



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824



APOYO AL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL A TRAVÉS DEL SECTOR TURÍSTICO: RUTA COLONIAL Y DE LOS VOLCANES (RCV)

*Promoción de iniciativas de desarrollo del Turismo rural a través de
la Cadena de Valor de la Ruta Colonial y de los Volcanes (RCV)*

Plan de Negocios y Manual Operativo

Consultor: Mario Farias Maltez
Febrero, 2015





**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

- 1.1. Descripción e historia.
- 1.2. Misión
- 1.3. Visión
- 1.4. Descripción y justificación del proyecto
- 1.5. Impactos del proyecto

2. EI PRODUCTO

- 2.1. Descripción de los productos
- 2.2. Innovación y desarrollo de los productos
- 2.3. Sustitutos del producto

3. ANALISIS FODA Y ESTRATEGIAS.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO

- 4.1. Descripción del mercado
- 4.2. Clientes estimados.
- 4.3. Estrategias de mercadeo
- 4.4. Estrategia de precios
- 4.5. Proyecciones de ventas

5. OPERACIONES

6. ASPECTOS LEGALES

7. PROYECCIONES FINANCIERO

8. ANEXOS



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



1. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto se estructuro como una acción del plan de desarrollo turístico de la Isla de Ometepe, el cual contempla en sus líneas estratégicas: la diferenciación y diversificación de productos turísticos, la preservación de los patrimonios naturales y culturales de la isla, garantizando y manteniendo su condición de reserva de biosfera y al plan de desarrollo turístico del Municipio de Moyogalpa, el cual contempla en sus actividades, el Rescate y promoción de los sitios de ocio y recreación para la población y visitantes, de Punta Jesús María.

Habiéndose identificado los principales atractivos a desarrollar, surge de mucha importancia la construcción del centro turístico Eco Eficiente punta Jesús María para Promover el desarrollo turístico rural, contribuir a la sostenibilidad económica, social y ambiental del municipio Moyogalpa y fomentar la alianza público privada por medio de la creación de nuevas iniciativas de negocios generadoras de ingresos que permita el fortalecimiento de la cadena de valor, generen empleo y contribuyan al desarrollo turístico sostenible de la Isla de Ometepe.

1.1 Descripción e historia

Nombre Comercial: Centro turístico punta Jesús María (CTPJM)

Propietario: Alcaldía Municipal de Moyogalpa, Isla de Ometepe.

Dirección: Comarca de La Paloma, Municipio de Moyogalpa, 3 kilómetros hacia el sur de Moyogalpa,

La Punta Jesús María es un referente turístico para toda la Isla de Ometepe y el uso principal es la Recreación, tiene un área aproximada de 20,000 m², a pesar de su belleza y la afluencia de visitantes extranjeros, nacionales y locales, el sitio no poseía una infraestructura turística, algunas enramadas e instalaciones populares de ladrillo-cemento y madera, que funcionan como negocios familiares de venta de bebidas y comidas, sobre todo en época de verano, cuando hay más afluencia de visitantes. No se ha explotado su atractivo turístico, por no poseer los recursos necesarios para hacer de ésta belleza natural un destino turístico. La falta de infraestructura, señalización y condiciones de ingreso al área (camino y senderos) no permitía que el atractivo turístico "punta Jesús María" se desarrollara como un atractivo adecuado al turismo, por tal la Alcaldía de Moyogalpa y el Gabinete de Turismo de la Isla de Ometepe, se dieron a la tarea de desarrollar el proyecto de convertir la punta Jesús María en un atractivo centro turístico, para el fortalecimiento de la isla como destino turístico sostenible.

De esta manera se logra promover el desarrollo turístico de la isla de Ometepe, con el desarrollo de atractivos de mayor calidad que permitan el ingreso de turistas con mayor poder adquisitivo; en ese sentido el proyecto busca desarrollar las acciones y propuestas para mejorar las condiciones de la punta Jesús María y convertirla en un importante y atractivo centro turístico Eco-Eficiente para disfrute de los turistas nacionales y extranjeros y se habilite este sitio para beneficio de empresarios locales; utilizando el desarrollo turístico sostenible, como herramienta de lucha contra la pobreza por medio de las MIPYMEs que se instalaran como prestadores de servicios turísticos en el CTPJM, los cuales ampliaran el circuito a través del encadenamiento empresarial y territorial con enfoque en la cadena de Turismo sostenible en el marco de la ruta de los volcanes, estos estarán

Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824**



revitalizando el patrimonio natural y cultural de la zona, la cual tiene un alto grado de sostenibilidad económica, social y ambiental que favorecerá el eje integrador de la ruta de los Volcanes y beneficiará a Micros y Pequeñas Empresas (MIPYMEs) turísticas, por medio de capacitaciones y puesta en marcha de pequeños negocios que ayuden a mejorar su posicionamiento en los eslabones de la cadena turística.

1.2 Misión

Fortalecer y dinamizar el atractivo Turístico Punta Jesús María, a través del desarrollo turístico ambiental, preservando y difundiendo el patrimonio cultural, mediante la recreación y prestación de servicios turísticos con estándares de calidad, dirigidos a los turistas nacionales e internacionales en convivencia armónica con el medio ambiente y mejorando la calidad de vida de la comunidad.

1.3 Visión

Llegar a ser el atractivo turístico eco-eficiente, líder en la Isla, vinculado al desarrollo turístico sostenible, integral y equilibrado, mediante la implementación de tecnologías propias y servicios de calidad, generando beneficios económicos a través de fuentes de trabajo para la comunidad beneficiarias y zonas de influencia; contribuyendo al buen vivir de sus habitantes, a través de una gestión transparente que contribuya a la conservación de los recursos naturales.

1.4 Descripción y justificación del proyecto

La Alcaldía de Moyogalpa considera al Centro Turístico Punta Jesús María como una actividad económica alternativa que contribuye a la mejora de la calidad de vida de las poblaciones locales en los ámbitos económicos, socioculturales y ambientales. Ya que se promueve, como modelo de desarrollo turístico local integral, la implementación de buenas prácticas empresariales en iniciativas individuales y colectivas, motivando e incentivando el uso sostenible de los recursos naturales y culturales autóctonos. Y contribuye al desarrollo económico local, generando ingresos complementarios y fuentes de empleo en áreas del interés general de la comunidad.

La Alcaldía de Moyogalpa como Gobierno Local, es el promotor del desarrollo municipal, y la mejora de calidad de vida de la población, de implementar una estrategia de recuperación de los recursos, para el bienestar de toda la comunidad y beneficiar tanto a las personas que residen en la isla como a los turistas que visitan la localidad.

La construcción del Centro Turístico Punta Jesús María contribuye a la ampliación y diversificación de la oferta turística del país, creando y promoviendo productos turísticos innovadores y sostenibles, los cuales responden a las expectativas y demanda de los turistas. Estos productos incorporan en su gestión a grupos sociales vulnerables en lo económico, social y cultural.

La isla suele ser ecológicamente frágil y muy vulnerables ante las presiones de desarrollo, especialmente las provenientes del turismo, cuenta con una flora y fauna distintiva que puede ser desplazada por especies exóticas, introducidas por el desarrollo. El sitio seleccionado está considerado como uno de los más atractivos



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824**



de la isla y en él se combinará el diseño y lineamientos operativos, que toman en cuenta la fragilidad y capacidad de los recursos que conforman la atracción turística. En consecuencia, consiste en evitar la exclusión de opciones para el desarrollo turístico debido a la degradación de los recursos especialmente aptos para ello. Una amplia planificación ambiental y del uso correcto de la tierra.

El Centro turístico Punta de Jesús María” brindará los servicios de alimentación, esparcimiento, recreación, excursiones y tendrá la infraestructura necesaria para que se puedan realizar actividades especiales, tales como eventos familiares y corporativos, y brindará espacio a los emprendedores de la isla para ofertar sus servicios, como artesanías, transporte, amenidades etc., será un generador de ingresos a la economía municipal y contribuirá al mejoramiento del nivel de vida de poblaciones aledañas (Esquipulas, Los Ángeles y la Paloma) y al empoderamiento de las mujeres organizadas y participación activa de los jóvenes.

En el sitio se establecerán diferentes servicios para el turismo a través de las MIPYMEs, donde se implementará las Buenas Prácticas de la economía verde y mitigación del impacto turístico y ambiental de la cadena de Turismo de la zona. Las medidas de mitigación se desarrollarán en el estudio de Impacto Ambiental que se realizará, el cual establecerá las acciones necesarias para el tratamiento de los desechos líquidos y sólidos, la conservación del medio ambiente y biodiversidad por las comunidades, asegurando la incorporación y participación integral de la población, asimismo se implementará en los puntos de servicios una construcción amigable con el ambiente y la utilización de energía renovable.

En el Centro turístico Punta Jesús María se habilitará una oficina administrativa del local, también se habilitaran pequeñas estructuras que servirán de negocios que brindaran: alimentación, bebidas y batidos orgánicos, artesanías, tours en bote, pesca artesanal, renta de Kayaks, bicicletas, botes en vela, paseos guiados, espacios para voleibol y futbol de playa, entre otros servicios atractivos para el turista, parqueo y Ranchos rústicos que servirán para las familias tengan un espacio para compartir el entorno y las bellezas del centro. Los establecimientos tendrán acceso a energía eléctrica y ademas energía renovable con paneles solares fotovoltaicos y agua potable para la comodidad de los visitantes, por otro lado se construirán servicios sanitarios siempre tomando en consideración la vulnerabilidad de la zona señaladas en el estudio de impacto ambiental, para lo cual se tendrá en cuenta un diseño ecológico y que minimice filtraciones y otras amenazas al entorno.

1.5 Impactos del proyecto

Las comunidades, al verse beneficiadas directamente por el turismo, se convierten en agentes de la preservación y conservación de recursos naturales, dando a su vez valor a su cultura en la cual encuentran atributos y valores con los cuales también se pueden producir ingresos. El turismo debidamente planificado, proporciona una mejoría en la calidad de vida de los habitantes.

Dentro de la ruralidad nicaragüense, el INTUR identificó 8 rutas turísticas entre ellas la Ruta de los Volcanes.; Ruta del Agua, Ruta de Los Lagos. Donde se identificó oportuno el desarrollo de una estrategia de mercado orientada a delimitar destinos turísticos en estas zonas geográficas del país, en donde se desarrolla entre otras modalidades de Turismo Sostenible el Turismo Rural.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824**



En el sitio se establecerán diferentes servicios para el turismo a través de las MIPYMEs, donde se implementará las Buenas Prácticas de la economía verde y mitigación del impacto turístico y ambiental de la cadena de Turismo de la zona. Las medidas de mitigación que se irán desarrollando debidamente aprobado por el MARENA, donde se establecen las acciones necesarias para el tratamiento de los desechos líquidos y sólidos, la conservación del medio ambiente y biodiversidad por las comunidades, asegurando la incorporación y participación integral de la población, asimismo se implementará en los puntos de servicios una construcción amigable con el ambiente y la utilización de energía renovable.

Con el desarrollo del proyecto se obtendrá: Adecuada la infraestructura turística del Atractivo “Centro turístico eco-eficiente Punta de Jesús María” para la prestación de servicios turísticos y contribuir a la sostenibilidad económica, social y ambiental del municipio Moyogalpa isla de Ometepe

Otros resultados son el fortalecimiento de las Mipymes y la municipalidad de las comunidades de Esquipulas, Los Ángeles y la Paloma en su gestión empresarial y encadenamiento para la prestación de servicios turísticos en el entorno del Atractivo “Centro turístico eco-eficiente Punta de Jesús María”; así como la implementación de acciones de conservación de Medio Ambiente en la Punta de Jesús María y las comunidades de Esquipulas, Los Ángeles y la Paloma.

Para la ejecución de este proyecto se toma en consideración soluciones innovadoras en la implementación de los servicios turísticos y las experiencias exitosas de Turismo Sostenible que se han desarrollado con la participación ciudadana en la gestión del territorio y la colaboración público-privado de todos los involucrados.

2 EI PRODUCTO

Hace años, bajo el modelo del turismo de masas, no se hablaba de producto turístico, sino de “paquete turístico”: la fórmula bajo la que se comercializaba la mayor parte de los viajes vacacionales de sol y playa, y otros circuitos turísticos. Un paquete sencillo, que incluía hotel y alojamiento. Por otra parte, la propia Organización Mundial del Turismo establecía que la “oferta básica” era el alojamiento, mientras que los demás servicios turísticos constituían lo que llamaban “oferta complementaria”. Esta visión, que hacía del hotel el centro de la oferta turística, ha quedado claramente superada y ha sido sustituida por un enfoque de marketing, que propugna el diseño de la oferta a partir de las características y requisitos de la demanda.

El concepto de producto turístico es relativamente reciente y tiene que ver, por tanto, con la evolución y segmentación de los mercados. Podemos considerar que desde el punto de vista del destino, un producto turístico es un conjunto de prestaciones y elementos tangibles e intangibles –que incluyen recursos y atractivos, equipamientos e infraestructuras, servicios turísticos y actividades recreativas, así como imágenes y valores simbólicos- que ofrecen unos beneficios capaces de atraer a grupo determinados de consumidores, porque satisfacen las motivaciones y expectativas relacionadas con su tiempo libre. Desde este punto de vista, el producto turístico supone la integración de diferentes componentes de la oferta, controlados por diferentes



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824**



organismos públicos y por una variedad de operadores privados, ninguno de los cuales ejerce un control directo sobre el resultado final.

Algunos de los factores que integran un producto turístico los encontramos dentro del Centro Turístico Punta Jesús María, tales como:

- ✓ Está ligado a un territorio que tiene un atractivo.
- ✓ Está en un destino accesible.
- ✓ Cubre las expectativas y necesidades de los turistas.
- ✓ Proporciona una experiencia.

Por otro lado el producto varía según se observe desde el punto de vista de la oferta o de la demanda. Desde el punto de vista de la oferta el producto necesita estructurar adecuadamente, los recursos y las infraestructuras. Desde el punto de vista de la demanda el producto se convierte en una actividad económica distan al resto, con particularidades muy singulares y es necesario combinar y valorar

- Las actividades
- Los servicios recibidos
- Las vivencias

Y todo esto necesita además para su correcto ensamblaje de un sistema de gestión, un proceso decisional, una organización y, además tiene que generar los adecuados efectos económicos, fin último de todo el proceso.

2.1 Descripción de los productos

Los productos turísticos podemos dividirlos en tres niveles de grupo:

- Productos turísticos empresariales: propio de las actividades turísticas (consumo de alimentos y bebidas en uno de los restaurantes, excursión de pesca en la lancha, tour de caballo o bicicleta, etc.) que corresponde a un emprendimiento individual o colectivo, decidido desde el sector de la oferta (empresa).
- Productos turísticos motivacionales: responden a las razones que llevan a los turistas a desplazarse hacia un destino (ascender al Volcán, disfrutar de la playa, etc.).
- Productos turísticos integrales: este grupo es el resultado de los dos anteriores más los componentes que aportan los habitantes y actividades del destino.

Es entonces que a partir de estos aspectos conceptuales encontramos que el Centro Turístico Punta Jesús María ofrecerá los siguientes productos:

Turismo de sol y playa

Se trata de una oferta basada en el buen clima, mantos de agua (mar, lagos y ríos) con playas. Es un producto turístico que genera gran volumen de demanda y en muchos destinos se encuentra en fase de madurez,

Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



enfrentando una dura competencia; sobre todo en áreas relacionadas con el mar. La oferta se ha caracterizado por el predominio de paquetes turísticos poco diferenciados, comercializados a través de turoperadores y gran sensibilidad al precio por parte de la demanda.

El turismo de sol y playa basado en el modelo del turismo de masas ha propiciado una atracción de inversión en zonas costeras, así como la concentración del poder de compra en manos de unos pocos turoperadores que forman parte de grandes grupos que también operan vuelos chárter y poseen redes de agencias de viajes y, más recientemente, portales de venta de viajes online. Por otro lado, las compañías de bajo costo han permitido flexibilizar la oferta y facilitan el aumento del turismo independiente.

Muchos destinos de playa que en su momento fueron pioneros han llegado a su fase de madurez y sufren los efectos del envejecimiento de las instalaciones y la masificación que, a su vez, redundan en presión sobre los precios, menor margen y reducción de la inversión. Encontrar una solución global a estos destinos en los que intervienen numerosos actores públicos y privados es uno de los mayores retos de algunas zonas turísticas en el litoral.

El turismo de sol y playa está asociado con el turismo náutico que ofrece vacaciones activas practicando deportes en contacto con el agua (vela, surf, windsurf, kayak, etc.), compartiendo la actividad náutica con el disfrute de la naturaleza y la oferta turística y recreativa de las zonas costeras.

Turismo activo y de naturaleza

Otro tipo de producto turístico que se podrá disfrutar o adquirir en el Centro Turístico, es el turismo de naturaleza, el cual consisten en la realización de actividades turísticas asociadas a los espacios naturales, este producto responden a las tendencias actuales del mercado turístico, y son muy poderosos a la hora de la promoción y la comercialización por su alto valor experiencial.

Las motivaciones para decidirse por este producto son varias destacando:

- ✓ Una naturaleza intacta: Las motivaciones vinculadas a la naturaleza están siempre presentes: búsqueda de un entorno bien conservado, contemplación del paisaje.
- ✓ Reencuentro con el propio cuerpo: La búsqueda del bienestar físico es una motivación importante, ya que permite realizar un esfuerzo moderado en un entorno controlado. Esta motivación está muy presente entre las mujeres y los turistas de más edad.
- ✓ El descubrimiento, ya que permite descubrir el patrimonio natural y cultural de una región.

Turismo rural

La Política Agraria Comunitaria ha adoptado un enfoque multisectorial e integrado de la economía rural en el que el turismo rural destaca como una de las actividades más importantes para diversificar la actividad agraria y contribuir a fijar la población rural. Por todo ello, el medio rural ha recibido numerosas ayudas para el desarrollo de este tipo de turismo.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



La oferta de turismo rural se centra en alojamiento en casas de agricultores que encuentran en la actividad turística un complemento de sus ingresos, y una forma de relacionarse con personas que habitualmente residen en las ciudades. En este caso, la oferta de alojamiento se complementa con otras actividades facilitadas por la misma casa rural tales como paseos a pie, a caballo o en bicicleta y comida típica, entre las más comunes, este es un mercado cautivo que ofrecen en los alrededores a los turistas, las asociaciones de Puesta del sol y de Los Ángeles.

El producto instalaciones.

Este es el principal producto que genera el Centro Turístico Punta Jesús María, y comprende los establecimientos con servicios de calidad y/o especialización que satisfacen necesidades materiales y espirituales como es la alimentación, la recreación y las actividades de ocio, así como actividades náuticas y excursiones en el entorno del mismo. El centro turístico tiene un gran potencial para la atracción de turistas y de reconocimiento por los clientes, el conjunto de servicios turísticos le dará un valor excepcional y diferente el cual una vez promovido adecuadamente le dará un posicionamiento particular dentro de la Isla.

Este producto funciona bajo un concepto similar a los Centros comerciales, que funcionan bajo una empresa ancla, en turismo bien puede estar formado por una sola instalación con un servicio y distinción especial, como también puede ser incorporados los complejos turísticos recreativos con variados y sofisticados servicios que abarcan varias instalaciones diferentes en una o diferentes con distintas localizaciones.

2.2 Innovación y desarrollo de los productos

Para su innovación los productos turísticos podemos dividirlos en tres niveles de grupo:

- Productos turísticos empresariales: propio de las actividades turísticas (alojamiento, excursión de pesca en la lancha, etc.) que corresponde a un emprendimiento individual, decidido desde el sector de la oferta (empresa)
- Productos turísticos motivacionales: responden a las razones que llevan a los turistas a desplazarse hacia un destino (caminata en un sendero, cabalgata en caballo, paseo en kayak, etc.)
- Productos turísticos integrales: este grupo es el resultado de los dos anteriores más los componentes que aportan los habitantes y actividades del destino.

Es importante que la administración del Centro este trabajando de la mano con las empresas, ya que los servicios que ellos proporcionen son de vital importancia para el desarrollo del producto turístico del centro; en ese sentido la administración debe de estar constantemente en la búsqueda de las respuestas a las siguientes preguntas:

1. ¿Qué necesidades o deseos se busca satisfacer?
2. ¿Con qué productos?
3. ¿Qué ventajas se poseen o se pueden poseer?



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824**



4. ¿Cómo ganar y mantener la preferencia de la demanda? Valor agregado

La respuesta a la primera pregunta trata sobre el producto genérico (alojamiento, diversión, restaurante, etc.). La respuesta a la segunda, mostrará cuál es el producto específico que conviene producir en función al segmento que quiero captar (nuevas actividades náuticas, como escuela de windsurf, piscina para niños, parque acuático, campings, etc.) La respuesta a la tercera y cuarta señalarán cuáles son las posibilidades de éxito en los mercados competitivos.

2.3 Sustitutos del producto

No existe en la Isla de Ometepe un producto similar, el que más se le acerca es el desarrollo turístico que se está realizando en el muelle de San Jorge, el cual pasa a un segundo plano ya que a pesar de que contendrá una mayor oferta de servicios e alimentos y bebidas, no ofrecerá los servicios de excursiones, senderismo y disfrute de la naturaleza que el atractivo turístico de la Punta Jesús María ofrece.

3 ANALISIS FODA Y ESTRATEGIAS

Debilidades	Fortalezas
Poco capital para desarrollo	Producto único en la Isla
Sin experiencia en el sector turístico	Afluencia de turistas a la isla
Sin experiencia para comercializar productos.	Amplia oferta de servicios
Incomodo camino de acceso.	
Amenazas	Oportunidades
Cambio climático	Se incrementa la estadía de los turistas.
Abastecimiento de agua sea deficiente	Mayor gasto de turistas en el Municipio
No se facilite iluminación nocturna	Atracción de nuevos inversionistas.

El FODA realizado genera diversos escenarios que deben de ser considerado para ser aplicados en el periodo propuesto del presente plan de negocios; dichos escenarios se presentan a manera de estrategias.

Fortalezas + Oportunidades = Estrategias OFENSIVAS. Esta intersección nos ofrece la situación ideal y nos obliga a desarrollar estrategias EXPANSIVAS a fin de aprovechar al máximo la situación. Inversiones, ampliaciones, desarrollo, esta es la dirección correcta.

Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



Fortalezas + Amenazas = Estrategias DEFENSIVAS. Aquí nuestras estrategias deben ir encaminadas a defender nuestras posiciones, sólidas, y esperar el desarrollo positivo de los acontecimientos. Mantenerse, prevenir, optimizar, flexibilizar, este es el camino para hacer frente con garantías a las amenazas.

Debilidades + Oportunidades = Estrategias de REORIENTACIÓN. En esta situación no estamos en condiciones de aprovechar las oportunidades y las estrategias deben ir encaminadas a cambiar las cosas. Cambiar, reorientar, reordenar, re-direccionar, esta es la línea para cambiar las cosas y sacar partido de las nuevas posibilidades.

Estrategias OFENSIVAS

- E.1 Promover el centro a fin que sea una visita obligatoria de los turistas que llegan a la Isla.
- E.2 Posicionar al Centro para la atracción de inversiones turísticas en áreas cercanas.

Estrategias DEFENSIVAS

- E.3 Plan de inversión para el desarrollo y expansión del centro.
- E.4 Contar con un plan de protección de desastres.
- E.5 Contar con un plan de reforestación.
- E.6 Implementar plan de manejo de desechos.

Estrategias REORIENTACIÓN

- E.7 Contar con planes de capacitación del personal.
- E.8 Mejorar el acceso.

4 ANÁLISIS DEL MERCADO

Con la puesta en marcha del centro turístico Punta Jesús María, el número de visitantes hacia el atractivo turístico será mayor y la permanencia de estos será más prolongada; estudios previos indicaron que sin infraestructura la capacidad de carga del sitio está en apenas 2 personas por día, ya que la infraestructura no les satisface, ni les proporciona ningún tipo de incentivo que les incite a pasar un buen rato en el sitio; antes del Centro los turistas que visitan el sitio solamente llegan a admirar la belleza escénica y lo curioso del depósito de arena que provoca el fenómeno de las corrientes y se van. Su estadía promedio es de 30 minutos.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



4.1 Descripción del mercado

El mercado a quien está dirigido el Producto Centro Turístico Punta Jesús María, es

Turistas Extranjeros y Nacionales que visitan la Isla de Ometepe, en el 2013, se calculan una visita de turistas extranjeros de un poco más de 34,000 visitantes, se desconoce los datos de los turistas nacionales, ya que estos están mezclados con los residentes en la isla y que por algún motivo han viajado a tierra firme y los nacionales que llegan a la Isla por aspectos e negocio.

Otro grupo importante del mercado meta son los habitantes de la Isla y en particular para los habitantes del Municipio de Moyogalpa; para quienes están dirigidos los servicios; cabe destacar que este será el único centro turístico en la Isla que proveerán servicios integrales para el esparcimiento.

Los turistas que visitaron la Isla, según la muestra realizada en el 2013, proceden de los siguientes países y regiones:

Nacionalidad	%
ALEMANIA	12%
BELGICA	6%
CANADA	10%
COSTA RICA	7%
DINAMARCA	1%
ESPAÑA	8%
FINLANDIA	1%
FRANCIA	5%
HOLANDA	1%
INGLATERRA	8%
JAPON	2%
USA	20%
NICARAGUA	8%
MEXICO	3%
FILIPINAS	8%

Región	Fin Proy.
Norteamérica	34%
Centroamérica	15%
Suramérica	0%
Europa	42%
Otras	10%
Total	100%

Se destaca la procedencia de Norteamérica, principalmente de los Estados Unidos así como los procedentes de Europa, especialmente de Alemania e Inglaterra, con esto se puede concluir claramente el origen del mercado. Costa Rica continúa marcando la mayor proporción entre los Centroamericanos.

La mayoría de los encuestados(as) manifiestan pertenecer al grupo de edad de 19 a 30 años (48%), seguido por 31 a 45 años (36%), 45 a 60 años (13%), más de 60 años (2%), el perfil de turista se manifiesta similar a los levantamientos anteriores destacando la mayoría entre jóvenes menores de 30 años.



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824

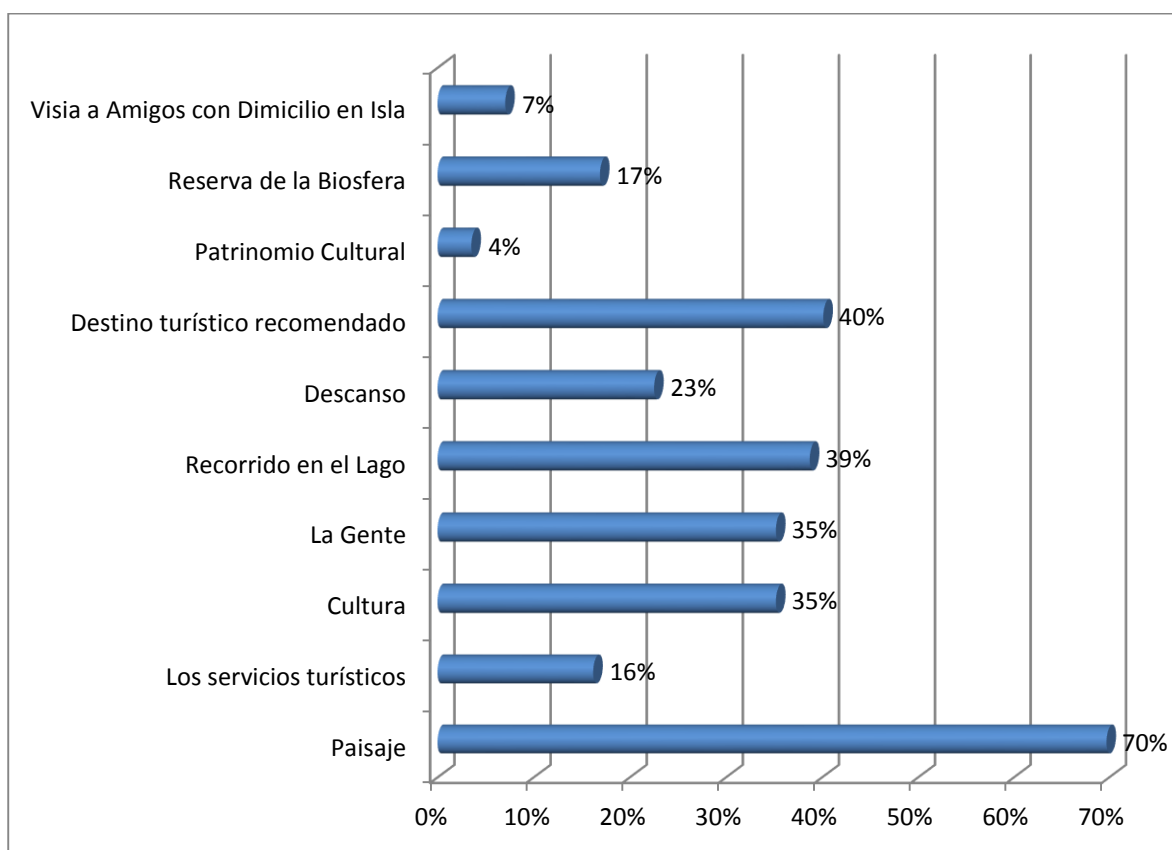


En lo que concierne al ingreso promedio anual reportado la tendencia es similar cuando nos muestra que los turistas de Ometepe reportan ingresos similares en las tres mediciones realizadas, que oscila entre los \$12,000 y los \$36,000 dólares.

Ingreso promedio anual en dólares americanos	2012	2013	2014
Menos de 12,000	9%	35%	10%
12,000-36,000	43%	44%	63%
36,000-60,000	20%	26%	12%
Más de 60,000	27%	12%	15%
Total	100%	100%	100%

“Los turistas que visitan la Isla de Ometepe proceden de las regiones de Norteamérica y Europa principalmente, cuentan con estudios superiores, en su gran mayoría son solteros que viajan solos o con amigos, con una permanencia promedio de 2 a 3 días.”

La mayoría de los encuestados(as) manifiestan haber visitado la Isla de Ometepe por el paisaje, seguido por destino turístico recomendado, la experiencia del lago, la gente y la cultura los siguen en average según se puede apreciar en la gráfica presentada a continuación.

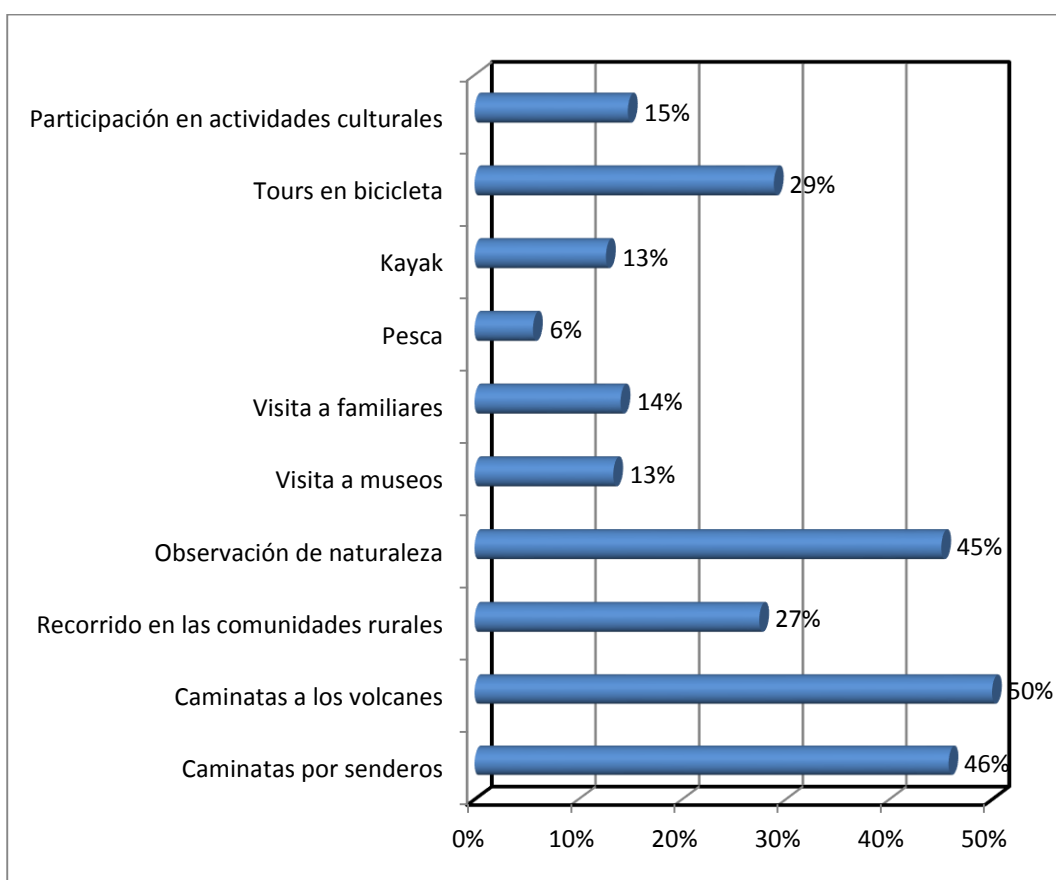




**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC-824**



Sobre las actividades realizadas durante la estancia en la Isla de Ometepe la mayoría de las personas encuestadas manifiestan realizar caminatas por senderos y por los volcanes, lo que coincide con la medición anterior. Los datos se pueden apreciar en el grafico siguiente. Además, se destaca la observación de la naturaleza, entre las actividades mayoritariamente mencionadas; y coinciden con las razones para visitar la Isla. En relación a las mediciones anteriores lo interesante es que en esta ocasión los turistas encuestados reportaron un total de 366 actividades realizadas en la isla, contra 165 en una muestra similar en el 2013.



Los datos estadísticos de afluencia de visitantes a la Isla están en un promedio de 34,000 turistas al año, según las últimas encuestas a turistas de los cuales el 15% de los encuestados afirma haber visitado la Punta Jesús María; o sea que el sitio recibe un poco más de 5,000 turistas que llegan a conocer el sitio¹; casi 14 turistas diariamente.

¹ CPML, Indicadores de turismo sostenible Isla de Ometepe.
Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC-824**



4.2 Clientes estimados.

El documento de proyecto estima una capacidad de carga máxima de 200 visitantes, y la meta es incrementar al doble los turistas que puedan visitar dicho lugar y alcanzar el tope en las temporadas de verano y los fines de semana, para estimar el volumen de negocio se consideró las dos temporadas habituales de verano y lluvia en Nicaragua: temporada seca (verano) de Noviembre a Abril y temporada de lluvia (invierno) de Mayo a Octubre.

También consideramos que el flujo de visitantes al centro será bajo los siguientes supuestos:

El 30% de los visitantes extranjeros que lleguen a la Isla, visitaran al centro; el número se calcula en base al último dato obtenido de 34,000 visitantes extranjeros que llegaron a la Isla (2013), no están considerados los turistas nacionales ya que no hay datos al respecto.

Los visitantes locales de la Isla se estiman llegarán al centro con la siguiente afluencia:

- En temporada seca de lunes a jueves, llegaran 5 personas diariamente, los días sábados, 50 y los días domingo el máximo permisible 200 visitantes, al igual que en los días más importantes feriados nacionales.
- En temporada de lluvia la afluencia se reducirá al 50% de la temporada seca.

Basado en esas consideraciones en la tabla siguiente se ha proyectado el total de personas que potencialmente estarán visitando el centro con una estadía promedio de 3 horas o más.

Calculo de Flujo de Visitantes

Proyección del año	Días	Visitantes estimados	
No. días abierto al año	365	Diario	Total
Uso estimado población local			
Semana época seca	26		
Lunes a Jueves	96	5	480
Sábado	25	50	1,250
Domingo	25	200	5,000
Semana Santa (días)	7		
Lunes a Miércoles	3	50	150
Jueves a Domingo	4	200	800
Fiestas patrias (días)	2	200	400
Navidad (días)	2	200	400
No días uso intensivo población	33		
Visitantes estimados en temporada seca			8,480
Visitantes estimados en temporada lluvia		50%	4,240
No. de visitantes Nicaragüenses estimados al año			12,720
No. Visitantes turistas (30%)	10,200		10,200
Total estimado de visitantes			22,920

Fuente propia



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
ECOEICIENTE PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



Esto genera una proyección de 12,720 visitantes locales los que sumados con los turistas se estima un ingreso de visitantes anualmente de 22,920 personas.

4.3 Estrategias de mercadeo

En el capítulo 3, se plantean diferentes estrategias para el desarrollo comercial del centro turístico, de estas las que se encuentran asociadas a los aspectos de mercado son las siguientes:

- E.1 Promover el centro a fin que sea una visita obligatoria de los turistas que llegan a la Isla.
- E.2 Posicionar al Centro para la atracción de inversiones turísticas en áreas cercanas.

Ambas se refieren a las estrategias ofensivas y están encaminadas a la atracción del mercado; para la estrategia E.1, se proponen las siguientes acciones:

Elaborar plan de comunicación dirigido a los turistas cuando se acercan a la Isla, para tal efecto se considera básico la elaboración de afiches que serán instalados en el Ferri y un rotulo en el Puerto de San Jorge.

Para la estrategia E.2, es necesario crear un documento con los detalles que necesita saber el potencial inversionista en relación a diversos factores de infraestructura (energía, transporte, agua, comunicaciones, etc.), así como el marco legal de las inversiones para el sector turismo y establecer propuestas de iniciativas de inversión; el INTUR, cuenta con un Departamento especializado con el cual se puede elaborar dicha propuesta.

En los diseños de los mensajes de comunicación se recomienda transmitir lo siguiente:

- Esparcimiento a bajo precio; de tal manera que sea posible transmitir a los clientes precios favorables.
- No hay nada mejor en el entorno para disfrutar sanamente; esto plantea una diferenciación: se refiere a dar valor agregado al producto a partir de ciertas propiedades únicas que serían valoradas por un segmento determinado.
- Disfrute la Naturaleza a otro nivel; en esto focaliza el producto en un segmento específico de tal manera que preste especial atención a quienes le dan mayor valor al producto.

4.4 Estrategia de precios

La alcaldía de Moyogalpa está de acuerdo en establecer una política de precios, diferenciada entre los visitantes locales y los extranjeros y nacionales de fuera de la Isla. Los precios propuestos son los siguientes:

- Visitantes locales: C\$20.00 córdobas,
- Visitantes Nicaragüenses (fuera de la isla): C\$50.00 córdobas.
- Visitantes Extranjeros: C\$100.00 córdobas;
- Niños menores de 10 años de cualquier nacionalidad no pagan.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC-824**



El visitante tendrá derecho al uso de las instalaciones; el estacionamiento será por su cuenta y riesgo, el uso de áreas deportivas está incluido, redes y balones están sujetos a renta de parte del concesionario, así como lanchas y kayaks; uso de baños está incluido, podrá establecerse una contribución para el uso de papel de baño.

Adicionalmente la administración podrá manejar una tasa de descuento del precio de entrada para grupos para lo cual se propone la siguiente tasa de descuento:

- Grupos de 10 y hasta 20 personas 10% de descuento.
- Grupos de 20 y hasta 50 personas 20% de descuento.
- Grupos mayores de 50 personas 30% de descuento.

Una política de precios que se puede aplicar en los periodos de temporada baja, es decir cuando la afluencia de visitantes es más baja, es la de ofrecer entradas a mitad de precio y algunos servicios sin costo; obviamente esto estará dirigido a los visitantes locales que son quienes con seguridad tendrán facilidad para asistir.

En lo que respecta a la renta de los espacios para los negocios la política de precios que establecerá la alcaldía al inicio es de proporcionar seis meses de gracia a los concesionarios que inicien en la apertura del centro; posteriormente se les realizará un análisis de funcionamiento para aplicar el precio de renta propuesto o diferirlo de una manera escalonada; los precios propuestos y utilizados para el cálculo financiero, son los siguientes:

- Renta a concesionarios nuevos con capacidad: (Código: Alquiler 1)
- Renta a concesionarios tradicionales (Código: Alquiler 2)
- Renta a concesionarios nuevos y sin venta de alimentos y bebidas (Código: Alquiler 3)

4.5 PROYECCIONES DE VENTAS

Las ventas representan los ingresos brutos del Centro Turístico, estas son consideradas en unidades y se concentran en dos grandes rubros:

- Ventas por ingresos de Visitantes, que de acuerdo a la política de precio y a las consideraciones del flujo de visitantes nos proporcionan los ingresos brutos en este rubro. Cabe mencionar que aunque se ha calculado un total de 12,720 visitantes locales, a fin de ser conservadores hemos considerado solamente la mitad de estos visitantes 6,360 como personas que potencialmente van a pagar su ingreso; y de estos de acuerdo a los beneficiarios que han venido trabajando en la Punta Jesús María por más de 10 años, ellos consideran que el 60% son turistas nicaragüenses y el resto 40% son locales.
- Ventas por renta de locales; cuya política a seguir se refleja en el inciso anterior

A continuación presentamos las proyecciones de ventas a partir de las unidades vendidas establecidas en puntos anteriores y la política de precio a seguir; hemos cuantificado el total de ingresos por rubro por año y los hemos reflejado en la tabla presentada a continuación:



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



INGRESOS POR VENTAS EN UNIDADES Y CORDOBAS

Periodo	2015	2016	2017	2018	2019
Productos / Servicios	Previsión de ventas en unidades				
No. de visitantes Extranjeros	10,200	10,302	10,405	10,509	10,614
No. visitantes Nicaragüenses	6,360	6,424	6,488	6,553	6,618
Residentes (40%)	2,544	2,570	2,595	2,621	2,647
No-residentes. (60%)	3,816	3,854	3,893	3,932	3,971
No. de Alquiler Código 1	6	12	12	12	12
No. de Alquiler Código 2	18	36	36	36	36
No. de Alquiler Código 3	12	24	24	24	24

Total Ingresos	Valor Unit. (C\$)	2015	2016	2017	2018	2019
Visitantes Extranjeros.	100.00	1020,000	1030,200.	1040,500	1050,900	1061,400
Nicaragüenses residentes	20.00	50,880	51,392	51,904	52,424	52,944
Nicaragüenses no-residentes	50.00	190,800	192,720	194,640	196,590	198,540
Alquiler 1	1,000.00	6,000	12,000	12,000	12,000	12,000
Alquiler 2	600.00	10,800	21,600	21,600	21,600	21,600
Alquiler 3	400.00	4,800	9,600	9,600	9,600	9,600
Total de Ventas		1283,280	1317,512	1330,244	1343,114	1356,084

5 OPERACIONES

Las operaciones del centro se refieren al proceso productivo que se debe de efectuar diariamente para generar valor a los clientes, concesionarios y demás actores relacionados. Estas operaciones se dividen en dos grandes aspectos: Controles y Mantenimiento.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC-824**



Ambos deben ser efectuadas por personal que tendrá diversas funciones bajo su cargo de contratación; algunas responsabilidades serán compartidas con los concesionarios; como anexo se adjunta al presente documento el manual de operaciones que estará aplicando el centro para que la premisa inicial se cumpla.

En dicho manual se puede apreciar la técnica y tecnología que el equipo de trabajo del centro debe observar; para tal efecto se detalla los elementos relacionados con el proceso y sus factores, prestando especial atención a los criterios de calidad frente a los clientes y los aspectos ambientales.

VER ANEXO 4.

6 ASPECTOS LEGALES

El centro funciona bajo la figura legal de la Alcaldía de Moyogalpa en este momento no se contempla ningún tipo de sociedad o asociación que represente legalmente al mismo. Si esto sucediera la alcaldía deberá de formalizar algún tipo de concesión general, bajo la ley de concesiones de la República a algún tipo de persona natural o jurídica debidamente constituida y registrada en la República de Nicaragua; donde la Alcaldía pueda participar o no.

Si esto llegase a suceder, es importante establecer criterios de selección, uno muy importante es la experiencia que deben de tener en servicios turísticos.

7 PROYECCIONES FINANCIERAS

En esta parte se presentan los elementos constitutivos del plan financiero proyectado a cinco años; se ha trabajado en base a los supuestos establecidos de común acuerdo con la Alcaldía, la Dirección del proyecto y se ha consultado con un grupo de apoyo del Gabinete del Poder Ciudadano de Turismo de Ometepe y los beneficiarios. En este inciso se comenta el cálculo los siguientes aspectos:

- Gastos operativos
- Estado de Resultados
- Flujo de Caja
- Punto de Equilibrio

Se incluyen las principales tablas y gráficos generados en las hojas de cálculo de Excel.

7.1 Gastos Operativos.

Los gastos operativos del centro se dividen en dos partes; gastos corrientes que se refieren a los gastos habituales relacionados con el manejo el centro y específicamente se han concentrado en los siguientes rubros: Mantenimiento y limpieza, publicidad y promoción, gastos de comunicación (telefonía), material de oficina (papelería) gastos de transporte y el más importante es el relacionado con ampliaciones y mejoras que se han Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824



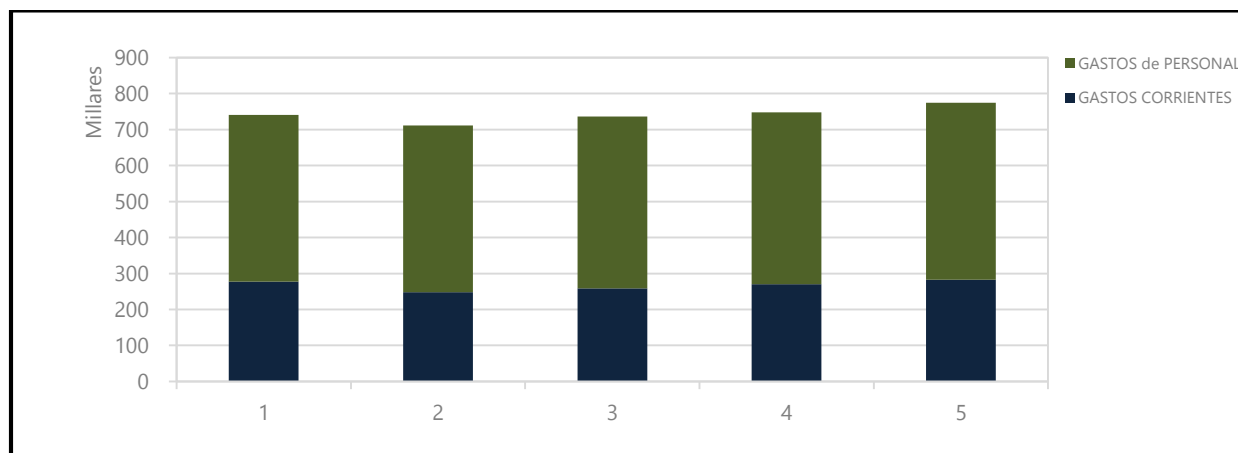
considerado de manera estable un monto de C\$13,500 córdobas mensuales (US\$500.00 aproximadamente); dichos gastos se han proyectado a cinco años y se pueden apreciar en el anexo No. 1.

El otro gran rubro es el gasto de personal; para lo cual se han considerado los siguientes puestos y salarios, según se muestra en la tabla siguiente:

Funcion	Cantid	Salario Mensual	Nomina Mensual	Anual
Administrador	1	6,500	6,500	78,000
Vigilante diurno puerta	1	3,572	3,572	42,864
Vigilante Nocturno	1	3,572	3,572	42,864
Jardinero	1	3,572	3,572	42,864
Cubre turno /utility	1	3,572	3,572	42,864
Hora Extras	240	30	7,200	86,400
Total Nomina			27,988	335,856

A estos montos se le han considerado un 38% de beneficios sociales que corresponden a uniformes, Seguro Social y otros beneficios que la Alcaldía ya otorga a sus trabajadores.

Del total de este rubro el 36% corresponde a gastos corrientes y el 64% de gastos de personal; en la gráfica siguiente se muestra una comparación de ambos gastos durante el presente ejercicio de cinco años.



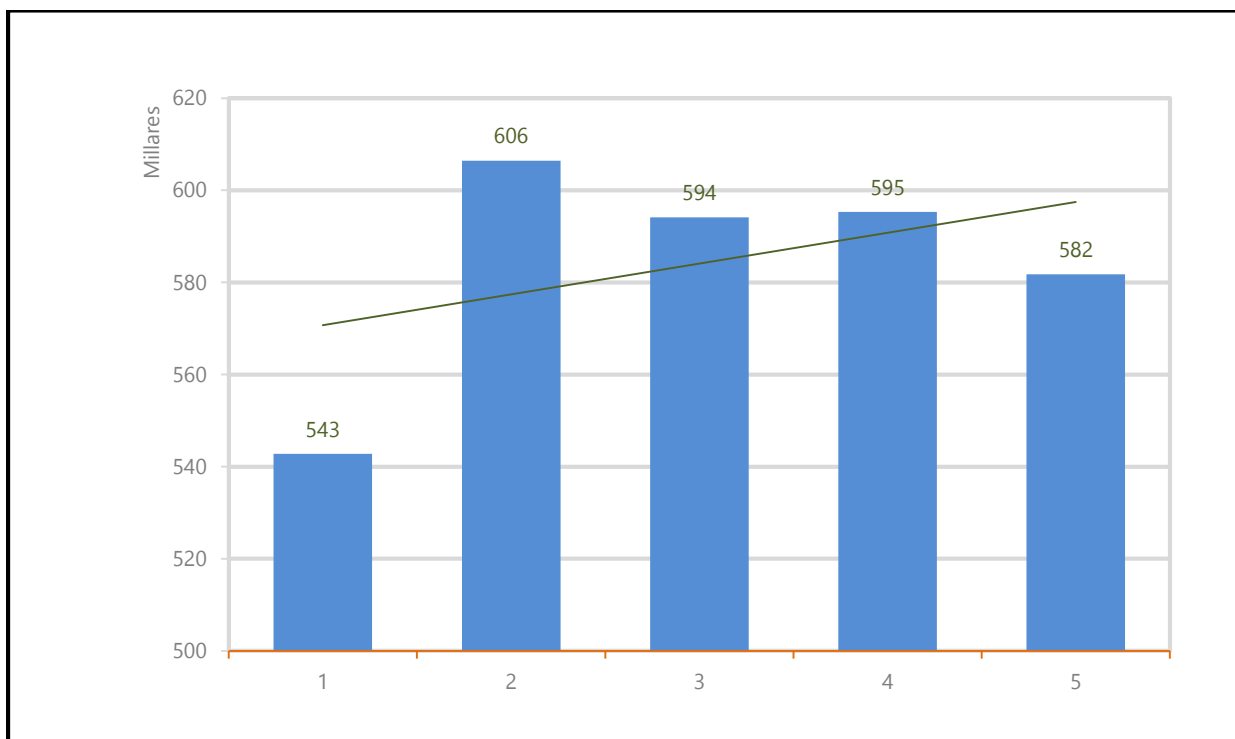


PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824



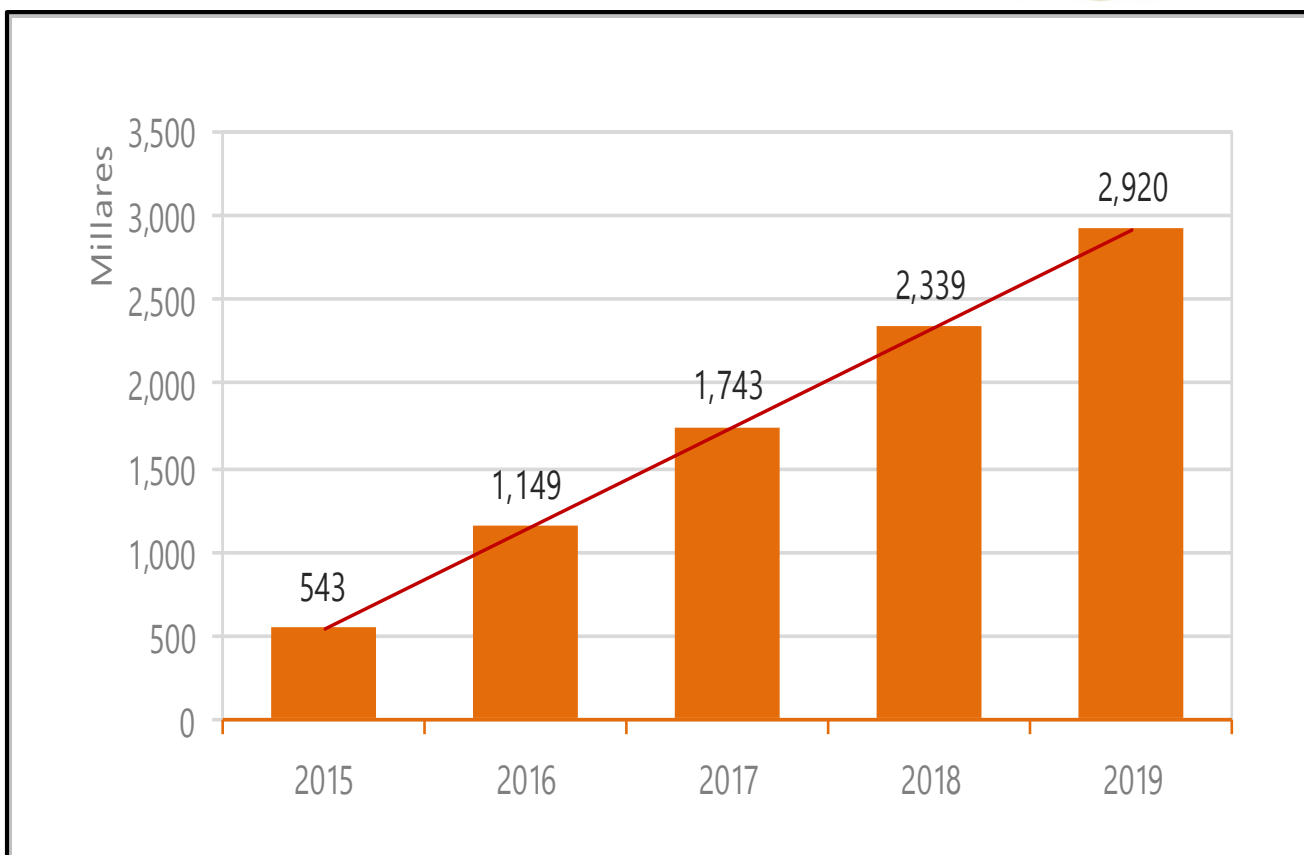
7.2 Estados de Resultados

De acuerdo a los ingresos por ventas establecidos en la sección de aspectos de mercado y los datos anteriores, se elaboró el estado de resultado para los cinco años del ejercicio, dando resultados positivos más allá de lo que se estimaba (ver anexo 2); en la gráfica siguiente podemos ver por cada año el ejercicio como las proyecciones presentan una línea de crecimiento positiva.



7.3 Flujo de Caja.

El flujo de caja obviamente es positivo ya que se estructura a partir de los saldos netos de cada ejercicio; esto permite visualizar con cuánto dinero puede contarse en caja y nos permite analizar rápidamente la capacidad de pago de un potencial endeudamiento que pueda tener el centro para enfrentar trabajos complementarios necesarios para la operación el mismo. En el anexo 3, se puede apreciar en detalle estos cálculos.



Según los cálculos realizados, el centro puede enfrentar una deuda inicial de US\$15,000 y pagarla fácilmente durante el primer año de operación; o bien puede duplicar su nivel de inversión mensual. Al finalizar el tercer año de operación, el centro puede contar con una inversión de 1.5 millones de córdobas, dinero acumulado a través de su tres años; este debe ser el tiempo adecuado para darle una nueva imagen al centro (cambio de imagen).

7.4 Punto de Equilibrio

Hemos calculado el punto de equilibrio del centro a partir de la cantidad de ingresos necesarios; para cubrir los gastos corrientes y los gastos nominales, ya que no existen dentro de la operación financiera gastos variables y por lo tanto las formulas financieras establecidas para calcular el punto de equilibrio no aplican.

Para calcular el punto de equilibrio en términos de ingresos de visitantes restamos al total del gasto la contribución que por concepto de ingresos por renta recibe el centro y esto nos da el Punto de equilibrio en términos económicos, según se puede apreciar en la tabla presentada a continuación. Cabe hacer notar que el primer año de operación se hará una concesión a los beneficiarios de seis meses de gracia en la renta mensual.

Para calcular el punto equilibrio en termino de visitantes totales, se desarrolló una ecuación lineal en base a los porcentajes de ingresos y los precios de venta; el resultado fue un factor de 77.5 del total de los ingresos por Plan de Negocios Centro Turístico Punta Jesús María.



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC - 824**



visitantes, el cual al ser aplicado al punto de equilibrio de ingresos nos da el número de personas requeridas para alcanzar a cubrir los costos de operación del centro.

Ingreso Visitante	1261,680	1274,297	1287,040	1299,910	1312,909
Ingreso por renta	21,600	43,200	43,200	43,200	43,200
Gastos	740,481	711,089	736,115	747,774	774,319
Punto Equilibrio (C\$)	718,881	667,889	692,915	704,574	731,119
Punto Equilibrio Visitantes	9,276	8,618	8,941	9,091	9,434

8 ANEXOS

- Anexo 1: Gastos Operativos
- Anexo 2: Estados de Pérdidas y ganancias
- Anexo 3: Flujo de Caja
- Anexo 4: Manual de Operaciones



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC - 824



ANEXO 1

GASTOS OPERATIVOS

a

			1	2	3	4	5
TOTAL GASTOS ANUALES			740,481.28	711,089.28	736,114.57	747,773.65	774,319.19
GASTOS CORRIENTES	Mensual	Variac.	2015	2016	2017	2018	2019
Mantenimiento y limpieza	2,000.00	5.0%	24,000.00	25,200.00	26,460.00	27,783.00	29,172.15
Publicidad y promoción	1,000.00	5.0%	12,000.00	12,600.00	13,230.00	13,891.50	14,586.08
Telefonía	200.00	0.5%	2,400.00	2,412.00	2,424.06	2,436.18	2,448.36
Electricidad, gas y agua	2,700.00	1.5%	32,400.00	32,886.00	33,379.29	33,879.98	34,388.18
Material de oficina	250.00	5.0%	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52
Viajes, dietas y alojamientos	100.00	5.0%	1,200.00	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61
Ampliaciones y mejoras	13,500.00	5.0%	162,000.00	170,100.00	178,605.00	187,535.25	196,912.01
Gastos establecimiento (iniciales)			40,000.00				
Total gastos			277,000.00	247,608.00	258,728.85	270,387.93	282,611.90
GASTOS de PERSONAL	%		2015	2016	2017	2018	2019
Número empleados			4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Sueldo bruto mensual (medio)			6,997.00	6,997.00	7,206.91	7,206.91	7,423.12
% Variación anual					3.0%		3.0%
Nómina bruta			335,856.00	335,856.00	345,931.68	345,931.68	356,309.63
% coste empresa	38.0%		127,625.28	127,625.28	131,454.04	131,454.04	135,397.66
Gastos de personal			463,481.28	463,481.28	477,385.72	477,385.72	491,707.29



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente Punta de Jesús María
SUBV/18/NIC-824



ANEXO 2

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS.

PRESUPUESTO / AÑO	1	2	3	4	5
Total VENTAS	1283,280	1317,512	1330,244	1343,114	1356,084
Coste de Ventas	0	0	0	0	0
MARGEN Bruto	1283,280	1317,512	1330,244	1343,114	1356,084
Gastos de Personal	463,481	463,481	477,386	477,386	491,707
Gastos Corrientes	277,000	247,608	258,729	270,388	282,612
Resultado Operativo - EBITDA	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
Amortizaciones	0	0	0	0	0
B.A.I.I. - EBIT	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
Gastos financieros (intereses)	0	0	0	0	0
Resultado Bruto - BAI	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
Impuesto sociedades	0	0	0	0	0
RESULTADO Neto	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
% S/Ventas	42.30%	46.03%	44.66%	44.33%	42.90%



PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
ECOEFICIENTE PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC-824



ANEXO 3.
FLUJO DE CAJA

CASH FLOW	1	2	3	4	5
Saldo al inicio					
Aportaciones socios +	723,450				
Préstamos ingresados +					
Amortizaciones +					
Proveedores (crédito) +					
Resultados	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
Inversiones -	723,450				
Préstamos amortizados -					
Cientes (crédito) -					
Dividendos -					
Saldo neto de cada ejercicio	542,799	606,423	594,129	595,340	581,765
Saldo acumulado al final	542,799	1149,221	1743,351	2338,691	2920,456



**PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO TURÍSTICO
Ecoeficiente PUNTA DE JESÚS MARÍA
SUBV/18/NIC-824**



ANEXO 4

MANUAL DE OPERACIONES