

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD MONTEÁVILA
COMITÉ DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE
PROYECTOS.**

**Estudio de factibilidad para la creación de una posada
turística en la zona de Buche, Higuero, Municipio Brión,
estado Miranda, Venezuela.**

Trabajo Especial de Grado, para optar al Título de Especialista en Planificación,
Desarrollo y Gestión de Proyectos.

Presentado por: Gil Cobucci, Fabiana C.I: 25.987.577

Asesorado por:

Asesor de Seminario: Sarache, Xarifa

Asesor Académico: Vargas, Eduard

Caracas, Febrero del 2023

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD MONTEÁVILA
COMITÉ DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE
PROYECTOS.**

**Estudio de factibilidad para la creación de una posada
turística en la zona de Buche, Higuerote, Municipio Brión,
estado Miranda, Venezuela.**

Trabajo Especial de Grado, para optar al Título de Especialista en Planificación,
Desarrollo y Gestión de Proyectos.

Presentado por: Gil Cobucci, Fabiana C.I: 25.987.577

Asesorado por:

Asesor de Seminario: Sarache, Xarifa

Asesor Académico: Vargas, Eduard

Caracas, febrero del 2023

ACTA DE APROBACIÓN DEL TEG

REF-J-30647247-9



Comité de Estudios de Postgrado Especialización en Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos

Quienes suscriben, profesores evaluadores nombrados por la Coordinación de la Especialización en Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos de la Universidad Monteavila, para evaluar el Trabajo Especial de Grado titulado: " **Estudio de factibilidad para la creación de una posada turística en la zona de Buche, Higuerote, Municipio Brión, Estado Miranda, Venezuela**", presentado por el ciudadano: **Gil Cobucci, Fabiana**, cédula de identidad N° **25.987.577**, para optar al título de Especialista en Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos, dejan constancia de lo siguiente:

1. Su presentación se realizó, previa convocatoria, en los lapsos establecidos por el Comité de Estudios de Postgrado, el día **4 de febrero de 2023**, en el aula seis, en la sede de la Universidad.
2. La presentación consistió en un resumen oral del Trabajo Especial de Grado por parte de sus autores, en los lapsos señalados al efecto por el Comité de Estudios de Postgrado; seguido de una discusión de su contenido, a partir de las preguntas y observaciones formuladas por los profesores evaluadores, una vez finalizada la exposición.
3. Concluida la presentación del citado trabajo los profesores decidieron otorgar la calificación de Aprobado "A" por considerar que reúne todos los requisitos formales y de fondo exigidos para un Trabajo Especial de Grado, sin que ello signifique solidaridad con las ideas y conclusiones expuestas.

En Caracas, el día **4 de febrero de 2023**

Prof. Marcella S. Prince Machado

C.I. 5.003.329.



Prof. Mariela Del Valle Martellacci Trujillo

C.I. 11.312.269

APROBACIÓN DEL ASESOR

Caracas, 30 de 01 de 2023

Señores
Universidad Monteavila
Comité de Estudios de Postgrado
Especialización en Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos

Por medio de la presente informo que he revisado el borrador final Trabajo Especial de Grado de la estudiante: FABIANA GIL COBUCCI, cédula de identidad N° 25.987.577, cuyo título tentativo es "Estudio De Factibilidad Para La Creación De Una Posada Turística En La Zona De Buche, Higuerote, Municipio Brion, Estado Miranda, Venezuela", el cual cumple con los requisitos vigentes de ésta casa de estudios para asignarles jurado y su respectiva presentación.

A los 30 días del mes de enero de 2023.



Firma

Eduard Vargas

DEDICATORIA

A mis padres y mi familia, quienes emprendieron conmigo esta etapa en mi vida, y me apoyaron en el logro de todo lo que me he propuesto.

AGRADECIMIENTOS

Principalmente quiero agradecer a mis padres, y a mi hermana, quienes siempre estuvieron ahí para apoyarme, motivarme e incentivarme a lo largo de todos mis estudios, y en toda mi vida, sin ellos no hubiera sido posible este logro que les dedico completamente, es tan de ellos como lo es mío. A mi familia y a mis amigos que estuvieron ahí para apoyarme y ayudarme en todo este trayecto.

Y finalmente quiero agradecer a mis profesores y compañeros, quienes me han dado las herramientas, así como los aprendizajes necesarios, que me servirán de apoyo para las nuevas etapas que quedan por venir.

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD MONTEÁVILA
COMITÉ DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE
PROYECTOS.

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA UNA POSADA TURÍSTICA EN LA ZONA
DE BUCHE, HIGUEROTE.**

Autor: Gil Cobucci, Fabiana
Asesora de semanario: Sarache, Xarifa
Asesor académico: Vargas, Eduard
2023

RESÚMEN

El presente trabajo especial de grado tiene como objetivo determinar la factibilidad económica y financiera para la creación de una posada turística en la zona de Buche, Higuerote, Estado Miranda, Venezuela. Para ello se realizaron los diferentes estudios con la finalidad de determinar la viabilidad económica del proyecto. Primeramente, se realizó un cuadro con la metodología Lean Canvas para establecer cuál será la propuesta de valor del servicio a ofrecer a los potenciales clientes, posteriormente se realizó un estudio de mercado y de factibilidad técnica y operacional para establecer cuáles serán los costos asociados al proyecto. Para finalizar el estudio financiero permitió determinar el monto de la inversión, establecer el tiempo en el que se estará percibiendo ingresos netos, el tiempo durante el cual el proyecto recuperará la inversión total y estimar si el proyecto es viable o no.

Palabras clave: posadas; turismo; estudio de factibilidad; metodología Lean Canvas; factibilidad económica y financiera.

INTRODUCCIÓN

El proyecto que se presenta a continuación busca fomentar el desarrollo turístico en la zona de Buche, Higuerote, Municipio Brion, ofreciendo no solo un espacio de estadía para aquellas personas que deseen trasladarse por razones vacacionales, si no, también actividades y paseos que fomentan las alianzas con aquellas pequeñas comunidades que forman parte de la zona a desarrollar. Este estudio de factibilidad que lleva por nombre, “Estudio de factibilidad para la creación de una posada turística en la zona de Buche, Higuerote, Municipio Brión, Estado Miranda, Venezuela”, se encuentra enmarcado en el análisis de la propuesta de valor para el cliente esperado, así como en el análisis económico y financiero de rentabilidad de un proyecto de negocio.

De acuerdo con esto, se procede a realizar una extensa investigación para poder realizar la evaluación de la factibilidad del proyecto. Como objetivo general se estableció analizar la factibilidad económica - financiera para la creación de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote, para poder determinar la rentabilidad de este. Luego se procedió a generar la propuesta de valor que se le ofrecerá al consumidor que se pretende atacar, establecer una estructura de costos para tener una idea de cuánto costará el proyecto, y finalizar con un análisis de la rentabilidad del proyecto y en cuanto tiempo se estará recuperando la inversión.

En el primer capítulo se determinó cuál era el problema y la necesidad detectada para justificar la creación del proyecto, siendo esta la falta de alojamientos en la zona y el bajo desarrollo turístico debido a la pandemia por COVID-19, así como también los objetivos mencionados en el párrafo anterior. De igual forma se estableció el alcance del proyecto, todo lo que el estudio comprende y lo que no.

Para el segundo capítulo se determinaron los antecedentes, trabajos tomados como base para el estudio del proyecto, las bases teóricas, para comprender los conceptos básicos de lo que se tratará en cada parte del proyecto

y las bases legales necesarias para llevar a cabo el proyecto. El tercer capítulo se basa en entender el contexto en el que se está trabajando el proyecto, cuál será el sector de producción, el servicio a ofrecer y los principales competidores.

Con el capítulo cuatro se abarcará la parte metodológica del proyecto, qué metodología se implementará para desarrollar el estudio. Así como la línea de trabajo, el tipo y el diseño de investigación, la población y muestra para realizar la recolección de datos, junto con las técnicas y herramientas de este, luego se procederá a realizar el procesamiento y análisis de los datos obtenidos. En relación con el capítulo cinco, se va a trabajar en el desarrollo de la propuesta para el proyecto, todo lo que engloba el establecimiento del servicio y cómo se llevará a cabo. A su vez incluye el desarrollo de los estudios y las evaluaciones propuestas en los objetivos establecidos al principio del proyecto. Luego se finalizará el proyecto con el capítulo seis, correspondiente a las conclusiones y recomendaciones.

Capítulo I

El Problema

1.1. Planteamiento del problema

Cuando se habla de turismo se hace referencia a la actividad o actividades que realiza el ser humano, que consiste en viajar por placer fuera de su entorno habitual, bien sea por un periodo de tiempo largo o uno corto. Actividad que se realiza desde muchos siglos atrás, principalmente para buscar el disfrute y el descanso de la persona o grupo de personas.

Venezuela se caracteriza por ser un país diverso que cuenta con una variedad de paisajes, monumentos naturales, y una larga lista de atractivos turísticos. Aquí observamos diferentes tipos de alojamiento que van desde pequeñas posadas a grandes hoteles, de actividades tranquilas como un paseo por la Colonia Tovar hasta actividades extremas como rafting, paracaidismo, canyoning, bucear por el transparente mar de Los Roques o subir en el teleférico “Mukumbarí” hasta uno de los picos más altos del país.

Las posadas son un tipo de alojamiento que ha proliferado de manera exponencial en los últimos años, y que abarca los diferentes escenarios del país, desde las zonas costeras, pasando por las zonas desérticas, hasta las montañosas. Sin embargo, todavía quedan zonas donde este concepto se encuentra muy precario, como lo es la zona de Buche, ubicado en Higuero, estado Miranda.

Higuero posee una privilegiada ubicación geográfica debido a su proximidad de la capital, convirtiéndola en una de las zonas turísticas más concurridas. Higuero ofrece no solo destinos como playa, también, ofrece una diversidad de actividades ubicadas en pequeñas comunidades dentro del mismo, por ejemplo, Birongo, lleno de paisajes explorables como las cuevas de Alfredo Jahn, rutas del cacao en Barlovento, posibilidad de acceso hacia islas como La Tortuga, y playas aledañas como la Bahía de Buche, entre muchas otras. En la carretera vía a Chirimena aproximadamente a media hora del pueblo de Higuero, específicamente en la zona de Buche, se encuentran unos terrenos con una gran capacidad de desarrollo turístico, actualmente diseñada para generar actividades como full day,

debido a sus instalaciones con piscina y acceso a la bahía, y con miras a desarrollar un espacio donde se puedan alojar aquellas personas que vienen de la capital a pasar unos días diferentes y salir de la cotidianidad.

Debido a la pandemia que acogió al mundo entero en marzo del 2020 el sector turismo se vio fuertemente afectado, y Venezuela, un país que posee un gran desarrollo turístico no se quedó atrás, las restricciones de movilidad entre estados y la falta de abastecimiento de gasolina, provocaron que se limitara el turismo a las zonas playeras y dejando a un lado las diferentes actividades que se pueden realizar. Higuerote, es una zona considerada como un destino turístico que también se vio afectado, pues su gente vive de negocios locales, que sin turistas no pueden operar a plenitud, sobre todo el área de hotelería. Como menciona Bravo (2021) “los hoteles venezolanos registraron una baja ocupación desde el inicio de la cuarentena, decretada en marzo de 2020, como consecuencia de las restricciones... Según cifras de la Federación Nacional de Hoteles de Venezuela (Fenahoven), solo el pasado mes de diciembre cerró con 30% de hospedados, frente al 20% que reportaba el sector de hospedaje desde que la pandemia llegó al país. “trayendo como consecuencia hasta el cierre de estos, como se mencionó anteriormente la zona hotelera de todos los sectores turísticos, incluido Higuerote se vio afectado en el desarrollo del área hotelera. Todo esto, aunado al hecho de que no hay tantos lugares de alojamiento en la zona, pues se reducen a apartamentos en alquiler (en su mayoría dentro del pueblo), y algunos hoteles nuevos y viejos que todavía se encuentran en funcionamiento.

Por lo que se puede resumir que actualmente en Higuerote, así como a lo largo de todo el territorio nacional, en consecuencia, del periodo de pandemia por el COVID - 19, se observa una problemática en términos de desarrollo de turismo, y la falta de alojamientos, sin distracciones, con un ambiente de tranquilidad y en un lugar donde todas las actividades, paseos y comodidades van dirigidos a ellos. Ante esta problemática se propone la creación del servicio de una posada ubicada en la zona costera de Higuerote, en el área de Buche. Y, además, como valor agregado, se busca fomentar el desarrollo turístico en la zona, ofreciendo no solo

estadía sino también paseos y alianzas con aquellas pequeñas comunidades para que sean reconocidas por los turistas.

1.

1.2. Objetivos

a. Objetivo General

Analizar la factibilidad económica - financiera de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.

b. Objetivos específicos.

1. Definir la propuesta de valor para los potenciales clientes de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.
2. Establecer la estructura de costos de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.
3. Determinar la factibilidad económica - financiera para una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.

1.3. Justificación

Desde el inicio de la pandemia, Venezuela, así como el resto del mundo, se vio afectada en el sector turismo, pues al tener limitantes en el tránsito de un estado a otro, las personas no podían movilizarse a los sectores de esparcimiento, hoy en día con la flexibilización de las regulaciones por la pandemia se observa una creciente demanda por parte de la sociedad de espacios para el disfrute del tiempo libre, pues con el confinamiento son pocas las actividades que se pueden realizar, razón por la que se busca satisfacer las necesidades mencionadas anteriormente. Se buscó realizar este proyecto, con miras de crear un espacio donde las personas pudieran salir de la cotidianidad y del confinamiento en sus casas y disfrutar.

La finalidad de este proyecto es primordial, debido a que con su puesta en marcha se espera establecer un espacio de hospedaje y recreación en la zona, con una distancia cercana a la capital, aumentando la motivación de los turistas, para lograr que su permanencia sea agradable y placentera, además ayudando a generar interés hacia otros servicios o actividades que ayuden al desarrollo del turismo y crecimiento económico en esta zona.

Con el establecimiento de esta posada se benefician en primer lugar, los huéspedes, pues están ganando un espacio de recreación novedoso; y, en segundo lugar, se beneficiaría la zona de Higuero, pues se aumentará la competitividad de la zona y por ello del sector; debido a que podría generar un impulso en el resto de los lugares de alojamiento, en apertura nuevos servicios, además ayudando a que se pueda contar con un mayor número de sitios de alojamiento durante la temporada.

1.4. Alcance y Delimitación

El presente estudio comprende la evaluación de la factibilidad financiera de una posada turística en Higuero a través de un estudio económico - financiero, no contempla la etapa de ingeniería ni de construcción de esta.

Este proyecto se llevará a cabo en la zona de Bucho, Higuero. Donde se encuentran unos terrenos propios que cuentan con una gran capacidad de desarrollo turístico, y grandes espacios, en algún momento los espacios fueron utilizados para actividades recreacionales de Full-days, pues sus instalaciones cuentan con piscina y un acceso con muelle hacia la bahía de Bucho. El espacio tiene la capacidad de construcción para una posada de 6 habitaciones medianas, estilo townhouses para albergar aproximadamente 12 personas.

El proyecto va dirigido a un público "solo adultos" es decir personas mayores de edad, sin embargo, se podrá permitir el acceso a menores de edad siempre y cuando tengan más de 12 años. Los huéspedes se deberán trasladar con vehículos desde la capital o de cualquier otra parte del país, hacia las instalaciones. Es importante destacar que deberán acceder de manera terrestre, no se permitirá el acceso por mar, para aquellas personas que poseen embarcaciones.

1.5. Cronograma de actividades a desarrollar.

Actividades a desarrollar	Mes				
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb
Capítulo I					
Planteamiento del problema					
Objetivo General					
Objetivos Específicos					
Justificación					
Alcance y Delimitación					
Cronograma de Ejecución					
Capítulo II					
Antecedentes					
Bases teóricas					
Bases Legales					
Capítulo III					
Marco Contextual					
Capítulo IV					
Tipo de Investigación					
Metodología					
Capítulo V					
Desarrollo de la Propuesta					
Estudio de Mercado					
Metodología Lean Canvas					
Factibilidad Técnica y operacional					
Definición del cronograma de ejecución					
Análisis de Resultados					
Conclusiones					
Recomendaciones					

Capítulo II

Marco Teórico

2.1. Antecedentes

Díaz, J. (11/2017/2013). Estudio de factibilidad para la instalación de un Spa-Posada en tacarigua de la laguna ubicada en el Estado Miranda. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. Presenta un trabajo de grado para optar al título de especialista en gerencia de proyectos, titulado: Estudio de factibilidad para la instalación de un Spa-Posada en tacarigua de la laguna ubicada en el Estado Miranda. El objetivo principal de este trabajo es evaluar la factibilidad técnica y económica del diseño e instalación de una propuesta alternativa de alojamiento temporal diseñado para el bienestar integral del cuerpo, la mente y el espíritu, a través del descanso, esparcimiento y terapias naturales. El presente trabajo de investigación tuvo como finalidad el estudio de la factibilidad técnica, económica y financiera ante la creación de una posada ecoturística en el Estado Miranda, para lo cual a través de las características técnicas, económicas y financieras del proyecto se realizó un análisis profundo del mercado actual y se dio a conocer la rentabilidad, tanto del promotor como del negocio, a fin de garantizar el éxito de la inversión. El trabajo concluyó en que el proyecto no es viable para ser negocio, sin embargo, se consideran varias recomendaciones para hacer más atractivo y viable el proyecto.

Lemus J. y Pérez E. (junio 2011). La percepción de las condiciones sociales y su influencia en el desarrollo de la actividad turística en la parroquia Higuero, Estado Miranda, Venezuela. Scielo Analytics, 27. El objetivo principal de este trabajo es revisar y actualizar las políticas para la conformación de Zonas de Interés Turístico (ZIT), especialmente la declarada para 1974 en la región Barlovento del estado Miranda, el objetivo general se centró en analizar las áreas turísticas que la conforman actualmente que puedan ser aprovechadas para impulsar el turismo de manera más sustentable. La

investigación se inició con el diagnóstico del paisaje natural, el cual comprendió las evaluaciones de las variables físico-naturales (topografía, clima y vegetación) para saber la disponibilidad y estado en que se encuentra el ambiente natural de la subregión. El trabajo concluyó en la delimitación de dos áreas turísticas en la subregión Barlovento, la primera de ella se visualiza en toda la franja costera de Barlovento donde se concentra la mayoría de los atractivos turísticos, instalaciones de alojamiento y servicio de apoyo a la actividad turística, espacio de turismo de sol y playa y la segunda área turística visualizada posee atractivos naturales potenciales para el desarrollo de un turismo de aventura, contemplación e interpretación, la cual permite ofrecer una diversificación en la actividad turística de la subregión Barlovento.

Reyes, A. (2012). Estudio de factibilidad para la instalación de una posada turística en la localidad de Higuero, en Venezuela estado Miranda. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello. El objetivo principal de este trabajo es evaluar la factibilidad de la instalación de una Posada Turística - Escuela de categoría tres estrellas, en el área de Higuero del municipio Brión del estado Miranda, que concluye en que la factibilidad Legal, Técnica, Financiera y del Mercado fueron positivas y llevaron a la aprobación del proyecto o posada. Para el proyecto se utilizó una metodología de análisis y proyecciones económicas, políticas de empresas y factibilidad, que permitieron determinar la viabilidad del proyecto.

2.2. Bases Teóricas

Para englobar y ver de una manera más clara cómo funciona el proyecto para un estudio de factibilidad de una posada es necesario conocer algunos conceptos básicos que serán la base de todo, en primer lugar debemos aprender un poco sobre la economía en Venezuela, luego aprender sobre cómo funciona el sistema turístico en Venezuela, pues esta será el área donde se desarrollará el proyecto, y conocer como se ha desarrollado con los años ayudará a saber cómo adaptar el proyecto en el entorno y por esta misma razón es también importante saber cómo

funciona el turismo dentro del estado en que estará ubicado. Luego es necesario conocer qué es una posada turística, como funciona y qué historia tiene en Venezuela, y muy importante para llevar a cabo el proyecto será necesario conocer qué es un estudio de factibilidad, cuáles son los pasos para seguir y qué resultados nos arroja.

a. Posadas turísticas

Una de las características que se mencionan anteriormente son las actividades económicas que envuelven al turismo nacional, siendo una de ellas las infraestructuras y lugares de alojamiento, como son las posadas. Explica Morales O. (2017) como se citó en Reyes (2008) una posada turística se puede definir como una instalación receptora de pequeña escala localizada en centros poblados, áreas rurales, en rutas o circuitos turísticos administradas por un familiar o pequeños empresarios, destinada a satisfacer la demanda de los servicios de alojamiento y alimentación.

En Venezuela el turismo comenzó a desarrollarse como un programa integral de posadas turísticas en 1978, con el Programa de Turismo Rural con ideas españolas y francesas del turismo. El programa consistía en cambiar la antigua pensión rural a posada turística con un estilo más estético. La posada tenía como función atender huéspedes durante sus viajes, filosofía que contemplaba el servicio de hospedaje, la recreación y la armonía con la decoración de la posada. El criterio fue que lo pequeño es hermoso y debía contribuir a mantener el equilibrio en el medio rural evitando la destrucción del medio ambiente y la coherencia cultural de la región. Esto contribuyó a la renovación de caseríos con potencial para cumplir la función de hospedaje para personas que buscaban descansar alejados del medio urbano. (Morales O. 2017) También menciona Sánchez L. (2009) que una posada turística es una instalación, receptora de pequeña escala, administrada por una familia o por pequeños empresarios, destinada a satisfacer la demanda de los servicios de alojamiento y alimentación de los usuarios en forma temporal. En Venezuela, la mayoría de las posadas opera bajo la modalidad de empresa familiar, también denominada pequeña y mediana industria (PYME), que, si bien representan una fuente

importante para la creación de empleo, su potencial en este campo es coartado por los bajos niveles de productividad y de calidad de los productos, así como por la falta de acceso al crédito y a la formación profesional.

a.

b. Estudio de Factibilidad Económico - Financiero

Un proyecto se desarrolla a partir de una idea con la finalidad de resolver un problema y de responder a una o varias necesidades existentes. Pero para lograr esto, primero se deben realizar una serie de estudios y pruebas que determinarán si esta idea será factible y sostenible en el tiempo. Definen Sapag N. y Sapag R. (2008) el estudio del proyecto pretende contestar el interrogante de si es o no conveniente realizar una determinada inversión. Esta recomendación sólo será posible si se dispone de todos los elementos de juicio necesarios para tomar la decisión.

En el análisis de la viabilidad financiera de un proyecto, el estudio técnico tiene por objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes a esta área. Deberá definir la función de producción que optimice el empleo de los recursos disponibles en la producción del bien o servicio del proyecto. De aquí podrá obtenerse la información de las necesidades de capital, mano de obra y recursos materiales, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto. (Sapag N. y Sapag R. 2008)

Otro de los factores a considerar es el estudio de mercado, por el hecho de que aquí se define la cuantía de su demanda e ingresos de operación, así como los costos e inversiones implícitos. El estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y demanda, o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificando las políticas y los procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial. Otro aspecto que considerar es el estudio financiero, la última etapa del análisis de viabilidad financiera de un proyecto. Los objetivos de esta etapa son ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionaron las etapas anteriores, elaborar los cuadros analíticos y datos adicionales para la

evaluación del proyecto y evaluar los antecedentes para determinar su rentabilidad. (Sapag N. y Sapag R. 2008)

c. Metodología LEAN CANVAS

Señalan Quintero M, y Barreto, M (2015) que este método fue creado por Ash Maurya tras leer el libro “Business Model Generation” de Alexander Osterwalder, creador del Modelo Canvas. Maurya hizo una modificación al modelo de Osterwalder optimizándolo para start-ups, compañías nuevas en proceso de desarrollo y en búsqueda de mercados para poder desarrollar y trabajar la propuesta de valor que se le estará ofreciendo al potencial cliente, esta metodología ayudará a ver el proyecto desde los diferentes puntos del emprendimiento y del negocio, así como dar un comienzo a estudiar lo que será la estructura de costos de este.

Se plantea como pilares principales del modelo los siguientes aspectos: producto, perspectiva del cliente, gestión de la infraestructura y aspectos financieros.

(Ferreira, D. 2015)

d. Tamaño del proyecto.

Explica Sapag, N y Sapag, R. (2008) que la importancia de definir el tamaño que tendrá el proyecto se manifiesta principalmente en su incidencia sobre el nivel de las inversiones y los costos que se calculen y, por tanto, sobre la estimación de la rentabilidad que podría generar su implementación. La determinación del tamaño responde a un análisis interrelacionado de una gran cantidad de variables de un proyecto: demanda, disponibilidad de insumos, localización y plan estratégico comercial de desarrollo futuro de la empresa que se crearía con el proyecto, entre otras.

e. Localización del Proyecto

La localización es el análisis de las variables que determinan la locación adecuada del proyecto, la decisión acerca de dónde ubicar el proyecto obedecerá no sólo a criterios económicos, sino también a criterios estratégicos, institucionales

e, incluso, de preferencias emocionales. Con todos ellos, sin embargo, se busca determinar aquella localización que maximice la rentabilidad del proyecto (Sapag, N y Sapag, R. 2008)

f. Cronograma de ejecución

El Project Management Institute (2017) define al cronograma de ejecución como un plan detallado que representa el modo y el momento en que el proyecto entregará los productos, servicios y resultados definidos en el alcance del proyecto y sirve como herramienta para la comunicación, la gestión de las expectativas de los interesados y como base para informar el desempeño.

g. Restricciones o limitaciones del proyecto.

El Project Management Institute (2017) explica que cada proyecto y su plan para la dirección del proyecto son concebidos y desarrollados en base a un conjunto de supuestos y dentro de una serie de restricciones. El análisis de supuestos y restricciones explora la validez de los supuestos y las restricciones para determinar cuáles suponen un riesgo para el proyecto. Las amenazas pueden ser identificadas a partir de la inexactitud, la inestabilidad o la. Las restricciones pueden dar lugar a oportunidades a través de la eliminación o relajación de un factor limitante que afecta la ejecución de un proyecto o proceso y que pueden ser de diferentes índoles.

2.3. Bases legales

Instrumento Legal	Artículo	Comentario
Perisología de las posadas por el Ministerio de Turismo		
Registro turístico nacional (RTN)	Ley orgánica de turismo: Artículos 3, 8 y 74	Para cualquier tipo de proyecto turístico es necesario inscribirse en el Registro Turístico Nacional (RTN), tanto Personas Naturales o Jurídicas, siempre y cuando estén dedicadas a la prestación de servicios turísticos en la República Bolivariana de Venezuela

Conformidad Turística	Ley orgánica de turismo: Artículo 1	Se otorga a los prestadores de servicio turísticos, previa evaluación por parte de la Dirección General de Proyectos Turísticos de este Ministerio
Licencia de Turismo	Ley orgánica de turismo: Artículo 88	Permiso o acreditación otorgada por el Ministerio del Poder Popular con competencia en turismo para operar o funcionar como Prestador de Servicio Turístico por cada actividad que realice.
Contribución especial de 1%	Ley orgánica de turismo: Artículos 52 y 53	Son prestadores de servicio turísticos los sujetos pasivos de la contribución especial del uno por ciento (1%), cuya determinación se efectúa aplicando esta alícuota sobre los ingresos brutos obtenidos mensualmente. Su declaración y pago debe efectuarse dentro de los quince días (15) continuos siguientes al término de cada periodo impositivo.
Categorización de de Establecimientos Alojamiento Turístico	Ley orgánica de turismo: Artículo 9	Proceso aplicado a los establecimientos de alojamiento turístico para medir la calidad y cantidad de servicios que prestan a los huéspedes, el cual los ubicará en una categoría determinada, según el tabulador de servicios que corresponda a su clasificación.
Solicitud de Factibilidad Socio Técnica en Establecimientos Turísticos	Gaceta oficial No. 40.413	Otorgada por el Ministerio de Turismo, a aquellas personas que deseen operar una posada turística. Debe consignar los recaudos necesarios
Ministerio de Salud		
Certificado de salubridad y permisos sanitarios	Ley orgánica de la administración central: Artículo 30 Ley orgánica del sistema nacional de Salud: Artículo 26	El certificado de salubridad es otorgado por el Ministerio de Sanidad mediante una inspección realizada al establecimiento una vez que haya concluido el mismo en el mes seis, también les dará una certificación a los empleados encargados de la cocina después de la realización de un curso de manipulación de alimentos que dicta el Ministerio de Salud.
Alcaldía de Brión		
Constancia de Inicio de Obras Nuevas de Edificaciones y Urbanismo	Ley Orgánica de Ordenación Urbanística: Artículos 80 y 84 Ordenanza Sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en General: Artículos 1 y 10	Para la construcción de un proyecto que puede ser de uso residencial, asistencial, comercial, educacional, así como, un desarrollo urbanístico.

Conformidad de uso	Gaceta No. 25.227	Es la certificación que se otorga a todo inmueble que desee instalar un comercio, ejerciendo una actividad conforme a la permitida por la ordenanza de zonificación vigente.
Protección ambiental	Ley orgánica del ambiente: Artículo 3	La evaluación de impacto ambiental es un proceso de advertencia temprana que opera mediante un análisis continuo, informado y objetivo que permite identificar las mejores opciones para llevar a cabo una acción sin daños intolerables, a través de decisiones concatenadas y participativas, conforme a las políticas y normas técnicas ambientales

Capítulo III

Marco Contextual

3.1. Economía Actual en Venezuela

Venezuela se ha caracterizado por tener etapas económicas muy marcadas y diferentes unas de las otras. Sin embargo, un panorama actual de la economía venezolana señala el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales UCAB (2021) destaca que para el año 2021 ha habido una reducción en la tasa de deterioro del nivel de actividad económica interna, afectada por la inestabilidad política, deficientes políticas económicas y recientemente, por las sanciones económicas al régimen y la pandemia del COVID19. La consecuente caída en los ingresos fiscales de origen externo y la magnitud de la paralización de la actividad del sector privado han forzado un relajamiento en las políticas vigentes de control y regulación, a lo cual hay que añadirle el deterioro de la capacidad institucional del sector público para administrar esas políticas.

La economía ha continuado dolarizándose, en un ambiente hiperinflacionario y un escaso control efectivo del Banco Central sobre estas áreas. El gobierno ha continuado recurriendo a la emisión monetaria, que se ha convertido en la principal fuente de financiamiento del sector público, aunque el rendimiento de este canal se ha reducido en la medida que la demanda de dinero local ha disminuido significativamente, a la par del incremento en la velocidad de circulación de los bolívares emitidos. La caída en las exportaciones petroleras ha sido contrarrestada muy parcialmente por las exportaciones de otros minerales, especialmente el oro que se ha estado explotando con enormes costos ambientales, las exportaciones del sector privado y, sobre todo, el incremento de las remesas remitidas por la población emigrante. Sin embargo, esto no ha impedido que las importaciones se contraigan de manera significativa. La naturaleza de la crisis interna y la estructura del proceso productivo que se ha ido reconfigurando, no hacen posible la reducción de los muy altos niveles de pobreza y, más bien, profundizan la desigualdad. (Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales UCAB, 2021)

2.4. Sistema Turístico Venezolano

Resaltan Trejo J. y Marcano N. (2016) que La actividad turística tiene una importancia económica y socio productiva significativa en el conjunto de sectores que integran la economía de cualquier país, tanto por su contribución al valor añadido como por su capacidad de crear infraestructuras óptimas, desarrollo de establecimientos gastronómicos y hoteleros, crecimiento del transporte aéreo, terrestre o marítimo y de producir fuentes de trabajo para ofrecer un mercado más competitivo, de ahí que surjan variedad de beneficios económicos, ya que permite la generación de empleos directos e indirectos; fomenta la economía en áreas de menor crecimiento o expansión; aporta diferentes bienes y servicios e impulsa el desarrollo de otras actividades económicas para atender las necesidades de los turistas.

Venezuela, es uno de los pocos países de América del Sur con una vasta biodiversidad natural y variedad de paisajes, que la ubican entre los diez países con mayor diversidad biológica del mundo Asimismo, Venezuela se caracteriza por sus amplias y variadas bellezas naturales, por la diversidad de lugares y monumentos históricos, sus expresiones socioculturales y por su extensa dimensión territorial y pluralidad de zonas climáticas, entre otros patrimonios históricos y artísticos, lo que en su conjunto, favorecen la práctica del turismo que se ha desarrollado a gran escala en el mundo. El turismo en Venezuela se rige bajo la Ley Orgánica de Turismo (LOT, 2001), la cual promueve, organiza y regula dicha actividad, así como la organización y funcionamiento del sistema turístico nacional. El turismo actualmente en Venezuela no representa el mayor ingreso económico ya que, el Estado no ha hecho la inversión necesaria en la actividad turística, esta no ha sido masiva, lo cual ha traído como consecuencia otro aspecto preocupante, como lo es el que no todas las regiones cuentan con las mismas posibilidades de crecimiento turístico. (Trejo J. y Marcano N. 2016)

En Venezuela, el turismo ocupa la tercera partida de ingresos después del petróleo y la recaudación de impuestos, siendo un factor verdaderamente

significativo para el impulso socioeconómico y cultural del país, dada la diversidad de actividades favorables que trae consigo; ha generado como resultado que el sector oficial retome el interés en el diseño de políticas turísticas. (Sánchez L. 2009)

Es importante resaltar algo que ha afectado el turismo nacional, y es que a pesar de poseer bellezas naturales espectaculares con las que se puede lograr que la actividad turística ocupe el primer lugar, en cuanto a actividades económicas se refiere, es el hecho de que inexplicablemente estas no son aprovechadas en su totalidad, debido a que surgen obstáculos y limitaciones que hacen que Venezuela no sea concebida como país receptor de turistas extranjeros, debido a que existen muchas fallas a la hora de brindarles calidad en relación a: infraestructuras y prestación de servicios como guías y centros de información de apoyo al turista a nivel local y nacional, unidades de transporte público y privado, problemas de seguridad que afectan a los visitantes, información sobre restaurantes, servicios sanitarios y hoteles de carretera, condiciones sobre vías de comunicación, entre otros. (Trejo J. y Marcano N. 2016)

2.5. Turismo en el Estado Miranda

El estado Miranda se ubica en la región centro-norte de Venezuela, y concentra una gran actividad turística relacionada en su mayoría con la diversidad ambiental; esta variedad física está conformada por: valles, montañas, caudalosos ríos, fértiles suelos, vegetación y más de 93 kilómetros de playas. Para objetivos de este proyecto se estudiará específicamente la parroquia Higuerote ubicada en el municipio Brion de este estado, la cual se caracteriza por la presencia de recursos naturales, principalmente playas. Señala Lemus J. y Pérez E. (2011) que la población visitante de Carenero-Higuerote es casi tres veces la población residente de la zona, y van a sus playas en cualquier época del año, especialmente los fines de semanas, temporadas de carnaval, semana santa, días de asueto y, vacaciones escolares. lo que evidencia la importancia de esta actividad dentro de la región. Sin embargo, para el desarrollo de un turismo eficiente en la parroquia son necesarios programas para mejorar y ampliar la

cobertura de los servicios básicos, ya que estos son insuficientes para satisfacer las necesidades de la población, tanto residente como visitante, además las infraestructuras turísticas y de vialidad son poco accesibles por el deterioro en el que se encuentran. Se debe considerar al turismo como una importante opción para solucionar los problemas sociales propios del área, así como también, los económicos. Sus líneas de costas, su biodiversidad, la calidad de su pueblo y antecedentes históricos, obligan a pensar en un tipo de desarrollo económico, donde el turismo asuma su papel integrador, regulador y estimulador de procesos que revisen la función de las sociedades o comunidades. Asimismo, estudiar hasta qué punto deben estar preparadas las colectividades para enfrentar las influencias del turismo que vulneren ese espacio.

Los organismos públicos y los grupos económicos ligados al sector turístico han tenido la posibilidad de hacer de Higuero y sus alrededores una ciudad humana y agradable, donde se conjuguen el medio natural privilegiado y los componentes urbanos. Sin embargo, la ineficacia de los primeros, en hacer cumplir las normativas urbanísticas y en satisfacer las demandas de la población, junto al poder económico han generado un proceso de crecimiento urbano no controlado ni planificado, cuyo producto, es un espacio desigualmente distribuido en los servicios a la población residente de Higuero. (Lemus J. y Pérez E. 2011) A todo esto podemos agregarle la falta de facilidades, como mencionan Díaz, M. y Lemus J. (2018) y que la actividad turística desarrollada en la zona no ha logrado alcanzar los beneficios económicos, ambientales y sociales esperados de dicha actividad. Tal caso se evidencia con Higuero (principal centro urbano de la región) y su área de influencia, donde prácticamente no existen facilidades de alojamiento, lo que contribuye a que una parte de los centros poblados cercanos al área urbana de Higuero dependan exclusivamente de ella en algunas actividades como alojamiento, actividades comerciales, transporte, educación, entre otros.

2.6. Sector de Producción

El servicio que se quiere ofrecer va dirigido al sector terciario, es decir, aquel que incluye todas las actividades que no producen una mercancía como tal, pero que se encargan de abastecer al mercado de bienes y servicios y que, por lo tanto, devienen necesarias y fundamentales para el correcto funcionamiento de la economía en general, como lo es el negocio turístico o la empresa hotelera. Dicho servicio va dirigido a todas aquellas personas que se trasladen al pueblo de Higuerote que requieran de un hospedaje en la zona de Buche, en Higuerote. Sin embargo, no va dirigido a todo el público, pues esta será una posada para personas mayores de edad y niños a partir de los 12 años.

2.7. Servicio

El producto consiste en establecer un servicio de alojamiento de tipo turístico en la zona de Buche, en Higuerote. Que consta de 6 habitaciones (todas iguales en tamaño) capaz de albergar 12 personas cómodamente, además dentro de la posada se establecerá un pequeño restaurante, para poder ofrecer la estadía junto con planes completos de comidas y bebidas, especialmente por la distancia entre la posada y el pueblo de Higuerote, también se contará con diferentes actividades para los huéspedes. Con la finalidad de sacar provecho de la capacidad turística y la demanda de espacios de alojamiento en la zona, pues con su puesta en marcha se espera crear un espacio de hospedaje y recreación en la zona, con una distancia cercana a la capital y con un concepto novedoso, aumentando la motivación de los turistas.

Un elemento importante de este proyecto es el desarrollo turístico que se le está ofreciendo a la localidad y a las personas que la habitan, les da la oportunidad de crecer a aquellos que poseen pequeños emprendimientos locales, desde negocio hasta aquellos que se desempeñan como guías turísticos de las innumerables riquezas naturales que posee la zona.

2.8. Competidores

A pesar de la situación que vive la localidad existen establecimientos parecidos o que ofrecen un servicio de hospedaje y podrían considerarse nuestros competidores:

Alquileres de apartamentos o casas vacacionales: si bien estas no son consideradas por el Ministerio de turismo como una actividad turística, son nuestro principal competidor. Se refiere a aquellas personas que poseen apartamentos o casas disponibles para alquilar por periodos de tiempo determinados.

Hoteles y posadas: también rivalizan dentro del mercado los hoteles y posadas ya existentes, están varían dentro de un rango de precio y calidad, acorde a lo que la persona esté buscando o esté dispuesta a pagar.

Capítulo IV

Marco Metodológico

4.1. Línea de Trabajo

El proyecto es considerado dentro de la línea de trabajo de Proyectos de evaluación financiera.

2.9. Tipo de investigación.

La investigación que se plantea en el proyecto es de tipo Proyectiva pues propone Hurtado (2000) la investigación proyectiva consiste en la elaboración de una propuesta o de un modelo, como solución a un problema o necesidad de tipo práctico, ya sea de un grupo social, o de una institución, en un área particular del conocimiento, a partir de un diagnóstico preciso de las necesidades del momento, los procesos explicativos o generadores involucrados y las tendencias futuras. Por lo que en esta investigación se está buscando implementar una posada en una zona específica que busca resolver una necesidad de alojamiento en Higuero.

También se puede encontrar que el estudio se enmarca dentro de una investigación evaluativa, pues se están implementando una serie de estudios y procesos que nos arrojaran resultados útiles para conocer la viabilidad del proyecto, como indica Hurtado (2000) citando a Briones (1991) 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 pueden 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.

En este sentido el trabajo estará complementado con un diseño investigación mixto, pues se estará realizando una encuesta virtual a un grupo de personas que frecuentan la zona de higuero y a un grupo de personas que asistan en el momento que se realizará la encuesta (esta segunda será realizada de manera presencial) bien sean turistas regulares u ocasionales.

2.10. Diseño de investigación.

La investigación es de carácter cuantitativo pues consiste en recolectar y analizar datos a través del uso de instrumentos y herramientas como las encuestas, las entrevistas, entre otras. En este trabajo se utilizará la recolección y el análisis de datos para responder a preguntas de investigación.

2.11. Población y muestra.

Como señala Ñaupas (2013) la población es el conjunto de individuos o personas o instituciones que son motivo de investigación. Señala la Revista Dinero (2014) que las costas barloventeñas, en el estado Miranda recibe as de 2 millones de turistas al año, cada semana santa, barlovento recibe a 990 mil turistas.

La población implicada en el estudio de este proyecto y a las cuales se les aplicarán los instrumentos de recolección de información son aquellas personas mayores de edad, es decir, hombres y mujeres a partir de los 18 años hasta los 70 años que asisten a la zona de Higuero como un destino turístico.

La muestra es el subconjunto, o parte del universo o población, seleccionado por métodos diversos, pero siempre teniendo en cuenta la representatividad del universo. Es decir, una muestra es representativa si reúne

las características de los individuos del universo (Ñaupás, 2013). La muestra de este estudio será pequeña y finita, está conformada por 30 personas mayores de edad, es decir, a partir de los 18 años hasta los 70 años, hombres y mujeres que frecuenten o hayan visitado al menos una vez la ciudad de Higuerote.

2.12. Técnicas y herramientas de recolección de datos

Señala Sabino (1992) que un instrumento de recolección de datos es, en principio, cualquier recurso de que se vale el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos información. El instrumento sintetiza en sí toda la labor previa de investigación: resume los aportes del marco teórico al seleccionar datos que corresponden a los indicadores y, por lo tanto, a las variables o conceptos utilizados; pero también expresa todo lo que tiene de específicamente empírico nuestro objeto de estudio pues sintetiza, a través de las técnicas de recolección que emplea, el diseño concreto escogido para el trabajo.

Para este trabajo la herramienta de recolección de datos que se escogió fue la de las encuestas, las cuales señala Sabino (1992) se basan por tanto de requerir información a un grupo significativo de personas acerca de los problemas en un estudio para luego, mediante un análisis de tipo cuantitativo, sacar las conclusiones que se correspondan con los datos recogidos.

Para implementar este proceso se tomó una muestra de 30 personas, de entre 18 años y 70 años que frecuentan o han ido al menos una vez a la ciudad de Higuerote, y se les realizó una encuesta que consta de 16 preguntas previamente analizadas y delimitadas, para conocer la información y los datos necesarios para realizar un análisis en relación con el proyecto que se quiere llevar a cabo.

2.13. Procesamiento de datos

Se aplicó la encuesta, en este caso el instrumento de recolección de datos, a un total de 30 personas, que servirá como fundamento para conocer ciertos aspectos o características de nuestra población objetiva con respecto a la implementación del proyecto. Utilizando técnicas de tabulación y análisis de los datos obtenidos, así como el apoyo de gráficas para conocer el comportamiento de los resultados finales, expuestos en los anexos.

Se comenzó consultando el rango de edad en el que se encuentra el encuestado para conocer cuál sería el aproximado que estará asistiendo a la posada, a lo que se concluyó que la edad promedio está entre 25 y 35 años.

Luego en qué ciudad reside el encuestado para conocer desde dónde estará trasladándose, arrojando que el 100% proviene de la ciudad de Caracas.

Se consultó cuales son los destinos que más frecuentan, incluida la ciudad de Higuero, para conocer la frecuencia, valga la redundancia, con la que las personas visitan dicho destino. Dando como resultado que el 71% de los encuestados frecuentan la zona de Higuero. Se consultó en compañía de quiénes suelen realizar estos traslados para conocer la viabilidad de una posada solo para parejas, a lo que nos dio como resultado que un 58.1% viaja en parejas.

Luego se consultó qué motiva al encuestado a trasladarse a otros destinos, donde el 87.1% respondió que para disfrutar de las vacaciones. Se preguntó si los encuestados conocían la ciudad de Higuero a lo cual el 83.9% respondió que sí y que si habían visitado alguna vez la ciudad igualmente el 80.6% respondió que sí. Para esta parte de la encuesta se dio la opción a la que si su respuesta fue negativa a si ha visitado la ciudad debía continuar a la pregunta #14

Se preguntó cuántas veces al año visitan la ciudad arrojando como resultado que el 48% la visita entre 1 a 3 veces al año, 36% de 3 a 9 veces y el 16% más de 9 veces. Luego se preguntó en promedio cuántas noches suelen quedarse, esto para conocer la cantidad de noches que suelen estar las personas en la ciudad, a lo que el 60% respondieron que entre 3 y 4 noches.

Para poder tener una idea de que precios se pueden manejar, se destinaron algunas preguntas hacia la cara económica de los potenciales clientes. Se consultó cuánto dinero suelen gastar diariamente en un viaje a la ciudad de Higuero a lo que un 68% de la audiencia contestó que de 20\$ a 50\$. Luego, a que le dan prioridad dentro de sus gastos y el 56% de la población lo destina al hospedaje.

Se consultó donde suelen permanecer en su estadía en la ciudad, para conocer nuestros competidores más fuertes y si la gente tiende a quedarse en

posadas. A lo que obtuvimos como resultado que el 56% se hospeda en Casa/apartamento alquilado y el 16% en hoteles o posadas.

Se preguntó cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche en una posada en la ciudad de Higuerote a lo que un 88.5% contestó que de 20\$ a 50\$

Luego para conocer un poco más en que se fijan los encuestados a la hora de escoger un lugar para hospedarse el 48.4% respondió que en los servicios ofrecidos y un 48.4% en el precio y en relación con los servicios en los que más se fijan tenemos que son: actividades al exterior, traslados a la playa, y piscina los más solicitados.

Se realizó una consulta técnica al finalizar la encuesta para conocer la razón por la cual las personas no suelen hospedarse en hoteles o posadas, y un 74,2% indicó que no conocen ninguna posada en la ciudad de Higuerote.

2.14. Presentación y análisis de los resultados

En base a los resultados obtenidos en la encuesta realizada se puede llegar a varias conclusiones que servirán de soporte para la factibilidad del proyecto.

- La edad promedio de la población que estará visitando la posada es desde los 25 años hasta los 35 años.
- El 87.1% de la población se estará trasladando de la ciudad de Higuerote.
- Se concluye que gran parte de la población visita la ciudad de Higuerote como un destino frecuente.
- Se concluye que gran parte de la población conoce y ha visitado la ciudad de Higuerote, cuestión importante para la ubicación donde se implementará el proyecto.
- La población suele hospedarse un aproximado de 3 a 4 noches en la ciudad, y en su mayoría se hospedan en casas o apartamentos alquilados, y se puede concluir que la razón es por falta de conocimiento sobre las posadas en el lugar.

- El visitante gasta en promedio de 20\$ a 50\$ diarios, y le da prioridad de estos gastos al hospedaje.

2.15. Cuadro de Variables

Objetivos Específicos	Variable	Indicador	Técnicas y Herramientas	Fuente de Información
Definir la propuesta de valor para los potenciales clientes de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.	Propuesta de valor	Nivel de satisfacción del cliente	Encuesta	Resultados de la encuesta
Establecer la estructura de costos para la creación de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.	Estructura de costos	Precio de los distintos rubros necesarios en la construcción y operación de una posada.	Análisis de los costos.	Consulta a diferentes proveedores de materiales de construcción
Determinar la factibilidad económica - financiera para la creación de una posada turística en la Zona de Buche, Higuerote.	Factibilidad económica - financiera	Monto total y desglose del plan de inversión	Flujo de caja proyectado	Resultados del Estudio Económico - Financiero realizado para conocer la rentabilidad del proyecto

2.16. Metodología

La metodología para utilizar será la de Lean Canvas, señalan Quintero M, y Barreto, M (2015) que este método fue creado por Ash Maurya tras leer el libro "Business Model Generation" de Alexander Osterwalder, creador del Modelo Canvas. Maurya hizo una modificación al modelo de Osterwalder optimizándolo para start-ups, compañías nuevas en proceso de desarrollo y en búsqueda de mercados para poder desarrollar y trabajar la propuesta de valor que se le estará

ofreciendo al potencial cliente, esta metodología ayudará a ver el proyecto desde los diferentes puntos del emprendimiento y del negocio, así como dar un comienzo a estudiar lo que será la estructura de costos de este.

Se plantea como pilares principales del modelo los siguientes aspectos: producto, perspectiva del cliente, gestión de la Infraestructura y aspectos Financieros (Ferreira, D. 2015)

Para el proyecto del estudio de factibilidad de una posada turística en la zona de Buche, Higuero se observó a través del modelo LEAN CANVAS a proponer, algunos de los pilares principales de la metodología, aplicados al proyecto:

- **Necesidad:** Falta de un espacio de recreación y de descanso en la zona de Buche
- **Solución:** Servicio de alojamiento en la zona de Buche, Higuero. Que cuente con servicios completos de comidas y actividades con alianzas locales
- **Diferenciación:** Un espacio de alojamiento en una zona con un bajo desarrollo en esta área.
- **Cliente:** Hombres y mujeres mayores de edad (en caso de llevar niños, deben ser de 12 años en adelante)
- **Canales:** amigos y familiares de los creadores, redes sociales, y correos electrónicos, recomendaciones de unas personas a otras (los mismos clientes)
- **Métricas:** Nivel de satisfacción del cliente

Luego para proceder a conocer la factibilidad económica - financiera del proyecto será necesario generar una estructura de costos para conocer cuánto costará el proyecto a nivel operacional, pues el proyecto no contempla la ingeniería ni la construcción, se estudiará el día a día de la operación. Señala Ortiz, G (2016) la estructuración de costos es un proceso orientado a organizar de manera práctica la gestión de costos, basado en las prioridades estratégicas y operativas de la organización. Como tal, debe cubrir todas las operaciones de la organización, definir mecanismos para el procesamiento de datos financieros, y

desarrollar la capacidad de disseminación de información oportuna y de calidad a nivel interno y externo.

Además, esto permitirá conocer cuál será el monto que se deberá cobrar por el servicio. Gracias a esta estructura de costos se procederá a elaborar una proyección anual del flujo de efectivo, para conocer la rentabilidad operacional del proyecto y en cuanto tiempo se recuperará dicha inversión. Adicionalmente se evaluarán dos diferentes escenarios en los cuales pudiera encontrarse el proyecto

Capítulo V

Desarrollo de la propuesta

5.1. Estudio de mercado

Gracias a los resultados obtenidos en la encuesta realizada se pudo determinar cuáles son las principales posadas y hoteles que frecuenta el público que vacaciona en la ciudad de Higuero. Y así poder hacer un breve estudio de cuáles son sus principales actividades y que servicios ofrecen, para conocer cómo se comparan con el servicio que se está buscando ofrecer.

Entre ellas están:

Hábitat Village Hotel Boutique:

- Ubicado dentro de la ciudad de Higuero.
- Alojamiento de tipo posada boutique.
- Ofrece alojamiento de 5 estrellas con restaurante y bar, las habitaciones cuentan con vistas al lago y los huéspedes pueden acceder a un jardín y a una terraza. El hotel dispone de habitaciones familiares. Las habitaciones están equipadas con armario, TV de pantalla plana y baño privado aire acondicionado y algunas habitaciones con patio. Todos los días se sirve un desayuno buffet. (Booking.com)
- Entre sus actividades ofrece: masajes, paddle y paseos en lancha para el avistamiento del atardecer
- Desventaja: el hotel solo acepta pagos en efectivo
- Está ranqueado con 5 estrellas en las páginas de búsqueda de hoteles.
- Rango de precios por noche con desayuno incluido (estadía mínima de 3 noches): desde 80\$ hasta 200\$ por persona, mínimo deben ser 2, además de un depósito por 100\$ al momento de ingresar, que será devuelto al momento de la salida.

AB Beach Hotel

- Ubicado dentro de la ciudad de Higuero.
- Alojamiento de tipo hotel.
- El hotel cuenta con 74 Habitaciones acondicionadas con baño, lencería, aire acondicionado, televisión por cable, nevera ejecutiva. Poseen varios tipos de habitación para satisfacer las necesidades de cualquier grupo.
- Ofrece desayuno express de cortesía por persona por habitación.
- Entre sus actividades tiene masajes y gimnasio, además de una piscina común.
- Rango de precio por noche por persona con un desayuno express: a partir de 80\$

2.17. Metodología Lean Canvas.

Como se menciona anteriormente dicha metodología fue una adaptación del modelo original Canvas optimizándolo para start-ups, compañías nuevas en proceso de desarrollo y en búsqueda de mercados para poder desarrollar y trabajar la propuesta de valor que se le estará ofreciendo al potencial cliente, esta metodología ayudará a ver el proyecto desde los diferentes puntos del emprendimiento y del negocio, así como dar un comienzo a estudiar lo que será la estructura de costos de este. (Quintero M, y Barreto, M. 2015). Esta metodología ayudará a ver el proyecto desde los diferentes puntos del emprendimiento y del negocio, así como dar un comienzo a estudiar lo que será la estructura de costos de este. Se observó a través del modelo LEAN CANVAS a proponer, algunos de los pilares principales de la metodología, aplicados al proyecto, como lo son el problema, la solución, las métricas clave, los costos, el segmento de clientes, el flujo de ingresos, la ventaja diferencial y como resultado a todos estos pilares base, la propuesta de valor.

5.3. Tablero LEAN CANVAS

Problemas	Solución	Propuesta de Valor	Ventaja Diferencial	Segmento de clientes
Bajo desarrollo turístico y actividad hotelera Falta de alojamiento y recreación en la zona de Buche	Servicio de alojamiento en la zona de Buche, Higuerote. Que cuente con servicios completos de comidas y actividades con alianzas locales	Ofrecer un espacio de alojamiento en la zona de Buche, alejado del entorno citadino, que cuente con planes de comida y actividades, y espacios de completa relajación. Entre las actividades a ofrecer están: paseos a la playa desde las instalaciones, paddle, kayak, sesiones de masajes, sesiones de reiki, comidas al aire libre (incluyendo en la playa), yoga en el área de la piscina, paseos de pesca por las áreas cercanas a la bahía y hacia mar adentro, paseos y excursiones dentro del municipio Brion (chocolaterías, cuevas)	Los establecimientos de alojamiento frecuentados por la clientela se encuentran dentro de la ciudad.	Hombres y mujeres mayores de edad (en caso de llevar niños, deben ser de 12 años en adelante)
	Métricas Clave		Canales	
	Cantidad de huéspedes semanales Nivel de Satisfacción de los huéspedes atendidos		Amigos y familiares de los creadores Redes Sociales y correo electrónico Recomendaciones de una persona a otra	
Estructura de Costos Mensual			Flujo de ingresos	
Descripción		Total USD		
Insumos por habitación (alimentos y limpieza)		440		
Nómina		1,86		
Servicios		390		
Depreciación		72		
El ingreso vendrá dado por el pago de los huéspedes de planes, a los cuales se les cobrará el hospedaje, por día y por habitación, y un paquete de comidas (desayuno, snack, y almuerzo/cena). Además, se obtendrán ingresos por la venta de los paquetes de las diferentes actividades a ofrecer.				

Fuente: Elaboración propia

5.4. Factibilidad técnica y operacional

Para poder estudiar la factibilidad técnica y operacional del proyecto, es importante destacar que la posada estará abierta de jueves a lunes, otorgando como día libre los martes y tomando ambos días para dedicarle al mantenimiento de las áreas. El personal de mantenimiento y de limpieza tomará turnos rotativos para que todos puedan disfrutar del tiempo libre y de descanso.

b. Tamaño

El tamaño del proyecto vendrá dado por la cantidad de habitaciones y la cantidad de personas que se hospedarán en ellas. Dado el caso, el tamaño es de 6 habitaciones para acomodar al tiempo y cómodamente a 12 personas. Adicionalmente solo se trabajan 5 días a la semana (jueves a lunes) para un total de 20 días al mes.

- Ocupación esperada: $12 \times 240 = 2,880$ huéspedes al año.

c. Localización

El proyecto se desarrollará en la zona de Buche de Higuerote, el espacio físico donde se llevará a cabo la construcción y operación de la posada forma parte de un complejo privado propio, que actualmente se encuentra sin uso, teniendo cercanía al muelle para brindar facilidades a la hora de ofrecer algunas actividades, y en cercanía de los puntos más visitados de la bahía. Para el funcionamiento del servicio será necesario:

- Una edificación que cuente con 6 habitaciones medianas, estilo townhouses para albergar aproximadamente 12 personas al tiempo, con un espacio donde se llevará a cabo la cocina, los depósitos y el área para los trabajadores.
- Un área de piscina que cuenta con espacio para la realización del comedor de los huéspedes.
- Conexión marítima con respecto a la bahía (muelle)
- Ubicación en tierra con facilidad de transporte
- Disponibilidad de energía eléctrica y combustible

- Disposiciones legales, fiscales o de política de localización en el recinto.
- Disponibilidad de servicios públicos, agua, teléfono, vialidad, infraestructura, eliminación de desechos.

El área de trabajo fuera de las habitaciones deberá contar con una cocina, un comedor, una piscina, un estacionamiento para los huéspedes y un espacio para los trabajadores que cuente con comedor, cocina y una pequeña sala de descanso.

Además de esto se deben aclarar ciertos puntos que forman parte de la localización, pues se debe evaluar los requisitos adheridos a este proyecto, algunos variables y otros no:

- **Servicios:** dentro de la operación son primordiales los servicios básicos, electricidad, agua, gas y gasolina/aceite.
- **Electricidad:** el principal proveedor de electricidad será la empresa nacional CORPOELEC. Por ser esta una zona rural, el servicio eléctrico no es de la mejor calidad, suele irse ocasionalmente, para lo cual se adquirió una planta eléctrica que trabaje a base de gasoil para poder socorrer estos momentos de suspensión del servicio. Los costos por dicho servicio son de 50 a 100 USD mensuales aproximadamente.
- **Agua:** el principal proveedor de agua será a través de camiones cisterna particulares, pues la zona está en un sector donde el agua por tubería raramente llega. Para la operación se necesitará de un camión mensual teniendo un costo de 70 USD aproximadamente, estos precios pueden variar según el proveedor.
- **Gas:** nuestro principal proveedor de gas será PDVSA, a través de bombonas de gas recargables mensualmente. Se necesitarán al menos 4 bombonas de 21 Kg mensuales, y tendrán cada una un costo de 12 Bolívares digitales c/u.
- **Gasolina:** el principal proveedor de gasolina será igualmente PDVSA, a través de las bombas de gasolina especiales para botes, cuyo costo es de aproximadamente 1 o 2 USD por litro. Así como será necesaria la compra

del Gasoil para la planta, con un costo muy parecido al de la gasolina, pero en menor cantidad.

- **Comunicaciones:** para poder atender a los huéspedes en su camino a la posada, el servicio que se necesitará es un plan de celular con datos y llamadas ilimitadas, nuestro proveedor será Movilnet o Digitel, pues son los que mejor alcance tienen en la zona. Esto tendrá un costo aproximado de 20 USD mensuales. Además de un servicio de internet wifi con un costo de 30 USD mensuales.
- **Transporte y Mano de obra:** el escenario ideal sería que los trabajadores sean personas, que residan en la zona de Higuerote, semi capacitadas a nivel profesional, pero con buen talento nato para la cocina, limpieza, atención al cliente y manejo de números, así como disposición para seguir aprendiendo, además con habilidades para el manejo de lanchas, cosa que al ser un pueblo que se dedica a la pesca no será difícil de conseguir. Esto para un transporte más eficiente, pues solo será necesario uno que los lleve de un punto de reunión en el pueblo de Higuerote hasta la posada. Para el caso de empleados como Administrador y Abogado, se necesitarán personas que residan en Caracas pues este puede ser un trabajo completamente remoto.
- **Condiciones del clima:** este es uno de los factores que más afecta, pues al haber mal clima las personas no asistirán a la posada, la época menos frecuentada será la época de lluvias que va desde mayo a octubre, siendo en mayor medida en el mes de octubre, el proyecto dependerá del buen clima en algunos de los fines de semana.
- **Desechos:** en su mayoría los desechos se los llevará el camión del aseo cada cierto tiempo, sin embargo, en vista que el área de trabajo es un parque nacional en Venezuela, se sabe que todos los desechos de empaquetados, residuos de las habitaciones o residuos de comida deben ser desechados correctamente. El mismo puede tratarse tanto de eliminar, desechar o reciclar. Con el fin de conservar el medio ambiente donde es

desarrollado y pueda ser un emprendimiento ecológico que prevalezca en el tiempo.

- **Actividad económica en la zona y proveedores de comida:** la zona se caracteriza por ser rural, donde las actividades que predominan son el turismo, la pesca y la siembra, así como también conseguimos empresas más grandes, pero en este caso el interés está puesto en los pequeños negocios, pues de ellos vendrán nuestros proveedores de materia prima, en cuanto a la comida. Al ser un negocio que trabajara con pescados y mariscos, nos resulta factible generar alianzas con los pescadores locales, ayudándonos mutuamente, pues para ellos es una gran oportunidad de venta semanal. El proveedor para los insumos como las hortalizas, legumbres y aliños serán los mercados locales y los supermercados ubicados en el pueblo de Higuerote. La mayoría de nuestros proveedores se encuentran ubicados en la zona para la facilidad de la logística. Adicionalmente al caracterizarse la zona también por el turismo, los principales proveedores de servicios para las actividades de la posada serán los mimos locales, quienes al conocer la zona servirán de guías, así como aquellas personas que manejan sus propios emprendimientos turísticos.
- **Propiedad:** el terreno, espacio donde se montará la operación es un terreno propio, por lo que no será necesario un pago de alquiler por local, solamente hacer una inversión de aproximadamente 380.000 USD para la construcción del proyecto (habitaciones y áreas de servicio), esto no contempla el área de la piscina ni del comedor para los huéspedes, pues ya se encuentra en las instalaciones. Este espacio cuenta con los requisitos mencionados para el buen funcionamiento del servicio.

d. Ingeniería y Obras complementarias

Como se mencionó anteriormente el producto final será un servicio de alojamiento completo ubicado en la zona de Buche. Este proceso consta de una base de operaciones en el terreno seleccionado, donde se encontrarán las

habitaciones, la cocina y su personal. Mientras que aquellas actividades como administración, legal y marketing se manejarán de forma remota con reuniones mensuales para actualizar al equipo completo.

En la operación se manejará total de 6 habitaciones con capacidad de albergar 12 personas cómodamente. Dentro del espacio de operación se contará con:

Las habitaciones constan de:

- Una (1) cama matrimonial para dos personas, con posibilidad de agregar una pequeña cama individual.
- Dos (2) mesas de noche.
- Un (1) baño equipado con ducha, lavamanos y poceta.
- Una (1) nevera de tipo ejecutivo.

La cocina consta de:

- Dos (2) cocinas a gas de 4 hornillas, que trabajen con bombonas, (medidas: 1.50 cm largo x 50 cm alto x 62.4 cm ancho).
- Una (1) nevera exhibidora de 200 litros. (1,78 cm ancho x 52 cm profundidad x 59 cm altura)
- Un (1) congelador horizontal de 300 litros (1,14 cm ancho x 70 cm alto x 88.5 cm largo)
- Frega platos con doble ponchera.
- Mesón de trabajo.
- Utensilios básicos: juegos de ollas y sartenes, pinzas, espátulas, guantes para evitar quemaduras, paelleras, prensa para tortillas, envases y contenedores herméticos, cuchillos de cocina profesional, rallador de queso, bandejas para trasladar los platillos, entre otros.
- Utensilios para emplatar las comidas: platos de cerámica, vasos y cubiertos de metal.
- Además, dentro de la operación de la cocina tendremos, dos (2) cocineros y (2) meseros.

El comedor constará de:

- Seis (6) mesas de cuatro (4) puestos.
- Veinticuatro (24) sillas.

Para operación de la posada, para esto necesitaremos de:

- Bote o Dingui de entre 10 a 15 pies, con un solo motor Yamaha o Mercury, que cuente con techo.
- Cuatro (4) tablas de paddle surf.
- Cuatro (4) kayaks.
- Mesa de masaje y utensilios como: aceites, cremas, velas aromatizantes, toallas, inciensos
- Toldos, sillas y cavas de playa
- Cuatro (4) sillas de extensión.

En relación con el equipo de trabajo dentro de la operación, sin contar al personal de cocina ya mencionado, tendremos:

- Dos (2) recepcionistas: trabajarán por turnos una en el primer horario del día y la segunda para el turno de la noche.
- Tres (3) personas de limpieza: una trabajará sola los días de la semana, y las otras dos los días sábado y domingo.
- Una (1) persona de mantenimiento: se encontrará constantemente en la posada, durante el turno del día.
- Dos (2) instructores de actividades: turnos rotativos que dependerán de la demanda de los huéspedes.
- Dos (2) masajistas: turnos rotativos que dependerán de la demanda de los huéspedes.

Y para el personal que forma parte de las actividades, pero no deben encontrarse dentro del lugar de operaciones tenemos:

- 1 community manager
- 1 abogado

- 1 administrador

Otro proceso importante para tomar en cuenta son los desechos, si bien se cuenta con un camión de basura 2 veces a la semana proporcionado por la gobernación, a largo plazo, se podría iniciar un proyecto en donde los desechos de frutas, vegetal u otros alimentos, se utilicen para abono de plantas en la zona, para incentivar al cultivo y mantenimiento de plantas. Además, con los residuos de plástico u otros, se podría pasar a la venta de estos a compañías industriales cercanas, que utilicen estos desechos para uso personal, con el fin de reciclar y no producir más desechos en Higuero.

e. Tecnología.

Señala Zaragoza, H. (2014) la tecnología juega un papel fundamental en el incremento de la productividad y la competitividad. Ayuda a las empresas a aumentar su oferta de productos y servicios, a reducir ineficiencias, a mejorar la gestión, a ganar cuota de mercado, a interactuar con su entorno.

En este caso, la tecnología facilitará el mercado para aquellos que desean buscar lugares para pasar el tiempo y desconectarse de la rutina. Además, las plataformas de redes sociales como Instagram y Facebook son excelentes herramientas debido a su capacidad para facilitar un proceso de comunicación con el cliente para que el usuario pueda solicitar información sin costo alguno y realizar las reservaciones y los pagos desde la comodidad de su casa. Estos aspectos tecnológicos también son excelentes para que el cliente conozca el lugar a donde estará llegando, las instalaciones y las actividades a ofrecer sin necesidad de acercarse al lugar.

f. Restricciones o Limitaciones

Es necesario tomar en cuenta aquellas cosas que pudieran restringir o considerarse un riesgo para la evaluación del proyecto, estas restricciones pueden ser de diferentes indoles, entre las más influyentes se destacan:

- Uno de los que más afecta al emprendimiento es la propia economía de Venezuela y sus fluctuaciones, explica Martínez, L. (2022) que Venezuela se encuentra saliendo de un proceso de hiperinflación, por el cual el país experimento un corto tiempo de estabilidad, sin embargo, una próxima contienda electoral pondrá en juego el futuro de los venezolanos, y por ende de la economía del país, dichas elecciones también serán un factor que afectará al proyecto.
- Otro elemento que pudiera afectar al proyecto es que, la mayoría de los salarios laborales tienen poco valor, no siendo suficiente para satisfacer las necesidades más básicas (Ávila, O. 2022). Las dificultades económicas también han resultado en una fuga de talentos, dado que esos ciudadanos generalmente se esfuerzan por trasladarse a países con mejores oportunidades, lo que resulta en una fuerza laboral menos eficiente para todas las industrias y un menor número de clientes. (World Vision, 2022).
- También se toman en cuenta restricciones como la conciencia ecológica que se encuentra en crecimiento, por tanto, se pudiese agregar valor al emprendimiento promoviendo el uso de utensilios reciclables, la comida será servida en platos reutilizables (cerámica) y cubiertos de las mismas características que luego son recolectados para su correcta limpieza. Aunado a ello, podría desarrollarse como estrategia de mercadeo, iniciativas de conservación y activismo en la playa de Buche que es el espacio geográfico donde se llevará a cabo parte de la actividad, para generar conciencia y lograr colaborar con el ambiente.
- Para esta iniciativa es necesario realizar todos los trámites legales pertinentes para un negocio del área turista y también en el área gastronómica, todas las leyes y permisos para alcanzar el carácter legal establecido como necesarios para el proyecto. Entre algunos de los documentos necesarios a tramitar, deben considerarse: La licencia de

apertura, el registro de la empresa, la licencia de manipulación de alimentos, la inscripción en el registro mercantil, la denominación de responsabilidad social, así como también las leyes de ordenanzas y municipales. Como es sabido esta tarea, no será algo sencillo pues la situación de los organismos públicos encargados de proveer estos permisos en el país, como todo el sector público, presenta muchas trabas e impedimentos que pudieran tornar los trámites en un proceso sumamente lento e ineficiente.

2.18. Definición del cronograma de ejecución

En base a esta definición se calculó el tiempo de duración del proyecto para una posada turística en la zona de Buche, Higuerote, dando como resultado una duración total de 1 año y 8 meses, con 18 entregables que se muestran a continuación.

2.19. Cronograma de ejecución

Actividad	Meses																						
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	
Solicitud de tramites legales para construcción	■	■																					
Solicitud de registro y licencias	■	■																					
Obtener Patente Municipal: Conformidad de uso y Permiso de bomberos	■	■	■																				
Permiso de sanidad para manipulación de alimentos		■	■	■																			
Obtener permiso de expendio de licores		■	■	■																			
Ubicar y delimitar el espacio del terreno				■	■																		
Realizar estudios de suelo y de impacto ambiental					■	■																	
Construcción de las instalaciones							■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Compra e instalación del mobiliario													■	■	■								
Compra de insumos para las actividades recreativas																■	■						
Contratación de los servicios básicos																	■	■					
Elaboración del proyecto (estructura del servicio)																	■	■					
Estudio de mercado y del consumidor													■	■	■	■	■						
Estudio de costos																■	■	■					
Captación y entrenamiento del personal																		■	■	■	■		
Inicio de la campaña de mercadeo																			■	■	■		
Compra de insumos para las comidas																					■		
Inauguración																							■

Fuente: Elaboración propia

2.20. Factibilidad Económica y Financiera

Un proyecto se desarrolla a partir de una idea con la finalidad de resolver un problema y de responder a una o varias necesidades existentes. Pero para lograr esto, primero se deben realizar una serie de estudios y pruebas que determinarán si esta idea será factible y sostenible en el tiempo. Definen Sapag N. y Sapag R. (2008) el estudio del proyecto pretende contestar el interrogante de si es o no conveniente realizar una determinada inversión. Esta recomendación sólo será posible si se dispone de todos los elementos de juicio necesarios para tomar la decisión.

2.21. Inversión total del proyecto

Explica Sapag N. y Sapag R. (2008) consiste en calcular la inversión total del proyecto incluyendo la inversión inicial, la inversión en activos, gastos operacionales y el capital de trabajo, estimando cuál es el capital que los socios deben aportar.

La inversión total para la construcción de la posada es de **USD 360.849**, sin embargo, desde un principio fue aclarado que el proyecto no contempla ni la ingeniería ni la construcción de esta, por lo que no se contemplará en la evaluación del estudio económico. (Ver tabla #1)

Se tomará en cuenta la inversión total en mobiliario, utensilios y gastos legales (permisos, patentes, entre otros), para un total de **USD 16.345**. (Ver tablas #2, #3 y #4)

2.22. Depreciación

La depreciación de los activos sólo se aplica a activos tangibles, es decir le es aplicada a: cocina de gas, nevera y congelador, cama y mesa de noche, nevera ejecutiva, friegaplatos, mesas y sillas, y el bote a motor. Dando un total de **USD 92** mensuales. (Ver tabla #5)

2.23. Insumos por habitación por día

Insumos que serán necesarios para la operación del servicio. Al ser un servicio que incluye las comidas diarias se establecieron menús básicos, que llevan en su mayoría los mismos ingredientes principales para poder variarlos entre los días de estadía. (ver tabla #6)

Se ofrecerá desayuno, almuerzo ligero o snack y cena, como platillos base tendremos:

- Desayuno: arepas asadas con diferentes contornos (pollo, carne, pescado, queso y huevo) o empanadas de rellenos varios (queso, carne, pollo o pescado) acompañado de papelón con limón o agua.
- Almuerzo ligero o snack: puede variar entre tequeños, ceviche, deditos de pollo o pescado, tostones.
- Cena: plato fuerte del día, pescado frito o a la plancha, pollo, carne o sopa. Acompañado de arroz o tostones y papelón con limón o agua.

Dando un total de **USD 440** mensuales para cubrir los alimentos y la limpieza de las habitaciones.

2.24. Nómina

Para el buen funcionamiento de la posada será necesario contar con un personal de trabajo que ayude en las labores diarias de la operación. Para el proyecto se contempla contar con un personal de 12 personas fijas que incluyen los cargos de: cocineros, meseros, personal de limpieza, recepcionista, personal de mantenimiento, ayudante general, administrador y community manager. Para un total de **USD 1.860** mensuales. (Ver tabla #7)

2.25. Servicios

Dentro de la operación será necesario contar con los servicios básicos de electricidad, agua, gas, gasolina, gasoil, plan de teléfono, y plan de internet. Lo cual dará un total de **USD 390** mensuales. (ver tabla #8)

2.26. Costo total por habitación

Definiendo como costo al valor que se da a un consumo de factores de producción dentro de la realización de un bien o un servicio como actividad económica (Economipedia, 2022) y luego de haber evaluado los datos anteriores se procederá a hacer el cálculo de cuál es el costo total diario que se deberá cobrar a los huéspedes por el servicio, que incluye: la noche en una habitación matrimonial con nevera ejecutiva, y todas las comidas por la duración de su estadía (desayuno, almuerzo ligero o snack, y cena), y uso de las instalaciones (área recreativa y piscina).

Realizando el análisis de todo lo que se necesita para cubrir los gastos se deberá cobrar **USD 41** diarios, sin embargo, para poder generar ingresos y recuperar la inversión operativa el costo total diario por habitación será de **USD 80**. (ver tabla #9)

2.27. Análisis de resultados

Para el análisis de los resultados se tomaron en cuenta dos escenarios, el primero un escenario ideal donde se trabajará durante 5 años a máxima capacidad de la reserva de las habitaciones disponibles, para un total de 1.440 reservas para todos los años.

Y un segundo escenario donde se trabajará durante 5 años con una capacidad de reserva del 30% en el primer año, con un crecimiento anual del 25%.

a. Escenario 1

En este escenario ideal se trabajará con una capacidad máxima a partir del primer año, es decir con una ocupación total de las habitaciones, y cobrando un total de USD 80 por día por habitación, tomando una premisa de inflación de precios y gastos del 6% anual. En la tabla a continuación se visualiza el estado de resultados, midiendo la estructura de ingresos y egresos.

Para el escenario propuesto se tiene que los resultados arrojan que con un precio de USD 80 por habitación (dos personas) en el primer año se está generando un ingreso por reservas de USD 115.200 y que, proyectando al quinto año, arroja un ingreso por reservas de USD 145.437.

Luego de descontar de los ingresos obtenidos todos los gastos y tributos correspondientes tenemos que la utilidad neta del proyecto para el primer año es de USD 38.465 y que proyectando al quinto año el proyecto arroja una utilidad neta de USD 48.850.

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 1. Proyección del Estado de Resultados – Escenario #1

Fuente: Elaboración propia

- Flujo de Caja Libre: definiéndolo como el dinero que se obtiene de las operaciones del negocio luego de descontar lo invertido, quedando un flujo de caja para poder pagar deudas, distribuir utilidades, etc....

Se observa en la siguiente tabla que para el ejercicio de este primer escenario el flujo de caja libre para el primer año es de USD 40.035 y proyectando al quinto año de funcionamiento del proyecto, estará teniendo un flujo de caja libre de USD 50.419. Es importante mencionar que no se tiene previsto realizar ninguna inversión dentro de estos 5 años, fuera de alguna compra que surja de imprevisto.

Tabla SEQ Tabla 1* ARABIC 2. Flujo de Caja Libre - Escenario #1

		30,400	40,035	40,000	40,020	40,000
Utilidad NETA						
+ gasto de depreciación		1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50
+ Gasto de interés		0	0	0	0	0
- Inversión en Capital de Trabajo	30,000	0	0	0	0	0
- CAPEX	15,695	0	0	0	0	0
Flujo de Caja LIBRE	-45,695	40,035	42,409	44,925	47,592	50,419

Fuente: Elaboración propia

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Precio (USD)	80	85	90	95	101	
Cantidad	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	
Ingresos por Ventas	115,200	122,112	129,439	137,205	145,437	
Costo variable unitario	22	23	25	26	28	
Costo variable total	31,680	33,581	35,596	37,731	39,995	
Margen de Contribución	83,520	88,531	93,843	99,474	105,442	
Costo fijos operativos	27,000	28,620	30,337	32,157	34,087	
EBITDA	56,520	59,911	63,506	67,316	71,355	
Gasto de depreciación	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	
Tasa de ISLR	EBT (utilidad antes de ISLR)	54,951	58,342	61,936	65,747	69,786
30%	Gasto en ISLR	16,485	17,503	18,581	19,724	20,936
	Utilidad NETA	38,465	40,839	43,355	46,023	48,850

- Retorno de inversión: se define en cuanto tiempo, y con el precio estipulado anteriormente, el proyecto estará recuperando la inversión inicial. Para el ejercicio de este escenario ideal, se observa en la siguiente tabla que se estará recuperando la inversión para el año 2 luego de iniciar las actividades.

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 3. Período de Retorno - Escenario #1

Período de retorno ordinario:	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	¿Cuándo recupera?
FC acumulado	-45,695	-5,660	36,749	81,674	129,266	179,685	Durante el año 2

Fuente: Elaboración propia

b. Escenario 2

En este escenario se está proyectando el funcionamiento del proyecto con una ocupación del 30% de la capacidad total para el primer año, y con una premisa de crecimiento en las reservas del 25% cada año, manteniendo la misma inflación del 6% anual, así como el monto a cobrar por el servicio.

Para el escenario propuesto se tiene que los resultados arrojan que con un precio de USD 80 por habitación (dos personas) en el primer año con un 30% de ocupación se está generando un ingreso por reservas de USD 34.560 y que, proyectando al quinto año, arroja un ingreso por reservas de USD 45.792.

Luego de descontar de los ingresos obtenidos todos los gastos y tributos correspondientes se tiene que el proyecto genera pérdidas para el primer año debido a que con una capacidad de reserva del 30% los ingresos no son suficientes para cubrir los costos, sin embargo, con un incremento del 25% de las reservas, para el segundo año, el proyecto comienza a generar ingresos, pues, los ingresos ya comienzan a cubrir todos los gastos.

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 4. Proyección del Estado de Resultados – Escenario #2

Fuente: Elaboración propia

- Flujo de caja libre: se observa en la siguiente tabla que para el ejercicio de este segundo escenario el flujo de caja libre para el primer año es negativo, en el primer año el proyecto presenta una pérdida de USD 890, sin embargo, con el incremento mencionado anteriormente para el segundo año del proyecto, ya no se presentan perdidas, comienza a tener un flujo de caja positivo, con un monto de USD 3.676. Es importante mencionar que no se tiene previsto realizar ninguna inversión dentro de estos 5 años, fuera de alguna compra que surja de imprevisto.

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 5. Flujo de Caja Libre - Escenario #2

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Precio (USD)	80	85	90	95	101
Cantidad	432	540	675	844	1,055
Ingresos por Ventas	34,560	45,792	60,674	80,417	106,553
Costo variable unitario	22	23	25	26	28
Costo variable total	9,504	12,593	16,685	22,115	29,302
Margen de Contribución	25,056	33,199	43,989	58,303	77,251
Costo fijos operativos	27,000	28,620	30,337	32,157	34,087
EBITDA	-1,944	4,579	13,652	26,145	43,164
Gasto de depreciación	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
Tasa de ISLR	30%				
EBT (utilidad antes de ISLR)	-3,514	3,010	12,082	24,576	41,595
Gasto en ISLR	-1,054	903	3,625	7,373	12,478
Utilidad NETA	-2,459	2,107	8,458	17,203	29,116

Fuente: Elaboración propia

- Retorno de inversión: se define en cuanto tiempo, y con el precio estipulado anteriormente, el proyecto estará recuperando la inversión inicial. Para el ejercicio de este escenario, se observa en la siguiente tabla que se estará recuperando la inversión para el año 5 luego de iniciar las actividades.

Período de retorno ordinario:	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	¿Cuándo recupera?
FC acumulado	-45,695	-46,585	-42,909	-32,882	-14,109	16,577	Durante el año 5

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 6. Período de Retorno - Escenario #2

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Utilidad NETA		-2,459	2,107	8,458	17,203	29,116
+ gasto de depreciación		1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
+ Gasto de interés		0	0	0	0	0
- Inversión en Capital de Trabajo	30,000	0	0	0	0	0
- CAPEX	15,695	0	0	0	0	0
Flujo de Caja LIBRE	-45,695	-890	3,676	10,027	18,772	30,686

Fuente: Elaboración propia

Capítulo VI

Conclusiones y Recomendaciones

6.1. Conclusiones

Una vez analizado el proyecto del estudio de factibilidad para una posada turística en la zona de Buche, Higuerote, se consideran algunas conclusiones destacadas.

El proyecto, sin contemplar la ingeniería ni la construcción tiene una inversión total de USD 15.695.

El proyecto es viable financieramente, luego de evaluar diferentes escenarios a los cuales se podría enfrentar, se determina que con un 30% de ocupación en el primer año el proyecto presentará pérdidas, pero si este se incrementa con el paso del tiempo comenzará a generar ingresos. Sin embargo, esto permitió determinar que con una ocupación prolongada del 30% sin ningún incremento el proyecto no es viable financieramente.

A nivel de mercado, se pudo constatar que en efecto existe una demanda de personas que frecuentan la zona, haciendo una breve comparación con los competidores que ofrecen servicios parecidos.

También se concluye que a nivel de precios y de servicios a ofrecer, el proyecto de posada en la zona de Buche está entre lo más económico, siendo este un punto de referencia para los potenciales clientes, por lo que se justifica la creación del servicio que satisfaga con calidad las necesidades de quiénes lo requieran.

Los servicios complementarios de todo incluido, la inexistencia de un hospedaje en la zona y el acceso por mar a las diferentes zonas playeras se consideran como una ventaja comparativa frente a los competidores.

Con base en los resultados obtenidos en el cálculo de los costos operacionales del proyecto se fijó un precio, de USD 80 por habitación con todas las comidas incluidas, es decir USD 40 por persona.

El monto total de la inversión del proyecto, tomando en cuenta la construcción y la ingeniería será de USD 377.194.

El mayor problema que podría presentar el proyecto a nivel financiero es el aumento exponencial de la inflación del país, que da como resultado el aumento de todos los productos.

6.2. Recomendaciones

Primeramente, se recomienda hacer el ejercicio financiero contemplando el monto total de inversión, incluyendo la ingeniería y la construcción, pues esto podría arrojar un resultado completamente diferente en términos de viabilidad.

Se recomienda realizar los planos y las imágenes de la versión física de la posada.

En relación con los ingresos, se recomienda considerar en algún punto la construcción de más habitaciones, esto para poder hacer frente a los gastos futuros.

Realizar convenios con proveedores de turismo de otras zonas de Venezuela, de manera que se pueda diversificar el negocio teniendo un mayor alcance fuera del estado Miranda.

Realizar promociones diferentes a la que ya se ofrece, un ejemplo de esto podría ser una promoción dirigida a grupos de personas.

Se recomienda hacer una evolución del proyecto a través del indicador: porcentaje de habitaciones reservadas.

Se recomienda una vez realizada la estructura de la posada, hacer una evaluación no solo de la depreciación de los activos tangibles, sino, también una apreciación del activo fijo, en este caso la posada.

También se recomienda trabajar un tercer escenario económico, uno mas positivo, bien sea con el 50% de las reservas o con el 75% de las reservas.

Bibliografía

- Ávila, O. (2022). Por un salario real. El Nacional. Recuperado el 22 de noviembre de 2022. Enlace: <https://www.elnacional.com/opinion/por-un-salario-real/>
- Bravo, I. (2021). Hoteles venezolanos registran baja ocupación desde el inicio de la cuarentena. 9 de diciembre de 2021, de El Diario. Sitio web: <https://eldiario.com/2021/01/28/hoteles-venezolanos-baja-ocupacion-cuarentena/>
- Beltran, G. (2011). Proyectos de Emprendimiento. Quito, Ecuador: Universidad Politécnica Salesiana. Enlace: <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/5649/1/Proyectos%20de%20Emprendimiento%20.pdf>
- Díaz M. y Lemus J. (01/12/2017). Zonificación turística en la subregión Barlovento del Estado Miranda. Una aproximación metodológica para la conformación de áreas turísticas. Tierra: Nueva Etapa, XXXIV, 15 - 33. Sitio Web: <https://www.redalyc.org/jatsRepo/721/72156172001/72156172001.pdf>
- Díaz, J. (11/2017/2013). Estudio de factibilidad para la instalación de un Spa-Posada en tacarigua de la laguna ubicada en el Estado Miranda. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. Sitio Web: <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAS8428.pdf>
- Dinero. (26/01/2015) Miranda Repunta como destino turístico. Recuperado el 30 de enero de 2023. Enlace: <http://www.dinero.com.ve/din/escape/miranda-repunta-como-destino-tur-stico>

Ferreira, D. (2015). El modelo Canvas en la formulación de proyectos. *Cooperativismo y Desarrollo*, 24, 1 - 25. Enlace: <https://revistas.ucc.edu.co/index.php/co/article/view/1252>

Hurtado J. (2000). Metodología de la investigación holística. Caracas, Venezuela: Fundación Sayla. Enlace: <https://ayudacontextos.files.wordpress.com/2018/04/jacqueline-hurtado-de-barrera-metodologia-de-investigacion-holistica.pdf>

Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales (2021). Informe de Coyuntura Venezuela. 1 - 66. Enlace: <https://elucabista.com/wp-content/uploads/2021/06/Informe-de-coyuntura-IIES-UCAB-06-2021-21062021-VF.pdf>

Lemus J. y Pérez E. (junio 2011). La percepción de las condiciones sociales y su influencia en el desarrollo de la actividad turística en la parroquia Higuerote, Estado Miranda, Venezuela. *Scielo Analytics*, 27. Sitio web: http://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S1012-70892011000100005&script=sci_arttext

Martínez, L. (29/12/2022). ¿EXPANSIÓN O RECESIÓN? Proyección de la economía en Venezuela durante 2023. Recuperado el 30 de enero de 2023. Enlace: <https://dolartoday.com/expansion-o-recesion-proyeccion-de-la-economia-en-venezuela-durante-2023/>

Morales O. (2017). El sistema de control interno en las posadas turísticas del estado Mérida, Venezuela. *Economía*, XLII, 99 - 127. Sitio web: <https://www.redalyc.org/pdf/1956/195653981006.pdf>

Ñaupás, H; Mejía, E; Novoa, E; Villagómez, A. (2014). Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis. Bogotá,

Colombia: Ediciones de la U.

Enlace: <https://fdiazca.files.wordpress.com/2020/06/046.-mastertesis-metodologicc81a-de-la-investigaciocc81n-cuantitativa-cualitativa-y-redacciocc81n-de-la-tesis-4ed-humberto-ncc83aupas-paitacc81n-2014.pdf>

Ortiz, O. (2006). Estructuración de Costos: Conceptos y Metodología. Estados Unidos de América: PACTLA. Enlace: https://www.academia.edu/26505362/Estructuraci%C3%B3n_de_Costos_Conceptos_y_Metodolog%C3%ADa

Project Management Institute. (2017). Guía de los FUNDAMENTOS PARA LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS (Sexta Edición). Estados Unidos: Project Management Institute, Inc.

Quintero, M. y Barreto, M. (2015). Aplicación del modelo Lean Canvas en la modelación del negocio del proyecto de empresa Intifem. Medellín: Universidad EAFIT. Enlace: https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/8217/LuisaMaria_QuinteroToro_MariaJose_BarretoEscamilla_2015.pdf;jsessionid=A8ACCD46507D65F366231B9C7E0BDFE4?sequence=2

Reyes, A. (2012). Estudio de factibilidad para la instalación de una posada turística en la localidad de Higuerote, en Venezuela estado Miranda. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello. Enlace: <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAS4490.pdf>

Sabino, C. (1992). El proceso de investigación. Caracas: Panapo. Enlace: https://metodoinvestigacion.files.wordpress.com/2008/02/el-proceso-de-investigacion_carlos-sabino.pdf

Sánchez L. (2009). Turismo y comunidad receptora. Un estudio en la costa venezolana. Fermentum. Revista Venezolana de Sociología y Antropología, 19, 79 - 101. Sitio web: <https://www.redalyc.org/pdf/705/70513208006.pdf>

Sapag, N y Sapag, R. (2008). Preparación y evaluación de proyectos. Bogotá, Colombia: Mc Graw Hill. Enlace: <https://untdfproyectos.files.wordpress.com/2018/04/sapag-2008-preparacion-y-evaluacion-de-proyectos.pdf>

Trejo J. y Marcano N. (mayo 2016). Ecoturismo y Geoturismo: alternativas estratégicas para la promoción del turismo ambiental sustentable venezolano. Revista de Investigación N.º 88, 40, 202 - 228. Sitio web: <http://ve.scielo.org/pdf/ri/v40n88/art11.pdf>

Tripadvisor. (13 de noviembre 2022). Hotel Hábitat Village. Tripadvisor. Recuperado de https://www.tripadvisor.com.ve/Hotel_Review-g1050304-d23592871-Reviews-Habitat_Village-Higuerote_Capital_Region.html

Tripadvisor. (13 de noviembre 2022). Hotel AB Beach. Tripadvisor. Recuperado de https://www.tripadvisor.com.ve/Hotel_Review-g1050304-d7816197-Reviews-AB_Beach_Hotel_Higuerote-Higuerote_Capital_Region.html

World Vision (2022). Venezuela Crisis Response - Situation Report “Hope without Borders,” July to September 2022. Reliefweb provided by OCHA. Recuperado el 22 de noviembre de 2022. Enlace: https://www.wvi.org/sites/default/files/2022-11/SITREP%20English%20WEB_1.pdf

Zaragoza, E. (2014). La tecnología juega un papel fundamental en el aumento de la productividad. El Herald. Recuperado el 20 de noviembre de 2022. Enlace:

<https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2014/07/14/tecnologia-juega-papel-fundamental-el-aumento-la-productividad-299009-300.html#:~:text=y%20medianas%20empresas%3F-,La%20tecnolog%C3%ADa%20juega%20un%20papel%20fundamental%20en%20el%20incremento%20de,interactuar%20con%20su%20entorno>

2. Anexos

- a. Gráficos de las respuestas obtenidas en la encuesta aplicada para la recolección de datos. Esta información ya fue previamente analizada en el trabajo. (Fuente: elaboración propia)

Figura #1: Rango de edad de los encuestados.

1. ¿Cual es su edad?

31 respuestas

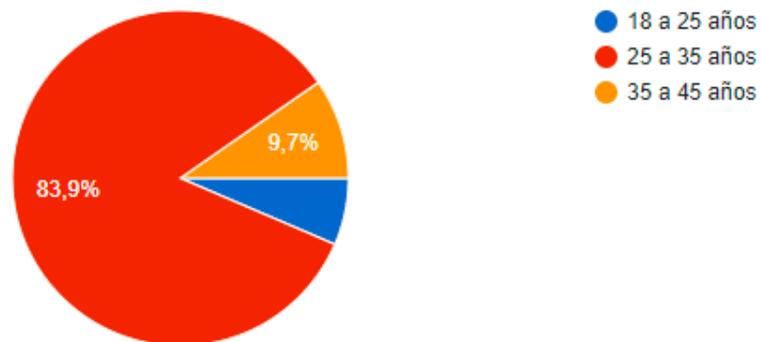


Figura #2: Ciudad de residencia de los encuestados.

2. ¿Cuál es su ciudad de residencia?

 Copiar

31 respuestas

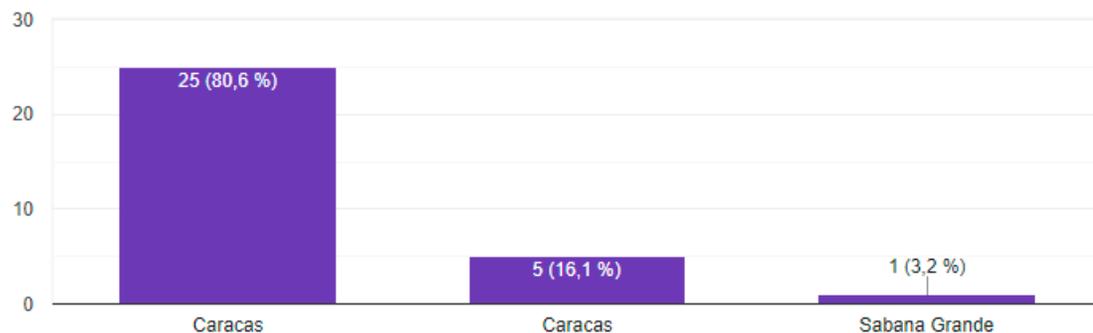


Figura #3: Destinos frecuentados por los encuestados.

3. ¿Cuales son los destinos a los que usted frecuenta viajar?

 Copiar

31 respuestas

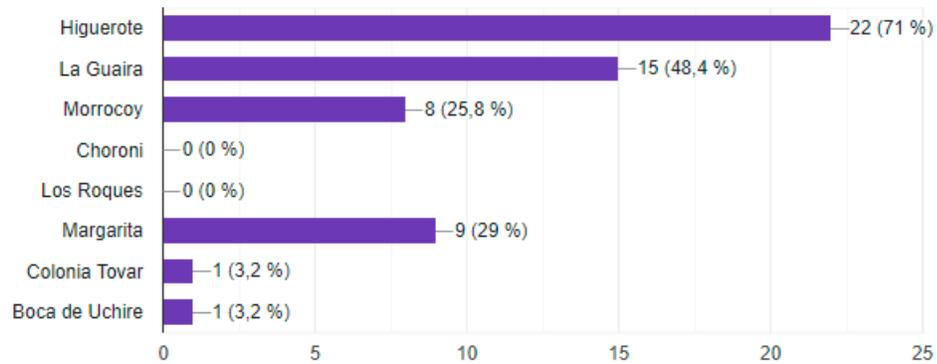


Figura #4: Con quien suelen viajar los encuestados.

4. ¿En compañía de quién suele usted visitar estas ciudades?

31 respuestas

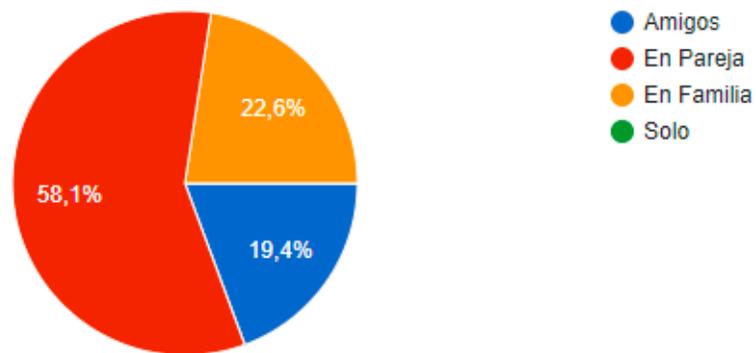


Figura #5: Motivaciones para viajar de los encuestados.

5. ¿Qué lo motiva a visitar otros destinos?
31 respuestas

 Copiar

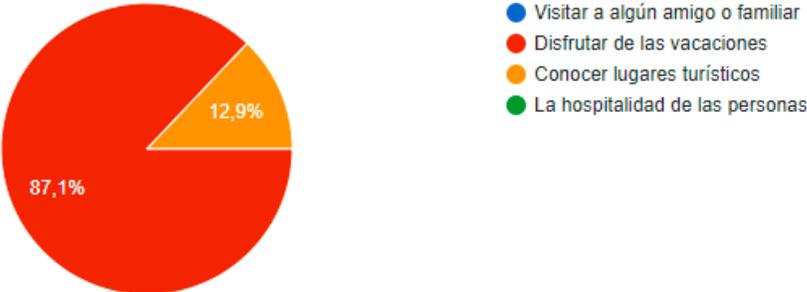


Figura #6: Conocimiento de la zona por parte de los encuestados.

6. ¿Conoce usted la ciudad de Higuerote?

31 respuestas

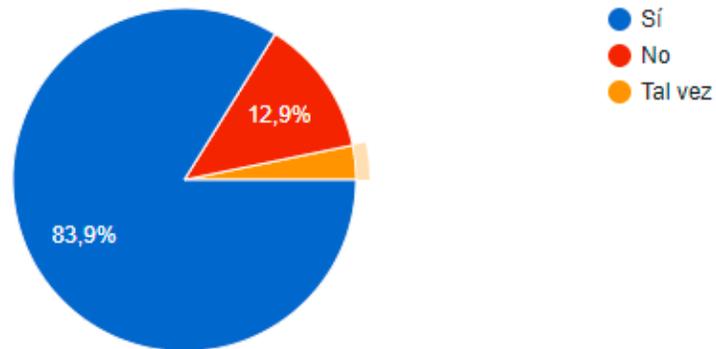


Figura #7: Visita a Higuerote.

7. ¿Ha visitado la ciudad de Higuerote? Si su respuesta es NO puede pasar directamente a la pregunta #14

31 respuestas

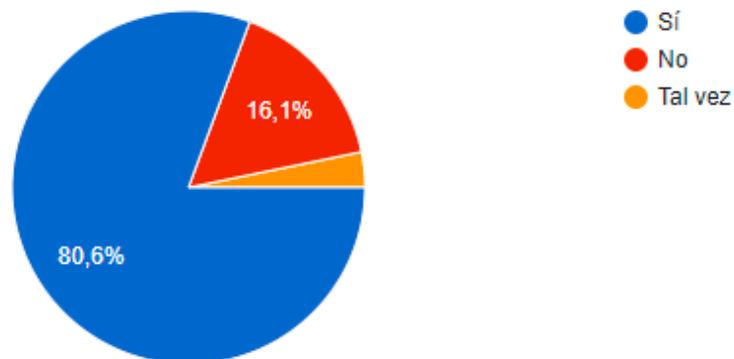


Figura #8: Frecuencia de visita a Higuerote

8. ¿Cuántas veces al año suele visitar la ciudad de Higuerote?

25 respuestas

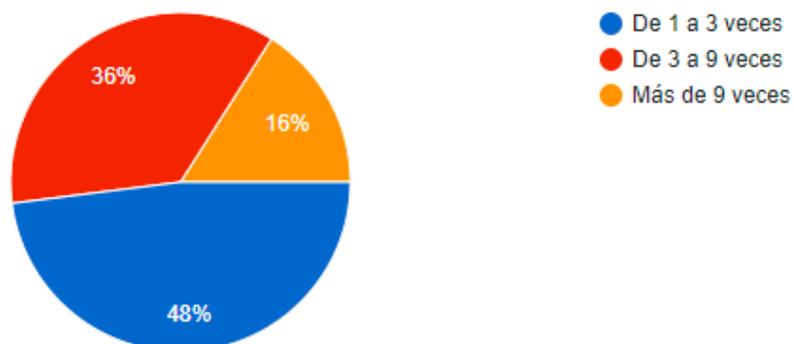


Figura #9: Tiempo de estadía de los encuestados.

9. ¿De cuánto tiempo suele ser su estadía?

25 respuestas

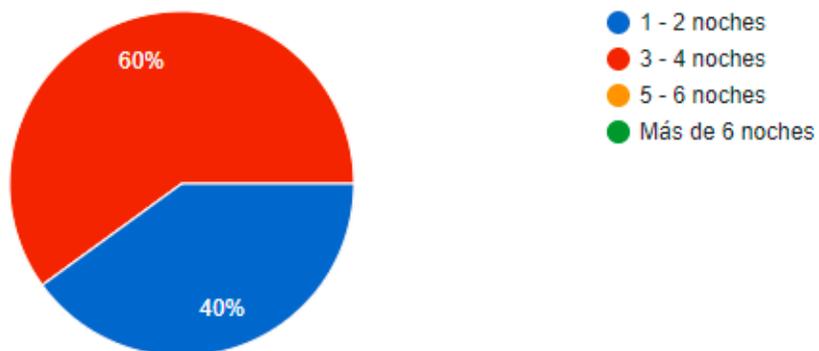


Figura #10: Gasto promedio de los encuestados

10. ¿Cuánto suele gastar diariamente en un viaje a la ciudad de Higuerote?

25 respuestas

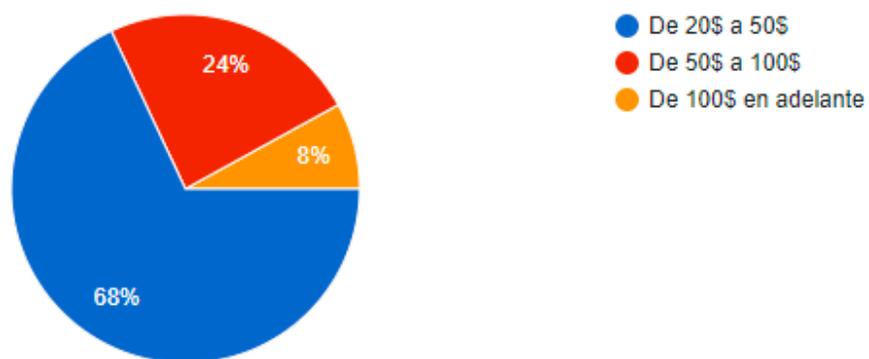


Figura #11: Prioridad en los gastos diarios de los encuestados.

11. ¿Cuál suele ser la prioridad dentro de sus gastos diarios ?

25 respuestas

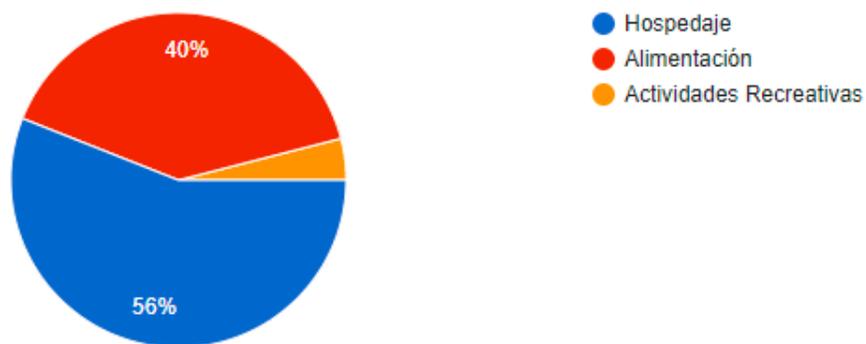


Figura #12: Tipo de hospedaje preferido por los encuestados.

12. ¿Cuando viaja a Higuero, donde suele hospedarse?

25 respuestas

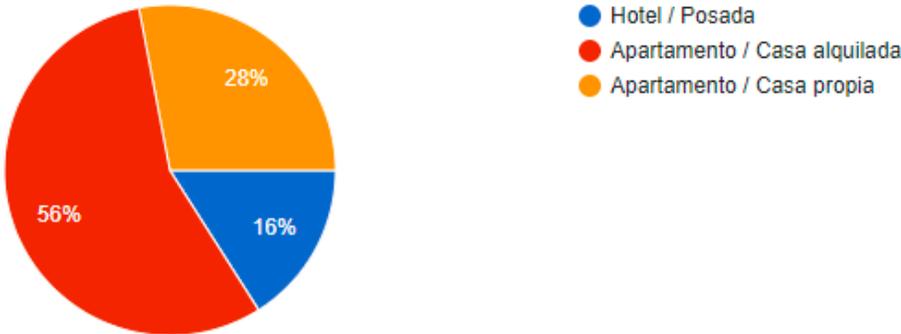


Figura #13: Promedio de gasto en una posada de los encuestados.

13. Dentro de la distribución de sus gastos ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por noche en una posada en la Ciudad de Higuerote?

26 respuestas

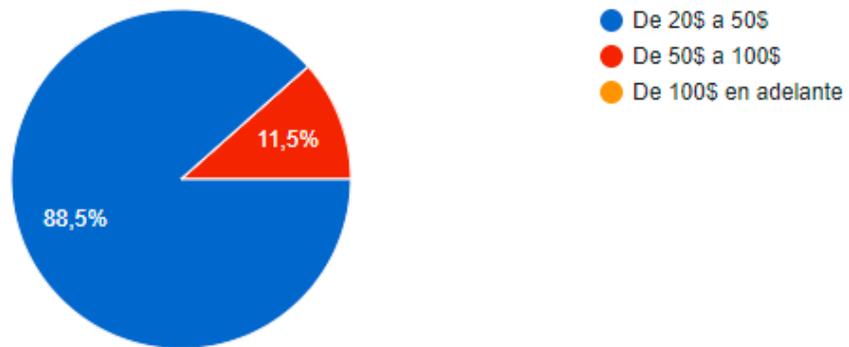


Figura #14: Preferencia al escoger el hospedaje de los encuestados.

14. ¿En que se fija a la hora de escoger un lugar para hospedarse?

31 respuestas

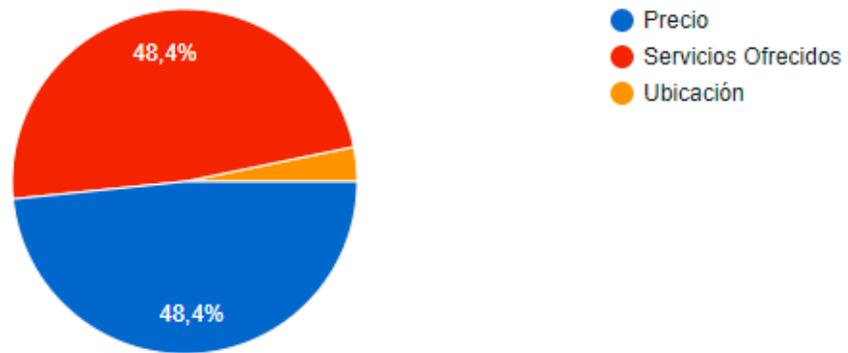


Figura #15: Servicios preferidos por los encuestados.

15. ¿Que servicios le gusta encontrar cuando se hospeda en un hotel/posada? Puede escoger más de uno [Copiar](#)

31 respuestas

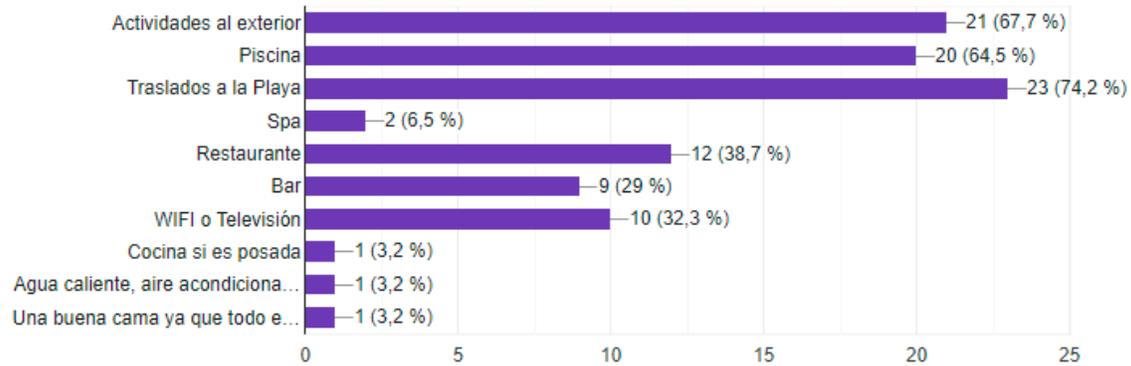
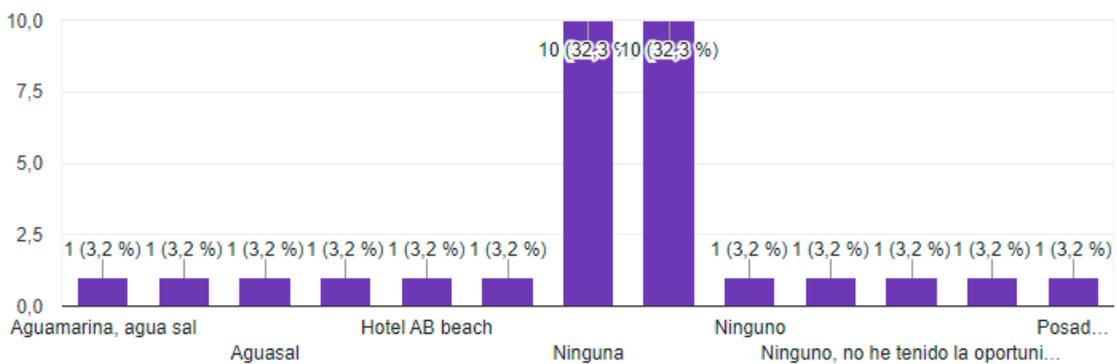


Figura #16: Conocimiento de otras posadas u hoteles por los encuestados.

16. ¿Que hoteles o posadas en Higerote conoce? [Copiar](#)

31 respuestas



Tablas de la factibilidad económica - financiera

Tabla #1: Inversión para la construcción de la posada. (fuente: elaboración propia.

Inversión inicial (construcción de la posada y las demás áreas)	
Descripción	Costo (USD)
Movimiento de tierras (excavación y nivelación)	4,102
Obras de concreto armado (pisos, columnas, escaleras etc..)	135,856
Refuerzo metálico (vigas, cabillas)	17,692
Albañilería	56,895
Impermeabilización	8,362
Carpintería y herrería	25,000
Acabados con pintura	24,353
Instalaciones eléctricas	53,268
Instalaciones sanitarias (aguas blancas)	3,556
Instalaciones sanitarias (aguas negras)	5,032
Instalaciones para aguas de lluvias	320
Piezas y accesorios	4,031
Construcción de vestuarios, sanitarios y depósitos	6,607
Deforestación	100
Construcción de tanque subterráneo	15,675
total	360,849

Fuente: Elaboración propia

Tabla #2: Inversión en el mobiliario de la posada. (fuente: elaboración propia)

Inversión inicial (mobiliario)			
Descripción	Unidades	Costo unitario (USD)	Total (USD)
Lavadora / Secadora	1	1300	1300
Habitaciones			
Cama matrimonial	6	300	1800
Mesa de noche	12	50	600
Nevera ejecutiva	6	100	600
Cocina			
Cocina a gas	2	200	400
Nevera	1	500	500
Congelador	1	400	400
Fregaplatos	1	50	50

Comedor			
Mesa de 4 puestos	6	90	540
Sillas	24	15	360
Actividades			
Bote	1	4,500	4500
Tablas de paddle surf	4	100	400
Kayak	4	150	600
Toldo de playa	6	30	180
Silla de playa	24	25	600
Cava	6	70	420
Silla de extensión	4	100	400
Mesa de masaje	2	150	300
total			13,950

Fuente: Elaboración propia

Tabla #3: Inversión en los utensilios de la posada. (fuente: elaboración propia.)

Inversión inicial (utensilios)	
Descripción	Costo total USD
Cocina	
Utensilios básicos: juegos de ollas y sartenes, pinzas, espátulas, guantes para evitar quemaduras, paelleras, prensa para tortillas, envases y contenedores herméticos, cuchillos de cocina profesional, rallador de queso, bandejas para trasladar los platillos, entre otros	450
Utensilios para emplatar las comidas: platos de cerámica, vasos y cubiertos de metal	200
Recepción	
Computadora	200
Papelería	100
Telefono	30
Cafetera	20
Nevera ejecutiva	40
Limpieza	
Escoba	10
Trapeadores	10
Tobos	10
Plumero	10
Trapos	15
Habitaciones	
Toallas	200
Sábanas	250

Almohadas	200
Total	1,745

Fuente: Elaboración propia

Tabla #4: Inversión legal. (fuente: elaboración propia)

Inversión Legal		
Descripción	Unidades Tributarias	Costos (USD)
Gastos de Constitución		
Gastos Notariales		200
Inscripción en Registros Públicos		50
Licencia de sanidad	200	100
Otros Trámites		100
Gastos de Capacitación		
Capacitación para manipulación de alimentos*		*Otorgado por el gobierno
Gastos de Publicidad y Promoción		
Plan de marketing para lanzamiento de la posada		200
total		650

Fuente: Elaboración propia

Tabla #5: Tabla de depreciación de activos tangibles. (fuente: elaboración propia)

Depreciación Mobiliario				
Descripción	Costo Total (USD)	Años de Vida Útil	Meses de Vida Útil	Depreciación
Lavadora / Secadora	1300	10	120	11
Cama matrimonial	1800	10	120	15
Mesa de noche	600	10	120	5

Nevera ejecutiva	600	10	120	5
Cocina a gas	400	10	120	3
Nevera	500	10	120	4
Congelador	400	10	120	3
Fregaplatos	50	10	120	0.42
Mesa de 4 puestos	540	10	120	5
Sillas	360	10	120	3
Bote	4500	10	120	37.5
Total Mensual				92
Total Diario				5
Total Diario por Hab.				0.77

Fuente: Elaboración propia

Tabla #6: inversión mensual en insumos por habitación (dos personas) (fuente: elaboración propia)

Costo por Habitación por día de estadía (2 personas)			
Detalle	Unidad	Cantidad	Total (USD)
Alimento (desayuno, snack, almuerzo/cena)			
Harina Pan	Gramos	400	1.5
Huevos	Unidad	3	2.5
Tomate	Unidad	1	0.6
Cebolla	Unidad	1	0.6
Queso	Gramos	200	0.5
Limón	Unidad	3	0.2
Papelón	Gramos	200	0.5

Pescado	Gramos	500	1.5
Camarones	Gramos	250	1.6
Calamares	Gramos	200	1.2
Tequeños	Unidad	10	0.5
Aliños	Gramos	250	0.2
Pollo	Gramos	500	2.25
Carne	Gramos	500	2.25
Aceite	Mililitros	200	0.4
Arroz	Gramos	300	0.36
Plátano	Unidad	8	2
Limpieza			
Detergente de pisos	Mililitros	350	0.7
Detergente de baños	Mililitros	350	0.9
Detergente lavarropas	Mililitros	200	0.6
Papel de baño	Unidad	1	1.5
Total Diario Por Hab.			22
Total Mensual			440

Fuente: Elaboración propia

Tabla #7: inversión mensual en nómina (fuente: elaboración propia)

Personal				
Descripción	Cantidad	Remuneración Mensual USD	Remuneración por servicio USD	Total USD
Cocinero	2	280		560
Mesero	2	150		300
Personal de limpieza	2	100		200
Recepcionista	1	200		200
Personal de mantenimiento	2	100		200
Ayudante general (con conocimiento y licencia para manejo de botes)	1	100		100
Administrador	1	200		200
Abogado	1		150	0
Community manager	1	100		100
			Total	1,860

Fuente: Elaboración propia

Tabla #8: inversión mensual en servicios. (fuente: elaboración propia)

Servicios	
Descripción	Costo Mensual USD
Electricidad	50
Agua	200
Gas	20
Gasolina	50

Gasoil	20
Plan de teléfono	20
Plan de internet	30
total	390

Fuente: Elaboración propia

Tabla #9: Costo por habitación por día. (fuente: elaboración propia)

Costo por Habitación (2 personas)	
Descripción	Total (USD)
Servicios	3.25
Nómina	15.5
Depreciación	0.60
Alimento (desayuno, snack, almuerzo/cena) y limpieza	22
Total	41
Total Mensual	827

Fuente: Elaboración propia