

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA

RECINTO UNIVERSITARIO CARLOS FONSECA AMADOR

UNAN-MANAGUA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADA

EN BANCA Y FINANZAS.

**TEMA:** EVALUACIÓN DE PROYECTO

**TEMA ESPECÍFICO:** EVALUACIÓN FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL EN  
LA ISLA DE OMETEPE PARA EL AÑO 2014.

**AUTORA:** KIMBERLING MILENA ROJAS RIVERA

**TUTOR:** MSC. SANDRA CERVANTES

MANAGUA, 20 DE MAYO DE 2015

## **DEDICATORIA.**

A Dios por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud, y lo necesario para seguir adelante día a día para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.

A mis padres por haberme apoyado en todo momento, por sus oraciones, sus consejos, sus valores, pero más que nada por su amor.

## AGRADECIMIENTO

Primeramente gracias a Dios nuestro padre celestial, por darme un día más de vida y la oportunidad de compartir este logro junto a las personas que amo.

Agradezco a mis padres por su paciencia y apoyo incondicional que siempre me han brindado en el transcurso de estos cinco años de la carrera.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA**  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS  
UNAN - RUCFA



Managua, Nicaragua, 19 de diciembre del 2014.

**Msc. Álvaro Guido Quiroz**  
Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas  
Su Despacho.

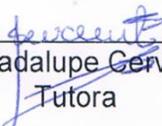
**Estimado Maestro Guido:**

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: **Evaluación Financiera de Proyectos** y el sub-tema **"Evaluación Financiera para la creación de un hotel en la Isla de Ometepe para el año 2014"** presentado por la bachillera: Kimberling Milena Rojas Rivera Carnet No. **10-204083** para optar al título de licenciada en banca y Finanzas.

Este Informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la Normativa para las modalidades de Graduación como formas de culminación de estudios, Plan 1999, de la UNAN-Managua.

Solicito a usted fijar fecha de defensa según lo establecido para tales efectos.

Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

  
Msc. Sandra Guadalupe Cervantes Sanabria  
Tutora

## Resumen Ejecutivo

La evaluación financiera es muy importante ya que proporciona información necesaria para tomar una decisión fundada sobre los alcances y riesgos de llevar a cabo un proyecto. Además es importante porque determina la rentabilidad y factibilidad de un proyecto, evaluando todos los recursos que se incorporan en el mismo y las fuentes de financiamiento. Los proyectos son medidos por métodos matemáticos-financieros que son una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones por parte de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo.

Para determinar la factibilidad de un proyecto se deben realizar los siguientes estudios:

Estudio de mercado: este consta básicamente de la determinación y cuantificación de la demanda y oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. Su objetivo general es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado. Por otro lado, también es útil para prever una política adecuada de precio y estudiar la mejor forma de comercialización del producto.

Estudio técnico: Puede subdividirse en cuatro partes que son: determinación del tamaño de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del producto, y análisis administrativo.

Estudio administrativo: Mediante esta actividad se determina el mecanismo administrativo estructural con base en el cual operara la organización. Así mismo, se establece el funcionamiento organizacional en términos de puestos, Líneas de autoridad, responsabilidad, funciones, coordinación entre los elementos humanos que integran la organización y, por otra parte, configura la constitución jurídica de ella, es decir, los trámites legales que debe cumplir para su funcionamiento dentro del marco legal.

Estudio económico: Su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica.

El presente seminario de graduación, muestra los resultados de una evaluación financiera realizada para determinar la factibilidad de llevar a cabo el proyecto para la construcción de un nuevo hotel en la Isla de Ometepe, departamento de Rivas, Nicaragua.

A través del estudio de mercado, se logró determinar y analizar la demanda y oferta del proyecto, concluyendo que existe demanda aun no satisfecha, por tanto la ampliación de la oferta de alojamiento es necesaria en la Isla de Ometepe.

Con los aspectos técnicos y organizativos del proyecto, se determinó que existe en la zona la disponibilidad de los recursos, insumos, materias primas, mano de obra, tecnologías para llevar a buen término el proyecto.

Finalmente, a través de los Métodos de Evaluación Financiera, se determinó la rentabilidad del proyecto y que este es viable financieramente.

|  |     |
|--|-----|
| DEDICATORIA.....   | i   |
| AGRADECIMIENTO.....  | ii  |
| CARTA AVAL.....  | iii |
| RESUMEN EJECUTIVO.....   | iv  |
| ÍNDICE.....  | v   |
| I. Introducción.....   | 1   |
| II. Justificación.....   | 3   |
| III. Objetivos.....  | 4   |
| 3.1 Objetivo general.....  | 4   |
| 3.2. Objetivos específicos.....  | 4   |
| IV. Desarrollo del subtema.....  | 5   |
| 4.1. Generalidades de la evaluación financiera de un proyecto.....           | 5   |
| 4.1.1. Concepto de evaluación financiera.....                                | 5   |
| 4.1.2. Importancia de una evaluación financiera.....                         | 6   |
| 4.1.3. Métodos para medir la evaluación financiera.....                      | 6   |
| 4.2. Estudios necesarios para determinar la factibilidad de un proyecto..... | 6   |
| 4.2.1. Estudio de mercado.....   | 6   |
| 4.2.2. Estudio técnico.....  | 7   |
| 4.2.3. Estudio administrativo.....   | 7   |
| 4.2.4. Estudio económico.....  | 8   |

|  |    |
|--|----|
| 4.3. Evaluación de la factibilidad de un proyecto .....    | 9  |
| 4.3.1. Análisis del entorno. ....                          | 9  |
| 4.3.2. Viabilidad. ....                                    | 10 |
| 4.3.3. Análisis de sensibilidad. ....                      | 12 |
| 4.4. Métodos de evaluación financiera.....                 | 14 |
| 4.4.1. Valor actual neto (VAN). ....                       | 14 |
| 4.4.2. Tasa interna de retorno (TIR). ....                 | 16 |
| 4.4.3. Periodo de recuperación de la inversión (PRI). .... | 17 |
| 4.4.4. Relación beneficio / costo.....                     | 17 |
| 4.5. Análisis financiero del proyecto .....                | 17 |
| 4.5.1. Financiamiento. ....                                | 17 |
| 4.5.2. Depreciación y amortización de activos. ....        | 20 |
| 4.5.3. Ingresos.....                                       | 23 |
| 4.5.4. Egresos.....  | 24 |
| 4.5.5. Punto de equilibrio.....                            | 25 |
| 4.5.6. Tasa de descuento. ....                             | 26 |
| V. Caso práctico .....                                     | 27 |
| VI. Conclusiones .....                                     | 48 |
| VII. Referencias bibliográficas .....                      | 51 |
| VIII. Anexos   |    |

## I. Introducción

Las inversiones, y por lo tanto la producción de bienes y servicios, deben tener una sólida base en la que se apoyen. Es por ello que se debe efectuar una evaluación financiera antes de llevar a cabo cualquier proyecto.

La evaluación financiera viene a definir la rentabilidad de la empresa y por ello se utilizan fundamentalmente la tasa interna de retorno (TIR), y el valor actual neto (VAN), el cual considera un costo de capital o una tasa de descuento, ambas técnicas suponen que las ganancias se reinvierten en su totalidad y que al reinvertirse ganan la misma tasa de descuento a la cual fueron calculadas.

Uno de los aspectos más importantes de la formulación de un proyecto es el estudio de mercado, el cual debe descubrir las propiedades que se demandan así como otros datos básicos sobre proveedores, competencia, entre otras.

El estudio técnico tiene como objetivo determinar la función de producción óptima para la utilización eficiente de los recursos disponibles para la prestación de servicios que se desean.

El estudio económico determinara los costos totales en que incurrirá el proyecto, clasificándolos en costo de producción, administración, de ventas, financieras, entre otras. Las inversiones que la empresa requiere son también de análisis en el estudio económico, los cuales son básicamente tres: inversión en activo fijo (tangibles), inversiones en activos intangibles, ambas a sujeta a depreciación y amortización, e inversión en capital de trabajo.

Este estudio es de mucha ayuda ya que el desarrollo del punto de equilibrio presenta una idea de los costos, ingresos por venta y costos totales con base en el nivel de producción. Otro elemento importante a determinar aquí es la tasa mínima atractiva de rendimiento (TMAR), la cual dependerá de las fuentes de financiamiento. Finalmente el estudio económico debe señalar los estados de resultado y

el balance general, pero es indispensable y será con el que se hará la evaluación económica el flujo de caja proyectado.

Este seminario de graduación está compuesto por siete acápite. En el primer acápite se presenta una introducción, donde brevemente se define lo que es una evaluación financiera y los diferentes estudios que se realizan para llevar a cabo un proyecto. En el segundo acápite se justifica la elaboración de este seminario de graduación.

El tercer acápite abarca tanto el objetivo general como los objetivos específicos que pretendemos lograr al culminar la elaboración de este seminario.

El cuarto acápite es el desarrollo del subtema, el cual comprende las generalidades de una evaluación financiera, los diversos estudios que se necesitan realizar para determinar la factibilidad de un proyecto y los métodos de evaluación financiera.

En el quinto acápite se presenta un caso práctico en donde se realizó una evaluación financiera para determinar la factibilidad de llevar a cabo la construcción del hotel “Vista al Paraiso” en la Isla De Ometepe.

En el sexto acápite se presentan las conclusiones sobre la construcción de dicho proyecto. Finalmente, el séptimo acápite detalla las referencias bibliográficas que fueron utilizadas para el desarrollo de este seminario de graduación.

## II. Justificación

El fin de un estudio financiero no es la cuantificación de indicadores como comúnmente se cree, inclusive en el argot de los evaluadores. El valor presente neto, costos presentes, tasa interna de retorno, entre otras; no son más que una ayuda para evaluar la parte medular de un estudio financiero. Más bien es la propia generación y comparación de alternativas que a semejanza de las opciones técnicas u organizacionales, tendrán que medirse desde varios puntos de vista (social, político, económico, etc.)

La evaluación financiera de un proyecto presenta varios criterios para la medición de la rentabilidad y se discuten el uso de estos para la comparación de diversas alternativas de inversión.

El presente seminario de graduación se elaboró con el propósito de examinar el grado de rentabilidad de crear un hotel en la isla de Ometepe, utilizando los distintos métodos de evaluación financiera, y así medir y comprobar la viabilidad de dicho proyecto ante un mercado competitivo existente.

Por otro lado, este seminario de graduación servirá de gran ayuda como referencia en sus estudios para aquellos estudiantes que deseen aprender, indagar o profundizar sobre este tipo de investigación. A mi persona para obtener el título de licenciada.

### **III. Objetivos**

#### **3.1 Objetivo general**

Realizar una evaluación financiera para la creación de un hotel en la Isla de Ometepe, para el año 2014.

#### **3.2. Objetivos específicos**

3.2.1 Conocer los fundamentos generales de la evaluación financiera de proyectos.

3.2.2 Describir los estudios y métodos de evaluación financiera.

3.2.3 Aplicar los métodos de evaluación financiera al hotel para medir la rentabilidad del proyecto.

## IV. Desarrollo del subtema

### 4.1. Generalidades de la evaluación financiera de un proyecto

#### 4.1.1. Concepto de evaluación financiera.

“Por evaluación financiera entenderemos por tanto la acción y el efecto de señalar el valor de un conjunto de activos o pasivos financieros. El valor de un activo financiero está determinado inicialmente por su interés” (Enciclopedia virtual, s.f).

Según Meza Orozco (2009):

La Evaluación Financiera de Proyectos es el proceso mediante el cual una vez definida la inversión inicial, los beneficios futuros y los costos durante la etapa de operación, permite determinar la rentabilidad de un proyecto. Antes que mostrar el resultado contable de una operación en la cual puede haber una utilidad o una pérdida, tiene como propósito principal determinar la conveniencia de emprender o no un proyecto de inversión.

En el ámbito de la Evaluación Financiera de Proyectos se discute permanentemente si las proyecciones de ingresos y gastos deben hacerse a precios corrientes o a precios constantes; es decir, si se debe considerar en las proyecciones de ingresos y gastos el efecto inflacionario, o si se debe ignorarlo.

“Una evaluación financiera de proyectos es una investigación profunda del flujo de fondos y los riesgos, con el objeto de determinar un eventual rendimiento de la inversión realizada en el proyecto” (Lyn, O’neil, s.f).

### **4.1.2. Importancia de una evaluación financiera.**

La evaluación financiera de proyectos está destinada a observar los factores involucrados en la concreción de un proyecto. Sin ella, una entidad comercial no tiene la información necesaria para tomar una decisión fundada sobre los alcances y riesgos de un proyecto. (Lyn, O'neil, s.f)

Es importante porque además de determinar la rentabilidad y la factibilidad del proyecto, se evalúan todos los recursos que se incorporan en el proyecto, las diferentes fuentes de financiamiento y la viabilidad del mismo con o sin financiamiento.

### **4.1.3. Métodos para medir la evaluación financiera.**

Los proyectos son medidos por métodos matemáticos-financieros que son una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones por parte de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo. (Resnick Halliday, s.f)

## **4.2. Estudios necesarios para determinar la factibilidad de un proyecto**

### **4.2.1. Estudio de mercado.**

Consta básicamente de la determinación y cuantificación de la demanda y oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. El objetivo general de la investigación es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado. Por otro lado el estudio de mercado también es útil para prever una política adecuada de precio, estudiar la mejor forma de comercialización del producto. (Baca Urbina, 2006, págs. 7-8)

#### 4.2.2. Estudio técnico.

“Puede subdividirse en cuatro partes que son: determinación del tamaño de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del producto, y análisis administrativo” (Baca Urbina, 2006, pág. 8) .

#### 4.2.3. Estudio administrativo.

Mediante esta actividad se determina el mecanismo administrativo estructural con base en el cual operara la organización. Así mismo, se establece el funcionamiento organizacional en términos de puestos, Líneas de autoridad, responsabilidad, funciones, coordinación entre los elementos humanos que integran la organización y, por otra parte, configura la constitución jurídica de ella, es decir, los trámites legales que debe cumplir para su funcionamiento dentro del marco legal. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, pág. 33)

“La administración utiliza una serie de pasos que en conjunto se denominan proceso administrativo, el cual comprende las siguientes etapas”: (Morales Castro & Morales Castro, 2009, págs. 108-109)

- **Previsión:** En esta etapa se elabora un diagnóstico del medio ambiente donde operara la organización para planes en que las organizaciones deben operar en los diversos escenarios que probablemente se presentaran durante el desarrollo de sus actividades.
- **Planeación:** En esta fase se fija las políticas, procedimientos y programas que deberá seguir la organización al fin de alcanzar sus objetivos generales o de alguna de sus áreas específicas.
- **Organización:** Comprende el estudio y diseños de aspectos como jerarquías, funciones, obligaciones, responsabilidades, autoridad, líneas de comunicación, etc., es decir, cuestiones relacionadas con la actividad de los seres humanos que hacen funcionar la empresa y su interacción con el ambiente, con el propósito de optimizar la operación de la empresa.
- **Integración:** En esta etapa se reúne los elementos necesarios para estructurar la operación de la organización; por ello, comprende actividades como el reclutamiento y la selección de personal, obtención de los elementos tangibles e intangibles.

- **Dirección:** Esto es la autoridad, a través de diversas actividades, como la coordinación y la supervisión del personal de la empresa, con la finalidad de obtener los resultados que contribuyan a la consecución de los objetivos.
- **Control:** Se refiere a la revisión de los resultados obtenidos en todas las etapas del proceso para compararlos con los objetivos fijados previamente. Se trata de realizar un análisis de las causas que determinaron el incumplimiento de los objetivos, si fuera el caso, pero aun cuando se logren los objetivos es recomendable el análisis para aumentar el modelo de estos .una vez realizado el análisis e identificadas las causas de incumplimiento, estas se corrigen a fin de comenzar otro ciclo de actividades, en el cual se espera un mejor logro de resultados.

#### **4.2.4. Estudio económico.**

Su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica. Comienza con la determinación de los costos totales y de la inversión inicial cuya base son los estudios de ingeniería, ya que tanto los costos como la inversión inicial dependen de la tecnología seleccionada. Continúa con la determinación de la depreciación y amortización de toda la inversión inicial. Otro de sus puntos importantes es el cálculo del capital de trabajo, que aunque también es parte de la inversión inicial, no está sujeta a depreciación y amortización, dada su naturaleza de liquidez. (Baca Urbina, 2006, pág. 9)

##### **4.2.4.1. Evaluación económica**

Se propone describir los métodos actuales de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como son la tasa interna de rendimiento y el valor presente neto; se anotan sus limitaciones de aplicación y son comparados con métodos contables de evaluación

que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, y en ambos se muestra su aplicación práctica.

Esta parte es muy importante pues es la que al final permite decidir la implementación del proyecto. Normalmente la decisión de inversión casi siempre recae en la evaluación económica. Ahí radica su importancia por eso, los conceptos aplicados deben ser claros y convincentes para el inversionista. (Baca Urbina, 2006, págs. 9-10)

### **4.3. Evaluación de la factibilidad de un proyecto**

#### **4.3.1. Análisis del entorno.**

Sapag Chain (2007) afirma sobre el análisis del entorno lo siguiente:

Es fundamental para determinar el impacto de las variables controlables y no controlables, así como para definir las distintas opciones mediante las cuales es posible emprender la inversión. Tan importante como identificar y dimensionar las fuerzas del entorno que influyen o afectan el comportamiento del proyecto o incluso el sector industrial al que pertenece, es decir las opciones estratégicas de la decisión en un contexto dinámico.

El estudio del entorno demográfico permite determinar el comportamiento de la población atendida por otras empresas y aquellas por atender con el proyecto, su tasa de crecimiento, los procesos de migración, la composición por grupos de edad, sexo, educación y ocupación, la población económicamente activa, empleada y desempleada, etc.

El estudio del entorno cultural obliga a realizar un análisis descriptivo para comprender los valores y el comportamiento de potenciales clientes, proveedores, competidores y trabajadores. Para ello, es importante estudiar las tradiciones, valores y principios éticos, creencias, normas y actitudes frente al consumo. El estudio del entorno tecnológico busca identificar las tendencias de la innovación

tecnológica en los procesos de producción y apoyo a la administración y el grado de adopción que de ella hagan los competidores. (pág. 22)

#### 4.3.2. Viabilidad.

Para cualquier proyecto es preciso estudiar un mínimo de tres viabilidades que condicionaran el éxito o fracaso de una inversión: la viabilidad técnica, la legal y la económica. Otras dos variables, no incluidas generalmente en un proyecto son la de gestión y la política.

Estas dos si bien pueden estudiarse cada una de forma independiente, se incorporan en este contexto como parte de la viabilidad económica, aunque solo en los aspectos que a esta corresponden. Por otra parte una viabilidad cada vez más exigida en los estudios de proyectos es la que mide el impacto ambiental de la inversión. (Sapag Chain, 2007, pág. 22)

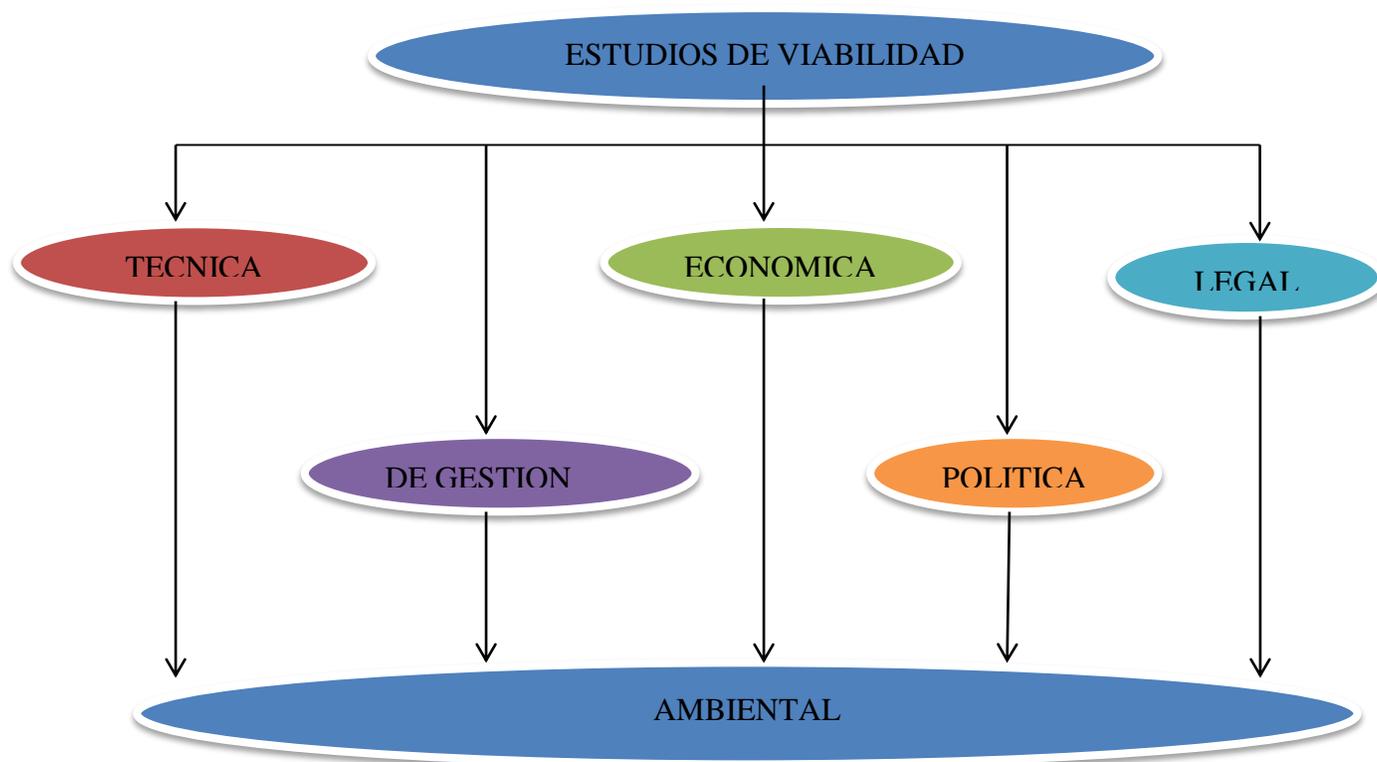
##### 4.3.2.1. Tipos de viabilidad.

Sapag Chain (2007) asegura que los tipos de viabilidad son los siguientes:

- **Viabilidad técnica:** Busca determinar si es posible, física o materialmente hacer un proyecto, determinación que es realizada generalmente por los expertos propios del área en la que se sitúa el proyecto. El estudio de esta viabilidad puede llegar, incluso a evaluar la capacidad técnica y el nivel de motivación del personal de la empresa que se involucraría en el nuevo proyecto.
  
- **Viabilidad legal:** Se refiere a la necesidad de determinar inexistencias de trabas legales para la instalación y operación normal del proyecto, como la falta de normas internas de la empresa que pudiera contraponerse a algunos de los aspectos de la puesta en marcha o posterior operación del proyecto.

- **Viabilidad económica:** Busca definir, mediante la comparación de los beneficios y costos estimados del proyecto, si es rentable la inversión que demanda su implementación.
- **Viabilidad de gestión:** Busca determinar si existen las capacidades gerenciales internas para lograr la correcta implementación y eficiencia administrativa del negocio.
- **Viabilidad política:** Corresponde a la intencionalidad, de quienes deben decidir de querer o no implementar un proyecto, independientemente de su rentabilidad. (págs. 22-23)

Figura 4.3.2.1. Clasificación de los estudios de viabilidad



**Fuente:** (Sapag Chain, 2007, pág. 23)

### **4.3.3. Análisis de sensibilidad.**

Morales Castro & Morales Castro (2009) aseguran que:

El análisis de sensibilidad muestra en forma exacta la cantidad en que se modificara el rendimiento como respuesta a determinado cambio de una variable si todas las demás se mantienen constantes. El rendimiento puede ser medido de acuerdo con el valor actual neto (VAN) o la tasa interna de rendimiento (TIR). El análisis de sensibilidad mide el cambio en el VAN o TIR cuando se modifica algunos de los factores que determinan la utilidad de la operación del proyecto de inversión.

Para realizar el análisis de sensibilidad es preciso identificar los factores que tienen más probabilidad de oscilar con respecto a su valor esperado, después se asignan valores por abajo y por arriba de este esperando y, sin realizar modificaciones a los demás elementos, se calculan nuevamente los valores de rendimiento, en este caso el VAN. (pág. 249)

#### **4.3.3.1. Métodos que se utilizan en el análisis de sensibilidad.**

“Existen diferentes métodos para hacer un análisis que muestre las variaciones de los rendimientos, debido a la variación de algunos de los factores que determinan la utilidad” (Morales Castro & Morales Castro, 2009, pág. 249).

##### ➤ **Método informal.**

Cuando se aplica este método el objetivo es detectar los factores que determinan la rentabilidad del proyecto y que tienen la posibilidad de modificar la utilidad. Para ello, se hace un estudio del grado de afectación que produce el factor analizado en las utilidades y rentabilidad del proyecto de inversión y se pronostica la posibilidad de variación o estabilidad de los factores durante el horizonte de tiempo que durara el proyecto de inversión.

La decisión se basa principalmente en la apreciación subjetiva que los analistas perciben con respecto a la estabilidad o cambios potenciales de los factores de estudio, así como el grado de

afectación de las utilidades que generaran los proyectos de inversión. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, pág. 249)

➤ **Árbol de decisión.**

Muestra los futuros puntos de decisión, así como los posibles hechos que afectan la operación del proyecto de inversión. Se acostumbra incluirlo en las probabilidades de concurrencia de los distintos hechos inciertos, ya que muestra las tendencias de los eventos aleatorios y sus valores en términos de utilidades y pérdidas en cada una de las alternativas. Cada alternativa se presenta como una rama del árbol de decisiones. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, pág. 250)

➤ **Método Monte Carlo.**

Es denominado así porque se basa en las matemáticas de las apuestas que se hacían en los casinos. Este método vincula las sensibilidades y las distribuciones de probabilidades de las variables de insumo. El proceso que sigue este método es el siguiente. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, págs. 250,251)

- Se especifica la distribución de probabilidad de cada una de las variables que afectan el flujo de efectivo.
- Después se escoge de manera aleatoria un valor proveniente de la distribución de probabilidad de cada variable, para calcular nuevamente los flujos de efectivo con base en ese supuesto.
- Se determinan de nueva cuenta los índices de rendimiento, en este caso el nuevo VAN.
- Se realizan los pasos 2 y 3 n veces, quizás unas 1000 veces en la computadora, y se obtienen 1000 valores de VAN, con los cuales se genera una distribución de probabilidad.
- Los otros factores que afectan el resultado de los proyectos de inversión se mantienen en sus valores originales, sin modificaciones.
- Con los resultados anteriores se calcula el valor esperado, la varianza y la desviación estándar.

Este método muestra la distribución de los posibles VAN en una distribución de probabilidades normal, que permite calcular la probabilidad de que se presente un resultado específico del valor actual neto.

#### **4.3.3.2. Modelos de sensibilización.**

Según Sapag Chain (2007), los modelos de sensibilización:

Muestran el grado de variabilidad que puede exhibir o resistir, dependiendo del modelo utilizado, uno o más de los componentes del flujo de caja. Esto permite identificar cuáles son las variables más críticas y los puntos más débiles. El modelo más tradicional y común se conoce como el modelo de la sensibilización HERTZ o análisis multidimensional, el cual analiza que pasa con la VAN cuando se modifica el valor de una o más variables que se consideren susceptibles de cambiar durante el periodo de evaluación.

Un modelo opcional, denominado análisis unidimensional, plantea que en vez de analizar qué pasa con la VAN cuando se modifica el valor de una o más variables, se determine la variación máxima que pueda resistir el valor de una variable relevante para que el proyecto siga siendo atractivo para el inversionista. (pág. 288)

### **4.4. Métodos de evaluación financiera**

#### **4.4.1. Valor actual neto (VAN).**

El valor actual neto es un método de valoración de inversiones que puede definirse como la diferencia entre el valor actual de los cobros y de los pagos generados por una inversión. Proporciona una medida de la rentabilidad del proyecto analizado en valor absoluto, es decir expresa la diferencia entre el valor actual de las unidades monetarias cobradas y pagadas.

Resnick Halliday (s.f.) afirma que:

Las técnicas de evaluación económica son herramientas de uso general. Lo mismo puede aplicarse a inversiones industriales, de hotelería, de servicios, que a inversiones en informática. El valor presente neto y la tasa interna de rendimiento se mencionan juntos porque en realidad es el mismo método, sólo que sus resultados se expresan de manera distinta. Recuérdese que la tasa interna de rendimiento es el interés que hace el valor presente igual a cero, lo cual confirma la idea anterior.

Estas técnicas de uso muy extendido se utilizan cuando la inversión produce ingresos por sí misma, es decir, sería el caso de la tan mencionada situación de una empresa que vendiera servicios de informática. El VAN y la TIR se aplican cuando hay ingresos, independientemente de que la entidad pague o no pague impuestos.

“Costo anual uniforme equivalente (CAUE) o valor presente de los costos (VPC).

Existen múltiples situaciones, tanto en empresas privadas como en el sector público donde para tomar una decisión económica, los únicos datos disponibles son sólo costos”.

Tabla 4.4. Criterios de aceptación y rechazo, al usar las técnicas de evaluación económica

| Técnica | Aceptación         | Rechazo         |
|---------|--------------------|-----------------|
| VAN     | $\geq 0$           | $< 0$           |
| TIR     | $\geq \text{TMAR}$ | $< \text{TMAR}$ |

FUENTE: (Resnick Halliday, s.f)

El van actualiza a una determinada tasa de descuento y los flujos futuros. Este indicador permite seleccionar la mejor alternativa de inversión entre grupos alternativos mutuamente excluyentes.

#### 4.4.2. Tasa interna de retorno (TIR).

Resnick Halliday (s.f) asegura sobre la TIR que:

Este método consiste en encontrar una tasa de interés en la cual se cumplen las condiciones buscadas en el momento de iniciar o aceptar un proyecto de inversión. Tiene como ventaja frente a otras metodologías como la del Valor Actual Neto (VAN) o el Valor Presente Neto Incremental (VPNI) porque en este se elimina el cálculo de la Tasa de Interés de Oportunidad (TIO), esto le da una característica favorable en su utilización por parte de los administradores financieros.

La Tasa Interna de Retorno es aquella tasa que está ganando un interés sobre el saldo no recuperado de la inversión en cualquier momento de la duración del proyecto. En la medida de las condiciones y alcance del proyecto estos deben evaluarse de acuerdo a sus características, con unos sencillos ejemplos se expondrán sus fundamentos. Esta es una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones financiera dentro de las organizaciones.

Fórmula 4.4.2. Fórmula para el cálculo de la Tasa interna de rendimiento (TIR):

$$TIR = \sum_1^n \frac{FNE_n}{(1+i)^n} + \frac{VS}{(1+i)^n}$$

FUENTE: (Resnick Halliday, s.f)

Donde:

- FNE = Flujo neto de efectivo del periodo n, o beneficio neto después de impuesto más depreciación.
- VS = Valor de salvamento al final de periodo n.

La TIR mide la rentabilidad como un porcentaje, calculado sobre los saldos no recuperados en cada periodo. Muestra el porcentaje de rentabilidad promedio por periodo, definida como aquella tasa

que hace el VAN igual a cero. La tasa interna de retorno (TIR), complementa casi siempre la información proporcionada por el VAN.

Esta medida de evaluación de inversiones no debe utilizarse para decidir el mejor proyecto entre alternativas mutuamente excluyentes. Tanto la tasa efectiva como la TIR deben emplearse para decidir sobre todo en la compra y venta de papeles en bolsa.

#### **4.4.3. Periodo de recuperación de la inversión (PRI).**

El periodo de recuperación de la inversión es el método más usado para evaluar un proyecto y tiene por objeto medir en cuanto tiempo se recuperara la inversión, incluyendo el costo de capital involucrado. La importancia de este método es que complementa la información, muchas veces oculta por el supuesto de que, si el flujo no alcanza, se ``adeuda'' tanto del VAN como de la TIR. (Sapag Chain, 2011, pág. 307)

#### **4.4.4. Relación beneficio / costo.**

La relación beneficio/ costo es un método complementario, utilizado generalmente cuando hacemos análisis de valor actual y valor anual. Utilizado para evaluar inversiones del gobierno central, gobiernos locales y regionales, además de su uso en el campo de los negocios para determinar la viabilidad de los proyectos en base a la razón de los beneficios a los costos asociados al proyecto.

Así mismo, en las entidades crediticias internacionales es casi una exigencia que los proyectos con financiación del extranjero sean evaluados con este método. En el análisis de beneficio/ costo debemos tener en cuenta tanto los beneficios como las desventajas de aceptar o no proyectos de inversión.

### **4.5. Análisis financiero del proyecto**

#### **4.5.1. Financiamiento.**

El financiamiento de proyecto se define como la obtención de fondos para financiar un proyecto de inversión de capital económicamente separable en el que los proveedores de los fondos consideran de

manera primordial al flujo de efectivo del proyecto como el origen de los fondos para el servicio de sus préstamos y el rendimiento del capital invertido en el proyecto. (Finnerty, 1998, pág. 2)

Por lo general los financiamientos de proyectos incluyen las siguientes características básicas:

1. Un acuerdo de las partes responsables en lo financiero de completar el proyecto y, para tal efecto, poner a disposición de este los fondos necesarios para lograr su terminación.
2. Un contrato para la adquisición de la producción del proyecto que, al término de tal proyecto y al inicio de las operaciones, se contara con suficiente efectivo que permita satisfacer todos sus gastos de operación y las necesidades de servicio de la deuda, incluso si el proyecto no funciona como se esperaba por causas de fuerza mayor o por cualquier otra razón.
3. Declaraciones de las partes responsable de lo financiero de que, de ocurrir una interrupción en la operación y necesitarse dinero para devolver el proyecto a su condición operable, se pondrán a disposición los fondos necesarios mediante cobros de seguros, anticipos contra entregas futuras o algunos otros medios.

#### **4.5.1.1. Ventajas del financiamiento de un proyecto**

Según Finnerty (1998), las ventajas del financiamiento de un proyecto son:

➤ **Captación de una renta económica:**

Una reserva de recursos naturales tiene valor por sus escasas cuando hay poca oferta de su contenido y que se puede explotar a un costo relativamente bajo. La entidad legal puede concertar contratos de compras de largo plazo capaces de soportar el financiamiento de proyectos y ofrecer tasa de rendimiento

más allá de las normales de las inversiones. Los economistas se refieren a la porción del rendimiento total que representa el rendimiento excedente como una renta económica. Los financiadores del proyecto convierten en dinero la renta económica mediante contrato de compras a largo plazo. Tales contratos, siempre que estén bien redactados, pueden usarse para garantizar préstamos. También generarán el flujo de efectivo para amortizar la deuda del proyecto y para proporcionar a los inversionistas de capital un rendimiento y la devolución de su inversión. (pág. 24)

➤ **Distribución del riesgo**

Si el costo del capital es elevado en relación con la capitalización del financiador, la decisión de emprender el proyecto solo podría poner en peligro su futuro. Para reducir la exposición al riesgo, el financiador puede buscar uno o más socios para la empresa conjunta. (pág. 28)

➤ **Bajo costo total de los fondos**

En la medida en que la entidad del proyecto sea capaz de lograr un mayor apalancamiento financiero que él, que los financiadores puedan mantener prudentemente, el costo del capital de proyecto se beneficiara con la sustitución de la deuda de bajo costo por capital. (pág. 29)

➤ **Liberación del flujo de efectivo discrecional**

El flujo de efectivo que no se requiere para cubrir los gastos de operación, amortizar la deuda o hacer mejoras de capital se distribuye entre los accionistas del proyecto. Así pues, los accionistas, y no los administradores profesionales, deciden como se reinvertirá el flujo de efectivo discrecional del proyecto. Dicho flujo se conserva o distribuye entre los accionistas de la compañía según el juicio del consejo de administración. El financiamiento de proyectos elimina este elemento de juicio. Es posible que los inversionistas prefieran que la compañía del proyecto distribuya el flujo de efectivo discrecional, lo que les permitiría invertirlo como mejor les convenga. (pág. 29)

#### **4.5.1.2. Desventajas del financiamiento de proyecto**

Según Finnerty (1998), las desventajas del financiamiento de un proyecto son:

➤ **Complejidad de los financiamientos de proyectos**

El financiamiento de proyecto se estructura en torno a una serie de contratos que deben ser negociados por todas las partes interesadas en un proyecto. Pueden ser bastantes complejos y por consiguiente costoso de negociar. Por lo general el financiamiento de proyecto requiere más tiempo para su negociación y también una mayor inversión de tiempo de la administración. (pág. 32)

➤ **Apoyo crediticio indirecto**

El apoyo crediticio para un financiamiento de proyecto se proporciona a través de compromisos contractuales y no mediante la promesa directa de pagar. Los prestamistas de un proyecto naturalmente se preocupan de que los compromisos no proporcionen un flujo interrumpido de servicio de la deuda en alguna contingencia imprevista. (pág. 32)

➤ **Mayores costos de transacción**

Debido a su complejidad, los financiamientos de proyectos implican costo de transacción más elevada que refleja el gasto legal implicado al diseñar la estructura del proyecto, al investigar y al tratar con las cuestiones legales y de impuestos relacionadas con el proyecto y al preparar la documentación de la propiedad del proyecto y el préstamo y otros contratos necesarios. (pág. 32)

#### **4.5.2. Depreciación y amortización de activos. (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 146)**

##### **4.5.2.1. Depreciación:**

Es la magnitud que expresa la pérdida de valor, en el transcurso del tiempo, de los activos físicos por efecto del desgaste, agotamiento, u obsolescencia. Si los activos fijos tangibles se deprecian, los activos intangibles se amortizan.

#### **4.5.2.2. Desgaste:**

Es el deterioro normal de una cosa por efecto de uso. El desgaste conduce a la disminución de la eficiencia (productividad).

#### **4.5.2.3. Obsolescencia:**

Es el atraso tecnológico por efecto de la introducción de mejoras o innovaciones en los equipos o procesos productivos. El uso de tecnología atrasada genera costo elevado o eficacia inferior.

#### **4.5.2.4. Amortización de activos:**

Es el mecanismo que se utiliza para poder recuperar la inversión diferida, esta no está sujeta a desgaste físico como los activos fijos. Sin embargo, el tratamiento que se le da a la amortización es la misma que la depreciación, son costos fijos que se incorporan al total de costos e influyen sobre los impuestos cobrados a las utilidades de las empresas.

Es la cantidad deducida del valor contable de un activo intangible en cada periodo de tiempo.

#### **4.5.2.5. Métodos de depreciación:**

Existen varios métodos de depreciación y cálculo de la amortización de activos; sin embargo, el más utilizado es el método en línea recta, que consiste en depreciar o amortizar los activos fijos en la misma cantidad cada año. De manera que después de haber cumplido el plazo de depreciación, se considera el activo fijo económicamente extinguido, o con un valor residual que corresponde a un precio estimado de venta en el mercado.

Fórmula 4.5.2.5. Fórmula utilizada para depreciar activos mediante el método en línea recta

$$CD = \frac{Vi - Vr}{t}$$

FUENTE: (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 146)

Dónde:

CD= Cargo anual por depreciación o amortización de activos

Vi= Valor inicial

Vr= Valor residual

T= Plazo de depreciación o amortización de activos

Dado su efecto como escudo fiscal, el método y el plazo de depreciación y de activos es regulado por las autoridades tributarias. (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 146)

Los terrenos generalmente tienden a aumentar de valor por efecto del desarrollo de la infraestructura de su entorno. Los recursos naturales como yacimientos mineros, bosques, entre otras. Sufren agotamiento y su cálculo depende del estudio de reservas. (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 147)

**Cuadro 4.5.2.1.** Plazos y porcentajes de depreciación de uso generalizado

| <b>ACTIVO FIJO</b>                      | <b>PLAZO DE DEPRECIACION</b><br>(en años) | <b>DEPRECIACION ANUAL</b> |
|---|---|---------------------------|
| <b>Edificios y plantas</b>              | 30  | 3.3%                      |
| <b>Maquinaria y Equipo</b>              | 10  | 10.0%                     |
| <b>Vehículos</b>                        | 5 a 10                                    | 10.0 – 20.0%              |
| <b>Muebles y Enceres</b>                | 10  | 10.0%                     |
| <b>Equipo de oficina</b>                | 10  | 10.0%                     |
| <b>Herramientas</b>                     | 10  | 10.0%                     |
| <b>Equipo de computo</b>                | 5   | 20.0%                     |
| <b>Ganado de trabajo y reproducción</b> | 4   | 25.0%                     |
| <b>Redes de pesca</b>                   | 5   | 20.0%                     |
| <b>Intangibles</b>                      | 10  | 10.0%                     |
| <b>Otros</b>                            | 10  | 10.0%                     |

FUENTE: (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 147)

#### **4.5.3. Ingresos.**

**Ingreso:** Es la cantidad de dinero que recibe la empresa por suministrar bienes o servicios. También es llamado volumen de negocios. Los ingresos se originan, principalmente de la interacción entre la cantidad de venta de bienes o servicios por el precio de venta de cada unidad, durante un periodo de tiempo determinado. (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 142)

### 4.5.3.1. Fuentes de ingreso



FUENTE: (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 142)

### 4.5.4. Egresos.

“Son los valores de los bienes y servicios consumidos en el proceso de producción. Tomando en cuenta la capacidad instalada y los porcentajes de ocupación de un proyecto.” (Hamilton Wilson & Pezo Paredes, 2005, pág. 143)

#### 4.5.5. Punto de equilibrio.

El punto de equilibrio es la cantidad de ingresos que igualan a la totalidad de costos y gastos en que incurre normalmente una empresa. En el caso de los proyectos de inversión es la cantidad de ingresos provenientes de la venta de los productos y/o servicios. Además, es necesario calcular el punto de equilibrio de cada año con el fin de conocer si las ventas proyectadas alcanzan a cubrir los costos y gastos del proyecto de inversión. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, págs. 203-204)

Fórmula 4.5.5. Fórmula para determinar el punto de equilibrio

$$Pe = \frac{CF}{PV - CV}$$

Fuente: (Morales Castro & Morales Castro, 2009, pág. 205)

Donde:

Pe = Punto de equilibrio

CF = Costo fijo

CV= Costo variable

PV= Precio de venta

En términos generales, el punto de equilibrio tiene varias ventajas, pues permite:

- Conocer el volumen de ventas o ingresos necesarios para cubrir los costos totales
- Fijar el nivel mínimo necesario de los precios de los productos a fin de recuperar los costos.

- Establecer la relación costo-volumen-utilidad, es decir, la variación que sufre el punto de equilibrio a medida que cambian dichos costos.
- Identificar los costos fijos y variables de las erogaciones que efectúa la empresa en el proceso de operación. (Morales Castro & Morales Castro, 2009, págs. 203-204)

#### **4.5.6. Tasa de descuento.**

La tasa de descuento es el precio que paga por los fondos requeridos para cubrir la inversión.

Representa una medida de la rentabilidad mínima que se exigirá al proyecto, según su riesgo, de manera que el retorno esperado permita cubrir la totalidad de la inversión inicial, los egresos de la operación, los intereses que deberán pagarse por aquella parte de la inversión financiada con préstamos y la rentabilidad que el inversionista le exige a su propio capital invertido.

La tasa de descuento utilizada en el flujo del proyecto puro, es decir cuando el inversionista asume toda la inversión del proyecto, estará dada por la tasa igual al costo de oportunidad del dinero.

## V. Caso práctico

### 5.1. Nombre del hotel

La idea de crear el hotel nace después de realizar una investigación de los sectores económicos con mayor crecimiento en la Isla de Ometepe, con la cual se supo que el turismo es uno de los rubros que genera mayores ingresos e influye en el desarrollo de la misma.

Una vez tomada la decisión de entrar a la cadena hotelera, se procedió a buscar el nombre indicado para el proyecto donde se tomó en cuenta la zona geográfica en la que estará ubicado, para que este lo represente.

VISTA AL PARAÍSO, será un hotel ubicado en una zona rural donde existen recursos naturales llamativos que atraen la visita de turistas tanto nacionales como extranjeros. Se escogió este nombre ya que el lugar donde estará ubicado posee todos los atributos de un Paraíso natural: Vista al lago pudiendo apreciar en el trasfondo las serranías, volcanes del Pacífico, la isla Zapatera y del otro extremo se observará el imponente volcán Concepción con su copa rodeada de humo.

### 5.2. Justificación

VISTA AL PARAÍSO es un hotel creado con el fin de ofrecer a los clientes la mayor satisfacción y comodidad durante su estadía en la Isla de Ometepe, brindando servicios innovadores y de calidad con el objetivo de que el turista quede fascinado y se logre mayor captación del mercado. Además se pretende ayudar al crecimiento del turismo comunitario e incrementar el capital de los accionistas sin olvidar la responsabilidad social empresarial.

### 5.3. Descripción del proyecto

El Hotel Vista Al Paraíso estará ubicado en la maravillosa Isla de Ometepe, específicamente en la comunidad de San José del Norte a las orillas del imponente Lago Cocibolca a 1.5 km de la carretera principal, 15 minutos de Altagracia y 25 de Moyogalpa, ocupando un área de 2 manzanas (1.5 de ellas destinadas para las instalaciones).

### 5.4. Objetivos del Hotel

- **Corto plazo:** Lograr destruir las barreras de entrada para así captar clientes de manera que se incremente la demanda de los servicios.
- **Mediano plazo:** Posicionar el hotel como número uno en cuanto a prestigio, calidad, servicio e innovación en la Isla de Ometepe.
- **Largo plazo:** Expandir las instalaciones dentro y fuera de Ometepe, así como, a nivel Centroamericano.

### 5.5. Ventajas competitivas

Las ventajas o fortalezas con las que contará el hotel (Vista al Paraíso) serán indiscutiblemente los diversos servicios de calidad que prestará tales como:

- Vista panorámica al lago y los volcanes.
- Total privacidad y tranquilidad.
- Habitaciones con aire acondicionado, baño independiente, closet, teléfono, televisión por cable, Internet inalámbrico, etc.
- Disco-bar.
- Paseo en lancha.
- Transporte terrestre (carruaje o microbús) y acuático.

- Sala disponible para eventos especiales.
- Spa.
- Gimnasio.

## 5.6. Análisis de la industria y el sector.

Se ha indagado el mercado y se sabe quiénes son los competidores:

| <b>HOTEL</b>            | <b>DIRECCIÓN</b>                     | <b>TELF.</b> |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Hotel El Encanto        | Santa Cruz, Altagracia               | 8867-7128    |
| Hotel Tesoro del Pirata | Valle Verde                          | 8820-2259    |
| Monkey Island           | Merida                               | 8844-1529    |
| Arenas negras           | Balgüe                               | 8634-6719    |
| Casa Hotel Istiam       | Santo Domingo                        | 2569-4276    |
| Casa familiar           | Santo Domingo                        | 2569-4240    |
| Chico Largo             | Altagracia                           | 8473-7210    |
| Finca La Florida        | Km 7, carretera Moyogalpa-Altagracia | 8820-4595    |
| Finca Playa Venecia     | San José del Sur                     | 8887-0191    |
| Finca Santo Domingo     | Playa Santo Domingo, Altagracia      | 2569-4240    |
| Hotel kencho            | Altagracia                           | 8820-2246    |
| Hotel Charco Verde      | San José del sur                     | 8887-9302    |
| Hotel Escuela Teosintal | Moyogalpa                            | 2569-4105    |
| Hotel Hacienda Mérida   | Volcán Maderas                       | 8868-8973    |
| Hotel Las Cabañas       | Mérida                               | 8856-6973    |
| Hotel la Omaja          | Mérida                               | 8885-1124    |
| Hotelito Aly            | Moyogalpa                            | 8551-3363    |

|                     |               |           |
|---------------------|---------------|-----------|
| Posada Cabrera      | Altagracia    | 8865-8292 |
| Totoco Eco Lodge    | La palma      | 8659-8558 |
| Hotel Villa Paraíso | Santo domingo | 2563-4675 |
| Hotel Ometepelt     | Balgüe        | 2569-4276 |
| Hotel Castillo      | Altagracia    | 2552-8744 |
| Hotel Central       | Altagracia    | 2552-8770 |

**Datos del Hotel:**

Nombre del Hotel: **HOTEL CENTRAL**

Cantidad de Habitaciones: 40

Cantidad de Colaboradores: 20

**Tarifas sin Impuesto:**

Se incluye desayuno en sus tarifas: No.

Habitación Sencilla: U\$ 25

Habitación Dobles: U\$ 30

Habitación Preferenciales: U\$ 40

Otras Modalidad de Habitación y Costo: Ninguna

**Otros Ingresos:** Salón de eventos.

**Servicios adicionales:** Agua caliente, Aire acondicionado, teléfono con salida nacional e internacional, televisión por cable, café y agua permanente, venta de otras bebidas, internet wi-fi gratis.

**Tipo de Publicidad:** Brochures, pagina web, taxis, redes sociales.

**Especificaciones de Interés:**

% de Ocupación al mes: 45%

Procedencia de los huéspedes: Nacionales y extranjeros

Estadía promedio de un huésped: 2 días.

**Datos del Hotel:**

Nombre del Hotel: **HOTEL KENCHO.**

Cantidad de Habitaciones: 13

Cantidad de Colaboradores: 5

**Tarifas sin Impuesto:**

Se incluye desayuno en sus tarifas: Si.

Habitación Sencilla: U\$ 20

Habitación doble: U\$ 30

Habitación Triple: U\$ 35

Otras Modalidad de Habitación y Costo: Ninguna

**Otros Ingresos:** Ninguna

**Servicios adicionales:** Agua caliente, parqueo privado, teléfono internacional, restaurante, aire acondicionado, radiograbadora, mini bar, fax, redes sociales y computadora para huéspedes, wi-fi.

**Tipo de Publicidad:** Página web, portales en internet, asociación de pequeños hoteles, brochures,

**Especificaciones de Interés:**

% de Ocupación al mes: 60

Procedencia de los huéspedes: Extranjeros y Nacionales.

Estadía promedio de un huésped: 1 día.

**Datos del Hotel:**

Nombre del Hotel: **OMAJA**

Cantidad de Habitaciones: 28

Cantidad de Colaboradores: 12

**Tarifas sin Impuesto:**

Se incluye desayuno en sus tarifas: No.

Habitación Sencilla: U\$ 19

Habitación Doble: U\$ 25

Habitación preferencial: U\$ 60

Otras Modalidad de Habitación y Costo: Ninguna

**Otros Ingresos:** Restaurante.

**Servicios adicionales:** Internet wi-fi gratis, uso a la piscina, teléfono internacional, computadora para huéspedes, caja fuerte, aire acondicionado, servicio a la habitación, fax, impresiones.

**Tipo de Publicidad:** Portales en internet, página web, Brochures, asociación de hoteles pequeños, páginas amarillas, redes sociales.

**Especificaciones de Interés:**

% de Ocupación al mes: 65

Procedencia de los huéspedes: Norteamericanos, Europeos y Nacionales.

Estadía promedio de un huésped: 2 días.

## 5.7. Servicios del hotel

En el hotel Vista al Paraíso se ofrecerán los siguientes servicios:

➤ **habitación**

Para el uso de los turistas nacionales o extranjeros o incluso para las personas locales que requieren este servicio.

➤ **servicio a la habitación:** Disponible para todos aquellos clientes que prefieran consumir en la comodidad de su cuarto.

➤ **disco-bar:** Habilitado con todas las facilidades posibles, donde los clientes podrán bailar y consumir un surtido completo de bebidas tanto nacionales como extranjeras. Manteniendo un horario de 4:00 pm hasta el amanecer (siempre y cuando haya clientela).

➤ **paseos en lancha**

Existen muchas personas que prefieren estar más cerca de la naturaleza y es por esto que decidimos ofrecer el paseo en lancha para aquellos que deseen vivir una aventura en el gran lago.

➤ **transporte**

Habrán clientes que prefieran transportarse hasta el hotel de manera cómoda en comparación al autobús, por lo que pondremos a su disposición un vehículo (coche o micro-bus) para que lo usen en cualquier momento para pasear sin límites de tiempo.

➤ **internet, teléfono, tv por cable.**

Para estar conectado con sus familiares, amigos, compañeros de trabajo, en sí el mundo exterior al momento que lo requiera.

➤ **spa**

Ofreciendo:

- Masajes y envolturas corporales.
- Baño Merlot: con distintos chorros de agua y aire, a temperatura entre 35 y 37 grados, con vino tinto y otras sustancias dependiendo del efecto pretendido (Duración: 20 minutos).
- Inhalaciones: de extractos vegetales como vid (con gran poder broncodilatador), pino silvestre, eucalipto y menta. Su duración es de: 20 minutos
- Vendas frías: Tratamiento localizado aplicando una loción refrescante de uva. Especialmente indicado para piernas cansadas. Duración: 20 minutos
- Parafinas de manos: Baños de parafina líquida para mejorar los problemas de artrosis o degeneraciones óseas-articulares, tendinosos y circulatorios de las manos. Su duración es de: 20 minutos
- Masaje reafirmante: Masaje activador de las zonas flácidas con productos extraídos de la semilla de uva y fórmulas bionaturales.
- Limpieza de cutis: Limpieza general a nivel facial aplicando biológicos y mascarillas específicas para cada tipo de piel. Su duración es de: 60 minutos.

- **Restaurante:** Se atenderá a partir de las 6:00 am hasta 10:00 pm. La oferta gastronómica se basará en la cocina local/tradicional y del extranjero. Habrá un menú especial “Comida típica nicaragüense con maridaje de vinos” que consiste en un menú degustación con platos típicos de la zona; cada uno de los cuales irá acompañado del vino más idóneo.
- **Salón de conferencias:** Equipado con climatización, sillones, mesas, computadora, data show, parlantes, micrófono inalámbrico y conexión a internet libre.
- **Servicios sanitarios generales:** Independientes para dama y caballero.
- **Lavandería:** Con toda la maquinaria y comodidades que se precisa.
- **Cocina:** Equipada con extractores de humos y cuartos fríos independientes para carne y pescado, además de dotarla con todas las comodidades posibles. Estará acondicionada para poder llevar a cabo, paralelamente al servicio común, un servicio de banquetes.

## 5.8. Estudio de mercado

### 5.8.1 Análisis del Macro entorno

#### ➤ Aspectos Sociales:

San José del Norte, es un pequeño poblado cercano a la carretera principal que rodea Ometepe, siendo así un lugar de fácil acceso y que cuenta con servicios básicos permanentes en un área segura y limpia, en donde se puede disfrutar cada mañana del canto de las aves y el murmullo de las olas al chocar contra los arrecifes y de un paradisíaco atardecer.

➤ **Aspectos Económicos:**

La comarca de San José del Norte es reconocida por su amplia productividad agrícola, donde el principal rubro de exportación es el cultivo platanero que proporciona a las familias del lugar los ingresos suficientes para su subsistencia.

➤ **Aspectos Judiciales:**

La empresa es del sector turismo, se debe llenar y seguir la guía de proyecto de turismo dada por INTUR. Luego se respalda bajo la ley 306 de Nicaragua, ley de incentivos para la industria turística de Nicaragua, Beneficios e Incentivos de exoneración de impuestos después de cierta cantidad de inversión inicial.

### 5.8.2. Análisis del micro entorno

➤ **Aspectos Socio- Económicos:**

El proyecto será generador de empleos a diferentes niveles por lo cual resulta beneficioso para el sector donde estará ubicado, además da pauta a la apertura de nuevos negocios para satisfacer algunas de las necesidades de los visitantes del hotel.

➤ **Aspectos Político:**

El panorama actual de Nicaragua representa un atractivo a la vista de los inversionistas, producto de las relaciones internacionales que han surgido a lo largo de estos últimos años, aunque aún sufre estragos de su inestabilidad política-económica pasado.

## 5.9. Publicidad y promoción de los servicios.

### 5.9.1. Publicidad

La publicidad del hotel se ejecutará a través de:

- Agentes publicitarios: quienes se encargaran de entregar brochures a visitantes cuando estos arriben al puerto.
- Internet: creando un sitio web donde se publique toda la información de interés para el cliente además de incluirnos como destino turístico en la página de INTUR.
- Radio: con anuncios al menos dos veces al día y durante la narración de juegos importantes.
- Periódico: aparición en este medio de comunicación dos veces a la semana.
- Mantas: ubicadas en las vías de acceso a la isla (puertos).
- Guías telefónicas.

### 5.9.2. Promociones

- Internet libre a disposición del cliente dentro de las instalaciones.
- Descuentos el día jueves de un 15% a quienes soliciten estadía por 3 días en nuestro hotel.
- Algunas habitaciones son aptas para 3 personas, sin embargo, si un grupo máximo de 6 personas desea usar una sola habitación, se les brindara colchonetas y únicamente se les cobrara por la habitación ocupada y no por el número de personas.
- Para recién casados se otorgará la primera noche gratis siempre y cuando permanezcan como mínimo cinco días en nuestras instalaciones.
- Si usan el transporte del hotel durante su estadía se dará un descuento del 20% en restaurante.

5.10. Fijación y políticas de precios.

**Tabla 5.10.1. Se considerará temporada alta:**

| <b>Mes</b>          | <b>Acontecimiento</b> |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Marzo/ Abril</b> | Semana Santa          |
| <b>Mayo</b>         | Mes de las madres     |
| <b>Septiembre</b>   | Fiestas patrias       |
| <b>Noviembre</b>    | Fiestas patronales    |
| <b>Diciembre</b>    | Navidad y fin de año  |

Fuente: Elaboración Propia

**Tabla 5.10.2. Precios establecidos para las habitaciones**

| <b>Clasificación</b>       | <b>Alojamiento</b> |
|----------------------------|--------------------|
| <b>Hab. Preferenciales</b> | \$60               |
| <b>Hab. Dobles</b>         | \$35               |
| <b>Hab. Sencillas</b>      | \$25               |

Fuente: Elaboración Propia

### Figura 5.10.3. Tarifas aproximadas de servicios complementarios

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Desayuno.....             | \$4         |
| Almuerzo.....             | \$8 - \$15  |
| Cena.....                 | \$2 - \$10  |
| Banquetes.....            | \$50        |
| Spa.....                  | \$40 - \$60 |
| Gimnasio.....             | \$2         |
| Transporte terrestre..... | \$15        |
| Transporte acuático.....  | \$10        |

Fuente: Elaboración Propia

#### 5.11. Plan de introducción al mercado.

La filosofía del hotel es la del bienestar de los clientes, respetando siempre los recursos del medio ambiente pues estará situado en una de las reservas de Nicaragua y promoverá la práctica de la responsabilidad social empresarial.

La forma de dirección del hotel será por objetivos, es decir, una vez planteada la filosofía se determinan los objetivos a través de los cuales se pretende conseguir llevarla a cabo, donde el principal es conseguir el mayor índice de ocupación hotelera durante el año, para conseguirlo se le dará a cada uno de los servicios alternativos la importancia que merece de acuerdo a la época del año pues su demanda varía según el clima.

En verano es la temporada cuando en la zona hay un mayor índice de turismo rural, se aprovechará esta oportunidad, adecuando las ofertas, para ello se dispone de paseo en lancha, una

piscina para aquellos que le temen al oleaje y también se ofrece la oportunidad de nadar en el gran lago para quienes prefieren una aventura más cerca de la naturaleza.

En los otros meses se promocionará los demás servicios pues tienen auge durante los doce meses del año.

Teniendo esto en cuenta, se tiene la certeza que manteniendo un buen ambiente de trabajo esto se verá reflejado en la función que desarrollarán, consiguiendo satisfacer plenamente a los clientes.

Este buen ambiente de trabajo se consigue haciendo partícipe de la empresa al trabajador, organizando cenas de familiarización... De todas maneras, el perfil del trabajador es de una persona dinámica, extrovertida, empática que propicia que esto sea posible.

#### 5.12. Riesgos y oportunidades del mercado.

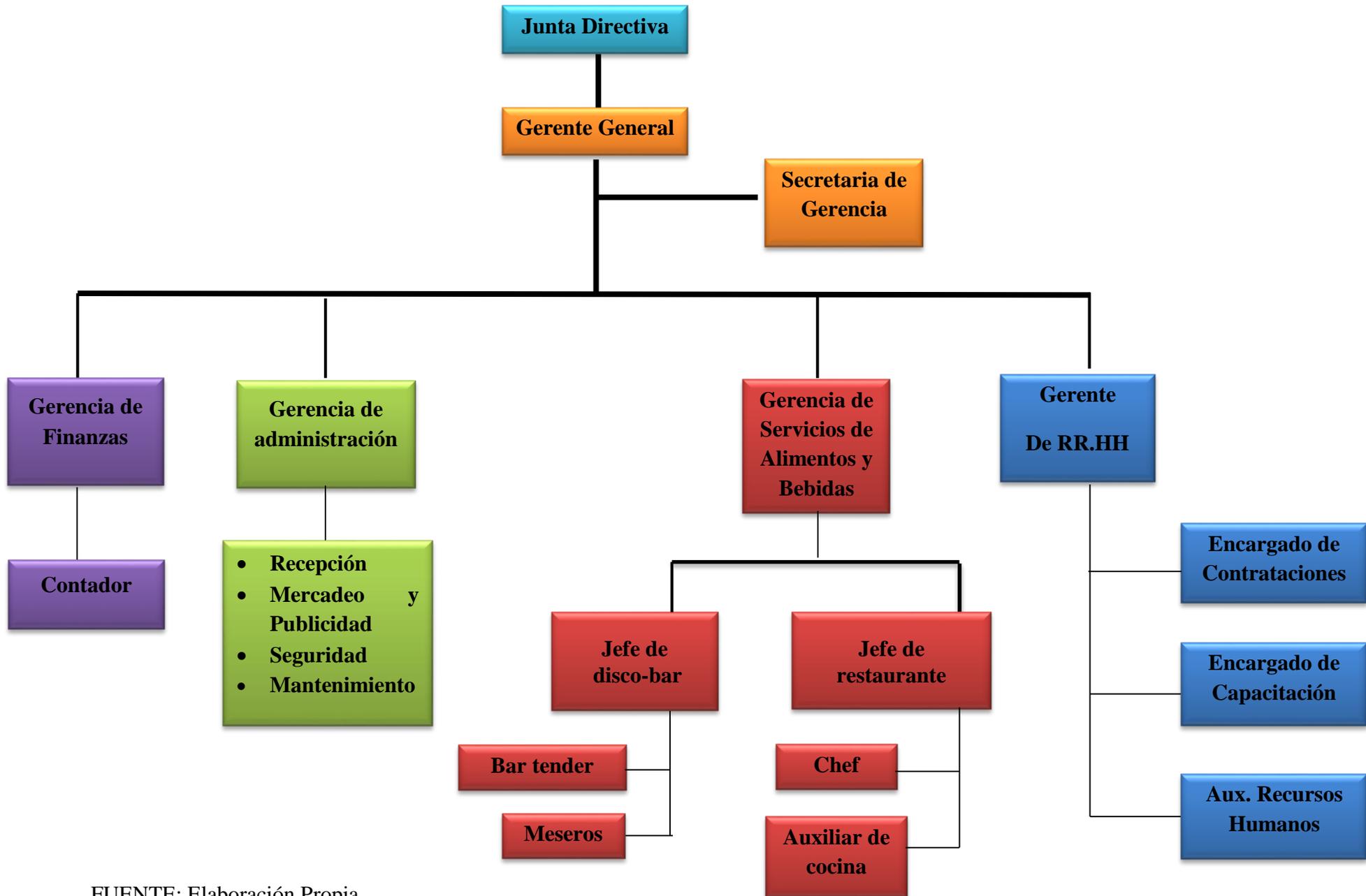
Las amenazas o riesgos que se tendrán que enfrentar como hotel serán:

- Que la competencia impida la entrada al mercado.
- Afectación por los desastres naturales (erupciones volcánicas y huracanes, entre otras.).
- Surgimiento de grupos delincuenciales que provoquen temor a los turistas.
- Preferencia de los turistas por zonas urbanas.
- Estar ubicado en una zona que no tiene carretera pavimentada.

Las oportunidades que se aprovecharán al máximo serán:

- Que el hotel estará ubicado a 30 minutos de los puertos existentes, a 15 minutos de Altagracia y 25 de Moyogalpa y a 35 del Aeropuerto.
- Que esta es una zona muy productiva.
- Que la misma cuenta con un panorama natural realmente hermoso.
- Que el gobierno ha aprobado la pavimentación de la carretera.

5.13. Estructura organizacional del hotel



FUENTE: Elaboración Propia

El organigrama expuesto pretende ser empleado desde el inicio de las actividades debido a la variedad de servicios que se ofrecerán, además de ser necesario cubrir cualquier contingencia que se pueda presentar.

#### **5.14. Inversión posible**

El hotel contará con 34 habitaciones; con este dato se puede estimar la posible inversión total para su elaboración en base al número de habitaciones al multiplicar por C\$ 600,000.

$$34 \times 600,000.00 = \text{C\$ } 20,400,000.00$$

#### **5.15. Tarifa media estimada**

A partir de esa inversión total se puede hacer algunas estimaciones aproximadas. Por ejemplo la posible tarifa media a cobrar por habitación podría ser estimada en US\$60 (T/C= C\$26.00).

#### **5.16. Capacidad instalada y capacidad usada: perfil hotelero**

La capacidad media al año, considerando la estacionalidad, podría ser del 70% de la capacidad total instalada. Por tanto, se puede obtener el perfil de este posible hotel de esta manera:

- 34 habitaciones x 0.7 x 365 noches al año = 8,687 habitaciones al año rentadas.
- 8,687 habitaciones al año x US\$ 60 (T/C= C\$26.00) = US\$ 521,220.00 renta anual de habitaciones (C\$ 13,551,720.00)

Suponiendo que la doble ocupación media de este hotel sea igual a 3 personas por habitación, entonces el número total de usuarios-noches se ubicarían en:

$$8,687 \times 3 = 26,061 \text{ usuarios-noches- año.}$$

### **5.17. La estructura de activos a invertir será de la siguiente manera:**

- Inversión en suelo o tierra 10% de la inversión total ya que estará ubicada en zona rural, o sea: C\$ 2, 040,000.
- La inversión en construcción civil o sea la construcción del hotel que se colocaría en ese suelo se puede estimar en aproximadamente el 50% de la inversión total, o sea: C\$10, 200,000.
- Se estima para las maquinarias, equipos y dotaciones 2, 040,000 (10% de la inversión total).
- Finalmente el resto (30%) para cubrir el capital de trabajo, los activos o gastos diferidos y algunos imprevistos, es decir: C\$ 6, 120,000.

### **5.18. Aporte propio y aporte crediticio**

El hotel “Vista al Paraíso” será financiado por un préstamo equivalente al 40% de la inversión total (8, 160,000.00), a un plazo de 10 años, pagadera en cuotas mensuales, y a una tasa de interés del 12% flat anual. El 60 % restante de la inversión total (12, 240,000.00) se obtendrá a través de capital propio de los accionistas.

### **5.19. El estimado de ventas**

Un hotel de este tamaño y de estas características que pueda vender al año en concepto de habitaciones un estimado igual a US\$ 521,220.00, seguramente tendría una venta total de todos sus servicios incluyendo alimentos, bebidas ,telecomunicaciones y servicios menores, de aproximadamente 1,6 veces la renta de habitaciones, es decir US\$ 833,952.00. De esta venta total el 62,5% corresponde a la venta de habitaciones, la venta de alimentos y bebidas en un 28%, la venta de telecomunicaciones en un 3% y finalmente otras ventas de los departamentos menores y otros ingresos comerciales de 6,5%. Con estos indicadores es posible estimar las ventas departamentales como sigue: (T/C= C\$26.00)

Departamento de habitaciones US\$ 521,220.00 (C\$13, 551,720.00)

Departamento de Alimentos y Bebidas US\$ 233,506.56 (C\$6, 071,170.56)

Departamento de telecomunicaciones US\$ 25,018.56 (C\$650,482.56)

Departamentos menores y otros ingresos US\$ 54,206.88 (C\$1, 409,378.88)

## 5.20. Costos de venta o costos operativos

En este caso, de la venta total de habitaciones igual a C\$13, 551,720.00 el 16% serían costos operativos, es decir: C\$2, 168,275.2;

De la venta total de alimentos y bebidas estimado en C\$6, 071,170.56 el 20% son costos operativos, es decir: C\$1, 214,234.11;

De la venta total del departamento de telecomunicaciones igual a C\$650,482.56 sus costos operativos se estimarían en un 2% de su venta, o sea: C\$13,009.65;

Y finalmente de las otras ventas estimadas en C\$1, 409,378.88 el 3% podrían ser los costos esperados o sea: C\$42,281.37. Todo ello para arrojar una sumatoria total igual a: C\$3, 437,800.33.

**Tabla 5.21: Costos y gastos fijos del hotel**

|                                    | <b>Año 2015</b> | <b>Año 2016</b> | <b>Año 2017</b> | <b>Año 2018</b> | <b>Año 2019</b> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nomina Habitaciones</b>         | 781,590,144     | 836,301,454     | 894,842,556     | 957,481,535     | 1,024,505,242   |
| <b>Nomina Alimentos y Bebidas</b>  | 173,610,492     | 185,763,226     | 198,766,652     | 212,680,318     | 227,567,940     |
| <b>Gastos de administración</b>    | 625,791,840     | 669,597,269     | 716,469,078     | 766,621,913     | 820,285,447     |
| <b>Gastos de mercadeo y ventas</b> | 847,765,656     | 907,109,252     | 970,606,900     | 1,038,549,383   | 1,111,247,839   |
| <b>Gastos de mantenimiento</b>     | 784,143,948     | 839,034,024     | 897,766,406     | 960,610,054     | 1,027,852,758   |

Fuente: Elaboración Propia

**Tabla 5.22: COSTOS Y GASTOS VARIABLES DEL HOTEL**

|                                 | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|
| Costos de Alimentos y Bebidas   | 13.2%      |
| Gastos de Habitaciones          | 5.3%       |
| Gastos de departamentos menores | 12.4%      |

Fuente: Elaboración Propia

**Tabla 5.23: PROYECCIONES DE INGRESOS**

|                                   | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>HABITACIONES</b>               | 13,551,720    | 14,664,823.20 | 15,544,712.59 | 16,477,395.35 | 17,466,039.07 |
| <b>COMIDA Y BEBIDA</b>            | 3,510,313     | 3,713,702     | 3,929,942     | 4,150,225     | 4,377,748     |
| <b>TELECOMUNICACIONES Y OTROS</b> | 641,811       | 679,546       | 718,534       | 758,810       | 800,409       |
| <b>INGRESO TOTAL</b>              | 17,703,844.00 | 19,058,071.20 | 20,193,188.59 | 21,386,430.35 | 22,644,196.07 |

Fuente: Elaboración Propia

**Tabla 5.24: ANALISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO**

|   | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ingreso Total(Ventas)</b>                          | 13,098,182   | 13,868,290   | 14,663,962   | 15,485,915   | 16,334,880   |
| <b>Total Gastos Variables</b>                         | 8,356,299    | 8,847,608    | 9,355,227    | 9,879,611    | 10,421,229   |
| <b>Total Gastos Fijos</b>                             | 3,177,853    | 3,196,319    | 3,214,694    | 3,232,911    | 3,250,900    |
| <b>INGRESO MENOS GASTOS FIJOS Y VARIABLES</b>         | C\$1,564,029 | C\$1,824,362 | C\$2,094,042 | C\$2,373,393 | C\$2,662,751 |
| <b>MARGEN OPERACIONAL</b>                             | 36.20%       | 36.20%       | 36.20%       | 36.20%       | 36.20%       |
| <b>PUNTO DE EQUILIBRIO DE VENTAS(EN CORDOBAS)</b>     | 8,777,969    | 8,828,977    | 8,879,732    | 8,930,053    | 8,979,742    |
| <b>PUNTO DE EQUILIBRIO EN HABITACIONES ALQUILADAS</b> | 70           | 69           | 69           | 68           | 67           |
| <b>PUNTO DE EQUILIBRIO EN TASAS DE OCUPACION</b>      | 35.2%        | 34.7%        | 34.3%        | 33.8%        | 33.3%        |

Fuente: Elaboración Propia

$$\text{VAN} = -\text{INV. INC.} + \frac{\text{U.N}}{(1+\text{TREMA})^n} \quad \text{TREMA} = 20\%$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + \frac{2,860,454.80}{(1+0.2)^1} + \frac{3,511,107.04}{(1+0.2)^2} + \frac{4,215,285.61}{(1+0.2)^3} + \frac{4,824,291.04}{(1+0.2)^4} + \frac{5,604,321.85}{(1+0.2)^5}$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + 2,383,712.33 + 2,438,268.80 + 2,439,401.40 + 2,326,529.24 + 2,252,251.26$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + 11,840,163.03$$

$$\text{VAN 1} = -4,485,836.97$$

$$\text{VAN} = -\text{INV. INC.} + \frac{\text{U.N}}{(1+\text{TREMA})^n} \quad \text{TREMA} = 8\%$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + \frac{2,860,454.80}{(1+0.08)^1} + \frac{3,511,107.04}{(1+0.08)^2} + \frac{4,215,285.61}{(1+0.08)^3} + \frac{4,824,291.04}{(1+0.08)^4} + \frac{5,604,321.85}{(1+0.08)^5}$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + 2,648,569.26 + 3,010,208.37 + 3,346,229.62 + 3,545,997.93 + 3,814,207.28$$

$$\text{VAN} = -16,326,000 + 16,365,212.46$$

$$\text{VAN 2} = 39,212.46$$

$$\text{VAN ING} = -\text{INV. INC.} + \frac{\text{ING}}{(1+\text{TREMA})^n} \quad \text{TREMA} = 22\%$$

$$\text{VAN ING} = -16,326,000 + \frac{13,551,720}{(1+0.22)^1} + \frac{14,664,823.20}{(1+0.22)^2} + \frac{15,544,712.59}{(1+0.22)^3} + \frac{16,477,395.35}{(1+0.22)^4} + \frac{17,466,039.07}{(1+0.22)^5}$$

$$\text{VAN ING} = -16,326,000 + 11,107,967.21 + 9,852,743.35 + 8,560,580.28 + 7,437,881.23 + 6,462,421.40$$

$$\text{VAN ING} = -16,326,000 + 43,421,593.47$$

$$\text{VAN ING} = 27,095,593.47$$

$$\text{VAN EGR} = -\text{INV. INC.} + \frac{\text{EGR}}{(1 + \text{TREMA})^n}$$

$$\text{VAN EGR} = -16,326,000 + \frac{9,465,356}{(1 + 0.22)^1} + \frac{9,648,956}{(1 + 0.22)^2} + \frac{9,522,876}{(1 + 0.22)^3} + \frac{9,584,651}{(1 + 0.22)^4} + \frac{9,459,865}{(1 + 0.22)^5}$$

$$\text{VAN EGRE.} = -16,326,000 + 7,758,488.52 + 6,482,770.76 + 5,244,313.40 + 4,326,502.72 + 3,500,142.98$$

$$\text{VAN EGRE.} = -16,326,000 + 27,312,218.38$$

$$\text{VAN EGRE.} = 10,986,218.38$$

### TIR

#### RELACION COSTO BENEFICIO

$$RBB = \frac{\text{VAN ING}}{\text{VAN EGRE} + \text{INV. INC.}}$$

$$RBB = \frac{27,095,593.47}{10,986,218.38 + 16,326,000}$$

$$RBB = \frac{27,095,593.47}{27,312,218.38}$$

$$RBB = 0.99$$

$$TIR = i1 + \frac{((i2 - i1) * \text{VAN 1})}{\text{VAN 1} + \text{VAN 2}}$$

$$TIR = 0.2 + \frac{((0.08 - 0.2) * 4,485,836.97)}{4,485,836.97 + 3,921,246}$$

$$TIR = 0.2 + \frac{(0.12 * 4,485,836.97)}{4,525,049.43}$$

$$TIR = 0.2 + \frac{538,300.44}{4,525,049.43}$$

$$TIR = 0.2 + 0.12$$

$$TIR = 0.32 \times 100$$

$$TIR = 32\%$$

## VI. Conclusiones

### 6.1. Conclusión del caso práctico

A partir de los resultados obtenidos en cada uno de los estudios realizados al proyecto, - construcción del hotel “Vista Al Paraíso” en la Isla de Ometepe, departamento de Rivas, Nicaragua-, se concluye lo siguiente:

- Con el estudio de mercado, se logró determinar y analizar la demanda y oferta del proyecto, concluyendo que existe demanda aun no satisfecha, por tanto, incrementar y mejorar la oferta de alojamiento, tanto en cantidad como en calidad es necesaria. La isla de Ometepe, siendo uno de los principales destinos turísticos del país, así lo requiere.
- Con el estudio técnico y administrativo del proyecto, se concluye también la factibilidad del mismo, existe en la zona la disponibilidad de los recursos, insumos, materias primas, mano de obra, tecnologías para llevar a buen término el proyecto y poder construir el hotel propuesto y sus áreas complementarias. Asimismo con los aspectos organizativos del proyecto se determinó el personal y sus funciones.
- En el estudio económico se evaluaron los ingresos y costos del proyecto. Además, se realizó la evaluación financiera del proyecto para ello, se elaboró un estado de resultado y un estado de situación financiera proyectados, se aplicaron los diferentes métodos de evaluación financiera en donde: se estableció una TREMA del 8%. De esta forma el VAN (calculado con las proyecciones de las utilidades netas por año) que se presenta para el hotel asciende a 39,212.46. La TIR representa una tasa del 32%. Según estos datos el proyecto es lo suficientemente bueno, pues no solo cubre los costos de capital sino también tiene la característica de crear valor, ya que la TIR del proyecto es mayor que la TREMA, lo que significa que el proyecto evaluado ofrece mayores rendimientos, y el valor presente neto es mayor que cero.

- Finalmente, el proyecto se considera muy rentable, recomendando llevar a cabo su ejecución, ya que dichos beneficios los dará en los primeros 5 años considerados como vida útil, sin considerar que este proyecto rendirá beneficios por un periodo mucho más largo.

## 6.2. Conclusiones generales

La evaluación financiera es muy importante ya que proporciona información necesaria para tomar una decisión fundada sobre los alcances y riesgos de llevar a cabo un proyecto. Además es importante porque determina la rentabilidad y factibilidad de un proyecto, evaluando todos los recursos que se incorporan en el mismo y las fuentes de financiamiento. Los proyectos son medidos por métodos matemáticos-financieros que son una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones por parte de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo.

Para determinar la factibilidad de un proyecto se deben realizar los siguientes estudios:

Estudio de mercado: este consta básicamente de la determinación y cuantificación de la demanda y oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. Su objetivo general es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado. Por otro lado, también es útil para prever una política adecuada de precio y estudiar la mejor forma de comercialización del producto.

Estudio técnico: Puede subdividirse en cuatro partes que son: determinación del tamaño de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del producto, y análisis administrativo.

Estudio administrativo: Mediante esta actividad se determina el mecanismo administrativo estructural con base en el cual operara la organización. Así mismo, se establece el funcionamiento organizacional en términos de puestos, Líneas de autoridad, responsabilidad, funciones, coordinación entre los elementos humanos que integran la organización y, por otra parte, configura la constitución jurídica de ella, es decir, los trámites legales que debe cumplir para su funcionamiento dentro del marco legal.

Estudio económico: Su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica.

## VII. Referencias bibliográficas

Baca Urbina, G. (2006). *Formulacion Y Evaluacion de Proyectos Informaticos*. Mexico: Mc Graw

Hill- Interamericana.

Evaluación Financiera Conceptos Económicos, Jurídicos Y Sociales (s.f). Obtenido de

<http://www.eumed.net/diccionario/definicion.php?dic=1&def=132>.

Finnerty, J. (1998). *Financiamiento De Proyectos: Tecnicas Modernas de Ingenieria Economica*.

Mexico: Prentice Hall Hispanoamericana.

Hamilton Wilson, M., & Pezo Paredes, A. (2005). *Formulacion y Evaluacion de Proyectos*

*Tecnologicos Empresariales Aplicados*. Bogota: Convenio Andres Bello.

Lyn, O'neil, A. (s.f). ¿Qué es la evaluación financiera de proyectos? Obtenido de

[http://www.ehowenespanol.com/evaluacion-financiera-proyectos-hechos\\_80815/](http://www.ehowenespanol.com/evaluacion-financiera-proyectos-hechos_80815/).

Meza Orozco, J. d. (03 de Abril de 2009). *Evaluación financiera de proyectos. Proyecciones a precios*

*corrientes o a precios constantes*. Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/finanzas-contaduria/evaluacion-financiera-de-proyectos-precios-corrientes-y-constantes.htm>.

Morales Castro, J. A., & Morales Castro, A. (2009). *Proyectos de Inversion: Evaluacion Y*

*Formulacion*. Mexico: Mc Graw Hill.

Resnick Halliday. (s.f) Métodos de Evaluación Financiera en Evaluación de Proyectos. Obtenido de

<http://www.monografias.com/trabajos16/metodos-evaluacion-economica/metodos-evaluacion-economica.shtml>

Sapag Chain, N. (2007). *Proyectos De Inversion: Formulacion Y Evaluacion*. Mexico: Pearson  
Educacion.

Sapag Chain, N. (2011). *Proyecto de Inversion Formulacion Y Evaluacion* (Segunda ed.). Santiago de  
Chile.

Sapag Chain, N., & Sapag Chain, R. (2008). *Preparacion y Evaluacion de Proyectos*. Mexico: Mc  
Graw Hill/ Interamericana.

## VIII. Anexos

Tabla 8.1: Productos a requerir en el hotel

| CANT | MEDIDA   | DETALLE DE PRODUCTO                   | PRECIO UNITARIO | TOTAL PRECIO *CANTIDAD |
|------|----------|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 100  | Libra    | Arroz "Faisán"                        | C\$ 13.00       | C\$ 1,300.00           |
| 20   | Libra    | Frijoles                              | C\$ 12.00       | C\$ 240.00             |
| 50   | Libra    | Azúcar "Monte Rosa"                   | C\$ 11.00       | C\$ 550.00             |
| 10   | bidones  | Aceite "Rico"                         | C\$ 265.00      | C\$ 5,300.00           |
| 50   | Libra    | Queso Frescal                         | C\$ 27.00       | C\$ 1,350.00           |
| 2    | Cajas    | Café Soluble                          | C\$ 1,200.00    | C\$ 2,400.00           |
| 60   | Litro    | Leche "Centrolac"                     | C\$ 15.00       | C\$ 900.00             |
| 15   | Frasco   | Cremera "Economax"                    | C\$ 60.00       | C\$ 900.00             |
| 50   | Caja     | Mantequilla (Paquetes individuales)   | C\$ 100.00      | C\$ 5,000.00           |
| 15   | Caja     | Jalea Guayaba (Paquetes individuales) | C\$ 15.00       | C\$ 225.00             |
| 35   | caja     | Huevos "El Granjero"                  | C\$ 70.00       | C\$ 2,450.00           |
| 40   | Docena   | Banano Pinto                          | C\$ 12.00       | C\$ 450.00             |
| 50   | Unidades | Papaya                                | C\$ 80.00       | C\$ 1,500.00           |
| 50   | Unidades | Melón                                 | C\$ 20.00       | C\$ 1,000.00           |
| 10   | Unidades | Sandia                                | C\$ 20.00       | C\$200.00              |
| 100  | Moldes   | Pan Bimbo Blanco Extra Grande         | C\$ 30.00       | C\$ 3,000.00           |
| 50   | Caja     | Fósforos "Águila"                     | C\$ 35.00       | C\$ 1,750.00           |
| 25   | Libras   | Sal "Sol"                             | C\$ 5.00        | C\$ 125.00             |
| 36   | Litro    | Salsa de Tomate "Ken's"               | C\$ 20.00       | C\$ 700.00             |
| 20   | Caja     | Pan Cake                              | C\$ 30.00       | C\$ 600.00             |
| 20   | Caja     | Corn Flakes (Corriente)               | C\$ 35.00       | C\$ 700.00             |
| 40   | Docena   | Naranja dulce                         | C\$ 10.00       | C\$ 400.00             |
| 300  | Libra    | Cebolla                               | C\$ 15.00       | C\$ 4,500.00           |
| 70   | Docena   | Chiltoma de cocinar                   | C\$ 40.00       | C\$ 2,800.00           |
| 30   | Moño     | Culantro                              | C\$ 5.00        | C\$ 150.00             |
| 70   | Unidad   | Ajo                                   | C\$ 3.00        | C\$ 210.00             |
| 3    | Unidad   | Pala                                  | C\$ 200.00      | C\$ 600.00             |
| 30   | Litro    | Suavitel para ropa                    | C\$ 25.00       | C\$ 750.00             |
| 10   | Unidad   | Guantes de Hule                       | C\$ 35.00       | C\$ 350.00             |
| 15   | Unidad   | Cepillo de inodoro                    | C\$ 20.00       | C\$ 300.00             |
| 15   | Litro    | Cloro                                 | C\$ 20.00       | C\$ 300.00             |
| 20   | Litro    | Azistin (Limón o Lavanda)             | C\$ 28.00       | C\$ 560.00             |
| 10   | Tarro    | Ajax                                  | C\$ 70.00       | C\$ 700.00             |
| 7    | Litro    | Windex                                | C\$ 50.00       | C\$ 350.00             |
| 30   | Unidad   | Esponja                               | C\$ 3.00        | C\$ 90.00              |

|                                    |         |  |             |                     |
|------------------------------------|---------|--|-------------|---------------------|
| 3                                  | Unidad  | Escoba para baños                              | C\$ 40.00   | C\$ 120.00          |
| 8                                  | Unidad  | Cepillo de Lavar                               | C\$ 15.00   | C\$ 120.00          |
| 5                                  | paquete | Bolsa de basura                                | C\$ 40.00   | C\$ 200.00          |
| 10                                 | Bolsa   | Detergente ropa blanca                         | C\$ 40.00   | C\$ 400.00          |
| 7                                  | Bolsa   | Detergente ropa de color                       | C\$ 43.00   | C\$ 301.00          |
| 12                                 | Docena  | Paquete de Ganchos de Ropa                     | C\$ 10.00   | C\$ 120.00          |
| 6                                  | Unidad  | Escoba   | C\$ 27.00   | C\$ 162.00          |
| 6                                  | Unidad  | Lampazo  | C\$ 35.00   | C\$ 210.00          |
| 6                                  | Unidad  | Mecha de Lampazo                               | C\$ 30.01   | C\$ 180.06          |
| 4                                  |         | Cartucho blanco y negro para impresora         | C\$1,828.22 | C\$7,312.88         |
| 3                                  |         | Cartucho a color para impresora multifuncional | C\$2,437.64 | C\$7,312.91         |
| <b>TOTAL A PAGAR A PROVEEDORES</b> |         |  |             | <b>C\$59,138.79</b> |

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 8.2: Amortización de deuda**

| <b>Nº DE CUOTA</b> | <b>AMORTIZACION</b> | <b>INTERES FLAT</b> | <b>CUOTA</b>   | <b>SALDO</b>     |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|------------------|
| <b>0</b>           |                     |                     |                | C\$ 8,160,000.00 |
| <b>1</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 8,092,000.00 |
| <b>2</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 8,024,000.00 |
| <b>3</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,956,000.00 |
| <b>4</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,888,000.00 |
| <b>5</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,820,000.00 |
| <b>6</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,752,000.00 |
| <b>7</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,684,000.00 |
| <b>8</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,616,000.00 |
| <b>9</b>           | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,548,000.00 |
| <b>10</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,480,000.00 |
| <b>11</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,412,000.00 |
| <b>12</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,344,000.00 |
| <b>13</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,276,000.00 |
| <b>14</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,208,000.00 |
| <b>15</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,140,000.00 |
| <b>16</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,072,000.00 |
| <b>17</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 7,004,000.00 |
| <b>18</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,936,000.00 |
| <b>19</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,868,000.00 |
| <b>20</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,800,000.00 |
| <b>21</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,732,000.00 |
| <b>22</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,664,000.00 |
| <b>23</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,596,000.00 |
| <b>24</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,528,000.00 |
| <b>25</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,460,000.00 |
| <b>26</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,392,000.00 |
| <b>27</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,324,000.00 |
| <b>28</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,256,000.00 |
| <b>29</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,188,000.00 |
| <b>30</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,120,000.00 |
| <b>31</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 6,052,000.00 |
| <b>32</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,984,000.00 |
| <b>33</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,916,000.00 |
| <b>34</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,848,000.00 |
| <b>35</b>          | C\$ 68,000.00       | C\$ 81,600.00       | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,780,000.00 |

|    |               |               |                |                  |
|----|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 36 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,712,000.00 |
| 37 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,644,000.00 |
| 38 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,576,000.00 |
| 39 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,508,000.00 |
| 40 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,440,000.00 |
| 41 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,372,000.00 |
| 42 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,304,000.00 |
| 43 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,236,000.00 |
| 44 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,168,000.00 |
| 45 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,100,000.00 |
| 46 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 5,032,000.00 |
| 47 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,964,000.00 |
| 48 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,896,000.00 |
| 49 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,828,000.00 |
| 50 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,760,000.00 |
| 51 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,692,000.00 |
| 52 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,624,000.00 |
| 53 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,556,000.00 |
| 54 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,488,000.00 |
| 55 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,420,000.00 |
| 56 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,352,000.00 |
| 57 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,284,000.00 |
| 58 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,216,000.00 |
| 59 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,148,000.00 |
| 60 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,080,000.00 |
| 61 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 4,012,000.00 |
| 62 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,944,000.00 |
| 63 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,876,000.00 |
| 64 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,808,000.00 |
| 65 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,740,000.00 |
| 66 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,672,000.00 |
| 67 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,604,000.00 |
| 68 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,536,000.00 |
| 69 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,468,000.00 |
| 70 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,400,000.00 |
| 71 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,332,000.00 |
| 72 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,264,000.00 |
| 73 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,196,000.00 |
| 74 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,128,000.00 |

|     |               |               |                |                  |
|-----|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 75  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 3,060,000.00 |
| 76  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,992,000.00 |
| 77  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,924,000.00 |
| 78  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,856,000.00 |
| 79  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,788,000.00 |
| 80  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,720,000.00 |
| 81  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,652,000.00 |
| 82  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,584,000.00 |
| 83  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,516,000.00 |
| 84  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,448,000.00 |
| 85  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,380,000.00 |
| 86  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,312,000.00 |
| 87  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,244,000.00 |
| 88  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,176,000.00 |
| 89  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,108,000.00 |
| 90  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 2,040,000.00 |
| 91  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,972,000.00 |
| 92  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,904,000.00 |
| 93  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,836,000.00 |
| 94  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,768,000.00 |
| 95  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,700,000.00 |
| 96  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,632,000.00 |
| 97  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,564,000.00 |
| 98  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,496,000.00 |
| 99  | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,428,000.00 |
| 100 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,360,000.00 |
| 101 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,292,000.00 |
| 102 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,224,000.00 |
| 103 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,156,000.00 |
| 104 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,088,000.00 |
| 105 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 1,020,000.00 |
| 106 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 952,000.00   |
| 107 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 884,000.00   |
| 108 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 816,000.00   |
| 109 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 748,000.00   |
| 110 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 680,000.00   |
| 111 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 612,000.00   |
| 112 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 544,000.00   |
| 113 | C\$ 68,000.00 | C\$ 81,600.00 | C\$ 149,600.00 | C\$ 476,000.00   |

|              |                  |                  |                  |                     |
|--------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>114</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 408,000.00      |
| <b>115</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 340,000.00      |
| <b>116</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 272,000.00      |
| <b>117</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 204,000.00      |
| <b>118</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 136,000.00      |
| <b>119</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ 68,000.00       |
| <b>120</b>   | C\$ 68,000.00    | C\$ 81,600.00    | C\$ 149,600.00   | C\$ -               |
| <b>TOTAL</b> | C\$ 8,160,000.00 | C\$ 9,792,000.00 | C\$17,952,000.00 | <b>SALDO PAGADO</b> |

**Fuente: Elaboración Propia**

Cuadro 8.3: Estado de resultado proyectado

Hotel Vista al Paraíso

Al 31 diciembre de

Expresado en Córdoba

| Descripción               | 2014             | 2015              | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|---------------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>INVERSIÓN</b>          |                  |                   |               |               |               |               |
| <b>Inversión Fija</b>     | C\$10,200,000.00 |                   |               |               |               |               |
| <b>Capital de trabajo</b> | 6, 120,000.00    |                   |               |               |               |               |
| <b>Total inversión</b>    | 16,326,000.00    |                   |               |               |               |               |
| <b>INGRESOS</b>           |                  |                   |               |               |               |               |
| <b>Ing. X venta.</b>      |                  | C\$ 13,551,720.00 | 14,664,823.20 | 15,544,712.59 | 16,477,395.35 | 17,466,039.07 |
| <b>Total ingresos</b>     |                  | C\$ 13,551,720.00 | 14,664,823.20 | 15,544,712.59 | 16,477,395.35 | 17,466,039.07 |
| <b>EGRESOS</b>            |                  |                   |               |               |               |               |
| <b>Costos variables</b>   |                  | 6,120,000.00      | 6,303,600.00  | 6,177,520.00  | 6,239,295.00  | 6,114,509.00  |
| <b>Costos fijos</b>       | 14,280,000.00    | 1,550,156.00      | 1,550,156.00  | 1,550,156.00  | 1,550,156.00  | 1,550,156.00  |
| <b>Pago de deuda</b>      |                  | 1,795,200.00      | 1,795,200.00  | 1,795,200.00  | 1,795,200.00  | 1,795,200.00  |
| <b>Total egresos</b>      |                  | 9,465,356.00      | 9,648,956.00  | 9,522,876.00  | 9,584,651.00  | 9,459,865.00  |
| <b>UAI</b>                |                  | 4,086,364.00      | 5,015,867.20  | 6,021,836.59  | 6,892,744.35  | 8,006,174.07  |
| <b>30% IR</b>             |                  | 1,225,909.20      | 1,504,760.16  | 1,806,550.98  | 2,067,823.30  | 2,401,852.22  |
| <b>UDI</b>                |                  | 2,860,454.80      | 3,511,107.04  | 4,215,285.61  | 4,824,921.04  | 5,604,321.85  |

Fuente: Elaboración Propia

Elaborado por



Revisado por



Aprobado por



## Cuadro 8.4: Estado Situación Financiera

Hotel Vista al Paraíso

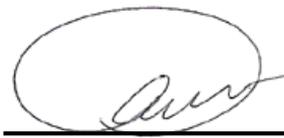
Al 31 de diciembre de

Expresado en Córdoba

|                                       | 2014          | 2015              | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVOS</b>                        |               |                   |                |                |                |                |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>              |               |                   |                |                |                |                |
| <b>Caja y banco</b>                   |               | C\$ 13,551,720.00 | 14,664,823.20  | 15,544,712.59  | 16,477,395.35  | 17,466,039.07  |
| Total activo circulante               |               | 13, 551,720.00    | 14,664,823.20  | 15,544,712.59  | 16,477,395.35  | 17,466,039.07  |
| <b>ACTIVOS FIJOS</b>                  |               |                   |                |                |                |                |
| <b>Terreno</b>                        | 2, 040,000    | 2,346,000.00      | 2,697,900.00   | 3,102,585.00   | 3,567,972.75   | 4,103,168.66   |
| <b>Edificio</b>                       | 10,200,000.00 | 10, 200,000.00    | 10, 200,000.00 | 10, 200,000.00 | 10, 200,000.00 | 10, 200,000.00 |
| <b>Depreciación de edificio</b>       | 510,000.00    | 510,000.00        | 510,000.00     | 510,000.00     | 510,000.00     | 510,000.00     |
| <b>Mobiliario y equipo de oficina</b> | 2, 040,000.00 | 2, 040,000.00     | 2, 040,000.00  | 2, 040,000.00  | 2, 040,000.00  | 2, 040,000.00  |
| <b>Depreciac mob y equipo</b>         | 204,000.00    | 204,000.00        | 204,000.00     | 204,000.00     | 204,000.00     | 204,000.00     |
| Total activos fijos                   | 13,566,000.00 | 13,872,000.00     | 14,223,900.00  | 14,628,585.00  | 15,093,972.75  | 15,629,168.66  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                  | 13,566,000.00 | 27,423,720.00     | 28,888,723.20  | 30,173,297.59  | 31,571,368.10  | 33,095,207.73  |
| <b>PASIVOS</b>                        |               |                   |                |                |                |                |
| <b>Prestamos pagar L/P</b>            |               | 1,795,200.00      | 1,795,200.00   | 1,795,200.00   | 1,795,200.00   | 1,795,200.00   |
| <b>Proveedores</b>                    |               | 59,138.79         | 47,183.78      | 50,014.81      | 53,015.70      | 56,196.64      |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                  |               | 1,854,338.79      | 1,842,383.78   | 1,845,214.81   | 1,848,215.70   | 1,851,396.64   |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>               |               |                   |                |                |                |                |
| <b>Capital social</b>                 | 13,566,000.00 | 13,566,000.01     | 13,566,000.02  | 13,566,000.03  | 13,566,000.04  | 13,566,000.05  |

|                                     |               |               |               |               |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Utilidad o pér del ejercicio</b> |               | 2,860,454.80  | 3,511,107.04  | 4,215,285.61  | 4,824,921.04  | 5,604,321.85  |
| <b>Dividendos</b>                   |               | 1,626,206.40  | 1,759,778.78  | 1,865,365.51  | 1,977,287.44  | 2,095,924.69  |
| <b>TOTAL</b>                        | 13,566,000.00 | 18,052,661.21 | 18,836,885.84 | 19,646,651.15 | 20,367,578.52 | 21,266,246.59 |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>             |               |               |               |               |               |               |
| Suma pasivo + capital               | 13,566,000.00 | 19,907,000.00 | 20,679,269.62 | 21,491,865.96 | 22,215,794.22 | 23,117,643.23 |

Elaborado por 

Revisado por 

Aprobado por 

Fuente: Elaboración Propia

Se presenta el balance general, que sirve como una herramienta contable que permite ver reflejadas las actividades diarias del hotel. El balance general del hotel vista al paraíso calculado para seis años proyecta lo siguiente: se espera que el capital o el valor de la empresa incremente a partir del primer año de operaciones. Esto se debe a la generación de utilidades desde el inicio de su operación, así como una presencia y participación del hotel en el mercado turístico de la isla de Ometepe.

Tabla 8.5: Flujo de fondos y rendimiento del proyecto

|   | AÑO 0           | AÑO 1          | AÑO 2          | AÑO 3          | AÑO 4          | AÑO 5          |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ventas</b>                                 | 0               | 12,946,668,509 | 11,388,781,712 | 13,051,153,610 | 14,966,231,290 | 17,138,884,031 |
| <b>Gastos De Habitaciones</b>                 | 0               | -1,370,108,321 | -1,334,690,923 | -1,741,357,942 | -1,624,369,602 | -1,795,932,521 |
| <b>Costos Y Gastos De Alimentos Y Bebidas</b> | 0               | -554,422,588   | -596,063,148   | -647,999,607   | -705,321,571   | -764,602,536   |
| <b>Gastos De Departamentos Menores</b>        | 0               | -357,120       | -382,118       | -408,867       | -437,487       | -468,111       |
| UTILIDAD BRUTA                                | 0               | 11,021,780,480 | 9,457,645,522  | 10,931,387,195 | 12,636,102,629 | 14,580,880,864 |
| <b>Total Gastos Departamentos Operados</b>    | 0               | -3,312,864,960 | -3,544,765,507 | -3,792,899,093 | -4,058,402,029 | -4,342,490,171 |
| <b>Depreciación</b>                           | 0               | -1,301,042,296 | -1,301,042,296 | -1,301,042,296 | -1,301,042,296 | -1,301,042,296 |
| <b>Amortización De Diferidos</b>              | 0               | -57,668,541    | -57,668,541    | -57,668,541    | -57,668,541    | -57,668,541    |
| UTILIDAD OPERATIVA                            | 0               | 6,350,204,683  | 4,554,169,179  | 5,779,777,265  | 7,218,989,764  | 8,879,679,856  |
| <b>Provisión Impuestos: 38.5%</b>             | 0               | -2,444,828,803 | -1,753,355,134 | -2,225,214,247 | -2,779,311,059 | -3,418,676,745 |
| UTILIDAD OPERATIVA ANTES DE IMPUESTOS         | 0               | 3,905,375,880  | 2,800,814,045  | 3,554,563,018  | 4,439,678,705  | 5,461,003,111  |
| <b>+ Depreciación</b>                         | 0               | 1,301,042,296  | 1,301,042,296  | 1,301,042,296  | 1,301,042,296  | 1,301,042,296  |
| <b>+Amortización Diferidos</b>                | 0               | 57,668,541     | 57,668,541     | 57,668,541     | 57,668,541     | 57,668,541     |
| FLUJO DE CAJA OPERATIVO                       | 0               | 5,264,086,717  | 4,159,524,881  | 4,913,273,855  | 5,798,389,541  | 6,819,713,945  |
| <b>-Inversión En Activo Fijos Y Nominales</b> | -10,694,157,508 | -3,883,386,310 | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>-Inversión En Capital De Trabajo</b>       | 0               | 0              | -783,493       | -1,034,453     | -1,153,361     | -21,578,668    |
| <b>TOTAL FLUJO NETO DEL PROYECTO</b>          | -10,694,157,508 | 1,380,700,407  | 4,158,741,388  | 4,912,239,402  | 5,797,236,181  | 6,798,135,280  |

Fuente: Elaboración Propia

Anexo 8.6: **LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

**LEY No. 306**, Aprobada el 18 de Mayo de 1999

Publicada en La Gaceta No. 117 del 21 de Junio de 1999

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

Hace saber al pueblo nicaragüense que la:

**LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

**CONSIDERANDO**

**I**

Que es deber del Estado crear las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo, dentro de una política de desarrollo sostenible con respecto a la protección del medio ambiente y de la cultura nacional.

**II**

Que Nicaragua posee bellezas naturales, tales como: volcanes, lagos, lagunas, ríos y cientos de kilómetros de playas exuberantes y casi desconocidas, que constituyen un potencial que amerita desarrollar para igualar el nivel de crecimiento alcanzado en otros países del mundo.

**III**

Que para esto es necesario el establecimiento de un proceso sencillo, racional y rápido, para la creación de productos turísticos en el país, que estimulen el crecimiento económico de otros sectores.

#### **IV**

Que la actividad turística es de interés nacional y tiene un carácter básicamente exportador, que permite la incorporación de mano de obra local, generando beneficios a la economía y efectos positivos en la balanza de pagos del país.

#### **V**

Que es necesario adoptar mecanismos para lograr la conjunción y coordinación de la acción del sector público y del sector privado para promover el desarrollo de la Industria Turística en Nicaragua.

En uso de sus facultades;

#### **HA DICTADO**

La siguiente:

### **LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** Se declara al Turismo una industria de interés nacional.

**Artículo 2.-** La presente Ley tiene por objeto otorgar incentivos y beneficios a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que se dediquen a la actividad turística.

Para cumplir con lo señalado en el artículo anterior:

1) El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberán establecer una adecuada coordinación entre ellos, que permita el establecimiento de un proceso

simple, racional y rápido para facilitar y agilizar el desarrollo de actividades turísticas en el país y el otorgamiento de los beneficios de esta Ley.

2) Los demás Ministerios de Estado, Entes Autónomos de dependencias estatales, que tengan relación permanente y coyuntural con la actividad turística nacional, prestarán la colaboración requerida y necesaria para respaldar al INTUR e impulsar dicho desarrollo.

3) El Banco Central de Nicaragua (BCN) y el INTUR, establecerán acuerdos y mecanismos que fomenten y apoyen la financiación y la inversión pública y privada necesaria para el desarrollo de la actividad turística.

## **CAPITULO II**

### **NATURALEZA Y CARACTER, DEFINICIONES**

**Artículo 3.-** Podrán acogerse a los incentivos de la presente Ley, las personas naturales o jurídicas que se dediquen e inviertan directamente en servicios y actividades turísticas debidamente autorizadas por el INTUR y que son los siguientes:

- 1) Servicios de la Industria Hotelera, (Hoteles, Moteles, Apartahoteles, Condo-hoteles).
- 2) Inversiones en Áreas Protegidas de Interés Turístico y Ecológico sin afectar el medio ambiente, previa autorización de la autoridad correspondiente (MARENA), así como en sitios públicos de interés turístico y cultural; y en conjuntos de preservación histórica.
- 3) Transporte Aéreo.
- 4) Transporte Acuático (Marítimo, Fluvial y Lacustre).
- 5) Turismo Interno y Receptivo; y Transporte Colectivo Turístico-Terrestre.
- 6) Servicios de Alimentos, Bebidas y Diversiones.
- 7) Inversiones en Filmación de Películas; y en eventos de beneficio para el Turismo.
- 8) Arrendamiento de Vehículos Terrestres y Acuáticos a turistas.
- 9) Inversiones en Infraestructura Turística y en Equipamientos Turísticos Conexos.

10) Desarrollo de las artesanías nicaragüenses; Rescate de Industrias Tradicionales en peligro; Producciones de Eventos de Música Típica y del Baile folklórico e Impresos y Materiales de Promoción Turística.

11) Pequeñas, medianas y micro empresas que operan en el sector turístico, en todos los ámbitos de la actividad sectorial.

Podrán igualmente beneficiarse de exoneraciones y créditos fiscales bajo la presente ley, las personas naturales o jurídicas, que inviertan directamente en el desarrollo de actividades turísticas, o que participen indirectamente financiando dichas actividades, estando las mismas situadas en Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (Z.E.P.D.T), que así se definen y determinen por el INTUR.

Podrán igualmente beneficiarse de concesiones sobre áreas e instalaciones que son propiedad del Estado, en donde el Poder Ejecutivo, a través del INTUR, tenga interés en desarrollar actividades turísticas de gran calidad, las empresas que estén dispuestas a invertir en dichas áreas y a operar dichas instalaciones bajo los términos y condiciones de un contrato a largo plazo.

**Artículo 4.-** Para los efectos de la presente Ley, se ofrecen las siguientes definiciones:

**4.1.- Actividad Turística en Servicios de la Industria Hotelera:** La titularidad y/o la administración de instalaciones proporcionando servicios a turistas y visitantes para alojamiento público mediante paga, en conjunto o no con otras actividades turísticas. Dicha actividad se diferencia de acuerdo a la categoría de servicios, tipo de instalaciones y régimen de propiedad, como sigue:

**4.1.1.- Hospederías Mayores:** Instalaciones de la Industria Hotelera que son de clase mayor y comprenden Hoteles, Condo-Hoteles, Apartahoteles, Alojamientos en Tiempo Compartido, y Moteles. Dichas instalaciones comprenderán no menos de quince (15) unidades habitacionales para alojamiento

y serán operadas bajo las normas y condiciones de sanidad y eficiencia dictadas por el INTUR y según el Reglamento de Hospedería.

4.1.1.1.- **Hoteles:** Instalaciones de alojamiento a huéspedes en tránsito, en un edificio, parte de él, o grupo de edificios, aprobadas por el INTUR para proporcionar servicios completos de alimentación y limpieza y otros servicios accesorios y conexos a la actividad turística, que cumplan con los requisitos de alojamiento y operación para Hospederías Mayores y del Reglamento de Hospedería.

4.1.1.2.- **Condo-hoteles:** Conjunto de unidades habitacionales en un edificio o grupo de edificios donde cada unidad se adquiere en régimen turístico de propiedad horizontal, que cumplan con los requisitos de alojamiento y operación para Hospederías Mayores y del Reglamento de Hospedería.

4.1.1.3.- **Apartahoteles:** Conjunto de unidades habitacionales en un edificio, o grupo de edificios, equipadas con cocinas individuales donde se proporcionan servicios parciales para la limpieza pero no necesariamente de alimentación y que cumplan con los requisitos de Hospederías Mayores; y del Reglamento de Hospedería.

4.1.1.4.- **Alojamientos en Tiempo Compartido (Time-share):** Instalaciones, en edificios o grupos de edificios, sometidas a modalidades y régimen contractual mediante los cuales se adquieren derechos de uso sobre el inmueble por distintas personas, en distintos períodos del año. Cualificarán bajo esta Ley si cumplen con los requisitos de Hospederías Mayores, y del Reglamento de Hospedería.

4.1.1.5.- **Moteles:** Instalaciones orientadas al automovilista viajero y turista, que se dediquen por su situación cercana a carreteras y por la proximidad del aparcamiento a las habitaciones, con servicio de limpieza pero no necesariamente de alimentación y que para los efectos de esta Ley cumplen con los

requisitos de Hospederías Mayores, y del Reglamento de Hospedería.

4.1.2.1.- **“Paradores de Nicaragua”**: Marca registrada por el INTUR y sello de calidad otorgado por INTUR para distinguir aquellas instalaciones de alojamiento, de tamaño pequeño a mediano, con servicios completos de limpieza y alimentación, orientadas al turista viajero, que se distinguen como acogedoras y pintorescas, por sus modernas comodidades, excelente servicio, tarifas económicas, su cocina de calidad tanto internacional como de la tradición regional, y sobre todo por una total y excelente armonización arquitectónica con el entorno cultural-histórico y/o natural-ecológico.

Cualificarán bajo esta Ley y para otros beneficios del Programa de Paradores de Nicaragua, si cumplen con los requisitos del Reglamento de Hospedería.

4.1.2.2.- **Programa de Paradores de Nicaragua**: Programa auspiciado por el INTUR para fomentar e impulsar, con los incentivos de esta Ley y con otras medidas específicas de promoción y mercadeo elaboradas e implementadas gratuitamente por el Instituto, la creación de una red nacional de Paradores, que podrán ser instalaciones hoteleras nuevas, o aquellas que existen cuando sus titulares emprenden inversiones nuevas con el propósito de mejorar y remodelar dichas instalaciones para cualificar bajo las normas que apliquen a los Paradores de Nicaragua promovidos con el sello de calidad del INTUR y según el Reglamento de Hospedería.

**4.1.3.- Hospederías Mínimas**: Establecimiento de alojamiento de carácter pequeño y/o especializado, incluyendo Hostales Familiares, Albergues, Cabañas, Casas de Huéspedes o Pensiones, Áreas de Acampar (Camping y Caravaning). Cualificarán bajo esta Ley si cumplen con las normas del Reglamento de Hospedería.

4.1.3.1.- **Hostales Familiares**: Establecimiento de alojamientos pequeños, en zonas rurales y/o urbanas, operados por un individuo o una familia, y con servicio de alimentación casera.

4.1.3.2.- **Albergues:** Alojamientos en zonas turísticas con servicios mínimos de limpieza y alimentación, y de carácter económico.

4.1.3.3.- **Cabañas:** Grupos de edificaciones individuales en áreas turísticas y balnearios, con servicios parciales no necesariamente mínimos de alimentación y limpieza.

4.1.3.4 **Casas de Huéspedes y Pensiones:** Alojamiento de carácter económico y familiar, en zonas urbanas, con o sin servicios de alimentación.

**4.1.4.- Áreas de Acampar (camping y caravanning):** Sitios con instalaciones para acampar y/o para aparcar unidades de caravanning (vehículos automotores o de remolques que sirvan para alojamiento), que estén equipados con servicios de aseo, agua potable y electricidad, y otros servicios mínimos para los viajeros. Cualificarán bajo esta Ley si cumplen con el Reglamento de Hospedería.

**4.1.5.- Reglamento de Hospedería:** Documento formulado por el INTUR que determina las normas y condiciones bajo las cuales las diferentes categorías y servicios de la industria hotelera cualifican para los efectos de esta Ley, y que define el programa promocional de Paradores de Nicaragua. El Reglamento distingue normas para:

- 1) Hoteles y otras instalaciones, que consisten en los Condo-hoteles, Apartahoteles, Alojamientos en Tiempo Compartido (Time-share) y Moteles para Turistas Viajeros;
- 2) Las instalaciones llamadas “Paradores de Nicaragua”;
- 3) Hospederías Mínimas, que son aquellas instalaciones que incluyen Hostales Familiares, Albergues, Cabañas, Casas de Huéspedes y Pensiones;
- 4) Áreas de Acampar (camping y caravanning).

**4.2.1.- Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP):** Sistema de áreas protegidas, manejado por el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARENA), que incorpora más de setenta (70) lugares en las tres (3) Ecorregiones (del Pacífico, Central, Las Segovias y Atlántica) de Nicaragua y que se clasifican en diez (10) categorías:

- 1) Reserva Biológica;
- 2) Parque Nacional;
- 3) Refugio de Vida Silvestre;
- 4) Reserva Natural;
- 5) Reserva de Recursos Genéticos;
- 6) Monumento Nacional;
- 7) Monumento Histórico;
- 8) Paisajes Terrestres y Marinos Protegidos;
- 9) Reserva de Biosfera;
- 10) Reserva Forestal.

Los planes de manejo del SINAP por el MARENA contemplan la posibilidad de actividades ecoturísticas de bajo impacto en las categorías 1 y 3; y de actividades turísticas en las categorías 2, 4, 6, 8 y 9; no permiten turismo en las categorías 5 y 10.

**4.2.1.1 Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos:** Áreas que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) bajo el plan de manejo de MARENA. Las áreas designadas como Monumentos Nacionales, por ejemplo el Archipiélago de Solentiname, tienen características naturales y culturales sobresalientes, bellezas escénicas de interés nacional e internacional, de gran valor por la excepcional rareza de sus características. Las áreas designadas como Monumentos

Históricos, por ejemplo El Castillo de la Inmaculada Concepción, son destinadas a la protección y restauración de sitios reconocidos por su valor histórico, sitios arqueológicos y culturales de importancia nacional que están asociados con áreas naturales. Estos sitios incluyen ruinas y edificios históricos que se desean conservar.

**4.2.1.2 Parques Nacionales:** Áreas que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) bajo el plan de manejo de MARENA. Las áreas actualmente designadas como Parques Nacionales, por ejemplo Saslaya, Archipiélago de Zapatera y Volcán Masaya, son relativamente extensas y comprenden ecosistemas, hábitats, paisajes, bellezas escénicas y especiales de importancia nacional e internacional.

**4.2.1.3 Áreas Protegidas de Interés Turístico y Ecológico:** Aquellas otras áreas del SINAP donde se contempla la posibilidad de actividades turísticas, bajo las categorías “Paisajes Terrestres y Marinos Protegidos” y “Reservas Biológicas”; y la posibilidad de actividades ecoturísticas de bajo impacto, bajo las categorías de “Reservas Biológicas” y “Refugios de Vida Silvestre”.

**4.2.2.- Sitios de Interés Turístico y Cultural:** Áreas tales como parques municipales, museo, parques arqueológicos, vías públicas, u otros sitios públicos, no necesariamente designadas en el SINAP manejado por el MARENA o en otros registros mantenidos por el Instituto Nicaragüense de Cultura (INC), como el del Patrimonio Cultural Nacional, o por los Municipios, pero que por su interés turístico y/o cultural han sido aprobados por el INTUR para inversiones que benefician a sus titulares como gastos deducibles del Impuesto Sobre la Renta bajo los términos de esta Ley.

**4.2.3.- Conjuntos de Preservación Histórica:** Espacios combinados, propiedades privadas y/o públicas, ubicados en áreas urbanas u otras, que pueden o no integrarse a Monumentos Nacionales o

Históricos, que pueden o no integrar Sitios Públicos de Interés Turístico y Cultural, los cuales, por merecer preservarse en su conjunto, en el interés tanto cultural / histórico, como turístico, sean aprobados por el INTUR, en consenso con el INC, para inversiones que benefician a sus titulares bajo los términos de esta Ley.

**4.2.3.1 Reglamento de Conjuntos de Preservación Histórica:** Documento formulado por el INTUR, en consenso con el INC, que dicta las condiciones bajo las cuales, inversiones y aportaciones para proyectos en los Conjuntos de Preservación Histórica, cualifican para los efectos de esta Ley.

**4.3.- Actividad Turística de Transporte Aéreo:** Servicios proporcionados por empresas que se dediquen al transporte aéreo de personas dentro del territorio nacional y cuya contribución a la función turística esté certificada por el INTUR para los efectos de esta Ley.

**4.4.- Actividad Turística de Transporte Acuático:** Servicios proporcionados por empresas que se dediquen al transporte acuático de personas dentro del territorio nacional y cuya contribución a la función turística esté certificada por el INTUR, y todas las actividades de las personas, naturales o jurídicas, que se dediquen al deporte acuático para fines turísticos y recreativos por medio de hidronaves, lanchas para la pesca deportiva, yates, veleros y embarcaciones no motorizadas u otros accesorios recreativos, como planchas de surf y vela, eskis náuticos, equipos de buceo, y cualesquiera otros utilizados para el deporte acuático, y para los efectos de esta Ley.

**4.5.- Actividad de Turismo Interno y Receptivo; y de Transporte Colectivo Turístico-Terrestre:** Servicios proporcionados por empresas, llamadas Operadoras de Viaje (Tour-Operadores) que se dediquen a operar turismo interno y receptivo en el territorio nacional; y por empresas que se dediquen a transportar personas entre aeropuertos, muelles, hoteles y otros destinos turísticos, dentro y hacia los

puestos fronterizos de la República de Nicaragua; y cuya contribución a la función turística esté certificada por INTUR para los efectos de esta Ley.

**4.6.- Actividades Turísticas en Servicios de Alimentos, Bebidas y Diversiones:** La titularidad y/o la administración de instalaciones que ofrecen servicios de alimentos, bebidas y diversiones a turistas y visitantes en restaurantes, bares, “Mesones Turísticos”, discotecas, clubes nocturnos y casinos, que demuestren su carácter y vínculo primordial con el turismo y que sean declaradas de interés turístico por el INTUR. Cualificarán bajo esta ley si cumplen con el Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones.

4.6.1 **“Mesones de Nicaragua”:** Marca registrada por el INTUR y sello de calidad otorgado por el INTUR para distinguir aquellas instalaciones de servicios de alimentos y bebidas, que se distinguen como acogedores y pintorescos, por su cocina tradicional y/o regional de calidad, por la higiene y la limpieza que caracterizan su operación e instalaciones, excelente servicio, tarifas razonables, y también por su excelente armonización arquitectónica y decorativa interior y exterior con el entorno en que se encuentran. Cualificarán bajo esta Ley y para otros beneficios del Programa de Mesones de Nicaragua del INTUR si cumplen con los requisitos específicos en cuanto a Mesones de Nicaragua en el Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones.

4.6.2 **Programa de Mesones de Nicaragua:** Programa auspiciado por el INTUR para fomentar e impulsar, con los incentivos de esta Ley y con otras medidas específicas de promoción y mercadeo elaboradas e implementadas gratuitamente por el Instituto, la creación de una red nacional de Mesones, que se dediquen a la afición y/o gastronomía de cocina tradicional y regional, que podrán ser instalaciones nuevas, o aquellas que existen cuando sus titulares emprendan inversiones nuevas con el propósito de mejorar y remodelar dichas instalaciones para cualificar bajo las normas y criterios que

conciernan a los Mesones de Nicaragua promovidos con el sello de calidad del INTUR en el Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones.

**4.6.3 Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones:** Documento formulado por el INTUR que dicta las normas y condiciones bajo las cuales las diferentes actividades turísticas en servicio de alimentos, bebidas y diversiones cualifican para los efectos de esta Ley, y que define el programa promocional de Mesones de Nicaragua. El Reglamento distingue normas para:

- 1) Restaurantes con o sin Bares.
- 2) Las instalaciones llamadas “Mesones de Nicaragua”.
- 3) Discotecas y Clubes Nocturnos.
- 4) Casinos, Instalaciones de Hipódromos y Otras para Carreras con Sistema de Apuestas, y otros juegos de Azar.

**4.7.1.- Filmación de Películas de Beneficio Turístico:** Producción por empresas que dentro del territorio nacional se dediquen a la filmación de películas de largo metraje, orientadas al mercado internacional y que sean transmitidas al exterior, y cuya contribución y beneficio para la función turística esté certificada por el INTUR para los efectos de esta Ley.

**4.7.2 Eventos Artísticos, Deportivos y otros, de Beneficio Turístico:** Producción por empresas que dentro del territorio nacional se dediquen a la producción de eventos artísticos, deportivos, y otros orientados al mercado internacional y que sean transmitidos al exterior, con la condición de que proyecten antes, durante, o al final del evento, imágenes que promueven el turismo hacia Nicaragua, y cuya contribución y beneficio para la función turística esté certificada por el INTUR para los efectos de esta Ley.

**4.8 Actividad Turística en el Arrendamiento de Vehículos Terrestres y Acuáticos:** Servicios ofrecidos por personas naturales o jurídicas, que disponen o quieren disponer de una flota con un mínimo de veinte (20) vehículos terrestres, o en el caso de vehículos acuáticos, de un mínimo de un (1) vehículo o nave, excepto que para el alquiler de motos náuticas el mínimo es de seis (6) vehículos, con la condición de que todos estos vehículos estén exclusivamente dedicados a ser arrendados al público por períodos determinados.

**4.9.- Actividades y Equipamientos Turísticos Conexos:** La titularidad y/o la administración de instalaciones proporcionando servicios a turistas y a visitantes para actividades conexas al turismo que no son las actividades turísticas en el Servicio de la Industria Hotelera, las inversiones en Monumentos, Sitios y Conjuntos de Preservación Histórica, y el servicio de Alimentos, Bebidas y Diversiones, pero que sin embargo pueden ser combinadas con dichas actividades, con autorización y certificación del INTUR, y para los efectos de esta Ley.

Entre dichas actividades y equipamientos turísticos conexos, se incluyen: obras y equipamientos para el desarrollo de infraestructuras relacionadas con un proyecto turístico aprobado por el INTUR bajo esta Ley, tales como aeropuertos, muelles, accesos, abastecimiento de agua, energía y telefonía, plantas de tratamiento de aguas negras; rehabilitación de instalaciones públicas relacionadas con la actividad turística y recreativa; centros de adiestramiento y capacitación vocacional en servicios turísticos; instalaciones como campos de golf, canchas de tenis y para otros deportes turísticos como el tiro al blanco, el aerodelismo, hipódromos y centros hípicas; centros de convenciones y conferencias; museos privados y zonas de exploración e investigación arqueológica, con la condición de que sean manejadas con las debidas consultas y autorizaciones del INC; parques temáticos, acuarios y marinas; parques ecológicos, botánicos, y parques e instalaciones submarinas, instalaciones para el buceo y submarinismo, con la condición de que sean manejados con las debidas consultas y

autorizaciones del MARENA; instalaciones turísticas en áreas de cuevas y cavernas, de bosques y manglares, cañones y farallones, y de aguas termales instalaciones para la operación del ecoturismo y del turismo especializado de aventura, de safaris fotográficos, de la caza, para el paracaidismo, el alpinismo, la subida en globos, y cualesquiera otras que determine el INTUR.

**4.10.1.- Desarrollo de las Artesanías Nicaragüenses:** Actividad por parte de personas naturales o jurídicas que se dediquen a la elaboración y fabricación de artesanías individuales, a la producción artesanal, y al comercio de venta y reventa de objetos decorativos y/o utilitarios, hamacas, muebles artesanales, sombreros, vestidos, adornos y accesorios típicos, y artes populares tradicionales, exceptuando aquellos productos aún elaborados artesanalmente que pertenecen a la industria tabacalera. Las artesanías se consideran estrechamente relacionadas y de importancia para el turismo, y por esta razón del INTUR se propone incentivar la fabricación, producción y comercio de las mismas. Para el propósito de esta Ley, artesanías nicaragüenses son todas aquellas artesanías, objetos artesanales, y productos de las artes populares tradicionales como cerámica, pintura y escultura, que son hechos exclusivamente a mano y/o con utensilios de mano y exclusivamente dentro del territorio de Nicaragua, y que excluyen y se distinguen de las creaciones llamadas y clasificadas como Artes Plásticas o “Bellas Artes”.

**4.10.2 Rescate de Industrias Tradicionales en Peligro:** Actividad por parte de personas naturales o jurídicas que se considera, igualmente a las artesanías, estrechamente relacionada y de importancia para el turismo, y que por estar en peligro de desaparición, el INTUR, en consenso con el INC, se interesa en rescatar y revivir con los incentivos de esta Ley. Se trata por ejemplo, de la operación, y de fabricación artesanal y reparación o rehabilitación de coches y berlinas tiradas por caballos, así como de la artesanía de herrería colonial y de la restauración profesional de obras precolombinas y/o del arte colonial.

**4.10.3 Producciones de Eventos de Música Típica y del Baile Folklórico:** Actividad por parte de artistas y asociados de artistas populares de la música típica y del baile folklórico, que se considera igualmente relacionada y de importancia para el turismo, y que el INTUR, en consenso con el INC, se interesa en impulsar y promover en todo el territorio nacional.

**4.10.4 Impresos y Materiales de Promoción Turística:** Todo tipo de impresos, libros, mapas y guías, postales fotografías, afiches, y otros materiales videográficos y acústicos (cintas, cassettes, discos compactos, etc.), producidos y distribuidos gratuitamente o para la venta, con el propósito de promover el turismo.

**4.10.5 Registro de Artesanos y de las Industrias Tradicionales, Registro de Música Típica y del Baile Folklórico:** Registro Doble, o en dos (2) partes, que mantiene el INC de todos los artesanos y artistas de la música y del baile, y agrupaciones individuales o jurídicas de este género, incluyendo aquellas personas que se dediquen a dichas Industrias Tradicionales. Para entrar y pertenecer en el Registro, las personas deberán demostrar que se dedican exclusivamente o principalmente al oficio artesanal que les corresponde y que cumplen con el Reglamento de Artesanos y Artistas de la Música y del Baile Folklórico del INC. Por su parte el INC mantendrá al día y actualizará el Registro continuamente o al menos anualmente para los efectos de cualificar a los beneficiarios de esta Ley. En el caso de personas o empresas que se dediquen a revender artesanías, ellas figurarán en el Registro de Inversiones que mantiene el INTUR.

**4.11.1 Regiones Turísticas de Nicaragua:** Las seis (6) regiones del territorio nacional identificadas por su potencial de desarrollo turístico en el estudio extensivo completado para el Ministerio de Turismo en 1995, y que sirvió de base programática para establecer la presente política de desarrollo turístico nacional.

**4.11.2 Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (Z.E.P.D.T):** Zonas de particular interés turístico que forman parte de las seis (6) Regiones Turísticas de Nicaragua, y que son así designadas por el INTUR con el propósito de guiar y planificar el desarrollo en estas zonas de máxima prioridad para el desarrollo turístico nacional, a través de Planes Maestros de uso de terreno e infraestructura, y de guías generales y/o específicas para facilitar y dirigir la inversión pública y privada en dichas áreas. El INTUR reconoce cuatro tipos distintos de (Z.E.P.D.T):

- 1) Zonas de Interés Nacional Estratégico para el Turismo,** que son aquellas que carezcan de la infraestructura básica para su desarrollo.
- 2) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Urbano/Cultural/Histórico,** con Planes Maestros siendo formulado por el INTUR con la participación del INC y de los Municipios interesados.
- 3) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Ambiental/Natural/Ecológico,** con Planes Maestros siendo formulados por el INTUR con la participación del MARENA y de los Municipios interesados.
- 4) Zonas Especiales de Interés Turístico de Carácter Puntual,** que son áreas pequeñas que sin requerir la elaboración de un Plan Maestro, ameriten atención y tratamiento especial como recurso turístico.

**4.12.- Concesiones Turísticas:** Contratos otorgados por el Poder Ejecutivo, a través del INTUR, al sector privado para desarrollar y/u operar instalaciones y servicios de actividades turísticas públicas, en áreas que son propiedades del Estado o del INTUR.

**4.13.- Registro de Inversiones Turísticas:** Registro Oficial creado y mantenido por el INTUR, en donde se inscriben las personas naturales o jurídicas que deseen acogerse al régimen de incentivos al que se refiere esta Ley.

**4.14.- Derechos e Impuestos:** Bajo “Derechos” se entiende normalmente el Derecho Arancelario de

Importación (D.A.I), y el Arancel Temporal de Protección (A.T.P); bajo “impuestos” se entiende normalmente el Impuesto Específico de Consumo (I.E.C) y el Impuesto General al Valor (I.G.V).

### **CAPITULO III**

#### **INCENTIVOS Y BENEFICIOS**

**Artículo 5.-** Con el objeto de promover la inversión en actividades turísticas, El INTUR otorgará los incentivos y beneficios fiscales siguientes:

**5.1.-** A las empresas que brinden Servicios de la Industria Hotelera, que inviertan en la construcción, remodelación, ampliación, equipamiento, rehabilitación y desarrollo de Hoteles, Moteles y de otras instalaciones similares como Condo-hoteles, Apartahoteles, etcétera, según el Reglamento de hospedería del INTUR con un mínimo de quince (15) habitaciones, y cuya inversión mínima, por proyecto e incluyendo el valor del terreno, sea en dólares o su equivalente en moneda nacional: Quinientos mil dólares (US\$ 500.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el área urbana de Managua.

Ciento cincuenta mil dólares (US\$ 150.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el resto de la República.

Si dicha inversión cualifica bajo el programa de Paradores de Nicaragua del INTUR, la inversión mínima se reduce a Doscientos mil dólares (US\$ 200.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el área urbana de Managua y Ochenta mil dólares (US\$ 80.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el resto de la República.

En el caso de Hospederías Mínimas, como hostales, albergues, cabañas, etcétera, la inversión mínima se reduce en Cien mil dólares (US\$ 100.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en Managua y Cincuenta mil dólares (US\$ 50,000.00) o su equivalente en moneda nacional, en los

Departamentos.

En el caso de áreas de acampar (camping y caravanning) las condiciones mínimas se reducen, en la inversión a Cien mil dólares (US\$ 100.000.00) o su equivalente en moneda nacional.

En el caso de los Hoteles y Hospedería Mínimas ya establecidos, que realicen una inversión del 35% del valor del mismo que se encuentren prestando servicios y que tenga autorización y sello de calidad del INTUR, también serán beneficiados con los incentivos que otorga esta Ley.

5.1.1 Exoneración de derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de los materiales de construcción y de accesorios fijos de la edificación.

Los materiales y accesorios a exonerarse se deben utilizar en la construcción y equipamiento de los servicios de hotelería y se otorgará dicha exoneración, si estos artículos no se producen en el país o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

5.1.2.- Exoneración de derechos e impuestos de importación y/o del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de enseres, muebles equipos, naves, vehículos automotores de doce (12) pasajeros o más, y de carga, que sean declarados por el INTUR necesarios para establecer y operar la actividad turística, y en la compra de equipos que contribuyan al ahorro de agua y energía, y de aquellos necesarios para la seguridad del proyecto, por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que dicha empresa ha entrado en operación.

5.1.3.- Exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I), por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que la actividad turística ha entrado en

operación. Esta exoneración cubrirá únicamente los bienes inmuebles propiedad de la empresa, utilizados exclusivamente en la actividad turística.

5.1.4.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) aplicables a los servicios de diseño/ingeniería y construcción.

5.1.5.- Exoneración parcial del ochenta por ciento (80%) del Impuesto Sobre la Renta, por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que dicha Empresa ha entrado en operación. Si el proyecto está situado en una Zona Especial de Planeamiento y Desarrollo Turístico, la exoneración será del noventa por ciento (90%). Si el proyecto cualifica y está aprobado además bajo el Programa de Paradores, la exoneración será del cien por ciento (100%). La empresa tendrá la opción de diferir anualmente y hasta por un período de tres (3) años la aplicación e iniciación del período de exoneración de diez (10) años sobre dicho impuesto.

5.1.6.- Dentro del período concedido para las exoneraciones, si la empresa decide hacer una ampliación y/o renovación sustancial del proyecto, el período de exoneración se extenderá por otros diez (10) años, que se contarán a partir de la fecha en que el INTUR declare que la empresa ha completado dicha inversión y ampliación. En este caso, el proyecto de ampliación se someterá como si fuera un nuevo proyecto, y la inversión mínima deberá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la inversión aprobada y realizada inicialmente. La extensión de exoneración de los impuestos se aplicará entonces, por un nuevo período de diez (10) años, al total de la actividad turística de la empresa en el proyecto.

5.1.7.- Para estas empresas que invierten en instalaciones turísticas que cumplan con los criterios y normas especiales dictados bajo el Programa auspiciado por el INTUR para fomentar e impulsar la creación de una red nacional de “Paradores de Nicaragua”, se les otorgarán gratuitamente incentivos

específicos de promoción y mercadeo elaborados por el Instituto en la forma de publicidad y divulgación en ferias nacionales e internacionales, impresos, panfletos y mapas, conexión a un eficiente sistema de reservaciones, promoción en el internet, etcétera.

5.1.8.- Para los fines del cómputo de depreciación sobre los bienes, se procederá de conformidad con la Ley de Justicia Tributaria y Comercial y su Reglamento.

**5.2.-** A las personas naturales y jurídicas que efectúen inversiones en proyectos privados y/o públicos, de mejoras, promoción y capacitación de la actividad turística, situados en las Áreas Protegidas del SINAP designadas como Monumentos Nacionales e Históricos, Parques Nacionales, Otras Áreas Protegidas de Interés Turístico, y en Sitios Públicos de Interés Turístico y Cultural, y en la restauración de propiedades privadas que forman parte de los Conjuntos de Preservación Histórica, que el INTUR en consenso con el MARENA y/o el INC conjuntamente autoricen que cumplan con las normas arquitectónicas de conservación histórica y de protección ecológica establecidas según cada caso y por la(s) correspondiente(s) institución(es), y cuya inversión mínima sea, en dólares o su equivalente en moneda nacional:

Cien mil dólares (US \$ 100.000.00) o su equivalente en moneda nacional, incluyendo el valor del terreno y de la estructura, en el caso de propiedades privadas en Conjuntos de Preservación Histórica.

Cuarenta mil dólares (US \$ 40.000.00) o su equivalente en moneda nacional, para proyectos en las áreas protegidas del SINAP.

Cantidad en dólares o su equivalente en moneda nacional, a determinar por INTUR para aportaciones en proyectos de mejoras, promoción y capacitación, en áreas públicas dentro de los Conjuntos de Preservación Histórica, en las áreas del SINAP, y en otros Sitios Públicos de interés turístico.

5.2.1 Exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR certifique que la obra ha sido completada y que se cumplieron las condiciones y normas dictadas para el proyecto.

En el caso de una restauración parcial de una propiedad situada en un conjunto de Preservación Histórica, es decir la mejora externa y solamente de la fachada, pero que incluye las mejoras previstas para la acera y el sistema de iluminación pública previsto, y que cumple con las normas del plan de restauración para el conjunto en cuanto a la fachada, y en cuyo caso no se requiere una cifra mínima de inversión, se otorgará una exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) por el término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de certificación por el INTUR y de la(s) correspondiente(s) institución(es).

5.2.2.- Exoneración del Impuesto Sobre la Renta de las utilidades que son producto de una actividad turística autorizada por el INTUR o del alquiler a terceros en propiedades restauradas en los Conjuntos de Preservación Histórica, durante diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR certifique que la obra ha sido completada y que se cumplieron las condiciones y normas dictadas para el proyecto.

5.2.3 Exoneración por una sola vez de los derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de materiales, equipos y repuestos que se utilicen para construcción, restauración y equipamiento de la propiedad.

Los materiales y equipos a exonerarse se deben de utilizar en la construcción y equipamiento de los edificios que están siendo restaurados y se otorgará dicha exoneración, si estos artículos no se producen en el país o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

5.2.4.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) aplicable a los servicios de diseño/ingeniería y construcción.

5.2.5.- Dentro del período concedido para las exoneraciones, si las personas quieren obtener una extensión de las mismas, deberán solicitarlo al INTUR. Se hará entonces una inspección del lugar para constatar el estado y las condiciones actuales de restauración de la propiedad y para determinar las mejoras exigidas por el INTUR en consenso con las otras instituciones que corresponden, para obtener una extensión de la exoneración de acuerdo al Reglamento de Conjuntos de Preservación Histórica. Se le concederá un plazo de tiempo para ejecutar las mejoras requeridas, y una vez completadas las mismas, si cumplen las condiciones establecidas, se otorgará una extensión del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) y del Impuesto Sobre la Renta, por un período adicional de diez (10) años.

5.2.6.- La falta de cumplimiento, en la opinión del INTUR, con las normas arquitectónicas y de conservación histórica establecidas para los Conjuntos de Preservación Histórica, por parte de los beneficiarios dará lugar a la suspensión inmediata de todas las exoneraciones concedidas, y a posibles otras sanciones, de acuerdo a los términos que establezca el Reglamento de esta Ley.

5.2.7.- Para contribuciones de personas naturales o jurídicas que decidan participar económicamente en la realización de proyectos de interés público tales como para restauración o mantenimiento e iluminación de monumentos y edificios, parques municipales, museos, parques arqueológicos, en los Monumentos Nacionales e Históricos, Parques Nacionales y otras Áreas Protegidas de Interés Turístico, en sitios públicos de interés Turístico y Cultural, en los Conjuntos de Preservación Histórica, así como en proyectos para la promoción y capacitación en el desarrollo de la actividad turística, que han sido aprobados por el INTUR en concertación con el INC y/u otros Entes pertinentes del Estado y Municipios, y en cuyos casos la inversión mínima será establecida por el INTUR, se podrá considerar como gasto deducible del Impuesto Sobre la Renta al monto total invertido en tales obras, con la

certificación correspondiente del INTUR en cuanto al monto de la inversión y a la fecha de realización y terminación del proyecto.

**5.3.- A las empresas de Transporte Aéreo**, cuya contribución a la función turística esté certificada por el INTUR, la exoneración de derechos e impuestos a la importación y/o del Impuesto General al Valor (I.G.V), en la compra local de:

5.3.1.- Equipos de aviación; materiales y equipos de informática y telecomunicación; y otros equipos relacionados directamente a la aviación y a los servicios proporcionados a los pasajeros.

5.3.2.-Material promocional, publicitario y papelería del uso exclusivo de la empresa de transporte aéreo.

5.3.3.- Equipos necesarios para la atención de los servicios de rampa.

5.3.4.- Combustible de aviación de cualquier clase.

#### **5.4 A las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades del Transporte**

##### **Acuático:**

5.4.1 Exoneración de derechos e impuestos a la importación, o del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de embarcaciones nuevas de más de doce (12) plazas, y de accesorios nuevos que se utilizan para el transporte marítimo colectivo de pasajeros.

5.4.2 Exoneración de derechos e impuestos, excepto el I.G.V para la importación de hidronaves, lanchas recreativas para fines turísticos, yates, veleros, lanchas de pesca, aperos de pesca y embarcaciones no motorizadas u otros accesorios recreativos (tales como planchas de surf y vela, eskis, equipos de buceo, etcétera) utilizados para el deporte acuático.

5.4.3 Exoneración de tasas, impuestos y servicios, en concepto de arribo y fondeo para los yates de turismo que visiten los puertos de Nicaragua, cuya estadía no exceda de noventa (90) días.

**5.5 A las empresas que se dediquen a operar Turismo Interno y Receptivo** (Agencias de viaje), (Tours Operadores) y Transporte Colectivo Turístico-Terrestre entre aeropuertos, muelles, hoteles y otros destinos turísticos en la República de Nicaragua.

5.5.1 Exoneración de los derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) de vehículos nuevos o usados en perfecto estado mecánico como buses, microbuses de doce (12) pasajeros o más; de vehículos nuevos de doble tracción y de más de seis (6) pasajeros y en dicho caso solamente si los mismos son utilizados exclusivamente por Operadoras de Viaje (Tours Operadores) que son especializados en la operación de caza y aventura; y de material promocional y publicitario, siempre y cuando las empresas hayan sido acreditadas por el INTUR y los vehículos sean declarados por el INTUR necesarios para la debida operación de dicha actividad, previa opinión favorable del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

5.5.2 Exoneración de derechos e impuestos a la importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V), en la adquisición de equipos de informática y sus accesorios. El mismo tratamiento se otorgará a los equipos de telecomunicación o cualquier otro que tenga relación directa y necesaria con el servicio de turismo interno y receptivo.

5.5.3.- Exoneración de derechos e impuestos a la importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la adquisición de armas de fuego para cacería, municiones y avíos para la pesca deportiva.

**5.6.- A las empresas que se dediquen a Servicios de Alimentos, Bebidas, y Diversiones en Restaurantes, bares, mesones gastronómicos, discotecas y clubes nocturnos**, cuya inversión mínima incluyendo el valor del terreno sea de Cien mil dólares (US \$100,000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el área urbana de Managua y de Treinta mil dólares (US \$30,000.00) o su equivalente en

moneda nacional, en el resto de la República:

En el caso de los casinos, estos deberán estar situados en el conjunto de Hoteles de cien (100) o más habitaciones.

En el caso de los Restaurantes, Clubes Nocturnos, Bares y Discotecas, Casinos ya establecidos que realicen una inversión del 35% del valor del mismo que se encuentren prestando servicios y que tengan autorización y sello de calidad del INTUR, también gozarán de los incentivos que otorga esta Ley.

5.6.1.- Exoneración de derechos de impuestos de importación y/o del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de los materiales de construcción y de accesorios fijos de la edificación.

Los materiales y accesorios a exonerarse deben utilizarse en la construcción y equipamiento de las instalaciones y se otorgará si estos artículos no se producen en el país, o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

5.6.2.- Exoneración de derechos e impuestos de importación y/o del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de enseres, muebles, equipos, lanchas y/o vehículos automotores de doce (12) pasajeros o más, nuevos o usados en perfecto estado mecánico y de carga que sean declarados por el INTUR necesarios para establecer y operar la actividad turística, y en la compra de equipos que contribuyan al ahorro de agua y energía, y de aquellos necesarios para la seguridad del proyecto, por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que dicha empresa ha entrado en operación.

5.6.3.- Exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I), por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que dicha empresa ha entrado en operación. Esta exoneración cubrirá únicamente los bienes inmuebles propiedad de la empresa que son utilizados

exclusivamente en la actividad turística.

5.6.4.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) de los servicios de diseño/ ingeniería y de construcción.

5.6.5.- Para los fines de cómputo de depreciación sobre los bienes inmuebles, se procederá de conformidad a la Ley de Justicia Tributaria y Comercial y su Reglamento.

5.6.6 Para estas empresas que invierten en instalaciones turísticas, que cumplan con los criterios y normas especiales auspiciado por el INTUR para fomentar e impulsar la creación de una Red Nacional de “Mesones de Nicaragua” que se dediquen a la afición y/o gastronomía de cocina tradicional y regional, se les otorgarán gratuitamente incentivos específicos de promoción y mercadeo elaborados por el Instituto en la forma de publicidad y divulgación en ferias nacionales e internacionales impresos, panfletos y mapas, promoción en el internet, etcétera.

**5.7.- A las empresas que dentro del territorio nacional realicen actividades de Filmación de Películas de largo metraje,** que tengan carácter internacional, de Eventos Artísticos, Deportivos y otros de naturaleza internacional y de beneficios general para el turismo, que sean transmitidas al exterior, que promuevan el turismo en la República de Nicaragua:

5.7.1.- Exoneración total del Impuesto Sobre la Renta derivado de las ganancias de dicha producción o evento.

5.7.2.- Exoneración de cualquier impuesto nacional o municipal que regule la producción o el evento.

5.7.3.- Exoneración temporal de los derechos e impuestos de importación, contribución, gravamen tasas o derechos de cualquier clase que recaigan sobre la introducción de equipos, útiles, repuestos, material técnico que la empresa de comunicación y producción introduzca para la transmisión a otros

países y de todo el material que se utilice durante el evento, los cuales deberán ser re-exportados al terminar la actividad.

5.7.4.- Exoneración de Impuesto Sobre la Renta a los deportistas y artistas nacionales y extranjeros, que participen en dichas producciones y eventos.

**5.8.- A las empresas nuevas o existentes que se dediquen al Arrendamiento de Vehículos, terrestres y/o acuáticos a turistas,** debidamente autorizados por el INTUR:

5.8.1 Exoneración cada dos (2) años del 50% del monto de los derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) para la adquisición de vehículos nuevos destinados para arrendar a turistas, y previo opinión favorable del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Estos vehículos serán debidamente identificados con el distintivo que extenderá el INTUR, sin perjuicio de la documentación que le corresponda al Ministerio de Construcción y Transporte, a la Dirección Nacional de Tránsito, u otros Entes afines.

5.8.2 Exoneración cada dos (2) años de derechos e impuestos a la importación del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la adquisición de computadoras, sus accesorios y demás equipos de telecomunicación que se utilicen en las operaciones propias de las empresas de arrendamiento de vehículos.

5.9.- A las empresas que inviertan en Actividades y Equipamientos Turísticos Conexos para la construcción, equipamiento, desarrollo de infraestructura de acceso, abastecimiento de agua, energía y telefonía, planta de tratamiento, rehabilitación y operación de facilidades públicas relacionadas con la actividad turística y recreativa, tales como centros de adiestramiento y capacitación vocacional en servicios turísticos, campos de golf y canchas de tenis que forman parte de complejos turísticos, y para otros deportes turísticos como el tiro al blanco, hipódromos y centros hípicas, centros de convenciones, parques temáticos, museos y zonas arqueológicas, parques ecológicos, botánicos y zoológicos, centros

especializados en turismo de aventura, de la caza, del paracaidismo, de excursiones en globos, del alpinismo, y de ecoturismo en general, aeropuertos, muelles, acuarios y marinas, que obtienen la aprobación específica del INTUR, y cuya inversión mínima por proyecto e incluyendo el valor del terreno, sea en dólares o su equivalente en moneda nacional:

Doscientos cincuenta mil dólares (US \$250,000.00) o su equivalente en su moneda nacional, en el área urbana de Managua.

Cien mil dólares (US \$100,000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el resto de la República.

Si dicha inversión se realiza en un proyecto a desarrollar en conjunto con inversiones que cualifican bajo la presente Ley como inversiones en la actividad turística hotelera (Arto. 5,1 supra), en monumentos y conjuntos históricos (Arto. 5,2 supra) y en servicios de alimentos, bebidas y diversiones (Arto. 5,6 supra), dicha inversión mínima de Doscientos cincuenta mil dólares (US \$250,000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el área urbana de Managua y de Cien mil dólares (US \$100,000.00) o su equivalente en moneda nacional, afuera de dicha área se aplica al conjunto de la inversión.

5.9.1.- Exoneración de derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) por el término de diez (10) años, en la adquisición de los materiales, equipos y accesorios necesarios para la construcción, equipamiento y desarrollo de la actividad turística, en la adquisición de vehículos automotores destinados exclusivamente para el uso de la actividad turística previa autorización del INTUR, y en la compra de equipos que contribuyen al ahorro de agua y energía, y de aquellos necesarios para la seguridad del proyecto.

Los materiales y accesorios a exonerarse deben utilizarse en la construcción y establecimiento de las actividades y equipamiento turísticos y se otorgará si estos artículos no se producen en el país, o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

5.9.2.- Exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR certifique que la obra ha sido completada y que se cumplieron las condiciones y normas dictadas para el proyecto.

5.9.3.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) aplicable a los servicios de diseño/ingeniería y construcción.

5.9.4.- Exoneración parcial del ochenta por ciento (80%) del Impuesto Sobre la Renta por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que la empresa ha entrado en operación. Si el proyecto está situado en una Zona Especial de Planeamiento y Desarrollo Turístico, la exoneración será del noventa por ciento (90%). Si la actividad turística conexas se está desarrollando bajo el programa de Paradores de Nicaragua la exoneración será del cien por ciento (100%). La empresa tendrá la opción de diferir anualmente y hasta por un período de tres (3) años la aplicación e iniciación del período de exoneración de diez (10) años sobre dicho impuesto.

5.9.5.- Dentro del período concedido para las exoneraciones, si la empresa decide hacer una ampliación y/o renovación sustancial del proyecto, el período de exoneración se extenderá por otros diez (10) años, que se contarán a partir de la fecha en que el INTUR declare que la empresa ha completado dicha inversión y ampliación. En este caso, el proyecto de ampliación se someterá como si fuera un nuevo proyecto, y la inversión mínima deberá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la inversión aprobada y realizada inicialmente. La extensión de exoneración de los impuestos se aplicará entonces, por el nuevo período de diez (10) años, al total de la actividad turística de la empresa en el proyecto.

5.9.6.- Exoneración por diez (10) años de los impuestos de cualquier clase o denominación que recaigan sobre el uso de los muelles o aeropuertos construidos por la empresa. Estas facilidades podrán

ser utilizadas en forma gratuita por el Estado.

5.9.7.- Para los fines de cómputo de depreciación sobre los bienes inmuebles, se procederá de conformidad a la Ley de Justicia Tributaria y Comercial y su Reglamento.

**5.10.- A las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades para el Desarrollo de las Artesanías Nacionales,** el Rescate de Industrias Tradicionales en Peligro, y producciones de Eventos de Música Típica y del baile folklórico y la producción y venta de impresos, obras de arte manuales y Materiales de Promoción Turística:

5.10.1.- Exoneración de derechos e impuestos a la importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la adquisición de materiales y productos gráficos e impresos para la promoción del turismo, y de los materiales y equipos utilizados exclusivamente para la producción de artesanías, tales como hornos, esmaltes, hilo usado para las hamacas, mimbre, equipos de carpintería y para esculpir la piedra, equipos y utensilios especializados en la fabricación o el uso tradicional de coches y berlinas tirados por caballos, y equipos e instrumentos musicales utilizados exclusivamente para la producción de eventos folklóricos y de música típica, previa autorización conjunta del INTUR.

Los materiales y equipos a exonerarse deben utilizarse en la producción de dichas artesanías y eventos, y se otorgará dicha exoneración si estos artículos no se producen en el país, o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

5.10.2.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) sobre la venta de artesanía elaboradas por el artesano que las vende, sobre las ventas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a las industrias tradicionales, y por aquellas que se dediquen exclusivamente a la venta y reventa de artesanías nacionales hechas a mano, cuyo precio unitario de venta por el artesano que las elabora o por

venta por el que las revende no sobrepasa los trescientos dólares (US\$ 300.00) o su equivalente en moneda nacional con la condición de que dichas personas inviertan un mínimo de Cincuenta mil dólares (US\$ 50,000.00) o su equivalente en moneda nacional en las instalaciones, incluyendo valor del terreno y edificación, gastos para mejoras a la propiedad y para la compra del inventario inicial de artesanías, o su equivalente en moneda nacional para la creación de comercios exclusivamente dedicados a la venta de dichas artesanías.

Esta exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) también se extiende, sin límite en cuanto a precio facturado, a la fabricación y rehabilitación de coches y berlinas tirados por caballos y al producto de otras industrias tradicionales aprobadas por el INTUR, y a la venta de eventos de música típica tradicional y de bailes folklóricos por artistas individuales o agrupados.

El período de exoneración contará con respecto a los artesanos y artistas o grupos de artistas en actividades folklóricas, a partir de la fecha en que dichos artesanos, artistas o grupos hayan sido inscritos en el “Registro de Artesanos y de las Industrias Tradicionales” y en el “Registro de Música Típica y del Baile folklórico” del INC, de acuerdo al Reglamento de esta Ley; y con respecto a centros para la comercialización de las artesanías, por un período de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR certifique que se cumplió con el requisito de inversión mínima inicial y que ha empezado la operación del negocio. La exoneración está condicionada a que ninguna artesanía con un precio individual de más de Trescientos dólares (US\$ 300.00), o su equivalente en moneda nacional sea vendida directamente por el artesano que la elabora o vendida por la persona natural o jurídica que la revende.

5.10.3.- Exoneración del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR haya certificado que el proyecto ha sido completado.

5.10.4.- Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) aplicable a servicios de diseño/ingeniería y construcción, y a los servicios de producción y distribución de productos gráficos, impresos y materiales para la promoción del turismo, aprobados por el INTUR.

5.10.5.- Exoneración completa del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo a las utilidades que deriven de su oficio los artesanos, talleres de industrias tradicionales, y artistas de la música y del baile, por el período a partir de la fecha de inscripción de ellos en los Registro del INC; y exoneración parcial del ochenta por ciento (80%) del Impuesto sobre la Renta para las personas y empresas que se dediquen al negocio de venta de artesanía, por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha en que el INTUR declare que dicha actividad ha entrado en operación.

5.10.6.- La falta de cumplimiento por parte de los artesanos que dejan de vender sus propias producciones directamente y exclusivamente, o por parte de los negocios que venden artesanías y otros artículos que no son de origen nicaragüense ni hechos a mano, dará lugar a la suspensión inmediata y permanente de todas las exoneraciones concedidas, así como a exclusión definitiva del Registro de Artesanos del INC; y a otras posibles sanciones bajo esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 6.-** El Poder Ejecutivo, a través del INTUR, podrá declarar “Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico” (Z.E.P.D.T), conforme al numeral 4.11.2 del Artículo 4 de esta Ley.

Entre dichas zonas, están aquellas áreas que reúnan condiciones especiales para la atracción turística, pero que carezcan de la infraestructura básica para su desarrollo. Por dichas razones, estas son zonas donde proyectos “de interés nacional” estratégico para el turismo podrán beneficiarse de incentivos adicionales.

Entre dichas Zonas Especiales también están áreas específicas promovidas por el INTUR de acuerdo a Guías y Planes Maestros formulados en concertación con el INC y el MARENA, para fomentar el turismo en aquellas áreas designadas como focos de desarrollo turístico, sea por el interés y contexto urbano / cultural / histórico, o sea por su interés y contexto ambiental natural / ecológico.

Finalmente están las Zonas Especiales de carácter puntual, que son aquellas áreas de menor extensión territorial, que ameriten atención y tratamiento especial como recurso turístico.

Para fomentar el turismo de proyectos turísticos en dichas zonas especiales, se otorgarán los beneficios siguientes:

6.1.- A las instituciones prestarias que ofrecen financiamiento para empresas promotoras y/u operadoras de proyectos turísticos situados en las Z.E.P.D.T, que han sido específicamente aprobados por el INTUR bajo la presente Ley, se les exonera del Impuesto Sobre la Renta en cuanto a los intereses ganados durante la vigencia del préstamo.

6.2.- A todas las personas naturales o jurídicas, vinculadas o no con el desarrollo o la operación de servicios y actividades turísticas, que inviertan sus utilidades en el desarrollo de dichas zonas Z.E.P.D.T, ya sea en proyectos turísticos propios o por medio de los mecanismos financieros establecidos por acuerdo y según las guías y normas que el MARENA y el Banco Central de Nicaragua (BCN) en coordinación con la Superintendencia General de Bancos y otras Instituciones Financieras, establecerán y desarrollarán en conjunto, tales como sistemas de bonos e instrumentos financieros privados, garantías prestatarias del Estado, y fondos de capital de inversión turística, se les tratará y considerará el monto total de estas inversiones como crédito deducible el Impuesto Sobre Renta.

Además, esas personas naturales o jurídicas pueden invertir un monto no mayor al setenta (70) por ciento del total de su obligación fiscal anual por concepto del Impuesto Sobre la Renta, en el desarrollo

de dichos proyectos turísticos situados en las Z.E.P.D.T, ya sea en proyectos propios o por medio de los mecanismos financieros antes mencionados.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONCESIONES DEL ESTADO**

**Artículo 7.-** Se autoriza al Poder Ejecutivo para que, por conducto del INTUR, otorgue hasta por el término de veinte (20) años la concesión de terrenos e islas que son propiedad del Estado, sin afectar los derechos preexistentes; así como aquellos terrenos que requieran de rellenos que estén destinados al desarrollo turístico, de acuerdo a los planes Maestros para Z.E.P.D.T del INTUR, de áreas con facilidades turísticas que son propiedades del Estado y/o del INTUR; y de áreas para la construcción de marinas, muelles y aeropuertos que el Estado resuelva dedicar a la actividad turística pública.

**Artículo 8.-** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los contratos de concesión podrán celebrarse, en casos especiales, hasta por un término máximo de cincuenta y nueve (59) años, cuando a juicio de la Junta Directiva del INTUR, se trate de proyectos cuyo monto de inversión, impacto económico y potencial de generación de empleos requieran de una relación contractual de mayor duración.

**Artículo 9.-** La falta de cumplimiento del plazo estipulado para desarrollar la actividad turística que se le autorizó a la empresa concesionaria, dará lugar a la pérdida de la concesión, entendiéndose que toda mejora construida sobre el área pasará a ser propiedad del Estado sin costo alguno para éste, sin perjuicio de otras sanciones legales que correspondan.

**Artículo 10.-** Previo al otorgamiento de la concesión deberá publicarse un resumen de la solicitud correspondiente, en forma de cartel, en un medio de comunicación social escrito de circulación nacional. El Reglamento de la presente Ley establecerá el procedimiento.

Además de lo establecido en el párrafo anterior, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El presupuesto asignado a la obra, sus especificaciones técnicas y el correspondiente programa de trabajo.
- 2) El pago de las indemnizaciones en caso que sea necesario.
- 3) La modalidad de los servicios que se prestarán y sus beneficios para los usuarios.
- 4) La capacidad financiera del solicitante y la procedencia de sus recursos.
- 5) La experiencia del solicitante en proyectos similares.

El INTUR, en conjunto con el otro Ente responsable de otorgar la concesión en dependencia de cada caso específico y en lo que fuera aplicable, ejercerá (n) una inspección permanente, en todas las etapas de la concesión del área y/o de la (s) instalación (es), para asegurar que se cumpla con lo pactado.

**Artículo 11.-** El concesionario y en su caso, sus subcontratistas, están obligados a cumplir el programa de trabajo convenido hasta la terminación de la obra. Si no cumplen el programa o la obra no se realiza conforme a las especificaciones técnicas acordadas, se declarará la resolución administrativa del contrato, así como la pérdida de la fianza de cumplimiento brindada y de todos los derechos de la concesión.

**Artículo 12.-** A las empresas que inviertan para el desarrollo turístico y actividades conexas en áreas o facilidades concedidas por el Estado, se les otorgarán los beneficios e incentivos bajo los términos y condiciones de inversión que se estipulen, excepto que el valor del terreno y de las facilidades concedidas no podrán estar incluidos como parte de las inversiones mínimas que condicionan la elegibilidad.

## **CAPÍTULO V**

### **FONDOS DE CAPITAL DE INVERSION TURISTICA**

**Artículo 13.-** Se permite la creación de Fondos de Capital de Inversión Turística, que son instituciones financieras privadas, bajo control regulador de la Superintendencia General de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, para que participen con inversiones en los proyectos que han sido inscritos en el Registro de Inversiones del INTUR.

**Artículo 14.-** Los fondos de Capital de Inversión Turística serán autorizados a recibir fondos privados de toda clase y dichos fondos se beneficiaran de crédito fiscal bajo esta Ley y según Reglamento de Fondos de Capital de Inversión del INTUR. Los Micro, Pequeños y Medianos Empresarios Turístico serán autorizados a recibir créditos para la inversión.

## **CAPÍTULO VI**

### **INSCRIPCIÓN Y REGISTRO DE INVERSIONES**

**Artículo 15.-** Créase el Registro de Inversiones Turísticas, adscrito al INTUR, en el cual deberán inscribirse las personas, naturales o jurídicas, que deseen acogerse al régimen de incentivos al que se refiere la presente Ley.

**Artículo 16.-** Para solicitar la inscripción en el Registro de Inversiones Turísticas, los solicitantes deberán presentar los siguientes documentos:

- 1) Un formulario de inscripción con la debida información general del proyecto que da razón a la solicitud.
- 2) Las cédulas de identificación personal y/o jurídica con respecto al solicitante.
- 3) La documentación completa del proyecto.

16.1.- El formulario, sellado y numerado, será comprado en el INTUR, a un costo de diez (10) dólares, o su equivalente en moneda nacional. Este formulario, a someterse en original y seis (6) copias como primera parte de la solicitud, contendrá la siguiente información general:

1) Nombres y apellidos, nacionalidad, número de cédula de identidad personal o del pasaporte, número del Registro Unico del Contribuyente (RUC), domicilio, teléfono y fax de la persona solicitante en Nicaragua. En el caso de una persona jurídica, se indicarán la razón social, el país de la constitución de la empresa y los datos de inscripción en el Registro Público de su país de origen y en Nicaragua, número de RUC, así como los nombres, domicilio, teléfono y fax de su representante legal en Nicaragua.

2) Nombre y ubicación municipal del proyecto.

3) Monto de la inversión.

4) Número de empleos que proyecta generar.

5) Lista de los documentos sometidos con el formulario y que forman parte de la solicitud.

16.2.- Los documentos de identificación personal y certificaciones a someterse, en original y dos (2) copias, con respecto al solicitante son las siguientes:

1) Copia de la cédula de identidad personal o del pasaporte del solicitante, si se trata de una persona natural; o copia de la cédula de identidad personal o del pasaporte del representante legal, si se trata de una persona jurídica.

2) Título de constitución social de la empresa debidamente inscrito en el Registro Público competente, y certificación librada por el Secretario de la Junta Directiva en la que consten la vigencia y el nombre de sus directores.

16.3.- La solicitud contendrá los siguientes documentos, en original y seis (6) copias, con respecto al proyecto:

- 1) Descripción detallada y precisa de la actividad turística que se propone realizar, incluyendo un plan de situación y otros planos que requiera y amerite el proyecto, tales como plano de mensura, plano de levantamiento topográfico de la propiedad y calendario y fases de realización.
- 2) Título de la propiedad, y su historia registral que abarque como mínimo el período de los últimos diez (10) años, según el Registro de la Propiedad. En el caso de que la persona o empresa solicitante no sea (n) la (s) misma (s) que el (los) titular (es) de la propiedad, será necesario como mínimo la presentación de un poder general judicial.
- 3) Fotocopia de la solicitud de ubicación y de uso de suelo sometida al municipio correspondiente para la actividad propuesta del proyecto, o del documento de aprobación en el caso de que ha sido emitido.
- 4) Documento de Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A), que servirá para la determinación por MARENA y según el caso, de requerir o no una Declaración del Impacto Ambiental (D.I.A) completa y final, como requerimiento para la tramitación del proyecto.
- 5) Costo del Proyecto, y datos y/o evidencia relevantes a la financiación del mismo, incluso concernientes a las fuentes de financiación. En caso de tratarse de un proyecto turístico con una inversión mayor de Doscientos mil dólares (US\$ 200,000.00) o su equivalente en moneda nacional, la solicitud deberá contener el estudio de viabilidad económica del proyecto.
- 6) Cualquier información adicional que, de acuerdo con la naturaleza de la actividad turística propuesta, asistirá a INTUR para evaluar la solicitud en todos sus méritos.

**Artículo 17.-** Recibido el formulario de inscripción con toda la documentación del proyecto requerida, el INTUR deberá proceder, en un término no mayor de sesenta (60) días calendarios, a la consideración de los aspectos técnicos, económicos, legales y de los méritos turísticos del proyecto presentado, y remitir de inmediato la documentación recibida a las respectivas entidades estatales incluyendo el

MARENA, el INC y otras, así como al municipio donde se sitúa el proyecto, requiriendo de dichas entidades una resolución que indique su aprobación y/o su opinión y recomendaciones sobre el proyecto. Dicha resolución deberá remitirse al INTUR en el término de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de recibo de los documentos del proyecto por las respectivas entidades reguladoras.

**Artículo 18.-** El INTUR analizará la solicitud, a la luz de las recomendaciones y opiniones proporcionadas en la (s) resoluciones emitidas por las entidades consultadas y aprobará o no la solicitud dentro del período previsto de los cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la fecha de la solicitud, emitiendo una Resolución al efecto, y en caso de aprobación, procederá a inscribir el proyecto y su proponente en el Registro de Inversiones Turísticas, y a expedir la certificación en que conste la fecha de inscripción en el Registro, y que por lo tanto la persona o empresa proponente, goza y gozará de los beneficios establecidos en esta Ley.

**Artículo 19.-** El INTUR será el único organismo encargado de aprobar o denegar la inscripción de la empresa en el Registro de Inversiones Turísticas para los efectos de esta ley. Sin embargo, la inscripción en dicho Registro no exime al proponente de su obligación de cumplir con todos los requisitos y de obtener de las entidades reguladoras y de las jurisdicciones que correspondan, sean ellas las mismas o no que aquellas consultadas por el INTUR en el proceso de aprobar la inscripción, los permisos necesarios y actualizados para realizar el proyecto y/o cada una de sus fases de ejecución.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LAS OBLIGACIONES**

**Artículo 20.-** Toda persona que se acoja a la presente Ley estará obligada a:

- 1) Invertir en el proyecto turístico propuesto el monto indicado en la respectiva solicitud, y mantener dicha inversión por el término que corresponda, de conformidad con la presente Ley.
- 2) Iniciar la construcción, renovación, o restauración de los inmuebles destinados a las actividades

turísticas propuestas en la solicitud del Proyecto, dentro de un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la fecha de inscripción por el INTUR en el Registro de Inversiones Turísticas. El INTUR podrá, en circunstancias excepcionales que lo justifiquen, prolongar este plazo.

3) Iniciar la operación de la actividad turística dentro de un plazo no mayor de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Inversiones Turísticas.

4) Llevar a cabo las actividades turísticas en cumplimiento de las normas reglamentarias del INTUR, y las del INC y el MARENA cuando sean aplicables.

5) Llevar un Registro fiel de los artículos exonerados, el cual será accesible a los funcionarios competentes del INTUR y del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

6) Rendir fianza de cumplimiento, a favor del INTUR, equivalente al seis por mil (0.006) de la cuantía de la inversión. Esta fianza nunca será mayor de Ciento cincuenta mil dólares (US\$ 150.000.00) o su equivalente en moneda nacional y deberá permanecer vigente hasta que el INTUR declare que la actividad turística ha entrado en operación.

7) Contratar personal nicaragüense, con excepción de expertos y técnicos especializados, previa autorización de las autoridades nacionales competentes.

8) Capacitación especializada y continua de acuerdo a las exigencias del turismo, a ciudadanos nicaragüenses.

9) Someter las diferencias a la jurisdicción de los tribunales nacionales.

**Artículo 21.-** Los incentivos comprendidos en esta Ley serán otorgados por el INTUR, mediante la suscripción de un Contrato Turístico de Inversión y Promoción, el cual será puesto al conocimiento del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El contrato incluirá tanto los beneficios como las obligaciones y garantías que en cada caso le correspondan al solicitante.

**Artículo 22.-** El INTUR procederá a la redacción de los siguientes reglamentos y demás documentos,

los que serán de estricto cumplimiento de conformidad al espíritu de esta Ley una vez entrada en vigencia la misma, en consenso con el MARENA y el INC, el Banco Central de Nicaragua, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, siendo estos los siguientes:

- 1) Reglamento de Hospederías, incluye programa y Reglamento de Paradores.
- 2) Reglamento de Conjunto de Preservación Histórica a elaborar en consenso con el INC.
- 3) Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones, incluye programa y reglamento de Mansiones, Casinos a elaborar en consenso con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- 4) Registro de Artesanos y de las Industrias Tradicionales; Registro de Música Típica y de Baile Folklórico en consenso con el INC.
- 5) Plan de Desarrollo Turístico del Territorio, incluye programa de las zonas de Planeamiento y Desarrollo Turístico.
- 6) Reglamento de Concesiones.
- 7) Reglamento de Fondo de Capital de Inversión Turística en consenso con el Banco Central de Nicaragua.
- 8) Reglamento de la Ley de Incentivos para la Industria Turística y de procedimiento para inscripciones en el Registro de Inversiones Turísticas.
- 9) Registro de Inversiones Turísticas y modelo de Contrato Turístico de Inversión y Promoción.

## **CAPÍTULO VIII**

### **SANCIONES**

**Artículo 23.-** En materia de sanciones se aplicarán las disposiciones establecidas en la Legislación Tributaria común.

**Artículo 24.-** Las personas naturales o jurídicas beneficiadas de conformidad con el espíritu de esta Ley y que hagan mal uso de los mismos, serán acreedores a las sanciones que establece el Decreto No. 839 “Ley de Delito de Defraudación Fiscal”, con sus reformas contempladas en la Ley No. 257, “Ley

de Justicia Tributaria y Comercial”.

**Artículo 25.-** Las sanciones a que hace referencia el Artículo anterior serán establecidas y aplicadas en el Reglamento de la presente Ley.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 26.-** Los Planes de Arbitrios de los Municipalidades se ajustarán al espíritu de la presente Ley, a fin de no gravar a las personas naturales o jurídicas exoneradas de impuestos, así como la Policía Nacional no estará facultada para dictar normas y regulaciones, hacer cobros y/o poner reglamentos lesivos a los prestadores de servicios turísticos. Los Medianos, Pequeños y Micro negocios de la Industria Turística no harán pagos directos, ni indirectos a la Policía Nacional.

**Artículo 27.-** El Estado tomará en cuenta a las reservas indígenas como zonas de desarrollo turístico y promoverá el folklore y la cultura por ser atracción turística.

**Artículo 28.-** Transitorio. Quedan válidas las autorizaciones a las personas naturales o jurídicas acogidas al Decreto 520, y que han iniciado la construcción de la actividad turística propuesta dentro del término previsto y concedido. Aquellas personas que no han iniciado la construcción a la fecha de promulgación de la presente Ley tendrá tres (3) meses a partir de dicha fecha para iniciar la construcción de la actividad propuesta y beneficiar de los incentivos del Decreto 520. Si no han empezado la construcción, deberán someter una nueva solicitud y cumplir con todas las condiciones de la presente Ley. Las empresas acogidas al Decreto 520 que han empezado la operación a la fecha de promulgación de la presente Ley y que desean realizar inversiones adicionales para una ampliación de sus instalaciones y servicios, podrán también acogerse a los incentivos que otorga la presente Ley si cumplen con las condiciones de la misma y sus Reglamentos. En este caso, el proyecto de ampliación se someterá como si fuera un nuevo proyecto, y la inversión mínima deberá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la inversión aprobada y realizada inicialmente. La extensión de exoneración

de los impuestos se aplicará entonces, por un nuevo período de diez (10) años, al total de la actividad turística de la empresa en el proyecto.

**Artículo 29.-** La presente Ley deroga en lo que se refiere a Hoteles y Centros de Diversiones, el Decreto 520 del 5 de Agosto de 1960 y sus reformas, y todas las disposiciones legales y reglamentarias que le sean contrarias.

**Artículo 30.-** El Poder Ejecutivo dictará el Reglamento de la presente Ley, de conformidad a lo establecido en el numeral 10 del Artículo 150 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

**Artículo 31.-** La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los dieciocho días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y nueve. **IVAN ESCOBAR FORNOS**, Presidente de la Asamblea Nacional. **VICTOR MANUEL TALAVERA HUETE**, Secretario de la Asamblea Nacional. Por Tanto: Téngase como Ley de la República, Publíquese y Ejecútese, Managua, diez de Junio de mil novecientos noventa y nueve. **ARNOLDO ALEMÁN LACAYO**, Presidente de la República de Nicaragua.