



**Coordinación de Estudios de Postgrado
Especialización de Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos**

**ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE UNA POSADA
TURÍSTICA EN LA COMUNIDAD DE EL PLAYÓN DE OCUMARE DE LA
COSTA, MUNICIPIO COSTA DE ORO DEL ESTADO ARAGUA.**

**Propuesta de Trabajo Especial de Grado a ser presentado para optar al título de
Especialista en Planificación, Desarrollo y Gestión de Proyectos**

Autoras:

Carely Villanueva C.I.: 13586074

Yuly Morillo C.I.: 13779005

Caracas, abril 2013

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

UNIVERSIDAD MONTEÁVILA

***“ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE UNA POSADA
TURÍSTICA EN LA COMUNIDAD DE EL PLAYÓN DE OCUMARE DE LA COSTA,
MUNICIPIO COSTA DE ORO DEL ESTADO ARAGUA”***

Por: Carely Villanueva

Yuly Morillo

Trabajo de Grado de Especialización aprobado, en nombre de la Universidad Monteávila, por el siguiente Jurado, en la Ciudad de Caracas a los 26 días del mes de abril de 2013.

DEDICATORIA

*A Dios Topoderoso creador del cielo y la Tierra, por ser nuestra guía y brindarnos
la fortaleza, y la paciencia para culminar lo propuesto.*

*A nuestras queridas Madres, Luz Mercedes Ferreira y Elsa Córdova, quienes nos
enseñaron el valor de la lucha y de la perseverancia para alcanzar nuestras metas.*

*A nuestros hermanos, a la Tía Carmen, sobrinos, a Tomás Guardia, a Tomasito Guardia
Villanueva, por apoyarnos la prosecución de este nuevo logro.*

A nuestros amigos que nos brindaron una mano amiga y sus palabras de aliento.

Especialmente a nuestra querida amiga en común Luisaura Palacios.

*En fin, a todas las personas que de una u otra manera influyeron y formaron parte de esta
etapa de nuestras vidas.*

AGRADECIMIENTOS

UNIVERSIDAD MONTEÁVILA

**ESPECIALIZACIÓN EN PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE
PROYECTOS**

***“ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE UNA POSADA
TURÍSTICA EN LA COMUNIDAD DE EL PLAYÓN DE OCUMARE DE LA COSTA,
MUNICIPIO COSTA DE ORO DEL ESTADO ARAGUA”***

Autoras: Carely Villanueva

Yuly Morillo.

Fecha: 26/04/2013

RESUMEN

En el presente estudio se evaluó la pre factibilidad para la instalación y puesta en funcionamiento de una posada turística en la población de El Playón de Ocumare de la Costa Municipio Ocumare de la Costa de Oro del Estado Aragua. Para ello se realizó una investigación de campo descriptiva, en un período de tiempo estacional de corte transversal, en el que se determinaron el número de personas que por la temporada visitan en calidad de turistas al lugar, así como también se estableció en 156 el número de personas que constituirá la muestra objeto de la investigación. A fin de sustentar los elementos del estudio de mercado y de estudio técnico, se aplicó un cuestionario con opciones de respuestas cerradas donde se estipuló los niveles de oferta, demanda y mercado potencial, la capacidad instalada y la utilizada y el análisis económico y financiero. Se obtuvo que el monto de la inversión necesaria para la remodelación del local y la puesta en marcha de la posada sea de Bs. 1.388.934,00 financiado a través de un crédito obtenido de la banca comercial de Bs. 588.934,00 a ser cancelados en 5 años y a una tasa de 9% para el financiamiento de proyectos turísticos. La Tasa Interna de Retorno obtenida es de 20,67%, el Valor Presente Neto de Bs. 362.397,59 y se espera una recuperación de la inversión hacia el cuarto año de ejercicio económico.

Descriptor: Pre factibilidad, posada, turismo, servicios.

ÍNDICE GENERAL

Contenido	
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTOS	iv
RESUMEN.....	v
ÍNDICE DE TABLAS	viii
ÍNDICE DE GRÁFICOS	ix
ÍNDICE DE FIGURAS.....	x
INTRODUCCIÓN	11
CAPITULO I.....	14
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
1.1 Motivación y justificación.....	14
1.2 Enunciado del Problema.....	16
1.3 Objetivo General y Específico	16
a. Objetivo General	16
b. Objetivos Específicos.....	16
CAPITULO II	17
MARCO TEÓRICO.....	17
2.1 Antecedentes	17
2.2 Bases Teóricas.....	26
2.3 Bases Conceptuales	28
2.4 Bases Legales	33
CAPITULO III	38
MARCO SITUACIONAL	38
3.1 El Estado Aragua.....	38
3.2 Ocumare de la Costa	39
CAPITULO IV	47
MARCO METODOLÓGICO.....	47
4.1 Tipo y diseño de la investigación.....	47
4.2 Unidad de análisis	48
4.3 Población y muestra	48

4.4 Técnica de recolección de los datos	50
CAPÍTULO V	51
ANÁLISIS DE RESULTADOS	51
5.1 Estudio de Mercado.....	51
5.2 Características de la población del Municipio Ocumare Costa de Oro, Estado Aragua.	52
5.3 Descripción del producto, características y usos:.....	54
5.4 Estudio de la demanda.....	56
5.5 Estudio de la oferta.....	77
5.6 Estudio técnico	83
5.7 Estudio Económico y Financiero	96
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	112
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	116
Apéndice 1 Índices y requisitos arquitectónicos para la categorización de Posadas.....	120
Apéndice 2 El Cuestionario.....	122
Apéndice 3 Plan de Actividades.....	¡Error! Marcador no definido.
Apéndice 4 Diagrama de WBS.	¡Error! Marcador no definido.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Visitantes Internos (de los que declararon viajes dentro del país) para el Estado Aragua..	56
Tabla 2 Variación Porcentual de los Visitantes Internos para el Estado Aragua	57
Tabla 3: Población Promedio Nacional.....	58
Tabla 4 Demanda proyectada de los visitantes internos para el Estado Aragua	58
Tabla 5: Posadas en el Playón de Ocumare de la Costa.....	77
Tabla 6 Precios por noche de alojamiento en la Posada.....	78
Tabla 7: Capacidad por noche de alojamiento en la Posada	79
Tabla 8 Precios por tipo de alojamiento de las Posadas más importantes de la zona	82
Tabla 9 Sueldos y Salarios Mensuales de la Posada	90
Tabla 10 Capacidad instalada.....	91
Tabla 11: Matriz Ponderada para la selección de la Planta Eléctrica.....	93
Tabla 12 Matriz de Leopold de Impacto Ambiental	94
Tabla 13 Costo Estimado de la Inversión.....	97
Tabla 14 Costo Estimado de los Sueldos y Salarios	99
Tabla 15 Estimación de los Gastos Operacionales.....	100
Tabla 16 Pronóstico de Ingresos	101
Tabla 17 Estado de Resultados.....	103
Tabla 18 Punto de Equilibrio	104
Tabla 19 Punto de Equilibrio con distintos escenarios de huéspedes alojados en un año.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 20 Flujo de caja con financiamiento	106

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Edad	59
Gráfico 2 Sexo.....	60
Gráfico 3 Estado Civil.....	61
Gráfico 4 Números de Hijos.....	63
Gráfico 5 Número de Acompañantes	64
Gráfico 6 Lugar de Residencia.....	65
Gráfico 7 Primera vez que viaja al Playón.....	66
Gráfico 8 Números de Días que Pasará en el Playón	67
Gráfico 9 ¿Cuántas veces ha visitado el destino?.....	68
Gráfico 10 ¿Cuándo fue su último viaje al Playón?	69
Gráfico 11 Salario Promedio Mensual	70
Gráfico 12 Gasto Promedio por Viaje.....	71
Gráfico 13 Preferencia de contenido de Paquete Turístico	72
Gráfico 14 Alternativas de Alojamiento	73
Gráfico 15 Gasto Promedio por Persona con Paquete Turístico	74
Gráfico 16 Gasto Promedio por persona sin Paquete Turístico	75
Gráfico 17 ¿Cómo obtuvo información del Playón?.....	76
Gráfico 18 Organigrama inicial de la posada.....	89
Gráfico 19 Punto de Equilibrio con distintos escenarios de huéspedes alojados en un año.....	105

ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1: Entrada al Municipio Ocumare Costa de Oro.	43
Ilustración 2: Playón de Ocumare.	44
Ilustración 3: Bahía de Cata.	44
Ilustración 4: Cuyagua.	45
Ilustración 5: Bahía de Turiamo.	46
Ilustración 6: La Ciénaga.	46
Ilustración 7: Mapa de Playas de Ocumare de la Costa	53
Ilustración 10 Plano de Distribución de la Posada	86
Ilustración 11 Diagrama de Proceso de operación de la posada	96

INTRODUCCIÓN

La actividad turística es una gran fuente de ingresos a las naciones que su economía se basa en esta actividad económica. En los países europeos los recursos que mueven el turismo son una de sus principales fuentes de ingresos, lo que le sirve para mantener los gastos asociados a los diferentes sectores de la sociedad. Países como España y Francia, basan su economía en los recursos provenientes de la cada vez más creciente actividad turística que al año les reporta miles de millones de euros y con una estimación de crecimiento de 5% al año.

Para Venezuela la principal fuente de ingresos es básicamente la proveniente del petróleo, que cuenta con la mayor reserva mundial probada del hidrocarburo. Aun cuando el Gobierno Nacional intenta poner en marcha planes para la promoción de otras actividades económicas a fin de no depender únicamente de los recursos provenientes de la explotación petrolera, sigue siendo la principal fuente generadora de ingresos a la economía del país. Los altos precios a los que se cotiza el crudo a nivel mundial ha obligado a los países a experimentar con la utilización de energías alternativas, menos contaminantes y cuyo empleo resulte más barato, lo que hace que las economías monoproductoras comiencen a mirar hacia otros medios para la obtención de recursos.

En este sentido, Venezuela ha comenzado a ver la importancia de la actividad turística debido al enorme potencial que sus recursos naturales representa en extensiones de terreno por mucho más pequeñas que los otros países, además de la diversidad de paisajes naturales en lo que se puede encontrar desde selvas lluviosas hasta paradisíacas playas,

picos nevados, extensas llanuras e imponentes desiertos que brindan a propios y extraños una variedad de opciones de esparcimiento.

El Estado Aragua no escapa de estos beneficios otorgados por la naturaleza. Encrucijada de mil caminos, en él se encuentran también ambientes de selva lluviosa como el Parque Henry Pittier, un escenario de llano como los poblados del sur del estado como San Casimiro, Camatagua, San Sebastián y climas fríos de montaña como el poblado pintoresco de inmigrantes alemanes denominado la Colonia Tovar. Asimismo, al limitar por su norte con el mar caribe, cuenta con unas de las más hermosas playas del país en sus poblaciones de Choroní perteneciente al Municipio Girardot y del Municipio Ocumare de la Costa de Oro.

La población de Independencia, mejor conocido como El Playón de Ocumare se enmarca en este último, cuya actividad económica principal proviene de la actividad turística. Esta población es el eje económico del Municipio, donde se encuentran los más grandes comercios de la región, así como la única entidad bancaria de la localidad y donde convergen las rutas de transporte público que trasladan a los temporadistas desde y hasta la Ciudad de Maracay. Asimismo concentra las actividades de esparcimiento nocturnas, la mayor cantidad de servicios de alojamiento entre otros beneficios.

Por lo antes expuesto, se plantea la realización de un estudio para la instalación de un establecimiento de alojamiento turístico en esta población de El Playón de Ocumare de la Costa, en el cual se determinará la Pre Factibilidad de la puesta en marcha de este tipo de negocio.

A fin de llevar a cabo el estudio, se organizó la investigación en cinco capítulos. En el primero se presenta la motivación y justificación para llevar a cabo el estudio, se plantea el enunciado del problema y los objetivos que se persiguen alcanzar con la investigación, tanto el objetivo general como los específicos

En el capítulo dos se expone el Marco Teórico que servirá de referencia para el desarrollo de la investigación, que contiene información referida a los antecedentes de estudios anteriores relacionados con el tema esbozado, así como también las bases teóricas y conceptuales en los que se basa el estudio y el marco legal que rige la actividad turística.

Para el capítulo tres se esboza lo que se refiere al marco situacional de la región en la cual se pretende instalar la posada, en la que se listan las distintas bondades y atractivos que posee la localidad.

El capítulo cuatro recoge lo referido al Marco Metodológico, en donde se enuncia el tipo de investigación a realizar, su diseño, la población y la muestra a abordar y la técnica a utilizar para la recolección de los datos.

El quinto capítulo contiene los resultados de la aplicación del instrumento, el estudio de mercado, estudio técnico y financiero del estudio y por último se exhiben una serie de conclusiones resultado de la investigación realizada así como también las recomendaciones derivadas de la misma y que puedan ser utilizadas al momento de la puesta en marcha del proyecto.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Motivación y justificación

Venezuela es un país lleno de atractivos naturales que permite disfrutar dentro de un mismo territorio diversos ecosistemas. En un mismo día se puede disfrutar de un espectacular clima de montañas y recorriendo pocos kilómetros se puede estar en presencia de una hermosa playa. Esta dotación de variedad climática y de paisajes nos permite disfrutar de un potencial turístico que otros países no poseen, y que representaría una fuente alternativa de ingresos aparte de la explotación petrolera característica de nuestro país.

Ya en otros territorios se han experimentado las bondades de la puesta en marcha de la actividad turística. Una muestra de ello ha sido Europa, que usó el turismo como factor de desarrollo luego de haber quedado devastada después de la Segunda Guerra mundial.

Otro caso que se puede mencionar es el de muchas Islas del Caribe como Aruba, Curazao y Bonaire, cuya principal fuente de ingreso proviene de la práctica de la actividad turística.

En la actualidad, la Organización de las Naciones Unidas (ONU), a través de su organismo especializado, la Organización Mundial del Turismo (OMT), está realizando una serie de investigaciones e implementando unos programas para fomentar el turismo como herramienta para poder erradicar la pobreza, convirtiéndose en la opción de desarrollo económico más viable y sostenible y en una fuente de entrada de divisas. Parte de estos ingresos generados por la actividad turística puede beneficiar directamente a los grupos más pobres mediante el empleo de la población local en empresas turísticas, el suministro de bienes y servicios a los turistas, la gestión de pequeñas empresas y empresas comunitarias.

En el caso Venezolano, específicamente del Estado Aragua, según cifras del Ministerio del Poder Popular para el Turismo para el año 2009 se tiene que la afluencia de turistas extranjeros (sin incluir los turistas nacionales) fue de 32.579. Para el mismo período, la disponibilidad de plazas por camas, para todas las categorías de alojamiento, es de 16.895, observándose un déficit en lo que a la oferta turística se refiere de 15.683 plazas por cama. Según datos de la OMT a nivel mundial la demanda turística se mantendrá en crecimiento en el tiempo (MPPT, 2009).

Consciente de todos estos hechos que han sido expuestos, y añadiendo la necesidad del país de reactivar la inversión privada y de dar respuesta rápida a muchos de problemas que nos afectan, se considera conveniente y oportuno el desarrollo de la oferta turística.

Según Middleton (1974, p. 22), señala que: La oferta turística es la suma de componentes tangibles e intangibles basada en una serie de actividades en el destino, que es percibida por los visitantes como una experiencia y que es valorada a un cierto precio. La oferta turística tiene una serie de elementos y / o servicios que van a responder a las necesidades esenciales del turista, entre ellas está el alojamiento.

Sin embargo, no se puede obviar que los continuos cambios en los sectores político, social y económico que experimenta el país empujan a estructurar estrategias que permitan a las nuevas empresas adaptarse a esta realidad.

En este sentido, se hace casi obligatorio la comprobación de la competitividad y la rentabilidad de una nueva empresa en un ambiente global rápidamente cambiante, y de qué manera pueden enfocar sus estrategias para lograr superar a sus competidores en términos de costos y calidad de los bienes y servicios que ofrece, lo que depende considerablemente

de la habilidad de la empresa para adaptarse a las exigencias del mercado y de su entorno en general.

1.2 Enunciado del Problema.

Determinación de la pre factibilidad para la instalación de una Posada turística en la comunidad de El Playón de Ocumare de la Costa, Municipio Costa de Oro del Estado Aragua.

1.3 Objetivo General y Específico

a. Objetivo General

Elaborar el estudio de pre factibilidad para un proyecto de instalación de una posada turística en la comunidad El Playón de Ocumare de la Costa, Municipio Costa de Oro del Estado Aragua

b. Objetivos Específicos

- Establecer el potencial turístico de la zona y realizar un estudio de mercado.
- Elaborar el estudio técnico.
- Evaluar la factibilidad económica y financiera del proyecto.
- Realizar un análisis de sensibilidad.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

Reseña Histórica de los desplazamientos Humanos

El desplazamiento humano es tan antiguo como el hombre mismo, de hecho en la época primitiva el hombre era nómada y sólo después de una evolución social más o menos larga, y de acuerdo al lugar y al conglomerado humano se convierten en sedentarios. Aunque el sedentarismo hará cambiar la forma de vida, de hábitos y costumbres, se adaptarán a otros patrones de conducta, acorde al nuevo tipo de vida del grupo social.

Los asentamientos humanos primitivos promueven la aparición de técnicas agrícolas y el surgimiento del trabajo cerámico y alfarero estable. Los desplazamientos permanentes del hombre nómada desaparecen, no así la necesidad que surge de viajar temporalmente por múltiples causas: la caza, la recolección y aún el comercio incipiente.

Los fenicios y los griegos fueron sin dudarlos grandes viajeros que impulsados por su gran vocación de comerciantes surcaron la cuenca del mediterráneo, enseñando a los pueblos de la zona el comercio, la navegación, la industria y propagaron una escritura de donde se derivan la mayor parte de los alfabetos del mundo antiguo.

El siglo XX contempla la aparición de organizaciones sindicales muy fuertes, la alianza cada vez más completa entre diversos movimientos de tendencias democráticas y populares, el desencadenamiento de la primera guerra mundial y las revoluciones en México y en la URSS.

Tras la guerra hay nuevas corrientes de ideas y fórmulas económicas más elásticas. La época es propicia, los niveles de vida se mejoran y con ello surgen nuevas necesidades sociales como el descanso de fin de semana, que llevarán definitivamente a la clase media al disfrute de los bienes y de las posibilidades que hasta entonces eran inalcanzables.

Antecedentes de la investigación

Uno de los ejes fundamentales que se ha planteado el Gobierno Nacional para el desarrollo económico de la nación se basa en la inversión en el turismo interno. Para ello ha asignado cuotas para las carteras de financiamiento de los bancos a fin de fomentar este renglón de la actividad productiva del país que se vislumbra como una grandiosa fuente generadora de recursos, dadas las bellezas naturales con las que cuenta Venezuela.

En atención a esto, se han realizado estudios de factibilidad para la implementación de proyectos turísticos y de alojamiento que contribuyan con el desarrollo de los planes económicos de la nación. Estos estudios serán tomados en cuenta para que sirvan como guía al desarrollo de la investigación. De estos estudios se tienen los siguientes:

En el marco de los estudios relacionados al desarrollo de actividades turísticas, Ojeda (2008) evaluó la factibilidad de desarrollar un modelo de parque temático en la región de Río Chico del Estado Miranda a fin de solucionar ante las distintas necesidades de índole social, cultural, económica y turísticas presentadas para esta región. Para ello realizó la evaluación correspondiente a los requerimientos técnicos, económicos y financieros necesarios para determinar su factibilidad. De este estudio se demostró que es factible, ya que se obtuvo una Tasa Interna de Retorno sobre la inversión total de 63,68%, lo que garantiza la recuperación de la inversión.

Ya entrando en el estudio específico de la instalación de posadas, Gutiérrez (2008) realizó un estudio que lleva por título “Estudio de Factibilidad para la instalación de una Posada Ecoturística en el Pueblo de Chirimena ubicado en el Estado Miranda”. La finalidad de dicho estudio fue la de brindar una nueva alternativa encaminada a satisfacer la necesidad de alojamiento de los turistas que visitan dicho pueblo y contribuir con el desarrollo ecoturístico y recreativo de la región. Para ello, se utilizó un diseño no experimental de tipo evaluativo y siguiendo la metodología de formulación y evaluación de proyectos demostrando ser una inversión factible ya que obtuvo un VAN de Bs. 453.549,03 y una TIR de 120%.

Por su parte, Rebolledo (2005), en su trabajo titulado “Estudio de Factibilidad para la Construcción y Funcionamiento de una Posada turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar” en el cual se evaluaron los elementos técnicos y normativas legales relacionadas con los procesos de construcción y de funcionamiento de establecimientos destinados al alojamiento turístico. Esta evaluación se llevó a cabo partiendo de un estudio de mercado que sirvió para determinar la necesidad que de este tipo de establecimientos presentaba el mercado turístico de la zona. Luego de realizar el respectivo análisis de sensibilidad, concluyó que el proyecto no era viable financieramente puesto que tanto la rentabilidad del inversor como del negocio no son satisfactorias. La Tasa Interna de Retorno para esta inversión es negativa, lo que demuestra que el proyecto no posee la capacidad de recuperar el valor real del capital invertido.

El turismo como fenómeno social.

El estudio del turismo se debe iniciar con el análisis del fenómeno del desplazamiento humano que lo genera por ser el recurso esencial y final que aprovecha la

actividad económica denominada industria turística. Es considerado como recurso final, ya que la industria se sirve de otros recursos intermedios en su explotación.

El desplazamiento humano origina el fenómeno turístico, pero a dicho movimiento le debe caracterizar la temporalidad suponiendo así la existencia de un espacio vital al que se regresa.

El desplazamiento turístico como cualquier fenómeno responde a varias causas, entre las que se pueden señalar: el descanso, la diversión, la educación, las actividades deportivas, la recreación, los negocios, motivos de salud, asistencias a congresos y convenciones, misiones oficiales o comerciales, peregrinaciones religiosas, etc.

Los motivos esenciales corresponden a dos tipos de razones: la sociales de necesidad, que son aquellos determinantes que obligan al desplazamiento temporal como una solución a exigencias establecidas; y las razones de tiempo libre vacacional, que es el resultado de una libre decisión sobre cómo utilizar el tiempo. Entendiendo por tiempo vacacional un lapso mínimo destinado a una actividad diferente al trabajo lucrativo necesario para recuperar el desgaste orgánico proveniente de labores cotidianas, permitiendo los traslados temporales más allá del espacio habitual de residencia.

La persona que realiza la acción del desplazamiento temporal se le denomina como turista, por las voces *tour* y *turn*, ambas derivadas del latín *tornus* (torno) como sustantivo y *tornare* (redondear, tornear y en latín vulgar: girar) como verbo, de las que se aprecia, por la raíz común, la idea de giro de viaje circular y de regreso al punto de partida. (Fernández 1971. Pag.21.)

Los sufijos IST, ISMO, complementa los términos turista y turismo que se refieren a la acción de la persona o grupo de personas sobre la cual recae el desplazamiento humano temporal en lapsos fluctuantes. También se puede distinguir otro como visitante, que es la persona que se traslada a un país diferente a aquél en el cual tiene ordinario su residencia, con fines distintos del ejercer su profesión o una ocupación remunerada permanente. (U.I.O.OT. R. 1964) El uso de éste término es recomendado por la Unión Internacional de Organismos Oficiales de turismo, con la finalidad estadística, de explotación de mercados y de planificación turística general.

Otro término que es importante de aclarar son los de excursionista, que se consideran como los visitantes que permanecen menos de 24 horas en el lugar que visitan, incluidos los viajeros que realizan cruceros (Rodríguez López, 1985.pag 5).

Teniendo claro que el turismo se refiere al desplazamiento humano de un espacio vital a otro de manera temporal, sería muy conveniente definir a la industria turística, como el sector económico de servicios básicos, de alojamiento y alimentación vinculados, de agencia de viajes y de transporte de pasajeros, complementados por otros de recreación y venta de productos típicos y apoyados en conjunto por una serie de actividades productoras de bienes y servicios.

La unión del turista con la industria turística representan el Sistema Turístico, que viene a ser un conjunto de relaciones, servicios e instalaciones que interactúan entre sí para realizar funciones que promueven, favorecen y mantienen la afluencia y estancia temporal del turista.

El sistema turístico tiene una serie de factores que contribuyen de forma directa o indirecta sobre el fenómeno turístico, y que se pueden dividir en factores directos e indirectos.

Dentro de los factores indirectos se pueden mencionar:

Estructurales. Que son todos aquellos que constituyen la base económica, cultural e institucional de un país o región o lugar determinado. Se consideran que se relacionan indirectamente con el turismo porque cumplen con la función de producir bienes y servicios que satisfagan las necesidades materiales y culturales de una comunidad.

Vías de comunicación y transporte. No es factible concebir el nacimiento y desarrollo de la industria turística en lugar alguno, sin una adecuada red de vías de comunicación y un sistema estructurado de transporte, para poder atender las necesidades de desplazamiento turístico.

Ambiente Turístico. Este factor, a diferencia de los anteriores, se caracteriza por ser subjetivo. Depende de la formación individual y social de los miembros de la comunidad receptora de turismo, y responde a un proceso a través del tiempo. Es considerado como la actitud de un conglomerado social hacia la recepción de turistas, propiciando un clima de seguridad, tranquilidad, armonía, amabilidad y hospitalidad, cuyo resultado habrá de traducirse en el comportamiento ideal de los habitantes del centro receptor.

De los factores que afectan directamente al sistema turístico, se puede mencionar:

Estructurales. Estos factores son esenciales para que pueda darse el fenómeno turístico, su inexistencia produce ausencia institucional del turismo, como son: los recursos, los servicios y la promoción.

Recursos Turísticos. Los recursos turísticos o atractivos turísticos motivan y estimulan el desplazamiento humano temporal y se considera como el conjunto de elementos, objetos culturales y hechos sociales que, mediante una adecuada y racional actividad humana, pueden ser utilizados como causa suficiente para provocar, prolongar o reiterar el desplazamiento turístico y que se pueden dividir en: naturales, socio culturales, de diversión, de descanso y salud.

Servicios turísticos. El sector operativo de la industria turística lo constituyen los servicios, cuya función es satisfacer las necesidades derivadas del desplazamiento humano temporal. Las necesidades pueden ser primarias (alojamiento y alimentación), y secundarias (transportación, diversión, información). Los servicios turísticos se dividen en dos grandes grupos:

- **Servicios Turísticos Generales:** son todos aquellos que se proporcionan al turista de forma gratuita dentro de los cuales está: módulos de información turística, servicio diplomático o consular, servicio migratorio, policías, espectáculos, eventos deportivos y culturales promovidos por los entes gubernamentales, publicidad impresa, entre otros.
- **Servicios Turísticos específicos:** Estos servicios se caracterizan por el pago del servicio recibido. Las empresas que brindan estos servicios son las de alojamiento y alimentación, agencias intermediarias, guías, transportación, recreación, comercios

especializados y actividades complementarias que satisfacen los sectores bancarios, financieros y de servicios.

- Alojamiento: Este servicio responde a una necesidad primaria del turista y está considerado como un servicio esencial. En el pasado existieron establecimientos que ofrecían al viajero un servicio semejante de mesones, ventas, posadas; éstos han experimentado radical transformación derivada de las exigencias de las corrientes turísticas. El presente siglo se caracteriza por la presencia y funcionamiento de establecimientos de hospedaje, los cuales ofrecen múltiples servicios que complementan con amplitud el servicio que inicialmente les dio origen. Hay distintos tipos de alojamiento y que se pueden clasificar según distintos criterios, tales como: operación y funcionamiento, o según su estructura física, finalidad, magnitud y ubicación, y que se van a detallar algunos de ellos a continuación:

Hotel. Es el establecimiento de alojamiento turístico típico. Por tradición su estructura es vertical. Las unidades de alojamiento que le caracterizan son habitaciones que van desde las sencillas hasta las suites y que se complementan en la mayoría de los casos con otros servicios como el de restaurante, bar, piscinas, agencias de viajes, entre otros.

Motel. Su estructura es horizontal. Generalmente se ubica a lo largo de las carreteras o en las afueras de una población. Las unidades de alojamiento son independientes y tienen estacionamiento propio. Este tipo de alojamiento nace en Norte América en los años cuarenta, como respuesta a las necesidades planteadas por el turismo de carretera.

Casas huéspedes y pensiones. Brinda alojamiento en forma limitada a visitantes cuya capacidad económica es mínima. Ofrecen por lo general servicios de alimentación y lavado de ropa.

Apartamentos o casas particulares. Establecimientos de hospedajes con servicios elementales para ofrecer a turistas que viajan en grupos, generalmente familiar, se alquilan por lo general por semanas.

- Alimentación: Este servicio tiene por objeto la satisfacción de una necesidad primaria del turista. Dichos establecimientos se diferencian unos de otros de acuerdo a la modalidad del servicio en restaurantes, cafeterías y máquinas de alimentos preparados. El servicio que ofrece el restaurante se caracteriza por la especialización del servicio y la calidad en la preparación de alimentos, elementos que determinan la categoría del establecimiento.
- Agencias de viajes: son las agencias cuya existencia responde a las necesidades derivadas del desplazamiento turístico: información general, orientación específica, preparación de itinerarios, reservaciones de todo tipo y asesoría migratoria. Fue Thomas Cook, quien en 1841 realizó el primer viaje organizado entre Leicester y Loughborough, Inglaterra. Esta actividad originó el advenimiento de las agencias de viaje con personal especializado, encargado de resolver las demandas propiciadas por el traslado y estancia temporal de los turistas.
- Guías de turistas: Son personas que, mediante una preparación previa, actualizada y específica, informan detalladamente al turista (en uno o más idiomas) sobre sitios de interés, costumbres y datos históricos, convirtiéndose en portavoces del centro receptor y del país general.

- **Transportación:** satisface la demanda proveniente del turista, quien requiere en todo desplazamiento temporal de un medio

2.2 Bases Teóricas

A fin de sustentar las bases para el desarrollo de un estudio del tipo de trabajo de grado deben establecerse las definiciones y teorías que sirvan de apoyo para el estudio que se está desarrollando. En este sentido, la Guía del PMBOK (2008) en su cuarta edición define un proyecto como “un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único”. Con este esfuerzo se busca dar solución al planteamiento de un determinado problema destinado a resolver necesidades humanas. El resultado de la evaluación determinará la conveniencia o no de este esfuerzo y que a su vez constituya una fuente de satisfacción de necesidades con recursos escasos.

Al llevar a cabo un proyecto de inversión, Baca (2010) plantea que “sí se le asigna un determinado monto de capital y se le proporcionan los insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio útil al ser humano o a la sociedad”. Siempre que existan necesidades humanas habrá necesidad de invertir en ello. Los estudios de factibilidad permiten evaluar sí es posible o no llevar a cabo un proyecto de inversión. Es por esto que se hace imperativo conocer las teorías económicas y financieras que se describen a continuación:

Teoría de la Inversión:

La inversión es el flujo de producción de un período dado que se utiliza para mantener o aumentar el stock de capital en la economía. En las finanzas, representa la

decisión de consumo actual frente a consumo futuro. El conjunto de oportunidades de inversión está representado por todos los negocios existentes y factibles que puede emprender el individuo (Garay y González, 2005).

Según Ascanio (2006), un factor determinante al momento de tomar la decisión de invertir o no es la certidumbre de que la sumatoria de las rentas o ingresos actualizados o capitalizados sea mayor que el valor o los costes de inversión. Este mismo autor toma realiza una revisión de la Teoría General de J.M. Keynes quien establece que el estímulo de la inversión será mayor en la medida en que los valores capitalizados o descontados sean superiores a su costo de adquisición o a su valor de renovación, es decir que la suma capitalizada de Q sea mayor que la inversión en el año cero A . estas rentas actualizadas estarán en función de los valores resultantes cada año, de la vida temporal de la inversión (n) y del tipo de interés elegido para actualizar las cuasi rentas o los valores de Q .

La expresión matemática de esta relación es la siguiente:

$$V = f(Q, n, i)$$

Para Keynes, el volumen de lo invertido dependerá de las previsiones y de los rendimientos futuros. Dichos rendimientos futuros dependen a su vez de los riesgos y la incertidumbre, así como la elección de la tasa de interés a descontar aun cuando se elija la tasa mínima que se desea obtener como rentabilidad.

En cuanto a la cuasi-renta o valores descontados o capitalizados, su cálculo debe proyectarse en un período máximo de cinco años, ya que con un período mayor las cuasi-

rentas comienzan a decrecer aceleradamente porque los factores actualizados son cada vez más pequeños.

En lo que se refiere a la inversión, para el cálculo del valor actualizado de las cuasi-rentas se requiere que el inversionista seleccione el tipo de interés con el que realizará el descuento. Cuanto más elevado sea esta tasa de interés, menor será el valor actual. Este tipo de interés seleccionado es el costo de oportunidad del dinero, que no es otra cosa sino el rendimiento esperado en otras alternativas que supone un rendimiento mínimo esperado, o sea la Tasa Mínima Atractiva de Rendimiento (TMAR).

Por último, la teoría de la inversión señala que la Tasa Interna de Rendimiento (TIR) es un tipo de rendimiento que hace que la sumatoria de las cuasi-rentas actualizadas sean igual al valor de la inversión del año cero y se obtiene al interpolar un Valor Actualizado Neto (VAN) positivo con un VAN negativo. Cuando baja el interés del mercado, la sumatoria de las cuasi-rentas actualizadas es mayor, lo que sirve para estimular nuevos proyectos de inversión que antes de esa baja no eran factibles, siempre que la Tasa Interna de Rendimiento (TIR) sea mayor que la tasa seleccionada para el descuento (TMAR).

2.3 Bases Conceptuales

Análisis o Evaluación de Proyectos de Inversión

Para llevar a cabo un proyecto en el que se deba realizar un estudio de inversión, es primordial conocer a cabalidad el significado de las definiciones relacionadas con este tipo de evaluación, por lo que se hace necesario consultar las distintas bibliografías relacionadas

con el tema y establecer los conceptos que sirvan de marco para desarrollar esta etapa.

Dichas definiciones son listadas a continuación:

Proyecto de inversión: Es un plan que si se le asigna determinado monto de capital y se le proporciona insumos de varios tipos. Podrá producir un bien o un servicio útil al ser humano o a la sociedad en general.

La evaluación de un proyecto de inversión tiene por objeto conocer su rentabilidad económica y social, de tal manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable.

Es muy importante para iniciar el análisis del proyecto de inversión que se realice la recolección de un conjunto de datos, cálculos y documentos explicativos que lo integran en forma metodológica y que proporcionan los parámetros de cómo ha de ser, cómo se va a realizar, cuánto va a costar y los beneficios que habrán de obtenerse de la obra, que serán sometidos a un análisis y evaluación para fundamentar la decisión de aceptación o rechazo.

Etapas del proyecto: Para llevar a cabo cualquier inversión es necesario pasar por las siguientes etapas:

Estudios Preliminares

En esta primera etapa se conceptualiza el proyecto de forma general delimitando los rangos máximos y mínimos de inversión con información que se tiene sin hacer mayor investigación para conocer la probabilidad de realizar dicha inversión a partir de la información existentes, el juicio común, la opinión que da la experiencia, los costos y los ingresos.

Anteproyecto o estudio de pre factibilidad

Con el propósito de determinar la rentabilidad y viabilidad de un proyecto deberá realizarse un estudio destinado a profundizar con información más detallada del estudio de mercado, tecnología que se empleará y la rentabilidad del proyecto en el análisis de alternativas planteadas.

Estudio de Factibilidad

En esta etapa se realizará un estudio completo y final con en el nivel más profundo en el análisis. Deben presentarse los canales de comercialización más adecuados para el producto, así como deberá presentarse una lista de contratos de venta ya establecidos; se deben actualizar y preparar por escrito las cotizaciones de la inversión, presentar los planos arquitectónicos de la construcción, etc.

La información presentada en el proyecto definitivo que está integrado por:

- **Estudio de Mercado**

La realización de este estudio nos permite demostrar la existencia de la necesidad de un servicio considerando los elementos de juicio necesarios.

Elementos básicos en el estudio de mercado:

Mercado. Área en que confluyen las fuerzas de la oferta y demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a recursos materiales.

Demanda. Cantidad de bienes y servicios que un cierto número de oferentes están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado.

Oferta. Cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado.

Precio. Es la cantidad monetaria a que los productores están dispuestos a vender y los consumidores a comprar el bien o servicio, cuando la oferta y la demanda estén en equilibrio.

- **Factibilidad de Ubicación**

La decisión de localización de un proyecto es una decisión de largo plazo con repercusiones económicas que deben tomarse en cuenta. La localización tiene un efecto condicionado sobre la tecnología utilizada en el proyecto, tanto por las restricciones físicas que importa como la variabilidad de los costos de operación y capital de las distintas alternativas tecnológicas asociadas a cada ubicación posible.

- **Estudio Económico-Financiero**

Tiene como finalidad demostrar que existen recursos suficientes para llevar a cabo el proyecto y se tendrá un beneficio. El capital invertido deberá ser menor al rendimiento que se obtendrá.

La evaluación de un proyecto tiene por objeto conocer su rentabilidad económica y social, de tal manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable para poder asignar los recursos económicos a la mejor alternativa.

La decisión de aceptar o rechazar un proyecto de inversión se realiza en base a la aplicación técnica de uno o varios métodos de evaluación. Los más comunes para la evaluación de proyectos de inversión son:

- **Periodo de recuperación.**

Tiene como objetivo determinar el tiempo necesario para que el proyecto genere los recursos suficientes para recuperar la inversión realizada por el número de años que una empresa necesita su inversión original a partir de los flujos de efectivo.

- **Periodo de recuperación descontado.**

Evalúa el número de años que la empresa necesita para recuperar su inversión original con la diferencia del anterior de que éste toma los flujos de efectivo futuros y los trae al presente a una tasa de descuento.

- **Método de Valor Presente Neto.**

Para llevar a cabo este método, se obtiene el valor presente de los flujos netos de efectivo que se esperan de una inversión, descontados al costo de capital, y se resta el costo

Proyecto de Inversión inicial de desembolso del proyecto. Si el valor presente neto es positivo, el proyecto debe ser positivo de lo contrario debe rechazarse.

- **Método de la tasa interna de retorno o TIR.**

Es la tasa de interés que igual al valor presente de los flujos de efectivo esperados para el futuro, o ingresos, con el costo inicial del desembolso. Para evaluar el proyecto se debe comparar la TIR del proyecto con la tasa del costo de capital. Si la TIR es mayor que la tasa del costo de capital, se acepta el proyecto, si no es así se rechaza.

- **Riesgo e incertidumbre**

El riesgo y la incertidumbre representan la probabilidad que existe de que el cambio en las variables macroeconómicas y operacionales ocasione la reducción y/o eliminación de la rentabilidad de la inversión.

- **Análisis de sensibilidad**

Una vez elaborados todos los estados financieros con sus proyecciones y tomando en cuenta a todas las variables que conformara la información financiera, serán modificados sus valores y cantidades con el fin de crear diferentes escenarios.

2.4 Bases Legales

En la **Constitución de la República Bolivariana de Venezuela**, en su Artículo 310 se establece al turismo en su plan del régimen socioeconómico y de la función del Estado en la economía como “una actividad económica de interés nacional, prioritaria para el país en su estrategia de diversificación y desarrollo sustentable. Dentro de las fundamentaciones

del régimen socioeconómico previsto en esta Constitución, el Estado dictará las medidas que garanticen su desarrollo”.

Por su parte, la Ley Orgánica del Turismo promulgada en Gaceta Oficial N° 5.890 del 31 de julio de 2.008 en su Capítulo XI sobre los Incentivos para el Fomento de la Actividad Turística, expone lo siguiente:

De los incentivos:

Artículo 74: La Presidenta o el Presidente de la República en Consejo de Ministros, podrá conceder a los prestadores de servicios turísticos, que cumplan con la normativa vigente, los siguientes incentivos:

1. Rebaja del Impuesto sobre la Renta calculada hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del monto incurrido en nuevas inversiones destinadas a la construcción de alojamientos turísticos; a la prestación de cualquier servicio turístico o a la formación y capacitación de sus trabajadores; a la ampliación, mejora, equipamiento o al requipamiento de las edificaciones o servicios turísticos existentes, o cuando tenga como destino la adaptación de las instalaciones o servicios a requerimientos de calidad y desempeño, establecidos por el órgano o ente competente en materia de normalización, calidad, metrología y reglamentos técnicos, previa evaluación del Ministerio del Poder Popular con competencia en Turismo.
2. Rebaja del Impuesto sobre la Renta calculada hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del monto incurrido en nuevas inversiones destinadas solo a fines turísticos en el área rural o suburbana, en hatos, fincas, desarrollos agrícolas y campamentos, la ampliación, mejoras, equipamiento o al requipamiento de los servicios ya existentes en dicho sitio, previa evaluación del Ministerio del Poder Popular con competencia en Turismo (...)
5. (...) Establecimiento de tarifas especiales por el suministro de servicios públicos a cargo del Estado para los prestadores de servicios turísticos, previa evaluación del Ministerio del Poder Popular con competencia en Turismo.

Por su parte, la misma Ley brinda una definición de los prestadores de Servicios turísticos de la siguiente manera:

Definición:

Artículo 83: Se entiende como prestadores de servicios turísticos las personas naturales, jurídicas, comunidades organizadas, consejos comunales y cualquier otra forma de participación popular, cuya actividad principal esté orientada a satisfacer los requerimientos de los turistas o usuarios turísticos.

Prestadores de servicios turísticos:

Artículo 84: son prestadores de servicios turísticos:

1. Las personas jurídicas, comunidades organizadas, consejos comunales y cualquier otra forma de participación popular que realicen actividades turísticas en el territorio nacional, tales como: alojamiento, agencias de turismo, recreación, transporte, servicios de alimentos y bebidas, información, promoción, publicidad y propaganda, administración de empresas turísticas y cualquier otro servicio destinado al turismo.
2. Las personas naturales que realicen actividades turísticas en el territorio nacional, como conductores, guías, agentes de turismo y otros profesionales del turismo.

En cuanto a los deberes que les corresponde honrar a los prestadores de servicios turísticos se tiene:

Artículo 87. Los prestadores de servicios turísticos, turistas y usuarios turísticos, tienen el deber de:

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

Los Derechos de los que gozan, son los siguientes:

Artículo 89. Los prestadores de servicios turísticos que cumplan todos los deberes establecidos por este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Turismo y sus reglamentos, podrán:

1. Solicitar permisos, autorizaciones o licencias de conformidad con lo previsto en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Turismo.
2. Estar incluido en el Catálogo Turístico Nacional, de conformidad con lo establecido en las leyes aplicables.

3. Gozar de los beneficios establecidos en las políticas, planes, programas y proyectos de promoción y capacitación turística del Instituto Nacional de Turismo (INATUR).
4. Acceder a los beneficios del régimen que establezca el Ejecutivo Nacional, para la tramitación y otorgamiento de créditos destinados a la ejecución de proyectos turísticos.
5. Disfrutar de los incentivos que sean acordados de conformidad con lo establecido en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Turismo.
6. Disfrutar los demás beneficios señalados en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Turismo y sus reglamentos.

En lo que se refiere a las especificaciones que deben tener las Posadas turísticas, el Ministerio del Poder Popular para el Turismo (MINTUR) estableció un documento que establece las características y servicios que debe tener un establecimiento para que funcione como Posada. Su origen se enmarca en la oficialización del Programa de Posadas por parte de la Corporación de Turismo de Venezuela entre los años 1977 y 1980 para la remodelación integral del Barrio El Cerrito en Sanare, Estado Lara.

Entre los lineamientos que describe se encuentran los siguientes:

- Tipología de las posadas turísticas
- Criterios de diseño
- Características físicas
- Categorización de las posadas turísticas
- Operatividad de las posadas.

En relación a ello, el programa facilita un cuadro explicativo de los índices y requisitos arquitectónicos exigidos para la categorización de las posadas, se indican en el Apéndice de este trabajo.

Con respecto a la contratación, cancelación de sueldos, salarios, beneficios laborales, entre otros, se regirá por los lineamientos descritos en la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras promulgada el 30 de abril de 2012, por Decreto presidencial N° 8.938.

CAPITULO III

MARCO SITUACIONAL

3.1 El Estado Aragua

El estado Aragua se encuentra ubicado en la región centro-norte de Venezuela. En el año de 1848, es creada la Provincia de Aragua pasando por varios cambios de nombre hasta que en el año de 1889 es reconocido como Estado Aragua y en el año de 1917 se establece como capital a la ciudad de Maracay.

La ubicación geográfica y límites del estado son los siguientes: por el norte limita con el Mar Caribe, al sur con el estado Guárico, por el este con los estados Miranda y Vargas y por el oeste con el estado Carabobo; con una superficie de 7.014 Km², el 0,76% del territorio del país (Venezuelatuya, 2012).

Su nombre se lo debe al río que lleva el mismo nombre, bautizado por los indígenas de la etnia Caribe, cuyo cauce atraviesa gran parte del estado.

Las características geográficas relevantes del estado se mezclan entre relieves abruptos de pendiente superior al 40% en la Serranía del Interior, hasta relieves de topografías onduladas a planas, con pendientes menores a 5%.

Con respecto al clima, debido al contrastado relieve se presentan varios tipos de clima. En la zona del litoral este es semiárido a cálido. En las altitudes de la Cordillera de la Costa, donde se encuentra el Parque Nacional Henry Pittier, el más antiguo del país, se presenta un clima isoterma de altura. Por la Depresión del Lago de Valencia y los Valles de

Aragua las condiciones son más cálidas; con una temperatura media anual de 25,5°, con una estación seca bien definida.

La vegetación de la región depende explícitamente de la altura sobre el nivel del mar, del tipo espinar hacia la zona de la costa. En la parte medianamente elevada, a unos 250 m sobre el nivel del mar, vegetación selvática y en la zona más hacia el sur, en las llanuras, los pastos naturales propicios para el desarrollo de la ganadería.

La distribución geopolítica del estado, de acuerdo al Decreto No 3.037 de fecha 22 de julio de 1999, quedó constituida por 18 municipios y 34 parroquias.

En cuanto a la actividad económica de la región, destacan los empleos industriales y de servicio, la actividad agrícola y pecuaria. Por el sur del estado se encuentran establecidas empresas metalmeccánicas, de productos químicos, textilera, agroindustriales y procesadoras de alimentos. Respecto de la actividad agrícola, destaca la producción de caña de azúcar, maíz, frutas cítricas, hortalizas, cacao, café, tabaco, tomate, pimientos, primer productor de huevos, porcinos, entre otros.

Destaca la actividad turística, por poseer poblados pintorescos como la Colonia Tovar, Magdaleno donde se destaca la producción de muebles de madera y la explotación de Avestruces; las poblaciones de Choroní y de Ocumare de la Costa, con su gran oferta hotelera y de servicios (Gobierno Bolivariano de Aragua, 2012).

3.2 Ocumare de la Costa

Ubicado en la zona noroeste costera del Estado Aragua, a 43 kilómetros de su Capital (Maracay), se encuentra el Municipio Ocumare de la Costa de Oro. Tiene una

extensión de 398,18 Km². En este municipio, el decimosexto del estado, se puede disfrutar de hermosas playas y balnearios aptos para cualquier época del año.

La ubicación geográfica de este municipio es la siguiente: por el norte con el Mar Caribe, desde Punta Cambiadores hasta Punta Mosquito o Aroa. Por el este con la Parroquia no urbana de Choroní, desde Punta Mosquito asciende al sur, pasando por el Cerro Macarapure; continúa al Cerro Papelón, prosigue por la Fila Tahona al Cerro Peña Blanca, toma la Fila El Tigre, pasa por el Pico La Mesa y de allí al Cerro El Chimborazo. Por el sur limita con el Municipio Mario Briceño Iragorry y con el Estado Carabobo, desde el Cerro El Chimborazo, siguiendo rumbo al suroeste por la Fila Alta Divisorias de Aguas, pasando por el Pico Guacamaya, la Estación Biológica Rancho Grande, el portachuelo, el Pico Periquito, Fila El Agáchate, el Pico Vigirima y de allí al Pico Jungibre. Finalmente, por el con el estado Carabobo, desde el Pico Jungibre en sentido norte por la Fila de Reinoso, pasando por el Cerro Bujungo, hasta llegar a la Punta de Cambiadores (turismo.venezuela.net.ve, 2012).

También llamada Ocumare de San Sebastián del Valle fue fundada en el año de 1653. Sus primeros habitantes fueron los indios Barriga quienes son considerados los pobladores originarios. Los registros históricos existentes indican que la Ocumare se funda como centro poblado a partir del año 1721 como señala un documento de los misioneros al rey en 1745, que es cuando comienza a desarrollarse la actividad agrícola en la región con grandes plantaciones de cacao (Venezueladigital, 2012).

Esta localidad inicialmente pertenecía al estado Carabobo. Se ubica en las inmediaciones de la hacienda propiedad de Francisco Alanzo Gil. Para el año de 1731 se

refundó como el poblado de Puerto Cabellito y al poco tiempo se estableció en el sitio de la Ermita o El Rincón.

En el año de 1914 se inicia la construcción de la carretera que hoy comunica el municipio con el resto del Estado Aragua, la que atraviesa todo el Parque Henry Pittier. Ya para el año de 1917 el estado Carabobo la cedió al Estado Aragua el Distrito Ocumare de la Costa, el cual estaba conformado por los municipios Ocumare, su capital Cata, Cuyagua, Independencia (El Playón) y Guevara (Cumboto) y en el año de 1933, Carabobo le cede al estado Aragua el territorio y la Bahía de Turiamo que antes pertenecía a Puerto Cabello.

Ocumare pasó a ser municipio foráneo del Distrito Girardot, consolidándose el 4 de enero de 1990 como parroquia foránea del Municipio Mario Briceño Iragorry. En el año de 1999 es elevado a Municipio Autónomo por una reforma a la Ley de división política-territorial del Estado Aragua.

La actividad económica de la región se centra principalmente en tres actividades económicas: el turismo, la pesca y la agricultura. La riqueza agrícola la constituyen plantaciones de maíz, caraotas, plátanos, ñames, café y el mejor cacao del mundo, con calidad de exportación. Además, cuenta con tierras aptas para la producción pecuaria, con la cría de ganado equino, porcino, bovino, y de aves.

Con relación a las características geográficas de la región, el Municipio Ocumare Costa de Oro posee un relieve básicamente de montaña que está combinado con los valles costaneros del río de Ocumare, San Miguel, Cata y Guarapito. La vegetación varía con relación a los bioclimas que existen en ése municipio. Predomina el bosque tropical muy

seco con las xerófilas (Cujisal- Espinar), por las cercanías del mar la hidrocelófila (manglares) y en el bosque húmedo premontado destaca la vegetación hidrófila.

Por su parte, la hidrografía de la región esta se encuentra enmarcada en la cuenca del Mar Caribe, donde se encuentran los ríos Ocumare, Cata, Cuyagua, Guarapito, la Trilla, entre otros (Araguavirtual.com, 2012).

En cuanto a su población, según información proveniente del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), para el año 2012 se estima que la población del Municipio es de 10.605 personas, de las cuales 5.225 son hombres y 5.380 mujeres. Su gente es muy cordial y hospitalaria, lo que hace muy agradable la estadía en el lugar.

Cuenta con un gran número de manifestaciones culturales y tradicionales que comienzan casi con el inicio del año. Entre las más significativas se encuentra la celebración de la fiesta de San Sebastián en el mes de enero con la tradicional caminata que parte de la Alcabala El Limón hasta la Iglesia del pueblo de Ocumare, San Juan Bautista en el mes de junio, la Semana Santa, etc. (Araguavirtual.com, 2012).

Sus atractivos turísticos son de alto nivel. La existencia de playas paradisíacas que hacen contraste con el paisaje de selva son unas características de privilegio de la zona que difícilmente se puede encontrar en otro rincón del país; además de la oferta de alojamiento y restaurantes que brinda comodidad a los temporadistas que deciden disfrutar de ésta hermosa zona.

La población se encuentra dividida en dos partes: a la primera que se llega es el Pueblo de Ocumare, donde se encuentra la iglesia y está asentada la mayor parte de la

población. La otra parte se denomina Independencia o “El Playón”, que es la que se encuentra a orillas de la playa y donde existe la mayoría de las posadas, restaurantes y casas vacacionales.

Ilustración 1: Entrada al Municipio Ocumare Costa de Oro.



Fuente: venaventours.com

En El Playón se encuentra El Malecón de Ocumare, inaugurado en 1973 que consta de una muralla de piedras cuya finalidad es servir de rompeolas y que convierte a la playa que allí se encuentra en una especie de gran piscina.

Ilustración 2: Playón de Ocumare.



Fuente: Wikipedia.org

También se encuentra la Bahía de Cata, a 1 Km de distancia de El Playón y que brinda un espectacular paisaje, con arenas finísimas y agua cristalina. De allí mismo, se toma una lancha que traslada a los visitantes a una pequeña bahía semi-privada de nombre Catica cuyas aguas tranquilas y cristalinas brindan una excelente opción para el disfrute.

Ilustración 3: Bahía de Cata.



Fuente: fotopaíses.com

Cuyagua es otro de los destinos de los que se puede disfrutar en Ocumare de la Costa. Esta es una playa para los más aventureros, ideal para la práctica de deportes acuáticos extremos ya que posee un oleaje bastante fuerte.

Ilustración 4: Cuyagua.



Fuente: Wikipedia.org

La bahía de Turiamo es una Base Militar en la que existe una playa privada rodeada de colinas, una antigua hacienda cacaotera y de numerosos árboles que brinda a los visitantes un ambiente digno de disfrutar.

Ilustración 5: Bahía de Turiamo.



Fuente: venelogia.com

Y por último, la Ciénaga. Un bello lugar al que se llega en lancha y que es refugio de gran diversidad de aves marinas y manglares.

Ilustración 6: La Ciénaga.



Fuente: venelogia.com

CAPITULO IV

MARCO METODOLÓGICO

El presente proyecto pretendió llevar a cabo un estudio de pre factibilidad financiera para la instalación de una posada turística en la comunidad de El Playón de Ocumare de la Costa. La finalidad de este estudio es dar a conocer las potencialidades turísticas de la región y de alcanzar los objetivos planteados en esta investigación.

4.1 Tipo y diseño de la investigación

El estudio se aplicó a una población netamente estacional, es decir, son personas que visitan la región por temporadas finitas y no a los habitantes originarios del sector.

La investigación se llevó a cabo en un período de tiempo único, en el cual se aplicó una encuesta a los turistas que se encontraron para el momento en la Población de El Playón de Ocumare de la Costa, en el que se estudió sus necesidades y preferencias de los visitantes a fin de definir los servicios que ofrecerá la posada.

El tipo de investigación que se realizó es de campo. Según el Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestrías y Tesis Doctorales de la UPEL, por investigación de campo se entiende como: “el análisis sistemático de problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y factores constituyentes, explicar sus causas y efectos, o predecir su ocurrencia”. (1999). Para el desarrollo de la investigación, los datos fueron tomados de forma directa.

La investigación es de tipo descriptiva, por cuanto busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos,

objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Sampieri, 2008). Además, tiene un diseño no experimental, por cuanto no existe manipulación directa de las variables.

Tal como lo señala Dankhe 1986, (Citado por Jacqueline Hurtado de Barrera, 1984) en Metodología de la Investigación Holística, expresando que: “Los estudios descriptivos son aquellos que buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades, objetos o cualquier otro evento sometido a investigación”. (p. 223).

Atendiendo a esto, el Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestrías y Tesis Doctorales (UPEL, 2001) considera una investigación de campo cuando:

Los datos de interés son recogidos en forma directa de la realidad; en este sentido se trata de investigaciones a partir de datos originales o primarios, sin embargo se aceptan también estudios sobre datos censales o muestrales no recogidos por el estudiante, siempre y cuando se utilicen los registros originales con los datos no agregados (p. 5)

Además, según su temporalidad, es de corte transversal dado que las unidades son observadas en un momento determinado del tiempo (Grajales, 2000).

4.2 Unidad de análisis

La unidad de análisis de investigación fue el individuo, los turistas que visitaron la población de El Playón de Ocumare de la Costa para el disfrute, descanso y esparcimiento en la región.

4.3 Población y muestra

La investigación se llevó a cabo en el Municipio Ocumare Costa de Oro del Estado Aragua, el cual constituye la ubicación geográfica de la población caso de estudio. De este

municipio, se aplicó el estudio específicamente a los turistas que visitan El Playón de Ocumare de la Costa.

La escogencia de la muestra se llevó a cabo a través del procedimiento denominado muestreo no probabilístico, que se define como un método en el que “la elección de los objetos no depende de que todos tienen la misma probabilidad de ser elegidos, sino de la decisión de un investigador o grupo de encuestadores” (Hernández, 1992 citado en Gutiérrez, 2008).

De este muestreo no probabilístico, se escogerá el de tipo de Bola de Nieve, el que se define según Ramos 2009 de la siguiente manera: “se localiza a algunos individuos, los cuales conducen a otros, y éstos a otros, y así hasta conseguir una muestra suficiente”. El muestreo por bola de nieve permite seleccionar un grupo inicial de encuestados (referencias), por lo general al azar, a quienes después de entrevistar se les solicita que identifiquen a otras personas que pertenezcan a la población meta de interés.

Ya establecida la población objeto de estudio, se aplica la siguiente expresión matemática para el cálculo de la muestra:

$$FPF = [(n-1) * e^2] + (K+P+Q)$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra.

K = Valor de la normal dado un $(1-\alpha)$ %

P = Proporción de éxito estimada en 50%

Q = Proporción de fracaso = $1 - P$

e = Error del muestreo estimado en 5 %

Para una población aproximada de 62.000 visitantes del Municipio Costa de Oro, un nivel de confianza de 95%, un error del 5 % y $Z = 1,96$; el tamaño de la muestra resultó ser de 156 personas.

4.4 Técnica de recolección de los datos

La Técnica usada para llevar a cabo la recolección de los datos consistió en una encuesta que se aplicó en la modalidad de cuestionario que según Sampieri (2008): “consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir”. Estos cuestionarios fueron aplicados a los visitantes de la localidad objeto de estudio. La misma se constituyó en atención a los fines que se han propuesto en el objetivo específico número uno, a saber determinar el potencial turístico de la zona y el estudio de mercado.

El cuestionario cuenta con preguntas de identificación de los encuestados, frecuencia con la que visita la población, preferencias de alojamiento, ingresos mensuales aproximados, expectativas de precios de los alojamientos, medios de transporte, entre otros. El esquema de las preguntas consta de un enunciado en forma interrogativa, con opciones cerradas y definidas para las respuestas.

El mismo cuenta con dos partes. En la primera se solicitan Datos Personales del visitante y/o turista. La segunda recoge información referida a los rangos de ingresos aproximados de los encuestados, el gasto promedio que destinó para la visita a la localidad, tipo de alojamiento preferido, entre otras. A todas estas preguntas, se le asigna un grupo de posibles respuestas de tipo cerradas, a ser respondidas marcando con una equis (x).

CAPÍTULO V

ANÁLISIS DE RESULTADOS

5.1 Estudio de Mercado

Al llevar a cabo un estudio acerca de las preferencias sobre el consumo de algún bien o servicio, se hace necesario pulsar la opinión de los consumidores de dichos productos. Es por esto que se hace necesario la elaboración de un estudio donde se determine las principales y más relevantes características que debe poseer el bien que se ha de ofertar, a fin de determinar si efectivamente se va a obtener beneficios de la inversión que se pretende realizar.

En el caso del servicio que se va a ofrecer de Posada en la localidad de El Playón de Ocumare de la Costa, la oportunidad de mercado que sugiere el hecho de conocer la oferta existente, y que esta no logra satisfacer la demanda cada vez mayor de alojamiento en esta localidad hace atractiva la posibilidad de invertir en este tipo de negocio.

La promoción constante del turismo nacional por parte de los entes gubernamentales también influye de manera significativa en el incremento del número de personas que escogen este destino como opción para el disfrute de días de descanso y esparcimiento en unas de las playas más hermosas del país. Por ello se hace necesario estudiar y conocer los factores que son tomados en cuenta por las personas al momento de seleccionar entre las distintas alternativas de alojamiento que le son ofrecidas en la zona que permite definir el producto a ofrecer, la demanda potencial y la disposición a destinar parte de su renta a pagar por estos servicios.

Según Baca, (2001) un estudio de mercado “consta básicamente de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de comercialización” (p.10). La importancia de llevar a cabo el estudio de mercado radica en la determinación de las necesidades de los consumidores, sus requerimientos, costumbres y preferencias de consumo.

5.2 Características de la población del Municipio Ocumare Costa de Oro, Estado Aragua.

Se encuentra ubicado en el primer y más antiguo Parque Nacional de Venezuela, el cual adopta el nombre del investigador Botánico Suizo Henri Pittier. Limita por el norte, con el Mar Caribe, desde Punta Campanario, siguiendo por la línea costera hasta llegar a Puerto Mosquito. Hacia el este limita con la Parroquia no urbana Choroní, desde Puerto Mosquito, hasta llegar al cerro El Chimborazo. Por el sur, con el Municipio Mario Briceño Iragorry y el estado Carabobo, desde el cerro El Chimborazo hasta el pico de Jengibre y por el oeste desde el pico de Jengibre hasta llegar a la punta de Campanario.

Las actividades económicas desarrolladas en el municipio son básicamente la turística, por el alto potencial de la zona; el desarrollo agrícola que es bastante significativo, destacándose el cultivo de cacao, y a la actividad pesquera.

En lo que se refiere al desarrollo turístico de la zona, la propuesta de inversión debe orientarse a ofrecer un servicio de excelente calidad a precios competitivos, tomando en cuenta la disponibilidad de infraestructura, los servicios, el desarrollo educativo y la organización de la comunidad en la cual se pretende establecer la posada.

En las costas aragüeñas se encuentran balnearios de belleza incomparable, en donde se mezcla la agradable vista de la selva tropical del parque Henry Pittier con la frescura y calidez del mar caribe. Especialmente en el Municipio Ocumare de la Costa de Oro se presentan como alternativa de disfrute para los propios y foráneos los siguientes balnearios:

- ✓ Independencia o El Playón de Ocumare
- ✓ La Bahía de Cata
- ✓ Catica
- ✓ Cuyagua
- ✓ La Bahía de Turiamo
- ✓ La Ciénaga.

Ilustración 7: Mapa de Playas de Ocumare de la Costa



Fuente: Mi Ocumare de la Costa de Oro, blogspot.

5.3 Descripción del producto, características y usos:

El servicio que se ofrece de alojamiento es el de la posada que estará conformada por 10 habitaciones distribuidas de la siguiente manera: 2 dobles, 5 matrimoniales, 1 triple, 1 cuádruple y 1 quíntuple, todas con baño privado. Con capacidad máxima de 26 a 30 personas. La distribución del edificio es de dos plantas, con 5 habitaciones en cada una de ellas. Para su diseño arquitectónico se tomará en cuenta el estilo y condiciones climatológicas de su entorno.

Toda Posada Turística deberá contar con las siguientes dotaciones:

1. Zona de Recepción, comprenderá:

Entrada principal, vestíbulo y estar principal (lobby), conformado por: un salón con sofá, sillas, mesas y TV, teléfono público, sanitarios públicos, recepción - registro - caja, conformado por: mostrador para recepción, registro y caja.

2. Dependencias de Servicios Públicos, comprenderá:

Comedor principal, sanitarios públicos (damas y caballeros), oficinas de administración, comprenderá: oficina del administrador

3. Dependencias de Servicios Generales, comprenderá:

Entrada de servicio (peatonal), vestuarios/sanitarios de empleados (damas y caballeros), zona de depósitos y almacenes varios, depósito de basura hermético, depósito de limpieza, dependencia de cocina, áreas de preparación, cocción, almacenamiento y entrega de alimentos. La zona de depósitos y almacenes varios, se ubicarán próximos a la

cocina. Zona de mantenimiento, conformada por: depósito general, taller general de mantenimiento

4. Servicios Complementarios, comprenderán:

Sala de usos múltiples, dotado de mobiliario necesario dependiendo del uso al que vaya a ser destinada (juegos, TV, etc.). Lavandería, deberá contar: zona de lavadoras, zona de secadoras, depósito de ropa limpia y sucia.

El Plan de Obra:

El plan de obra y construcción se llevará a cabo en tres etapas:

1. Recuperación, acondicionamiento y mejoramiento del terreno en donde se ubicará la nueva estructura, que incluye en orden de prioridad: cerco perimetral del terreno, Construcción de vereda peatonal de 140 mts, Obras de gas, agua.
2. Se comenzará con la construcción del primer bloque de habitaciones, como todas las áreas que se encontraran en planta baja (se estima 8 meses con 45 días extra para terminaciones).
3. En la tercera se continuará con la culminación de la segunda planta, las cinco habitaciones restantes y el resto de divisiones.

En lo que se refiere al registro del visitante, los turistas podrán realizar la reservación por vía telefónica o internet, para lo cual realizarán el pago por depósito o transferencia bancaria previa conformación del trámite. Además se brindará al visitante el servicio de desayunos en el área destinada para tal fin.

5.4 Estudio de la demanda

Una vez interpretado y analizado los resultados de la encuestas, se puede definir el perfil del visitante potencial que solicitaría el servicio de posada en la zona turística del Playón como adultos de edades comprendidas entre los 26 a 60 años de edad, que poseen un nivel de ingreso superior al salario mínimo actual, que en su mayoría son casados y que viajan con un número de acompañantes que va desde 0 a 3 personas por viaje, que tiene dentro de sus preferencias el hospedarse en posada, que ha visitado más de 5 veces el destino y su lugar de residencia está en su mayoría ubicada en el centro del país, destacándose el Distrito Capital, los habitantes de Aragua y Carabobo.

5.4.1 Estimación de la demanda

Para determinar el crecimiento de la demanda futura del servicio de hospedaje de la zona, se toma en cuenta la tasa de crecimiento anual de los visitantes internos (solo los turistas que declararon viajar dentro del País) del Estado Aragua, por cuatro años y se hizo una proyección a cinco años.

Tabla 1: Visitantes Internos (de los que declararon viajes dentro del país) para el Estado Aragua

ENTIDAD DESTINO	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009
Aragua	1.120.056	1.040.455	1.324.909	1.048.199

**Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
Encuesta de Turismo Interno en Hogares. 1ro al 4to trimestre 2006 – 2009
Ministerio del Poder Popular para el Turismo
Elaborado por: Oficina de Estadísticas Turísticas**

A partir de los datos proporcionados por el Ministerio del Poder Popular Para el Turismo, se calcula la variación anual de estos cuatro años en estudio y aplicando la fórmula de tasa de crecimiento tenemos lo siguiente:

Tabla 2 Variación Porcentual de los Visitantes Internos para el Estado Aragua

ENTIDAD DESTINO	ARAGUA	VARIACIÓN %*
Año 2006	1.120.056	
Año 2007	1.040.455	-7%
Año 2008	1.324.909	27%
Año 2009	1.048.199	-21%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

***Variación Porcentual es de Elaboración Propia**

Analizando los datos correspondientes de la Tabla No2, se puede apreciar que del año 2006 al 2007 el flujo de temporadistas hacia la región sufrió un descenso del 7%, que puede atribuirse a variaciones en el escenario económico del país o a cambios en los gustos del consumidor en su elección para vacacionar. Para el año siguiente del 2007 al 2008, el crecimiento de los temporadistas hacia la zona experimentó un aumento importante en la afluencia de 27% para luego caer en casi la misma proporción en 21% para el 2009. Debido a la falta de una serie de tiempo más larga, es riesgoso afirmar la tendencia del comportamiento del turista que visita el Estado Aragua.

Por lo antes expuesto, para la proyección de la demanda turística para este caso en particular, se hará tomando en cuenta la tasa de crecimiento promedio poblacional del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Tabla 3: Población Promedio Nacional

AÑOS	POBLACIÓN PROMEDIO	VARIACIÓN %
1.997	22.958.680	
1.998	23.412.742	2,00
1.999	23.876.393	1,90
2.000	24.310.896	1,90
2.001	24.765.581	1,90
2.002	25.219.910	1,80
2.003	25.673.550	1,80
2.004	26.127.351	1,80
2.005	26.577.423	1,70
2.006	27.030.656	1,70
2.007	27.483.208	1,70
2.008	27.934.783	1,60
2.009	28.384.231	1,60

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

***Variación Porcentual es de Elaboración Propia**

Tomando en consideración los datos de la Tabla No 3 relacionados con el crecimiento poblacional promedio y su variación porcentual, se tiene que la tasa de crecimiento poblacional promedio del país es de 1,8%. A continuación se presenta el cuadro de demanda proyectada.

Tabla 4 Demanda proyectada de los visitantes internos para el Estado Aragua

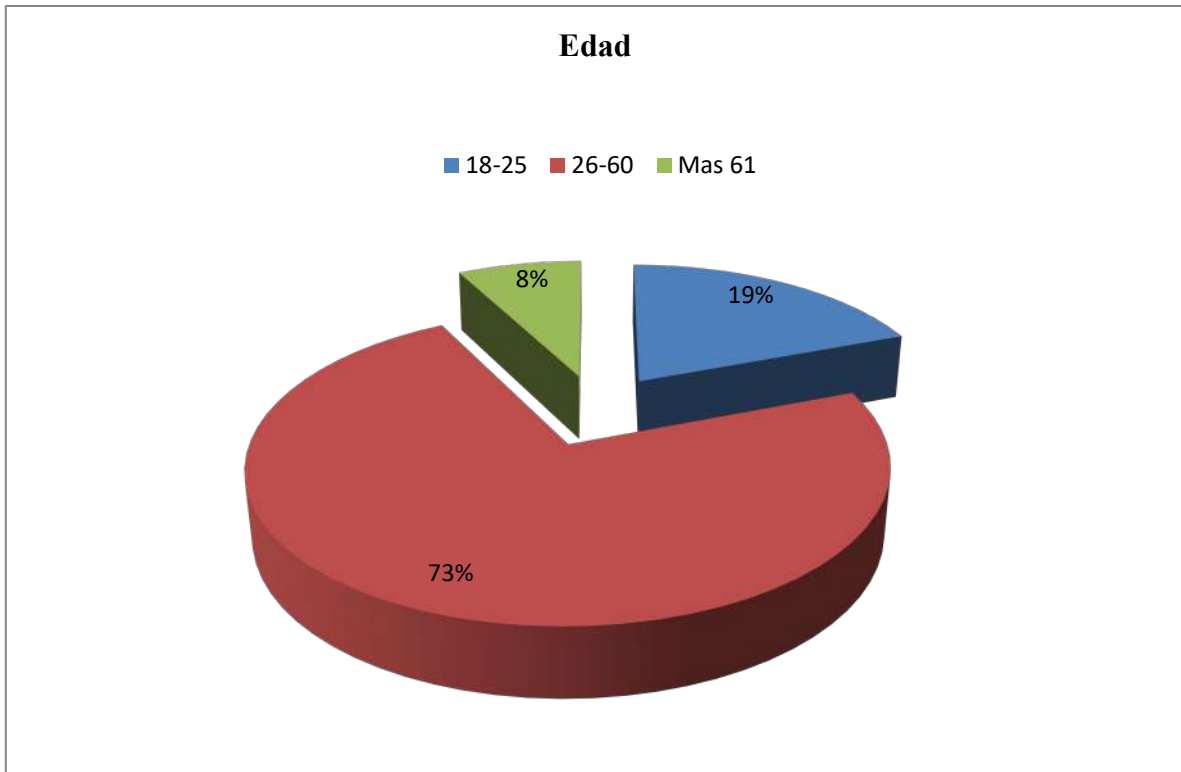
ENTIDAD DESTINO	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014
Aragua	1.067.066	1.086.274	1.105.827	1.048.199	1.145.995

Fuente: Elaboración Propia

5.4.2 Análisis e Interpretación de los resultados de la encuesta aplicada

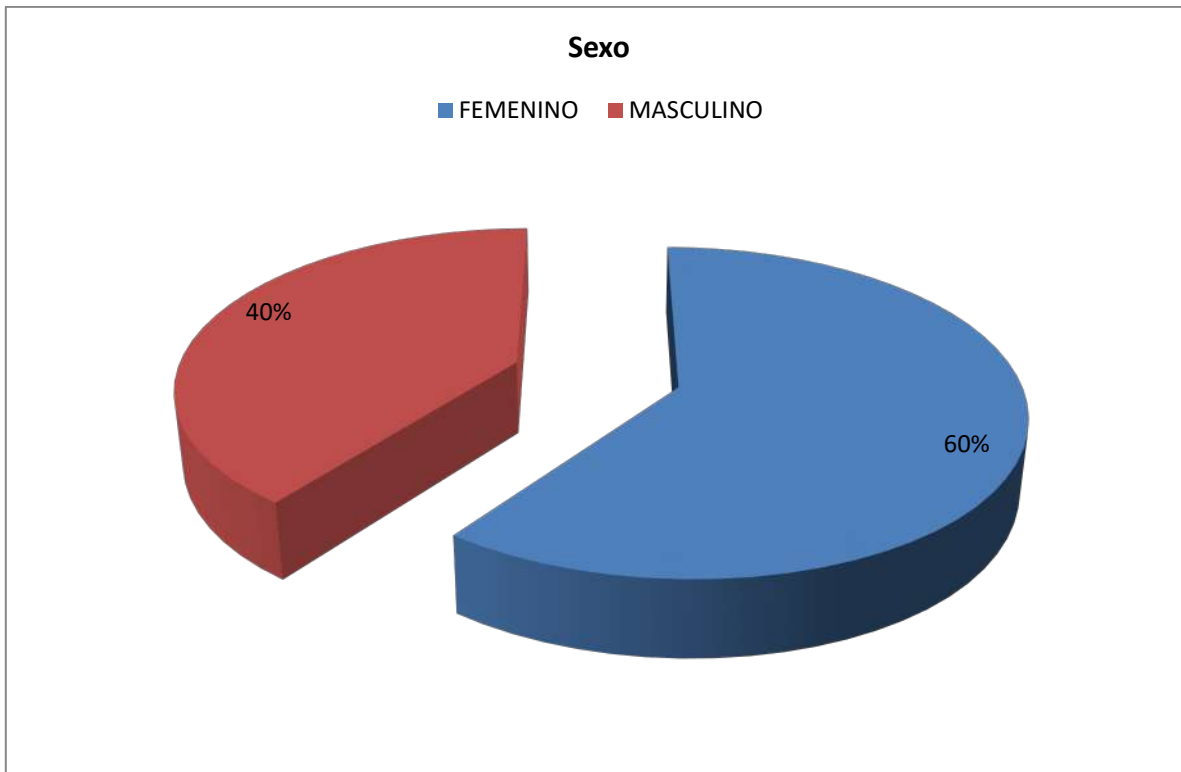
La información requerida para el estudio de mercado se obtuvo a través de la aplicación de un cuestionario a un total de 156 personas, que es el resultado del cálculo de la muestra del estudio. Los resultados de la misma han sido tabulados, graficados y analizados y se presentan a continuación en detalle por cada pregunta que se realizó.

Gráfico 1 Edad



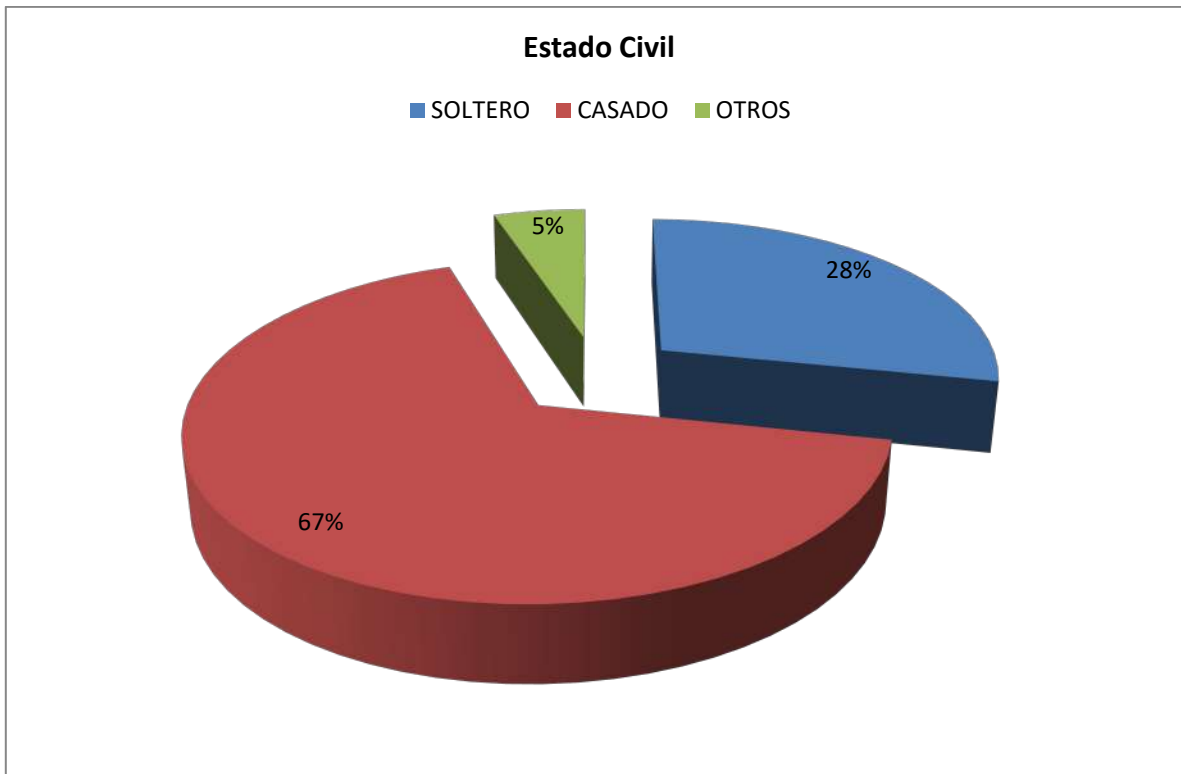
Como se puede observar el 73% de las personas encuestadas que visitan la comunidad del Playón de Ocumare de la Costa, tienen edades comprendidas entre 26 a 60 años, mientras que solo el 19% tiene edades entre 18 y 25 años, dejando sólo un 8% para las personas mayores de 61 años.

Gráfico 2 Sexo



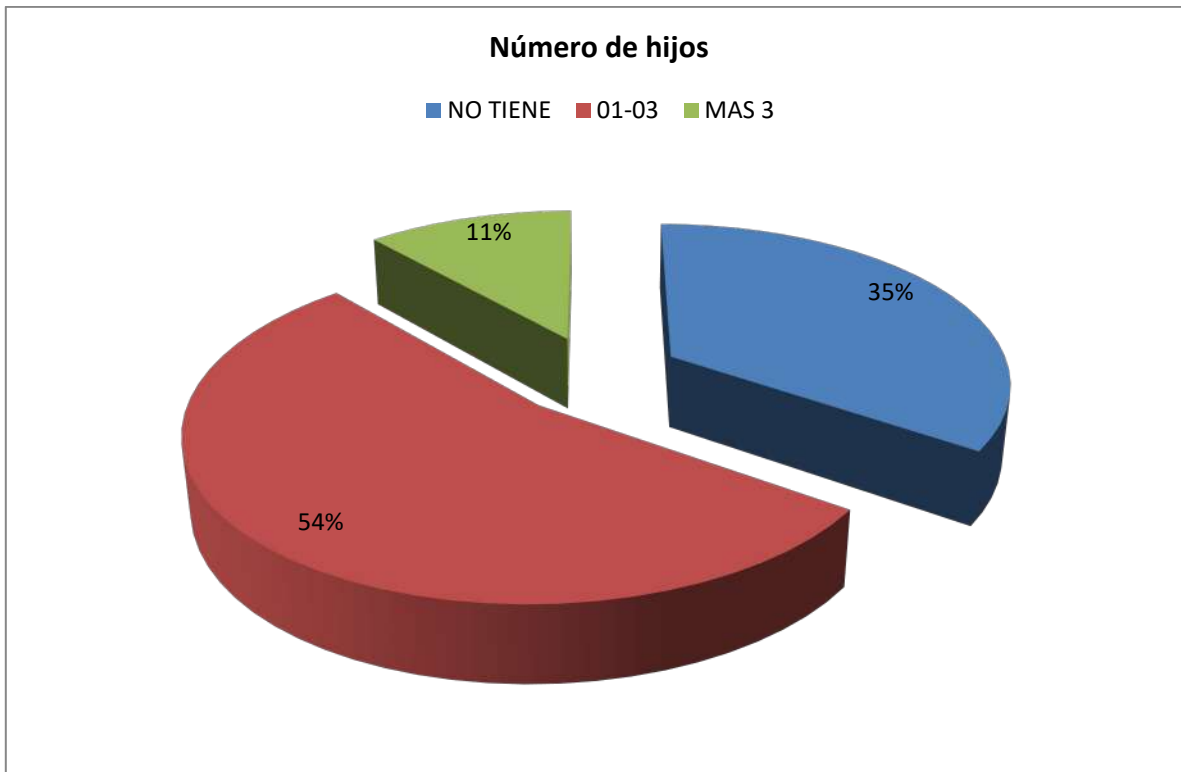
Se puede afirmar que el 60% de los encuestados que visitan el Playón son en su mayoría del sexo femenino dejando tan solo un 40% al sexo masculino.

Gráfico 3 Estado Civil



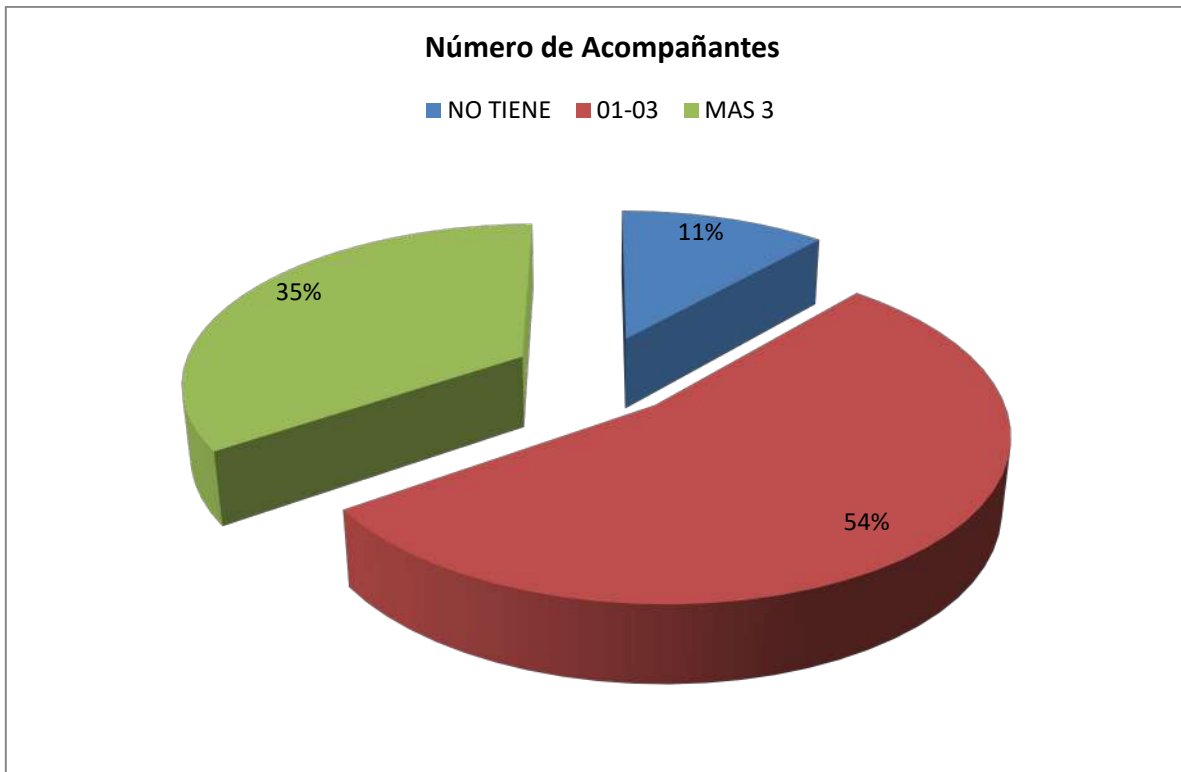
Con un 67% se puede evidenciar que las personas que visitan el Playón son casadas un 28% de personas solteras, y con un 5% están las que pertenecen a otro Estado Civil.

Gráfico 4 Números de Hijos



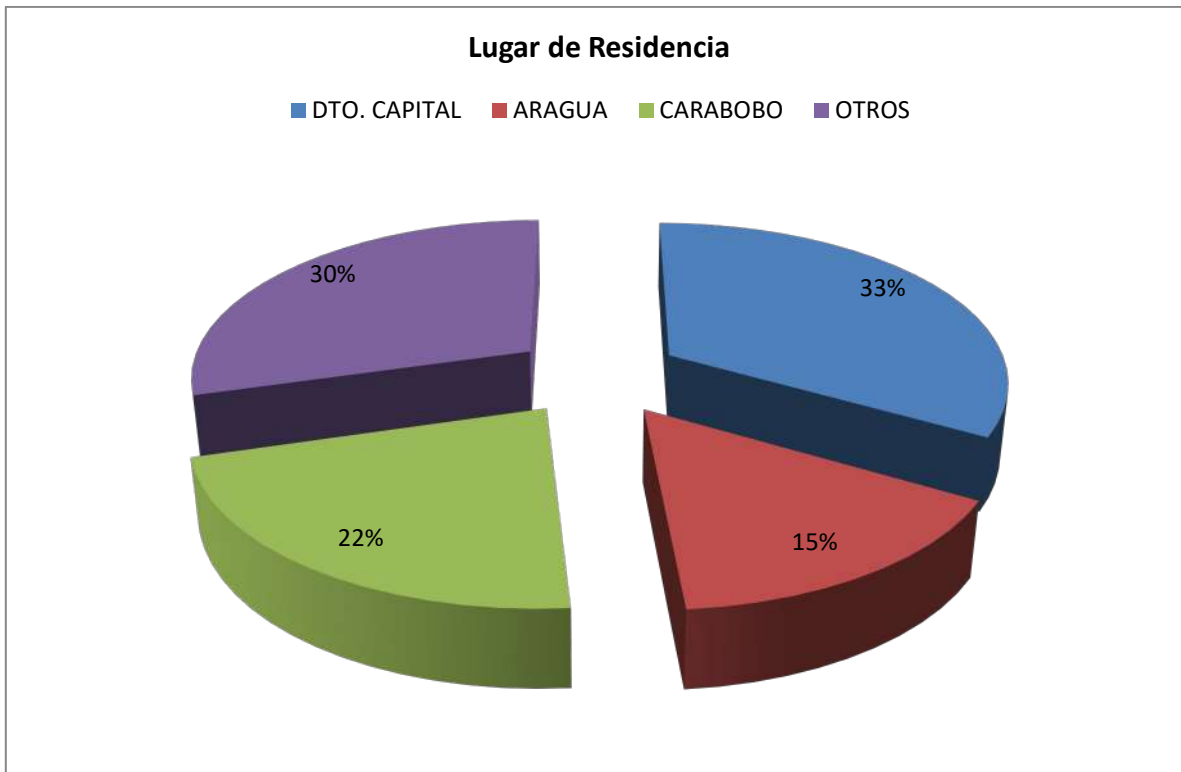
El 54% de los encuestados afirmó tener de 1 a 3 hijos, el 35% manifestó no tener hijos y solo el 11% de los visitantes del Playón respondió que tienen más de tres hijos.

Gráfico 5 Número de Acompañantes



El 54 % de las personas encuestadas cuando visitaron el Playón lo hicieron con un número de acompañantes que va de 1 a 3 personas, un 35% tiene más de 3 acompañantes, y tan solo un 11% respondieron que fueron solos.

Gráfico 6 Lugar de Residencia



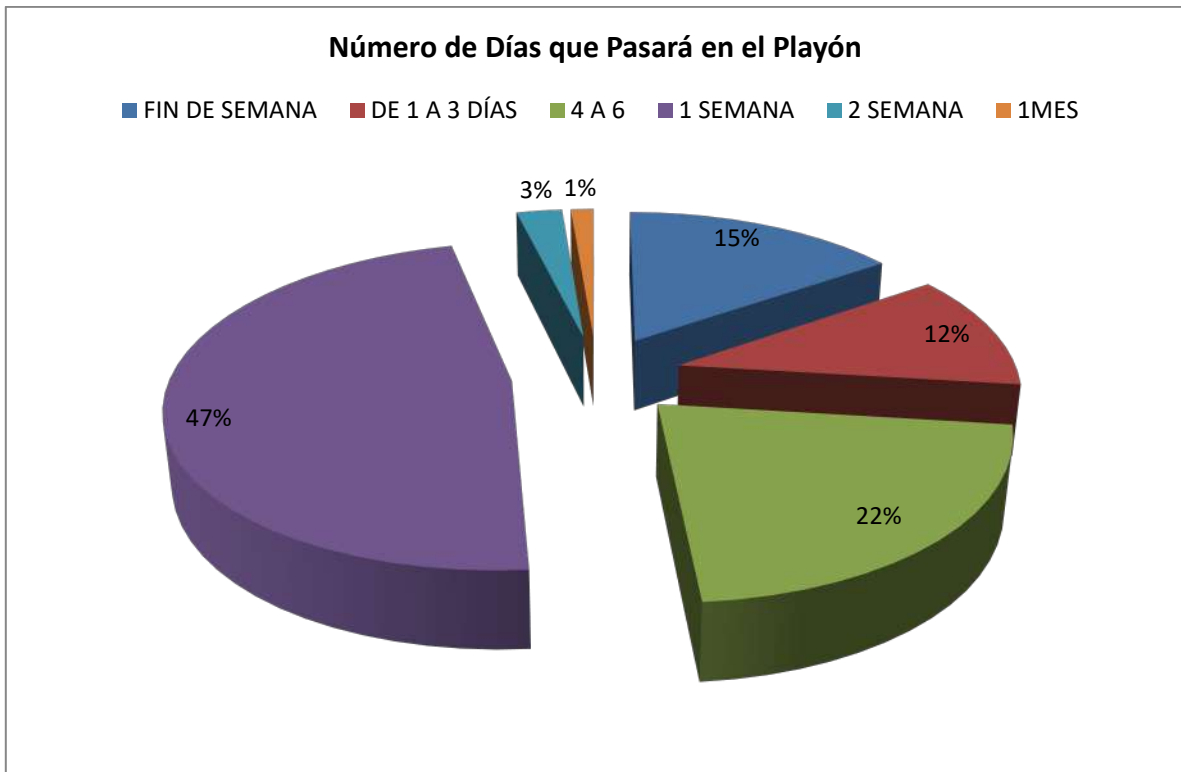
El 33% de los encuestados mantiene su lugar de residencia en el Dto. Capital, el 30% proviene de otros Estados del País, mientras que el 22% son de Carabobo y un 15% del mismo Estado Aragua.

Gráfico 7 Primera vez que viaja al Playón



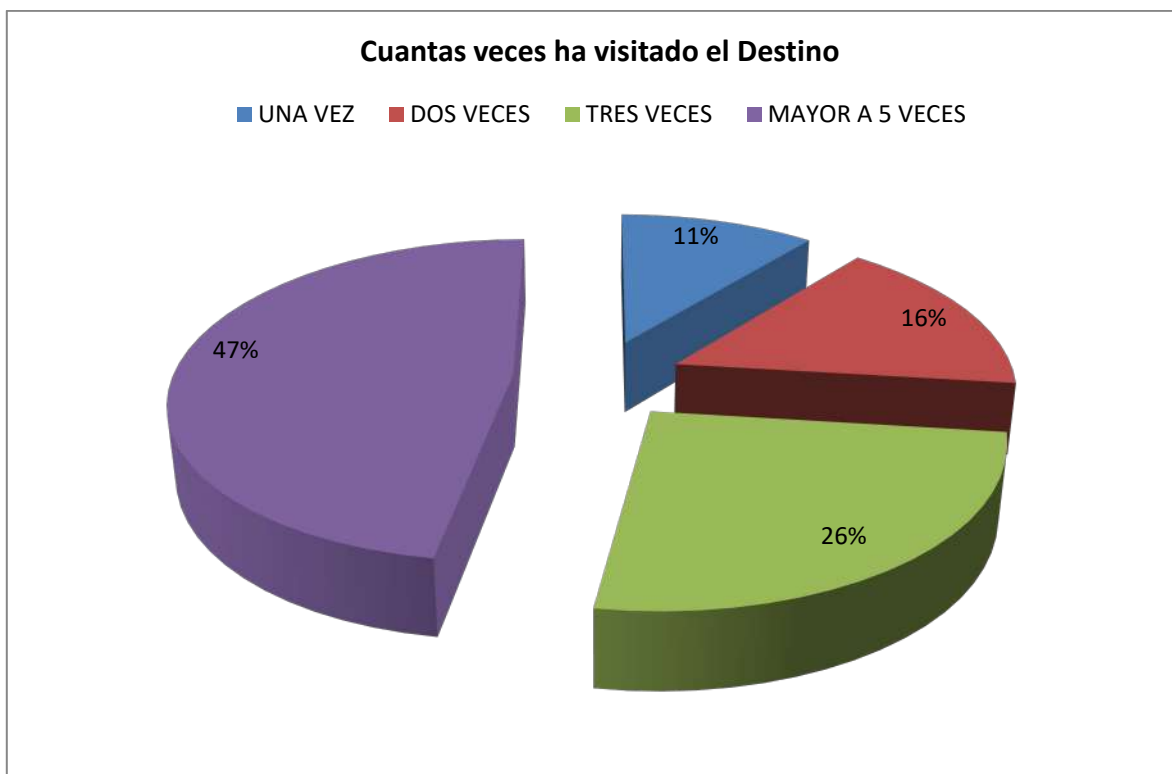
El 72% de los visitantes son frecuentes del lugar, y solo un 28% viajaron por primera vez a El Playón.

Gráfico 8 Números de Días que Pasará en el Playón



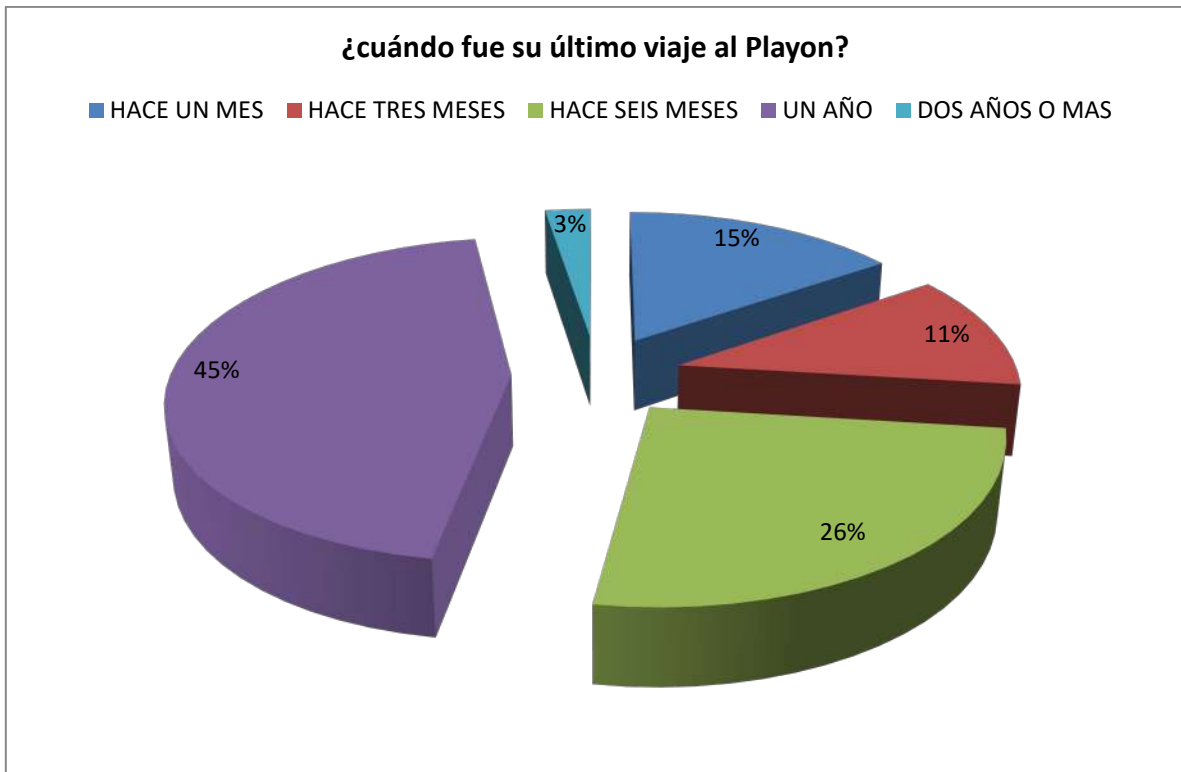
Se puede afirmar que el 47% de los encuestados pasan en promedio una semana en el Playón, mientras que un 22% visitan la zona de 4 a 6 días, un 15% asiste solo por el fin de semana, 3% por dos semanas y tan solo el 1% por un mes o más.

Gráfico 9 ¿Cuántas veces ha visitado el destino?



La frecuencia de visita de los encuestados al Playón según los encuestados es que al menos el 47% ha visitado más de 5 veces el destino, el 26% tres veces, 16 % solo dos veces y el 11% al menos una vez.

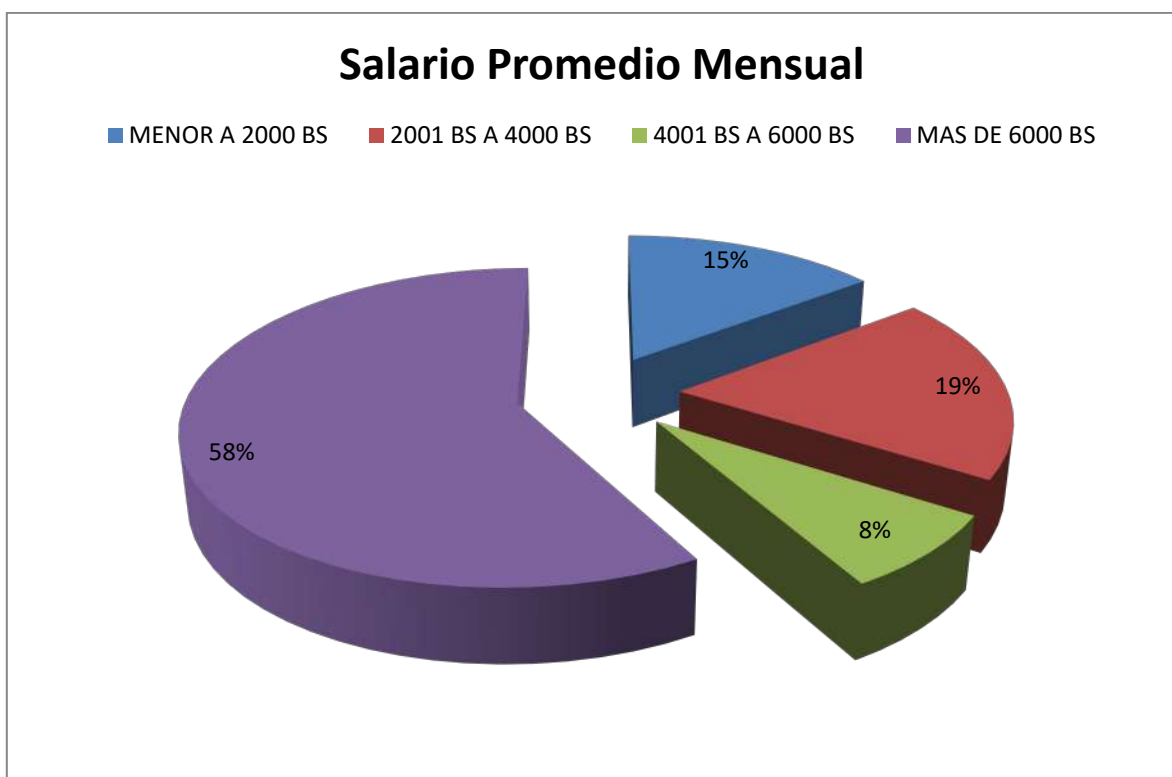
Gráfico 10 ¿Cuándo fue su último viaje al Playón?



El 45% de los encuestados afirma haber visitado el lugar hace un año, el 26% hace seis meses aproximadamente, un 15% hace un mes, 11% hace tres meses y un 3% dos años o más.

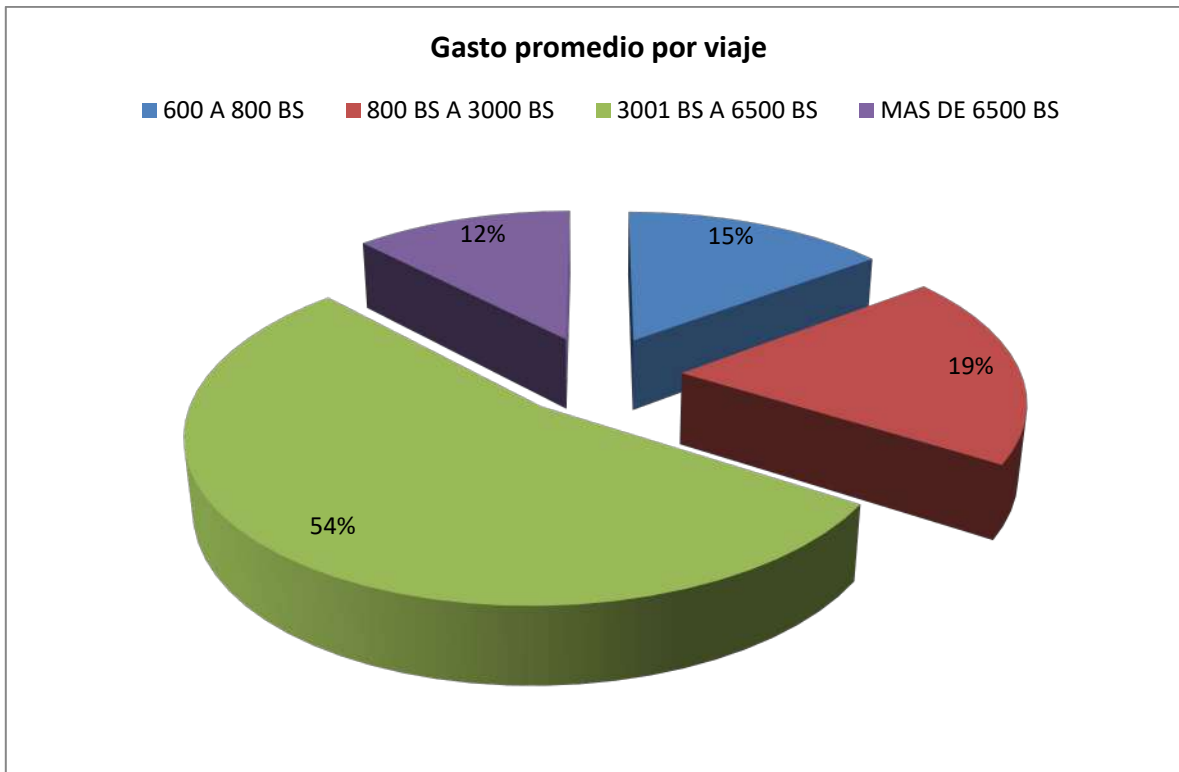
Parte II Datos sobre Ingresos y Gasto en Turismo

Gráfico 11 Salario Promedio Mensual



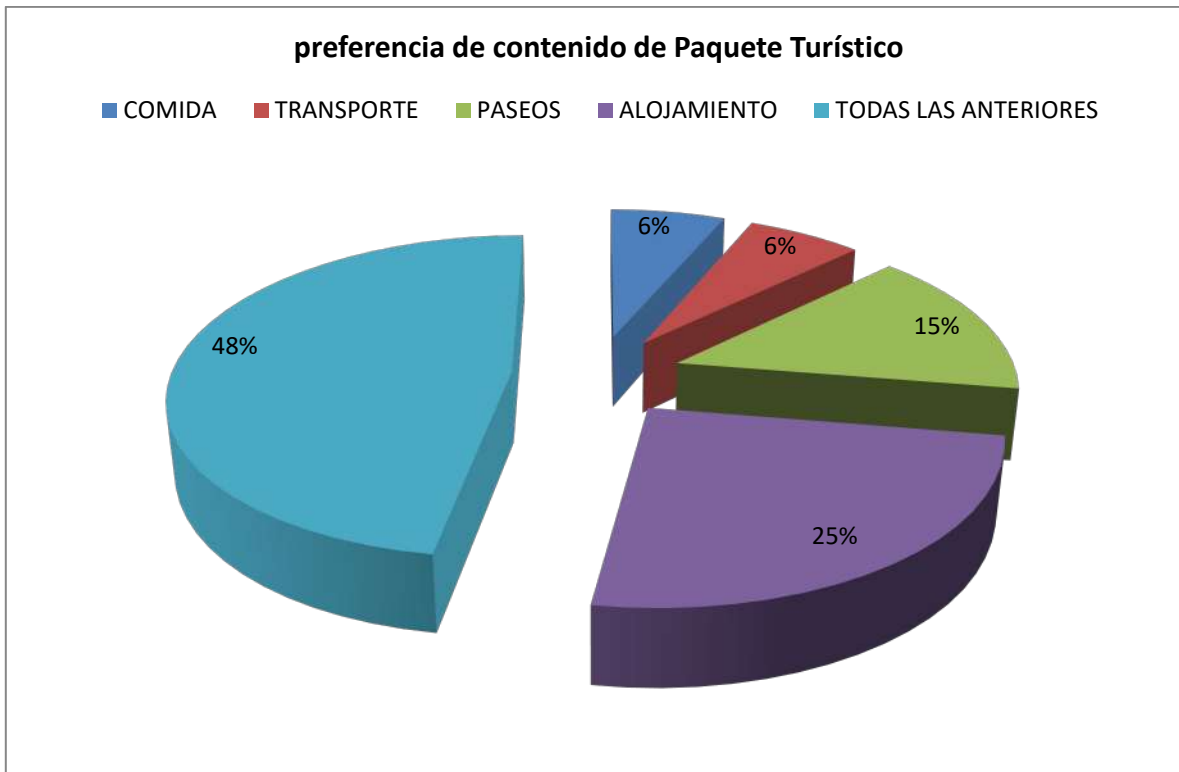
El 58% de los visitantes encuestados del Playón devengan un salario promedio mensual de más 6.000 Bs, el 19% está dentro del rango mayor de 2.001 y menor que 4.000 Bs un 15% afirma ganar menos de 2.000 Bs y 8% tiene un salario entre 4.001 a 6.000 Bs.

Gráfico 12 Gasto Promedio por Viaje



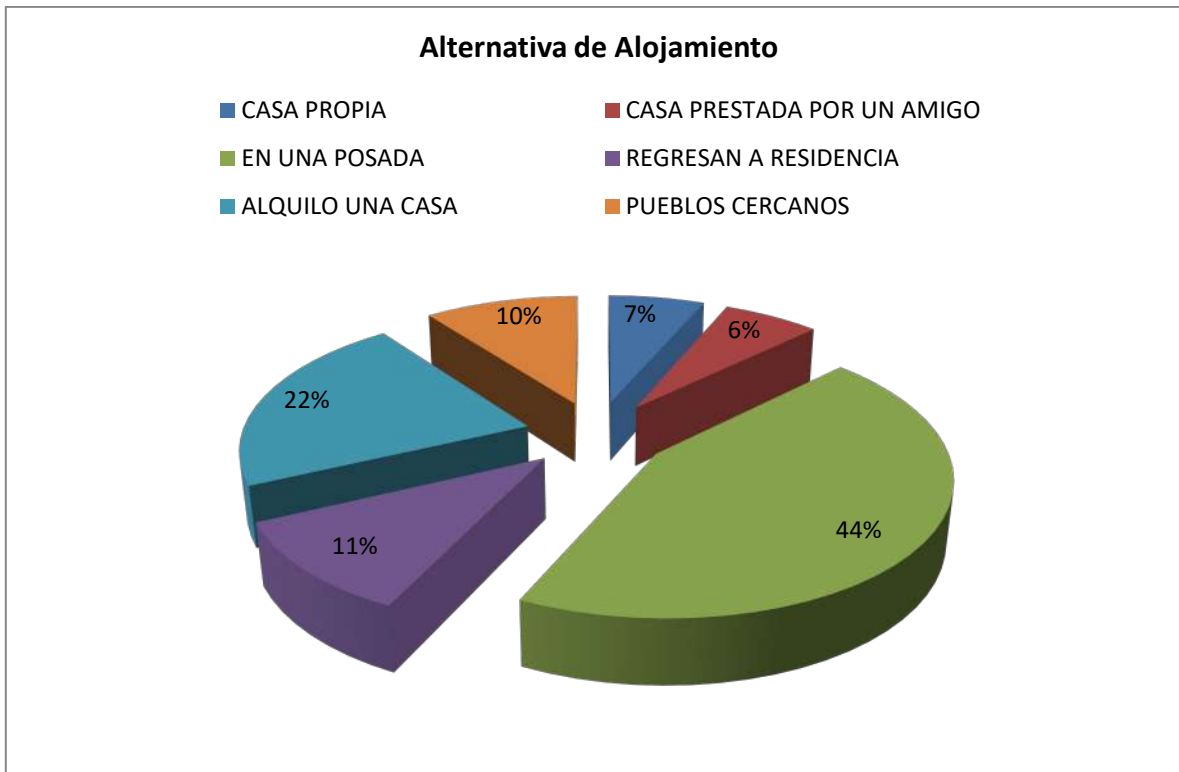
El 54 % de los encuestados gasta en promedio cuando va al playón entre 3.001 a 6.500 Bs, el 19% entre 800 a 3.000 Bs, el 15% de 600 a 800 Bs, y un 12% más de 6.500 Bs.

Gráfico 13 Preferencia de contenido de Paquete Turístico



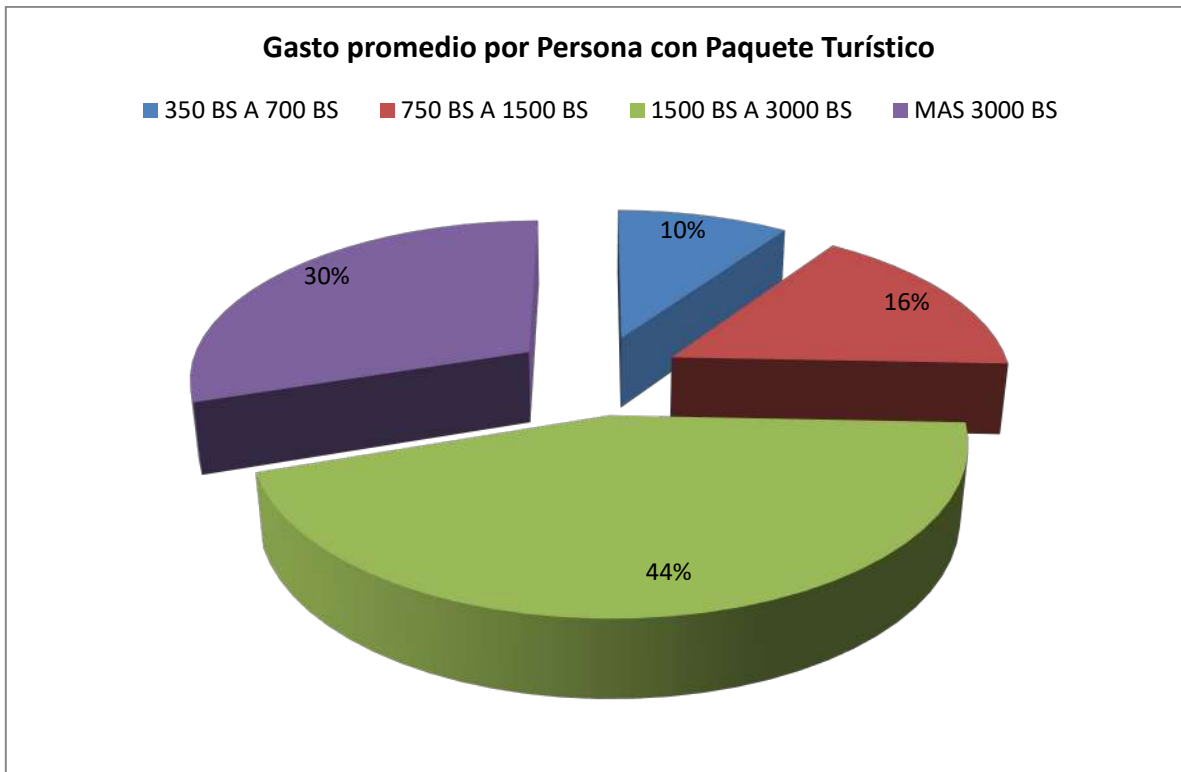
El 48% de los visitantes prefieren que el paquete turístico que vayan a adquirir contenga comida, paseos, transporte y alojamiento, Mientras que solo el 25% solo prefiere el alojamiento, un 15% los paseos, 6% paseos y transporte.

Gráfico 14 Alternativas de Alojamiento



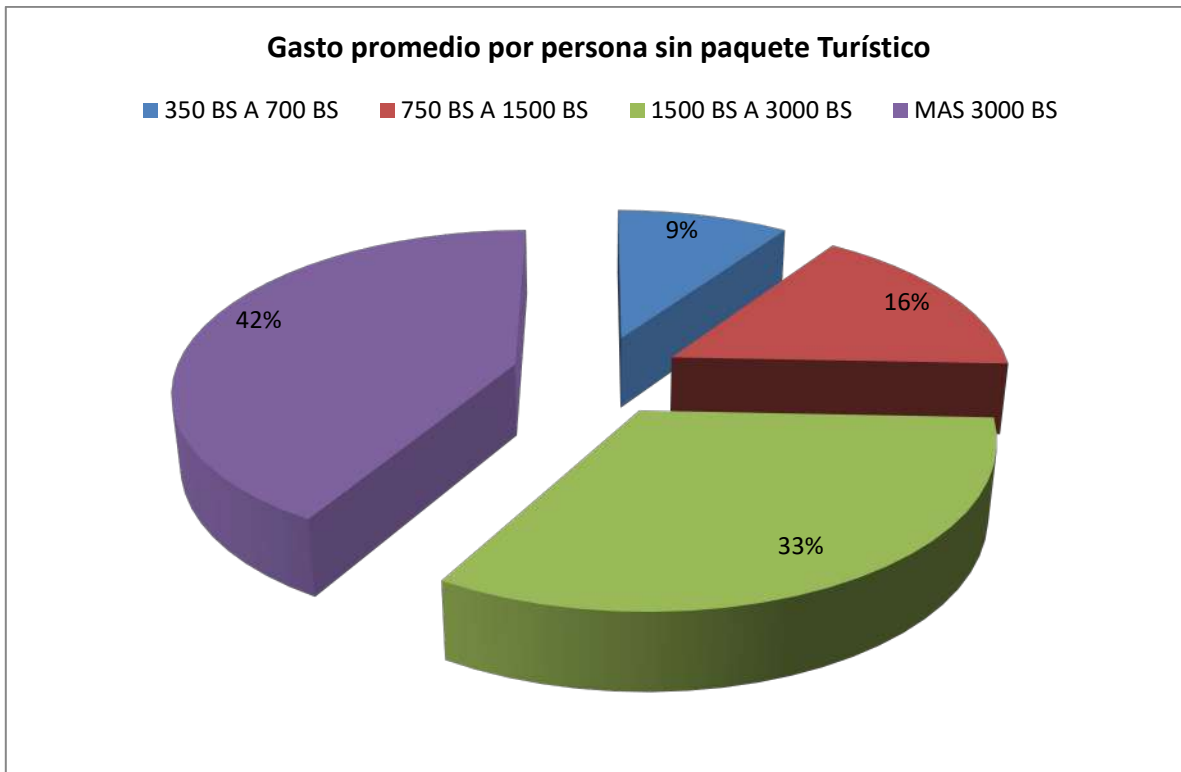
El 44% de los visitantes del Playón prefiere quedarse en posada durante su estancia en el lugar, el 22% alquila una casa el 11% regresa a su residencia, el 10% se queda en pueblos cercanos, el 7% se queda en su propia casa, y por último, el 6% se queda en una casa prestada por un amigo.

Gráfico 15 Gasto Promedio por Persona con Paquete Turístico



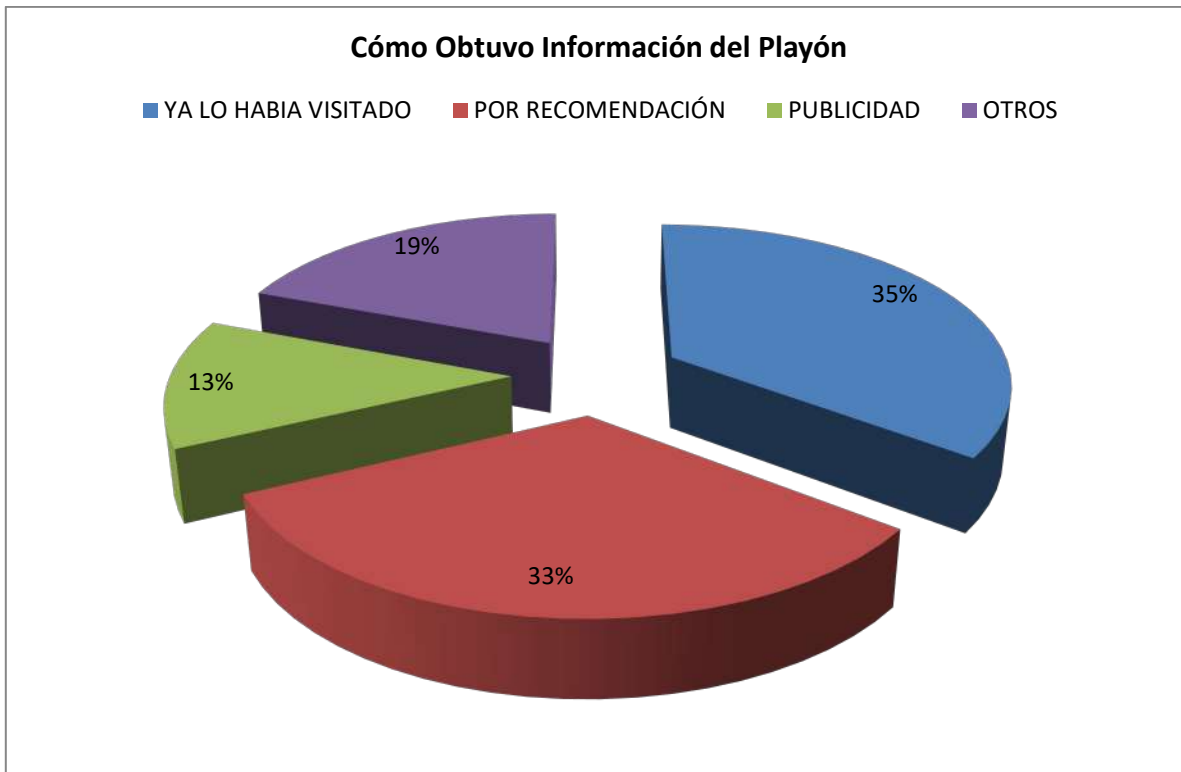
El 44 % de los encuestados estiman que usando los servicios de un Paquete Turístico gasta en promedio de 1.500 a 3.000 Bs, el 30% afirma gastar más de 3.000 Bs, un 16% gasta entre 750 a 1.500 Bs y un 10% gasta en promedio entre 350 a 700 Bs.

Gráfico 16 Gasto Promedio por persona sin Paquete Turístico



El 42% afirma que gasta en promedio sin usar paquete turístico más de 3.000 Bs, y el 33% gasta promedio de 1.500 a 3.000 Bs, el 16% gasta de 750 a 1.500 Bs y el 9% 350 a 700 Bs. Si se compara con la pregunta anterior se puede decir que la percepción de los encuestados es que gastan más cuando viajan sin paquete turístico que cuando se viaja con paquete turístico.

Gráfico 17 ¿Cómo obtuvo información del Playón?



El 35 % de las personas encuestadas afirman que ya lo habían visitado antes, el 33% visitó el lugar por recomendación, 13% conoce de la existencia del lugar y 19% conoce del Playón por otras maneras.

5.5 Estudio de la oferta

En el pueblo de El Playón de Ocumare de la Costa se encuentran asentadas alrededor de treinta y cinco (35) alojamientos del tipo Posada, listadas a continuación:

Tabla 5: Posadas en el Playón de Ocumare de la Costa

Nro	NOMBRE DE LA POSADA	UBICACIÓN
1	Coromotana	Calle Soubllette o Calle de las Posadas
2	Villa Loley	Av. Fuerzas Armadas cruce con Urdaneta N° 52.
3	Residencias Villa Elisa	Calle Santander.
4	Boconó Club	Calle Fuerzas Armadas N° 44, cerca del malecón.
5	Los Helechos	Calle Santander N° 63
6	Mis Tres Tesoros	Calle Anzoategui N° 46 Ocumare de la Costa.
7	Casas del Mar	calle Av. Fuerzas Armadas.
8	Casa Linfra	Calle Fuerzas Armadas Casa N° 23.
9	Los Nonos	Calle Vargas, n° 49, el Playón
10	Los Ángeles Borelly	Calle Soubllette o Calle de Las Posadas.
11	Arrecife	Calle Vargas N° 41, Sector Independencia,
12	La Posada del Marino	Calle Santander, n° 58
13	Ángel	Calle Pichincha N°34. El Playón Ocumare de la Costa a tres (3) cuadras del Hospital del Mar y a (2) del malecón, Maracay- Edo. Aragua.
14	La Estancia	Calle Urdaneta cruce con Calle Montes de Oca
15	La Serranita	Calle Libertad Nro. 16
16	Rio Caribe	Calle Libertad con Calle Colombia # 43
17	Habitaciones Marina B & B	Calle Soubllette n. 27
18	Naturista	Calle Rondón N° 6
19	Franchesca	Avenida Urdaneta entre Calle H y Calle I
20	Pelícano	Calle Colón, N° 3
21	Alojamiento Ana Sofía	Calle Soubllette # 20 (La Calle de las Posadas)
22	Isla Mar	Calle Vargas con Calle Negro Primero # 82
23	Sta. Barbarita	Calle Lopez Aveledo # 9,
24	Don Omar	Av. Principal El Playón, N° 54
25	Sirena Mar	Calle Aragua, Nro. 18
26	Eco-Logde	N°23 Calle California, Frente al Malecon del Playon
27	La Capilla	Calle La Capilla Nro. 72
28	Posada Turística La Marinera	Calle Fuerzas Armadas N° 57, Qta.La Marinera,
29	La Terraza de Doña Blanca	Av. Fuerzas Armadas N° 11
30	Santa Bárbara	Calle Fuerzas Armadas Nro. 70, a dos cuadras de la Playa El Playón
31	La Tres Topias	C / La Capilla Nro. 36, Diagonal a la Iglesia (al lado de Felipa)
32	El Retiro del Aviador	El Playon Calle Santander Cruce Con Calle Colombia N° 45.
33	Posada de Mi Viejo	Calle Soubllette, (calle de Las Posadas)
34	Saugen	Final Calle Principal El Playón
35	Refugio Turístico Villas del Mar	Calle I No. 34 El Playón

Fuente: Los autores

Al tomar en cuenta las características de los competidores potenciales, se pretende establecer las particularidades del servicio que es prestado en la localidad, a fin de ofrecer un producto de condiciones similares.

La posada contará con diez (10) habitaciones, todas con aire acondicionado y baño interno, de las cuales dos (02) serán dobles, cinco (05) matrimoniales, una (01) triple, una (01) cuádruple y una (01) quíntuple. Se ofrece además el servicio de desayunos incluidos por los días de permanencia en la posada. Los precios por noche por tipo de habitación se detallan a continuación:

Tabla 6 Precios por noche de alojamiento en la Posada

Tipo de Habitación	Precio Promedio por Noche
Dobles	320
Triple	450
Cuádruple	600
Quíntuple	850

Fuente: Los Autores

Capacidad instalada de la competencia

El movimiento turístico para El Playón de Ocumare de la Costa es recurrente durante todos los fines de semana del año y se incrementa de manera significativa en temporadas vacacionales, asuetos como el Carnaval, Semana Santa, feriados nacionales y las vacaciones escolares y la temporada decembrina. En este sentido, se hace importante tomar en cuenta las diferentes opciones de alojamiento que son ofrecidas para los visitantes. Por ello este estudio se llevó a cabo la investigación de la capacidad instalada de la competencia, siendo esta como se presenta a continuación:

Tabla 7: Capacidad por noche de alojamiento en la Posada

N°	NOMBRE	CAPACIDAD
1	Coromotana	22
2	Villa Loley	29
3	Residencias Villa Elisa	35
4	Boconó Club	40
5	Los Helechos	20
6	Mis Tres Tesoros	20
7	Casas del Mar	16
8	Casa Linfra	15
9	Los Nonos	30
10	Los Ángeles Borelly	22
11	Arrecife	25
12	La Posada del Marino	30
13	Ángel	36
14	La Estancia	52
15	La Serranita	60
16	Rio Caribe	27
17	Habitaciones Marina B & B	8
18	Naturista	8
19	Franchesca	14
20	Pelícano	12
21	Alojamiento Ana Sofia	20
22	Isla Mar	22
23	Sta. Barbarita	40
24	Don Omar	50
25	Sirena Mar	60
26	Eco-Logde	65
27	La Capilla	16
28	Posada Turística La Marinera	25
29	La Terraza de Doña Blanca	32
30	Santa Bárbara	40
31	La Tres Topias	42
32	El Retiro del Aviador	38
33	Posada de Mi Viejo	35
34	Saugen	30
35	Refugio Turístico Villas del Mar	42
	TOTAL	1078

Fuente: Elaboración Propia

Como se puede evidenciar, la capacidad instalada de la competencia es de 1.078 plazas distribuidas en las 35 posadas que se encuentran en la localidad.

Proyección de la Oferta

Según datos oficiales de Protección Civil Aragua, en la temporada de carnavales del año 2.013 se desplazaron o visitaron el Municipio Ocumare de la Costa de Oro alrededor de 62.000 personas, por tanto, las posadas existentes en la zona tienen la capacidad de brindar alojamiento únicamente al 1,7% de las personas que visitaron la zona. Esta cifra evidencia la oportunidad de negocio que existe debido a la escasez de plazas en los actuales momentos. En función de esto, se espera que el incremento anual proyectado de la demanda del servicio de alojamiento en la zona crezca a razón de 1,8%.

Mercado potencial

Al tomar en cuenta los datos obtenidos del estudio de la demanda y de la oferta, se determinó que la capacidad de las empresas ya instaladas en la localidad para la prestación de servicios de alojamiento en la modalidad de posadas solo atiende al 1,7% de la demanda actual. A su vez, la posada que se pretende instalar atendería un 0,05% de esta demanda, por lo que abarcaría el 1,75%, quedando como demanda no cubierta o demanda insatisfecha el 98,25%, que necesita ser atendida y que representa una oportunidad para entrar al mercado de nuevas empresas y/o de ampliación de la capacidad de las que ya se encuentran instaladas.

La principal limitación que puede presentar la posada en comparación con los competidores de la zona se centra en el hecho de que no se encuentra a orillas de la playa, el lugar donde será instalada se encuentra a 500 mts del malecón de El Playón.

En cuanto a las ventajas comparativas se citan las siguientes:

- Se encuentra en la vía principal, en la Calle Vargas de El Playón, lo que garantiza la mejor de las avenidas de la localidad.
- Se contará con personal calificado en atención al turista y vigilancia permanente.

Por su parte, las ventajas competitivas que

- Área destinada a puestos de estacionamiento.
- Piscina pequeña que ya se encuentra acondicionada en el recinto donde se va a adecuar la posada.

Análisis del precio de mercado

Para el análisis del precio del mercado se consultó a los competidores acerca del costo y el tipo de habitación que ofrecen, obteniéndose un precio promedio por persona cobrado en la zona. Los alojamientos más solicitados presentan la siguiente relación precio por tipo de posada.

Tabla 8 Precios por tipo de alojamiento de las Posadas más importantes de la zona

NOMBRE DE LA POSADA	TIPO DE HABITACIÓN	PRECIO POR NOCHE EN BOLÍVARES
Los Ángeles Borelly	Cuádruple	600
	Séxtuple	900
	Anexo	1200
La Posada del Marino	Matrimonial	300
	Triple	350
	Cuádruple	450
	Cuádruple dos ambientes	500
La Estancia	Matrimonial	400
	Cuádruple	800
	Quíntuple	1000
	Séxtuple	1200
Rio Caribe	Matrimonial	300
	Triple	350
	Cuádruple	400
	Séxtuple	750
Habitaciones Marina B & B	Matrimonial	400
	Cuádruple	600
Pelicano	Matrimonial	250
	Triple	300
	Cuádruple	400
Sta. Barbarita	Cuádruple	600

Fuente: Los autores

En función de esto, en promedio el servicio por una habitación matrimonial o por una doble tiene un costo de Bs. 320 por noche, las habitaciones triples Bs. 450 por noche, la cuádruple Bs. 600 y la quíntuple Bs. 850 por noche.

Tabla No 9 Precio Promedio Por Noche y Por Tipo de habitación

Tipo de Habitación	No Hab	No Personas	Precio	Ingreso
Dobles	7	14	320	2240
Triple	1	3	450	450
Cuadruple	1	4	600	600
Quintuple	1	5	850	850
Total	10	26	2.220	4.140

Fuente: Los autores

Canales de comercialización

Para la promoción de los servicios de la posada se utilizará la vía de las agencias de viajes, por medio de las cuales serán ofertados a través de paquetes turísticos y en donde se mostrará una galería de imágenes de las instalaciones.

Al hacer el estudio de mercado y aplicar la encuesta, se determinó que la mayor parte de los encuestados conocen la localidad por recomendación de personas que ya han estado en ella. Es por esta razón que el buen servicio prestado a los visitantes servirá para que ellos mismos promocionen a través de la vocería la posada entre sus familiares, amigos y conocidos.

5.6 Estudio técnico

El objetivo de realizar el estudio técnico en un proyecto de inversión es demostrar que el negocio puede ponerse en marcha y mantenerse en el tiempo y garantizar el correcto funcionamiento del servicio, acorde con las necesidades de los consumidores. El estudio técnico para el presente proyecto está conformado por: capacidad instalada, capacidad utilizada, proyección de ingresos, mobiliario y herramientas, equipos de oficina, mano de obra directa e indirecta.

5.6.1. Tamaño y localización

5.6.1.1. Localización

Para este proyecto no se hará necesario el estudio de localización para la posada, puesto que la misma se acondicionará en una vivienda ubicada en la Calle Vargas cruce con Negro Primero, Casa Nro. 10 El Playón de Ocumare. De ahí que se escogiera esta localidad para instaurar la Posada.

5.6.1.2. Instalaciones Físicas

Para lograr el funcionamiento ideal de la Posada, que en este caso en particular es de tres estrellas, se hace necesario cumplir con una serie de especificaciones técnicas que se detallan a continuación:

Tabla 10 Normas mínimas de calidad exigidas para la adecuación de la posada en el Playón

TIPO DE DOTACIÓN	CRITERIOS DE ACEPTACIÓN
RECEPCIÓN	
Entrada Principal	
Vestíbulo y estar principal	Área de construcción 16,00 m ²
Teléfonos Públicos	Un teléfono Público
Sanitarios Públicos	Debe cumplir con las normas COVENIN No 1320-78, 1466-79, 1666-80
Recepción, registro y caja	3,00 m ²
DEPENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS	
Comedor	Mínimo 32,00 m ² , que sería 2o hab por 1,60 (índice MINTUR)
Sanitarios Públicos	Debe cumplir con las normas COVENIN No 1320-78, 1466-79, 1666-80
Oficina de Administración	Mínimo 3,00 m ²
DEPENDENCIA DE SERVICIOS GENERALES	
Vestuario y sanitario para empleados	Debe cumplir con las normas COVENIN No 1320-78, 1466-79, 1666-80
Dispensa de alimentos	Debe ser de 4,00 m ²
Depósito de ropa limpia y sucia	2,4 m ² cada depósito
Depósito de basura	2,4 m ² . Debe ser hermético
Depósito de limpieza	2,00 m ²
Cocina	10,00 m ²
ZONA HABITACIONAL	
Habitación Sencilla	9,00 m ² más 4,00 m ² del baño
Habitaciones Dobles	12,00 m ² más 4,00 m ² del baño
Habitaciones Comunes o colectivas	5,00 m ² por cama individual o litera. Máximo 6 plazas por habitación
Baños	Debe cumplir con las normas COVENIN No 1320-78, 1466-79, 1666-80
Camas individuales	0,90 m x 1,90 m
Camas matrimoniales	1,40 m x 1,90 m
Literas	0,90 m x 1,90 m dos plazas
Altura de las Habitaciones	2,40 m libres
Closet	1,00 m x 0,70 m
Ancho de pasillo de las habitaciones	1,20 m
Ancho de puertas	0,80 m libres

Fuente: Los Autores

Ilustración 8 Plano de Distribución de la Posada



Como se puede observar en la Ilustración N° 2, la posada constará de diez habitaciones que están distribuidas cinco en cada piso, todas con baño privado. En la planta baja se encuentra la entrada una sala de recepción y un baño para damas y otro para caballeros, también se encuentra una puerta que conecta con lo que sería el área de la cocina, lavadero y comedor.

La segunda planta se encuentra el otro bloque de 5 habitaciones con baño privado y otra pequeña sala para el uso de los huéspedes.

5.6.1.7. Maquinaria y Equipo

A continuación se detalla las especificaciones del mobiliario y equipo a usar en la Posada

Tabla 11 Mobiliario y equipos para la posada

CONCEPTO HABITACIONES	Especificaciones	Cantidad	precio/unidad	Miles de Bs.
Camas Matrimoniales	Camas matrimoniales laminada modelo Diana en color wengue Ref. 600401	8	2.580	20.640
Camas Individuales	Camas individuales laminada modelo Diana en color wengue Ref. 600401	5	2.005	10.025
Literas	Litera modelo Camarote bipbop color wengue Ref. 630112	1	9.415	9.415
Triliteras	Trilitera modelo Elizabeth en color wengue Ref. 640113	1	10.215	10.215
Mesas de noche	Mesa de Noche Valencia en color wengue ref.617078	10	965	9.650
Aire Acondicionado	12.000 btu york mini split	10	4.450	44.500
Televisores	32" Plasma Daewo	10	5.300	53.000
Toallas	Blancas Cannon 100% algodón	52	60	3.120
Colchones	8 matrimoniales ortopedico 3.260 5 individuales 2.550	13	25.830	25.830
TOTAL HABITACIONES				206.945
COCINA-COMEDOR Y LAVANDERO				
Cocina Industrial	6 hornillas con plancha con tope de acero inoxidable Ferrucci	1	5.750	5.750
Mesa de trabajo	1.20 de largo con tope	0	0	0
Lavadoras	15 kg Samsung blanca Eléctrica	2	14.000	28.000
Secadoras	Hayet 12 kg a Gas	1	3.000	3.000
Mesas	Mesa rectangular 100% maera color wengue Ref. 2171072	3	2.675	8.025
Sillas	Modelo Enna color wengue-beige ref. 1020608	12	920	11.040
Aire Acondicionado	18.000 btu mini split jet cool Lg	1	9.250	9.250
Y LAVANDERO				65.065
ÁREAS COMUNES Y RECEPCIÓN				
Muebles	Set de Siesta 2 poltrona 1 sofa mas mesa de centro	2	7.720	15.440
Escritorio	Escritorio Loire color wengue Ref. 6290206	1	3.070	3.070
Computadora	hp pavillion ms210 only one deskstop	1	6.600	6.600
Telefonos	Alcatel inalambrico A60 todo oficina	1	670	670
Impresora	Epson Stylus rx 610 multifuncional	1	684	684
Silla	giratorio Ref. 17510717	1	1.340	1.340
Aire Acondicionado	12.000 btu york mini split	2	8.900	17.800
Televisor	32" Plasma Daewo	1	5.300	5.300
Planta Electrica	Para especificaciones ver matriz tecnología	1	16.000	16.000
Otros Costos				66.904
TOTAL			152.789	338.914

Fuente: Los autores

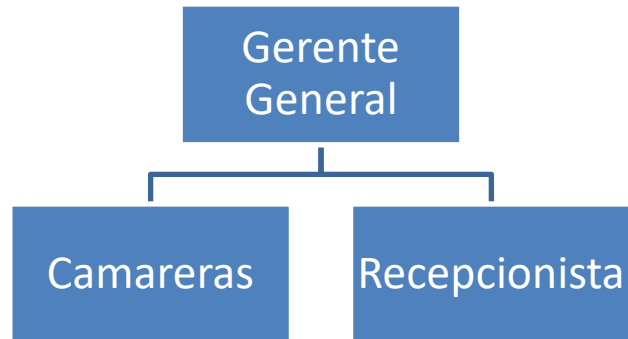
5.6.1.7. Recursos Humanos

Para poder llevar a cabo las actividades diarias de la posada es necesario contar con un Gerente General que se ocupará de los asuntos administrativos y contables del lugar así como estará pendiente de las compras de los insumos y del buen funcionamiento de todas las áreas de trabajo, su horario laboral deberá ser de 8 horas, contadas a partir de las 8 am y teniendo una hora libre de almuerzo. Para la atención del público en general, se contará con 3 recepcionistas que tendrán los siguientes horarios: de 2:00p.m. a 10:00p.m, otra de 10:00p.m. a 7:00a.m. y otra que queda para los días libres, permisos y fin de semanas.

Se contará también con dos camareras, una de ellas trabajaran a partir de las 7:00a.m. hasta las 3:00p.m. de lunes a viernes y la segunda tendrá el mismo horario pero los fines de semana. Todos los empleados contarán con los beneficios que contempla la ley Orgánica de trabajo y comenzará su período de contratación una vez terminada la remodelación y comience la puesta en funcionamiento de la posada que se estima sea en el segundo año del proyecto.

En relación al personal que laborará en el restaurante, como el jefe de cocina, mesoneros y la persona que prestará servicios de jardinería y labores en las áreas externas de la posada, los mismos quedarán a cargo de la empresa o las personas que obtengan la concesión del área de restaurante.

Gráfico 18 Organigrama inicial de la posada



Descripción de cargos

Gerente general: Licenciado en Administración mención Turismo, Hotelería o Recursos Humanos, con experiencia comprobable en el manejo de Posadas, Hoteles o alojamientos.

Repcionistas: Bachilleres en cualquier mención, con experiencia en atención al cliente. Se requieren tres personas para atender turnos diurno y nocturno.

Camareras: Bachiller con mínimo 3 años de experiencia en aseo y mantenimiento de instalaciones. Se requieren dos personas con este perfil.

A continuación se presenta un cuadro resumen de honorarios profesionales:

Tabla 9 Sueldos y Salarios Mensuales de la Posada

CONCEPTO	Miles de Bs.
Gerente General	3.500
Recepcionista diurna	2.200
Recepcionista Nocturna	2.800
Camareras	2.200
Gastos Sueldos Salarios	10.700

Fuente: Elaboración Propia

Además del sueldo que se especifica en el Tabla No 12 los trabajadores también recibirán dos meses de utilidades y el disfrute de su período vacacional.

5.6.1.7. Capacidad de Producción

Capacidad instalada

La capacidad de alojamiento total de la posada al día es de máximo 26 -30 personas en sus diez habitaciones, que están distribuidas de la siguiente manera 5 habitaciones matrimoniales, dos habitaciones doble con camas separadas, una habitación triple, una habitación cuádruple y una quintuple, la suma total da 26 personas, pero existe la posibilidad de alojar 4 personas más, en camas adicionales individuales o sofás camas, por lo que la capacidad total es hasta 30 personas. Además se encuentra capacitado para ofrecer 30 desayunos en el área de restaurante.

Tabla 10 Capacidad instalada

Tipo de Habitación	No Hab	No Personas
Dobles	7	14
Triple	1	3
Cuadruple	1	4
Quintuple	1	5
Total	10	26

Fuente: Los Autores

Capacidad utilizada

Para realizar el cálculo correspondiente a la ocupación de la posada en el año, se tomaron en cuenta las temporadas de vacaciones (altas) y el resto de los fines de semana y épocas de año (temporada baja). Para la temporada alta, correspondiente a 87 días/año, se estimó la utilización del 100% de la capacidad de hospedaje de las instalaciones y en las temporadas bajas, correspondientes a los 278 días restantes del año, se estima que la ocupación será del 45%. Si en la temporada alta se utiliza el 100% de la capacidad y esta se extiende durante 87 días, se multiplican 10 habitaciones, lo que arroja un total de 870 habitaciones al año. En la temporada baja (278 días) se estima un 60 % de la capacidad instalada, es decir 6 habitaciones, y que en el año reporta 1.668 habitaciones al año. Si se suma la cantidad de habitaciones ocupadas durante todo el año (Temporada baja más temporada Alta) arroja un gran total de 2.538 hab/año.

5.6.1.7. Descripción de Procesos y Tecnología

Tecnología utilizada

Para la puesta en funcionamiento de la posada se necesitará de una computadora tipo desktop, con un software administrativo e internet inalámbrico, para atender las

reservaciones hechas vía correo electrónico, y al mismo tiempo poder brindarle al huésped la posibilidad del uso de internet dentro de la posada a través del dispositivo inalámbrico. También se hace necesario contar con equipos de aire acondicionados importados para las habitaciones a fin de mantener una temperatura agradable y el uso de una planta de generación eléctrica (que funciona con gasolina), para poder dar continuidad a un servicio de calidad, en caso de que exista alguna falla eléctrica.

Con relación a esto último, la elección del equipo de generación eléctrica reviste especial importancia, dada la variedad de modelos presentes en el mercado y la diversidad de precios, además de otras características importantes a la hora de realizar una selección óptima.

En este sentido, por ser la planta eléctrica una maquinaria pesada que es primordial para el buen funcionamiento de la posada, se realizó una investigación acerca de cuál modelo convendría más adquirir, tomando en cuenta factores como el precio, el tiempo que dura efectivamente proporcionando energía, la disponibilidad en inventarios de los proveedores, el tamaño que ocuparía, si se hace necesario algún proceso de instalación y la fuerza o capacidad del motor medidos en caballos de fuerza. Para su selección, se utiliza la herramienta denominada Matriz Ponderada que brinda un panorama acerca de la importancia que se le asigna a dichas categorías en función de la importancia que reviste cada una de ellas para una buena elección. La matriz se presenta a continuación:

Tabla 11: Matriz Ponderada para la selección de la Planta Eléctrica.

FACTORES	PESO	YAMAHA PM0676801	KHOLER PM0418000	SUBARU PM045001	POWERMATE	GENTRON PRO 2	RC 12
Horas de operación	17	0,9	0,5	0,7	1	0,6	0,1
Precios	22	0,6	0	0,4	0,2	1	0,8
Disponibilidad comercial	14	0,6	0,6	0,6	1	1	0,3
Capacidad	20	0,9	1	0,6	0,5	0,1	0,3
Instalación	15	1	1	1	1	1	1
Tamaño	12	0,5	0,8	0,4	1	0	0,3
TOTALES	100	76,9	62,5	61,9	73,4	64,2	49,1

Fuente: Los Autores

Por cada modelo se aplica una ponderación, donde 1 es excelente y 0 es malo que mide cuál de ellos es el que posee las mejores características en conjunto y que puede brindar el mejor desempeño.

Como se logra evidenciar en la tabla, la planta que tiene las mejores características es la Marca YAMAHA PM0676801, pues aun cuando el precio no es el más bajo del mercado y es de tamaño regular, su capacidad en fuerza de motor y de horas de duración en la generación de electricidad son las que más alta puntuación obtuvieron cuyo precio de venta es de Bs. 16000.

Desechos y pérdidas del proceso

Los desechos generados por las operaciones de la posada son los propios de las labores de la cocina, de los baños y de limpieza de patios y áreas comunes. Dichos desechos no ameritan un tratamiento especializado, ya que no producen contaminación por emanaciones radioactivas o de otro tipo que produzcan peligro a las personas que los manipulan y para la disposición de los mismos se utilizará el servicio de aseo público y de alcantarillado del Estado.

La Matriz de Leopold es el instrumento que se utiliza para la determinación del Impacto Ambiental que la instalación de la Posada produce en la zona elegida para su operación. Ésta arrojó lo siguiente:

Tabla 12 Matriz de Leopold de Impacto Ambiental

	PRESTACIÓN DEL SERVICIO						MEDICIÓN DEL RÉGIMEN						GENERACIÓN Y TRATAMIENTO DE DESECHOS						TRANSFORMACIÓN DEL SUELO											
	MANEJO DE LOS INSUMOS			EL SERVICIO			VÍAS DE COMUNICACIÓN			USO INDEBIDO DE REDES CLOACALES			EMISIONES ATMOSFÉRICAS		MANEJO DE LÍQUIDOS		MANEJO DE SÓLIDOS		CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES		CAPACIDAD DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS		FALLAS FUNCIONAMIENTO							
	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T	I	E	T
FACTORES AMBIENTALES																														
Calidad del suelo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	6	2	3	7	3	1	7	0	0	0	0	0	0
Calidad del aire	3	1	7	1	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	1	1	3	1	1	3	0	0	0	0	0	0
Calidad del agua	2	2	6	1	1	3	0	0	0	1	1	3	0	0	0	2	3	7	3	3	9	1	1	3	0	0	0	0	0	0
SALUD Y SEGURIDAD																														
Salud	1	1	3	1	1	3	0	0	0	3	1	7	0	0	0	3	3	9	3	3	9	1	1	3	1	2	4	3	2	8
Seguridad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	6	1	2	4	1	1	3	2	1	5	3	2	8



Fuente: Los Autores

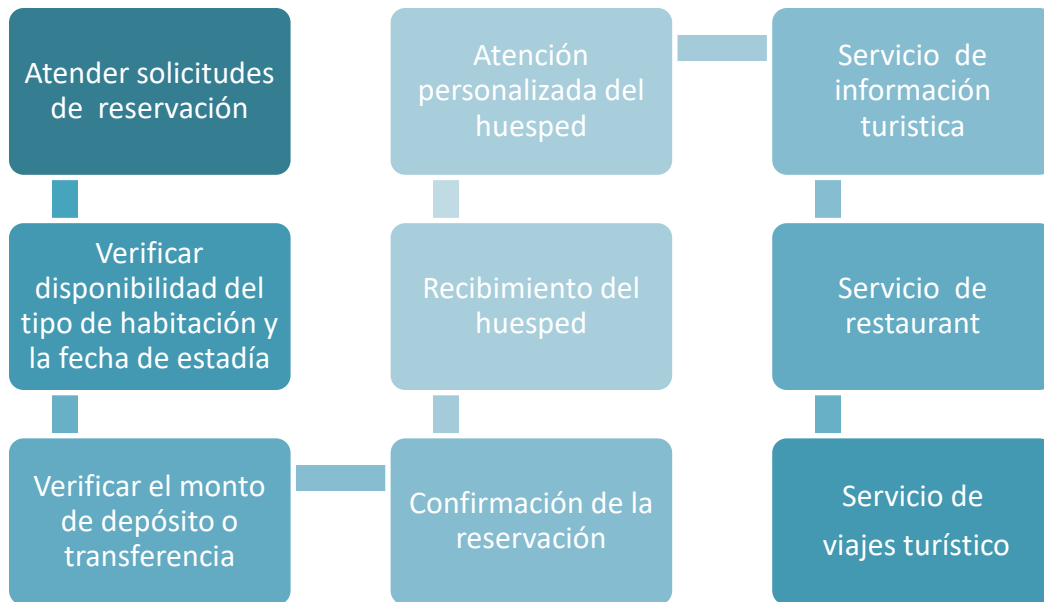
Como se puede observar, el predominio de tonos verdes y azules denota que la instalación de la Posada produce un impacto ambiental bajo o casi nulo, pues la actividad genera pocos desechos al medio ambiente. Sin embargo, se plantean algunas medidas encaminadas a disminuir aún más dicho impacto, como sería la seleccionar los desechos para separar los que puedan ser reciclados.

Proceso de operación de la posada

Por tratarse de un servicio, el proceso de operación es muy sencillo. Se trata principalmente de ofrecer el servicio a través de las diversas de agencias de viaje, página web, entre otros, atendiendo las solicitudes de reservación, verificando la disponibilidad del tipo de la habitación y la fecha. Luego se procede a dar la información sobre los modos de pago que pueden ser en efectivo, depósito bancario o transferencia. Una vez realizado el pago se verifica la información relacionada del monto del depósito o transferencia realizada.

Se procede a recibir al huésped en la fecha indicada de su reservación y se le da a conocer las normas de la posada, la hora de ingreso y salida de la habitación, además de ofrecer una información personalizada acerca de los distintos servicios que pueden encontrar en la localidad, como lo es la información turística, servicio de restaurant y servicio de viajes turístico en la zona.

Ilustración 9 Diagrama de Proceso de operación de la posada



Fuente: Los Autores

5.7 Estudio Económico y Financiero

El estudio financiero que se presenta a continuación consta de cuatro partes que se detallan a continuación: presupuesto de inversiones, pronóstico de costos y gastos operacionales, pronósticos de ingresos, análisis de la posición financiera esperada.

5.7.1. Presupuesto de Inversión

El presupuesto para la remodelación de la posada se puede agrupar de la siguiente manera:

1. Terreno Se incluye los costos relacionados con la limpieza y adecuación del terreno. Que para este caso en particular incluye el desmonte del área y traslado del desmonte, armado y compacto de las calles, con sus correspondientes taludes en los anchos y construcción de calzado de terraplenes, calle nueva con bolas de río.

2. Edificación: costos específicos destinados a la construcción básica, en la cual se ofrecerá el servicio de hospedaje, alimentación, diversión y demás. Cabe destacar que el inmueble es de propiedad de los socios, solo se requiere de la adecuación.
3. Mobiliario y decoración: aquí se incluye el equipamiento por habitación.
4. Inventario Inicial: este monto engloba reservas en físico de materiales de limpieza y artículos de tocador para los tres primeros meses, cancelando 920 por adelantado y el 40% quedaría en cuentas por pagar.
5. Efectivo: Monto para afrontar gastos relacionados con la caja chica.

Tabla 13 Costo Estimado de la Inversión

CONCEPTO	Miles de Bs.
Limpieza y Preparación del Terreno	32.900
Costo presentado por arquitecto en base a 10 habitaciones	192.000
Costo adicionales electricidad plomería y Contingencia	23.100
Mobiliario Interno	338.914
Inventario Inicial (3 meses)	900
Efectivo	1.000
Total	588.814

Fuente: Los Autores

Para el cálculo de la depreciación de los activos fijos, se recurrió al método de la línea recta. En cuanto a los equipos, se estiman 5 años de vida útil y para el mobiliario con 5 años. De la misma forma, para los equipos menores y lencería se tomaron 5 años de vida

útil. En función del valor de los activos fijos por categoría para el año en que se hicieron los cálculos, se llegó a un total de depreciación anual del activo fijo de la empresa correspondiente a Bs. 277.382,80, y que al finalizar los cinco años alcanzaran Bs. 1.386.914,00.

Tabla No 16 Depreciación

Inversion inicial:	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Terrenos	49.600	49.600	49.600	49.600	49.600
Mobiliarios	67.783	67.783	67.783	67.783	67.783
Maquinas y Equipos	-	-	-	-	-
Vehiculos	-	-	-	-	-
Edificios (Inmuebles)	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Total Depreciación de Activo fijos	277.383	277.383	277.383	277.383	277.383

Fuente: Los Autores

Para el financiamiento de esta inversión, se solicitará un préstamo bancario de 588.934,00 Bs de este monto se presenta el plan de pagos del préstamo a largo plazos (5 años), a una tasa de 9%, que es la que aplica Bandes para proyectos turístico en el caso de que los medios de producción sean privado.

Tabla 19 Plan de Amortización de la Deuda

	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Saldo inicial	588.934,00	490.527,57	383.264,56	266.347,88	138.908,71
Cuota	151.410	151.410	151.410	151.410	151.410
Intereses	53.004,06	44.147,48	34.493,81	23.971,31	12.501,78
Amortizacion	98.406,43	107.263,01	116.916,68	127.439,18	138.908,71
Saldo final	490.527,57	383.264,56	266.347,88	138.908,71	-

Fuente: Los Autores

5.7.2. Pronóstico de Gastos Operacionales:

Los costos y gastos operacionales están constituidos por todas las erogaciones periódicas a las que la empresa se verá comprometida con el fin de mantener el funcionamiento de la estructura de la Posada.

Tabla 14 Costo Estimado de los Sueldos y Salarios

CONCEPTO	Miles de Bs.	Mensual	Anual
Gerente General	3.500	4.200	50.400
Recepcionista diurna	2.200	2.640	31.680
Recepcionista Nocturna	2.800	3.360	40.320
Camareras	2.200	2.640	31.680
Gastos Sueldos Salarios	10.700	12.840	154.080

Fuente: Los Autores

Los Valores mostrados en la estimación mensual y anual de sueldos y salarios, incluyen un aumento en 20% de los mismos, por conceptos de aporte patronal correspondiente a vacaciones y el apartado de los días de las prestaciones sociales.

Otros gastos en lo que se incurren en el mantenimiento de la posada son los relacionados con el pago de impuesto, así como el costo del pago de los servicios públicos (agua, aseo y luz), y otros como detergentes y otros insumos para la limpieza de la posada, así como el costo del servicio de desayuno. A continuación se presenta un cuadro con el desglose anual de los mismos. Para la proyección se usó 10% aumento.

Tabla 15 Estimación de los Gastos Operacionales

Columna1	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Costos					
Variables	55.075	66.090	79.307	95.169	114.203
Totales					
Costos Fijos:					
Costo de Venta Fijo	5.000	-	-	-	-
Publicidad	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-
Sueldos y salarios	154.080	184.896	221.875	266.250	319.500
Alquileres	-	-	-	-	-
Servicios	12.000	14.400	17.280	20.736	24.883
Otros	66.000	79.200	95.040	114.048	136.858
Sistemas	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-
Gastos por Depreciacion y Amortizacion	277.383	277.383	277.383	277.383	277.383
Gastos de Intereses	53.004	44.147	34.494	23.971	12.502
Costos Fijos Totales:	567.467	600.026	646.072	702.388	771.126

Fuente: Los autores

5.7.3. Pronóstico de Ingresos:

Como es conocido, el ingreso bruto resulta de multiplicar las cantidades a vender (servicio de habitaciones) por sus respectivos precios o tarifas unitarias. Para elaborar el pronóstico de ingresos en la división cuartos, se presentan tres informes previamente investigados y comprobados: 1) Oferta que será puesta en el mercado, 2) Porcentajes de ocupación previstos por alcanzar durante el período en análisis, 3) Tarifas promedio (considerando temporalidades, distintos tipos de habitaciones, etc.).

Tabla 16 Pronóstico de Ingresos

CONCEPTO	Precio Promedio por habitación	Numero de días	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Capacidad Instalada 100%	4.140	87	360.180	432.216	518.659	622.391	746.869
Capacidad Instalada 60%	2.484	278	690.552	828.662	994.395	1.193.274	1.431.929
TOTAL	6.624	365	1.050.732	1.260.878	1.513.054	1.815.665	2.178.798

Fuente: Los Autores

Como se puede observar, la estimación de los ingresos se hizo tanto para la temporada alta, que en promedio son 87 días al año y para la temporada baja 278 días, usando el precio promedio por habitación (414 Bs) y se multiplico por la cantidad de Habitaciones que se aspira alojar según la capacidad instalada usada para cada temporada, para los años siguientes se proyectó un aumento de precio de 20% anual, basándonos en las expectativas de inflación, devaluación y aumentos de sueldos, y se mantiene igual el número de personas alojar.

5.7.4. Análisis de Posición Financiera Esperada:

Estado de Ganancias y Pérdidas

A continuación se observará cual será la utilidad que puede tener la empresa, durante la proyección de la inversión.

Si se analiza los ingresos por ventas del servicio por habitaciones de la posada, se espera que aumenten a medida que lo haga la capacidad utilizada de la misma, también se espera que aumenten al transcurrir los años de operación, los gastos de operación por la inflación y aumento de operación y la nómina por incrementos de salarios por el aumento de productividad de los trabajadores.

Por otra parte, partidas como las de depreciación y amortización, e intereses crediticios van disminuyendo en el tiempo, esto es así en el primer caso porque hay activos que su vida útil es menor que el proyectado en la investigación, en el caso de los intereses los mismos disminuyen a medida que se amortiza motivado a que el capital que se abona es mayor que la de los intereses.

Otra partida que aumenta es el impuesto sobre la renta a medida de que los ingresos también van en crecimiento; para el cálculo del mismo se tomó el costo de la Unidad Tributaria de Bs 107,00.

Para identificar con mayor detalle el estado de resultados de la posada se presenta el Estado de resultados.

Tabla 17 Estado de Resultados

Columna1	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Ingresos x Ventas	1.050.732	1.260.878	1.513.054	1.815.665	2.178.798
Costo de Ventas	60.075	66.090	79.307	95.169	114.203
Utilidad Bruta	990.657	1.194.789	1.433.747	1.720.496	2.064.595
Gastos de Ventas	-	-	-	-	-
Gastos					
Administrativos	232.080	278.496	334.195	401.034	481.241
Gastos Generales	-	-	-	-	-
EBITDA	758.577	916.293	1.099.551	1.319.462	1.583.354
Gastos por Depreciacion y Amortizacion	277.383	277.383	277.383	277.383	277.383
EBIT	481.195	638.910	822.169	1.042.079	1.305.971
Gastos de Intereses	53.004	44.147	34.494	23.971	12.502
Ganancias antes de Impuestos	428.191	594.763	787.675	1.018.108	1.293.470
Impuestos	145.585	202.219	267.809	346.157	439.780
Utilidad Neta	282.606	392.543	519.865	671.951	853.690

Fuente: Los Autores

Punto de Equilibrio

El análisis de punto de equilibrio permite identificar el nivel de producción que se debe alcanzar para recuperar todos los costos de producción a partir de los ingresos. El mismo depende del precio de venta del producto y de la estructura costo de operación. A continuación se muestra la gráfica y tabla del punto de equilibrio.

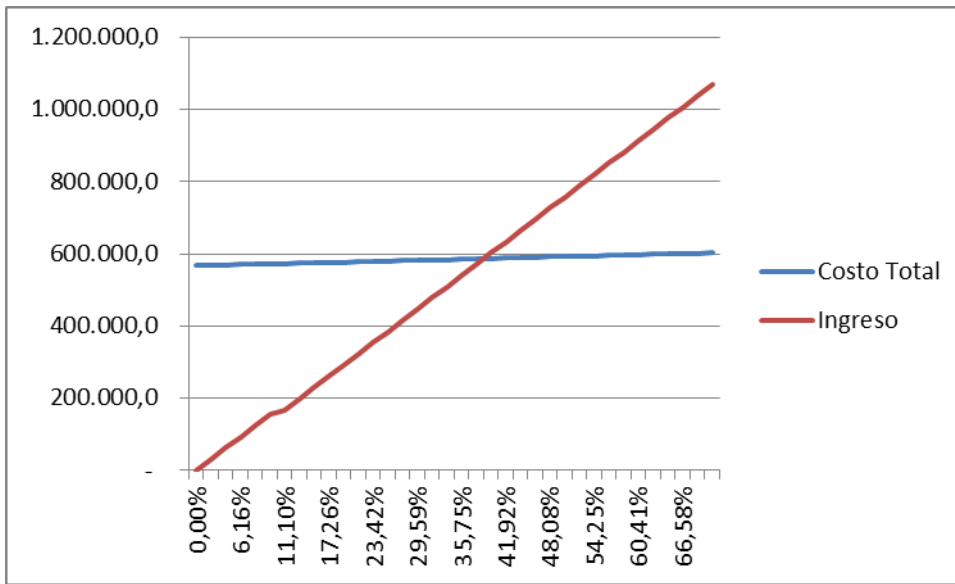
Tabla 18 Punto de Equilibrio

Columna1	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Costos Fijos	567.466,86	600.026,28	646.071,81	702.388,35	771.125,67
Margen de Contribucion	995.657,40	1.194.788,88	1.433.746,66	1.720.495,99	2.064.595,18
Precio	414,00	496,80	596,16	715,39	858,47
Costo Variable Unitario	21,70	26,04	31,25	37,50	45,00
Margen de Contribucion Unitario	392,30	470,76	564,91	677,89	813,47
Punto de Equilibrio (en unidades)	1.447	1.275	1.144	1.036	948
Punto de Equilibrio (en BsF)	598.856,18	633.216,62	681.809,15	741.240,83	813.780,34
Punto de Equilibrio (en unidades al mes)	120,54	106,22	95,31	86,34	79,00
Punto de Equilibrio (en BsF al mes)	49.904,68	52.768,05	56.817,43	61.770,07	67.815,03
Punto de Equilibrio (en Porcentaje)	40%	35%	31%	28%	26%

Fuente: Los Autores

Como se puede observar para poder lograr la rentabilidad de la posada, es necesario como mínimo ocupar 1.446 habitaciones, lo que representa el 40% de ocupación al año a razón 414 Bs precio promedio/hab para poder lograr que los ingresos sobrepasen a los costos tal y como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Gráfico 19 Punto de Equilibrio.



Fuente: Los Autores

Se espera que el punto de equilibrio sea bajo, ya que así se asegura que cualquier imprevisto no le cueste a la empresa todos sus ingresos. En este caso, el punto de equilibrio promedio para la posada es de 40%, lo que se considera medio. Este porcentaje equivale a que se debe ocupar 1.446 unidades de habitaciones al año, y obtener un ingreso promedio de Bs 598.664.

Flujo de Fondos

Permite generar los dos valores más resaltantes de la evaluación de proyectos, el valor presente neto y la tasa interna de retorno. En el mismo se presenta la inversión inicial, y los ingresos y egresos del período de proyección. Se observa que el saldo de caja resultante es mayor a medida que pasan los años debido al mejoramiento de los servicios ofrecidos por la posada, lo que logra aumentar los ingresos de tal forma que son mayores a los egresos por operación.

Tabla 19 Flujo de caja con financiamiento

VISION CONTABLE	Año 0	Año1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujo de caja operativo						
Utilidad Neta		282.606	392.543	519.865	671.951	853.690
+ Depreciacion		277.383	277.383	277.383	277.383	277.383
+ Intereses		53.004	44.147	34.494	23.971	12.502
- Δ CxC	-	-	-	-	-	-
- Δ Inventarios	(1.700)	(13.113)	(1.483)	(3.259)	(3.911)	(4.693)
+ Δ CxP	680	(680)	-	-	-	-
Flujo de caja operativo	(1.020)	599.200	712.590	828.483	969.394	1.138.881
Flujo de caja de inversiones						
Δ Activo Largo plazo neto	1.386.914	(277.383)	(277.383)	(277.383)	(277.383)	(277.383)
+Depreciacion		277.383	277.383	277.383	277.383	277.383
Flujo de caja de inversiones	(1.386.914)	-	-	-	-	-
Flujo de caja de financiamiento						
+Δ Pasivos de Largo plazo	588.934	(98.406)	(107.263)	(116.917)	(127.439)	(138.909)
-Intereses	-	(53.004)	(44.147)	(34.494)	(23.971)	(12.502)
+Δ Capital Pagado	800.000	-	-	-	-	-
-Dividendos		(183.694)	(255.153)	(337.913)	(436.768)	(554.898)
Flujo de caja de financiamiento	1.388.934	(335.104)	(406.564)	(489.323)	(588.179)	(706.309)
Flujo de caja total	1.000	264.095	306.027	339.160	381.215	432.572

Fuente: Los Autores

Evaluadores Económicos Financieros

Los valores que permiten medir la rentabilidad financiera son el valor presente neto y la tasa interna de retorno. Para este caso en particular se tomó en cuenta como inversión inicial 1.388.934,00, que representa el costo en el que se incurre para la instalación y puesta en marcha de la posada y se espera obtener una tasa de rendimiento mínima exigida del negocio del 30%.

El estudio de pre factibilidad realizado para la instalación de la Posada da como resultado un valor presente del negocio de Bs Bs 362.397,59 lo que demuestra que aunque

el monto es positivo, el rendimiento de la inversión resultante arroja un monto por debajo de las expectativas inflacionarias.

Por otro lado, la Tasa Interna de retorno de 20,67% es menor a la tasa de rendimiento estimada, lo que indica que el costo de oportunidad de emprender el negocio es menor a la requerida por los inversionistas, lo que indica que resulta más atractivo invertir en otro negocio cuyo rendimiento sea mayor.

El tiempo en el que se recupera la inversión es en el cuarto año.

	Inversion inicial	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Flujo de caja LIBRE						
o de activos	Bs -1.388.934,00	Bs 335.104,23	Bs 406.563,64	Bs 489.323,00	Bs 588.178,67	Bs 706.308,91
Tasa de rendimiento mínima exigida	30%					
FC Perpetuo crecimiento						706.308,91
VP FC Perpetuo						2.354.363,03
VALOR PRESENTE DEL NEGOCIO	Bs 1.751.331,59					
Inversion Inicial	Bs -1.388.934,00					
Valor presente	Bs 362.397,59					
TIR	20,67%					
Periodo de retorno Ordinario	FC acumulado					
	Bs -1.388.934,00	Bs -1.053.829,77	Bs -647.266,13	Bs -157.943,13	Bs 430.235,54	Bs 1.136.544,45
	0	0	0	0	1	0
Recupera el año 4		0	0	0	4	0
Descontado						
	Bs -1.388.934,00	1,30	1,69	2,20	2,86	3,71
		257.772,49	240.570,20	222.723,26	205.937,70	190.229,52
	FC acumulado					
	Bs -1.388.934,00	Bs -1.131.161,51	Bs -890.591,31	Bs -667.868,05	Bs -461.930,35	Bs -271.700,83

Análisis de Sensibilidad

El análisis de sensibilidad se ha efectuado desde la óptica de escenarios optimista y Pesimista que puede presentar el proyecto en el transcurso de su desarrollo, con la finalidad de evaluar la solidez financiera del mismo y medir como puede influir sobre la rentabilidad financiera.

Para su ejecución se han seleccionado una serie de parámetros que pudieran influir directamente en la rentabilidad del proyecto y son los siguientes:

En el escenario optimista se escogió un grupo de variables, a las que se les aplicó una variación positiva en sus niveles en la siguiente razón: un incremento del precio promedio de la habitación del 19,45%, la ocupación de las habitaciones se incrementa de 2.538 a 2.912 habitaciones al año en el supuesto de que se tendrá 182 días de ocupación completa de la posada y el resto de los días una ocupación del 60%. Los dividendos exigidos por los inversionistas también se incrementarán en un 10%.

	Inversion inicial		Año1		Año2		Año3		Año4		Año5		
Flujo de caja LIBRE													
o de activos	Bs	-1.388.934,00	Bs	580.135,31	Bs	705.942,57	Bs	853.459,06	Bs	1.029.953,19	Bs	1.241.173,20	
Tasa de rendimiento minima exigida		30%							FC Perpetuo crecimiento		1.241.173,20		
											0%		
VALOR PRESENTE DEL NEGOCIO	Bs	3.061.620,46							VP FC Perpetuo		4.137.244,02		
Inversion Inicial	Bs	-1.388.934,00											
Valor presente	Bs	1.672.686,46											
TIR		47,10%											
Periodo de retorno Ordinario	FC acumulado	Bs	-1.388.934,00	Bs	-808.798,69	Bs	-102.856,12	Bs	750.602,94	Bs	1.780.556,13	Bs	3.021.729,33
			0		0		0		1		0		0
Recupera el año 3					0		0		3		0		0
Descontado				1,30		1,69		2,20		2,86		3,71	
	Bs	-1.388.934,00		446.257,93		417.717,50		388.465,66		360.615,24		334.284,03	
	FC acumulado	Bs	-1.388.934,00	Bs	-942.676,07	Bs	-524.958,57	Bs	-136.492,91	Bs	224.122,33	Bs	558.406,36
			0		0		0		0		1		0

De ser este el escenario real del proyecto, los valores de la TIR se ubicarán en 47,10%, porcentaje superior a la tasa de rendimiento exigida, lo que indica que la recuperación de la inversión se logrará al tercer año del ejercicio económico, y se garantizaría que el proyecto de instalación de la posada sería factible. Otro indicador que nos muestra que el negocio tendría rendimiento es el Valor presente neto, que para este caso es positivo y en un monto de 1.672.686. Bs, lo que sugiere que el negocio tendrá un incremento equivalente a dicho valor, que puede considerarse como ganancia.

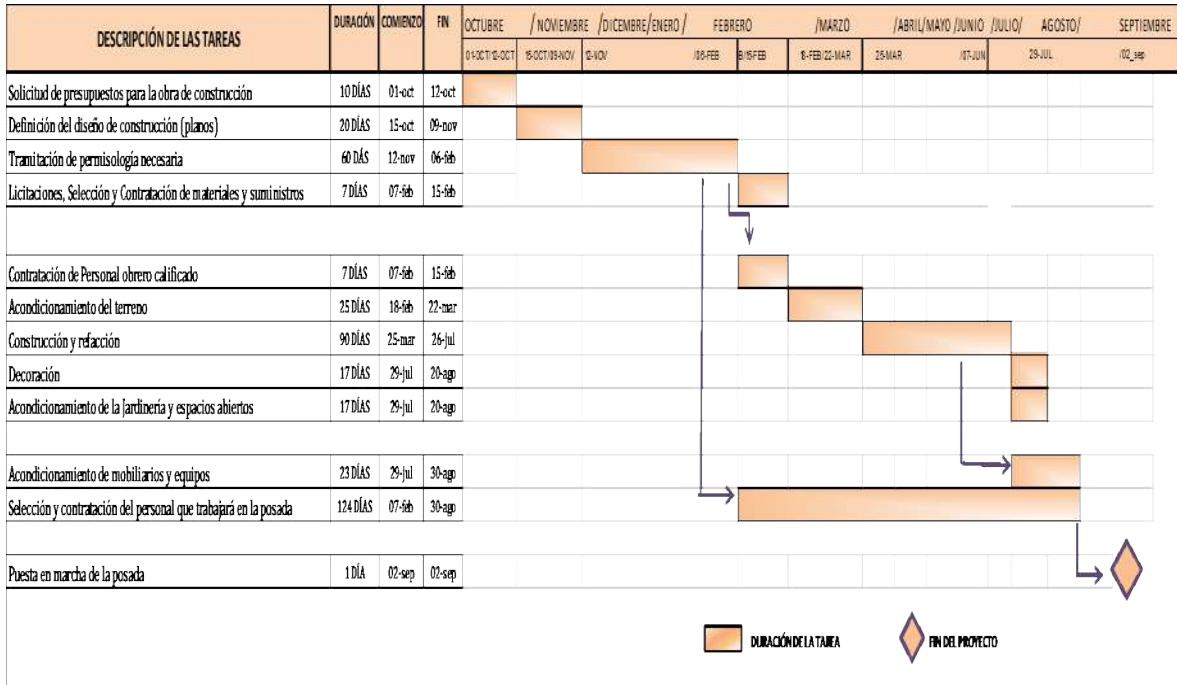
En el escenario pesimista se escogió un grupo de variables, a las que se les aplicó una variación negativa en sus niveles en la siguiente razón: un disminución del precio promedio de la habitación del 19,45%, la ocupación de las habitaciones se disminuye de 2.538 a 1.704 habitaciones al año en el supuesto de que se tendrá 87 días de ocupación completa de la posada y el resto de los días una ocupación del 30%. Los dividendos exigidos por los inversionistas también se disminuirán a 50%.

	Inversion inicial	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Flujo de caja LIBRE						
o de activos	Bs -1.388.934,00	Bs 128.512,56	Bs 150.641,18	Bs 174.894,03	Bs 203.647,02	Bs 237.768,64
Tasa de rendimiento minima exigida	30%					
					FC Perpetuo crecimiento	237.768,64
						0%
VALOR PRESENTE DEL NEGOCIO					VP FC Perpetuo	792.562,12
Inversion Inicial	Bs -1.388.934,00					
Valor presente	Bs -772.535,04					
TIR	-12,03%					
Periodo de retorno Ordinario	FC acumulado					
	Bs -1.388.934,00	Bs -1.260.421,44	Bs -1.109.780,26	Bs -934.886,23	Bs -731.239,22	Bs -493.470,58
	0	0	0	0	0	0
Recupera el año 0		0	0	0	0	0
Descontado		1,30	1,69	2,20	2,86	3,71
	Bs -1.388.934,00	98.855,82	89.136,79	79.605,84	71.302,48	64.038,01
	FC acumulado					
	Bs -1.388.934,00	Bs -1.290.078,18	Bs -1.200.941,39	Bs -1.121.335,55	Bs -1.050.033,07	Bs -985.995,06

De ser este el escenario real del proyecto, los valores de la TIR se ubicarán en -12,03%, porcentaje inferior a la tasa de rendimiento exigida, lo que indica que el proyecto no es factible, arrojando pérdidas, por lo que no sería conveniente bajo estos supuestos invertir en este negocio. Evaluando el Valor presente Neto para este caso es Negativo, -772.535 Bs, lo que quiere decir que el negocio arrojaría pérdidas en ese monto.

De tomar la decisión de llevar a cabo el proyecto de inversión, se presenta a continuación lo que sería el plan de actividades elaborado en base a las tareas que se desarrollan en cada una de ellas mediante un Diagrama de Gantt que permitirá observar de manera gráfica el tiempo invertido y las relaciones de dependencia entre

las actividades. La fecha de inicio del proyecto podría, estar pautada para el 01 de octubre de 2013 y concluirá el 2 de septiembre del año 2014.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Venezuela, cuya ubicación privilegiada le confiere un inigualable contraste entre los diferentes escenarios naturales es un país donde indiscutiblemente la explotación turística de manera sostenida proporcionaría una fuente inagotable de recursos económicos. El estado Aragua no es la excepción, brinda a los propios y a los foráneos muchas fuentes de esparcimiento, donde la variedad de escenarios naturales le atribuyen una importancia poco despreciable como destino turístico nacional.

Al intentar aprovechar todas estas bondades, surgen diversas oportunidades de negocios, donde las relacionadas con la actividad turística toman cada vez un mayor protagonismo e importancia en la economía regional y nacional. Es por ello que la región se convierte en una zona con gran potencial de negocios relacionados con esta actividad económica.

Una de las más trascendentales acciones que emprende una persona de negocios es la que se le presenta a la hora de tomar la decisión de invertir recursos en un nuevo plan, en iniciar un negocio con el objeto de multiplicar el rendimiento de su dinero asumiendo los riesgos asociados a esta inversión, en el cual se decide a trasladar consumo actual por consumo futuro con la finalidad de obtener algún rendimiento de este diferimiento. Para ello se hace necesario el estudio detallado de dicha oportunidad a fin de determinar la rentabilidad del negocio en el que se va a invertir.

Para el caso venezolano, en estos momentos, en los que país atraviesa por muchos cambios en períodos corto de tiempo la decisión de invertir se ha tornado cada vez más difícil, lo que hace que la evaluación de proyecto juegue un papel cada vez más importante,

ya que puede garantizar de una manera coherente cual será el posible resultado de la inversión antes de ejecutarla facilitando de esta manera la promoción de satisfacción de necesidades humana, como la recreación, y al mismo tiempo generar ingresos y costos operacionales que provean a la empresa de una rentabilidad económica social y financiera, que pueda otorgarle la permanencia en el tiempo.

Teniendo presente la importancia de todo esto, fue establecido como objetivo general de la investigación la aplicación de manera rigurosa de un estudio de pre factibilidad con el fin de evaluar si es rentable o no el instalar una posada turística en la comunidad de El Playón en Ocumare de la Costa, Municipio Costa de Oro del Edo. Aragua. Para tal fin, se fijaron como metas la determinación del potencial turístico de la zona, que fue alcanzado a través de un estudio de mercado en el cual se logró demostrar la existencia de una demanda insatisfecha, así como también el perfil del visitante que frecuenta el lugar, sus preferencias de alojamiento, el número de competidores a los que se enfrenta, el tipo de servicios que ofrecen y su capacidad instalada, la cual se logró determinar que no consigue cubrir las necesidades del servicio en la zona.

De igual manera se ejecutó un análisis técnico con el que se determinó decisiones referentes a la compra de ciertos mobiliarios y equipos, así como aclarar cuáles son los procesos que involucran la prestación del servicio de alojamiento y el capital humano necesario para poder llevar a cabo la tarea, contribuyendo de esta manera a la creación de nuevos empleos directos e indirectos, además de favorecer la disminución de la brecha que existe entre la demanda y la oferta turística.

Por último se llevó a cabo el estudio económico financiero, en el cual se presentó la estimación de los ingresos y gastos del negocio y del que se obtuvo, entre otros datos, un punto de equilibrio con un nivel considerado moderado, que no nos asegura que la empresa estaría en la capacidad de cubrir cualquier imprevisto que se presente sin afectar de manera significativa su rentabilidad. En cuanto al flujo de fondo se muestra un saldo de caja suficiente para cubrir todas las obligaciones con terceros, incluyendo la cancelación de capital e intereses del crédito y además tiene excedente de caja con capacidad para cubrir cualquier eventualidad económica.

La tasa interna de retorno que se obtuvo de los datos analizados para el negocio es de 20,67 %, que es menor a la tasa mínima exigida por los accionistas de la posada de un 30%, que indica que los ingresos que reporta la inversión son menores a los esperados por los socios inversores.

Para mantener y mejorar la rentabilidad de la inversión que se desea realizar para es necesario tomar en cuenta las siguientes Recomendaciones:

- Se debe estudiar la posibilidad de que la inversión se haga por una capacidad instalada mayor, es decir, que al realizar la remodelación de la posada se considere la adecuación de entre 15 y 20 habitaciones para que los ingresos sean mayores y cubran con holgura los costos asociados con la inversión.
- En lo que respecta a la localidad donde se instalará la posada, se debe trabajar y apoyar por el mantenimiento y rescate de los atractivos turísticos de la comunidad de El Playón, a fin de mantener vivo el deseo por parte de los temporadistas de seguir visitando la zona.

- Preparar e incentivar al personal que labora en la posada para prestar un servicio de calidad.
- Establecer estrategia de promoción del lugar a fin de lograr aumentar el flujo de visitantes.
- En el caso de nuevos inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, deben ser tomadas en cuenta las características políticas, sociales y económicas del país o la región en la cual se pretende establecer el negocio, ya que variables como la inflación, el tipo de cambio y las legislaciones cambiantes suponen particularidades en períodos distintos del tiempo en función de los requerimientos y recaudos a consignar en el momento en el que se desee emprender el negocio.
- Una gran limitación que se presenta a la hora de realizar estudios o investigaciones en el país está constituida por la poca información estadística oficial que se dispone, por lo que dificulta la obtención de datos para realizar las estimaciones necesarias para obtener un panorama ex ante de la situación objeto de estudio para la investigación. La recomendación para los entes gubernamentales consistiría en considerar la necesidad real de contar con estadísticas adecuadas para así poder hacer predicciones en función del estudio de los escenarios anteriores.
- En cuanto a los costos operativos de la posada, hay que llevar a cabo un monitoreo constante de los mismos y realizar los ajustes necesarios a fin de garantizar la liquidez en caja que entorpezca el funcionamiento de la misma.
- En relación a los investigadores que deseen realizar estudios en el sector turístico, este estudio servirá de antecedentes para su investigación, ya que podrán tomar como marco de referencia la metodología aplicada en este estudio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Referencias Fuentes Impresas

Baca, G. *Evaluación de Proyectos*. 6ta Ed. México. McGraw – Hill. 2010. 318p. ISBN 13: 978-607-15-0260-5.

Bineswaree, B. “*La competitividad del turismo en el Caribe*”. Revista de la CEPAL. Agosto 2011.

Borello, A. *El Plan de Negocios*. 1era Ed. Santa Fé de Bogotá – Colombia. Editorial Nomos S.A. McGraw – Hill. 2005.194p. ISBN: 958-410093-9.

Délmár, S. *Mantenimiento de Hoteles*. 2da Ed. México. Editorial Trillas. 1995.207p. ISBN: 968-24-5260-0.

Ezagüi, C. *Fundamentos del Turismo Receptivo*. 1era Ed. Mérida-Venezuela. Editorial Venezolana C.A. 1993.120p. ISBN: 980-292-379-6.

Fernández, L. *Teoría y Técnica del turismo*. Ed. Nacional. Madrid, España 1971.

Garay, U. González, M. *Fundamentos de Finanzas con aplicaciones al mercado Venezolano*. 1ra edición. Caracas-Venezuela. Ediciones IESA. 2005. ISBN: 980-217-279-0

Gutiérrez, J. *Estudio de la Factibilidad para la instalación de una Posada Ecoturística en el Pueblo de Chirimena ubicado en el Estado Miranda*. Universidad Católica Andrés Bello. Trabajo de Grado. Año 2008.

La política general de la U.I.O.OT. R. Recomendación de la Asamblea General, Investigación turística. Ginebra, Suiza 1964

Ojeda, C. *Estudio de Factibilidad para el desarrollo de un modelo de Parque Temático, en la región de Río Chico, Estado Miranda*. Universidad Católica Andrés Bello. Trabajo de Grado. Año 2009.

Rebolledo, H. (2005). “*Estudio de Factibilidad para la construcción y funcionamiento de una posada Turística en Ciudad Bolívar, Estado Bolívar*”. Trabajo Especial de Grado. Universidad Católica Andrés Bello.

Requena, K. “*Turismo e Internet, Factores de Desarrollo en Países Subdesarrollados. Venezuela*”. Actualidad Contable FACES Año 9 No 12, Enero – Junio 2006. Mérida – Venezuela. (118-131).

Rodríguez, M. *Teoría General del Turismo*. 1era Ed. Estados Unidos. SCOTT, FOREMAN and Co. 1985. 73p. ISBN: 0-673-19239-3.

Sampieri, R. Fernández-Collado, C. “*Metodología de la Investigación*”. Cuarta edición. Mc Graw Hill. México. 2008.

Referencias Fuentes Electrónicas

Anónimo, (sin fecha), *Estado Aragua*. [Homepage], (Consultado 2012, noviembre 08).
<http://www.venezuelatuya.com/estados/aragua.htm>

Araguavirtual. *Municipio Ocumare de la Costa de Oro*. [Homepage] (Consultado 2012, noviembre 08).
<http://www.araguavirtual.com/informaciones/index/Municipio%20Ocumare%20de%20la%20Costa%20de%20Oro>

Ascanio, A. *La Teoría de la Inversión*. [Homepage] (Consultado 2013, marzo 10).

http://alfredoascanio.blogspot.com/2006_12_17_archive.html

Ávimont Aragua sin límites. *Municipio Ocumare de la Costa de Oro*. [Homepage]

(Consulta: 2012, noviembre 04). [http://twittervenezuela.co/profiles/blogs/ocumare-](http://twittervenezuela.co/profiles/blogs/ocumare-de-la-costa-es-un?xg_source=activity)

[de-la-costa-es-un?xg_source=activity](http://twittervenezuela.co/profiles/blogs/ocumare-de-la-costa-es-un?xg_source=activity)

Gobierno Bolivariano de Aragua, *Economía*, [Homepage], (Consultado 2012, noviembre

10). <http://www.aragua.gob.ve/index.php/acerca-de-aragua/economia/#>

Grajales, T (2000). *Tipos de Investigación*. [Homepage], <http://tgrajales.net/investipos.pdf>.

(Consulta: 2012, noviembre 15).

Hurtado, J (2002). *Metodología de la Investigación Holística*. (Libro en Línea).

Universidad

Metropolitana.

Disponible:

<http://ares.unimet.edu.ve/faces/fpag40/criterios.htm> (Consulta: 2012, octubre 14).

Magazine Digital. *Ocumare: varios destinos en uno*. [Homepage] (Consulta: 2012,

noviembre

04).

<http://www.magazine.com.ve/turismo/index.php?id=4114&idSec=8&accion=detalle>

Mi Ocumare de la Costa [Homepage], (Consultado 2013, febrero 12)

<http://miocum...aredelacostadeoro.blogspot.com/2010/08/carretera-de-ocumare-de->

[la-costa-de-oro.html](http://miocum...aredelacostadeoro.blogspot.com/2010/08/carretera-de-ocumare-de-la-costa-de-oro.html)

Ramos, A. *Muestreo no probabilístico*. Universidad Nacional Experimental Francisco de

Miranda.

Año

2009.

[Homepage].

<http://www.slideshare.net/anthonymaule/muestreo-no-probabilistico> (Consulta:

2012, noviembre 20)

turismohistoria. *Declaración de la Haya sobre turismo*. [Homepage] (Consulta: 2012, diciembre 13). <http://www.turismohistoria.blogspot.com/2008/12/declaracin-de-la-haya-sobre-el-turismo.html>.

turismohistoria. *El Turismo en otras culturas y otras civilizaciones*. [Homepage] (Consulta: 2012, junio 28) <http://turismohistoria.blogspot.com/search/label/historia%20del%20turismo>.

Turismovenezuela. *Ocumare de la Costa, Datos Geográficos*. [Homepage] (Consulta: 2012, noviembre 04). <http://www.turismo.venezuela.net.ve/index.php?category=502>

Venaventours. *Ocumare*. [Homepage] (Consulta: 2012, noviembre 04). <http://www.venaventours.com/aragua/ocumare.asp>

Venezueladigital.net. *Ocumare* [Homepage], (Consultado 2012, noviembre 04) <http://www.venezueladigital.net/ocumare/>

Apéndice 1 Índices y requisitos arquitectónicos para la categorización de Posadas

1 2	INDICES REQUISITOS ARQUITECTONICOS	CLASE CATEGORIA	POSADAS TURISTICAS				OBSERVACIONES	
			***	**	*			
1	ESTACIONAMIENTO							
1.1	PUBLICO						OPCIONAL, SE ESTIMAN DE 25 A 30 m ² POR VEHICULO, INCLUYENDO CIRCULACION	
2	RECEPCION							
2.1	ENTRADA PRINCIPAL	X		X		X	NIVEL ACCESO	
2.2	VESTIBULO Y ESTAR PRINCIPAL	X	16.00	X	14.00	X	12.00	AREA MINIMA (m ²)
2.3	TELEFONOS PUBLICOS	X	1 Tif.	X	1 Tif.	X	1 Tif.	
2.4	SANITARIOS PUBLICOS	X	S.N.S.	X	S.N.S.	X	S.N.S.	COVENIN N° 1320-78, 1466-79, 1666-80 DAMAS/CABALLEROS
2.5	RECEPCION-REGISTRO-CAJA	X	3.00	X	2.25	X	1.80	
3	DEPENDENCIA SERVICIOS PUBLICOS							
3.1	COMEDOR	X	1.60	X	1.40	X	1.80	NUMERO DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA. AREA MINIMA 1.20 m ² x COMENSAL
3.2	SANITARIOS PUBLICOS	X	S.N.S.	X	S.N.S.	X	S.N.S.	COVENIN N° 1320-78, 1466-79, 1666-80 DAMAS/CABALLEROS
4	OFICINAS DE ADMINISTRACION							
4.1	OFICINA DEL ADMINISTRADOR	X	9.00	X	6.00			AREA MINIMA
5	DEPENDENCIA SERVICIOS GENERALES							
5.1	ENTRADA DE SERVICIO PEATONAL	X						NIVEL ACCESO
5.2	VESTUARIOS/SANITARIOS EMPLEADOS		S.N.S.		S.N.S.		S.N.S.	COVENIN N° 1320-78, 1466-79, 1666-80 DAMAS/CABALLEROS
5.3	DESPENSA GENERAL DE ALIMENTOS	X		X		X		
5.3.1	DESPENSA SEGUN N° DE HABITACIONES	X	0.20	X	0.20	X	0.20	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
5.3.2	DESPENSA SEGUN AREA DE LA COCINA	X	2/5	X	2/5	X	2/5	DEL AREA DE LA COCINA
5.4	CONGELADORES Y REFRIGERADORES	X		X		X		
5.4.1	CAVAS SEGUN N° DE HABITACIONES	X	0.20	X	0.20	X	0.20	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
5.4.2	CAVAS SEGUN AREA DE LA COCINA	X	2/5	X	2/5	X	2/5	DEL AREA DE LA COCINA
5.5	DEPOSITO LAVANDERIA	X		X		X		
5.5.1	DEPOSITO ROPA LIMPIA	X	0.12	X	0.10	X	0.10	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
5.5.2	DEPOSITO ROPA SUCIA	X	0.12	X	0.10	X	0.10	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
5.6	DEPOSITO BASURA HERMETICA	X	0.12	X	0.10	X	0.10	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
5.7	DEPOSITO DE LIMPIEZA	X	0.10	X	0.10	X	0.10	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
6	COCINA	X		X		X		
6.1	COCINA SEGUN N° DE HABITACIONES	X	0.50	X	0.45	X	0.40	N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
6.2	COCINA SEGUN AREA A SERVIR	X	1/3	X	1/3	X	1/3	DEL AREA A SERVIR

1	INDICES REQUISITOS ARQUITECTONICOS	CLASE CATEGORIA	POSADAS TURISTICAS				OBSERVACIONES
			***	**	*		
7	MANTENIMIENTO	X					
7.1	DEPOSITO GENERAL	X	0.20	X	0.15		N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
7.2	TALLER GENERAL DE MANTENIMIENTO	X	0.25				N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
8	ZONA HABITACIONAL						
8.1	HABITACIONES	X		X		X	
8.1.1	HABITACIONES SENCILLAS	X	9.00	X	8.00	X	7.00 (m ²) A ESTA AREA SE LE INCREMENTARA EL AREA DEL BAÑO
8.1.2	HABITACIONES DOBLES	X	12.00	X	10.00	X	9.00 (m ²) A ESTA AREA SE LE INCREMENTARA EL AREA DEL BAÑO
8.1.3	HABITAC. COMUNES O COLECTIVAS	X	5.00	X	4.50	X	4.50 (m ² /cama) POR CADA CAMA INDIVIDUAL O LITERA MAXIMO 6 PLAZAS POR HABITACION
8.2	BAÑOS (*)	X	2.50	X	2.50	X	2.50 (m ²) COVENIN N° 1320-78, 1466-79, 1666-80
8.3	CAMAS						
8.3.1	CAMAS INDIVIDUALES	X		X		X	0.90 m x 1.90 m
8.3.2	CAMAS MATRIMONIALES	X		X		X	1.40 m x 1.90 m
8.3.3	LITERAS	X		X		X	0.90 m x 1.90 m (DOS PLAZAS)
8.4	ALTURA DE HABITACIONES	X		X		X	MINIMO 2.40 m LIBRES
8.5	ARMARIO EMPOTRADO (CLOSET)	X		X		X	1.00 m x 0.70 m
8.6	ANCHO PASILLO HABITACION	X		X		X	NORMA COVENIN N° 810-74, 1.20 MINIMO
8.7	ANCHO PUERTAS	X		X		X	0.80 m LIBRES, NORMA COVENIN 810-74
9	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS						
9.1	SALON USOS MULTIPLES	X	1.60				N° DE HABITACIONES POR INDICE IGUAL AREA
9.2	LAVANDERIA	X		X			OPCIONAL
9.2.1	ZONA DE LAVADORAS	X	0.75	X	0.60		SERVICIO OPCIONAL N° DE HABITACION POR INDICE IGUAL AREA
9.2.2	ZONA DE SECADORAS	X		X			INCLUIDA DENTRO DEL AREA DE LA LAVANDERIA
9.2.3	ZONA DE PLANCHADO	X		X			INCLUIDA DENTRO DEL AREA DE LA LAVANDERIA
9.2.4	LOCAL COMERCIAL	X					VENTA DE ARTESANIA
(*) PARA LAS HABITACIONES COLECTIVAS EL AREA MINIMA DEL BAÑO SERA DE 4.00 m ²							

Fuente: MINTUR

Apéndice 2 Diccionario del WBS.

Nombre del proyecto:

Adecuación de una Posada turística en la comunidad de El Playón de Ocumare de la Costa, Municipio Costa de Oro del Estado Aragua

Descripción del producto:

Se ofrece un servicio de alojamiento a los turistas que llegan a la localidad de El Playón de Ocumare de la Costa, del tipo de tres estrellas, que consta de 10 habitaciones con todos los requerimientos necesarios para el disfrute del confort y la tranquilidad que brinda la zona; con servicios públicos de primera enmarcado en un excelente paisaje de playa que brinda contraste entre la espesa selva lluviosa del Parque Henry Pittier y el calor caribeño de las playas locales.

Criterios de aceptación:

Se deberá contar con los permisos requeridos para la puesta en marcha de la posada, de ello dependerá la fecha de inicio de actividades de la misma.

Se brindará un servicio con las características de un alojamiento de tres estrellas, lo que garantiza un servicio de calidad a un precio competitivo.

Recursos:

La inversión inicial para poner en marcha el proyecto de las 10 habitaciones, se necesitará 586.914 Bs, que incluyen la preparación del terreno y la construcción y remodelación de las habitaciones, también incluye el mobiliario necesario, así como los sueldos y salarios, el costo de elaboración del proyecto y capital de trabajo.

Duración:

Trece meses y cinco días.

Costos:

Inversión inicial para la puesta en marcha de la posada: Bs. 586.914,00

Fecha estimada de inicio del proyecto:

Está supeditada a los lapsos de aprobación de los recursos y de los permisos necesarios para la ejecución de la obra. Estimada en cuatro meses.

Dependencias:

- Tramitación y obtención de los permisos ante los entes correspondientes.
- Limpieza y adaptación del terreno para el inicio de las tareas de remodelación.
- Ampliación y remodelación de las distintas áreas del terreno para la adaptación de la vivienda a posada turística.
- Apertura e inicio de operaciones de la posada.

POSADA TURÍSTICA EN EL PLAYÓN DE OCUMARE DE LA COSTA

