570	8760	10950	13140	15330	15330	15330
Servicios Complementarios	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº deServicios Complementarios por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº deServicios Complementarios por año			1752	2336	2920	3504	4088	4088	4088
<b>Costo Suministros por Habitación</b>									
Papel Higienico	360		360	360	360	360	360	360	360
Champu	40		40	40	40	40	40	40	40
Jabon de tocador	200		200	200	200	200	200	200	200
Articulos de limpieza	600		600	600	600	600	600	600	600
Reposición de lencería	700		700	700	700	700	700	700	700
<b>Costo total Suministros por habitación</b>			1900	1200	1200	1200	1200	1200	1200
<b>COSTO TOTAL Suministros HABITACIÓN</b>			<b>3.328.800</b>	<b>2.803.200</b>	<b>3.504.000</b>	<b>4.204.800</b>	<b>4.905.600</b>	<b>4.905.600</b>	<b>4.905.600</b>
Costo mat. primas por serv. Alimentación	3.000		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>COSTO TOTAL Suministros SERV. ALIMENTACIÓN</b>			<b>19.710.000</b>	<b>26.280.000</b>	<b>32.850.000</b>	<b>39.420.000</b>	<b>45.990.000</b>	<b>45.990.000</b>	<b>45.990.000</b>
Costo de servicios complementarios	1.500		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
<b>COSTO TOTAL Suministros SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>			<b>2.628.000</b>	<b>3.504.000</b>	<b>4.380.000</b>	<b>5.256.000</b>	<b>6.132.000</b>	<b>6.132.000</b>	<b>6.132.000</b>
<b>COSTO TOTAL DE Suministros</b>			<b>25.666.800</b>	<b>32.587.200</b>	<b>40.734.000</b>	<b>48.880.800</b>	<b>57.027.600</b>	<b>57.027.600</b>	<b>57.027.600</b>
<b>Parametros</b>									
Costo Papel Higienico	360	Bs por rollo							
Costo Champu	40	Bs por paquete							
Costo jabon de tocador	200	Bs. Por unidad							
Costo articulos de limpieza	600	Bs.por habitación							
Costo reposición de lencería	700	Bs.por habitación							
Costo materias primas servicios de alimentación	3.000	Bs. Por servicio							
Costo Complementarios	1.500	Bs. Por servicio							
Incremento anual Suministros	0%	Anual							



---

### **V.5.1.7 Ingresos**

El cuadro 8 presenta un diseño similar al cuadro anterior.

Los precios de venta utilizados para cada producto son los determinados en el estudio de mercado y se mantienen a todo lo largo de la proyección, entendiéndose la proyección como proyección a precios constantes

Para calcular los ingresos operacionales se multiplica el precio de venta de cada servicio por la capacidad utilizada para cada año. La sumatoria de los valores permite obtener dichos ingresos.

**Infograma N° 46**  
**Cuadro 8 "Ingresos por ventas"**

**CUADRO 8**

**INGRESOS POR VENTAS**

	Base de Cálculos	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>VOLUMEN DE PRODUCCIÓN</b>									
<b>Capacidad instalada</b>									
en porcentaje	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nº de Habitaciones por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº de Habitaciones por año	365		5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840
Nº de Servicio de alimentación por día	60		60	60	60	60	60	60	60
Nº de Servicio de alimentación por año	365		21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900
Nº de Servicios Complementarios por día	16		16	16	16	16	16	16	16
Nº de Servicios Complementarios por año	365		5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840
<b>Capacidad utilizada</b>									
Habitaciones (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Habitaciones por día			5	6	8	10	11	11	11
Nº de Habitaciones por año			1.752	2.336	2.920	3.504	4.088	4.088	4.088
Servicio de alimentación (en porcentaje)	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Servicio de alimentación por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº de Servicio de alimentación por año			6.570	8.760	10.950	13.140	15.330	15.330	15.330
Servicios Complementarios	30%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%
Nº de Servicios Complementarios por día			18	24	30	36	42	42	42
Nº de Servicios Complementarios por año			1.752	2.336	2.920	3.504	4.088	4.088	4.088
<b>Ingresos Por venta</b>									
Servicio de Habitaciones	95.000		166.440.000	221.920.000	277.400.000	332.880.000	388.360.000	388.360.000	388.360.000
Servicio de Alimentación	20.000		131.400.000	175.200.000	219.000.000	262.800.000	306.600.000	306.600.000	306.600.000
Servicios Complementarios	7.000		12.264.000	16.352.000	20.440.000	24.528.000	28.616.000	28.616.000	28.616.000
<b>INGRESOS TOTALES POR VENTA</b>			<b>310.104.000</b>	<b>413.472.000</b>	<b>516.840.000</b>	<b>620.208.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>
<b>Paramentros:</b>									
Precio de Venta									
Servicio de Habitaciones	95.000	Bs. Por Habitación							
Servicio de Alimentación	20.000	Bs. Por Servicio							
Servicios Complementarios	7.000	Bs. Por Servicio							



---

### **V.5.1.8 Gastos de producción**

El cuadro 9 engloba todos aquellos costos de producción no incluidos en los cuadros 4, 5, 6 y 7, relacionados con el proceso de producción. Los gastos se clasifican en fijos y variables para efectos posteriores del cálculo del punto de equilibrio. Para este caso se determinó un 30% fijo y un 70% variable.

A continuación se detalla dichos gastos de los servicios públicos y mantenimiento.

**Infograma N° 47**  
**Cuadro 9 "Gastos de producción"**

**CUADRO 9**

**GASTOS DE PRODUCCIÓN**

	Base de Cálculos	F/V	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Gastos Fijos</b>										
Seguro Social Obligatorio	12,00%	F/V		6.076.800	6.684.480	7.352.928	8.088.221	8.897.043	9.786.747	10.765.422
INCE	2,00%	F/V		1.012.800	1.114.080	1.225.488	1.348.037	1.482.840	1.631.125	1.794.237
Ley de Política Habitacional	2,00%	F/V		1.012.800	1.114.080	1.225.488	1.348.037	1.482.840	1.631.125	1.794.237
Ley de Paro Forzoso	1,00%	F/V		506.400	557.040	612.744	674.018	741.420	815.562	897.118
Comunicaciones	3.000.000	F/V		900.000	945.000	992.250	1.041.863	1.093.956	1.148.653	1.206.086
Artículos de oficina	360.000	F/V		108.000	113.400	119.070	125.024	131.275	137.838	144.730
Repuestos de mantenimiento	9.412.171	F/V		2.823.651	2.964.834	3.113.075	3.268.729	3.432.166	3.603.774	3.783.963
Energía eléctrica	23.803.200	F/V		2.142.288	2.999.203	3.749.004	4.498.805	5.248.606	5.248.606	5.248.606
Gas	194.400	F/V		17.496	24.494	30.618	36.742	42.865	42.865	42.865
Agua	118.272	F/V		10.644	14.902	18.628	22.353	26.079	26.079	26.079
Publicidad	2.400.000	F/V		720.000	756.000	793.800	833.490	875.165	918.923	964.869
Seguros mercantiles	13.741.554	F		13.741.554	14.428.632	15.150.063	15.907.567	16.702.945	17.538.092	18.414.997
Televisión por cable	1.800.000	F/V		540.000	567.000	595.350	625.118	656.373	689.192	723.652
Mantenimiento de piscina	2.400.000	F		2.400.000	2.520.000	2.646.000	2.778.300	2.917.215	3.063.076	3.216.230
Varios	1,50%	F/V		1.395.468	1.860.624	2.325.780	2.790.936	3.256.092	3.256.092	3.256.092
<b>TOTAL GASTOS FIJOS</b>				<b>33.407.902</b>	<b>36.663.770</b>	<b>39.950.287</b>	<b>43.387.238</b>	<b>46.986.880</b>	<b>49.537.749</b>	<b>52.279.182</b>
<b>Gastos variables</b>										
Seguro Social Obligatorio	12,00%	F/V		4.392.000	4.831.200	5.314.320	5.845.752	6.412.133	7.023.346	7.678.681
INCE	2,00%	F/V		732.000	805.200	885.720	974.292	1.072.022	1.174.224	1.284.447
Ley de Política Habitacional	2,00%	F/V		732.000	805.200	885.720	974.292	1.072.022	1.174.224	1.284.447
Ley de Paro Forzoso	1,00%	F/V		366.000	402.600	442.860	487.146	531.011	577.112	624.223
Comunicaciones	3.000.000	F/V		2.100.000	2.205.000	2.315.250	2.431.013	2.552.563	2.680.191	2.814.201
Artículos de oficina	360.000	F/V		252.000	264.600	277.830	291.722	306.308	321.623	337.704
Repuestos de mantenimiento	9.412.171	F/V		6.588.520	6.917.946	7.263.843	7.627.035	8.008.387	8.408.806	8.829.246
Energía eléctrica	23.803.200	F/V		4.998.672	6.998.141	8.747.676	10.497.211	12.246.746	12.246.746	12.246.746
Gas	194.400	F/V		40.824	57.154	71.442	85.730	100.019	100.019	100.019
Agua	118.272	F/V		24.837	34.772	43.465	52.158	60.851	60.851	60.851
Publicidad	2.400.000	F/V		1.680.000	1.764.000	1.852.200	1.944.810	2.042.051	2.144.153	2.251.361
Televisión por cable	1.800.000	F/V		1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	1.531.538	1.608.115	1.688.521
Contribucion especial serv. Tur.	1%			2.170.728	2.894.304	3.617.880	4.341.456	5.065.032	5.065.032	5.065.032
Impuestos y patentes	0,50%	V		1.550.520	2.067.360	2.584.200	3.101.040	3.617.880	3.617.880	3.617.880
Varios	1,50%	F/V		3.256.092	4.341.456	5.426.820	6.512.184	7.597.548	7.597.548	7.597.548
<b>TOTAL GASTOS VARIABLES</b>				<b>30.144.193</b>	<b>35.711.932</b>	<b>41.118.376</b>	<b>46.624.448</b>	<b>55.046.110</b>	<b>56.959.871</b>	<b>59.028.907</b>
<b>GASTOS TOTALES (F+V)</b>				<b>63.552.095</b>	<b>72.375.701</b>	<b>81.068.663</b>	<b>90.011.686</b>	<b>102.032.990</b>	<b>106.497.620</b>	<b>111.308.089</b>
<b>Parametros</b>										
Meses por año	12		meses por año							
Dias laborables por mes.	30		dias laborables por mes							
Seguro Social Obligatorio.	12,00%		del costo anual de la nomina							
INCE	2,00%		del costo anual de la nomina							
Ley de Política Habitacional	2,00%		del costo anual de la nomina							
Ley de Paro Forzoso	1,00%		del costo anual de la nomina							
Comunicaciones	250.000		bolivares mensuales							
Articulos de Oficina.	30.000		bolivares mensuales							
Televisión por cable	150.000		bolivares mensuales							
Mantenimiento de piscina	200.000		bolivares mensuales							
Publicidad	200.000		bolivares mensuales							
Costo Mantenimiento	5,00%		del total del equipo auxiliar y maquinaria y equipos							
Agua	9.856		bolivares mensuales (consumo de acuerdo a la cap. Utilizada)							
Energía Eléctrica.	1.983.600		bolivares mensuales (consumo de acuerdo a la cap. Utilizada)							
Consumo por día.	500		kwh por día							
Costo por Kw.	132		bolivares por kw							
Gas	16.200		bolivares mensuales (consumo de acuerdo a la cap. Utilizada)							
Consumo por día.	0,6		kilos por día							
Costo por kilos	900		bolivares por kilos							
Seguros Mercantiles.	1,00%		del total de activos fijos							
Impuestos y Patentes.	0,50%		de los ingresos totales							
Contribucion especial serv. Tur.	1,00%		de los ingresos totales							
Varios	1,50%		de los ingresos totales							
Incremento anual.	5,00%		sobre el costo del año anterior (todas las cuentas menos las relacionadas con el volumen de ocupacion y los ingresos totales)							
Porcentaje de gastos fijos.	30,00%		del total de gastos por renglon							
Porcentaje de gastos variables.	70,00%		del total de gastos por renglon							
capacidad utilizada neta habitaciones			30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	
capacidad utilizada neta Serv. Alimentacion			30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	
capacidad utilizada neta Serv. Complementarios			30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	



---

### V.5.1.9 Estado de resultados

El cuadro 10 es una recopilación de datos elaborados previamente. De la diferencia entre los ingresos por ventas y el costo de ventas (integrada por materia prima, nomina y gastos de fabricación), se obtiene la utilidad de producción; restando de esta la depreciación y amortización se obtienen la utilidad antes de intereses e impuestos; Para obtener la utilidad antes de impuestos, se restan los intereses crediticios a esta ultima utilidad; aplicando la tasa correspondiente se calcula el impuesto sobre la renta, que al restarlo de la utilidad antes de impuestos permite obtener la utilidad contable neta.

Como resultado, la **Posada Los Tamarindos, C.A.** presenta todos los años de actividad económica un aumento en sus ingresos.

**Infograma N° 48**  
**Cuadro 10 "Estado de resultados"**

**CUADRO 10**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**Valores Totales**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Nº de Habitaciones Utilizadas</b>		1.752	2.336	2.920	3.504	4.088	4.088	4.088
<b>A INGRESOS POR VENTAS</b>		310.104.000	413.472.000	516.840.000	620.208.000	723.576.000	723.576.000	723.576.000
Suministros		25.666.800	32.587.200	40.734.000	48.880.800	57.027.600	57.027.600	57.027.600
Nómina		119.518.800	131.470.680	144.617.748	159.079.523	197.613.091	217.374.400	239.111.840
Gastos de producción		63.552.095	72.375.701	81.068.663	90.011.686	102.032.990	106.497.620	111.308.089
<b>B Costo de ventas</b>		208.737.695	236.433.581	266.420.411	297.972.009	356.673.681	380.899.620	407.447.529
<b>C Utilidad de producción (A-B)</b>		101.366.305	177.038.419	250.419.589	322.235.991	366.902.319	342.676.380	316.128.471
<b>D Depreciación y Amortización</b>		151.407.336	151.407.336	151.407.336	138.344.601	138.344.601	130.572.601	130.572.601
<b>E Utilidad antes de int/imp (C-D)</b>		-50.041.030	25.631.083	99.012.254	183.891.390	228.557.718	212.103.779	185.555.870
<b>F Intereses crediticios</b>		120.578.954	116.868.736	101.222.258	83.854.667	64.576.642	43.178.033	19.425.578
<b>G Utilidad antes de impuestos (E-F)</b>		-170.619.985	-91.237.653	-2.210.004	100.036.723	163.981.076	168.925.745	166.130.292
<b>H Impuesto sobre la renta</b>		0	0	0	-30.337.486	-52.078.566	-53.759.753	-52.809.299
<b>I UTILIDAD NETA (G+H)</b>		-170.619.985	-91.237.653	-2.210.004	69.699.237	111.902.510	115.165.992	113.320.993

**Valores Unitarios**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Nº de Habitaciones Utilizadas</b>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>A INGRESOS POR VENTAS</b>		177.000,00	177.000,00	177.000,00	177.000,00	177.000,00	177.000,00	177.000,00
Suministros		14.650,00	13.950,00	13.950,00	13.950,00	13.950,00	13.950,00	13.950,00
Nómina		68.218,49	56.280,26	49.526,63	45.399,41	48.339,80	53.173,78	58.491,15
Gastos de producción		36.274,03	30.982,75	27.763,24	25.688,27	24.959,15	26.051,28	27.228,01
<b>B Costo de ventas</b>		119.142,52	101.213,01	91.239,87	85.037,67	87.248,94	93.175,05	99.669,16
<b>C Utilidad de producción (A-B)</b>		57.857,48	75.786,99	85.760,13	91.962,33	89.751,06	83.824,95	77.330,84
<b>D Depreciación y Amortización</b>		86.419,71	64.814,78	51.851,83	39.481,91	33.841,63	31.940,46	31.940,46
<b>E Utilidad antes de int/imp (C-D)</b>		-28.562,23	10.972,21	33.908,31	52.480,42	55.909,42	51.884,49	45.390,38
<b>F Intereses crediticios</b>		68.823,60	50.029,42	34.665,16	23.931,13	15.796,63	10.562,14	4.751,85
<b>G Utilidad antes de impuestos (E-F)</b>		-97.385,84	-39.057,21	-756,85	28.549,29	40.112,79	41.322,34	40.638,53
<b>H Impuesto sobre la renta</b>		0,00	0,00	0,00	-8.657,96	-12.739,38	-13.150,62	-12.918,13
<b>I UTILIDAD NETA (G+H)</b>		-97.385,84	-39.057,21	-756,85	19.891,33	27.373,41	28.171,72	27.720,40

**Parametros**

Tabla del calculo del ISRL

Escala tributaria	Base impositiva	Tasa a pagar	Deducible	
			Con rebaja del 75%	
Desde 0 hasta 2.000 unid. Tributarias	0	15,00%	0	
Entre 2.000 y 3.000 unid. Tributarias	58.800.000	22,00%	1.029.000	140 unidades tributarias
Sobre 3.000 unid. Tributarias	88.200.000	34,00%	3.675.000	500 unidades tributarias
Valor de la Unid. Tributaria	29.400			



---

## **V.5.2 Evaluación de resultados**

### **V.5.2.1 Estructura del valor de la producción**

En el cuadro 11 se presenta el aporte del proyecto al Producto Interno Bruto de la economía, clasificados en insumos y valor agregado.

Es importante mencionar el alto porcentaje obtenido en el proyecto del aporte al PIB, indicando el alto grado de participación del proyecto en la economía del país, bajo la forma de sueldos intereses, rentas beneficios e impuestos.

**CUADRO 11**

**ESTRUCTURA DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>Insumos</b>								
<b>Suminitros</b>								
<b>Materiales y repuestos</b>								
Repuestos de mantenimiento		9.412.171	9.882.779	10.376.918	10.895.764	11.440.552	12.012.580	12.613.209
Artículos de oficina		360.000	378.000	396.900	416.745	437.582	459.461	482.434
Mantenimiento de piscina		2.400.000	2.520.000	2.646.000	2.778.300	2.917.215	3.063.076	3.216.230
<b>Servicios para la producción</b>								
Energía eléctrica		7.140.960	9.997.344	12.496.680	14.996.016	17.495.352	17.495.352	17.495.352
Gas		58.320	81.648	102.060	122.472	142.884	142.884	142.884
Agua		35.482	49.674	62.093	74.511	86.930	86.930	86.930
<b>Servicios administrativos</b>								
Seguros mercantiles		13.741.554	14.428.632	15.150.063	15.907.567	16.702.945	17.538.092	18.414.997
Comunicaciones		3.000.000	3.150.000	3.307.500	3.472.875	3.646.519	3.828.845	4.020.287
Televisión por cable		1.800.000	1.890.000	1.984.500	2.083.725	2.187.911	2.297.307	2.412.172
Publicidad		2.400.000	2.520.000	2.646.000	2.778.300	2.917.215	3.063.076	3.216.230
<b>Varios</b>		1.395.468	1.860.624	2.325.780	2.790.936	3.256.092	3.256.092	3.256.092
<b>A TOTAL INSUMOS</b>		<b>41.743.955</b>	<b>46.758.701</b>	<b>51.494.495</b>	<b>56.317.211</b>	<b>61.231.198</b>	<b>63.243.695</b>	<b>65.356.816</b>
<b>Valor Agregado</b>								
<b>Suministros</b>		25.666.800	32.587.200	40.734.000	48.880.800	57.027.600	57.027.600	57.027.600
<b>Trabajo</b>								
Nómina		119.518.800	131.470.680	144.617.748	159.079.523	197.613.091	217.374.400	239.111.840
<b>Capital</b>								
Intereses crediticios		120.578.954	116.868.736	101.222.258	83.854.667	64.576.642	43.178.033	19.425.578
<b>Empresario</b>								
Utilidad neta		-170.619.985	-91.237.653	-2.210.004	69.699.237	111.902.510	115.165.992	113.320.993
<b>Estado</b>								
Seguro Social Obligatorio		10.468.800	11.515.680	12.667.248	13.933.973	17.309.176	19.040.093	20.944.103
INCE		1.744.800	1.919.280	2.111.208	2.322.329	2.884.863	3.173.349	3.490.684
Ley de Política Habitacional		1.744.800	1.919.280	2.111.208	2.322.329	2.884.863	3.173.349	3.490.684
Ley de Paro Forzoso		872.400	959.640	1.055.604	1.161.164	1.442.431	1.586.674	1.745.342
Impuesto sobre la renta		0	0	0	30.337.486	52.078.566	53.759.753	52.809.299
Impuestos y patentes		1.550.520	2.067.360	2.584.200	3.101.040	3.617.880	3.617.880	3.617.880
<b>Varios</b>		3.256.092	4.341.456	5.426.820	6.512.184	7.597.548	7.597.548	7.597.548
<b>B TOTAL VALOR AGREGADO</b>		<b>114.781.982</b>	<b>212.411.659</b>	<b>310.320.290</b>	<b>421.204.732</b>	<b>518.935.169</b>	<b>524.694.672</b>	<b>522.581.550</b>
<b>C VALOR DE LA PRODUCCIÓN (A+B)</b>		<b>156.525.936</b>	<b>259.170.360</b>	<b>361.814.784</b>	<b>477.521.943</b>	<b>580.166.367</b>	<b>587.938.367</b>	<b>587.938.367</b>
<b>D Depreciación y amortización</b>		151.407.336	151.407.336	151.407.336	138.344.601	138.344.601	130.572.601	130.572.601
<b>E INGRESOS POR VENTAS (C+D)</b>		<b>307.933.272</b>	<b>410.577.696</b>	<b>513.222.120</b>	<b>615.866.544</b>	<b>718.510.968</b>	<b>718.510.968</b>	<b>718.510.968</b>
<b>APORTE AL PIB (expresado en %)</b>								
<b>B/C Pagos a los factores de producción</b>		<b>73,33%</b>	<b>81,96%</b>	<b>85,77%</b>	<b>88,21%</b>	<b>89,45%</b>	<b>89,24%</b>	<b>88,88%</b>
<b>Porcentaje promedio</b>		<b>85,26%</b>						
<b>A/C Pagos a los proveedores de Insumos</b>		<b>26,67%</b>	<b>18,04%</b>	<b>14,23%</b>	<b>11,79%</b>	<b>10,55%</b>	<b>10,76%</b>	<b>11,12%</b>
<b>Porcentaje promedio</b>		<b>14,74%</b>						
<b>Parámetros</b>								
Ingreso por ventas	0	310.104.000	413.472.000	516.840.000	620.208.000	723.576.000	723.576.000	723.576.000



### **V.5.2.2 Punto de equilibrio**

En el cuadro 12 se muestra el cálculo del punto de equilibrio del proyecto, donde los ingresos totales se hacen iguales a los costos totales.

Infograma N° 50  
Cuadro 12 "Punto de equilibrio"

**CUADRO 12**

**PUNTO DE EQUILIBRIO**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>N° de Habitaciones Utilizadas</b>		<b>1.752</b>	<b>2.336</b>	<b>2.920</b>	<b>3.504</b>	<b>4.088</b>	<b>4.088</b>	<b>4.088</b>
<b>Costos Fijos</b>								
Suministros								
Nómina		69.376.800	76.314.480	83.945.928	92.340.521	101.574.573	111.732.030	122.905.233
Gastos de producción		33.407.902	36.663.770	39.950.287	43.387.238	46.986.880	49.537.749	52.279.182
Intereses crediticios		120.578.954	116.868.736	101.222.258	83.854.667	64.576.642	43.178.033	19.425.578
Depreciación y amortización		151.407.336	151.407.336	151.407.336	138.344.601	138.344.601	130.572.601	130.572.601
<b>TOTAL COSTOS FIJOS</b>		<b>374.770.992</b>	<b>381.254.321</b>	<b>376.525.808</b>	<b>357.927.027</b>	<b>351.482.695</b>	<b>335.020.413</b>	<b>325.182.595</b>
<b>Costos Variables</b>								
Suministros		25.666.800	32.587.200	40.734.000	48.880.800	57.027.600	57.027.600	57.027.600
Nómina		50.142.000	55.156.200	60.671.820	66.739.002	96.038.518	105.642.370	116.206.607
Gastos de producción		30.144.193	35.711.932	41.118.376	46.624.448	55.046.110	56.959.871	59.028.907
Intereses crediticios								
Depreciación y amortización								
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>		<b>105.952.993</b>	<b>123.455.332</b>	<b>142.524.196</b>	<b>162.244.250</b>	<b>208.112.228</b>	<b>219.629.841</b>	<b>232.263.113</b>
<b>COSTOS TOTALES (F+V)</b>		<b>480.723.985</b>	<b>504.709.653</b>	<b>519.050.004</b>	<b>520.171.277</b>	<b>559.594.924</b>	<b>554.650.255</b>	<b>557.445.708</b>
Impuestos sobre la renta		0	0	0	30.337.486	52.078.566	53.759.753	52.809.299
Utilidad neta		-170.619.985	-91.237.653	-2.210.004	69.699.237	111.902.510	115.165.992	113.320.993
<b>INGRESOS POR VENTAS</b>		<b>310.104.000</b>	<b>413.472.000</b>	<b>516.840.000</b>	<b>620.208.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>
<b>Punto de Equilibrio por año</b>								
Expresado en:								
<b>Porcentaje</b>		<b>183,58%</b>	<b>131,46%</b>	<b>100,59%</b>	<b>78,16%</b>	<b>68,19%</b>	<b>66,48%</b>	<b>66,19%</b>
Unidades de producción		3.216	3.071	2.937	2.739	2.788	2.718	2.706
Ingresos por ventas		569.274.604	543.548.023	519.891.483	484.730.954	493.389.559	481.029.028	478.909.321
Meses por año		22,03	15,78	12,07	9,38	8,18	7,98	7,94
Días laborables por año		670,05	479,83	367,16	285,27	248,88	242,65	241,58
<b>Punto de Equilibrio promedio</b>								
Expresado en:								
<b>Porcentaje</b>		<b>99,23%</b>	del 100% de cualquier variable					
Unidades de producción		2.882	N° de habitaciones					
Ingresos por ventas		510.110.425	bolívares de ingresos por ventas					
Meses por año		11,91	meses de producción y venta en el año					
Días laborables por año		362,20	días laborables de producción y venta en el año					
<b>Parámetros</b>								
Ingresos por ventas	0	310.104.000	413.472.000	516.840.000	620.208.000	723.576.000	723.576.000	723.576.000
Meses por año	12	meses por año						
Días laborables por año	365	días laborables por año						

Diseño: El investigador (2.005)



### **V.5.2.3 Cálculo del capital de trabajo**

En el cuadro 13 se determina el monto del capital de trabajo necesario para el sano desenvolvimiento de caja de la empresa

**Infograma Nº 51**  
**Cuadro 13 "Cálculo del capital de trabajo"**

<b>CUADRO 13</b>															
<b>CÁLCULO DEL CAPITAL DE TRABAJO</b>															
	Mes Uno	Mes Dos	Mes Tres	Mes Cuatro	Mes Cinco	Mes Seis	Mes Siete	Mes Ocho	Mes Nueve	Mes Diez	Mes Once	Mes Doce	Mes Trece	Total Segundo Año	
<b>ORIGEN DE FONDOS</b>															
<b>Ingresos por inversión</b>															
Aporte propio en activos	0														
Aporte de terceros en activos	0														
Capital de trabajo															
<b>Ingresos operacionales</b>															
Ingresos por ventas	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	25.842.000	310.104.000	
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>25.842.000</b>	<b>0</b>	
<b>APLICACIÓN DE FONDOS</b>															
<b>Egresos por inversión</b>															
Inversión total en activos	0														
<b>Egresos por costo de ventas</b>															
Suministros		2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	2.138.900	25.666.800	
Nómina	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	9.959.900	119.518.800	
Gastos de producción		5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	5.296.008	63.552.095	
<b>Egresos por gastos financieros</b>															
Amortización de intereses						60.289.477						60.289.477		120.578.954	
<b>Egresos por pasivos por pagar</b>															
Amortización de capital															
<b>Egresos fiscales</b>															
Impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>9.959.900</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>77.684.285</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>17.394.808</b>	<b>77.684.285</b>	<b>7.434.908</b>	<b>329.316.649</b>
<b>SALDO DE CAJA</b>	<b>15.882.100,00</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>-51.842.285,10</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>8.447.192,12</b>	<b>-51.842.285,10</b>	<b>-7.434.907,88</b>	<b>-19.212.649</b>
<b>SALDO DE CAJA ACUMULADO</b>	<b>15.882.100,00</b>	<b>24.329.292,12</b>	<b>32.776.484,24</b>	<b>41.223.676,36</b>	<b>49.670.868,48</b>	<b>-2.171.416,62</b>	<b>6.275.775,50</b>	<b>14.722.967,62</b>	<b>23.170.159,74</b>	<b>31.617.351,86</b>	<b>40.064.543,98</b>	<b>-11.777.741,12</b>	<b>-19.212.649,00</b>		
<b>Valor mínimo de la serie</b>	<b>-19.212.649</b>														
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>19.212.649</b>														
Parámetro															
Meses por año	12	meses por año													
Aporte propio en activos	se ejecuta en el primer mes														
Aporte de terceros en activos	se ejecuta en el primer mes														
Ingresos por ventas	se ejecuta en el primer mes														
Inversión total en activos	se ejecuta en el primer mes														
Suministros	se liquida y se paga a los 30 días														
Nómina	los costos de nómina se pagan en el mismo mes en que se realizan														
Gastos de producción	se pagan sobre mes vencido														
Amortización de intereses	se pagan al final del semestre respectivo														
Amortización de capital	se pagan al final del semestre respectivo														
Impuestos sobre la renta	se pagan anticipadamente a lo largo del año en dozavos														



---

#### **V.5.2.4 Flujo de fondos**

En el cuadro 14 se presenta de manera resumida el flujo de fondos, el objetivo principal de toda evaluación de proyectos, se incorporan todas las cuentas de carácter líquido que constituyen pasivos de la empresa, sin las cuentas de depreciación y amortización.

**Infograma N° 52**  
**Cuadro 14 “Flujo de fondos”**

**CUADRO 14**

**FLUJO DE FONDOS**

	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año	Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año
<b>ORIGEN DE FONDOS</b>								
<b>Ingresos por inversión</b>								
Aporte propio en activos	424.957.010	0						
Aporte de terceros en activos	1.125.530.754	0						
Capital de trabajo		19.212.649						
<b>Ingresos operacionales</b>								
Ingresos por ventas		310.104.000	413.472.000	516.840.000	620.208.000	723.576.000	723.576.000	723.576.000
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>1.550.487.764</b>	<b>329.316.649</b>	<b>413.472.000</b>	<b>516.840.000</b>	<b>620.208.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>	<b>723.576.000</b>
<b>APLICACIÓN DE FONDOS</b>								
<b>Egresos por inversión</b>								
Inversión total en activos	1.550.487.764	0						
<b>Egresos por costo de ventas</b>								
Suministros		25.666.800	32.587.200	40.734.000	48.880.800	57.027.600	57.027.600	57.027.600
Nómina		119.518.800	131.470.680	144.617.748	159.079.523	197.613.091	217.374.400	239.111.840
Gastos de producción		63.552.095	72.375.701	81.068.663	90.011.686	102.032.990	106.497.620	111.308.089
<b>Egresos por gastos financieros</b>								
Amortización de intereses		120.578.954	116.868.736	101.222.258	83.854.667	64.576.642	43.178.033	19.425.578
<b>Egresos por pasivos por pagar</b>								
Amortización de capital			142.240.709	157.887.187	175.254.777	194.532.803	215.931.411	239.683.866
<b>Egresos fiscales</b>								
Impuesto sobre la renta		0	0	0	30.337.486	52.078.566	53.759.753	52.809.299
<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>1.550.487.764</b>	<b>329.316.649</b>	<b>495.543.026</b>	<b>525.529.855</b>	<b>587.418.939</b>	<b>667.861.691</b>	<b>693.768.818</b>	<b>719.366.272</b>
<b>SALDO DE CAJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-82.071.026</b>	<b>-8.689.855</b>	<b>32.789.061</b>	<b>55.714.309</b>	<b>29.807.182</b>	<b>4.209.728</b>

Diseño: El investigador (2.005)



---

### **V.5.2.5 Rentabilidad: Tasa Interna de Retorno y Valor Presente Neto**

En el cuadro 15 se muestra el cálculo de las dos rentabilidades del proyecto, la del promotor y la del negocio.

**Infograma N° 53**  
**Cuadro 15 “Rentabilidad de la inversión”**

**CUADRO 15**

**RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN**

	<b>Primer Año</b>	<b>Segundo Año</b>	<b>Tercer Año</b>	<b>Cuarto Año</b>	<b>Quinto Año</b>	<b>Sexto Año</b>	<b>Septimo Año</b>	<b>Octavo Año</b>
<b>Tasa de Costo de Capital</b>	<b>11,00%</b>							
<b>RENTABILIDAD DEL PROMOTOR</b>								
<b>Inversión Realizada</b>								
<b>A</b> Inversión Propia	-424.957.010	-19.212.649						
<b>B</b> Saldo de Caja	0	0	-82.071.026	-8.689.855	32.789.061	55.714.309	29.807.182	4.209.728
<b>Flujo Neto de Fondos</b>								
<b>C</b> Inversión Propia (A+B)	-424.957.010	-19.212.649	-82.071.026	-8.689.855	32.789.061	55.714.309	29.807.182	4.209.728
<b>INVERSIÓN PROPIA</b>								
<b>Valor Presente Neto</b>	<b>-398.742.025</b>							
<b>Tasa Interna de Retorno</b>	<b>#¡NUM!</b>							
<b>RENTABILIDAD DEL NEGOCIO</b>								
<b>Inversión Realizada</b>								
<b>A</b> Inversión Total	-1.550.487.764	-19.212.649						
<b>B</b> Saldo de Caja	0	0	-82.071.026	-8.689.855	32.789.061	55.714.309	29.807.182	4.209.728
<b>Flujo Neto de Fondos</b>								
<b>C</b> Inversión Total (A+B)	-1.550.487.764	-19.212.649	-82.071.026	-8.689.855	32.789.061	55.714.309	29.807.182	4.209.728
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>								
<b>Valor Presente Neto</b>	<b>-1.412.733.695</b>							
<b>Tasa Interna de Retorno</b>	<b>#¡NUM!</b>							



### V.5.2.6 Análisis de sensibilidad

Debido a que los índices financieros para la determinación de la rentabilidad del proyecto no son satisfactorios, no es de gran relevancia la construcción de escenarios y parámetros distintos del original, para determinar factores de riesgo que puedan afectar la rentabilidad del negocio, ya que dicho análisis se basa en la creación de escenarios pesimistas.

Sin embargo se ha considerado estudiar 3 variables importantes, entre ellas tenemos la tasa de interés anual, el precio de venta de Servicio de Habitaciones y N° de Servicio de alimentación capacidad Instalada por día (a fin de mostrar como varía la rentabilidad financiera del proyecto al potenciar la actividad del restaurant). En los siguientes infogramas se presentan las variaciones de la rentabilidad financiera del proyecto y como inciden dichos parámetros.

Igualmente se estudió detalladamente la incidencia de la tasa de interés anual, graficándose en función de la TIR. Dichos resultados se presentan a continuación. Como se puede observar el monto del crédito es tan elevado que aun con la tasa de interés mas baja, el proyecto no es financieramente atractivo para el inversionista, razón por la cual no se recomienda dicho proyecto en las condiciones iniciales en el cual fue planteado. Podría reestructurarse el proyecto y estudiarlo en base a las nuevas condiciones planeadas.

Algunos números exceden la capacidad de la hoja de cálculo, por lo que se utiliza una aproximación lineal para estimar los resultados en las casillas donde aparece #¡NUM! y así poder elaborar los gráficos. Se tomaron los dos últimos puntos donde aún la hoja de cálculo era capaz de realizar dichos resultados.



Resulta interesante observar cómo el proyecto, resulta atractivo al aumentar la oferta del servicio del Restaurante, donde se observa que a partir de 215 servicios de alimentación al día la TIR supera la Tasa de Costo capital (Donde la TIR propia es de 62,3% y la del inversionista es de 11.54%). Sin embargo, cabe señalar que para que esto ocurra se debe tratar el restaurante como un negocio independiente, con mayor clientela que la ofrecida por la propia posada. Dicho en otras palabras, se comprueba que la posada por si sola no es una inversión atractiva, solo pudiese llegar a ser atractiva si se combinan ambos negocios.

<b>Cambio de magnitud de los parámetros seleccionados</b>							
	<b>Valor del parámetro</b>		<b>Rangos de</b>	<b>Monto de la Inversión</b>		<b>Tasa Interna de Retorno</b>	
	<b>Original</b>	<b>Modificado</b>	<b>Variación</b>	<b>Propia</b>	<b>Total</b>	<b>Propia</b>	<b>Total</b>
<b>Valores originales de la Inversión y de la TIR</b>				<b>-444.169.659</b>	<b>-1.569.700.413</b>	<b>#¡NUM!</b>	<b>#¡NUM!</b>
<b>Parámetros inflacionarios</b>							
1) Tasa de interés anual nominal	11,0%						
	11,0%	11,0%	0,0%	-444.169.659	-1.569.700.413	#¡NUM!	#¡NUM!
	11,0%	10,0%	-9,1%	-425.164.317	-1.550.695.071	#¡NUM!	#¡NUM!
	11,0%	9,0%	-18,2%	-408.322.991	-1.533.853.744	#¡NUM!	#¡NUM!
	11,0%	8,0%	-27,3%	-399.948.752	-1.525.479.505	-16,29%	#¡NUM!
	11,0%	7,0%	-36,4%	-391.535.652	-1.517.066.406	-13,14%	#¡NUM!
	11,0%	6,0%	-45,5%	-383.083.147	-1.508.613.901	-10,08%	#¡NUM!
	11,0%	5,0%	-54,5%	-374.590.676	-1.500.121.430	-7,27%	#¡NUM!
	11,0%	4,0%	-63,6%	-366.057.668	-1.491.588.422	-4,34%	#¡NUM!
	11,0%	3,0%	-72,7%	-357.483.536	-1.483.014.290	-1,42%	#¡NUM!
	11,0%	2,0%	-81,8%	-348.867.680	-1.474.398.434	0,92%	#¡NUM!
	11,0%	1,0%	-90,9%	-340.209.485	-1.465.740.239	3,75%	#¡NUM!
	11,0%	0,0%	-100,0%	-331.508.320	-1.457.039.074	6,63%	#¡NUM!
<b>Parámetros de ingresos</b>							
2) Precio de venta de Servicio de Habitaciones	95.000						
	95.000	95.000	0,0%	-444.169.659	-1.569.700.413	#¡NUM!	#¡NUM!
	95.000	104.500	10,0%	-427.975.047	-1.553.505.801	-13,92%	#¡NUM!
	95.000	114.000	20,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	-4,81%	#¡NUM!
	95.000	123.500	30,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	2,46%	#¡NUM!
	95.000	133.000	40,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	8,50%	-16,49%
	95.000	142.500	50,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	14,17%	-13,18%
	95.000	152.000	60,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	19,41%	-10,22%
	95.000	161.500	70,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	24,21%	-7,57%
	95.000	171.000	80,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	28,87%	-5,10%
	95.000	180.500	90,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	32,87%	-2,92%
	95.000	190.000	100,0%	-424.957.010	-1.550.487.764	37,09%	-0,78%
<b>Parámetros de mercado</b>							
3) N° de Servicio de alimentación cap. Inst. por día	60						
	60	60	0,0%	-444.169.659	-1.569.700.413	#¡NUM!	#¡NUM!
	60	90	50,0%	-425.367.635	-1.550.898.389	4,71%	-18,81%
	60	120	100,0%	-425.778.260	-1.551.309.014	22,74%	-8,38%
	60	150	150,0%	-426.188.885	-1.551.719.639	37,06%	-0,76%
	60	180	200,0%	-426.599.510	-1.552.130.264	49,87%	5,59%
	60	210	250,0%	-427.010.135	-1.552.540.889	60,53%	10,90%
	60	240	300,0%	-427.420.760	-1.552.951.514	70,96%	15,74%

### Infograma N° 55

## RELACIÓN TIR-TASA DE INTERÉS ANUAL Estimación lineal

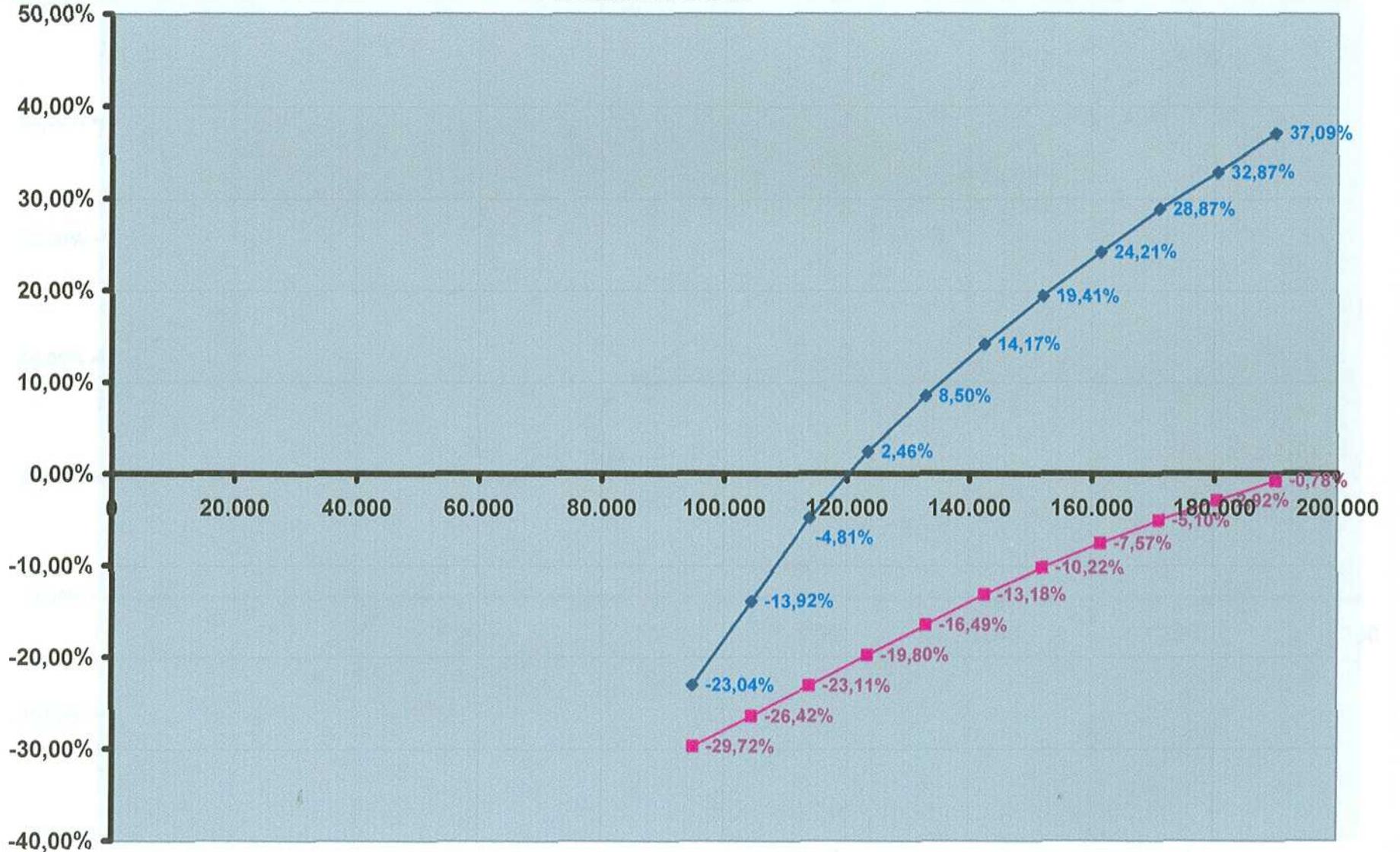


TIR

### Infograma N° 56

## RELACIÓN TIR - PRECIO DE VENTA DE SERVICIO DE HABITACIONES

Estimación lineal

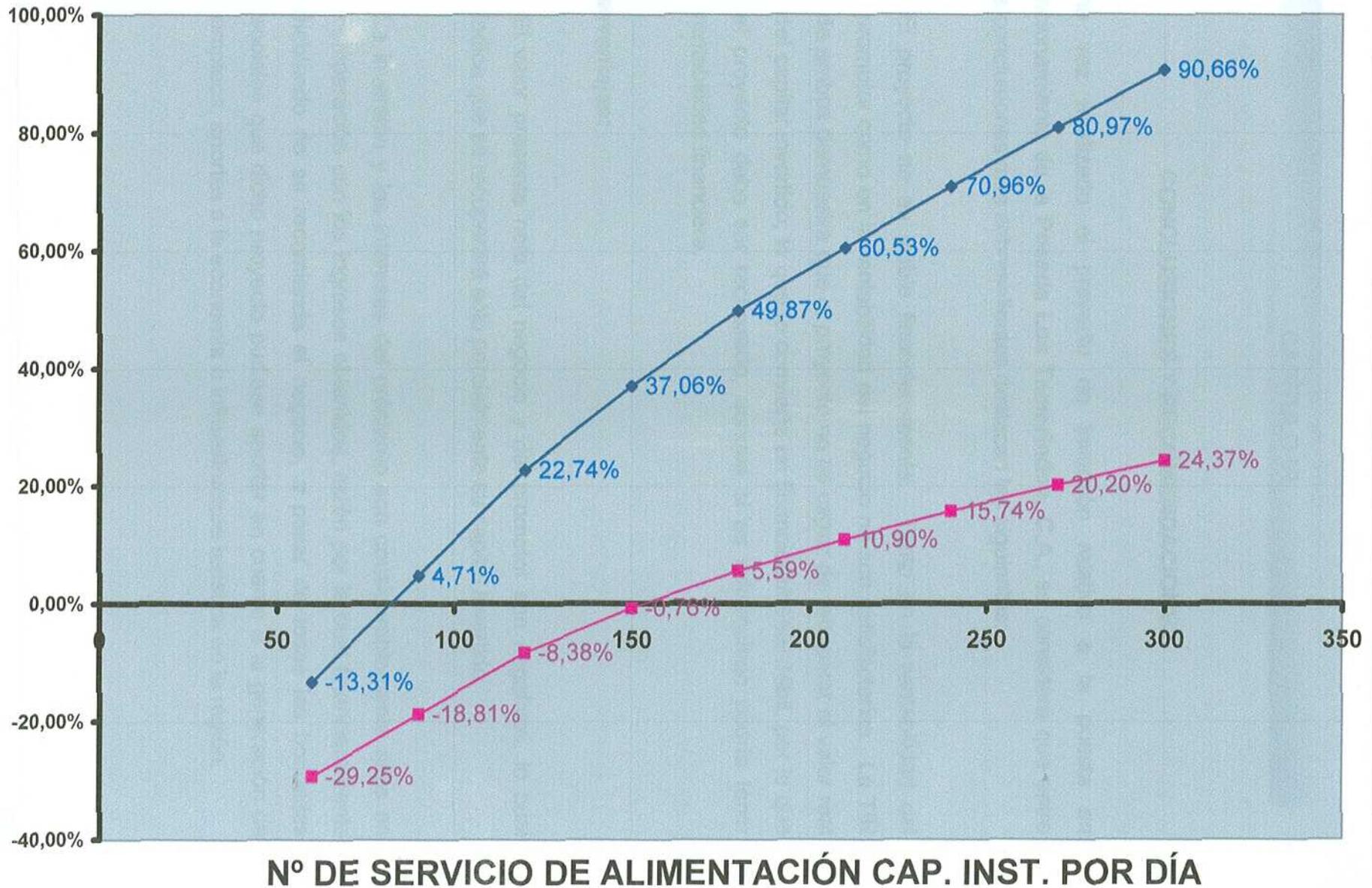


PRECIO DE VENTA DE SERVICIO DE HABITACIONES

TIR

Infograma N° 57  
RELACIÓN TIR - N° DE SERVICIO DE ALIMENTACIÓN CAP. INST. POR DÍA  
Estimación lineal

—●— TIR PROPIA  
—■— TIR TOTAL





---

## CAPÍTULO VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una vez analizado el proyecto de inversión relativo a la puesta en funcionamiento de la **Posada Los Tamarindos, C.A.**, se considera que entre las conclusiones más sobresalientes destacan las siguientes:

- El proyecto no es viable financieramente. Tanto en la rentabilidad del promotor como en la rentabilidad del negocio no son satisfactorias. La TIR de ambos demuestra que el proyecto no es capaz de recuperar el valor real del capital invertido, lo que lo convierte en financieramente débil, por lo que el proyecto debe ser rechazado, aunque si es reformulado podría tener rentabilidad financiera.

#### **Desventajas:**

- El valor presente neto del negocio y del promotor son negativos, lo cual indica que se recuperará sólo parcialmente su capital invertido.
- La inversión y los intereses del préstamo son considerablemente altos en comparación con los ingresos obtenidos, razón por la cual financieramente hablando no se recomienda el negocio, a pesar de todas las bondades sociales que dicho proyecto pudiese aportar en cuanto a la generación de empleos, aportes a la economía e infraestructura turística en la región.



- 
- El flujo de fondos presenta saldos de caja desfavorables los cuatro primeros años, y es a partir del quinto año cuando éstos son suficientes para cubrir todas las obligaciones con terceros (incluyendo la cancelación del principal y de los intereses del préstamo) y permite la acumulación de un excedente de caja con capacidad para cubrir cualquier distorsión temporal que pudiera presentarse eventualmente.

### **Ventajas:**

- A pesar que los primeros años del proyecto la utilidad neta es negativa, se observa el crecimiento de la utilidad neta a lo largo de los ocho años del estudio, confirmando la presencia de productividad en el proceso.
- El alto nivel del aporte del proyecto al PIB de la economía podría incrementar el pago de rentas, sueldos, intereses, beneficios e impuestos a los factores de producción lo que se traduciría en demandas adicionales de bienes y servicios que pudieran impulsar el crecimiento de la economía de la región.
- El peso proporcional de la nómina en las categorías de obreros semiespecializados y no especializados podría contribuir a disminuir el desempleo en la región aliviando las presiones de tipo social que existen en la zona.
- El programa de financiamiento para el desarrollo de infraestructura turística establecido por el gobierno nacional y estatal, mediante todos los incentivos establecidos en las leyes, como los mencionados en el aspecto legal, le permitiría, al proyecto; obtener tasas activas crediticias preferenciales por



---

debajo de la tasa promedio preferencial del mercado ofrecida en condiciones normales, lo que se traduce en una reducción significativa del costo de amortización financiera del proyecto.

- Para los fines del cálculo y a fin de garantizar el mejor servicio se prevén dos turnos de trabajo diarios los 365 días del año.
- De acuerdo a la zonificación y uso permitido de la parcela, el proyecto responde con su máximo aprovechamiento, determinado por el número de habitaciones permitidas. El inversionista manifestó su interés en tal sentido y a ello responde las características propias del diseño.
- Los servicios complementarios, estacionamiento amplio con vigilancia y áreas recreacionales se consideraron una ventaja comparativa con respecto a las 4 posadas existentes en la zona, pudiendo ser un gran atractivo e incentivo para la captación de clientes.
- La experiencia profesional del promotor, en los aspectos relacionados a las características propias de la zona, le permitirían un fácil dominio y conocimiento de los requerimientos de sus clientes potenciales y de sus competidores, teniendo una visión amplia del entorno empresarial donde se desenvuelve. Pudiendo ofrecer así, un servicio adaptado a las necesidades y normas establecidas.
- De acuerdo al estudio de mercado, se pudo constatar una demanda creciente de personas que visitan la ciudad para participar activamente en actividades turísticas, industriales, comerciales, deportivas, culturales, etc., por esta razón se justifica la creación de nuevas infraestructuras de



---

servicios, que garanticen y satisfagan con calidad, oportunidad, responsabilidad y economía, las necesidades de quienes requieran los servicios de hospedaje, restaurante, información turística y servicios complementarios.

- De igual manera se hizo evidente los incentivos a través de políticas y estrategias definidas por el gobierno nacional, instituciones nacionales y regionales en pro del desarrollo turístico nacional permitiendo así la incorporación de nuevas empresas a la inversión turística, siendo las posadas una de las modalidades de mayor apoyo, lo que redundaría en beneficio de la región ante la creación de nuevos puestos de trabajo, mejora de la calidad de vida y la ampliación a la infraestructura de servicios turísticos de la región.

## **Recomendaciones**

Analizando los parámetros influyentes en el proyecto se observó que para lograr que el negocio sea atractivo financieramente, obteniendo un valor presente neto positivo y una tasa interna de retorno superior a la tasa de costo capital, se podría potenciar la actividad del restaurante, no solo a los huéspedes de la posada, sino captar clientes ajenos a dicha actividad, aprovechando al máximo la inversión y la infraestructura de la posada.

Otro aspecto que podría ser estudiado a fin de determinar la rentabilidad del negocio, es fraccionar la inversión total en varias etapas, a fin de disminuir los altos desembolsos a consecuencia de los intereses crediticios, aumentando así la rentabilidad y los flujos de caja. Reinvertir las utilidades en el crecimiento por etapas de la infraestructura, a fin de reducir el monto de capital aportado por terceros y por ende los intereses generados.



---

## BIBLIOGRAFÍA

1. Ary, D., Jacobs, & L. Ch. Razavieh, A. (1993). **“Introducción a la Investigación Pedagógica”**. (J. M. Salazar P. & J. C. Pecina H. Traducción). Mexico: Mc-Graw Hill.
2. Balestrini, M. (2002): **“Como se elabora el proyecto de investigación”**. Caracas. Consultores Asociados OBL.
3. Blanco, A (2004): **“Formulación y Evaluación de Proyectos”** Caracas. Ediciones Torán, C.A.
4. Corporación de Turismo del Estado Bolívar (2004) **“Dossier para El Inversionista Turístico del Estado Bolívar”**. Ciudad Bolívar. Venezuela
5. Hernández, R., Fernández, C y Baptista L. (2002): **“Metodología de la Investigación”**. Colombia. McGraw Hill Interamericana S. A..
6. Hevia, O. (2001): **“Reflexiones metodológicas y epistemológicas sobre las Ciencias Sociales”**. Caracas. Fondo Editorial Tropykos.
7. Hurtado de B., J. (1998): **“Introducción a la Investigación Holística”**. Caracas. Fundación Sypal.
8. Méndez, C. (2001): **“Metodología, Diseño y desarrollo del proceso de Investigación”**. Colombia. McGraw Hill Interamericana S. A.
9. Sabino, C. (2000): **“El proceso de Investigación”**. Caracas. Editorial Panapo.



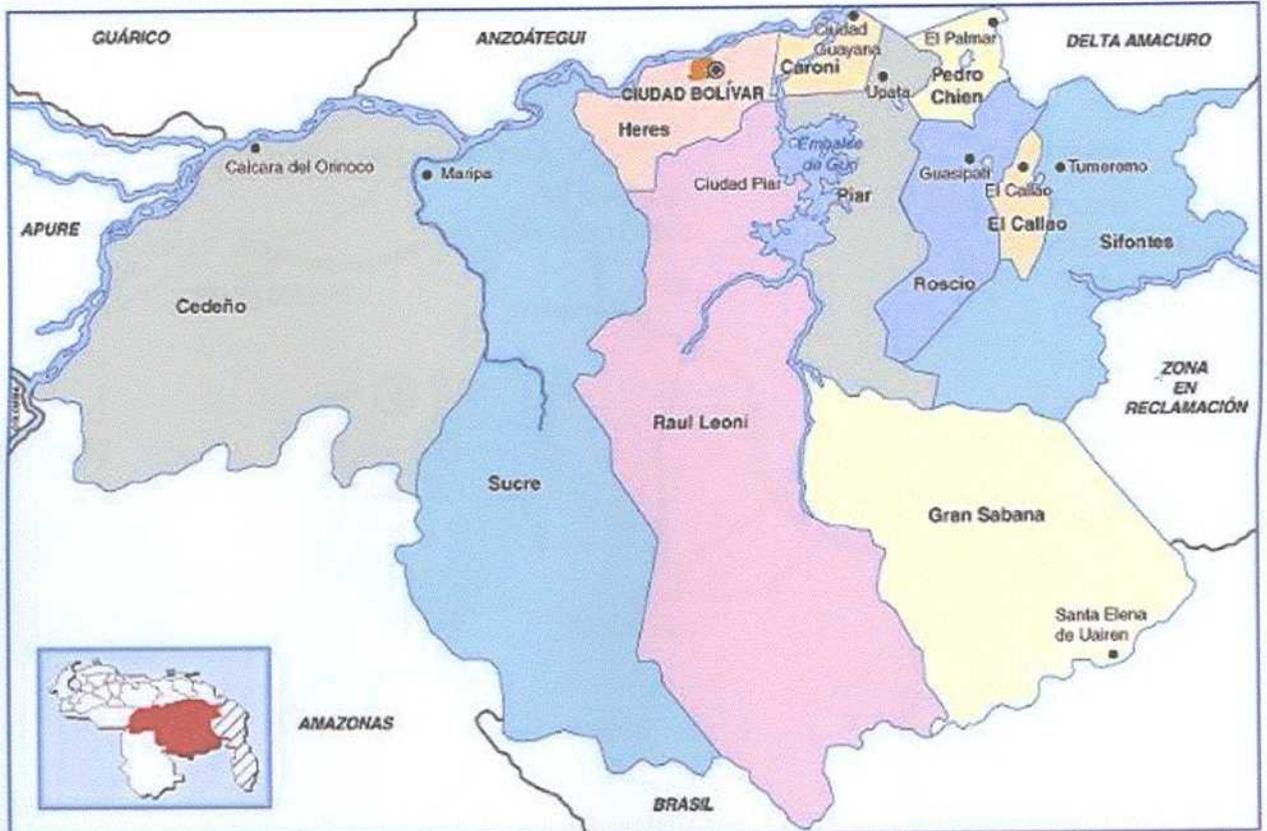
- 
10. Tamayo y Tamayo, M. (2001): **“El proceso de Investigación Científica”**. México. Editorial Limusa.
  11. Triola, M (2000): **“Estadística Elemental”** México. ADDISON WESLEY LONGMAN.
  12. UPEL (2003): **“Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales”**. Caracas. FEDUPEL.
  13. (S/F) **“Project Management Professional Code of Professional Conduct”** Disponible en [ [www.pmidallas.org/ethics.htm](http://www.pmidallas.org/ethics.htm) ; consulta realizada en 22 de Abril 2005].
  14. (S/F) **“Banco Central de Venezuela”** Disponible en [<http://www.bcv.org.ve/> consulta realizada en 07 julio 2005].
  15. (S/F) **“Instituto Nacional de Estadística”** Disponible en [<http://www.ine.gov.ve/> consulta realizada en 07 julio 2005].
  16. (S/F) **“Ministerio del Trabajo”** Disponible en [<http://www.mintra.gov.ve/legal/leyesorganicas/loTrabajo.html> consulta realizada en 17 de noviembre 2005].
  17. (S/F) **“Posadas Turísticas de Colombia”** Disponible en [<http://www.posadasturisticas.com.co/> consulta realizada en 04 de Marzo de 2005].
  18. (S/F) **“Enciclopedia y Biblioteca Multimedia Virtual en Internet de Economía”** Disponible en [<http://www.eumed.net/cursecon/dic/dic-cs.htm> consulta realizada en 07 julio 2005].



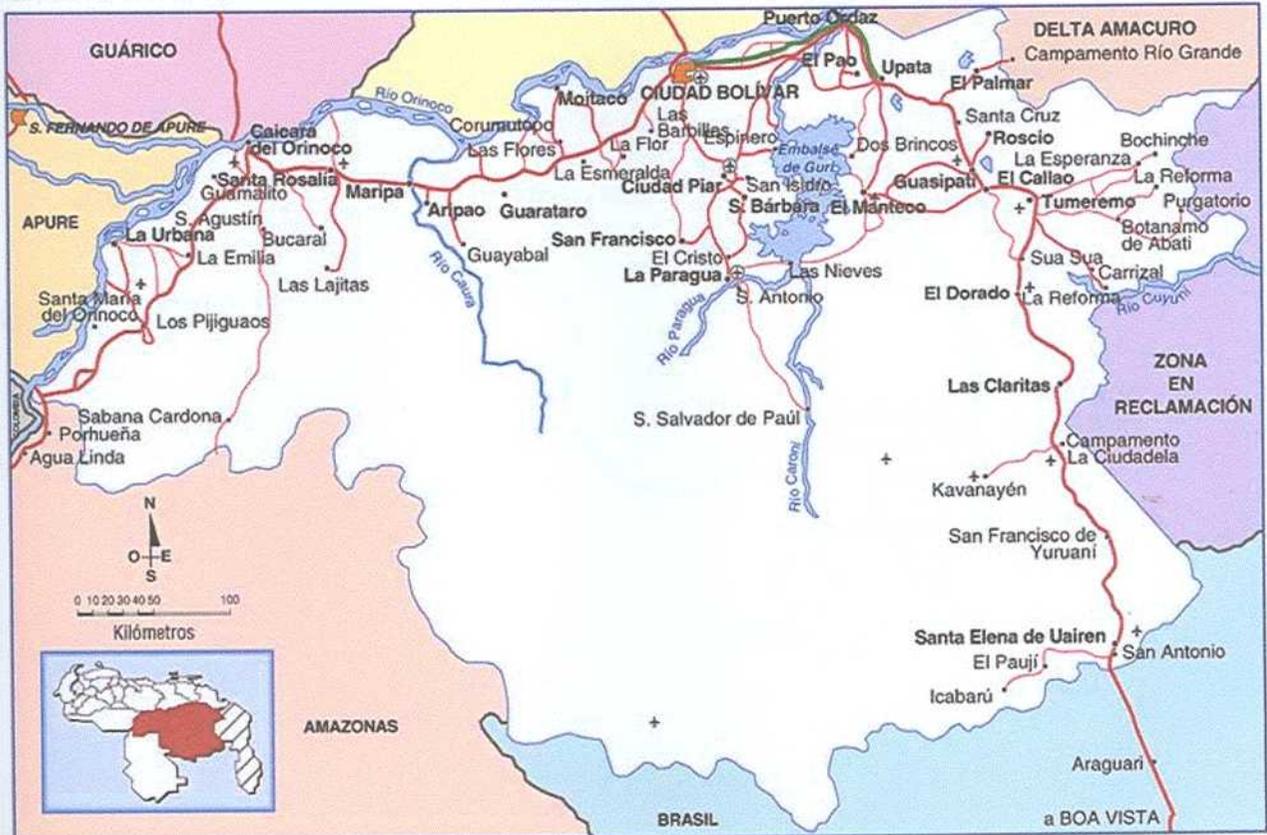
---

## **ANEXOS**

# Anexo 1



## ESTADO BOLÍVAR



## BOLÍVAR

# Anexo 2



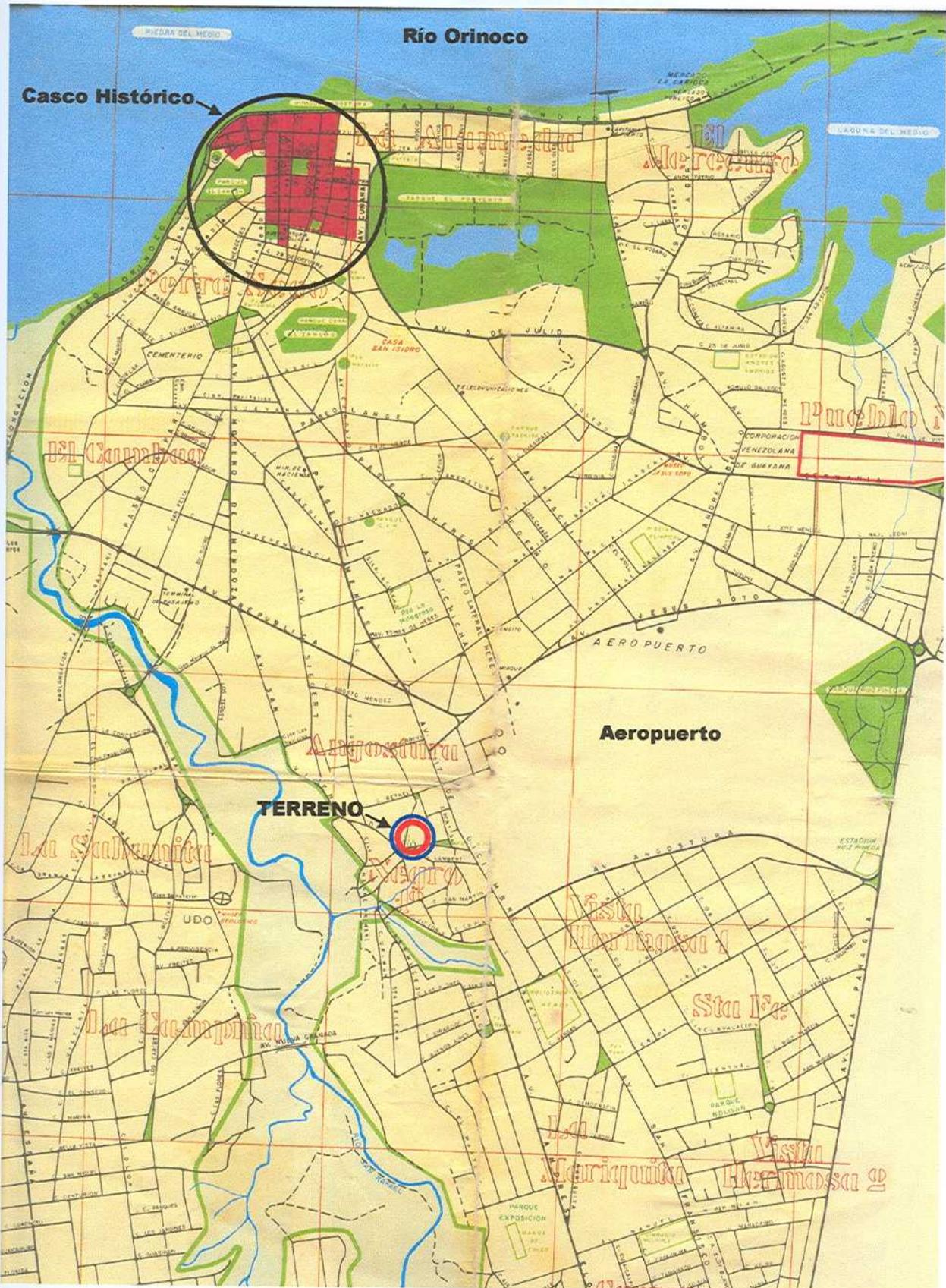


# VISTA SATELITAL DE CIUDAD BOLÍVAR



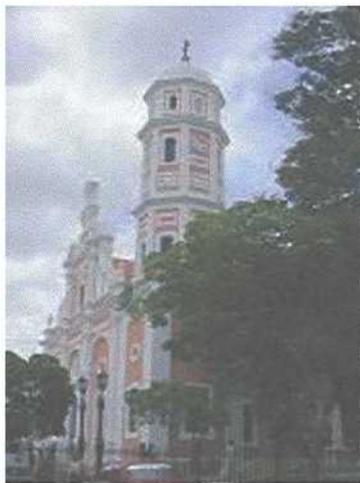
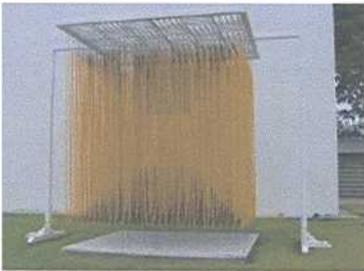
# Anexo 5

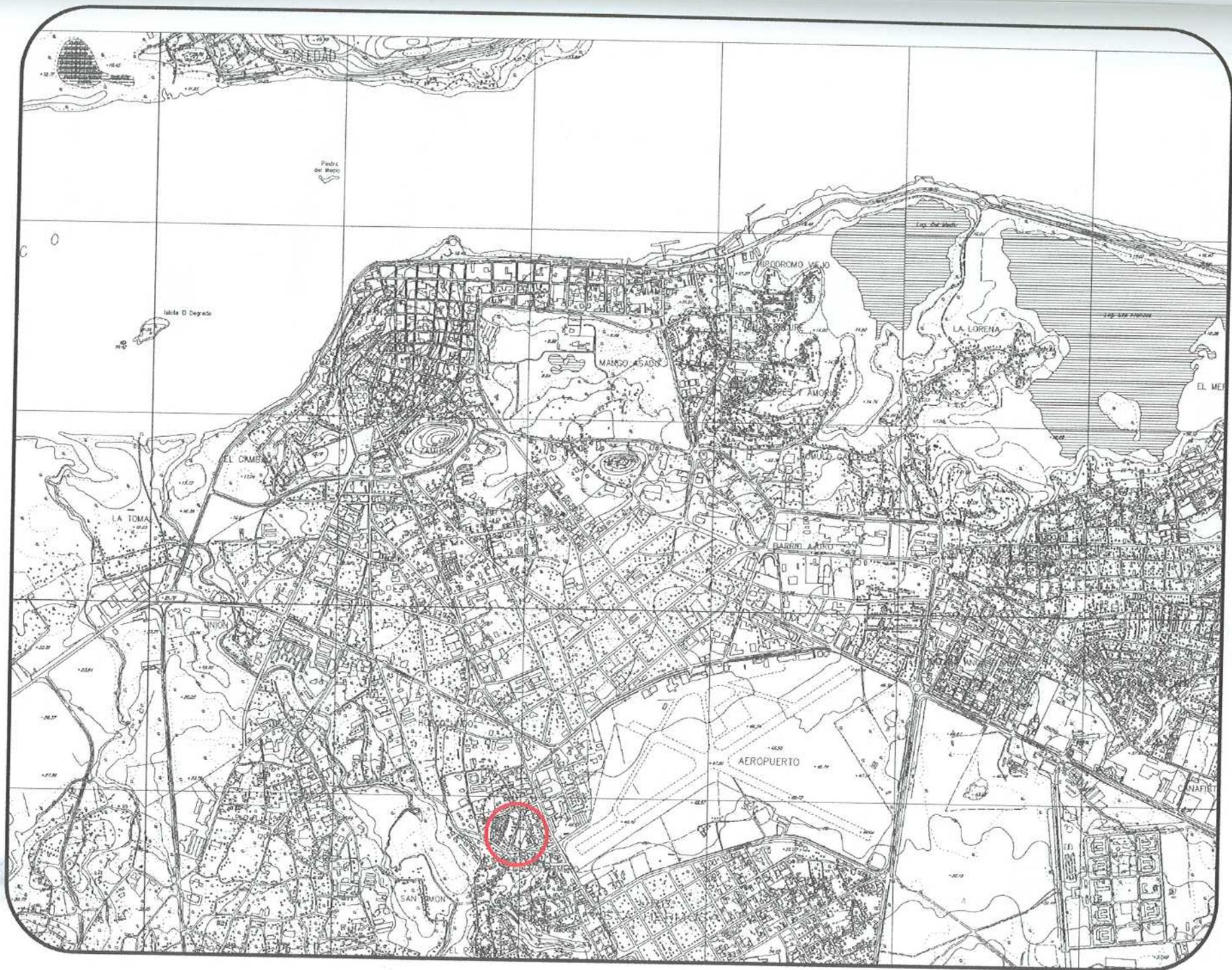
## PLANO DE UBICACIÓN



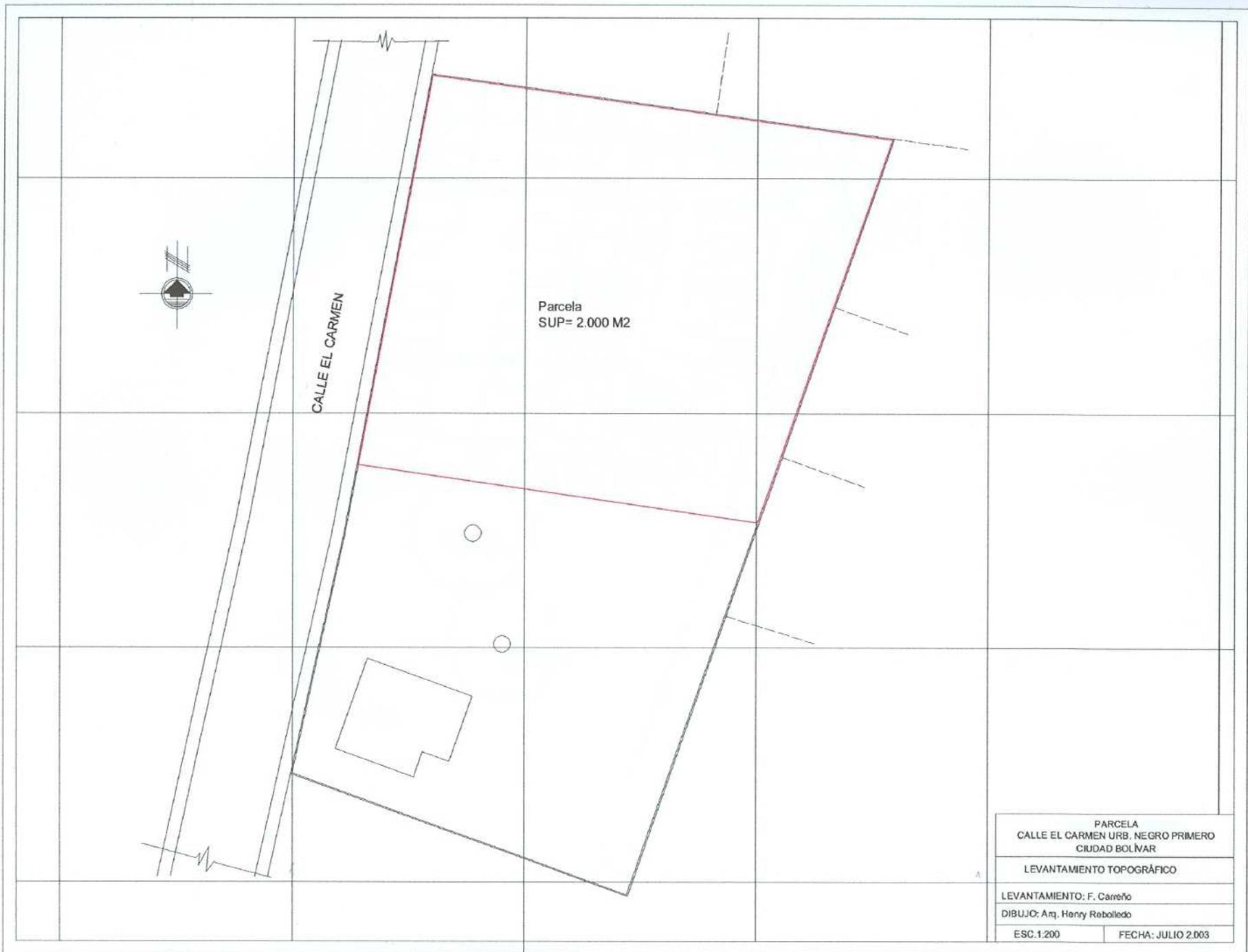
# Anexo 6

## CIUDAD BOLÍVAR





Anexo 7



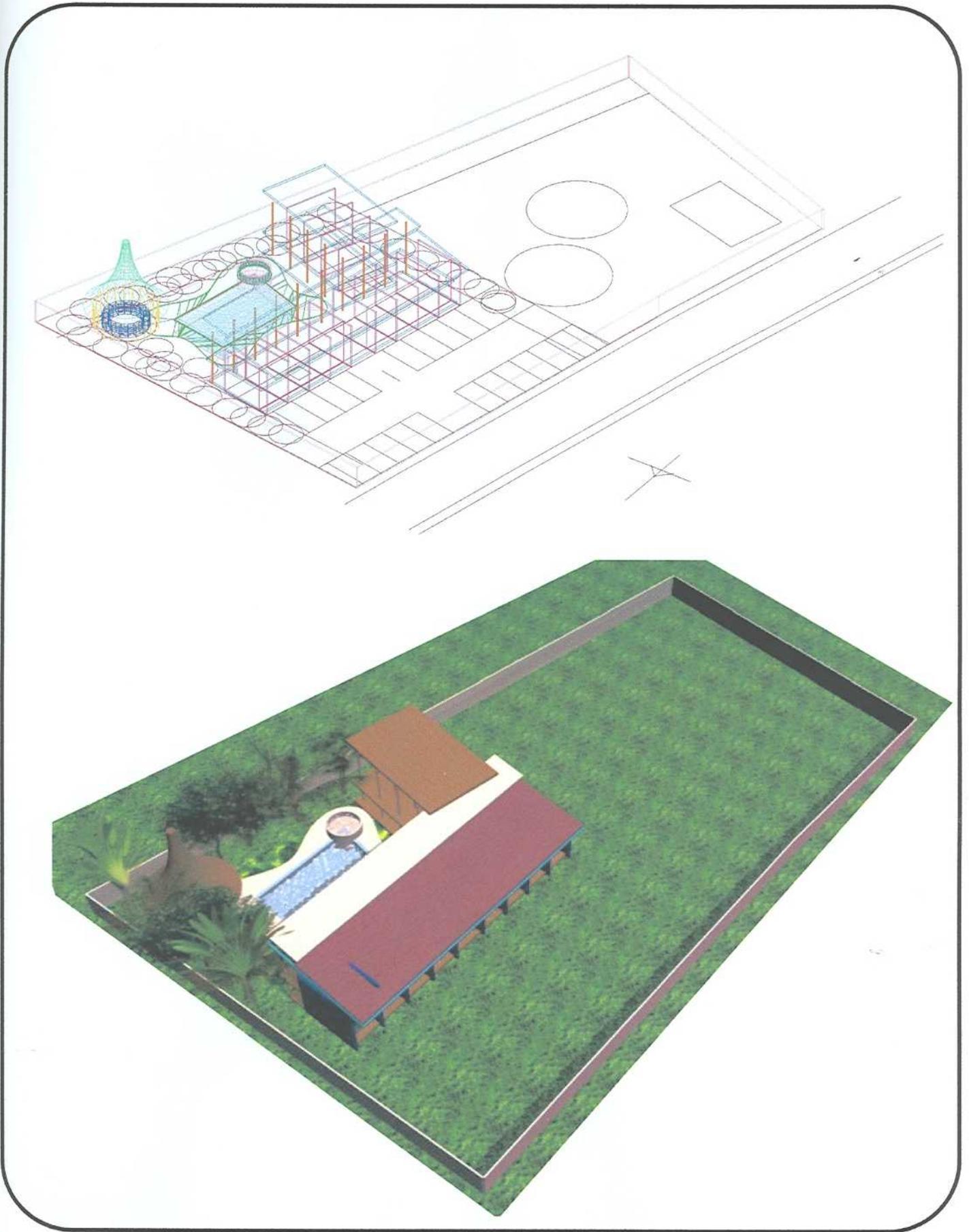
Anexo 8 superficie



POSADA LOS TAMARINDOS CALLE EL CARMEN URB. NEGRO PRIMERO CIUDAD BOLIVAR	
DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS	
LEVANTAMIENTO: F. Carroño	
DIBUJO: Arq. Henry Rebolledo	
ESC.1:200	FECHA: JULIO 2.005

Anexo 9 áreas

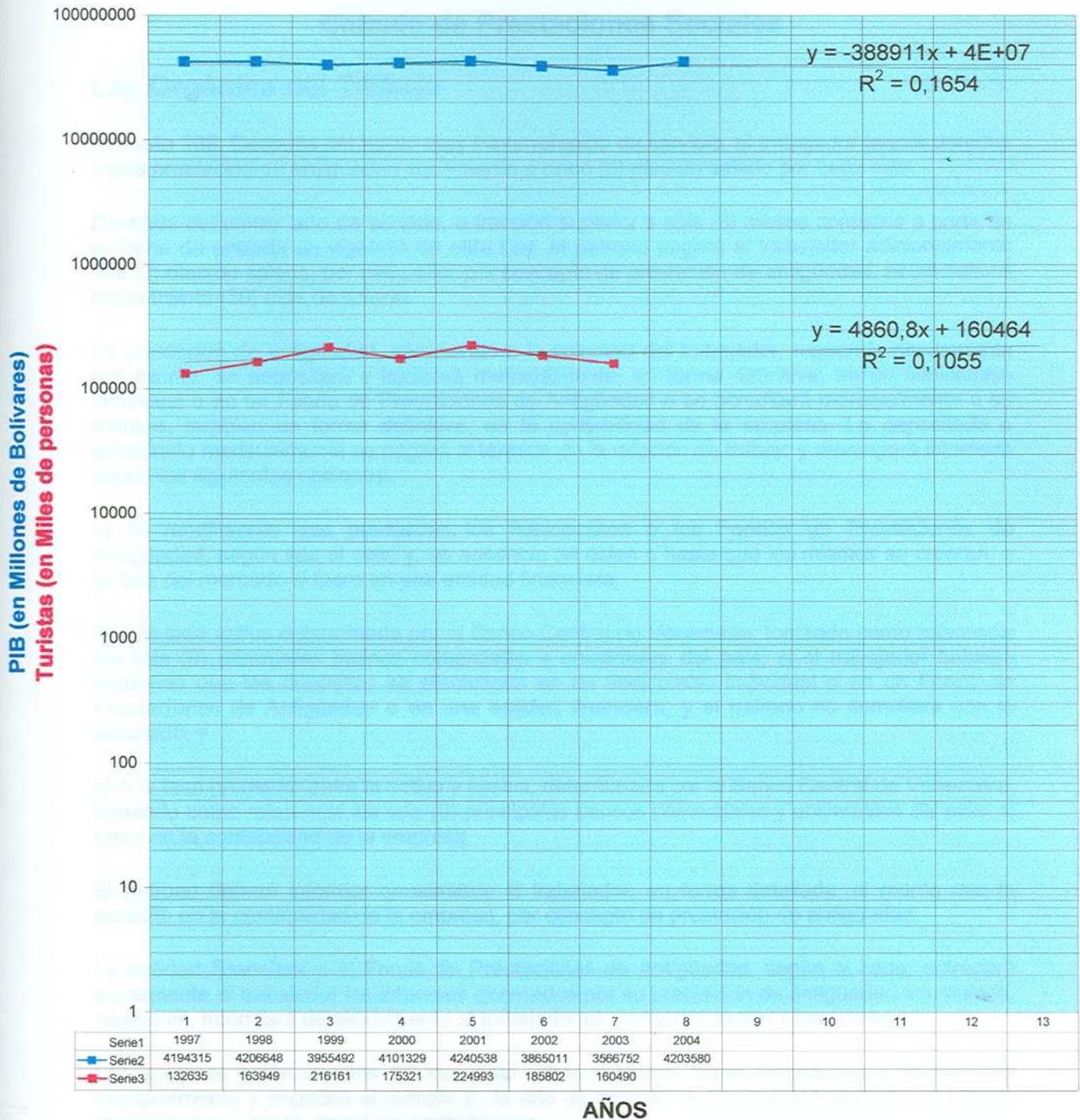
# Anexo 10





Anexo 11

RELACIÓN DEL MOVIMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO CON RESPECTO AL  
 NUMERO DE TURISTAS QUE VISITARON EL ESTADO BOLIVAR 1997-2004  
 EN ESCALA LOGARITMICA



Diseño: El investigador (2.005)

	AÑO	PIB
1	1997	41.943.151
3	1998	42.066.487
3	1999	39.554.925
2	2000	41.013.293
2	2001	42.405.381
1	2002	38.650.110
1	2003	35.667.526
	2004	42.035.809
	2005	10.612.248 (PARCIAL)

	año	Turistas
1	1997	132635
3	1998	163949
3	1999	216161
2	2000	175321
2	2001	224993
1	2002	185802
1	2003	160490

## Anexo 13

### Calculo de Prestaciones Sociales

#### Ley Orgánica del Trabajo

**Artículo 108.** Después del tercer mes ininterrumpido de servicio, el trabajador tendrá derecho a una prestación de antigüedad equivalente a cinco (5) días de salario por cada mes.

Después del primer año de servicio, o fracción superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, el patrono pagará al trabajador adicionalmente dos (2) días de salario, por cada año, por concepto de prestación de antigüedad, acumulativos hasta treinta (30) días de salario.

La prestación de antigüedad, atendiendo a la voluntad del trabajador, requerida previamente por escrito, se depositará y liquidará mensualmente, en forma definitiva, en un fideicomiso individual o en un Fondo de Prestaciones de Antigüedad o se acreditará mensualmente a su nombre, también en forma definitiva, en la contabilidad de la empresa. Lo depositado o acreditado mensualmente se pagará al término de la relación de trabajo y devengará intereses según las siguientes opciones:

a) Al rendimiento que produzcan los fideicomisos o los Fondos de Prestaciones de Antigüedad, según sea el caso y, en ausencia de éstos o hasta que los mismos se crearen, a la tasa del mercado si fuere en una entidad financiera;

b) A la tasa activa determinada por el Banco Central de Venezuela, tomando como referencia los seis (6) principales bancos comerciales y universales del país; si el trabajador hubiese requerido que los depósitos se efectuasen en un fideicomiso individual o en un Fondo de Prestaciones de Antigüedad o en una entidad financiera, y el patrono no cumpliera con lo solicitado; y

c) A la tasa promedio entre la activa y pasiva, determinada por el Banco Central de Venezuela, tomando como referencia los seis (6) principales bancos comerciales y universales del país, si fuere en la contabilidad de la empresa.

El patrono deberá informar anualmente al trabajador, en forma detallada, el monto que le acreditó en la contabilidad de la empresa, por concepto de prestación de antigüedad.

La entidad financiera o el Fondo de Prestaciones de Antigüedad, según el caso, entregará anualmente al trabajador los intereses generados por su prestación de antigüedad acumulada. Asimismo, informará detalladamente al trabajador el monto del capital y los intereses.

Los intereses están exentos del Impuesto sobre la Renta, serán acreditados o depositados mensualmente y pagados al cumplir cada año de servicio, salvo que el trabajador, mediante manifestación escrita, decidiera capitalizarlos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Cuando la relación de trabajo termine por cualquier causa el trabajador tendrá derecho a una prestación de antigüedad equivalente a:

a) Quince (15) días de salario cuando la antigüedad excediere de tres (3) meses y no fuere mayor de seis (6) meses o la diferencia entre dicho monto y lo acreditado o depositado mensualmente;

b) Cuarenta y cinco (45) días de salario si la antigüedad excediere de seis (6) meses y no fuere mayor de un (1) año o la diferencia entre dicho monto y lo acreditado o depositado mensualmente; y

c) Sesenta (60) días de salario después del primer año de antigüedad o la diferencia entre dicho monto y lo acreditado o depositado mensualmente, siempre que hubiere prestado por lo menos seis (6) meses de servicio, durante el año de extinción del vínculo laboral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El trabajador tendrá derecho al anticipo hasta de un setenta y cinco por ciento (75%) de lo acreditado o depositado, para satisfacer obligaciones derivadas de:

a) La construcción, adquisición, mejora o reparación de vivienda para él y su familia;

b) La liberación de hipoteca o de cualquier otro gravamen sobre vivienda de su propiedad;

c) Las pensiones escolares para él, su cónyuge, hijos o con quien haga vida marital; y

d) Los gastos por atención médica y hospitalaria de las personas indicadas en el literal anterior.

Si la prestación de antigüedad estuviere acreditada en la contabilidad de la empresa, el patrono deberá otorgar al trabajador crédito o aval, en los supuestos indicados, hasta el monto del saldo a su favor. Si optare por avalar será a su cargo la diferencia de intereses que pudiere resultar en perjuicio del trabajador.

Si la prestación de antigüedad estuviere depositada en una entidad financiera o un Fondo de Prestaciones de Antigüedad, el trabajador podrá garantizar con ese capital las obligaciones contraídas para los fines antes previstos.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** En caso de fallecimiento del trabajador, los beneficiarios señalados en el artículo 568 de esta Ley, tendrán derecho a recibir la prestación de antigüedad que le hubiere correspondido, en los términos y condiciones de los artículos 569 y 570 de esta Ley.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Lo dispuesto en este artículo no impide a los trabajadores o a sus causahabientes el ejercicio de las acciones que puedan corresponderles conforme al derecho común.

**PARÁGRAFO QUINTO.-** La prestación de antigüedad, como derecho adquirido, será calculada con base al salario devengado en el mes al que corresponda lo acreditado o depositado, incluyendo la cuota parte de lo percibido por concepto de participación en los beneficios o utilidades de la empresa, de conformidad con lo previsto en el artículo 146 de esta Ley y de la reglamentación que deberá dictarse al efecto.

**PARÁGRAFO SEXTO.-** Los funcionarios o empleados públicos nacionales, estatales o municipales, se regirán por lo dispuesto en este artículo.