



PROMOTOR



PROGRAMA
RESUMEN PLAN DE NEGOCIOS

Expediente N° 3.8.954
MINTUR

Sector; Golfo Triste. Par Vial, Boca de Aroa – Tucacas Km 52 Municipio Silva Edo. Falcón

ANTECEDENTES;

Mi representada Up-supra identificada, constituida el 5 de junio de 1997, mediante inscripción en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, bajo el N° 43, Tomo 298-A Segundo. Insertada en el Sector Económico; Turístico e Inmobiliario. Gerencia de Proyectos Receptivo-Parareceptivo. Patrimonio: \$ 4.417.565 constituido por Capital y Obras en proceso. Montos; \$ 214,186. Y 4.203,379. Respectivamente. Siendo necesario su actualización en lo atinente a su estatus, lo que Implica poner al día sus datos legales, fiscales y contables, como el capital social, la junta directiva y los estados financieros mediante acta de asamblea en el registro competente, o bien renovar sus procesos internos, tecnología y habilidades del personal especializado.

MERCADOS:

El estado Falcón se posiciona como el principal destino turístico de la región noroccidental de Venezuela. Sus ventajas comparativas radican en su **ubicación geográfica privilegiada** y una **diversidad ecológica extrema**, concentra playas paradisíacas, zonas desérticas, montañas y manglares en una sola entidad.

***Nacional;** El comportamiento turístico en Venezuela se caracteriza por un fuerte enfoque en el turismo interno, el excursionismo de proximidad y las experiencias sostenibles, especialmente el ecoturismo y turismo de aventura, que representan cerca del 76% de las preferencias de viaje de los venezolanos. Nuestra ubicación geográfica representa una de las ofertas del sector más completas como lo expone y promociona el: **Dossier-Turístico de Falcón**. El sector continúa en una etapa de redescubrimiento y recuperación para posicionarse de nuevo como un motor económico integral.

***Internacional;** Venezuela experimenta una etapa de reestructuración y crecimiento impulsada por la apertura de nuevas rutas aéreas y alianzas con mercados; Americano, Euroasiáticos y de Oriente Medio. El sector se enfoca en diversificar la economía nacional más allá del petróleo.

Crecimiento porcentual: Dependiendo del corte semestral, el incremento interanual ha oscilado entre el 70% y el 77% en llegadas de extranjeros desde 2024, consolidándose como un destino emergente.

En razón directa a estos escenarios actualmente estamos en proceso de Estructuración Técnica-Financiera para reiniciar proceso Constructivo y Culminación del Proyecto/Obra; Las Chamines Hotel Residencia de Turismo 3 estrellas y Asequia Club de Piscinas Sector Turístico; Multipropiedad-Tiempo Compartido, con afiliación; RCI y/o INTERVAL Internacional. Un solo Conjunto con personalidad Jurídica Independiente. Área total; Bruta: 10.538. Neta: 5.043 ^{M2}. Avance 40 % aproximadamente, área neta.

LOCALIZACION; Poligonal de Interés Turístico Nacional. Decreto N° 1.040 publicado en Gaceta Oficial N°35.951 de fecha 03/05/1966, según Plan de uso Turístico (ZIT) de la Costa Oriental del Edo. Falcón. Municipio José Laurencio Silva. Tucacas. Puerta del paraíso natural denominado; Parque Nacional Morrocoy y Reserva de Cuare, con Cayos, Manglares y una Avifauna espectacular.

IMPLANTACION; Sector Golfo Triste 2° Línea de Playa, Par Vial Boca de Aroa-Tucacas Km 52, aproximadamente. Este eje Turístico está integrado por Unidades Receptivas y Para receptivas de nivel Medio-Superior, desde el 2001 viene en ascenso con unos niveles de ocupación superiores, como lo indican las Estadísticas, en diferentes Temporadas.

PROYECTO/OBRA: Las Chamines. Hotel de Residencia de Turismo, 3 Estrellas (ApartHotel). Aprobado por: 1) MINTUR; Factibilidad Socio-Técnica: Oficio N° 3.8.954, del 01/03/2018 renovada el 07/12/2020. 2) MINISTERIO del ECOSOCIALISMO: Acreditación Técnica de Impacto Ambiental y socio Cultural, mediante la Providencia Administrativa N° GT-AT.AT-11-2-1-0006, del 30-01-2019. 3) ALCALDIA: Isma, Instituto socialista Municipal para el Ambiente. Oficio n° isma-0006-03 de fecha 20-03-2019.

PLAN DE INVERSION; Compuesto por obras ejecutadas; \$ 4.203.379. Por ejecutar; \$ 24.744.669 monto desglosado por Partidas y Zonas descritas como Cuerpos y optimizar los recursos Técnicos y Financieros propios y crediticios a Corto y Largo Plazo, mediante el siguiente Presupuesto:

CUADRO Nº 16								
PRESUPUESTO CULMINACION DE OBRA DIVISAS (\$) 2ª ETAPA								
DESCRIPCION	INVERSION X CUERPOS							%
PARTIDAS	1	2	3	4	5	EXTERIOR	TOTAL (\$)	PARTIDAS
PROYECTO E IMPUESTOS*	166,985	300,279	166,985	34,060	153,914	98,313	920,535	4%
OBRAS CIVILES	2,174,259	5,619,149	2,498,113	1,104,798	1,555,889	1,833,326	14,785,536	60%
EQUIPAMIENTO	542,792	1,412,679	542,792	467,734	434,325		3,400,322	14%
DOTACION	519,383	960,859	519,383	103,877	493,414		2,596,916	10%
COSTO FINANCIERO	551,703	992,091	551,703	112,530	508,515	324,817	3,041,360	12%
TOTAL (\$)	3,955,122	9,285,057	4,278,976.30	1,822,999	3,146,057	2,256,457	24,744,669	100%
PORCENTAJE	16%	38%	17%	7%	13%	9%	100%	%

Resulta importante destacar la necesidad administrativa y referencial del uso de Divisas (\$) moneda internacional para hacer proyecciones financieras sin riesgo que las utilidades se evaporen por inflación y garantizar; **Estabilidad y Previsibilidad Económica.** Los recursos requeridos provienen de Tres (3) fuentes de ingresos descritas del siguiente modo:

1º ASEQUIA; Club de Piscinas, periodo de Construcción con Arranque Operativo de 12 ha 15 meses, aproximadamente. Marketing, mediante colocación 368 participaciones Tipo B, los cuales gozaran de todos los derechos Socios-Económicos. Salvo los Políticos. Incluye el derecho de uso y disfrute de una semana anual (7días) apartamentos tipo A. Modalidad; Empresa en Promoción, con personalidad Jurídica Propia, compartiendo servicios mediante condominio, generando ingresos por concepto de venta de participaciones los siguientes montos:

INGRESOS VENTAS CLUB DE PISCINA EN DIVISAS: (\$)								
INGRESO TRIMESTRAL								PERIODO
1º AÑO			2º AÑO				TRIMESTRE	TOTAL
2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	\$
134,136	387,504	579,630	925,674	993,040	726,936	628,895	221,121	4,596,938
3%	8%	13%	20%	22%	16%	14%	5%	100.00%
NOTA:		PERIODO TOTAL 3 AÑOS						

2º) LAS CHAMINES Hotel Residencia de Turismo ***. Periodo de construcción 15 ha 20 del lapso total 30 meses, Integrado por 46 unidades tipo apartamento con diversas Tipologías, capacidad 180 Plazas/Camas, destinando 23 unidades al mercado turístico inmobiliario mediante Multipropiedad-Tiempo compartido, representando 1,196. Copropietarios con promedio de una semana anual.

La factibilidad de éxito en Venezuela actualmente es baja, por falta de financiamiento bancario, para realizar las inversiones requeridas, generando desconfianza al consumidor, adicional un mercado saturado por usuarios intentando revender sus membresías por: 1) Localización turística inadecuada del inmueble. 2) Altos costos operativos por baja demanda, existen aproximadamente setenta (70) desarrollos a nivel Nacional. Registrados por **Camytcom**, cámara que agrupa el sector, operativos entre los cuales están 10 a 15 complejos turísticos exitosos, los cuales se localizan en zonas con alta demanda turística, paralelamente que estén afiliados al sistema de intercambio; RCI y/o Interval, International, lo cual garantiza el éxito de cualquier proyecto, de esta modalidad.

El sistema cuenta con más de **20 millones de familias y/o afiliados**, con una red de 4.100. Complejos Turísticos, en 100 Países, garantizando una alta ocupación anual por intercambios internacionales.

Nuestro Marketing estará dirigido al Mercado Turístico Nacional e Internacional, estimando una colocación del 30 y 70 % respectivamente del 49% (23 unidades del total) según Ley que Regula el sistema. Gaceta Oficial Nº 5.022 de Fecha 18/12/1995, para su promoción.

En razón directa a proximidad y acceso al Aeropuerto Internacional Arturo Michelena de la Ciudad de Valencia, operativo a 1 Hr.30 Minutos de nuestra ubicación, en el cual operan las principales líneas

Aéreas del Continente, manteniendo frecuencia progresiva diaria, igualmente a 3 Hrs. Maiquetía y Grano de Oro, lo cual garantiza una conexión Internacional, vital para este sector.

Esta premisa nos permite promocionar nuestro Marketing dirigido particularmente a Ciudadanos Venezolanos residenciados en; Europa, Norte América, Panamá, Colombia y otros. Actualmente se está conversando con Brókeres del sector, estimándose los siguientes ingresos:

VENTAS DE APARTAMENTOS. MONTO: DIVISAS (\$)									
INGRESO DIVISAS (\$)									PERIODO
1º AÑO		2º AÑO				3º AÑO			TOTAL
TRIMESTRES									MONTO
3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	\$
167,926	953,980	1,736,275.24	2,607,055	2,419,561	1,908,008	1,617,305	650,395	120,234	12,180,739
1%	8%	14%	21%	20%	16%	13%	5%	1%	100%

3º Capital Restante para culminacion de Obra captado mediante tres (3) Escenarios Financieros, descritos a continuacion:

- A)** Estruturacion de Fondos, con emision de Titulos Valores en Divisas (\$) autorizados por SUNAVAL, propuesta previamente consultada, conjuntamente con la Bolsa Bicentinaria, con buena recepcion por parte de las citadas Instituciones, con intervencion de Caja Caracas, en mercado de Capitales.
- B)** Financiamiento del Club de Piscinas bajo la modalidad **Tokenizacion**, representando acciones, deuda o derechos economicos sobre el bien, mediante diseño de Ecosistema Financiero Digital, cumpliendo con la normativa nacional (Sunaval) e internacional, 1)ERC-20 y 2) ERC-3643, es el estandar de activos del mundo real (RWA). Objetivo levantar Capital de Trabajo, a mediano y largo plazo.
- C)** Gestion Financiera; Banca Multilaeral (BID Invest) iniciada el 02/05/2025, consulta mediante las siguientes Premisas; 1) Periodo de Gracia Dos (2) años 2) Amortizacion 96 Cuotas (8 años) de Capital e Interes Tasa 4 % Anual, nominal y Final 12 %. **Prestamo: \$ 8,062.982.** Actualmente se espera su pronta apertura en los proximos meses, para iniciar la gestion Financiera y Administrativa.
- El apoyo Financiero esta sustentado en la siguiente premisa; Vinculada con el Turismo para el desarrollo sostenible, la conservación de la biodiversidad y apoyo a las comunidades locales. Asamblea General de la ONU proclamó 2027 como el Año Internacional del Turismo Sostenible y Resiliente.*

El Conjunto será operado mediante Empresa “**Interamerican Promo Hotels Inc.**”, Empresa del Edo. Delaware, USA la cual es propietaria de Dos (2) MARCAS denominadas “**Eco Premium Hotel**” y “**eco suites Hotel**”, operativa en América Latina (Venezuela) y Caribe. **Mediante Carta Intención firmada.**

Ingresos consolidados mediante dos (2) Fases del Marketing, representando el 67.80 % del programa Técnico-Financiero para la culminación y puesta en marcha del programa Turístico que nos ocupa, cuyos ingresos están estructurados del siguiente modo:

CUADRO N° 21												
INGRESOS CONSOLIDADOS FASE: CONSTRUCCION Y VENTAS MONTO DIVISAS: (\$)												
DESCRIPCION	1º AÑO				2º AÑO				3º AÑO		PERIODO	
PARTIDAS	TRIMESTRES											TOTAL
INGRESOS	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	\$	
CLUB DE PISCINAS	134,136	387,504	579,630.41	925,674	993,040	726,936	628,895	221,121			4,596,938	
MULTIPROPIEDAD		167,926	953,979.75	1,736,275	2,607,055	2,419,561	1,908,008	1,617,305	650,395	120,234	12,180,739	
TOTAL INGRESOS \$	134,136	555,430	1,533,610	2,661,950	3,600,096	3,146,497	2,536,903	1,838,426	650,395	120,234	16,777,676	
VALOR RELATIVO	1%	3%	9%	16%	21%	19%	15%	11%	4%	1%	100%	

Ingresos constituidos por ventas de Infraestructuras Turísticas conjuntamente con los recursos a Largo Plazo mediante apoyo pendiente de aprobación del BID Invest, nos permite consolidar la culminación

de nuestro programa con la amortización a Largo Plazo en los términos y condiciones señaladas Pto. B, cuyo proceso de aplicación están expresados en el siguiente cuadro denominado Viabilidad Financiera:

				INGRESOS VS EGRESOS: CRONOGRAMA DE OBRA										ANEXO Nº 18	
VIABILIDAD FINANCIERA DESCRIPCION		AÑOS	1º AÑO				2º AÑO				3º AÑO				
			TRIMESTRES				TRIMESTRES				TRIMESTRES				
PARTIDAS		TRIMESTRES	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	
ORIGEN DE FONDOS		DÍAS HÁBILES	66	132	198	264	330	396	462	528	594	660	726	792	
INGRESOS	MONTOS \$	SALDO INICIAL :	24,340,316	23,633,656	22,375,321	19,327,210	16,563,217	13,702,960	10,574,877	8,083,258	5,542,771	2,877,762	1,071,745		
VENTAS DE PARTICIPACIONES *	16,777,676	68%													
CREDITO BID (M.P.)	8,062,982	32%													
SUBTOTAL INGRESOS	24,840,658	\$	24,840,658	24,340,316	23,633,656	22,375,321	19,327,210	16,563,217	13,702,960	10,574,877	8,083,258	5,542,771	2,877,762	1,071,745	
EGRESOS	MONTOS \$	%													
PRESUPUESTO OBRA	15,706,071	63%	489,480	680,692	1,205,612	2,652,037	2,124,920	2,122,562	2,300,658	1,387,891	1,389,073	1,185,155	148,578	19,413	
EQUIPAMIENTO	5,997,238	24%				278,322	463,870	504,200	531,088	759,732	759,732	1,038,819	1,186,769	474,708	
INTERESES CAUSADOS *	3,041,360	12%	10,862	25,968	52,723	117,753	175,203	233,495	296,337	343,996	391,682	441,036	470,670	481,635	
SUBTOTAL EGRESOS	24,744,669	\$	500,342	706,660	1,258,335	3,048,111	2,763,992	2,860,258	3,128,082	2,491,619	2,540,487	2,665,009	1,806,016	975,756	
SALDO DISPONIBLE POR PERIODO		\$	24,340,316	23,633,656	22,375,321	19,327,210	16,563,217	13,702,960	10,574,877	8,083,258	5,542,771	2,877,762	1,071,745	95,990	
*VENTAS: CLUB DE PISCINAS	4,596,938	APARTAMENTOS	12,180,739	TOTAL \$	16,777,676	SALDO FINAL \$	95,990								

El siguiente Cuadro nos muestra en Proyeccion los Ingresos estimados una vez concluida las obras de las Infraestructuras e iniciadas operaciones en los respectivos periodos como se muestran a continuacion:

 		ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS PROYECTADO										
PROGRAMA: LAS CHAMINES		1ª FASE: CONSTRUCCION			2ª FASE: OPERATIVA							
PERIODOS		AÑOS										
CONCEPTO		PERIODO DE OPERACIONES CONJUNTAS										
INGRESO TOTAL \$		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
INGRESOS NETOS POR VENTAS		1,169,540	-1,717,261	7,549,756	12,665,611	20,193,241	21,841,147	26,458,947	27,394,442	30,050,454	33,004,794	
COSTO TOTAL \$	350,612	481,162	-706,500	3,106,054	5,210,774	8,307,726	8,985,693	10,885,508	11,270,381	12,363,094	13,578,543	
GASTOS OPERATIVOS	350,612	221,874	-325,782	1,432,267	2,402,798	3,830,868	4,143,493	5,019,538	5,197,011	5,700,884	6,261,353	
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS		98,763.61	-145,017	637,551	1,069,567	1,705,249	1,844,409	2,234,366	2,313,365	2,537,656	2,787,140	
GASTOS VARIABLES		160,524	-235,701	1,036,236	1,738,410	2,771,609	2,997,791	3,631,604	3,760,005	4,124,554	4,530,050	
UTILIDAD NETA \$	-	688,378	-1,010,760	4,443,702	7,454,836	11,885,515	12,855,454	15,573,439	16,124,061	17,687,360	19,426,251	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (34%)		234,049	-343,658	1,510,859	2,534,644	4,041,075	4,370,854	5,294,969	5,482,181	6,013,702	6,604,925	
UTILIDAD LIQUIDA \$		454,330	-667,102	2,932,843	4,920,192	7,844,440	8,484,599	10,278,470	10,641,880	11,673,658	12,821,326	
RELACION COSTO / INGRESO	0	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	

Ingresos: 2º Año Club de Piscinas. 3º Año Aparthotel, periodo total 36 Meses, en los cuales estaran operativas ambas Empresas.

RENTABILIDAD FINANCIERA: VNA y TIR. Base: Utilidad Liquida

INDICES DE VIABILIDAD FINANCIERA; LAS CHAMINES					
DESCRIPCION					
Nº	AÑO	*FLUJO DE CAJA \$	TASAS	TIR	VNA
1	0	-4,417,565	12%	54%	\$23,844,368
2	1	454,330	56.89%		-\$229,125
3	2	-667,102	32.00%		\$4,837,427
4	3	2,932,843			
5	4	4,920,192			
6	5	7,844,440			
7	6	8,484,599			
8	7	10,278,470			
9	8	10,641,880			
10	9	11,673,658			
11	10	12,821,326			
		69,384,635			

TASA LEGAL MERCANTIL ANUAL: 12 %

TASAS DE INTERÉS ACTIVAS ANUALES 2025 NOMINALES PROMEDIO PONDERADAS: 56.86 %

TASAS DE INTERÉS PASIVAS ANUALES 2025 NOMINALES PROMEDIO PONDERADAS: 32.00 %

* FUENTE: BANCA Y NEGOCIOS