Las CHAMINES

APARTHOTEL

★★★

PROMOTOR

VICTOR SOUSA & ASOCIADOS
CONSTRUCTORES, C.A.
RIF: J-30452186-3
e-mail:vicsoasoco@gmail.com

PROGRAMA
RESUMEN PLAN DE NEGOCIOS

Expediente N° 3.8.954

MINTUR

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 Nº 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**. Avaluó actualizado en Trámite**.
La cual cuenta con la experiencia necesaria y suficiente, adquirida mediante los diversos contratos de Gerencia de Proyectos/Obras, sectores Turísticos; Receptivos y Para receptivos, incluyendo la presentación de los mismos por ante las respectivas autoridades.
Siendo necesario su actualización en lo atinente a su estatus, lo que Implica poner al día sus datos legales, fiscales y contables.

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 35 % aproximadamente, del área total.

LOCALIZACION; Poligonal de Interés Turístico Nacional. Decreto N° 1.040 publicado en Gaceta Oficial N°35.951de 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 Residencian 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; Por ejecutar; $ 24.744.669 monto desglosado por Partidas y Zonas descritas como Cuerpos para mejor aplicación y optimización de los recursos Técnicos-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%**	%

ORINGEN DE FONDOS: Descritos en Dos (2) Fases: **1º)** Estructuración de Capital de Trabajo monto requerido; $ 2.000.000, consulta de viabilidad por ante SUNAVAL el 12/04/2023, con buena pro para estructurar la propuesta, lo cual consultamos con diferentes Casas de Bolsa, optamos por suspender el proceso, no había condiciones socio-económicas para cristalizar el objetivo.

Actualmente nuestra propuesta tiene viabilidad mediante las siguientes premisas; Cuentas de Participación, inversión; mínima y máxima $ 15 y 25 Mil, respectivamente periodo total Dos (2) Años (Corto Plazo) Tasa Anual del 7.5 %, interés causado abonado de forma Semestral, la captación representa el 45.22 % del Patrimonio ($ 4.417.565) Empresarial. Integrado por Capital y Obras en Proceso.

Administrados mediante la modalidad Fiduciaria Banca Offshore**.** Cada opción tendrá un costo del 5%, por concepto de gastos legales.

2º) Marketing Turístico Recreativo e Inmobiliario desglosado mediante las siguientes premisas: A- ASEQUIA Club de Piscinas, Integrado por áreas de recreación Activa y Pasiva con servicios de Alimentos y Bebidas e Infraestructura Operativa, el aforo permisible está relacionado con el índice 0.90 M^2 por persona en espacios abiertos, aplicando el metraje de parcela sobre el índice, obteniendo: 1.289 usuarios teóricos, aplicables por índice familiar de 3.5 personas, lo cual equivale: 368 participaciones. Tipo B, los cuales gozaran de todos los derechos Socios-Económicos, salvo los Políticos. Incluye el derecho de uso y disfrute de las unidades tipo A. Temporada Baja.

Cronograma de Obra: 5 Trimestres, C-5 y Exteriores
Inversión: Cuadro Nº 16.

B- LAS CHAMINES Hotel Residencia de Turismo 3*** (Aparthotel) integrado por 46 Apartamentos destinadas al sector Inmobiliario Turístico, mediante Multipropiedad-Tiempo Compartido, asociado al sistema de intercambio Internacional R C I.

El sistema cuenta con **más de 20 millones de familias y/o afiliados**, con una red de 4.100. Complejos Turísticos, en 100 Países, garantizándonos una alta ocupación anual por intercambios internacionales. Representando 49 % del total de las unidades, distribuidas del siguiente modo; 16 más 8 unidades, cuerpos 1 y 3 respectivamente, total 24. Generando 1.248 participaciones, equivalente a 52 semanas por unidad, este sistema presenta diversas modalidades de adhesión por parte de los compradores. Preventa, viable producto del avance porcentual de Obra la cual supera el porcentaje requerido 25 %. Artículo 26. Ley Propiedad Horizontal. La multipropiedad y el tiempo compartido podrán constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción. En este último caso deberán cumplirse las garantías previstas en el **Artículo 16** conjuntamente con el **Artículo 2**.

Cronograma de Obra: 9 Trimestres, C- 1, 2, 3 y 4
Inversión: Cuadro Nº 16.

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

Esta premisa nos permite promocionar nuestro Marketing dirigido particularmente a Ciudadanos Venezolanos residenciados en; Europa, Norte América, Panamá, Colombia y otros.

El Conjunto será operado con empresa denominada; "**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**", operando en América Latina y Caribe, salvo que R C I requiera una Marca de mayor reconocimiento Internacional, carta intención suscrita entre las partes.

Ingresos generados mediante las Dos (2) Fases del Marketing planificado como autofinanciamiento representando el 67.80 % del presupuesto; Técnico-Financiero para culminación y puesta en marcha del programa Turístico que nos ocupa, cuyos ingresos están estructurados del siguiente modo:

CUADRO Nº 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%

C) Gestion Financiera**; Banco Interamericano de Desarrollo** 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, estmandose iniciar la gestion Financiera y Administrativa, aproximadamente el mes de Enero 2027.

Los ingresos captados mediante venta de las unidades Turísticas (Cuadro Nº 21) conjuntamente con el apoyo Financiero del BID Invest. Largo Plazo en los términos y condiciones señaladas punto C, nos permite consolidar la culminación del proceso constructivo como se expresa siguiente cuadro:

INGRESOS VS EGRESOS: CRONOGRAMA DE OBRA — **ANEXO Nº 18**

VIBIALIDAD FINANCIERA		AÑOS	1º AÑO				2º AÑO				3º AÑO			
DESCRIPCION			TRIMESTRES				TRIMESTRES				TRIMESTRES			
PARTIDAS		TRIMESTRES	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º
ORIGEN DE FONDOS		DIAS HABILES	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 apoyo Financiero está 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.

Flujo financiero proyectado mediante los estándares típicos para visualizar la viabilidad del mismo está constituido por periodos; 1º Fase constructiva y culminación de obras Tres (3) años. 2º Fase Operativa incluyendo las dos (2) Infraestructuras Ocho (8) años. El primero incluye el inicio de actividades del Club de Piscinas generando recursos económicos a partir del 5º Trimestre, detalle del Flujo Financiero Consolidado, en el siguiente cuadro:

LAS CHAMINES	VICTOR SOUSA & ASOCIADOS CONSTRUCTORES, C.A. RIF: J-30452186-3 e-mail: vicsoasoco@cantv.net	**FLUJO FINANCIERO CONSOLIDADO**									**ANEXO Nº 19**
PROGRAMA: LAS CHAMINES & ASEQUIA		**1ª FASE: CONSTRUCCION**			**2ª FASE: OPERATIVA**						
PERIODOS		**AÑOS**									
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
CONCEPTO		**DIVISAS ($)**									
INGRESO TOTAL CONSOLIDADO			7,535,805	8,038,192	23,853,496	28,949,758	39,357,924	42,383,059	48,842,771	51,236,177	54,284,443	56,923,069
INGRESOS NETOS POR VENTAS			7,535,805	8,038,192	23,853,496	28,949,758	39,357,924	42,383,059	48,842,771	51,236,177	54,284,443	56,923,069
COSTO TOTAL $		350,612	6,331,015	9,614,541	16,463,033	16,529,391	19,433,241	20,847,594	22,794,318	24,285,685	23,565,002	24,675,939
GASTOS OPERATIVOS		302,252	1,627,685	2,141,381	5,546,532	6,200,326	7,106,276	7,820,989	8,145,548	9,118,429	9,781,067	11,578,744
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS			1,940,837	2,264,377	2,514,049	2,727,702	3,768,128	3,974,928	4,216,073	4,378,889	2,353,978	2,437,215
GASTOS VARIABLES			2,014,524	3,672,076	4,236,666	4,709,809	5,218,790	5,458,162	6,068,026	6,291,228	6,313,786	5,329,990
IVA COMPENSADO		48,360	540,663	487,676	2,380,764	2,891,553	3,340,046	3,593,515	4,364,671	4,497,139	5,116,171	5,329,990
FINANCIAMIENTO: CORTO PLAZO			207,306	1,049,031	1,785,023							
UTILIDAD NETA $		-	1,204,790	-1,576,349	7,390,463	12,420,367	19,924,683	21,535,465	26,048,453	26,950,492	30,719,441	32,247,131
IMPUESTO SOBRE LA RENTA 34%		-	409,628.48	-535,959	2,512,757	4,222,925	6,774,392	7,322,058	8,856,474	9,163,167	10,444,610	10,964,024
DEPRECIACION INMUEBLE			1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489	1,166,489
UTILIDAD LIQUIDA $		-	371,328.19	126,099	6,044,195	9,363,932	14,316,780	15,379,896	18,358,468	18,953,814	21,441,320	22,449,596
AMORTIZACION CREDITO I. P. BID $				1,512,282	1,512,282	1,512,282	1,512,282	1,512,282	1,512,282	1,512,282	1,512,282	12,098,258
UTILIDAD OPERATIVA; $		-	371,328	-1,386,183	4,531,913	7,851,650	12,804,498	13,867,614	16,846,186	17,441,532	19,929,038	22,449,596
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-	371,328	-1,014,855	3,517,058	11,368,707	24,173,205	38,040,819	54,887,005	72,328,537	92,257,575	114,707,171
RENTABILIDAD / INVERSION	**4,417,565**		8%	-31%	103%	178%	290%	314%	381%	395%	451%	508%
RENTABILIDAD MENSUAL			1%	-3%	9%	15%	24%	26%	32%	33%	38%	42%

VIABILIDAD FINANCIERA: TIR y VNA. Base: UTILIDAD OPERATIVA:

INDICES DE VIABILIDAD FINANCIERA; LAS CHAMINES & ASEQUIA						
DESCRIPCION DIVISAS ($) EE.UU.						
Nº	**AÑO**	***FLUJO DE CAJA $**	**TASAS ***		**TIR**	**VNA**
1	0	-4,417,565	2.50%	LEGAL: FED		**$88,980,184**
2	1	371,328	ACTIVA	4.00%	**67%**	**$78,458,258**
3	2	-1,386,183	3.50%	PASIVA		**$81,800,072**
4	3	4,531,913				
5	4	7,851,650				
6	5	12,804,498				
7	6	13,867,614				
8	7	16,846,186				
9	8	17,441,532				
10	9	19,929,038				
11	10	22,449,596				
		114,707,171				
NOTA;	Tasas de referencia y ahorro en EE. UU. (2026)					