

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

PROGRAMA ACADEMICO DE ECONOMIA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACION
DE UN CENTRO VACACIONAL EN LA CIUDAD
DE ICA

ELABORADO POR: MORDO BEHAR BEBEHAR

TESIS

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE
INGENIERO ECONOMISTA

MAYO DE 1976

LIMA - PERU

"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INS-
TALACION DE UN CENTRO VACACIONAL EN -
LA CIUDAD DE ICA"

INDICE

	Pág.
- INTRODUCCION	1

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1. ALGUNOS CONCEPTOS	4
2. TIPOS DE TURISMO	5
2.1 POR SU PROCEDENCIA	5
2.2 POR SU FINALIDAD	6
3. CARACTERISTICAS DE LOS GASTOS EN TURISMO	7
4. CARACTER ESTACIONAL DEL TURISMO	7
5. FACTORES DE RETRACCION EN LA DEMANDA TURISTICA	8
6. FACTORES DE RENUENCIA A REALIZAR INVERSIONES - EN LA INDUSTRIA HOTELERA	8
7. LA PLANIFICACION EN EL SECTOR DE TURISMO	9
8. EL TURISMO Y LA ECONOMIA NACIONAL	10

CAPITULO II

ESTUDIO DE MERCADO

1. ATRACTIVOS TURISTICOS PARA EL PROYECTO	12
2. OFERTA HOTELERA	15
3. DEMANDA HOTELERA	16
3.1 HOTEL TURISTAS DE ICA	19
3.2 OTROS HOTELES DE LA CIUDAD DE ICA	22

3.2.1 HOTEL MOSSONE	22
3.2.2 HOTEL CONFORT	23
3.2.3 HOTEL JACARAANDA	24
3.3 HOTEL PARACAS	25
3.4 CUANTIFICACION DE LA DEMANDA PARA ESTE CENTRO VACA- CIONAL	26
3.4.1 DEFICIT DE ALOJAMIENTO EN EL HOTEL DE TURISTAS.	27
3.4.2 DEFICIT DE ALOJAMIENTO EN EL HOTEL JACARAANDA..	27
3.4.3 GENERACION DE SU PROPIA DEMANDA	27
3.4.4 OCUPABILIDAD ASUMIDA PARA EL PRESENTE PROYEC- TO EN 1978	29
3.4.5 PROYECCIONES DE OCUPABILIDAD EN EL CENTRO VACA CIONAL DE ICA PARA EL PERIODO 1973-1987	30

CAPITULO III

TAMANO Y LOCALIZACION DEL PROYECTO	32
1. TAMAÑO	32
2. LOCALIZACION	33

CAPITULO IV

PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO Y COSTO DE <u>OBRA CIVIL</u>	34
1. PLANTAMIENTO ARQUITECTONICO	
2. COSTO DE OBRA CIVIL	35

III

CAPITULO V

<u>INVERSIONES REQUERIDAS</u>	37
1. DESCRIPCION	37
1.1 ACTIVO FIJO	37
1.2 ACTIVO DIFERIDO	38
1.3. CAPITAL DE TRABAJO INICIAL	39
2. SINTESIS	

CAPITULO VI

<u>FINANCIAMIENTO</u>	42
1. DESCRIPCION	42

CAPITULO VII

<u>ASPECTOS OPERATIVOS</u>	43
1. CALCULO DE INGRESOS DEPARTAMENTALES	43
2. CALCULO DE COSTOS DEPARTAMENTALES	48
GASTOS NO DISTRIBUIDOS	51
4. ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS	57
5. ANALISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO	63
6. FLUJO DE CAJA	63
7. BALANCE GENERAL	63
8. FUENTES Y USOS DE FONDOS	67
9. RENTABILIDAD DEL PROYECTO	67

IV

9.1 RECUPERACION DE LA INVERSION TOTAL	67
9.2 RELACION BENEFICIO/COSTO PARA LA INVERSION TOTAL. ACTUALIZACION AL 14 %	70
9.3 RELACION BENEFICIO/COSTO PARA LA INVERSION TOTAL. ACTUALIZACION AL 13 %	70
9.4 BENEFICIO NETO ACTUALIZADO	70
9.5 VALOR ACTUALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS	74
9.6 TASA INTERNA DE RETORNO	74
9.6.1 TASA INTERNA DE RETORNO ECONOMICA	76
9.6.2 TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERA	76

CAPITULO VIII

<u>ASPECTOS LEGALES</u>	79
1. DECRETO LEY Nº 20104	79
2. REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE	80
- CONCLUSIONES	81
- ANEXOS	84

ANEXO I

DECRETO LEY Nº 20104	84
----------------------------	----

ANEXO II

ALGUNOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE DEL PERU RELACIONADOS CON LOS CENTROS VACACIONALES	92
- BIBLIOGRAFIA	99
- OTRAS PUBLICACIONES	101

- INTRODUCCION

1. FUNDAMENTACION

Tomando como premisa al ante-proyecto arquitectónico de un Centro Vacacional a desarrollarse en la ciudad de Tca, es que decidí estructurar con detenimiento este Estudio de Factibilidad (1) conducente a demostrar la viabilidad del presente proyecto, en el cual el mayor énfasis recae en el Estudio de Mercado y en los Aspectos Operativos: Económico-Financieros.

El Decreto Ley Nº. 20104 de Incentivos a las Inversiones en Actividades Turísticas sustituye el régimen promocional establecido por el D. L. 18916 para responder a la demanda actual y proyectada de infraestructura turística y a una adecuada utilización de recursos naturales y culturales de las zonas turísticas de desarrollo prioritario.

El D. L. 20104 constituye el aliciente fundamental por el cual - en estos momentos se ha difundido tanto el deseo de realizar inversiones dedicadas a la instalación de establecimientos de hospedaje.

Los incentivos Tributarios, Financieros, por Descentralización y las Disposiciones Operativas del citado Decreto Ley conceden una interesante rentabilidad a proyectos de esta naturaleza.

- - - - -

(1) " El acto de invertir comporta un cierto número de particularidades que justifican casi siempre un estudio de factibilidad.

Entendemos por estudio de factibilidad (del inglés : feasibility study) el estudio de la posibilidad, oportunidad y conveniencia de los proyectos de inversión; es decir, el total de operaciones que se realizan desde que se origina la idea de una inversión - hasta que se adopta la decisión de ponerla en práctica." .

Deslandes, H. : "Las 8 Etapas de un Estudio de Factibilidad" ; en Administración de Empresas, Tomo VI - Nº 61, P. 1.

El Departamento de Ica por su cercanía a Lima y por su buen clima durante todo el año cuenta con las condiciones favorables para implementar este proyecto .

De las distintas modalidades de establecimientos de hospedaje se ha elegido el "Centro Vacacional de Tres Estrellas", por ser uno de los tipos más adecuados para el turismo recreacional y el de la categoría más alta para otorgar un servicio óptimo. Dentro de esta Tesis se incluye un Anexo que contiene algunos artículos - del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje de Perú relacionados con los Centros Vacacionales y que permitirán dilucidar - conceptos.

Al viajero automovilista moderno ha dejado de llamarle la atención el hotel clásico. Desea hallar un lugar donde puede tener fácil acceso a su automóvil y a la carretera; desea también un servicio diferente, adecuado para los viajes informales con la familia. No gusta ya tanto de la compleja estructura de servicios internos del hotel.

Centro Vacacional puede ser la respuesta a estas motivaciones, ya que su ubicación, instalaciones y servicios permiten a los huéspedes el contacto directo con la naturaleza ofreciendo alojamiento y alimentación así como el uso colectivo de las instalaciones deportivas, recreacionales y culturales.

2. ESQUEMA

La Tesis ha sido dividida en 7 Capítulos, habiéndose incluido también 2 Anexos:

El Capítulo I : "Aspectos Generales", proporciona algunas definiciones vinculadas a la actividad turística y resalta ciertos acápites de su teoría; finalizando con la influencia que ejerce - el turismo en la economía nacional.

El Capítulo II : "Estudio de Mercado", uno en los que se hace mayor hincapié, muestra básicamente el análisis de oferta y demanda para el proyecto.

Los Capítulos III y IV, refieren someramente el "Tamaño y Localización del Proyecto"; asimismo el "Planteamiento Arquitectónico y Costo de Obra Civil".

Los Capítulos V y VI : "Inversiones Requeridas" y "Financiamiento" son decisivos para formular más adelante el análisis de rentabilidad del proyecto.

El Capítulo VII : "Aspectos Operativos", es el mas importante de este trabajo y en el que con amplio detalle se visualiza el proyecto dentro de su contexto económico-financiero. Se presenta una serie de cuadros que contienen los principales indicadores de rentabilidad.

Luego figuran las Conclusiones del Estudio que justifican la implementación del proyecto.

Dos Anexos, son adicionados luego por considerarlos de interés en el desarrollo del Tema:

El Anexo I, transcribe el Decreto Ley N°. 20104 "Incentivos a las inversiones en Actividades Turísticas".

El Anexo II, contiene diversos artículos del Decreto Supremo N°. 006-73-TC/DS : "Reglamento de Establecimientos de Hospedaje".

Finalmente se incluye la Bibliografía General y la relación de otras publicaciones consultadas.

3. RECONOCIMIENTO

Que este trabajo sea el nexa para expresar mi sincero reconocimiento a los profesores de esta Universidad por todos los conocimientos impartidos y de manera preferente agradecer al Ing. - Oswaldo Vásquez Saavedra por su gentileza en orientarme y asesorarme en la elaboración de esta Tesis.

CAPITULO

ASPECTOS GENERALES

1. ALGUNOS CONCEPTOS

1.1 **TURISTA INTERNACIONAL.**- (Definición de las I.I.U.U. y de la Unión Internacional de Organismos Oficiales de Turismo).

"Turista es una persona que visita durante más de 24 horas cualquier país que no sea el de su residencia permanente, independientemente del motivo de su viaje".

1.2 **PERSONA EN VACACIONES,**- ya sea internacional o nacional.- (Definición según los principales organismos europeos de turismo).

"Aquella que está fuera de su casa cuando menos 4 noches en cualquier viaje, y en algunos casos comprenden turistas que viajan tanto con fines de esparcimiento como de negocios".

1.3 **EXCURSIONISTA.**- (Definición según los organismos anteriores).

"Persona que permanece menos de 24 horas en cualquier punto de destino".

1.4 **ATRACTIVO TURISTICO.**-

Es todo aquello (lugar, objeto o acontecimiento) que despertando el interés del visitante lo impulsa a concurrir a un determinado sitio.

1.5 **CATEGORIAS DE ATRACTIVOS.**-

Se tienen las siguientes:

Sitios Naturales

Museos y Monumentos Históricos y Artísticos

Folklore

Realizaciones técnicas contemporáneas

Esparcimiento y Deportes.

1.6 CIRCUITO TURISTICO.-

Ciertos recorridos determinados por la unión de los centros y atractivos más importantes mediante un sistema de transportes de uso turístico.

De las distintas alternativas de recorrido que ofrece un circuito (red) se eligen las principales y se les denomina circuitos prioritarios.

2. TIPOS DE TURISMO.

2.1 POR SU PROCEDENCIA.

2.1.1 TURISMO RECEPTIVO.

Se refiere a las visitas que realicen las personas durante más de 24 horas, a cualquier país que no sea el de su residencia permanente, independientemente del motivo de su viaje.

En los estudios especializados, para analizar a un país dentro del contexto global, el turismo receptivo es desagregado por zonas geográficas (continentes) y países de procedencia.

Se determina su estacionalidad según los meses del año. Se determina la permanencia promedio y el gasto diario de los turistas extranjeros.

Se le clasifica según los medios de transporte utilizados.

Se determina la generación de divisas que acarrea. Permite elaborar la balanza turística del país; etc.

2.1.2 TURISMO NACIONAL (interno).

La UTOOT (Unión Internacional de Organismos Oficiales de Turismo), consideró como definición provisional de turista nacional a " toda persona que visite un lugar

distinto al de su domicilio habitual, hacia el interior de su país de residencia y que realice una estancia de al menos una pernoctación (ó 24 horas)".

Inicialmente, el turismo estaba considerado como una actividad vinculada estrechamente a la entrada y salida - de divisas; y posteriormente, a la de la redistribución del ingreso del propio país. Es así que se está destacando la importancia del turismo interno; iniciándose - una política de estudio, así como la facilitación de los desplazamientos de los nacionales dentro del país.

2.2 POR SU FINALIDAD

2.2.1 TURISMO CULTURAL

Es fundamentalmente un turismo de "descubrimiento". Su motivación es conocer realidades nuevas y exóticas.

Es itinerante y de permanencia corta. El turista va de "paso".

El poder de retención de cada atractivo es limitado. La reiteración, es decir, el regreso al mismo lugar es poco frecuente.

Requiere la renovación permanente de la clientela y/o - generar artificialmente en el sitio considerado, una oferta complementaria recreacional que retenga más tiempo a los turistas.

El costo de promoción es elevado.

2.2.2 TURISMO RECREACIONAL

Se relaciona básicamente con el sol y la playa, Mientras que el deporte, el centro nocturno, el juego, etc, son los llamados atractivos recreacionales complementarios.

La combinación sol y playa posee un gran poder de retención sobre el mercado turístico y genera un fuerte y - continuo deseo de reiteración.

El "aislamiento" puede ser favorable a un turismo cultural sofisticado, pero nunca lo es a un turismo recreacional.

La mayor oferta de alojamiento posibilita la mayor afluencia de personas.

En el turismo recreacional, la satisfacción lograda se incrementa por la existencia de una más atractiva estructura del gasto turístico (gastos voluntarios no necesarios, vgr. bebidas, equipos de recreación, atracciones, souvenirs, etc.; en comparación a gastos forzados : alojamiento, alimentación, transporte, etc.).

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS GASTOS EN TURISMO

Con frecuencia, los cambios en las tarifas produjeron alteraciones considerables en la tendencia de las corrientes turísticas, -

El turista individual se orienta usualmente comparando los precios de los viajes programados de vacaciones (incluido el transporte) que ofrecen los organizadores de circuitos turísticos, y por lo tanto no están fácilmente dispuestos a gastar más.

Excluidos los costos de transporte , por lo general entre el 60 y el 75 % de los gastos de los turistas se destinan a alojamiento y alimentos. El resto se invierte en excursiones, recreación y compras.

(En algunos centros turísticos, las compras representan el principal renglón de gastos).

La adquisición de objetos de recuerdo y artesanía local, origina un aumento de las exportaciones que no ocurriría de otro modo.

Es importante incrementar la oferta de alojamiento a precios moderados.

4. CARACTER ESTACIONAL DEL TURISMO

Las fechas de las vacaciones escolares e industriales y los factores climatológicos y geográficos, hacen que la mayoría de los viajes de vacaciones se vean influenciados por las estaciones del año.

Una de las formas de reducir el carácter estacional del turismo, es la creación de nueva demanda a través de la promoción de convenciones y políticas de precios que atraigan al turista durante la estación de poca actividad.

Todo proyecto debe diseñarse para tasas de ocupación específicas.

5. FACTORES DE RETRACCION EN LA DEMANDA TURISTICA

Entre los más frecuentes podemos considerar :

Cambio en la imagen del país

Aumento de las tarifas

Reducción en las frecuencias de transporte

Situaciones de crisis

Fenómenos climatológicos y télúricos adversos

Conflictos sociales y/o políticos con manifestaciones de violencia.

Mayores esfuerzos de la competencia que los propios.

Por consiguiente el hombre y la naturaleza pueden decidir cambios rotundos, lo que señala diferentes grados de incertidumbre sobre la estabilidad del sector.

6. FACTORES DE REHUNCA A REALIZAR INVERSIONES EN LA INDUSTRIA HOTELERA

Entre ellos tenemos :

6.1 El hecho de tener que invertir sumas relativamente elevadas de capital en Activos fijos durante largos períodos (hasta de 20 a 25 años), con todos los riesgos que entrañan posibles cambios en la situación del mercado, la estructura social y política, etc.

6.2 La demanda sumamente estacional, que es muy acentuada en los lugares de vacaciones y que influye decisivamente en la rentabilidad.

6.3 Los costos fijos que son : bastante elevados; independien-
tes de la tasa de ocupación y que son a la vez un detalle
particularmente importante para los hoteles de temporada.

Dado el riesgo que por lo general entrañan las inversiones
hoteleras, no es sorprendente la tendencia del inversionis-
ta privado a invertir en localidades con elevado índice de
ocupación y rentabilidad lógicamente segura.

Cuando por razones de dimensión, categoría y situación, en
relación con el mercado existente, la inversión ofrece du-
das, parece conveniente tomar medidas de estímulo de la mis-
ma al menos hasta que el mercado esté plenamente explotado.

En el Perú, los Incentivos a las Inversiones en Actividades
Turísticas contenidas en el Decreto Ley N°. 20104 tratan -
de atenuar los factores de renuencia citados a través de a-
decuadas disposiciones promocionales que están siendo toma-
das en cuenta por una serie de inversionistas.

Esto contribuirá a ampliar la infraestructura hotelera con
la que actualmente contamos.

7. LA PLANIFICACION EN EL SECTOR DE TURISMO

Los gobiernos deben prestar la debida atención al turismo, como
sector que requiere políticas económicas e instituciones especia-
les.

La política turística del gobierno debe girar en los siguientes
aspectos :

- a) Investigaciones y estudios generales sobre el turismo, inclu-
da la recopilación de estadísticas (1).

(1) Hasta el año 1971, no se contaba con una estadística repre-
sentativa del movimiento de peruanos a nivel nacional. Recién
en el año 1972, a raíz de la publicación de un dispositivo le-
gal que obliga a los establecimientos de hospedaje a enviar infor-
mación ante la Dirección General de Turismo, se han podido pro-
cesar los datos pertinentes y obtener conclusiones importantes -
sobre el desplazamiento y volumen de viajeros nacionales.

- b) Realización o patrocinio de estudios del mercado turístico.
- c) Estudio de los recursos y atractivos turísticos del país.
- d) Elaboración de una estrategia general de fomento del turismo.
- e) Publicidad.

Organización de programas de formación de personal, o ayuda para ellos.

- g) Reglamentación de los diversos componentes de la industria turística.
- h) Suministro de los servicios de infraestructura básica exigidos por el aumento del turismo.

3. EL TURISMO Y LA ECONOMIA NACIONAL

La contribución del turismo a la balanza de pagos, en especial de los países en desarrollo, es quizá el más notable de todos los posibles beneficios de ese sector y el más frecuentemente estudiado, pero no por ello constituye su única aportación a la economía. El aumento del gasto de los visitantes origina una mayor demanda de los productos, y, por consiguiente puestos de trabajo e ingresos en los diferentes sectores lo que se suma a los impuestos y otras rentas públicas.

Un proyecto, y por ende un proyecto de establecimientos de hospedaje aislado, no produce necesaria y directamente grandes efectos sobre la economía o la sociedad de la región comprendida en su "zona de influencia".

Este y otros proyectos similares generan una actividad económica.

En forma directa esto significa empleos.

El empleo adicional se deriva de los efectos multiplicadores que se dan en los rubros de materiales de construcción, insumos y equipo. Asimismo en bienes de consumo (alimentos, bebidas, etc.).

El transporte, el alojamiento, las comidas y las bebidas, los lugares de atracción o diversión y los productos artesanales o industriales se integran porque el viaje implica un complejo de demandas.

CAPÍTULO II

ESTUDIO DE MERCADO

El departamento de Ica ocupó dentro de nuestro país el tercer lugar en cuanto a arribos y pernoctaciones en 1972, y el tercer lugar en arribos y el segundo en pernoctaciones en 1973:

ARRIBOS Y PERNOCTACIONES A LOS
ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE
1972 - 1973

DEPARTAMENTOS	AÑOS	ARRIBOS	LUGAR	PERNOCTACIONES	LUGAR
Lima y Callao	1972	631,279	(1º)	1'868,115	(1º)
	1973	772,379	(1º)	2'158,408	(1º)
Junín	1972	229,061	(2º)	443,851	(2º)
	1973	216,366	(2º)	524,211	(3º)
Ica	1972	185,311	(3º)	421,684	(3º)
	1973	178,521	(3º)	531,811	(2º)

Elaboración Propia

FUENTE : "ESTADÍSTICA DEL TURISMO EN EL PERU - 1973"
(pags. 104, 105, 110 y 111)

El departamento de Ica tiene una superficie de 21,251.39 Km². y su población estimada en Diciembre de 1974 era de 385,600 habitantes.

1. ATRACTIVOS TURISTICOS PARA EL PROYECTO

Este departamento posee una serie de atractivos turísticos; sean: naturales, arquitectónicos, históricos, recreativos, folklóricos, gastronómicos, culturales; etc. Entre ellos podemos citar :

- La Provincia de Ica.

En ella se encuentra la ciudad de Ica famosa por su sol permanente y clima de eterna primavera.

Es la capital de departamento más próxima a Lima, por la distancia y la facilidad que ofrece una buena carretera de muy pocas curvas y desprovista de gradientes. En un viaje cómodo en automóvil se puede recorrer los 303 kms. que separan a las ciudades en no más de 4 horas.

La laguna de Huacachina se encuentra a 5 km. de la ciudad.

La laguna es conocida por sus propiedades medicinales y es un lugar apacible y de reposo.

Dos veces al año : Jueves Santo y el tercer Lunes de Octubre - Ica se transforma en una ciudad distinta.

En esas dos fechas se realizan las procesiones anuales del Señor Crucificado de Luren, el Patrón de Ica.

Ica es una región vitivinícola por excelencia y los vinos que se producen en esa tierra están considerados como los mejores del país.

Con tales antecedentes es lógico que sea la fiesta de la uva la que despierta mayor entusiasmo y alegría.

El Festival Internacional de la Vendimia, está incorporado en el calendario turístico del Perú. Dura toda la segunda semana del mes de Marzo. La afluencia de turistas a Ica se intensifica en estos días.

Se sirven pachamancas, hay concursos de música criolla, peleas de gallos y cabalgatas en finos caballos de paso.

Nadie ha conocido el departamento de Ica plenamente si no ha visitado sus Haciendas tradicionales.

Turísticamente las Haciendas iqueñas tienen el atractivo de sus viejas casonas coloniales, levantadas muchas de ellas por los jesuitas, con sus templos churriguerescos, sus altares barrocos y sus patios frescos y solémnes.

Las peleas de gallos, las marineras, la vendimia, la apana del algodón, los caballos de paso peruano, las prensas de troncos de huarango "para hacer el pisco", las pachamancas, los tamales y las frutas, son los atractivos que se abren tras los grandes portones históricos de las haciendas iqueñas.

Las Haciendas están distribuidas en las 5 provincias iqueñas y casi todas se dedican al cultivo del algodón, la vid, frutas, verduras y panllevar.

En la provincia de Ica las principales son :

"Ocucaje" .- Casi íntegramente dedicada al cultivo de la vid.

Produce vinos blancos y tintos, piscos.

Tiene una importante zona arqueológica;

"Tacama",

"Vista Alegre",

"La Máquina" ,

"San Jacinto",

"La Mamacona"; etc.

- La Provincia de Pisco:

Cuenta con las Ruinas de Tambo Colorado ubicadas en el Valle de Pisco.

Son de gran antigüedad y de las mejores conservadas de la época de los Incas.

El Balneario de Paracas, es un centro de verano que atrae un buen número de turistas.

Tiene un hotel construído hace 22 años.

Además hay un Museo de Sitio e importantes ruinas.

Entre las comidas típicas del departamento figuran las siguientes :

Carapulcra

Chupe de pallares verdes

Ensalada de pallares verdes

Picante de pallares verdes

Pallares secos

Saltado de choclo

Sopa de tortuga

Bistec̄k de tortuga

Frejol colado

En cuanto a dulces, las tejas son lo más representativo. la teja tradicional es de limón confitado relleno de manjar blanco y cubierto por un baño de nevado de azúcar.

- HISTORIA

El departamento de Ica, ha sido sede de famosas culturas preincaicas tales como las culturas Nazca y Paracas.

Durante la gesta libertadora don José de San Martín desembarcó en la Bahía de Paracas, acontecimiento que evoca significativos recuerdos.

- ECONOMIA

La agricultura, la pesca industrial y la minería del hierro son las actividades económicas que más contribuyen al desarrollo del departamento.

2. OFERTA HOTELERA

La Provincia de Ica, cuenta con 21 establecimientos de hospedaje. La ciudad de Ica, donde se ubicará el presente proyecto, ofrece los siguientes establecimientos :

GRUPO Y CATEGORIA	NOMBRE	C A P A C I D A D			
		HABITAC. SIMPLES	HABITAC. DOBLES	TOTAL HABITAC.	TOTAL CAMAS
E =====	Turistas	3	50	53	103
E ==	Mossone	3	57	60	117
HsR ==	Colón	3	34	37	71
HsR ==	Jacarandá	9	9	18	27
ER =	Confort	15	39	54	93
HsR =	Presidente	6	24	30	54
E =	Salvatierra	4	46	50	96

Hay también 4 Hostales de una Estrella .

La clasificación por Estrellas es la que actualmente se está implantando.

Hasta 1974, los establecimientos de hospedaje eran clasificados en 3 categorías.

De los citados anteriormente, el Hotel de Turistas y el Mossone eran considerados de primera categoría, pese que ahora difieren en el estrellaje.

El Hotel Confort y el Jacarandá eran considerados de segunda categoría.

Del HsR == Colón no se tiene información en las oficinas del - MIT, a pesar de haber sido el más importante hasta antes de funcionar el Hotel de Turistas.

Siglas Según el Grupo :

Hoteles

HsR = Hostales Residenciales

De los 14 establecimientos de la Provincia de Pisco, destaca el Hotel Paracas, que presenta las siguientes características :

H ~~###~~ Paracas

Hab. Simples : 31, Hab. Dobles : 67

Total Habitac. : 98, Total camas : 165

presente proyecto se ajusta a los requisitos exigidos por un Centro Vacacional de 3 Estrellas. Los servicios que otorgaría serían distintos, mucho más variados y confortables en comparación de los establecimientos citados dentro de este rubro.

Ninguno de los establecimientos anotados cuenta con habitaciones de 3 ó más camas.

El Centro Vacacional de Ica, contaría con habitaciones dobles y cuádruples cuya funcionalidad le confiere condiciones ventajosas.

3. DEMANDA HOTELEERA

Ica dispone de un elevado número de arribos y pernотaciones, como ya dijéramos anteriormente, que lo ubican dentro de los tres primeros departamentos del país. En esto ejercen efecto muy favorable su proximidad a Lima y el clima con sol todos los días del año.

Utilizando los datos del "índice mensual de ocupabilidad de - camas por departamentos" (1), obtenemos para Ica los siguientes promedios :

1972	59.29	μ
1973	65.89	

(1) Estadística de Turismo en el Perú.

Otra muestra de la alta ocupabilidad que tienen los hoteles de Ica, la da el Hotel de Turistas que según datos del M.I.T. (2) - registró una ocupabilidad por cama de 69.1 % en 1973 y 70.5 % en 1974.

Los porcentajes de ocupabilidad por cuarto son algo mayores. Esto se atribuye a que en ciertas ocasiones es una sola persona la que ocupa cuartos dobles; anulando a la vez la posibilidad de utilización de la otra cama y permitiendo así que porcentualmente la ocupabilidad por cuarto aventaje a la ocupabilidad por cama.

El análisis de la procedencia del turista no es relevante en este caso, ya que el número de arribos y pernoctaciones de extranjeros no llega al 6 % en el período 1972 - 1973.

Por ello las cifras con que se trabajará en el estudio de mercado estarán determinadas por la "mezcla" de turistas nacionales y extranjeros.

A continuación se incluye los arribos y pernoctaciones, según procedencia a los establecimientos de hospedaje del departamento de Ica para el período 1972 - 1973 :

ARRIBOS A LOS ESTABLECIMIENTOS DE
HOSPEDAJE DEL DPTO. DE ICA :

1972 - 1973

ARRIBOS	1972	1973
TOTAL	185,311 100.0 %	178,521 100.0 %
PERUANOS	177,812 96.0 %	168,539 94.4 %
EXTRANJEROS	7,499 4.0 %	9,982 5.6 %

FUENTE : Estadística de Turismo en el Perú - 1973 p. 108.

(2) Tomados a través de los formularios de la Estadística Mensual Hotelera, de acuerdo a los partes hoteleros diarios. Esta documentación es recopilada por el M.I.T. y se halla distribuída en la Oficina de Estadística e Información y en el Archivo.

PERNOCTACIONES EN LOS ESTABLECIMIENTOS
DE HOSPEDAJE DEL DPTO. DE ICA :
1972 - 1973

PERNOCTACIONES	1972		1973	
TOTAL	421,684	100.0 %	531,811	100.0 %
PERUANOS	404,000	95.8 %	505,075	95.0 %
EXTRANJEROS	17,684	4.2 %	26,736	5.0 %

FUENTE : Estadística de Turismo en el Perú - 1973 p. 114.

En cuanto a la ocupabilidad estacional que se observa para los hoteles del departamento de Ica, en sus distintas categorías (primera, segunda y tercera), se ha obtenido del M.I.T. los siguientes porcentajes :

INDICE MENSUAL DE OCUPABILIDAD DE CAMAS
PARA EL DEPARTAMENTO DE ICA (1972-1973)

Indice de Ocupabilidad (% mensual)							
DEPARTAMENTO	AÑO	ENE.	FEB.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
DE	1972	66.74	67.84	82.57	45.18	52.99	53.56
ICA	1973	65.80	61.49	68.42	71.41	59.50	63.77
DEPARTAMENTO	AÑO	JULIO	AGOSTO	SETBRE.	OCTUB.	NOVIEM.	DIC.
DE	1972	67.78	57.70	50.87	58.23	52.82	55.10
ICA	1973	69.96	65.89	69.87	72.43	59.44	62.70

El cuadro anterior nos muestra la alta ocupabilidad de Ica y a la vez el incremento que registra este departamento para 1973.

A continuación nos referimos a los establecimientos de hospedaje de la ciudad de Ica, calificados de primera y segunda -

categoría y al Hotel Paracas.

Estos son a la vez, los únicos que han proporcionado la información pertinente a través de los formularios de la Estadística Mensual Hotelera.

A pesar de los esfuerzos desplegados sólo ha podido obtener en la Oficina de Estadística del M.T.T. datos para el período 1972 - 1974, debido a que recién a partir de 1972 se empieza a organizar el Departamento encargado de recopilar información hotelera. Consecuentemente, el reducido alcance de la serie no permite utilizar depurados métodos de proyección, tales como el de los mínimos cuadrados, por lo que nos limitamos a incrementos porcentuales anuales.

Los establecimientos analizados son :

3.1 HOTEL TURISTAS DE ICA : Serie histórica de pernoctaciones y arribos . Proyecciones.

Del Hotel de Turistas de Ica, inaugurado en Octubre de 1970, se ha podido obtener la siguiente serie de arribos y pernoctaciones sólo para el período 1972 - 1974.

<u>ANOS</u>	<u>ARRIBOS</u>	<u>PERNOCTACIONES</u>
1972	14,697	27,057
1973	14,120	25,995
1974	14,407	26,519

Los arribos han sido obtenidos a través de los Formularios de la Estadística Mensual Hotelera.

Las pernoctaciones de 1974 proceden de la misma fuente.

Para ese año la relación :

$$\frac{\text{Pernoctaciones}}{\text{arribos}} = \frac{26,519}{14,407} = 1.841 \text{ y}$$

es la que se aplica a 1972 y 1973.

La disponibilidad total de este Hotel es de:

103 camas x 365 días = 37,595 camas / año.

Sin embargo, la técnica hotelera asume el 80 % como máxima ocupabilidad (es considerablemente difícil para un establecimiento de hospedaje, ya por estacionalidad de la demanda, por acondicionamiento de las habitaciones, etc. el que logre estar ocupado todos los días del año). En este caso, el 80 % está representada por 30,076 camas / año.

La cifra de pernoctaciones para el período 1972 - 1974 es muy cercana al coeficiente referido del 80 %, lo que estaría indicando que las pernoctaciones prácticamente no han crecido por su proximidad a ese límite.

Deducimos que desde 1972 se ha producido un déficit de camas, que no es contabilizado por el hotel, ya que los partes hoteleros no consideran a los posibles huéspedes que no encuentran cupo o aquellos que no van al Hotel o no visitan el Departamento pensando que no encontrarían habitación.

En cuanto a las proyecciones, no aplicamos el método de los mínimos cuadrados o algún otro similar, pues la serie histórica de datos es muy reducida.

Según el movimiento de viajeros en los principales establecimientos de hospedaje (1), el flujo de arribos tuvo un incremento de 14.3 % durante 1974, en comparación con el año precedente (2).

(1) 33 Hoteles de ENTURPERU distribuidos en todo el territorio y 14 principales ubicados en Lima.

(2) PERU / ESTADISTICA HOTELERA - Resumen 1974 - M.I.T.

Este movimiento se había ido ya intensificando más o menos a partir de 1972, cuando se acentúa la promoción del turismo en nuestro medio y donde la participación del Ministerio a través de la difusión de informaciones y estadísticas se hace más directa.

La infraestructura para acoger al visitante extranjero ha venido siendo mejorada.

El D. L. Nº 20104 dado el 31 de Julio de 1973 refuerza más las posibilidades de la actividad turística en nuestro medio y además, las recientes medidas restrictivas que se han impuesto a los viajes al exterior contribuirán a intensificar el turismo interno.

Aplicando el citado porcentaje del 14.3 %, que como consecuencia de las medidas señaladas debiera incrementarse o cuando menos mantenerse constante, proyectaremos a partir de 1972 y hasta 1978 (muy probablemente el primer año del período operativo de este Centro Vacacional) los arribos y pernoctaciones que le habrían correspondido al Hotel de Turistas de Tca y así consecuentemente tener el déficit proyectado respecto a su 80 % de ocupabilidad (30,076 camas/año).

<u>Años</u>	<u>Arribos</u>	<u>Pernoctaciones</u>	<u>Déficit de camas/año (1)</u>
1972	14,697	27,057	
1973	16,799	30,927	851
1974	19,201	35,349	5,273
1975	21,947	40,404	10,323
1976	25,085	46,181	16,105
1977	28,672	52,785	22,709
1978	32,772	60,333	30,257

(1) Proviene de la diferencia de 30,076 camas/año (80 % de la ocupabilidad en el Hotel de Turistas) con la proyección de pernoctaciones para el citado establecimiento.

Dados los servicios fundamentalmente recreativos que ofrecerá el Centro Vacacional que se analiza, supondremos un tiempo de permanencia de 3 días; es decir 1.63 veces mayor del que presenta el Hotel de Turistas.

Se tendría :

$$\frac{\text{pernoctaciones}}{\text{arribos}} = 1.841 \times 1.63 = 3$$

Por tanto el déficit para 1978 sería :

$$30,257 \times 1.63 = 49,319 \text{ camas/año}$$

3.2 OTROS HOTELES DE LA CIUDAD DE ICA

3.2.1 HOTEL MOSSONE : Serie histórica de arribos y pernoctaciones . Proyecciones.

El Hotel Mossone, ubicado muy próximo a la Laguna de Huacachina, presenta la siguiente serie de arribos y pernoctaciones para el período 1972 ~ 1974 :

<u>Años</u>	<u>Arribos</u>	<u>Pernoctaciones</u>
1972	5,133	N.D. (1)
1973	6,810	18,555
1974	6,055	14,450

(1) N.D. : No hay datos.

Para 1973, la relación pernoctaciones fue de 2.72;
arribos

Para 1974, esa relación fue de 2.39.

La disponibilidad total de este hotel, a partir de 1973, es de 117 camas x 365 días = 42,705 camas/año. El 80 % equivale a 34,164 camas/año.

Las cifras obtenidas denotan la existencia de capacidad no utilizada. Asimismo, según los partes hoteleros mensuales, la ocupabilidad de este hotel es bastante superior en los meses de : Enero, Febrero, - Marzo y Julio.

A partir de 1974, se proyectan los arribos a una tasa moderada del 6 % y se asume que a cada arribo, - le corresponde 2.5 pernoctaciones. Tendremos :

<u>Años</u>	<u>Arribos</u>	<u>Pernoctaciones</u>
1974	6,055	14,450
1975	6,418	16,045
1976	6,803	17,008
1977	7,211	18,028
1978	7,644	19,110

En este hotel no se proyecta déficit.

3.2.2 HOTEL CONFORT : Serie histórica de arribos y pernoctaciones. Proyecciones.

El Hotel Confort presentó la siguiente serie de - arribos y pernoctaciones para el período 1972-1974 :

<u>Años</u>	<u>Arribos</u>	<u>Pernoctaciones</u>
1972	3,648	N.D. (1)
1973	4,513	8,365
1974	3,893	9,005

(1) N.D. : No hay datos.

La disponibilidad de este hotel es de : 89 camas x 365 días = 32,485 camas/año.

El 80 % equivale a 25,988 camas/año.

Las cifras obtenidas denotan la existencia de capacidad no utilizada.

A partir de 1974, se proyectan los arribos y pernoctaciones con un incremento del 6 % anual :

Años	Arribos	Pernoctaciones
1974	3,893	9,005
1975	4,127	9,545
1976	4,375	10,118
1977	4,368	10,725
1978	4,916	11,369

En este caso no se produce déficit.

3.2.3 HOTEL JACARANDA : Serie histórica de arribos y pernoctaciones. Proyecciones.

El Hotel Jacarandá presentó la siguiente serie de arribos y pernoctaciones para el período 1972 -1974 :

Años	Arribos	Pernoctaciones
1972	3,749 (1)	N.D.
1973	4,970	7,867
1974	4,715	7,463

(1) Funcionó 11 meses.

Para 1974, la relación $\frac{\text{pernoctaciones}}{\text{arribos}}$ fue de 1.583

La disponibilidad total de este hotel es de 27 camas x 365 días = 9,855 camas/año.

El 80 % equivale a 7,884 camas/año.

La cifra de pernoctaciones para 1974 es muy cercana al coeficiente del 80 %.

El número de arribos para el período 1972 - 1974 es muy parejo, por lo que se deduce que probablemente a partir de 1973 se ha producido un déficit de camas, no contabilizado por el hotel. Desde ese año proyectaremos los arribos y pernoctaciones del Hotel Jacarandá con un incremento anual del 14.3 % (ya utilizado anteriormente en el Hotel de Turistas).

Años	Arribos	Pernoctaciones	Déficit de camas / año
1973	4,970	7,367	
1974	5,681	8,992	1,103
1975	6,493	10,278	2,394
1976	7,421	11,748	3,864
1977	8,482	13,428	5,544
1978	9,695	15,348	7,464

Este déficit lo canalizaremos hacia el Centro Vacacional que se estudia para el que, dados los servicios fundamentalmente recreativos que ofrecerá, supondremos un tiempo de permanencia de 3 días; es decir 1.395 veces mayor del que presenta el Hotel Jacarandá.

$$\text{Tendremos : } \frac{\text{pernoctaciones}}{\text{arribos}} = 1.583 \times 1.395 = 3$$

Por tanto el déficit para 1978 sería :

$$7,464 \times 1.395 = 14,144$$

3.3 HOTEL PARACAS (En la Provincia de Pisco) :

Serie histórica de arribos y pernoctaciones. Proyecciones.

El Hotel Paracas presenta la siguiente serie de arribos y pernoctaciones para el período 1972 - 1974 :

Años	Arribos	Pernoctaciones
1972	8,460	21,539
1973	8,918	22,705
1974	9,341	23,783

Para 1974 la relación pernoctaciones fue de 2.546; la misma que ha permitido calcular ^{arribos} las pernoctaciones de 1972 y 1973.

La disponibilidad total de este hotel es de : 174 camas x 365 días = 63,510 camas/año.

El 80 % equivale a 50,808 camas/año.

Las cifras que se han obtenido de las pernoctaciones indican que están lejos de cubrir la disponibilidad del hotel. Por lo tanto, se proyectarán los arribos a partir de 1974, con incrementos anuales del 6 % .

<u>Años</u>	<u>Arribos</u>	<u>Pernoctaciones</u>
1974	9,341	23,782
1975	9,901	25,208
1976	10,495	26,720
1977	11,125	28,324
1978	11,793	30,025

En este caso no se produce déficit.

3.4 CUANTIFICACION DE LA DEMANDA PARA ESTE CENTRO VACACIONAL

Cuantificar la demanda que este Centro Vacacional generará es algo complejo dada la diversidad de servicios que proporcionará (Ver Cap. IV), distintos a los establecimientos competidores.

Referiremos aquí el déficit proyectado de dichos establecimientos para 1978 y la generación de la propia demanda del Centro Vacacional.

Estos considerandos nos darán la ocupabilidad asumida para el presente proyecto en 1978 y permitirán estimar las proyecciones para el período 1978 - 1987.

3.4.1 DEFICIT DE ALOJAMIENTO EN EL HOTEL DE TURISTAS

Tal como se vio anteriormente, el déficit proyectado para el Hotel de Turistas de Tca ascendería a 49,319 camas/año ó pernoctaciones en el año 1978.

Dicho déficit se asume será cubierto por el presente proyecto, dadas las características de que dispondrá.

3.4.2 DEFICIT DE ALOJAMIENTO EN EL HOTEL JACARANDA

El déficit proyectado para el Hotel Jacarandá ascendería a 14,144 camas/año o pernoctaciones en el año 1978.

Si bien éste, es un hotel de los considerados de segunda categoría; la proyección elaborada es una muestra de las posibilidades de canalizar el desplazamiento, de hoteles de este tipo hacia el presente proyecto.

3.4.3 GENERACION DE SU PROPIA DEMANDA

Este Centro Vacacional adecuadamente promocionado generará su propia demanda.

Las tarifas que cobraría y que consideramos cómodas (Ver Cap. VII), aunadas al ofrecimiento de confortable y variado servicio contribuirían a premover desplazamientos de huéspedes de otros hoteles de primera categoría e inclusive de segunda categoría hacia él.

Por otro lado, se considera un período de promoción del Centro Vacacional de cinco años; y la realización de paseos y actividades programadas en la zona.

Asimismo influirán otros aspectos como : la importancia creciente que tiene en las preocupaciones de los individuos la organización del tiempo de descanso y vacaciones; los desplazamientos considerables de población en la época de verano; la correspondiente afluencia por : Vacaciones cortas, Vacaciones familiares, Vacaciones escolares, Fiestas Patrias y Año Nuevo; el aumento en la población del país, etc.

Un factor adicional favorable a este proyecto, por su proximidad a Lima, es el incremento en las restricciones para viajes al exterior con su consecuente efecto favorable en la dinamización del Turismo interno.

Ica, cuenta con 2 festividades muy conocidas que agotan el alojamiento en la ciudad :

La celebración de la Semana de la Vendimia (primeros días de Marzo) y

las dos Procesiones al año del Señor de Luren.

Se observa también, por el buen clima de la ciudad, una apreciable afluencia turística durante los fines de semana.

La baja en el nivel de las aguas en la Laguna de Huacachina y el deterioro de las condiciones reinantes en el lugar, contribuyen a reforzar la afluencia turística hacia los establecimientos de hospedaje de la misma ciudad con lo que se beneficia el presente Centro Vacacional.

Los aspectos cualitativos anteriormente citados, asumidos equivaldrán a una cifra aproximadamente igual al 45 % de la suma del déficit del Hotel Turistas de Ica y del Hotel Jacarandá.

Es decir la generación de la propia demanda del Centro Vacacional de Ica ascendería a 28,517 pernoctaciones para el año 1978. Se considera además que, 3 pernoctaciones son originadas por un arribo.

3.4.4 OCUPABILIDAD ASUMIDA PARA EL PRESENTE PROYECTO EN 1978

La ocupabilidad para el Centro Vacacional de Ica en 1978, estaría representada por :

	<u>Pernoctaciones</u>	<u>%</u>
- Déficit de alojamiento en el Hotel de Turistas	49,319	53.6
- Déficit de alojamiento en el Hotel Jacarandá	14,144	15.4
Generación de su propia demanda	28,517	<u>31.0</u>
	91,980	100.0

El promedio de días de permanencia que se ha considerado para este Centro Vacacional es de 3 días.

Esta cifra es conservadora para proyectos de tipo recreativo, donde muchas veces se consideran 4 y 5 días de permanencia por arribo.

Siendo ilustrativo determinar a cuantos arribos corresponden las 91,980 pernoctaciones de 1978, haremos el cálculo correspondiente :

$$\frac{91,980}{3} = 30,660 \text{ arribos}$$

Esta cifra es bastante similar a la proyección de arribos para 1978 en el Hotel de Turistas de Ica.

Uno de los porcentajes más convenientes en la ocupabilidad de un proyecto hotelero al iniciar sus operaciones es el 60 %.

Para definir más adelante el tamaño del Centro Vacacional asumimos que las 91,980 pernoctaciones representan el 60 % de la ocupabilidad en camas/año.

3.4.5 PROYECCIONES DE OCUPABILIDAD EN EL CENTRO VACACIONAL DE ICA PARA EL PERIODO 1978 - 1987

El flujo de arribos a los establecimientos de hospedaje tuvo un incremento de 14.3 % durante 1974 en comparación con el año precedente.

Si asumiésemos dicho porcentaje como el incremento anual de pernoctaciones para el período 1978 - 1983, tendríamos :

Años	Pernoctaciones
1978	91,980
1979	105,133
1980	120,167
1981	137,351
1982	156,992
1983	179,442

Situándonos en una posición conservadora, elegimos únicamente un 4 % de incremento anual para el mismo período :

<u>Años</u>	<u>Pernoctaciones</u>	<u>% de Ocupabilidad</u>
1978	91,980	60
1979	98,112	64
1980	104,244	68
1981	110,376	72
1982	116,508	76
1983	122,640	80

En el año 1983 se habría alcanzado el 80 % de ocupabilidad. Este índice es el óptimo considerado internacionalmente en la práctica, para proyectos hoteleros.

El saldo del 20 % representa el factor de anulación, por el cual, es considerablemente difícil para un establecimiento de hospedaje el que logre estar ocupado todos los días del año.

Para el período 1983 - 1987 la ocupabilidad se mantendría en las 122,640 pernoctaciones, es decir en el mismo 80 % .

CAPITULO III

TAMAÑO Y LOCALIZACION DEL PROYECTO

1. TAMAÑO

El Centro Vacacional en Ica de acuerdo a los planteamientos establecidos en el Estudio de Mercado, contaría en 1978 con 91,980 pernoctaciones las que según asumimos representarían el 60 % de ocupabilidad del establecimiento.

122,640 pernoctaciones representarían en 1983 el 80 %.

Consecuentemente se deduce que el 100 % de ocupabilidad estaría representado por 153,300 pernoctaciones, es decir 153,300 camas/año.

Las 153,300 camas/año representan :

$$\frac{153,300}{365} = 420 \text{ camas/día}$$

La distribución más conveniente de las 420 camas, ha sido considerada de la siguiente forma :

60 camas en 30 cuartos dobles y

360 camas en 90 cuartos cuádruples

Es decir el 25 % de los cuartos son dobles y el 75 % son cuádruples.

El número total de cuartos será consiguientemente 120. Estos, permitirán captar el déficit proyectado y satisfacer la generación de su propia demanda, conforme vaya incrementándose la ocupabilidad.

Los tamaños recomendables internacionalmente para máxima utilización de la mano de obra son, en cuanto a número de cuartos : 70 - 120 - 240 - 400.

El tamaño del presente proyecto está dentro del rango de criterios recomendados, y obedece además a los requerimientos de la demanda insatisfecha dentro del mediano plazo (proyecciones entre 1978 y 1983).

2. LOCALIZACION

La elección de una localización adecuada en relación con el mercado es quizás la decisión más importante para el éxito de un proyecto de inversión hotelera.

El Centro Vacacional se ubicará en el Valle de Ica, entre los kms. 300 y 305 de la Carretera Panamericana Sur.

Distará aproximadamente 3 km. del centro de la ciudad de Ica y estará más o menos a 60 km. del Balneario de Paracas.

El lugar forma parte de la urbanización semi-urbana denominada "La Angostura".

Esa ubicación se escogió por poseer paisajes pintorescos, adyacentes a la campiña de Ica.

Es fácilmente accesible por una vía conectada con la Carretera Panamericana, la Av. Angostura, pista asfaltada de 7.5 metros de ancho.

Cuenta con agua potable, se tiene además acceso a sistemas de desagüe, luz eléctrica, también a un sistema de riego por aspersión. y gravedad.

El proyecto ocupará un área utilizable de 78,482.62 m². que está nivelada en toda su extensión.

CAPITULO IV

PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO Y COSTO DE OBRA CIVIL

1. PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO

El proyecto consta de :

- Un edificio central de dos pisos, en el que se instalarán los servicios principales. Tendrá : sala de reuniones, 3 comedores, cocina, - bar, etc.

La zona de servicios propiamente dicha, estará concentrada y su diseño responde a las necesidades de manejo y transporte de los insumos necesarios para el centro vacacional.

- Seis (6) edificios de habitaciones para huéspedes de 1 y 2 pisos cada uno; con 420 camas en 120 habitaciones (30 dobles y 30 cuádruples).
- La parte recreacional estará rodeada de césped y provista de piscinas con terraza. Contará asimismo con varias canchas deportivas.

El area de niños tendrá una guardería, juegos y ambientes para la celebración de fiestas.

El area construída para el primer piso es de	:	6,500.00 m ²
El area construída para el segundo piso es de	:	4,250.00 m ²
El area total construída, asciende consecuentemente a	:	10,750.00 m ²
El area de juegos techada en caña y paja es de	:	300.00 m ²

El Centro Vacacional en Ica, cumple las normas estipuladas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje; una síntesis del cual, para una mejor ilustración ha sido incorporado como Anexo al final de este trabajo.

2. COSTO DE OBRA CIVIL

Los costos de obra civil, estimados en Julio de 1973 son los siguientes:

	<u>Costo (S/)</u>	<u>%</u>
a. Edificio Central	11'370,000	33.3
b. Administración	1'235,000	3.7
c. Pabellones para huéspedes (6)	13'796,000	39.4
d. Areas Deportivas	789,000	2.3
e. Area de niños	273,000	0.8
f. Exteriores	5'020,000	14.3
g. Cerco Perimétrico	2'167,000	6.2
	35'000,000	100.0

Es fundamental para el presente Estudio actualizar y proyectar las cifras del Costo de Obra Civil.

Debido a que no hay un índice del costo de Construcción Hotelera, en nuestro medio, es que buscaremos uno que se adecúe del mejor modo a - nuestras necesidades.

Del Departamento Técnico de CAPECO, se obtuvo el Índice de Costo de - Construcción en Viviendas de Interés Social de Nivel Medio* desde 1969 a 1974 (Base: Año 1969 = 100.00).

Deducimos de este índice que desde Julio 1973 a Diciembre 1974 el porcentaje de variación ha sido de 12% (6.0% de Julio a Diciembre 1973 y 12.0% de Enero a Diciembre 1974).

Así actualizaríamos las cifras del costo de construcción civil al 31 de Diciembre de 1974 y tendríamos una nueva composición.

Ahora en cuanto a las proyecciones:

* Se entiende por vivienda de Interés Social de Nivel Medio, aquella vivienda cuyo valor total máximo está comprendido entre S/ 773,592.29 y S/ 333,648.55 (R.S. N° 397-71-VI-DS).

Los índices han sido calculados en base a los jornales oficiales, - lista de precios de materiales y equipo vigentes; no a precios del mercado.

Para 1975, considerando el alza autorizada de precios de fines de Junio, que incidió decisivamente entre otros en el costo de materiales de construcción; asumimos a Diciembre de 1975 un incremento del 28% respecto al año anterior.

El Centro Vacacional se empezaría a construir en Enero de 1976. Siguiendo una tendencia promedio referencial de incrementos de precios basada en las cifras contenidas en el Anuario 75 de la Construcción elaborado por CAPECO y en los Indices de Precios al consumidor de la ONEC, tendríamos para Diciembre de 1976 un aumento del 15 % respecto al año anterior.

Se considera que el Centro Vacacional estaría en lo que a construcción se refiere terminado a mediados de 1977, por lo que a Julio de 1977 se considera un incremento del 8% en el costo de la obra civil, respecto a Diciembre de 1976.

Además se supone habrá un adecuado y oportuno abastecimiento y almacenamiento de materiales para cubrirse y defenderse de imprevisibles y ocasionales alzas en los precios o escasez de abastecimiento.

El siguiente cuadro registra los incrementos de precios para los periodos mencionados a partir de Julio de 1973.

Se tendría :

COSTO DE OBRA CIVIL
(En miles de soles)

rubros	Julio 1973	Diciembre 1974 (Var.18%)	Diciembre 1975 (Var.28%)	Diciem. 1976 (Var.15%)	Julio 1977 (Var.8%)
a. Edif. Central	11,670	13,771	17,627	20,271	21,893
b. Administración	1,285	1,516	1,940	2,231	2,409
c. Pab.para huésp	13,796	16,279	20,837	23,963	25,880
d. Areas deporti.	789	931	1,192	1,371	1,481
e. Area de niños	273	322	412	474	512
f. Exteriores	5,020	5,924	7,583	8,720	9,418
g. Cerco perimét.	2,167	2,557	3,273	3,764	4,065
TOTAL :	35,000	41,300	52,864	60,794	65,658

Es así que el Costo de Obra Civil se estima ahora en :S/ 65'658,000

CAPITULO V

INVERSIONES REQUERIDAS

1. DESCRIPCION

Las Inversiones han sido clasificadas en los siguientes rubros :

- 1.1 Activo Fijo
- 1.2 Activo Diferido
- 1.3 Capital de Trabajo inicial.

1.1 ACTIVO FIJO .- Está conformado por :

1.1.1 Terreno.

En realidad el área del terreno asciende a 36,300 m², pero es sólo utilizable la parte baja que cuenta con 73,500m².

Los 13,100 m² restantes corresponden a un médano al que no se le ha asignado valor monetario.

El costo por m² es de S/ 38.30 en consecuencia el valor del terreno es de S/ 3'300,000.00.

1.1.2 Obra Civil,

El costo de la Obra Civil proyectado a 1977 y estimado en el Capítulo anterior es de S/ 25'350,000.00.

El área total construída asciende a 10,750 m². Por tanto el costo de construcción por m² sería de S/ 2,100.00.

1.1.3 Equipamiento.

De varios proyectos hoteleros de primera categoría, en vías de implementarse en el Perú; se desprende de manera aproximada que el costo de equipamiento fluctúa entre el 50 y el 60 % del costo de Obra Civil del mismo.

Asumimos para este proyecto un índice del 50 %.

Tendríamos así un costo de equipamiento de S/ 32'329.000

Conformarían este rubro los siguientes ítems :

- Mobiliario de habitaciones
- Mobiliario y enseres de comedor

- Mobiliario del comedor de empleados
- Equipamiento de cocina y repostería
- Fuente de soda
- Equipamiento de almacenes
- Equipamiento de vestuarios
- Equipamiento de sauna y sala de reposo
- Sala de reuniones
- Biblioteca
- Equipo de Oficina
- Administración y recepción
- Central telefónica automática
- Equipamiento de guardería infantil y juegos
- Equipo de limpieza y mantenimiento
- Equipamiento de piscinas y terrazas
- Equipo de telerúsica
- Lavandería
- Sub-estación eléctrica
- Vehículo
- Sala de primeros auxilios, etc.

1.2 ACTIVO DIFERIDO. -

Comprende lo que se llama también Gastos de Pre-Inversión. Está conformado por .

1.2.1 Honorarios Profesionales . Vgr. :

- Proyectos Arquitectónicos
- Coordinación Arquitectónica
- Proyecto de Estructuras
- Proyecto de Instalaciones Electro-Mecánicas
- Proyecto de Instalaciones Sanitarias
- Estudio Económico

Ascenden a \$/ 3'000,000.00, y equivalen al 4.6 % de la Obra Civil.

1.2.2 Gastos de Organización y Puesta en Marcha. Vgr.:

Costo de Organización y Promoción, para

- Colocación de acciones

- Obtención de licencias

Contratos de construcción y equipamiento

Management pre-operativo

Ascienden a \$/ 4'000,000.00, y equivalen al 3.3 % del Activo fi-
jo.

1.2.3 Intereses Pro-Operativos

Corresponde por este concepto :

\$/ 4'140,000.00 al año de 1976 y también

\$/ 4'140,000.00 al año 1977.

En total son \$/ 8'280,000.00.

1.2.4 Imprevistos

Representan el 2.3% de la Inversión total. Es decir

\$/ 2'894,000.00.

1.3 CAPITAL DE TRABAJO INICIAL

Requerido para financiar los Costos Departamentales (C. Direc-
tos) y los Costos No Distribuidos (G. Indirectos) correspon-
dientes a 1 mes operativo.

Asciende a \$/ 2'533,900., y se desagrega de la siguiente manera:

<u>Concepto</u>	<u>\$/</u>
<u>Costos Departamentales</u>	
Alojamiento	113,000.00
Comida	1'225,300.00
Bebida	273,000.00
<u>Gastos No Distribuidos</u>	
Adm, y Gastos Generales	467,300.00
Publicidad y Promoción	77,000.00
Agua, luz y Fuerza	205,400.00
Reparaciones y Mantenimiento	139,000.00
Lavandería	<u>32,400.00</u>
Total en 1 mes de operaciones	2'533,900.00

2. SINTESIS

El siguiente cuadro resume las Inversiones citadas :

	Soles	%
1. <u>ACTIVO FIJO</u>		
- Terreno	6'800,000.00	5.4
- Obra Civil	65'658,000.00	52.1
- Equipamiento	32'829,000.00	26.1
TOTAL ACTIVO FIJO	105'287,000.00	83.6
2. <u>ACTIVO DIFERIDO</u>		
- Honorarios profesionales	3'000,000.00	2.4
- Gastos de Organización y Puesta en Marcha	4'000,000.00	3.2
- Intereses Pre-Operativos	8'280,000.00	6.5
- Imprevistos	2'894,000.00	2.3
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	18'174,000.00	14.4
3. CAPITAL DE TRABAJO INICIAL	2'539,000.00	2.0
INVERSION TOTAL	126'000,000.00	100.0

Tomando como base la Inversión total podemos establecer estos coeficientes :

$$A) \text{ Inversión por habitación} = \frac{126'000,000.00}{120} = S/. 1'050,000$$

$$B) \text{ inversión por cama instada} = \frac{126'000,000.00}{420} = S/. 300,000 (1)$$

Agregamos también la relación entre la inversión y el empleo directo generado. Tendríamos :

$$C) \text{ Inversión por hombre ocupado.} = \frac{126'000,000.00}{69} = S/. 1'826,087$$

(1) Según índices internacionalmente aceptados la inversión media por cama varía entre \$ 5,000 a \$ 10,000.

Considerando 1 US \$ - S/. 45; la inversión media por cama varía entre S/. 225,000.00 y S/ 450,000.00.

En este proyecto los índices obtenidos se ajustan a los internacionalmente requeridos.

CAPITULO VI
FINANCIAMIENTO-

1. DESCRIPCION

El financiamiento propuesto contempla la siguiente estructura :

	<u>Monta</u>	<u>%</u>
Capital Social	S/ 30 000.000.00	33.5
Deuda	<u>46'000,000.00</u>	<u>33.5</u>
	126'000,000.00	100.0

En donde la relación Deuda / Capital es de 0.53 a 1

La entidad a la que se recurriría para solicitar el financiamiento de la deuda sería el Banco Industrial del Perú.

A continuación figuran las condiciones básicas del financiamiento y que será para Activo Fijo.

Plazo : 10 años (incluye período de gracia)

Período de gracia : 2 años

Período de Amortización de Deuda : 3 años

En el período de gracia, se paga sólo intereses

En el período de amortización de deuda, se pagan las cuotas de amortización e intereses.

Interés : 3 %

Comisión al Banco : 1 %

Interés total : 3 % + 1 % = 4 %.

CAPITULO VII

ASPECTOS OPERATIVOS

1. CALCULO DE INGRESOS DEPARTAMENTALES

Las tarifas a cobrar por alojamiento, para el Centro Vacacional en Ica han sido proyectadas a 1973 con un 5% aproximado de incremento anual en función a las tarifas vigentes al 1° de Enero de 1975 en el Hotel Turistas de Ica.

Así tendríamos:

CUÁDRO N° VII-1
TARIFAS POR ALOJAMIENTO-CENTRO VACACIONAL
DE ICA

Año	Descripción	Cuarto Doble		Cuarto Cuádruple			
		Individual	Doble	Individual	Doble	Triple	Cuádruple
1975	Tarifa S/	370	480	370	480	630	880
	Ingreso por cama S/	370	245	370	245	220	220
1976	Tarifa S/	400	525	400	525	710	945
	Ingreso por cama S/	400	260	400	230	235	235
1977	Tarifa S/	430	565	430	565	765	1020
	Ingreso por cama S/	430	280	430	280	255	255
1973	Tarifa S/	460	605	460	605	825	1100
	Ingreso por cama S/	460	300	460	300	275	275

El Centro Vacacional percibirá ingresos por los siguientes conceptos:

- a) ALOJAMIENTO : De acuerdo a las tarifas proyectadas para 1973 y correspondiendo a los siguientes coeficientes de ocupabilidad.

AÑO	1973	1979	1980	1981	1982	1983-87
COEF. DE OCUP. (%)	60	64	62	72	76	80

Para nuestros cálculos la fórmula a aplicar sera :

$$I_h = N_h \times 365 \times O_h \times P_h$$

Donde :

I_h = Ingreso por alojamiento

N_h = Número de cuartos del Centro Vacacional

O_h = Ocupación porcentual de cuartos por año

P_h = Precio o tarifa por cuarto.

A manera de ilustración se ofrece el Cuadro de Ingresos por Alojamiento para 1978 :

INGRESO POR ALOJAMIENTO
1978

Cuadro Nº VII-2

Descripción de los cuartos	Núm. Disponible camas/día	Índice de ocupabilidad	Camas/día a usar	Días/año	Ingreso por año cama.S/	Ingreso anual Mill. S/
Dobles	60	60 %	36	365	300	3'942
Cuádruples	360	60 %	216	365	275	21'681
Total	420	60 %	252	365		25'623

El ingreso por alojamiento para los demás años figura en el cuadro VII-4 "Estado de Ganancias y Pérdidas Proyectado".

Ese Cuadro ha sido elaborado en concordancia a los porcentajes de ocupabilidad señalados para el período 1978 - 1987 y al ingreso estimado por cama a cifras constantes de 1978.

INGRESOS POR COMIDA Y BEBIDA

En cuanto a los ingresos por Comida y Bebida, se debe indicar - que, si bien en la práctica no todos los alojados harán uso de esos servicios, una cierta cantidad de los residentes de la ciudad y viajeros no alojados en el Centro Vacacional, si lo harían, lo cual permite para simplificar este cálculo, asumir que el cien por ciento de los alojados utilizará los servicios de comida y bebida.

b) INGRESO POR COMIDA

El Hotel de Turistas de Ica, que está a cargo de ENTURPERU, considera en estos momentos que el valor de la pensión alimenticia diaria es de S/ 250 por huésped. El servicio a la carta es más caro.

Para el Centro Vacacional, se asumirá S/ 222.85 = 223 como valor de la pensión alimenticia diaria; que se desagrega en desayuno, almuerzo y comida. No consideramos ingresos entre comidas. Vgr. "lunch".

La cifra es bastante conservadora y cómoda. Además se refiere al año 1978. Se recalca que el servicio que se ofrezca será de primera calidad.

Se servirá comidas de tipo internacional, nacional y regional.

La localidad, a excepción del Hotel de Turistas, prácticamente no cuenta con otros establecimientos competitivos ni con restaurantes de categoría. Este Centro Vacacional contribuirá a llenar ese vacío y motivará incluso que los residentes y los alojados en otros establecimientos acudan a éste a comer.

Los ingresos anuales por este concepto se obtienen mediante la siguiente fórmula :

$$I_c = N_c \times 365 \times O_c \times P_c$$

Donde :

I_c = Ingreso por comida

N_c = Número de camas del Centro Vacacional

O_c = Porcentaje de ocupación anual en camas

P_c = Gasto estimado por persona en comidas, diariamente.

Para calcular el Ingreso por comida del primer año, tendríamos :

$$I_c = 420 \times 365 \times 0.60 \times 222.85$$

$$I_c = S/. 20'493,400$$

c) INGRESO POR BEBIDA

Para el Centro Vacacional de Ica, se asume que S/. 69.65=S/. 70 es el gasto diario por huésped en bebida.

Corresponden a la venta de vinos, bebidas espirituosas, licores, jugos, cerveza, gaseosas y bebidas suaves.

Su venta se hará en el bar y en el comedor.

El gasto promedio estimado es bajo si se tiene en cuenta el clima, ambiente, etc.

Asimismo S/. 70 es el precio que tiene ahora un sólo cocktail o "trago" y el estudio refiere esa cifra para el año de 1978, como el consumo por el rubro bebida por día y por huésped.

Los ingresos anuales por este concepto se obtienen mediante la siguiente fórmula :

$$I_b = N_c \times 365 \times O_c \times P_b$$

Donde :

I_b = Ingreso por el concepto de bebida

N_c = Número de camas del Centro Vacacional

O_c = Porcentaje de ocupación anual en camas

P_b = Gasto estimado por persona en bebida, diariamente.

Para calcular el Ingreso por bebida del primer año, tendríamos :

$$I_b = 420 \times 365 \times 0.60 \times 69.65$$

$$I_b = S/. 6'405,800$$

d) ALQUILER DE PARTE DE LAS INSTALACIONES PARA EVENTOS

La sala de reuniones será amplia y de usos múltiples. Los ingresos que genere proveendrían de :

- Realización de banquetes especialmente contratados. Podrían contratarse 6 banquetes por año.
- Realización de convenciones, seminarios, congresos y otros eventos similares. Se estima que cada uno de esos eventos podría durar en promedio tres días y que dicha sala, se alquilaría cuatro veces al año.
- Alquiler parcial de la sala para la realización de pequeñas comidas, despedidas de soletería, showers, pequeños congresos, fiestas, conferencias.
- Presentación de espectáculos en forma de comida-show que podrían tener lugar semanal o quincenalmente.

Estos ingresos se estiman en S/. 1'300,000 anuales. Es decir equivalen aproximadamente a S/. 110,000 mensuales.

La publicidad y promoción que se haga del Centro Vacacional influirá decisivamente en el alquiler de sus instalaciones.

e) ARRENDAMIENTOS DE TIENDAS

Se arrendarán 3 locales que pudieran funcionar como : bouti
ques, peluquería o establecimientos para la venta de artesa
nía y souveniers.

Estos ingresos se estiman en S/. 200,000 anuales. Es decir -
equivalen aproximadamente a S/. 17,000 mensuales.

La proyección de Ingresos se aprecia en la proyección del -
Estado de Ganancias y Pérdidas (Cuadro Nº VII - 4).

2. CALCULO DE COSTOS DEPARTAMENTALES

Estos costos son por concepto de : Alojamiento, Comida y Bebida.

A continuación figuran los Costos que para 1978 registrarían los
distintos Departamentos. Para los demás años los resultados figu-
ran en la Proyección del Estado de Ganancias y Pérdidas.

(Cuadro Nº VII-4).

2.1 ALOJAMIENTO

2.1.0 Personal *

	<u>Año 1975</u>	
	<u>Unitario</u>	<u>Total</u>
	<u>Mensual</u>	<u>Mensual</u>
(Empl.) 1 Gobernanta		3,600
(Obr.) 2 Botones/Mensajeros	3,400	6,800
(Obr.) 1 Portero para la noche		4,500
(Obr.) 2 Cuarteleros	3,400	<u>27,200</u>
12 Total Mensual		44,500
Cargas Sociales :		
(Empl.) 45%	2,700	
(Obr.) 60%	23,100	
Total Mensual C.Soc.		<u>25,800</u>
Total Planilla/Mes		70,300
Total Planilla/Año		<u>843,600</u>
Cargas Sociales :		
(Empl.) 45%	2,700	
(Obr.) 60%	23,100	
Total Mensual C.Soc.		<u>25,800</u>
Total Planilla/Mes		70,300
Total Planilla/Año		<u>843,600</u>
2.1.1 Comisiones agencias de turismo		
2% de Ingresos por Alojamiento		512,430
		=====
TOTAL COSTOS DEPARTAMENTALES POR ALOJAMIENTO		<u>1'356,030</u>
		=====

* Las Planillas mensuales han sido proyectadas **considerando** por lo menos los sueldos y salarios mínimos vitales asignados al Departamento de Ica en 1975.

"R.S. N° 047-75-TR de fecha de Junio de 1975

Departamento de Ica : Sueldos mensuales y salarios diarios mínimos vitales.

En la Provincia de Ica :

Empleados hombres y mujeres	S/	2,340.00
Obreros hombres y mujeres		83.00"

Los sueldos mensuales y salarios diarios mínimos vitales han sido proyectados con un incremento aproximado del 30% para el periodo Junio 1975-Enero 1976 y serían :

Empleados hombres y mujeres	S/	3,400.00
Obreros hombres y mujeres		113.33

2.2 COMIDA

2.2.0 Personal

Año 1973

<u>Cocina</u>	<u>Unitario Mensual</u>	<u>Total Mensual</u>
(o) 1 Primer Cocinero		14,000
(o) 1 Segundo Cocinero		7,000
(o) 1 Panadero Pastelero		3,000
(o) 2 Ayudantes de Cocina	5,000	10,000
(o) 2 Lavaplatos	3,000	3,800
7 Total Mensual		43,000
<u>Comedor</u>		
(o) 2 Maitre	10,000	20,000
(o) 3 Mozos	3,200	31,200
10 Total Mensual		51,200
Cocina + Comedor = Total Mensual		95,000
<u>Cargas Sociales (o)</u>		57,000
Total Planilla Mes		152,000
Total Planilla Año		1'824,000

2.2.1 Comida

40% de su Precio de Venta 3'199,400

2.2.2 Rotura de Vajilla y pérdidas

1% de los Ingresos Totales 540,300

2.2.4 Alimentación del Personal

33 trabajadores x 11 meses x 25 días/mes
x S/ 100/día - trabaj. 1'097,500

TOTAL COSTOS DEPARTAMENTALES POR COMIDA 12'461,200

2.3 BEBIDA

2.3.0 Personal

	<u>Año 1973</u>	
	<u>Unitario</u>	<u>Total</u>
	<u>Mensual</u>	<u>Mensual</u>
<u>Cocktail-Longe</u>		
(O) 1 Barman-Jefe		3,000
(O) 1 Barman-segundo		5,000
(C) 3 Mozos	3,900	<u>11,700</u>
5 Total Mensual		<u>22,700</u>
Cargas Sociales (C)		<u>13,620</u>
Total Planilla Mes		36,320
Total Planilla Año		<u>435,340</u>

2.3.1 Bebida

35% de su Precio de Venta 2'242,000

TOTAL COSTOS DEPARTAMENTALES POR BEBIDA 2'377,340

3. GASTOS NO DISTRIBUIDOS

Estos Gastos son por concepto de :

- 3.1 Administración y Gastos Generales
- 3.2 Publicidad y Promoción
- 3.3 Agua, Luz y Fuerza
- 3.4 Reparaciones y Mantenimiento
- 3.5 Lavandería

Para 1973 estos Gastos son:

3.1 ADMINISTRACION Y GASTOS GENERALES

3.1.0 Personal

		<u>Año 1973</u>	
		<u>Unitario</u>	<u>Total</u>
		<u>Mensual</u>	<u>Mensual</u>
<u>Gerencia</u>			
(E)	1 Gerente		40,000
(E)	1 Secretaria		3,000
2	Total Mensual		43,000
<u>Contabilidad</u>			
(E)	1 Contador		20,000
(E)	1 Auxiliar de Contabilidad		7,000
(E)	1 Empleado de Caja		5,000
3	Total Mensual		32,000
<u>Recepción</u>			
(E)	4 Recepcionistas	5,000	20,000
<u>Almacén/Bodega</u>			
(E)	1 Bodeguero		0,000
(C)	1 Ayudante Bodeguero		4,000
2	Total Mensual		10,000
<u>Movilidad</u>			
(C)	1 Chofer		5,000
<u>Otros</u>			
(E)	1 Salvavidas		0,000
(E)	1 Masajista		3,000
(E)	1 Auxiliar biblioteca		0,000
(E)	1 Cuidadora para niños		5,000
(C)	2 Mozos de fuente de soda	3,500	7,000
(E)	1 Jefe de seguridad		10,000
(C)	2 Guardianos de noche	4,500	9,000
(C)	1 Peón control equipo		3,000
10	Total Mensual		51,700

Gerencia + Contabilidad + Recepcion + Almacen/Bodega + Movilidad + Otros		163,700
Cargas Sociales (E)	31,350	
Cargas Sociales (C)	<u>17,380</u>	
Total Mensual Cargas Sociales		<u>79,470</u>
Total Planilla/Mes		243,170
Total Planilla/Año		<u>2'954,040</u>

3.1.1 Otros Gastos de Administración

3.1.1.1 Materiales y útiles de limpieza 0.3% de los Ingresos Totales		162,100 =====
3.1.1.2 Licencias y arbitrios 0.7% de los Ingresos Totales		378,200 =====
3.1.1.3 Seguros 0.75% del Valor de los Activos Fijos Asegurables		733,653 =====
3.1.1.4 Preparación del Personal 1% de las planillas		72,300
3.1.1.5 Imprevistos 2% del Ingreso Total		1'030,500
TOTAL ADMINISTRACION Y GASTOS GENERALES		<u><u>5'333,093</u></u>

3.2 PUBLICIDAD Y PROMOCION

1.5% de los Ingresos Totales 310,400

3.3 AGUA, LUZ Y FUERZA

4% de los Ingresos Totales 2'181,100

3.4 REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

3.4.C Personal

	<u>Año 1973</u>	
	<u>Unitario</u>	<u>Total</u>
	<u>Mensual</u>	<u>Mensual</u>
(C) 1 Jefe Mecánico-electricista		7,000
(O) 1 Ayudante Mecánico-electricista		4,000
(O) 1 Carpintero-Tapicero-Pintor		7,000
(C) 1 Ayudante Carpintero-Tapicero-Pintor		4,000
(C) 1 Jardinero Jefe		3,000
(O) 1 Ayudante Jardinero		3,800
(C) 2 Peones	3,400	<u>6,800</u>
3 Total Mensual		33,700
Cargas Sociales (C)		<u>23,220</u>
Total Planilla/Mes		51,920
Total Planilla/Año		<u>743,040</u> =====
3.4.1 Otros Gastos de Reparación y Mantenimiento . . .		
1.5% de los Ingresos Totales		210,400
		=====
TOTAL GASTOS DE REPARACIONES Y MANTENIMIENTO		1'553,440 =====

3.5 LAVANDERIA

3.5.1 Personal

	<u>Año 1973</u>	
	<u>Unitario</u>	<u>Total</u>
	<u>Mensual</u>	<u>Mensual</u>
(O) 1 Jefe Lavandería		6,000
(O) 2 Lavanderas-Planchadoras	4,000	8,000
(C) 1 Jefe de Lencería		6,000
(O) 1 Ayudante de Lencería		<u>4,000</u>
Total Mensual		24,000
Cargas Sociales (C)		<u>14,400</u>
Total Planilla/Mes		38,400
Total Planilla/Año		460,800 =====

A continuación se calcula la Utilidad Bruta de Operación, mediante la diferencia que se obtiene entre los Ingresos Netos Departamentales y los Gastos No Distribuidos.

Las Depreciaciones se obtienen de la siguiente manera :

Rubro	Monto de la Inversión	% Deprec. Anual	Depreciación Anual
Obra Civil *	65'658,000	5%	3'282,900
Equipamiento **	32'829,000	10%	3'282,900
Total Anual			3'565,800

Amortización Activo Diferido :

Se hará en 10 años a razón de S/ 700,000 anuales.

Estas cifras aparecen en la Proyección del Estado de Ganancias y Pérdidas (Cuadro I^o VII-4).

* El Artículo 3^o del Decreto Ley N^o 20104, de Incentivos a las Inversiones en Actividades Turísticas, indica que "las empresas de servicios turísticos, tendrán la facultad para depreciar hasta en un 10% anual las construcciones e instalaciones fijas y permanentes".
En este caso la depreciación ha sido sólo del 5% anual.

** El mismo Artículo indica que "podrán depreciar los demás bienes depreciables, hasta el doble del porcentaje señalado en las disposiciones vigentes".
En este caso no se ha utilizado el incentivo de la ley y la depreciación ha sido sólo del 10% anual.

En cuanto a los Intereses del Préstamo a Largo Plazo figuran en el Cuadro N° VII-3 junto con los montos de la deuda, de las amortizaciones y de la cuota fija anual.

$$\text{El Factor de Recuperación del Capital} = \frac{i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

asciende en este caso a 0.18067 y multiplicado por la Deuda de -----
S/ 46'000,000 da una cuota fija anual de S/ 3'310,320

CUADRO N° VII-3
FINANCIAMIENTO DE LA DEUDA EN EL
PROYECTO

Año	Deuda	Amortizaciones	Intereses	Cuota Fija (Amort. + Int.)
1976	46'000,000	-	4'140,000	4'140,000
1977	46'000,000	-	4'140,000	4'140,000
1978	41'828,130	4'170,320	4'140,000	3'310,320
1979	37'232,933	4'546,134	3'764,323	3'310,320
1980	32'327,635	4'955,351	3'355,433	3'310,320
1981	26'823,302	5'401,333	2'909,487	3'310,320
1982	21'033,249	5'837,453	2'423,337	3'310,320
1983	14'621,525	6'417,324	1'893,433	3'310,320
1984	7'626,642	7'094,333	1'315,937	3'310,320
1985	-	7'626,642	334,173	3'310,320
		46'000,000	28'763,530	74'763,530

4. ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

En base a los cálculos de: Ingresos Departamentales, Costos Departamentales, Gastos no Distribuidos y Otros Gastos Fijos; se estimó para cada uno de los 10 años de operación proyectados, los Estados de Ganancias y Pérdidas que figuran en el Cuadro N° VII-4.

En este Cuadro se puede observar que durante todos los años de operación el Centro presenta utilidades.

El cálculo del Impuesto a la Renta se ha efectuado de acuerdo al D.L. N° 13073 de 30.12.69; que considera la siguiente escala :

Renta Imponible	Tasa	Impto. Parc.	Impto. Acum.
Hasta 100,000	20%	20,000	20,000
de 100,001 a 500,000	30%	120,000	140,000
de 500,001 a 50'000,000	35%	17'325,000	17'465,000

El cálculo del Impuesto al Patrimonio Empresarial se ha efectuado de acuerdo al D.L. 19654, artíc. 3°; que considera la siguiente escala :

Renta Imponible	Tasa	Impto. Parc.	Impto. Acum.
Hasta 1'000,000	0.6%	6,000	6,000
de 1'000,001 a 3'000,000	0.9%	13,000	24,000
de 3'000,001 a más	1.2%		

En el cálculo de impuestos se ha considerado los incentivos que ofrece el Decreto Ley N° 20104.

- a) Según el Artículo 2º, "las empresas de servicios turísticos tienen la facultad de reinvertir libre de impuesto a la renta, en la propia empresa o en otras empresas de servicios turísticos, hasta el 75 % de su renta neta".

El Plan de Reinversiones contemplado en este proyecto considera 2 etapas :

La primera, abarca el período comprendido de los años 1976 (en que se inicia la inversión) a 1980 y que son el máximo de 5 años considerado en un plan de reinversiones.

En ese período se reinvierte el 75 % autorizado durante los 3 primeros años operativos (1978, 1979 y 1980) y que asciende a S/ 11'815,900 ; 13'799,300 y 16'373,400 respectivamente; dando un total de S/ 41'988,600 que es el monto de reinversiones que se gestiona para esta etapa.

En la segunda etapa, se presenta un segundo plan de reinversiones.

En los años 4 y 5 del período operativo (1981 y 1982) se reinvierte el 75 % : S/ 18'064,100 y 20'350,400.

En los años 6 y 7 (1983 y 1984) se opta por reinvertir el 40 % de la Renta Neta, es decir S/ 11'973,100 y 12'204,200. Todo esto, da un total de S/ 62'591,800; que es el monto de reinversiones que se gestiona para la segunda etapa.

En los demás años ya no se consideran reinversiones.

Las inversiones o reinversiones a que se hace referencia en el Artículo 2º, están destinadas básicamente a :

- Constitución de nuevas empresas de servicios turísticos
- Construcción, instalación, ampliación y/o modernización de inmuebles destinados a servicios turísticos.

- b) El Artículo 14º en su inciso b) indica que las empresas de servicios turísticos instaladas o que se instalen fuera del área de la provincia de Lima y de la Provincia Constitucional del Callao; "calcularán el impuesto a la renta, deduciendo de su renta el 30% después de haberse deducido de -

ésta el 75 % autorizado por el presente Decreto Ley ".

El incentivo en este caso, es considerado sólo para los primeros 5 años operativos (1978 - 1982) pues solamente en ellos se ha deducido el 75 % de la Renta Neta por concepto de reinversiones.

En los años siguientes el porcentaje de reinversión considerado es menor (40 %) o la reinversión no se produce, por lo que en ellos no es procedente acogerse al presente incentivo.

El Artículo 16º indica que "las reservas que se constituyan con el propósito de amortizar y cancelar las obligaciones contraídas por empresas que se acojan a los incentivos por descentralización, serán deducibles para el cálculo del impuesto a la renta".

En concordancia con esto es que se han constituido reservas para amortizar y cancelar las obligaciones, durante solo 5 años operativos; en que se aplican por concepto de reinversiones tanto la deducción del 75 % de la Renta Neta como la deducción del 30 % del saldo.

5. ANÁLISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio mostrará los niveles mínimos de ingresos que deberá alcanzar el Centro Vacacional para no tener pérdidas ni utilidades.

Para determinarlo se ha considerado la siguiente ecuación :

$$P.E. = \frac{C.F.}{I - C.V.}$$

Donde :

P.E. = Porcentaje de Ingreso presupuestado en el Punto -
de Equilibrio

C.F. = Costos Fijos

I. = Ingresos Departamentales

C.V. = Costos Variables

Los Puntos de Equilibrio proyectados, se presentan en el Cuadro N° VII-5.

6. FLUJO DE CAJA

Los Flujos de Caja para los 10 años de operación proyectados, se presentan en el Cuadro N° VII-3.

En este cuadro se puede apreciar, que el Centro contará con la liquidez necesaria, durante todo el período considerado, que le permita afrontar normalmente todos los gastos operacionales, inversiones y obligaciones contraídas.

Este Flujo permitirá igualmente estimar la recuperación de la inversión y la Tasa Interna de Retorno.

7. BALANCE GENERAL

Los Balances proyectados para los 10 años de operación se presentan en el Cuadro N° VII-7.

8. FUENTES Y USOS DE FONDOS

Las proyecciones financieras del proyecto se consolidan en un cuadro llamado de "Fuentes y usos de fondos" o de "Origen y destino de los recursos financieros".

En este cuadro se presentan, año por año, por un lado los fondos externos o internos de la empresa con que ella se ha de financiar, desglosados por sus orígenes o fuentes, y por otro lado el empleo que se prevé para estos mismos recursos financieros, clasificado según los usos o destinos a que corresponde.

En el cuadro Nº VII-3, se presenta las Fuentes y Usos de Fondos correspondientes a los 2 años del período Pre-Operativo.

9. RENTABILIDAD DEL PROYECTO

Este punto tiene por objeto calcular la rentabilidad de la inversión programada para el Centro Vacacional en Ica.

En la medición de la rentabilidad se utilizarán los siguientes - criterios :

9.1 Recuperación de la Inversión Total

Indica en que tiempo los fondos generados por el proyecto - (flujo de caja), descontados a una tasa determinada para obtener su valor actual; devuelven la inversión total inicial del proyecto.

Se ha utilizado la tasa de 14 % y la de 13 %. La tasa del 14 % se usó por ser el máximo rendimiento que es posible obtener anualmente en valores de renta fija libres de impuesto a la renta en el país. La tasa del 13 % por ser la del interés que rige en los créditos de Bancos Comerciales. Las tasas citadas reflejan de una manera razonable el costo, alternativo - real del capital en la economía peruana.

La Recuperación de la Inversión Total aparece en el Cuadro Nº VII - 9.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
FUENTES Y USOS DE FONDOS
PERIODO PRE - OPERATIVO
(En miles de soles)

	AÑO I 1976	AÑO II 1977
<u>FUENTES</u>		
Capital Accionario	80'000.0	
Préstamo Largo Plazo	46'000.0	
Saldo del año anterior	-	64'725.7
TOTAL FUENTES	126'000.0 *	64'725.7
<u>USOS</u>		
Terreno	6'800.0	
Obra Civil	43'334.3	22'323.7
Equipamiento		32'829.0
Honorarios Profesionales	3'000.0	
Gastos de Organización y Puesta en Marcha	4'000.0	
Interes Pre-Operativos	4'140.0	4'140.0
Imprevistos		2'894.0
TOTAL USOS	61'274.3	62'186.7
Saldo de Fuentes y Usos de Fondos	64'725.7	2'539.0 *

* Equivale al Capital de Trabajo para el primer mes del Período Operativo.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
 RECUPERACION DE LA INVERSION TOTAL
 (EN MILES DE SOLES)

Año	Inversión Total	Flujo de Caja	Actualización al 14%		Actualización al 18%	
			Anual	Acumulada	Anual	Acumulada
0	126'000.0	-	-	(126'000.0)	-	(126'000.0)
1	-	21'388.4	18'759.7	(107'240.3)	18'124.5	(107'875.5)
2	-	21'118.6	16'250.1	(90'990.2)	15'167.0	(92'708.5)
3	-	24'141.6	16'294.9	(74'695.3)	14'693.3	(78'015.2)
4	-	25'950.0	15'364.5	(59'330.3)	13'384.7	(64'630.5)
5	-	28'512.2	14'803.4	(44'522.4)	12'462.9	(52'167.6)
6	-	24'530.4	11'175.7	(33'346.7)	9'086.9	(43'080.7)
7	-	22'391.1	8'948.3	(24'398.4)	7'198.7	(35'882.0)
8	-	17'898.6	6'274.5	(18'123.9)	4'761.7	(31'120.3)
9	-	25'969.9	7'983.0	(10'137.9)	5'855.1	(25'265.2)
10	-	58'798.9	15'860.7	5'722.3	11'234.4	(14'030.8)

Actualizando al 14% el periodo de recuperación sería de 9 años y 8 meses
 Actualizando al 18% el periodo de recuperación será mayor de 10 años

9.2 Relación Beneficio / Costo para la Inversión Total. Actualización al 14 % .

La relación Beneficio / Costo es el cálculo basado en la identificación, ubicación en el tiempo y cuantificación de los beneficios y de los costos directos e indirectos del proyecto y en su actualización a la tasa de descuento aceptada como parámetro del sistema económico.

En proyectos privados esta relación debe ser igual o mayor a la unidad.

La Actualización del Beneficio / Costo al 14 % aparece en el Cuadro Nº VI - 10.

9.3 Relación Beneficio / Costo para la Inversión Total. Actualización al 18 %.

Aparece en el Cuadro Nº VII - 11.

9.4 Beneficio Neto Actualizado

Es la diferencia de los resultados acumulados en los cálculos del Beneficio / Costo.

En proyectos privados debe mostrar cantidades positivas.

Se ha utilizado como parámetros las tasas de descuento del 14 % y 18 %.

Este indicador aparece en el Cuadro Nº VII - 12.

CENTRO VACACIONAL EN ICA

RELACION BENEFICIO / COSTO PARA LA INVERSION TOTAL. ACTUALIZACION AL 14 %

(En Miles de Soles)

AÑOS	VALORES CORRIENTES		VALORES ACTUALES (14%)		VALORES ACTUALES ACUMULADOS	
	Beneficio*	Costo**	Beneficio	Costo	Beneficio	Costo
0 1977		126'000.0		126'000.0		126'000.0
1 1978	54'027.2	31'006.9	47'392.3	27'199.0	47'392.3	153'199.0
2 1979	57'356.9	31'692.1	44'134.3	24'386.1	91'526.6	177'585.1
3 1980	61'116.9	32'019.9	41'252.2	21'612.5	132'778.8	199'197.6
4 1981	64'446.5	33'095.2	38'157.5	19'595.0	170'936.3	218'792.6
5 1982	68'206.6	33'806.9	35'424.4	17'558.3	206,360.7	236'350.9
6 1983	71'536.2	40'588.5	32'591.0	18'491.6	238'951.7	254'842.5
7 1984	71'536.2	42'150.2	28'588.5	16'844.8	267'540.2	271'687.3
8 1985	71'536.2	46'011.0	25'077.7	16'129.6	292'617.9	287'816.9
9 1986	71'536.2	45'566.3	21'998.0	14'012.0	314'615.9	301'828.9
10 1987	104'365.2	45'566.3	28'151.4	12'291.2	342'767.8	314'120.1

Beneficio Acum. Año 10 = 342'767.8 = 1.091
 Costo Acum. Año 10 314'120.1

La relación Beneficio / Costo para la Inversión Total, a la tasa del 14 % es 1.091.

(*) Incluye : Total de Ingresos Departamentales y además en el último año incorpora el Valor Residual

(**) Excluye : Depreciaciones y Amortizaciones.

Incluye : - Inversión

- Costos Departamentales, Gastos no Distribuidos, Intereses del Préstamo a L. P. e Impuestos.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
 BENEFICIO NETO ACTUALIZADO

El Beneficio Neto Actualizado con una tasa del 14 % sería de S/	28'647,700
Benef. Neto Actualizado al décimo año =	
Beneficio Actualizado al 10mo. año - Costo Actualizado al 10mo. año	
Benef. Neto Act. = S/	342'767,800
	-
	S/ 314'120,100
El Beneficio Neto Actualizado con una tasa del 18% sería de S/	5'426,300
Benef. Neto Actualizado al décimo año =	
Beneficio Actualizado al 10 mo. año - Costo Actualizado al 10 mo. año	
Benef. Neto Act. = S/	291'287,100
	-
	S/ 285'860,800

9.5 Valor Actualizado de los Ingresos Netos

Este método se basa en la premisa que plantea que una inversión es rentable, sólo si el valor actual del flujo de ingresos netos actualizado, haciendo uso de una tasa de interés que sea pertinente para el inversionista, es mayor que la inversión inicial.

La clasificación de proyectos a base de los estimados del valor actual del flujo de ingresos netos, es a menudo discutida a causa del desacuerdo que a veces ocurre en relación a la tasa de interés apropiada. Es posible que un proyecto que no sea factible cuando se elige una tasa de interés elevada, pueda ser factible a tasas más bajas, pues el valor actual es inversamente proporcional al valor de las tasas de descuento.

El Valor Actualizado de los Ingresos Netos ha sido calculado a las tasas del 14 % y del 18 %.

Los resultados son, como debe ser, análogos a los del Beneficio Neto Actualizado.

El Cuadro N° VII-13, muestra los cálculos correspondientes.

9.6 Tasa Interna de Retorno

La clasificación de proyectos de inversión, a base de los estimados de sus respectivas tasas internas de retorno - (T.I.R.) proveen de otro medio de evaluación. En éste, se evita la selección arbitraria de una tasa de descuento. De lo que se trata, es de hallar cual es la máxima tasa de descuento, inherente en el flujo de caja, con el cual el valor actual de tal flujo es igual a la inversión.

Es decir, es la tasa de actualización que hace nulo el valor neto actualizado. Es pues el umbral por encima y por debajo del cual las tasas de descuento utilizadas para el cálculo del valor neto actualizado hacen que este valor - sea negativo o positivo.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
 VALOR ACTUALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS = BENEFICIO
 NETO ACTUALIZADO
 (En Miles de Soles)

Años	Inversiones	Egresos *	Ingresos	Flujo de Ingresos Netos	Valor Actual de Ingresos Netos 14%	Valor Actual de Ingresos Netos 18%
0	126'000.0	-	-	(126'000.0)	(126'000.0)	(126'000.0)
1	-	31'006.9	54'027.2	23'020.3	20'193.2	19'508.7
2	-	31'692.1	57'356.9	25'664.8	19'748.2	18'432.0
3	-	32'019.9	61'116.9	29'097.0	19'639.7	17'709.3
4	-	33'095.2	64'446.5	31'351.3	18'562.5	16'170.7
5	-	33'306.9	68'206.6	34'399.7	17'866.1	15'036.4
6	-	40'588.5	71'536.2	30'947.7	14'099.4	11'464.0
7	-	42'150.2	71'536.2	29'386.0	11'743.7	9'225.0
8	-	46'011.0	71'536.2	25'525.2	3'948.1	5'790.7
9	-	45'566.3	71'536.2	25'969.9	7'936.0	5'955.1
10	-	45'566.3	104'365.2 **	58'793.9	15'360.7	11'234.4
					23'547.7	5'426.3

* Costos Departamentales, Gastos no Distribuidos, Intereses del Préstamo a L.P. e Impuestos
 ** Incluye el Valor Residual

9.6.1 Tasa Interna de Retorno Económica (T.I.R.E.)

Se ha obtenido tomando los saldos del Flujo de Caja sin descontar amortizaciones de la deuda e interes; igualándolos con la Inversión total. El indicador - así obtenido debe compararse con la tasa media de rentabilidad del sector o con la tasa fijada por los encargados de la dirección de la política económica. En la medida en que sea mayor la diferencia (positiva) entre ambos valores, mayor será el atractivo del proyecto considerado, desde el punto de vista de su rentabilidad.

La T.I.R.E. del presente proyecto se visualiza en el Cuadro Nº VII - 14.

9.6.2 Tasa Interna de Retorno Financiera (T.I.R.F.)

Se ha obtenido tomando los saldos del Flujo de Caja después de descontar amortizaciones de la deuda e intereses; igualándolos con el Capital Social. Es la que le corresponde al inversionista.

A mayor participación de capital social en un proyecto, la diferencia entre los valores de la T.I.R.E. y T.I.R.F. se hace más amplia; pues menor es el pago por concepto de intereses.

La T.I.R.F. del presente proyecto se visualiza en el Cuadro Nº VII - 15.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
TASA INTERNA DE RETORNO ECONOMICA
(T.I.R.E.) *

AÑO	INVERSION TOTAL	FLUJO DE CAJA	FLUJO DE CAJA + AMORT.+ INT.	ACTUALIZACION AL 22 %	ACTUALIZACION AL 23 %
0 1977	126'000.0			(126'000.0)	(126'000.0)
1 1978		21'388.4	29'699.2	24'343.6	24'145.7
2 1979		21'118.6	29'429.4	19'772.5	19'452.3
3 1980		24'141.6	32'452.5	17'871.8	17'439.5
4 1981		25'950.0	34'260.8	15'465.3	14'968.4
5 1982		28'512.2	36'823.1	13'624.5	13'079.6
6 1983		24'530.4	32'841.2	9'960.0	9'483.9
7 1984		22'391.1	30'701.9	7'632.2	7'208.3
8 1985		17'898.6	26'209.4	5'340.5	5'003.8
9 1986		25'969.9	25'969.9	4'337.4	4'030.2
10 1987		58'798.9 **	58'798.9	8'049.5	7'418.5
				397.3	(3'770.8)

Por interpolación la T.I.R.E. asciende a 22.1 %.

(*) Se ha obtenido cuando los Saldos del Flujo de Caja sin descontar Amortizaciones de la Deuda e Intereses ; igualándolos con la Inversión Total.

(**) El Flujo de Caja del décimo año incorpora al Valor Residual; es decir al valor del Activo Fijo no depreciado aún y que equivale a S/ 32'829,000.

CENTRO VACACIONAL EN ICA
TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERA (T.I.R.F.) *

Año	Capital Social	Flujo de Caja	Actualización al 28%	Actualización al 27%
0 1977	30'000.0	-	(80'000.0)	(80'000.0)
1 1978	-	21'388.4	16'709.7	16'841.3
2 1979	-	21'118.6	12'888.6	13'093.6
3 1980	-	24'141.6	11'510.7	11'785.7
4 1981	-	25'950.0	9'666.3	9'975.2
5 1982	-	28'512.2	8'297.0	8'630.0
6 1983	-	24'530.4	5'575.7	5'846.3
7 1984	-	22'391.1	3'976.6	4'201.9
8 1985	-	17'898.6	2'482.5	2'644.8
9 1986	-	25'969.9	2'815.1	3'021.6
10 1987	-	57'798.9 **	4'980.2	5'386.8
			(1'097.6)	1'427.2

Por interpolación la T.I.R.F. asciende a 27.6%

* Se ha obtenido tomando los saldos del Flujo de Caja después de descontar amortizaciones de la deuda e intereses; igualándolos con el Capital Social

** El Flujo de Caja del décimo año incorpora al Valor Residual; es decir al valor del Activo Fijo no depreciado aún y que equivale a S/ 32'329,000

CAPITULO VIII

ASPECTOS LEGALES

1. DECRETO LEY Nº 20104

INCENTIVOS A LAS INVERSIONES EN ACTIVIDADES TURISTICAS

El Decreto Ley de la referencia, dado a los treintium días del mes de Julio de mil novecientos setentitrés, es el motor fundamental por el cual las inversiones en actividades turísticas han cobrado un vigoroso empuje.

Los incentivos que ofrece son Tributarios, Financieros y por Descentralización.

Entre los principales incentivos aplicables a este Centro Vacacional de Tres Estrellas, a instalarse en el Departamento de Tarma, podemos citar :

La empresa tiene la facultad de reinvertir libre del impuesto a la renta hasta el 75 % de su renta neta.

- La inversión y/o reinversión autorizada en un plan o programa puede aplicarse hasta un límite máximo de cinco (5) años.

La depreciación de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes y/o mejoras podrán hacerse hasta en un 10 % anual.

La depreciación de los demás bienes depreciables podrá ser - hasta por el doble del porcentaje señalado en las disposiciones vigentes.

La exoneración del impuesto al patrimonio empresarial, por - ubicarse el proyecto fuera del Departamento de Lima y la Provincia Constitucional del Callao, es de seis (6) años.

- La empresa calculará el impuesto a la renta, deduciendo de su renta el 30 % después de haberse deducido de ésta el 75 % autorizado por el presente Decreto-Ley.

El detalle de estos incentivos se aprecia más adelante, con la inclusión del Decreto Ley Nº 20104 como ANEXO 1.

2. REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

El presente proyecto deberá asimismo ceñirse al Reglamento de la referencia dado a los veintinueve días del mes de Marzo de mil novecientos setentitres, y contemplar tanto las disposiciones comunes a todos los establecimientos de hospedaje como las referentes en particular a los Centros Vacacionales de 3 estrellas que es la categorización específica de este proyecto.

Se deberá tener presente :

- Las condiciones mínimas de infraestructura, seguridad e higiene;
- Las normas de las dependencias e instalaciones de uso general;
- Las normas de las habitaciones, instalaciones y equipo;
- Las normas de las dependencias e instalaciones de la zona de servicio; etc.

Más adelante, en el ANEXO II, como una mejor ilustración se incorporan diversos artículos del Decreto Supremo Nº 006-73-IC/DS: "Reglamento de Establecimientos de Hospedaje".

CONCLUSIONES

Del Estudio de Factibilidad aquí presentado para la instalación de un Centro Vacacional en la ciudad de Ica podemos anotar las conclusiones siguientes :

1. Se resalta la importancia de incrementar con nuevos establecimientos de hospedaje el parque hotelero con que actualmente cuenta nuestro país.
2. El Departamento de Ica ocupa dentro de nuestro país el tercer lugar en cuanto a arribos y pernoctaciones. Su capital, la ciudad de Ica dispone consecuentemente de un mercado y un potencial turístico grande, donde la afluencia de visitantes denota a la vez un déficit en el alojamiento de primera categoría y las proyecciones indican que es necesaria la implementación de nuevos establecimientos de hospedaje pues el déficit se agudizará en los próximos años.
3. El tamaño del presente proyecto, ascendiendo a 120 habitaciones, obedece a los requerimientos de la demanda insatisfecha dentro del mediano plazo y está dentro de los tamaños recomendados internacionalmente para la máxima utilización de la mano de obra.

Su localización en el Departamento de Ica, relativamente cercano y de fácil acceso al mercado de Lima que proveería el mayor número de visitantes confiere al Centro Vacacional interesantes ventajas.

5. El planteamiento arquitectónico ha sido diseñado para permitir que aquellos que quieran hacer turismo básicamente recreacional disfruten de agradables momentos, al contar además de un buen alojamiento; con instalaciones con piscinas, canchas deportivas, sala de reuniones y un área especial para niños.

6. La Inversión Total requerida asciende a S/ 126'000,000. El Costo de Obra Civil, que constituye el rubro de mayor monto, ha sido estimado en S/ 65'658,000 y representa el 52.1 % del total.
7. El Financiamiento propuesto contempla la siguiente estructura :

Capital Social	S/ 80'000,000
Deuda	<u>46'000,000</u>
Financiamiento Total	S/ 126'000,000

La relación Deuda/Capital es de 0.58 a 1 y se le considera bastante sólida.

8. Las distintas proyecciones financieras analizadas y los indicadores de rentabilidad confirman, bajo los supuestos considerados, la viabilidad económica y financiera del proyecto.

El Centro Vacacional genera utilidades a lo largo de todo el período operativo considerado, a un promedio de S/20'367,380 anuales.

La Recuperación de la inversión Total con la tasa de actualización al 14 % es de 9 años y 8 meses; al 18 % el período de recuperación es mayor de 10 años.

La relación Beneficio / Costo para la Inversión Total actualizando al 14 % es de 1.091 y al 18 % es de 1.019.

El Beneficio Neto Actualizado que equivale al Valor Actualizado de los Ingresos Netos es de S/ 28'647,700 a la tasa del 14 % y S/ 5'426,300 a la tasa del 18 %.

La Tasa Interna de Retorno Económica es de 22.1 %

La Tasa Interna de Retorno Financiera es de 27.6 %

9. Las cifras referidas le confieren al Centro Vacacional un - margen de seguridad en la situación pesimista de ocurrir una disminución en su ocupabilidad o un aumento en las in versiones.

La ocupabilidad estimada se va incrementando en el período 1978 - 1987 del 60 % al 80 % de utilización en su capacidad disponible.

10. De todo lo citado anteriormente se desprende que se trata - de una inversión interesante tanto para los promotores como para el país.

BIBLIOGRAFIA

- Guadagni, Alieto Aldo : CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE EVALUACION EMPRESARIAL ECONOMICO Y FINANCIERA. Lima, Edición en Mimeógrafo, Abril de 1973, 21 p.
- DOCUMENTAL DEL PERU : Departamento de Ica. Vol. 11. Lima. "Información, Opinión Pública, Publicidad y Encuestas - Editores" (Ioppe - S.A.) Setiembre, 1968 . 158 p.
- Naciones Unidas : ELEMENTOS DE LA POLITICA TURISTICA EN LOS PAISES EN DESARROLLO. Nueva York, 1973, IV + 67 p.
- Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social : GUIA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS, México, Siglo XXI Editores S.A. 1973, VII + 230 p.
- Copesco : ESTUDIO DE FACTIBILIDAD "HOTEL MACHU PICCHU". Lima, Junio de 1973, Volumen I - 230 p.
- Copesco - Unesco : LA ACTIVIDAD TURISTICA Y EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL PERU : UN ESTUDIO DE DIAGNOSTICO. - Industrial Gráfica S.A. impresores. 220 p.
- King, Jr., John A. : LA EVALUACION DE PROYECTOS DE DESARROLLO ECONOMICO. Madrid, Tecnos, 1970, 546 p.
- Melnick, Julio : MANUAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO ECONOMICO. México, Naciones Unidas, Diciembre de 1958, XV + 264 p.
- Injoque, Mariluz : MERCADOTECNIA Y TURISMO. Banco Interamericano de Desarrollo, Primer Seminario de Turismo. Junio - 1971, V + 115 p.

- Banco Mundial : OPERACIONES DEL BANCO MUNDIAL - Programa y normas sobre diversos sectores. Texto traducido del inglés. Madrid, Tecnos S.A., 1972, XVI + 587 p.
- Ellis, Eduardo J. : PROYECTOS REGIONALES TURISTICOS. Banco Interamericano de Desarrollo. Seminario de Turismo (Washington D.C., Junio 30 - Julio 2 de 1971). Copias mimeografiadas, 28 p.
- Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Banco Mundial) : TABLAS DE INTERES COMPUESTO Y DE DESCUENTO PARA EVALUACION DE PROYECTOS. Primera Edición en el Perú : Setiembre de 1974. Editorial Desarrollo S.A., 145 p.