



"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."

UNIVERSIDAD AMERICANA

FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS



ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD DE UN HOTEL ECOTURISTICO
EN LA ISLA ZAPATERA, DEPARTAMENTO DE GRANADA,
NICARAGUA.

**Marcos Incer Aviles.
Rodrigo Córdova Álvarez.**

**Monografía para optar al grado de
Licenciado en Administración de Empresas**

Profesor Tutor:
Iván Gutiérrez Aguirre, MBA
Managua, Nicaragua,

Abril 2002



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Dedicatoria

*El dedico este trabajo a muchas personas que han sido clave para yo pueda realizarme en mi vida en especial a mi madre que ha sido la persona que mas amor me dado en la vida. A mi padre que me enseñó que el poder no corrompe
A mi gran amigo y hermano Meave que ha sido la persona de mucho ejemplo para mi por su devoción y entrega a Dios.
A la persona que hizo posible que yo cambiara, ,mariana.*

Rodrigo



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Dedicatoria

En el momento en que dedico este trabajo a alguien, es justo ponerme la mano en mi conciencia y dedicar mas que este trabajo, dedicarle el fruto de años de esfuerzo a quienes me motivan e inspiran en mi lucha por la superación en esta vida, con especial dedicación a mis Abuelos que son mi eterna fuente de admiración y respeto, a mis queridos Padres, sin cuyo apoyo y cariño me hubiera quedado a medio camino, a Alejandra por su amor y motivación, además debo dedicarle honor a quienes muchas veces ciegamente creyeron en mis capacidades y no se arrepienten de haberlo hecho.

Marcos



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

AGRADECIMIENTOS

Deseamos agradecer por la realización de este trabajo a todas aquellas personas e instituciones que nos ayudaron y apoyaron para lograr el éxito de este estudio, especialmente a nuestras familias por su comprensión y apoyo así como

Msc. Héctor Córdova por sus aportes Financieros,
Lic. Iván Gutiérrez por su disposición de guiarnos y sus buenos consejos,
Lic. Eduardo García, por su atención y ayuda oportuna,
Lic. Francisco Gutiérrez por su apoyo incondicional,

Así como al Licenciado William Genet por su amabilidad a recibir consultas y finalmente nos queremos agradecer cada uno a nosotros mismos por haber confiado el uno en el otro y por haber luchado juntos por el éxito de este trabajo, superando nuestras propias expectativas.

Queremos agradecer la participación oportuna de la Lic. Erika Gutiérrez que con mucha lógica nos supo asesorar bien sobre el mundo de las estadísticas.



INDICE GENERAL

Introducción	1-3
Objetivo	4
III. Marco Teórico	5
Aspectos de Mercado	
3.1 Estudio de Mercado	
3.2 Definición de Demanda	
3.2.1 Demanda de Mercado	6
3.2.2 Demanda Potencial Insatisfecha.	7
3.3 Oferta	
Conceptos Básicos del Ecoturismo	
3.4 Que se Entiende por Turismo	8
3.5 Conceptos Básicos del Ecoturismo	
3.5.1 Definición de Ecoturismo	9
▪ Ecoturismo Cultural	
▪ Ecoturismo Científico	
3.5.2 Modelos Básicos para la Instrumentación y Operación del Ecoturismo.	10
3.5.3 Características Operativas del Ecoturismo	
3.6 Que Busca el Mercado Ecoturístico	12
3.6.1 Turismo Suave	
3.6.2 Turismo de Aventura	13
Definición del Estudio Técnico	
3.7 Estudio de Pre-factibilidad	14
3.8 Estudio Técnico del Proyecto.	15
Conceptos Financieros	
3.9 Estudio Financiero	16
3.10 Definiciones Financieras	
Definición de Precio	17
Definición de Capital Social	
Definición de Flujo Efectivo	



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

	Definición de Estado de Resultado	18
	Definición de Balance General	
	Definición de Punto de Equilibrio	19
	Concepto de Acción	
	Concepto de Bolsas de Valores	
	Definición de Bono	
	Definición de Certificados de Crédito Fiscal (CCF)	
	Definición de Capitalización	
	Definición de Interés	
	Definición de Inversión	
	Definición de Tasa de Interés de Retorno TIR.	20
IV.	HIPÓTESIS	21
V.	Diseño Metodológico	22-24
VI.	Resultado	26
	Estudio de Mercado	
6.1	El turismo en el Continente Americano	
6.2	El turismo en Centro América	
	▪ Cuadro 1. (Ingresos de Turistas 27 1997-2000	
	▪ Cuadro 2. Relación Porcentual del Ecoturismo en Costa Rica Versus el ingreso Total de los turistas extranjeros.	
6.3	Servicios del proyecto.	
	6.3.1 Servicios Adicionales	
6.4	Análisis de la Demanda	30
	▪ Grafico 1. Participación Supuesta en el Mercado de Alojamiento Nacional.	31
	▪ Cuadro 3 . Crecimiento de la Demanda de Alojamiento de Turistas Nacionales y extranjeros.	
	6.4.1 Demanda de Alojamiento y Estadía.	
	▪ Cuadro 4. La Demanda Externa	
	▪ Cuadro 5. Total de turistas Extranjeros que solicitan Alojamiento.	32
	▪ Cuadro 6. Total de Turistas Nacionales que Solicitaron Alojamiento.	
	▪ Cuadro 7. Estadía Promedio de Huéspedes Nacionales Y extranjeros.	
	▪ Grafico 2. Estadía Promedio de Huéspedes Nacionales y Extranjeros.	
6.5	Oferta Turística Nacional del Alojamiento.	33
6.6	Importancia Económica del Turismo en Nicaragua.	
6.7	Precio	
	6.7.1 Análisis de Precios de la Oferta Hotelera.	



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

	▪ Cuadro 9 Análisis de Precio de la oferta Turista Río San Juan.	
	▪ Cuadro 10 Análisis de Precio de la oferta Turista Rivas (Ometepe)	40
6.8	Canales de Comercialización	
6.8.1	Análisis de Comercialización de Proyectos	
6.9	Perfil del Cliente Hotel Santa Maria Isla Zapatera.	
6.10	Estudio Técnico	
	Factores Geográficos	
	1.10.1 Datos Generales de Nicaragua.	43
	2.10.2 Descripción del Área de Interés	
	3.10.3 Archipiélago de Zapatera	
	▪ Breve Reseña Histórica de la Isla Zapatera.	
6.11	Localización y Área Influencia del Proyecto	
	▪ Mapa (1) de Zonificación para Desarrollos Turísticos Fuente INTUR.	46
	Aspectos Técnicos del Proyecto de pre-factibilidad.	
6.12	Distribución Física del Proyecto	
	▪ Cuadro 13	
6.13	Propuesta Técnica para Desarrollar un Macro Plano.	
	6.13.1 Zonificación de Áreas	53
6.14	Aspectos Legales Organizacionales e Institucionales.	56
	6.14.1 Estudio Organizacional	
	6.14.2 Aspectos Organizativos	
	6.14.3 Organigrama	59
	6.14.4 Factores Organizativos del Proyecto.	
6.15	Marco Legal	
	6.15.1 Resumen Ejecutivo de la Ley de Incentivos para la industria Turística.	
	6.15.2 Artículos de la Ley 306 de Incentivos Turísticos relacionados con el proyecto.	62
6.16	Ley General del Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 207	
6.17	El estudio del Impacto Ambiental	
	6.17.1 Estudio de Impacto Ambiental.	70
6.18	Beneficios Fiscales	
6.19	Análisis Financieros	
	▪ Prosupuesto de Inversiones (concentrado)	73
	▪ Plan Global de Inversión.	
	▪ Desglose de los costos Fijos y costo Variables Proyecciones de Ventas Relación costo de Variables con los costos fijos	81



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

6.20	Estados do de Perdidas y Ganancia Concentrado	83
6.20.1	Estado de Resultado y Punto de Equilibrio Cuadro 14 E. Resultado y P?. Grafico 6. Punto de Equilibrio	87
6.21	Flujo de Caja Proyectado Cuadro 15 (Proyectado en Diez Años).	88
6.22	Evaluación Financiera 6.22.1 VAN. 6.22.2 Estructura de Imposición de la Tasa de Corte para Aplicarse al flujo de Inversión Financiera.	
6.23	Análisis TIR	89
6.24	Sensibilidad Financiera ▪ Aplicado a Cuatro Escenarios Financieros.	95
6.25	Mecanismo de Administración del Puesto de Bolsa Representante. 6.25.1 Función del Puesto de Bolsa. 6.25.2 Grafico 16 Distribución Nominal de Acciones.	96
VII.	Conclusiones	98
VIII.	Recomendaciones	99
IX.	Índice de Anexos	100
X.	Bibliografía	



I. Introducción

A medida que va aumentando el turismo en nuestro país , vemos la necesidad de contar con empresas dedicadas a prestar el servicio de hoteles eco turísticos y turismo de aventura con alta calidad para los turistas nacionales y extranjeros, aprovechando el valor escénico del país.

En nuestro país el turismo se ha convertido en un fuente generadora de divisas de gran importancia, ocupando actualmente el segundo lugar en el ámbito nacional

En el área de la isletas de Granada, no existe una oferta ecoturística hotelera capaz de absorber y aprovechar al máximo el potencial turístico que la zona ofrece, lo cual ocasiona un déficit en la capacidad de alojamiento y oferta turística en general debido al aumento creciente de la demanda, especialmente en la región mencionada que es considerada como un valioso corredor turístico y biológico entre lo demás países centroamericanos.

El presente estudio se realizó con el objeto de determinar la viabilidad y rentabilidad de la inversión, para desarrollar un hotel ecoturístico en la Isla Zapatera. así como su impacto socioeconómico en las comunidades de la Isla.

El proyecto objeto de este estudio consiste en desarrollar un hotel que brinde múltiples servicios basados en el turismo ecológico y de aventura y de esta manera aprovechar el medio ambiente natural privilegiado de la zona.

El proyecto que es objeto de nuestro estudio se ampara en la Ley 306 de incentivos para la Industria Turística de Nicaragua, y pretende gozar de todos los beneficios fiscales que esta otorga.

Esta ley tiene como objetivo principal el otorgamiento de incentivos y beneficios a quienes se dedican e invierten en actividades turísticas y establece las medidas adecuadas



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

para la promoción y aprovechamiento del turismo dentro de una política de desarrollo sostenible que protege el medio ambiente y los ecosistemas así como las tradiciones en materia cultural, urbanística de la zonas etc.

La Isla Zapatera esta ubicada en el departamento de Granada y es el resto de un antiquísimo volcán que se levanta unos 629 mts sobre el nivel del mar, se encuentra en el lago de Nicaragua , entre las isletas de Granada y la isla de Ometepe.

Los escenarios naturales, así como los abundantes Recursos Naturales de Fauna y Flora, que contiene esta Isla, son de gran valor ecológico y forman parte de las costas del Gran Lago De Nicaragua; ó la Mar Dulce, como la bautizara Gil González de Ávila por el año de 1522, quien exploró esta región.

En su historia registral se encuentra en el registro de la propiedad bajo el numero 3,174 y su historia registral se extiende en varios tomos, asientos y folios de los derechos de adquisición y posesión de ese bien que se remonta desde los años 1888, cuando José Dolores Lejarza por compra que hace adquiere la totalidad de la isla zapatera, mas tarde Leandro Zelaya adquiere la mitad de la isla por compra en el año 1895. Es en ese momento cuando la familia Álvarez Chamorro comienza a tener una posesión directa del bien que hasta la fecha se conservan eso derechos hereditarios bajo posesión. Hoy en día la sumatoria de todos los derechos reales que pertenecen a la familia Álvarez Chamorro suman 2,250 manzanas de la isla que equivale en términos porcentuales al 35 % del total de la isla.

En los años 1895 el Señor Carlos Zelaya Bolaños se dedico a sembrar café Borbón en la parte alta de cerro de la isla zapatera para aquel entonces ese café era de muy buena calidad que mas tarde era trasportado hasta puerto Corinto para ser exportado a Inglaterra en una cantidad que se estima según los libros que posee la familia Álvarez Chamorro en 600 qq Página 10 de 151oro de café.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Para ese tiempo cronistas famosos como Ephraim George Squier que visito la isla a mediados de los mil ochocientos pudo observar la gran cantidad de vestigios arqueológicos de la zona.

Es muy importante hacer notar que la Isla Zapatera es considerada un Patrimonio Histórico-Cultural de Nicaragua, favorecida por su ventajosa posición geográfica para desarrollar proyectos de índole ecoturística, científica y arqueológica.

Las características biofísicas que componen su entorno como su temperatura, altas precipitaciones y su riqueza ecológica, crean un escenario de gran belleza natural además de encontrarse dentro de tres zonas turísticas importantes tales como -el Gran Lago de Nicaragua (Isletas) , la ciudad de Granada y el volcán Mombacho -, hacen de la Isla Zapatera una región estratégica, de aprovechamiento sin limite.

Además, la Isla Zapatera tiene la gran ventaja de pertenecer al Parque Nacional Archipiélago Zapatera, respetándose la propiedad privada existente. El manejo de dicha propiedad se basa en los reglamentos y disposiciones del Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA) por lo que la conservación y el aprovechamiento de su biodiversidad es fundamental para su desarrollo sostenible.

Este estudio servirá de gran utilidad para los inversionistas que estén interesados en invertir y desarrollar proyectos de inversión turística ya que les servirá de herramienta para la toma de decisiones de inversión. Además, servirá para atraer a inversionistas potenciales que estén dispuestos a invertir en una empresa rentable, ya que en el estudio se demuestra la viabilidad y rentabilidad financiera del proyecto.

Como beneficio social, este estudio servirá para aumentar la oferta turística nacional y de esta manera contribuir a la disminución del déficit de alojamiento hotelero que existe actualmente. Otro beneficio directo que tendrá este proyecto será la generación de fuentes de empleo en la zona lo que permitirá crear nuevas alternativas de sostenibilidad con el ambiente.



II. **Objetivos**

Objetivo General

Evaluar la viabilidad técnica, comercial, y financiera de un proyecto ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, con el fin de recomendar su aprobación, su abandono o la continuación de un estudio a niveles mas profundos.

Objetivos Específicos

- 1) Analizar la oferta y demanda turística en Nicaragua con el fin de conocer el mercado a proyectarse.
- 2) Demostrar la posibilidad de captar fondos de inversión para la ejecución del proyecto, haciendo uso de los incentivos fiscales ofrecidos por la Ley 306 de Incentivos a la Industria Turística.
- 3) Determinar la rentabilidad financiera del proyecto, y señalar las ventajas competitivas para su inversión.
- 4) Analizar las ventajas competitivas naturales que presenta este proyecto



III. Marco Teórico

ASPECTOS DE MERCADO

3.1 ESTUDIO DE MERCADO

Consiste básicamente en la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. La cuantificación de la oferta y la demanda se puede obtener de fuentes de información primaria y secundarias.

Según *Sapag (2000)* el estudio de su proyecto es la determinación de su mercado, tanto por el hecho de que aquí se define la cuantía de su demanda o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación, como por los costos e inversiones implícitos.

El estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y la demanda o de los precios de los proyectos. Muchos de los costos de operación pueden preverse simulando la situación futura del mercado y especificando las políticas y procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial¹.

El análisis del consumidor tiene por objeto caracterizar a los consumidores actuales y potenciales, identificando sus preferencias, hábitos de consumo, motivaciones, etc, para obtener un perfil sobre el cual pueda basarse la estrategia comercial.

Es preciso conocer las estrategias que sigue la competencia para aprovechar sus ventajas y evitar sus desventajas; al mismo tiempo constituye una buena fuente de información para calcular las posibilidades de captar el mercado y también para el cálculo de los costos probables involucrados en el proyecto, además de la fijación de precios de la competencia de los hoteles similares.

¹ Baca., Urbina., Gabriel., Tercera Edición Mc Graw Hill. Evaluación de proyectos. Pag. 7



3.2 DEFINICIÓN DE DEMANDA

Según *Baca (1995)* entiende por demanda la cantidad y bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado.

Uno de los factores más críticos en el estudio de proyecto es la determinación de su mercado, tanto por el hecho de aquí se define la cuantía de su demanda e ingresos de operación, como por los costos e inversiones implícitos.

El análisis de la demanda pretende cuantificar el volumen de bienes o servicios que el consumidor podría adquirir de la producción del proyecto.

La demanda se asocia a distintos niveles de precio y condiciones de ventas, entre otros factores, y se proyecta en el tiempo, diferenciado claramente la demanda deseada de la esperada.

La principal dificultad de esto radica en definir la proyección de la demanda global y aquella parte que podrá captar el proyecto sin embargo, existen diversas técnicas y procedimientos que permiten obtener una aproximación, la mayoría de veces confiable.

3.2.1 DEMANDA DE MERCADO

Según *Kotler (1995)* la demanda del mercado ya sea para un producto o un servicio es el volumen total que adquiriría un grupo de clientes definidos, en un área geográfica definida dentro de un periodo definido, en un ambiente.

Dentro de los análisis de la demanda se deben tomar en cuenta cuatro aspectos metodológicamente :



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

- a) El consumidor y las demandas del mercado y del proyecto , actuales y proyectadas.
- b) La competencia y la demandas del mercado y del proyecto actuales y proyectadas.
- c) Demanda del servicio o producto generado por el proyecto.

3.2.2 DEMANDA POTENCIAL INSATISFECHA

Se llama demanda potencial insatisfecha a la cantidad de bienes o servicios que es probable que el mercado consuma en los años futuros, sobre el cual se ha determinado que la oferta actual no podrá satisfacer si prevalece la condiciones en las que se hizo el calculo.

3.3 OFERTA

Según Baca (1995). Es la cantidad de bienes y servicios que un cierto de números de oferentes o productores estas dispuesto a poner a disposición del mercado aun precio determinado.

El termino de oferta se puede definir como el numero de unidades de un determinado bien o servicio que los vendedores están dispuestos a vender a determinados precios.² Obviamente, el comportamiento de los oferentes es distinto al del los compradores. Un alto precio les significa un incentivo para producir y vender mas de ese bien. A mayor cantidad del precio mayor será la cantidad ofrecida.

El conocimiento de la oferta y su comportamiento en relación con el bien o servicio que el proyecto desea producir constituyen elementos de análisis imperativos en el proceso de evaluación de proyectos de inversión.

Analizar la oferta no desde el punto de vista de solo oferta del producto, si no mas bien de la oferta del servicio que se va a prestar; como ejemplo: Analizar la oferta turística

² Sapag, Spag Cuarta Edición Preparación y Evaluación de Proyectos Mc Gras Hill 2000. Pág. 45



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

desde las diferentes ópticas como su estrategias de publicidad, captación de clientes, precio, concepto del servicio que ofrece, ubicación, accesibilidad, calidad del servicio.

Además de estas variables del mercado es importante analizarlas y agregarles valores agregados al servicio nuevo con la idea de ser mas competitivos en las diferentes ramas del mercado; pero aparte de esas variables es importante que los proyecto que desarrollan un servicio determinado sepan diferenciarse de los demás, y tener en cuenta que deben de estar listo para enfrentar cambios en la oferta y en la demanda; los servicios tienen por regla ser dinámicos, y fáciles de moverse ante los cambios de tendencia del mercado e ir perfeccionando el perfil del servicio que se esta desarrollando.

CONCEPTOS DE TURISMO

3.4 QUE SE ENTIENDE POR TURISMO :

Por turismo se entiende la práctica de conocer y explorar, lugares o poblaciones de un país determinado. Es una fuente de ingresos en donde la principal infraestructura son los atractivos del país como tal o ende en esta industria no se compone de fabricas o manufacturas por tal razón se le denomina “La Industria sin Chimeneas” ó Industria Turística, que ha pasado a ser una de las más importantes en el mundo moderno; por la cantidad de dinero que mueve, más de 2.6 billones de dólares al año, y por los puestos de trabajo que genera.

3.5 CONCEPTOS BÁSICOS DEL ECOTURISMO

El ecoturismo o turismo ecológico es un termino creado a partir de la aparición del termino ecodesarrollo , dado a conocer al mundo en 1972, en la conferencia de las Naciones Unidas para el medio ambiente Humano realizado en Estocolmo, como una modalidad de desarrollo que sea adecuada desde el punto de vista ambiental.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Ecoturismo es la actividad económica que más ventajas obtiene de las características generales del medio ambiente. En efecto, el Ecoturismo trata de aprovechar lo que la naturaleza ofrece, sin afectarlo, para el disfrute de un sector especializado de un cada vez más amplio grupo de turistas.

3.5.1 DEFINICIÓN DE ECOTURISMO

En términos generales pueden entenderse que es un turismo que tienen lugar en un ecosistema, ambientes naturales y por otro lado que está orientado a favorecer el conocimiento y aprendizaje de manifestaciones naturales mediante ciertas interacciones de bajo impacto.

El programa de ecoturismo de UICN (Unión Internacional para la conservación de la Naturaleza) define el ecoturismo como un tipo de turismo en el que se viaja y se visitan zonas en donde la naturaleza se conserva intacta, con el objetivo de disfrutar y apreciar la naturaleza, así como cualquier otro aspecto cultural tanto en el pasado como en el actual de la zona ; el cual promueve la conservación con un bajo impacto del visitante y originando beneficio socio económico para la población

- **ECOTURISMO CULTURAL :**

Ideal para practicarse en nuestras tierras, combina el atractivo arqueológico con la presencia de áreas ecológicas protegidas, y la observación de animales silvestres entre otras.

- **ECOTURISMO CIENTÍFICO :**

Combina el disfrute de la Naturaleza con actividades de investigación y /o protección de especies silvestres, por ejemplo la tortuga marina en La Flor. El Ecoturismo



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

que tiene una inclinación científica presenta grandes demandas de información, por lo que se requiere de personal capacitado para contestar cualquier interrogante de los turistas³.

3.5.2 Modelos Básicos para la instrumentación y operación del Ecoturismo:

Existen dos modelos Básicos para la instrumentación y operación del ecoturismo que se pueden distinguir.

- Un modelo que se encuentra dividido dentro del turismo convencional que combina el turismo ecológico con el turismo de playa; ejemplo de este modelo dual es cuando se da como oferta turística un destino de sol y playa pero que a la vez se hacen tours e incursiones a zonas boscosas, ríos, o la observación de flora o fauna exótica de la zona, también este turismo puede bifurcarse .

Otras ramas del turismo como son el turismo a recintos arqueológicos ejemplo en México que se encuentra el turismo de sol y playa en Cancún y existen tours para las ruinas mayas que se encuentra muy cerca de ese complejo turístico, este turismo es el que está teniendo mucha aceptación en el mercado de turistas actuales ya que la versatilidad que se tenga con el turista será el éxito del destino.

- Los turistas hoy en día buscan nuevas emociones más que estar sentado o frente a una piscina o pasar comiendo en un restaurante. El turista de hoy es más versátil y trata de sacarle más provecho a sus vacaciones que hoy en día son más escasas por el ritmo de vida de las personas. Por tal razón disponer de elementos como una zona colonial llena de historias, áreas de diversión para desarrollo de deportes acuáticos, pesca deportiva, visitas a reservas ecológicas, sol y playa y ruinas y vestigios arqueológicos hacen de un complejo turístico muy completo y actualizado a las nuevas tendencias del mercado que también quieren pasar una verdadera aventura inolvidable.

³ Información recopilada en INTUR sobre Diferentes tipos de Turismo. Folleto #5 promoción de Áreas para desarrollo del ecoturismo.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Un modelo integral que tienen lugar en espacio naturales, preferencia protegidos por la leyes del ambiente, y que son visitados por turistas con motivaciones específicas relacionadas con le funcionamiento de ecosistemas, en términos de actividades y temáticas referidas al aprendizaje y desarrollo del personal.

El ecoturismo no es un producto mas del mercado tradicional, como tampoco una ramificación agregada en la industria turística, si mas bien un turismo para la nueva generación en donde cada vez más las personas van adquiriendo mas conciencia ecológica y sostenibilidad con el ambiente que les rodea.

En cuanto a las áreas en las que lleva a cabo el eco turismo, desde el punto de vista de la propiedad, pueden ser privadas donde se puede desarrollar su actividad productiva normal alternando con el desarrollo de actividades eco turísticas en la zona.

3.5.3 CARACTERISTICA OPERATIVAS DEL ECOTURISMO

El ecoturismo en compañías especializadas se orienta hacia un trabajo de acuerdo con la filosofía y objetivos congruentes con las necesidades de conservación, el aprovechamiento productivo de los recursos y la satisfacción de expectativas de aprendizaje por parte de los ecoturistas. Todo ello, en el marco de una interacción cultural con los integrantes de las comunidades locales (colonos) estas compañías no solo hacen negocio poniendo a relucir sus artesanillas y arte local, si no que también se comunican de forma sencilla donde el turista aprende como se desarrolla vida cotidiana en el entorno con la naturaleza.

En síntesis la gestión operativa requiere de gran creatividad y versatilidad puesto que normalmente sus productos, servicios y experiencias, se dirigen a sectores del mercado compuestos por individuos informados, de alta escolaridad y que se preocupan por tener



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

un profundo conocimiento previo a los sitios que visitaran. Aun cuando el mercado de eco turistas ha crecido todavía es selecto, con tendencia a ser altamente competitivo a corto plazo.

El ecoturismo es un producto que se apoya en facilidades altamente integradas al medio natural (eco hoteles, eco campamentos, expediciones a habitad natural de la zona). Y otras actividades únicas de la zona donde se encuentra el proyecto eco turístico.

Otra de las particularidades del ecoturismo reside en el costo del mantenimiento de los recursos que se utilizan es bajo incluyendo los recursos naturales, que tendrán que ser mínimos.

En conclusión a medida a que a estos grupos de eco turista se le brinde una atención mas personalizada y explicativa de la zona que están visitando, así como también dándole una extrema versatilidad y múltiples opciones de esa manera el turista estará mas satisfecho el cual podría originar un cambio de ser un Visitante eco turista a visitante frecuente

3.6 Que busca el Mercado

Ecoturístico ?

En este caso, el ecoturista busca en entrar en contacto con el medio natural, de la flora, la fauna, los paisajes, y disfrutar del aire puro, y familiarizarse con el entorno; por lo que está dispuesto pagar por ello. No requiere una habitación con todos los lujos en un hotel cinco estrellas, ni un restaurante de manteles largos con vajilla de porcelana y cubiertos de plata, ni una alberca con agua clorada y climatizada.





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

La distracción de poca calidad quizás atraiga visitantes por una vez, pero no conseguirá una clientela.

Mientras más se cuide el medio ambiente, en los sitios donde tenemos la fortuna de contar con un patrimonio envidiable y en buen estado de conservación, mejores probabilidades tenemos de ser competitivos en la promoción del ecoturismo, más opciones productivas para aprovechar nuestro patrimonio natural y menos pretextos para no contribuir de manera efectiva a su promoción y aprovechamiento racional.

3.6.1 TURISMO DE AVENTURA SUAVE

Se diferencia del Ecoturismo porque el viajero tiene algún grado de actividad física de bajo riesgo y utiliza medios de transporte no convencionales. El área geográfica prioritaria definida para el desarrollo del turismo se presta para esta clase de turismo.

3.6.2 TURISMO DE AVENTURA

El turismo de aventura o de riesgo, por ejemplo, combina la Naturaleza con actividades, como el canotaje en los rápidos, que añaden emociones fuertes a su diversión.

No debemos obviar que existen gran variedad de empresas relacionadas entre sí para brindar estos servicios, que se dedican a la organización y ejecución de los viajes, así como a la atención de los turistas.⁴

Atractivos Turísticos :

Son por definición todo aquello que atrae al turista y constituye una parte importante del turismo. Los atractivos turísticos toman diversas formas, que según parecen solo están limitadas por la imaginación. Los turistas de hoy saben apreciar el encanto de la

⁴ www.intur.gob.ni (Información general Artículos)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

zona y de su pasado saben responder muy bien al atractivo turístico que le ofrecen algo mas que una nueva distracción.

Elección de Destinos :

Sin duda los viajeros escogen los destinos por diferente razones, como el clima , como la historia, cultura, deporte, y las posibilidades de comprar productos que realmente les guste y les atraiga mucho a precios bajos⁵.

Los turistas clasifican en nivel de Importancia :

- Belleza del paisaje
- Carácter agradable dela gente
- Alojamiento en buenas condiciones
- Descanso y relax
- Interés cultural e histórico del lugar.

DEFINICIONES DEL ESTUDIO TÉCNICO.

3.7 ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD

Según *Baca (1995)* Se conoce como anteproyecto o estudio de pre-factibilidad ya que este estudio profundiza la investigación de fuentes secundarias y primarias en nivel de mercado , detalla la tecnología que se empleara, determina los costos totales y la rentabilidad económica del proyecto , y es la base en que se apoyan los inversionistas para tomar una decisión.

Otro nivel de estudio es el llamado de **Pre-factibilidad. Este estudio profundiza la investigación, y se basa principalmente en información de fuentes secundarias⁶ para definir con cierta aproximación, las variables principales referidas al mercado, a las**

⁵ Nueva Enciclopedia Practica Turismo – Hotelera - y restaurantes – Cetrum Pag. 34.

⁶ Sapag, Sapag Preparación y Evaluación de Proyectos Cuarta Edición Pag.18



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

alternativas técnicas de producción y a la capacidad financiera de los inversionistas, entre otras. En términos generales, se estiman las inversiones probables, de costo de operación y ingresos que demandara y generara el proyecto, según Sapag.

Fundamentalmente esta etapa se caracteriza por descartar soluciones con mayores elementos de juicio. Para ello se profundizan los aspectos señalados preliminarmente como críticos por el estudio de perfil, aun que sigue siendo una investigación basada en información secundaria.

Así como ejemplo el calculo de las inversiones en obra física puede efectuarse con costos promedios de construcción del metro cuadrado, o la determinación de la demanda de pasajes aéreos en función a la tasa de crecimiento de la población.

Como resultado de este estudio, surge la recomendación de su aprobación, su continuación a niveles mas profundos de estudios, su abandono o su postergación hasta que se cumplan las condiciones mínimas que deberán explicarse en las recomendaciones y conclusiones del estudio.

En términos generales, se estiman las inversiones probables, los costos de operación, y los ingresos que demandara y generara el proyecto.

La aproximación de las cifras hace recomendable, la sensibilización de los resultados obtenidos o sea medir como cambia la rentabilidad ante modificaciones en el comportamiento de las variables. Como resultado de este estudio, surge la recomendación de su aprobación, su profundización, o su abandono.

3.8 ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO

En el análisis de viabilidad financiera de un proyecto, el estudio técnico tiene como objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes de esta área.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Técnicamente existirán diversos procesos productivos opcionales, cuya jerarquización puede definirse en función de su grado de perfección financiera. Por lo general, se estima que deben de aplicarse los procedimientos y tecnologías más modernos, solución que puede ser óptima técnicamente, pero de no serlo financieramente.

Una de las conclusiones de este estudio es que se deberá definir la función de su grado de perfección financiera. Por lo general se estima que deben de aplicarse los procedimientos y tecnologías más modernos, solución que puede ser óptima técnicamente, pero no serlo financieramente.

Una de las conclusiones de este estudio es que se pueda definir la función de producción que optimice el empleo de los recursos disponibles en la producción del bien o servicio del proyecto.

El estudio técnico determinará la información de las necesidades de capital, mano de obra y recursos de materiales, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto.

CONCEPTOS FINANCIEROS

3.9 ESTUDIO FINANCIERO

El análisis de la viabilidad financiera de un proyecto es el estudio financiero. Los objetivos de esta etapa son ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionaron las etapas anteriores, elaborar los cuadros analíticos y datos adicionales para la evaluación del proyecto y evaluar los antecedentes para determinar su rentabilidad.⁷

La sistematización de la información financiera consiste en identificar y ordenar todas las inversiones por ítems, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos.

⁷ Sapag, Spag Cuarta Edición Preparación y Evaluación de Proyectos Mc Gras Hill 2000. Pág 26



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Las inversiones del proyecto pueden clasificarse, según corresponda, en terrenos, obras físicas, equipamiento de fábricas y oficinas, capital de trabajo puesta a marcha y otros. Otro factor a tomar en consideración es que durante la vida de operación del proyecto puede ser necesario incurrir en inversiones para ampliaciones de las edificaciones, reposición del equipamiento o adiciones del capital de trabajo.

Será preciso presentar un calendario de inversiones y reinversiones que puede elaborarse en dos informes separados, correspondientes a la etapa previa en marcha y durante la operación. Cabe señalar que en este estudio se definieron los periodos de depreciación de cada rubro. Esto servirá para proporcionar información sobre el valor residual de los activos.

3.10 DEFINICIONES FINANCIERAS

DEFINICIÓN DE PRECIO

Según *Baca* (1995) es la cantidad monetaria a que los productores están dispuestos a vender, y los consumidores a comprar un bien o servicio.

CAPITAL SOCIAL

Es la cantidad total de dinero que invierten los dueños de la empresa (socios accionistas) para conformar la misma y será la base para el inicio de operaciones de esta.

FLUJO DE EFECTIVO

Un flujo de efectivo es un estado financiero que muestra el total de efectivo que ingresó o salió de la empresa durante un periodo determinado. El flujo efectivo permite proyectar de manera concreta y confiable la situación financiera de la empresa, facilitando a la vez tanto el cálculo de las cantidades de dinero que se requerirán en fechas posteriores, como las cantidades de dinero que ingresarán a la empresa por derechos, interés etc.



ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son resúmenes de resultados de los diferentes operaciones financieras de la empresa en un periodo determinado o una fecha específica futura.

Los estados financieros se proyectan a partir de otro estado financiero que es el flujo efectivo, mismo que previamente ha sido proyectado por tanto ofrece información básica que permite elaborar los dos estados claves, para determinar la salud financiera futura de la empresa, estos son: El Estado de Resultado y El Balance General

ESTADO DE RESULTADO

El estado de resultado se puede definir como el instrumento para reportar las operaciones que se realizan en la empresa en un periodo determinado; de esta manera la utilidad o pérdida de la empresa se obtiene restando los gastos o pérdidas a los ingresos o ganancias.

BALANCE GENERAL

El balance General es un instrumento que muestra a una fecha determinada cuáles son los activos, pasivos, y capital contable con que cuenta la empresa. El balance es indispensable para ubicar la salud financiera de la empresa. En contabilidad se maneja una ecuación contable que expresa el equilibrio entre los activos y los pasivos:

PUNTO DE EQUILIBRIO (PE)

El punto de equilibrio es el volumen de venta mínimos que se requiere para que los ingresos totales y los costos totales sean iguales. Se puede expresar en unidades físicas o en unidades monetarias. Matemáticamente encontramos este punto con la ecuación:
Utilidad operativa = ingresos totales menos los costos de operación fijos y variables.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

ACCIÓN:

Inversión que compra propiedad en una corporación a cambio de una parte de las ganancias y activos de esa compañía.

BOLSA DE VALORES:⁸

Establecimiento privado autorizado por el Gobierno Nacional donde se reúnen los miembros que conforman la Bolsa con el fin de realizar las operaciones de compraventa de títulos valores, por cuenta de sus clientes, especialmente.

BONO:

Instrumento de deuda emitido por una empresa, ciudad, estado o gobierno con la promesa de pagar intereses regulares y devolver el principal en una fecha específica.

CERTIFICADO DE CREDITO FISCAL (C C F) :

Es un certificado que emite INTUR para aquellas empresas o proyectos que están amparadas bajo la Ley de incentivos a la industria Turística de la Republica de Nicaragua con el fin de ser aplicado a las obligaciones fiscales.

CAPITALIZACIÓN:

Reinversión o reaplicación de los resultados, utilidades o reservas, al patrimonio de la empresa. Ampliación del capital pagado mediante nuevas emisiones de acciones.

⁸ Este tipo de terminología es utilizada ya que menciona las definiciones relacionadas con la capitación de fondos del estudio en gestión.



INTERÉS:

Es el costo que se paga a un tercero por utilizar recursos monetarios de su propiedad. Es la remuneración por el uso del dinero.

INVERSIÓN:

Es la aplicación de recursos económicos al objetivo de obtener ganancias en un determinado período.

TASA DE INTERÉS:

Es la expresión porcentual del interés aplicado sobre un capital. Las tasas de interés pueden estar expresadas en términos nominales o efectivos.

TASA DE INTERNA RETORNO (TIR)⁹: La tasa interés de retorno es la tasa de descuento que igual al valor presente de los flujos efectivo netos esperados con el valor del flujo de salida de efectivo inicial.

VALOR ACTUAL NETO (VAN) : El valor actual neto de una inversión es el valor presente de los flujos netos efectivos de a propuesta menos el flujo de salida de efectivo inicial de la propuesta. si la suma de estos flujos de efectivo descontado es igual a mayor o igual que cero se acepta la propuesta, de lo contrario se rechaza

⁹ Van, Horne Octava Edición 1992 Fundamentos de la Administración Financiera



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

IV. HIPOTESIS

Este estudio de Prefactibilidad ayudara a confirmar la rentabilidad financiera de este proyecto y comercialmente, es un servicio con una demanda creciente y es técnicamente viable para su pronta ejecución sin que este, altere el medio ambiente de la Zona



V. Diseño Metodológico

La descripción del estudio se basará en dos fuentes de información: primaria y secundaria. La fuente de información primaria se basará en observaciones en el área del proyecto, entrevistas a lo pobladores y personas que están ligadas a la actividad turística.

Debido a que se trata de un estudio de pre-factibilidad nos basamos principalmente en fuentes secundarias para la obtención de información necesaria de acuerdo al alcance de dicho estudio.

Se denomina fuentes secundarias aquellas que reúnen la información escrita que existe sobre el tema, ya sea estadísticas del gobierno, libros, datos de empresas y otras. Entre las razones que justifican su uso se pueden citar la siguientes :

- 1) Pueden solucionar el problema sin necesidad que se obtenga información de fuentes primarias.
- 2) Sus costos de búsqueda son mas bajos, en comparación con el uso de fuentes primarias.
- 3) Aunque no pretenden resolver el problema, ayudan a formular hipótesis.

Las fuentes de información secundarias que utilizaremos en este estudio serán estadísticas del gobierno INTUR (2000), Estadísticas del Banco Central de Nicaragua, artículos en Internet, diferentes publicaciones en los periódicos, artículos sobre el tema de turismo, entrevistas con personalidades que dominan la materia de la industria turística.

En el caso de la investigación del mercado se realizó con el método descriptivo, se hizo una depuración de la información de INTUR en muchos casos, ya que presentaban variables muy generalizadas para saber con exactitud el mercado meta. Otra particularidad que tienen las estadísticas de INTUR es que se concentran en datos netamente de los turistas extranjeros y son excluyentes refiriéndose al turismo Nacional.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Una disyuntiva a la hora de levantar la información secundaria era extraer los datos de INTUR y calcular un porcentaje de ese universo y a partir de ese resultado estimar una demanda posible.

Lógicamente no era recomendable ese método ya que se excluían muchos aspectos como el turismo nacional que no es abordado en las estadísticas de INTUR.

Otro problema en la investigación era la poca información de años anteriores, por consiguiente, el método de regresión lineal se podía aplicar pero, según asesoría que solicitamos en materia de estadística, nos recomendaron no usarlo, por que los datos que arrojarían serían muy dispersos y sin ninguna representatividad directa con el objeto del estudio.

Después de algunas entrevistas con personas afines a la materia se llegó a la conclusión que depuraríamos la información de INTUR y se centraría la investigación en áreas similares, en donde se desarrollaría el proyecto de inversión. Para eso establecimos parámetros de preferencia entre los posibles visitantes al proyecto tales como :

- Personas que visitan áreas Ecoturísticas y les atrae el concepto de Sostenibilidad.
- Grupos de personas que les gusta nuevas experiencias, conocer nuevos lugares, alejados del stress de la ciudad.
- Disfrutan de la aventura del aire fresco, y la convivencia con la familia.
- Extranjeros que viene con la ilusión de convivir con la naturaleza y nuevas experiencias jamás vistas en sus países de origen.

Ese es el estereotipo de personas que nosotros analizamos por medio de la afluencia a lugares similares a donde se ubicará el proyecto.





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Estos lugares son:

Reserva el Mombacho,

Volcán Masaya,

Isla Ometepe,

Archipiélago Solentiname.

La información fue obtenida de Fundación Cocibolca, la administración de Parque Nacional Volcán Masaya e información telefónica a los hoteles de Río San Juan; Estos lugares facilitaron información sobre ingresos de turista a los diferentes parques nacionales y áreas de reserva silvestre, la información que nos suministraron contenía el número de visitantes tanto de extranjeros como nacionales y otra información general relacionada con el perfil de los visitantes.

Cabe señalar que esta es una información preliminar; pero dado el grado de seriedad que requiere el estudio, se hizo un análisis financiero completo determinando el margen mínimo de visitantes para determinar el punto de equilibrio.

En el caso de las autoridades de INTUR nos facilitaron todo el material y la información sobre temas de la ley de inversión turística, panfletos, reportajes, fotografías y el boletín estadístico del 2000. Así como un breve explicación de cómo se puede aprovechar al máximo la ley de inversión. Otro punto que se tocó en esa entrevista fue la ratificación de que la Isla Zapatera está dentro de dos categorías como beneficiadas por la ley y también dentro de zona especiales para desarrollo turístico.

Fuentes de información primaria :

- a. Entrevistas con especialista del turismo
- b. Entrevista con Tour operadoras de turismo.
- c. Entrevistas con representantes de Gobierno (INTUR).

El principal propósito es determinar y medir cuales son las fuerzas que afecta los requerimientos del mercado con el respeto a un bien o servicio.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

El análisis técnico se basará en las normativas de construcción de acuerdo a la zona y diseño arquitectónico del mismo. Las regulaciones impuestas por MARENA serán cumplidas a cabalidad, ya que el sitio donde se desarrollará el proyecto es área protegida y uno de los objetivos de este proyecto es para preservar la isla. *(Ver anexos de Estadísticas Gráficas de Afluencia de turistas a Áreas Ecológicas)*¹⁰



Hacienda Santa Maria frente a la costa de la Bahía, construida en 1894.

¹⁰ Datos suministrados por fundación cocibolca- administración de Parque Nacional Volcan Masaya y Datos estadístico del Boletín de Estadística del 2000



VI. Resultados



ESTUDIO DE MERCADO

6.1 El Turismo en el Continente Americano

A lo largo de 1999, el continente americano registró un importante crecimiento en la llegada de turistas, y alcanzó los 120.709 millones de turistas con una tasa de crecimiento del 4.8%, mientras que los ingresos por turismo internacional solo aumentaron el 1.1% en relación con el año previo, y ascendió los US\$ 120,697,000.

Los turistas internacionales llegados a Nicaragua durante el año 1999 generaron en concepto de gastos turísticos, la cantidad de US\$ 107.1 millones, cifra superior en un 19%, con respecto al año anterior. En promedio, cada turista gastó en cada viaje realizado a Nicaragua, el equivalente a \$157, un índice muy bajo. Comparativamente, en el mismo año, cada turista extranjero que visitó América, tuvo un gasto promedio equivalente a US\$ 880¹¹.

6.2 El Turismo en Centro América

La participación de Centro América en el contexto del turismo continental, sigue siendo baja, aunque en 1999 mejoró un poco su posición. En efecto, durante ese año, el número de llegadas a Centro América creció, para llegar a 4,080 mil visitantes, mientras que los ingresos por turismo se situaron en \$2,726 millones de dólares.

¹¹ www.intur.gob.ni Datos Generales del Boletín Estadístico de Intur 2000.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

La participación de Nicaragua con respecto al total de la región, fue en 1999, del 11.47% en el número de llegadas y del 4.14% en los ingresos de divisas, y ocupó la cuarta posición.

**INGRESO DE TURISTAS CENTROAMERICANOS A NICARAGUA
(1997-2000)**

CUADRO 1

Turistas Centroamericanos * AÑO Crosstabulation

Count	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Turistas TotalCentroamericanos	237460	271233	307226	316568

RELACIÓN PORCENTUAL DEL ECOTURISMO EN COSTA RICA VERSUS EL INGRESO TOTAL DE TURISTAS EXTRAJEROS (En Miles) – (Ingresos US \$) ¹²

CUADRO 2

Año	1996	1997	1998	1999	2000
Ingreso Turista Extranjero	781	811	942	1,031	1,088
Visita Extranjeros a sitios Ecoturistico	268	290	324	370	332
Porcentaje Ecoturistico	34.31 %	35.75%	34.39%	35.88%	30.51%

Este cuadro nos muestra la relación porcentual que existe entre el total de turista extranjeros que ingresan a Costa Rica y el total de turista extranjeros que optó por visitar lugares ecoturísticos.

Estos datos son de suma importancia ya que dan una clara evidencia del porcentaje de turista que pertenecen al mercado ecoturístico.

¹² Estadísticas Macroeconómicas de Costa Rica Rubro Turismo.



6.3 SERVICIOS DEL PROYECTO

Los servicios que prestará este proyecto serán muy diversificados ya que debido a su localización estratégica se puede desarrollar diversos ambientes dentro del marco ecoturístico.

El principal servicio que brindará el proyecto es de hospedaje, ofreciendo un ambiente privado dentro de una belleza escénica incomparable en donde el invitado, “cliente”, será cautivado por la naturaleza del lugar, y por las múltiples actividades en donde disfrutará al máximo su estadía. Cada cliente puede elegir las actividades que desee tomar, eso hará que se sienta libre para escoger entre un descanso relajado, o tener unas vacaciones extremas. Otro servicio que contará el hotel será lavado de ropa, y limpieza en los dormitorios si lo desea.

En la costa en la noche será iluminada con faroles para que las personas puedan caminar libremente en el borde de la bahía. Y para los enamorados, unos pequeños senderos alrededor de la hacienda con candiles y bancas para observar las estrellas.

El hotel contará con servicio de bar que estará localizado sobre el muelle de embarque para quienes quieran disfrutar de un ambiente relajado y ameno.

El servicio de Comidas será ofrecido en un horario establecido con un margen de tres horas. El hotel permite perfectamente la introducción a las habitaciones de todo tipo de alimentos, licores y frutas.

Habrá alquiler de radios para los que quieran estar mas seguro cuando deseen ir sin guías, así como alquiler de un equipo (Kit) para turismo de aventura con herramientas útiles como mapas, brújula, cuchillos e información general de primeros auxilios.

En todos los senderos habrán áreas de picnic, lugares de descanso y áreas para disfrutar el baño del lago.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Un atractivo particular para los turistas, es la observación de los monos congos, ya que sus malabares en los árboles y su forma peculiar de comunicarse atrae la atención de todos los turistas.

Para los amantes de las fincas tendremos dentro del complejo del hotel un área campestre con ganado con capacidad para 60 vacas, utilizadas en la producción de leche para consumo fresco, o bien para la elaboración de queso fresco que es utilizado para la cocina del restaurante.

Otro servicio que brindará el hotel será alquiler de caballos en donde irán con un guía que conoce bien la zona que los llevará a lugares de inmensa belleza, quebradas de ríos, paraderos, vistas panorámicas, áreas arqueológicas, o la observación de aves.

6.3.1 Servicios Adicionales

Se brindará de manera complementaria el servicio de Alquiler de botes para conocer la Isla por agua, y recorrer sus islas aledañas de inmensa belleza, para los amantes de la pesca tenemos lanchas para uso exclusivo de ese deporte, con alquiler de equipos de pesca.

Un atractivo de rigor para los visitantes son los jeroglíficos que se encuentra en la Isla del muerto que se encuentra frente a la bahía Santamaría. Otra opción será la Visita a la ciudad antigua de SONSAPOTE que era el centro ceremonial de la isla donde se han hallado mas de 40 ídolos y estatuillas, así como piedras labradas y pequeñas estelas que muestran el rico patrimonio arqueológico y cultural de la zona.

Para los ecologistas sedientos de disfrutar las bellezas naturales, tenemos rutas vírgenes en la selva del cerro en la cordillera Santa Julia, que se encuentra a 629 mts sobre el nivel del lago, en donde se puede observar una de las diez mejores vista de Nicaragua, ya que desde ese punto se puede apreciar las isletas de Granada, Isla OMETEPE, Istmo de Rivas, y el contorno de toda la isla, así como también el imponente Mombacho que se



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

encuentra cerca de la isla. En ese mismo sendero se pueden visitar la piedra del Águila que fue labrada por los indígenas.

Como un tour complementario y valioso, se organizan para los turistas giras por el día a la Ciudad Colonial de Granada.

Nicaragua tiene recursos potenciales suficientes para perfilarse en los mercados turísticos Internacionales como país destino para:

- Hombres de Negocios,
- Congresos y Convenciones,
- Cruceros,
- Turismo de Aventura Suave ó Ecoturismo Blando,
- Grupos de Incentivos,
- Tercera edad,
- Turismo Cultural,
- Sol y Playa
- Turismo Lacustre y de Deporte Acuáticos.

Al país le resultaría beneficioso impulsar los tipos de turismo relacionados directamente con la naturaleza (Ecoturismo, Turismo de Aventura y Apreciación de la Naturaleza), debido a que no se requieren grandes inversiones hoteleras, siendo actualmente uno de los segmentos de mercado más rentable.

6.4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Según proyecciones de la OMT (Organización Mundial del Turismo) para Centroamérica, las visitas de turistas incrementarán a un ritmo del 4.7% anual¹³, y particularmente como un país emergente como Nicaragua, se estima que este crecimiento sea aproximadamente de un 10 %. De cumplirse esta proyección, para el año 2005 Nicaragua recibiría unos 782,561 visitantes. Considerando que las áreas de Granada y

¹³ www.wto.com World Tours Organization



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Masaya serán las ciudades con mayores atractivos turísticos, y que junto con los pueblos blancos corresponden actualmente el corredor turístico de mayor flujo de divisas, convirtiéndose esta área la de mayor convergencia de visitantes al país.

La cifra global de turistas No residente o extranjero que ingresó al país en el último año 2000 fue de 485,909 según cifras de INTUR en el 2000 del boletín estadístico mas reciente; Granada es la ciudad departamental con mayor afluencia de visitantes extranjeros y nacionales del país con 356,879 que representa del total general de visitantes de todo el país un 41 % .

Pero de todo esa afluencia de turistas Extranjeros y Nacionales que se hospedarían en la oferta turística nacional según datos de INTUR es de 115,252 huéspedes extranjeros y 89,989 nacionales en todo el país, para un universo en el año 2000 de 205,241. Y un crecimiento anual del 4% en hospedaje significaría que en el año 2005, Nicaragua tendría una demanda turística para alojar a mas de 250,000 clientes.

(PARTICIPACIÓN SUPUESTA EN EL MERCADO DE ALOJAMIENTO NACIONAL)

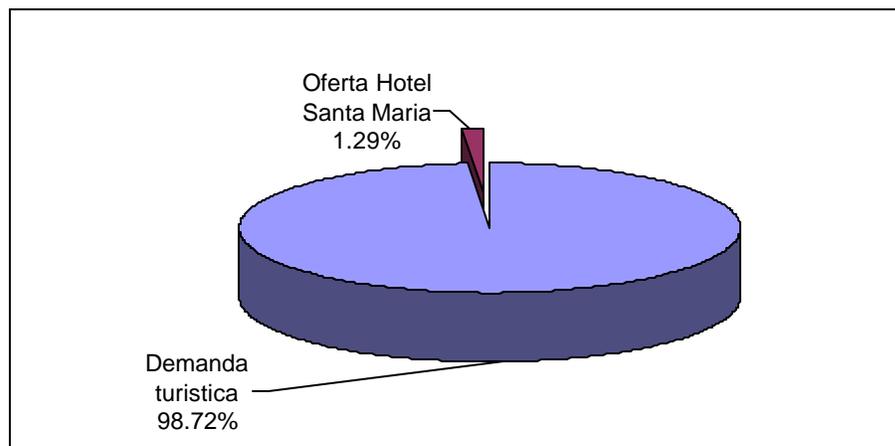


GRAFICO 1

Ejemplo: Se tomó el Número de Extranjeros que solicitaron Hospedaje en el Año 2000 y el número de turista nacionales residentes que solicitó hospedaje a nivel nacional en el Año 2000. Lo que significó un universo total de los dos grupos de (205,241 turistas anuales).



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Se requiere tener 20 huéspedes promedio el hotel Bahía Santa Maria por día, para lograr lo proyectado y reportar utilidades más el retorno de la inversión, tomando en cuenta que ese es el 40 % de ocupación proyectado equivalente en número de cuartos a 10 por día promedio.

20 personas * (No. 360 días en el año) igual a 7,200 / 2.7 promedio de estadía de Turista Extranjeros y Turista Nacional = 2,666 (clientes en el año) / 205,241 universo de turista que solicitaron hospedaría nos da como resultado 1.29 % del total de turistas que soliciten alojamiento. En este caso es importante tomar en consideración los turista que estarían dispuestos a visitar una oferta ecoturística.

**CRECIMIENTO DE LA DEMANDA DE ALOJAMIENTO DE TURISTAS NACIONALES Y
EXTRANJEROS (En Miles)**

CUADRO 3

Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Demanda	205,241	214,887	224,987	235,561	246,632	258,224
Porcentaje	0	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%

Fuente : Boletín Estadístico de INTUR 2000

Otra cifra en referencia es el turismo Nacional o residente que esta jugando un papel muy importante en la economía nacional. A pesar que la economía esta deprimida y el nicaragüense en general está pasando por una recesión económica.

Otro dato importante de la demanda, es el acelerado crecimiento del turismo en Nicaragua que por muchos años estuvo deprimido por razones ya impresas en nuestra historia Nicaragüense. Cabe señalar que el promedio de llegada de turistas a Nicaragua que presenta INTUR como promedio de crecimiento anual es de 10.7 %.



6.4.1 Demanda de Alojamiento y estadía

De la población global de Nicaragua que es de 5.2 millones de habitantes según último informe de desarrollo humano de Naciones Unidas IDH 2000. Tan solo el 10 % de la población de Nicaragua esta dentro de la clase media, que según estimaciones este segmento de la población es el que puede disponer de sus ingresos para gastos vacacionales de hospedaría. Pero si comparamos el total de turistas nacionales que se hospedaron en la oferta turística nacional que fue de 89,989 personas.

El número de turistas internacionales llegados al país en el año 2000 se incremento en 3.8% en relación a total acumulado de 1999.

La demanda externa

El incremento La principal razón que explica dicha evolución ha sido el mejoramiento de su imagen externa que durante el conflicto armado en que se sumió Nicaragua durante los ochenta, se había deteriorado notablemente.

LLEGADA DE TURISTAS INTERNACIONALES A NICARAGUA

CUADRO 4

AÑO	1997	1998	1999	2000
Turistas Internacionales	358,439	405,702	458,159	485,909
Incremento Porcentual	0	13.19 %	12.93%	6.05%

Fuente : Boletín Estadístico de INTUR 2000

No obstante, a pesar de mejorarse la imagen internacional del país, hay que decir que Nicaragua sigue despertando recelos entre los extranjeros y todavía son muchos los que prefieren acercarse a otros destinos antes de adentrarse a conocer el exotismo que encierra



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

esta tierra cálida y exuberante que guarda vírgenes sus encantos a la espera de que el turismo se desarrolle.

Por otro lado, el interés mundial por la naturaleza y su preservación contribuirán a impulsar aún más este desarrollo, dado que Nicaragua, con sus abundantes recursos naturales prácticamente desconocidos, es un destino turístico que representará un gran atractivo para los turistas amantes de la aventura y la ecología.

Es precisamente, su naturaleza salvaje, la gran fortaleza del país y donde Nicaragua está poniendo todos sus esfuerzos promocionales para posicionarse como Destino Turístico "Verde".

TOTAL DE TURISTAS EXTRANJEROS QUE SOLICITAN ALOJAMIENTO

CUADRO 5 (SERIE 1997-2000)

AÑO	1997	1998	1999	2000
Turistas Extranjeros	92,441	102,383	105,059	115,252
Incremento Porcentual	0	10.75 %	2.61%	9.70%

Fuente : Boletín Estadístico de INTUR 2000

TOTAL DE TURISTA NACIONALES QUE SOLICITARON ALOJAMIENTO

(SERIE 1997 – 2000)

CUADRO 6

AÑO	1997	1998	1999	2000
Turistas Nacionales	56,873	58,083	89,426	89,989
Incremento Porcentual	0	2.12 %	56.93 %	0.62%

Fuente : Boletín Estadístico de INTUR 2000



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Se brindo a un total 205,241 huéspedes de los 56.2 % declararon ser extranjeros y el 43.8% nacionales.

Durante el Año 2000 la estadía promedio general alcanzo 2.7 día sienta este de 3.3 días para huésped extranjero y 2.0 para el huésped extranjero. El gasto promedio en concepto de alojamiento de los huéspedes extranjero en el año 2000 fue de U\$ 184.55 y el gasto diario U\$ 55.92.

**ESTADÍA PROMEDIO DE HUÉSPEDES NACIONALES Y EXTRANJEROS
(SERIE 1997-2000)**

Años	Extranjeros	Nacionales	Total Promedio
1997	3.0 días	1.5 días	2.25 días
1998	3.2 días	1.6 días	2.4 días
1999	3.3 días	1.8 días	2.55 días
2000	3.3 días	2.0 días	2.65 días

CUADRO 7

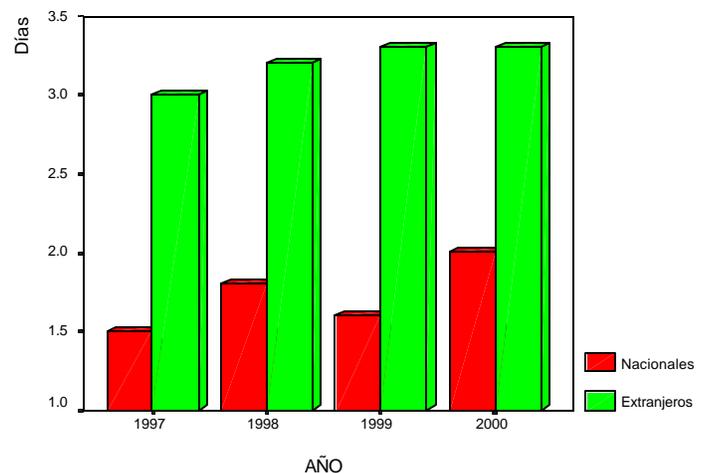
Fuente : Boletín Estadístico de INTUR 2000

Según este cuadro nos muestra la estadía promedio entre nacionales y extranjeros después de haber analizado la demanda de hoteles que se encuentran en zona ecoturísticas y áreas donde se practican actividades de ecoturismo.

**ESTADÍA PROMEDIO DE HUÉSPEDES NACIONALES Y EXTRANJEROS
(SERIE 1997-200)**

GRAFICO 2

En vista de la gran riqueza y biodiversidad existente, Nicaragua es el destino perfecto para llevar a cabo actividades de turismo ecológico como son el avistamiento fauna y flora, y en especial de aves, mariposas y





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

orquídeas. El inventario biológico de Nicaragua cuenta con 200 especies de mamíferos, 700 de aves, 300 de reptiles y anfibios, 200 de peces de aguas dulces y 676 especies de orquídeas. Todas estas especies tienen refugio en los distintos ecosistemas presentes como son manglares, bosques tropicales secos y húmedos entre los más relevantes.

6.5 OFERTA TURÍSTICA NACIONAL DEL ALOJAMIENTO

(Ver anexos de Oferta Ecoturística de Nicaragua, Hoteles de Isla Ometepe, Isletas de Granada, Río San Juan, Granada)

La oferta turística de Nicaragua Versus el incremento de turista internacionales al país así como también la afluencia de turistas nacionales a los diferentes destinos turístico a ocasionado una oferta turística deficitaria en hospederías y restaurantes.

La oferta turística hotelera existente en el país esta saturada tal ejemplos de ello tenemos El Hotel Playa Montelimar o las hospederías mínimas de que se encuentran en San Juan del sur.

Para hablar de una manera mas aterrizada sobre el problema que tiene la oferta turística Nicaragüense en el área eco turística tenemos que es casi nula ya que en el pacifico de Nicaragua no existe un verdadero hotel que se considera dentro de esta característica de eco turístico y a la vez desarrolle turismo de aventura, científico , histórico cultural, solo y playa por lo que ejecutar un proyecto como bahía Santamaría hotel seria dar una solución a la carencia de oferta de este tipo en el pacifico de Nicaragua .



En la actualidad existen en el en el mismo cerro, y paseos por la mesetas pacifico múltiples destino eco turístico tales como: reserva Mombacho, canopies de los pueblos, se encuentran también los hoteles en Isla de Ometepe que se encuentran catalogados algunos como eco turísticos pero en realidad, se encuentran



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

dentro del casco urbano de la ciudades por lo que no se pueden considerar que son hoteles dentro de la categoría ecoturismo y turismo de aventura.

Claramente se aprecia que los hoteles en Nicaragua catalogados como eco turísticos son elevados a esa categoría erróneamente por consiguiente los únicos hoteles que pueden estar debajo de lo parámetro de un hotel eco turístico son : Hotel selva negra en la sierra central de Nicaragua en el departamento de Matagalpa , y los hoteles que se encuentran dentro de la reserva indio de maíz o en la rivera del río San Juan.

La oferta turística que ofrecen la isletas de granada es un turismo lacustre netamente debido en cierta forma debido al tamaño de ellas estos hoteles además de estar alojado y disfrutar de sus piscinas y paseos en lancha no ofrece mas distracción al turista.

6.6 Importancia Económica del Turismo en Nicaragua

El rubro del turismo hoy en día ocupa un lugar prominente entre los sectores que mayormente generan divisas en el país, pues se calcula que el año 2001 se generaron 135 millones



de dólares, lo que supera en un dos por ciento a lo que dejó en el año 2000, según datos del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR).

En 1999, el Turismo subió un peldaño y ocupó el 2do puesto de importancia como generador de divisas, generando US\$ 113 millones de dólares¹⁴.

¹⁴ www.laprensa.com.ni (Reportaje especial sobre el turismo en Nicaragua fecha 14 de enero de 2002.) FUENTE INTUR.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Las previsiones de las autoridades encargadas del turismo son que para el año 2006, el sector genere unos 350 millones de dólares, esto gracias a los planes y estrategias que se piensa implementar en el futuro.

Una de las acciones a realizar dentro de la estrategia turística está el promover que el nicaragüense haga turismo a lo interno del país.

Los Proyectos del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) incluyen fortalecer la industria turística de sol y playa será uno de los objetivos de la estrategia promocional que ellos desarrollen. Además INTUR esta previsto construir marinas (aparcaderos de yates y barcos pequeños) es otra de las iniciativas que estarán impulsando en este año. Esperan construir marinas en la región del Atlántico de Nicaragua y en el Gran Lago de Nicaragua.

INTUR, señala “Nicaragua se vende al mercado internacional como un destino turístico amplio y seguro, el más seguro inclusive a nivel regional”.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y el INTUR establecieron un proyecto de reordenamiento territorial con el fin de que el desarrollo turístico vaya de la mano con el medio ambiente, fomentando el cuidado y aprovechamiento del mismo.

Según las ultimas estadísticas de INTUR La afluencia de turistas al país en el año 2001 que acaba de culminar fue de 490,000 personas. A juicio de Ausberto Narváez, presidente ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), ya en Nicaragua se han creado las bases para desarrollar el turismo; otro aspecto muy importante será la creación de un plan de acciones para el período 2002 –2006. Este plan será apoyado por el BID en su realización. De este plan se espera subir la parada de visitantes a 557,500 turistas por año. Lo que comparado con el año 2001 significa un crecimiento de 180,000 turistas, es decir un crecimiento anual de un 4.7%.

Para 1998, el ingreso del sector turismo representó un 3.1% del Producto Nacional Bruto. Si bien la industria ha adquirido más importancia como fuente generadora de



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

divisas, ha disminuido su peso dentro del conjunto de la economía en comparación con otros sectores que se han desarrollado más.

Otro aspecto económico relevante dentro de la importancia del crecimiento del sector es la generación de puestos de trabajo. Según el último dato disponible de 1999, la industria turística generaba 18,300 empleos, lo que significó un aumento del **30.71%** en comparación con 1995 en que la industria produjo 14 mil plazas. El desarrollo de la industria ha ayudado a reducir el desempleo, uno de los principales problemas que afronta el país. En 1999, el número total de empleos directos e indirectos generados por la industria turística representó el 4.2% de la población económica activa.

6.7 PRECIO

(OFERTA DE PRECIO DEL MERCADO-INGRESO POR TURISMO) ¹⁵

Los factores que determinarán el precio de los paquetes son:

1. Costo del Servicio.
2. Que sea accesible para el cliente.
3. Que genere ganancias a la empresa.

6.7.1 Análisis de Precios de la Oferta Hotelera

Granada, las Isletas Lacustre y el Volcán Mombacho

HOTEL *	HABITACIONES	PRECIO US \$
24	343	Prec. Promedio 34
<u>Categoría</u> Promedio *** Estrellas	2da. Categoría, Corresponde al alojamiento de nivel bueno, identifica al alojamiento que si bien no tiene un gran nivel ofrece facilidades y comodidades con el nivel medio de mantenimiento y confort.	El 90 % de esta oferta hotelera se encuentra dentro del casco urbano de la ciudad de Granada.

CUADRO 8

* Cantidad de Hoteles –

¹⁵ Ver anexo de oferta hotelera y hospedería granada, Isla de Ometepe, Río San Juan. (precio y capacidad de hab.)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Istmo de Rivas, Paisajes y Playas.

HOTEL *	HABITACIONES	PRECIO US \$
25	358	Prec. Promedio U\$ 52
<u>Categoría</u> Promedio ★ ★ ½ Estrellas	2da. Categoría, Corresponde al alojamiento de nivel bueno, identifica al alojamiento que si bien no tiene un gran nivel ofrece facilidades y comodidades con el nivel medio de mantenimiento y confort.	En la ciudad de Rivas se encuentra un hotel bajo esta cat. El resto se encuentra San Juan del Sur y playas Circundantes

CUADRO 10

*** El Río San Juan, desborde de Naturaleza.**

HOTEL *	HABITACIONES	PRECIO US \$
15	185	Prec. Promedio U\$ 37
<u>Categoría</u> Promedio ★ ★ Estrellas	2da. Categoría, Corresponde al alojamiento de nivel bueno, se identifica al lugar, No poseen muchas comodidades de servicios, la zona carece de lugares urbanos andenes, parques – es mas bien un entorno muy ecológico.	En el Ultimo Año se han construido dos hoteles Ecoturistico de Mucha categoría, destinado para el mercado de Costa Rica.

CUADRO 11.

El tiempo promedio por tierra es de 9 horas y media

6.8 CANALES COMERCIALIZACIÓN

Los canales de comercialización o de servicio que implementara el proyecto serán de bajo costo pero con una estrategia eficaz. Dentro de los canales de mercadotecnia que utilizaremos será; sistema de correo electrónico personalizado en donde contendrá la información básica del proyecto ofertas especiales e información de eventos.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

También contara con una pagina web actualizada en varios idiomas, con fotografías del bello paisaje de la zona e informaciones adicionales para paquetes para empresas, cuerpo diplomático, misiones internacionales etc. También se utilizara como canal las revistas publicadas por el instituto de turismo de Nicaragua, cámara de turismo, revistas especializadas en el turismo de aventuras y ecoturismo, brochures en los hoteles y bed and bred fast (Hospedería mínimas).

Además se mantendrá una estrecha relación con la tours operadoras en donde se utilizaran sistema de pago de comisiones y compensaciones por llegadas de turistas al proyecto, también impulsaremos los viajes de familiarización para las tours operadoras nacionales y extranjeros con el fin que se den una idea clara del servicio que están ofreciendo . Otra política de propaganda será descuentos especiales a estudiantes con énfasis en la administración hotelera. El proyecto contara con un calendario de eventos en donde se podrá programar actividades de toda índole.

6.8.1 Análisis de Comercialización de Proyectos

El análisis de la comercialización del proyecto es quizás uno de los factores mas difíciles de precisar, por cuanto la simulación de sus estrategias se enfrenta al problema de estimar reacciones y variaciones del medio durante la operación del proyecto.

Son muchas las decisiones que se adoptaran respecto de la estrategia comercial del proyecto , las cuales deben basarse en los resultados obtenido del proyecto.

Cada una de las decisiones originara una inversión , un costo o un ingreso de operación que es necesario estudiar para alcanzar aproximaciones mas cercanas a lo que será cuando se implemente el proyecto.



6.9 PERFIL DEL CLIENTE HOTEL SANTA MARIA, ISLA ZAPTERA

Clase Económica: Media

Segmento de Mercado al que estará dirigido :

- ✓ Turistas Extranjeros
- ✓ Turista Nacional (Parejas – Familia Jóvenes – edades entre 25 y 60 Años)
- ✓ Turismo Científico : Arqueólogos- Ecológicos

Estereotipo de este segmento de mercado le atrae su belleza escénica, pero se podría decir que el precio es uno de los factores de decisión mas importantes; en segundo lugar están las actividades que puedan desarrollarse durante su estadía, este tipo de consumidor esta buscando nuevas formas de distracción es mas dinámico, le gusta mantenerse en varios ambientes sentir nuevas emociones, busca una oferta diversificada donde combine el turismo de sol y playa pero a la vez la aventura , el deporte acuático , la excursión y para el turista extranjero que busca lo apacible lo apartado, mantener un contacto directo con la naturaleza de su entorno lejos de la televisión, el Internet, y la sobre población, buscan la tranquilidad pero les gusta aprovechar al máximo sus vacaciones.

Cabe señalar que se hizo una depuración de las estadísticas de INTUR para saber el perfil de los clientes en lugares de gran similitud con el proyecto en gestión que en este proyecto se le ha dado una gran importancia al turista Nacional especialmente al de la familia por considerar un segmento de mercado con gran potencial de crecimiento debido a la mejoría de económica de la clase media.

Otra característica es la publicidad boca a boca que dentro del turista nacional es un factor muy importante para la promoción del proyecto.

No es recomendable en este caso excluir algún grupo en particular pero si es necesario implementar estrategias que nos lleven a corto plazo descubrir cual es el mercado meta existente.



ESTUDIO TÉCNICO

6.10 FACTORES GEOGRAFICOS

Datos Generales de Nicaragua:

Nicaragua tierra de lagos y volcanes es la más grande de las repúblicas centroamericanas, poseedora de la mayor extensión de áreas protegidas y reservas biológicas en Centroamérica.

Nicaragua disfruta de bellísimas costas caribeñas con paradisíacas playas de arena blanca y aguas cristalinas. Rica en ecoturismo, el área central del país, posee impresionantes selvas montañosas. En el Pacífico se levanta la Cordillera de los maribios , la cual alberga 25 impresionantes volcanes¹⁶.

En esta área se encuentra muchas de las bellas playas de CA. Además lindas lagunas y el renombrado Lago de Nicaragua, el único en el mundo habitado por tiburones de aguadulce.

Nicaragua es un país lleno de contrastes y sobresale entre los de América Central, gracias a su riqueza natural, histórica y cultural, que lo hacen una nación privilegiada. Nicaragua siempre dejara marcado el corazón de quienes tengan la oportunidad de explorarla, conocer sus secretos y fantásticos encantos.

Clima. La zona comprendida entre los lagos y el Pacífico es seca y de baja precipitación con temperaturas que oscilan entre 27°C y 32°C (81°F y 90°F) en la estación lluviosa o invierno comprendida entre mayo y octubre y 30°C y 35°C (86°F y 95°F) en la estación seca o verano comprendida entre noviembre y abril.

Flora. 800 especies

Fauna. 700 especies de aves, 200 de mamíferos, 300 reptiles y anfibios y mas de 200 especies de peces de agua dulce

¹⁶ www.intur.gob.ni (GENERALIDADES DE NICARAGUA)



<u>Áreas Naturales</u>	13.3% del territorio
<u>Lagos Principales</u>	Lago de Nicaragua o Cocibolca 8,264KM ² Lago de Managua Xolotlan, 1,040KM ²
<u>Volcanes Importantes</u>	Cosiguina 859 mts, San Cristóbal 1,745 mts, Telica 1,060 mts, Cerro Negro 600 mts, Cerro El Hoyo 1,050 mts, Momotombo 1,280mts, Masaya 400mts, Mombacho 1,345 mts Concepción y Maderas en las Isla de Ometepe 1,394mts 1,610mts.

DESCRIPCION DEL AREA DE INTERES DEL PROYECTO

6.10.1 Generalidades de Granada

- Fundada en 1524, Granada es la ciudad colonial más antigua en tierra firme del Continente Americano. Las tejas de barro entrelazadas sobre los techos de los hogares granadinos, dominan el espíritu de los tiempos coloniales..
- El Convento e Iglesia de San Francisco, fundado en 1529, es la primera iglesia de la ciudad y uno de los edificios coloniales más importantes en Centroamérica. Este museo alberga además, parte de la monumental estatuaria precolombina de Nicaragua Proveniente de la Isla Zapatera.

6.10.2 Archipiélago de Zapatera

El Archipiélago Zapatera lo constituyen 15 islas, una isla grande y 14 islas pequeñas en el lago de Nicaragua. Ocupa la Isla Zapatera la totalidad de la base de lo que debió ser en la antigüedad un altivo volcán, pues aun presenta alturas de casi 700 metros sobre el nivel del gran lago. También la rodean numerosas islas pequeñas que indican el esparcimiento en su entorno de lava milenaria¹⁷.

- ✓ Su aspecto es boscoso, con densa vegetación herbácea tropical, enmarcado por riveras rocosas y en su interior con precipitadas laderas y profundas cañadas.

¹⁷ Monografía de Granada 1975 Dr. Guerrero., Julián Cap. Zapatera



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

- ✓ Su costas lacustre esta enmarcada por numerosas puntas y pequeñas bahías, que vuelven atractivos sus contornos.
- ✓ Para los amantes de la pesca abundan en las costas de Zapatera los gaspares, sábalos, mojarra y una gran variedad de peces que constituyen la gran atracción para la pesca deportiva.

Breve Reseña Histórica de la Isla Zapatera

El nombre indígena de la Isla Zapatera fue el de MAZAGAPAN o MATLAGALPAN que significa en lengua mexicana “ Casa de las Redes “ o también llamado “pueblo de Casa “.

En el Año 1,548 los magistrados de la corte centro americana hablan sobre este lugar como una isla poblada de mucha gente indígena y se le ordena a la providencia de

*Nicaragua que se les de a estos indios hachas y ansuelas para que construyan canoas y puedan trasportarse*¹⁸*La isla según arqueólogos era ocupada como un cementerio sagrado de “TEOCALLIS” Sus riquezas arqueológicas pueden afirmarse en diferentes partes de la isla lo que no deja de sorprender a los investigadores y visitantes el arte de nuestro aborígenes escultores que por mucho tiempo se dedicaron a labrar centenares de ídolos y jeroglíficos en piedra además de la gran colección de piezas arqueológicas que se encuentran muchas de ellas toda vía en estado natural a varios pies bajo la tierra.*

6.11 LOCALIZACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

El área de influencia del proyecto son los turistas nacionales y los turistas internacionales que buscan una serie de atributos sumados en un solo lugar.

(Ver anexo mapa de localización del proyecto)

¹⁸ Monografía de Granada 1975 Dr. Guerrero., Julián Cap. Zapatera



LOCALIZACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

MAPA 1



Fuente : INTUR/ E-mail : promocionintur@gob.ni / www.intur.gob.ni Mapa de Zonas turística



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Técnicamente el estudio técnico tiene por objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes para la puesta en marcha de dicho proyecto¹⁹.

Estudio técnico se puede subdividir a su vez en cuatro partes que son determinación del tamaño óptimo del proyecto, determinación de la localización óptima del proyecto, y análisis administrativo.

La determinación de un tamaño óptimo del proyecto es fundamental en esta parte del estudio. En referencia al estudio de pre-factibilidad que se está elaborando este proyecto será muy conservador en lo que respecta a inversión de infraestructura y estará enmarcada en una programación financiera de inversión de acuerdo a las necesidades que vaya exigiendo el mercado. Otra variable a considerar es que el tamaño del estudio que será determinado por el mercado meta.

Acercas de la localización óptima del proyecto, es necesario tomar en cuenta no solo los factores cuantitativos, como pueden ser los costos de transportes, importe de alimentos, materia prima, costo de los servicios o la implementación al desarrollar sosteniblemente el proyecto.

Además se deben de tomar otros factores cualitativos tales como los apoyos fiscales, clima, la actitud de la comunidad, y otros apoyos.

ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO DE PRE-FACTIBILIDAD **ALCANCES DEL PROYECTO CON RESPECTO**

A Nicaragua : Que sea una propuesta que diversifique los destinos turísticos del país.

Al municipio: Que promueva la actividad turística y comercial existente, además de generar conciencia entre los pobladores de la isla que entre más se conserve en su estado

¹⁹ Sapag, sapag Cuarta Edición Preparación y evaluación de proyectos Mc Graw Hill 2000.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

natural mas beneficio obtendrán tanto las personas que residen como el habitad, y además generar fuentes de trabajo directos o indirecto al proyecto.

Al terreno:

Respetando el entorno físico geográfico que por su bellaza incalculable merece ser preservado y esto será posible a través de una certera intervención arquitectónica sostenible con el medio ambiente.

La propuesta :

Crear un Hotel Ecoturístico diversificado que satisfaga las necesidades del mercado nacional, regional y extranjero manteniendo el proyecto con los máximos estándares de calidad y servicio.

INFRAESTRUCTURA TÉCNICA DEL PROYECTO

Infraestructura existente

Infraestructura existente cuenta con una casa hacienda de 450 mts² cuadrados de construcción. Una casa de habitación con dos cuartos y un baño, Una bodega de construcción prefabricada de 30 mts² cuadrados, un muelle de piedra de 35 metros de largo por 4 metros de ancho. Siete senderos limpios debidamente señalizados.

Toda esta infraestructura será remodelada para adecuarse al proyecto del hotel. Además se cuenta con un estudio topográfico de la zona en donde se hizo un levantamiento del área a construir, estudio de curvas de nivel y un plano de verificación del área donde se desarrollará el Proyecto.



6.12 DISTRIBUCIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

TIPO DE HABITACION	CANTIDAD	ACCESORIO	CAP. DE CAMAS	PRECIO
Bungaloes Familiar 3Hab.	3		3 dobles 6 sencillas	U\$ 80.00
Bungaloes Privado	8		Cama doble – 2camas sencillas	U\$ 40.00
Cuartos de Hotel	8		Cama doble – 1 cama sencilla	U\$ 30.00
Restaurante				

CUADRO 11 Opcional : Señal de Televisión Direct T V

– Camas Adicionales U\$ 8.00.

DESCRIPCIÓN Y TAMANO DEL PROYECTO

El proyecto se desarrollara por etapas las primeras dos zonas se desarrollaran en un área 15 manzanas que es equivalente a 150,000 Vrs² donde estará distribuido por actividad. Esta etapas de desarrollan son El área Social y el área habitacional. Paralelamente se aplicaran inversiones parciales de las otras etapas como reforestación.

El hotel contara con 25 habitaciones, distribuidas de la siguiente manera: Bungaloes familiares de 90 Mts² que tendrán baño , una sala pequeña y un corredor con hamacas, televisión ,cuelga ropa, cama doble y espacio para camas adicionales.

Bungaloes Privados: Un cuarto, baño privado, terraza con silla y hamacas, cama doble Televisión Direct T V, cuelga ropa.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Cuartos de Hotel: Estos tendrán la forma de una casa hacienda estarán unidos por un corredor, su área será de 30 mts² cuadrados mas terraza, baño privado, cuelga ropa, televisión.

Más detalles de proyecto se encuentra en el macro plano, áreas sociales.

AGUA POTABLE

El agua que se utilizara en el proyecto será Bombeada por una bomba de agua centrífuga que llenara dos cisternas de agua para alimentar todo el proyecto turístico, la presión de agua será dada por gravedad y por una bomba eléctrica de presión 25 lb. El bombeo se realizara cuando el deposito de agua baje a su nivel optimo de reopción como el agua bombeada del lago no será tratada las cisternas no serán mayor al consumo de tres días de agua del proyecto lo que permitirá tener una renovación del agua de la cisternas en un 100 %. El agua que se requiera para tomar será embotellada. Habrá dos oasis en el área social.

ENERGIA

La **Energía Eléctrica** en el proyecto será generada por una planta eléctrica marca Kobota con capacidad para 27.5 Kw., la cual tiene capacidad de estar funcionando 24 horas continuas, pero para optimizar recursos y respetar la tranquilidad del entorno natural, la planta solo estará encendida lo necesario durante el tiempo de oscuridad, que es de 12 horas al día, de las 6 :00 pm hasta las 6 :00 am. La emisión de ruidos y gases de la planta estará previsto de un sistema de silenciadores y catalizadores lo que permitirá no afectar el entorno unísono de la zona y el aire puro que se respira.

El consumo de combustible Diesel promedio de la planta es de 10 galones por cada doce horas a su máxima capacidad. Lo que por hora promedió consume 0.83 galón por hora que a un costo de C\$ 22.00 promedio multiplicado por 12 horas diarias es de C\$



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

220.00 por día lo que al mes adeuda C\$ 220 X 30 = 6,600.00 Mensuales mas el costo de Aceite cuarenta que suma C\$ 60.00 córdobas mensuales mas gasto de mantenimiento.

TELECOMUNICACIONES

La comunicación con que contara el proyecto será con una planta celular fija para realizar llamadas. Este proyecto tendrá una pagina web que estará conectada al moden de la planta del celular con el fin es que las personas puedan hacer sus reservaciones vía correo electrónico y puedan ver a disponibilidad inmediata alojamiento, así como fotografías del lugar etc.

VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTACIÓN

Las vías de embarque son Puerto Ásese en Granada, a una distancia de 17 KM náuticos a tiempo promedio entre 20 - 25 minutos que es el mas usado, además Puerto Diamante en las isletas de Granada, otra ruta alterna que se esta estudiando es por el lugar de El Menco, cerca de Nandaime, que es una península de tierra firme que se encuentra mas cerca de la isla pero seria una opción a largo plazo.

SERVICIOS HIGIÉNICOS

Las habitaciones contendrán, un baño privado que contara con un lavamanos, ducha y un espejo, además un toma corriente este estará conectado a una red de aguas servidas en donde serán posteriormente separadas de otros elementos para darle su debido tratamiento en base al parámetro establecido por la dirección del proyecto y el MARENA.

EQUIPOS ELECTRÓNICOS y ACCESORIOS HABITACIONALES

Un televisor a colores de 14 pulgadas con conexión DirecTV, y un abanico de techo, también contara con una lámpara de emergencias, una cama doble y un mosquiteros, como guardarropa un baúl.



MATERIALES DE CONTRUCCION

La estrategia en la construcción de Hotel Ecoturístico Santa Maria será trata de utilizar al máximo los materiales exceptuando la madera que se importara de tierra firme debidamente cotejada y recibida por autoridades de MARENA. Los materiales como piedras de Río, laja basalto Negro, Cascote de lava, piedras de bolon, Cal , material selecto como : Barro rojo y Barro negro , arena volcánica serán de los elementos mas utilizados para la construcción de anden perimetral de las habitaciones, empedrados para los ranchos y la construcción del muelle que será de pura piedra con una mezcla de cemento.

El sácate y el barro que se encuentra en la isla serán elementos contrastantes a la hora de diseñar las habitaciones de estilo colonia de haciendas. Aprovechando el Exceso de Mano de obra en la Isla lo que vendría de cierta forma aliviar la crisis laboral en esa zona.

Todo el modelo de construcción esta ampliamente explicado en los anexos de materiales y técnicas de construcción.

AREA SOCIAL

Acceso al rancho en donde se desarrollaran actividades turísticas, sociales y culturales, como barbacoas, fogatas nocturnas, música en vivo, o áreas de descanso con hamacas tradicionales debajo de la sombra de gigantes árboles. (Anexo. Zonificación de Actividades – macro plano).

La casa hacienda será donde convergerán todos los invitados, tiene un área de 450 mts² de construcción, es totalmente de madera rustica su construcción según escritos de la familia Álvarez chamorro datan desde 1889 cuando Sr. Leandro Zelaya decidió construirlo ahí por la indiscutible vista a la bahía cratérica del lago de Nicaragua.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Esta casa será utilizada para que las personas disfruten frente al lago los desayunos, almuerzos y cenas en sus dos corredores que tiene o bien dentro de la casa. Las divisiones de los cuartos serán removidas para crear una atmósfera más amplia, constara con servicios de baño. También se podrán observar ahí fotografías de la propiedad, y de cronistas históricos como Squager , Carl Boballuis, y fotografías de ídolos encontrados en la Isla Zapatera así como mapas donde se encuentran todos los sitios arqueológicos de la zona, además de un mapa general de la isla con todos los senderos que se pueden visitar, así como una colección de cachos de venados que fueron casados anteriormente a través de la historia de la hacienda.

TIENDA DE ARTICULOS

En el área de la casa hacienda habrá un “ Área de libro y revistas “ (book store) en donde los amantes de lectura podrán disfrutar de libros de literatura nacional y extranjera en varios idiomas, así como revistas de interés, souvenir del lugar, camisetas, videos de la isla en VHS, y otros artículos como repelentes, y medicinas básicas etc.

6.13 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA PARA DESARROLLAR UN HOTEL ECOTURISTICO

ZONIFICACION DEL PROYECTO
BAHIA SANTAMARÍA
Lodging· Aventure ·Fishing

Arquitecto: Mario Flores M.

Inspección : Arq. Mario Flores M
Topografía : Lic, Eddy Quiroz
Licencia Q-09-01

Localización de Área: ISLA ZAPATERA

ZONA 1 (área a construir 2 Manzanas 20,000 Vrs²)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Área de recreación pública Habitacional
Tales actividades se compone de :

- Cuneta Empedrada o anden
- Área de costa
- Toma de Sol
- Area Verde
- Duchas al aire libre
- Bebederos de agua
- Ranchos de paja cap 4 personas
- Toma de Electricidad (para conectar música lámparas)
- Faroles direccionales
- Rancho central (fiestas , barbacoas , mesas , área libre²⁰)
- Piscina infantil (1 - 7 anos) ½ mts ² de profundidad.
- Bosque de descanso ²¹
- Casona (área de desayuno –almuerzo- cena)
- Tienda de souvenir- farmacia básica- artículos básicos²² .
- Buró de Recepción e Información del hotel
- Caseta de telefonía Celular
- Baños de Área Social

ZONA 2

Zona de Habitación (Área de Construcción 8 Manzanas. 80,000 Vrs²)

- Cabañas Dobles – Bungalows individuales -familiares
- Dormir
- Descansar
- Ver Tv.
- Admirar el paisaje
- Bancas Estacionarias
- Privacidad
- Necesidades fisiológicas
- Hamaca en los corredores
- Platicar
- Baños privados
- Jardines
- Faroles direccionales (a una distancia de 20 mts²)
- Toma de agua para incendio
- Rótulos de señalización de habitaciones.

²⁰ Área para llevar hieleras sawich, cervezas, coca cola etc.)

²¹ Área destinada para la lectura ubicada a unos 100 mts² de distancia debajo de los árboles en hamacas y silla reclinables)

²² Productos básicos rollos de película fotográfica de filmar- baterías – lámparas- navajas –naipes)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Zona 3 (Área designada ½ Manzana. 5,000 Vrs² con un frente de costa 200 Vrs²)²³

Recreación Acuática y terrestre

- Muelle Pequeño de madera para aparcamiento y pesca informal
- Alquiler de Cañas y Equipos de pesca
- Área²⁴ de alquiler de botes de maderas
- Alquiler de Lanchas para paseos
- Alquiler de lanchas para pesca deportiva
- Flotadores de aire
- Alquiler de Esquí y lanchas
- Alquiler de Caballo
- Salidas a Senderos
- Compra de Peces fresco
- Área de Volleyball de agua
- Campo Jr de Baseball
- Bicicletas de Agua
- Bicicletas MountainBike²⁵
- Campo de granja de Venados²⁶
- Aparcamiento de Motos de Agua (jet ski)²⁷
- Alquiler de Parapetes ²⁸

Zona 4 (Área designada 15 Manzanas 150,000 Vrs²)

- Zona Proyectada para Ventas de Lotes (Lot. 750 Mts²)²⁹
- Áreas Verdes de la Lotificación
- Plazoleta central
- Tomas de Agua
- Toma de Electricidad
- Toma de Agua Residuales

²³ Un muelle malecón de piedra con pilotes de madera (Medios de Seguridad Incluidos)

²⁴ Barcazas de Madera , balsas

²⁵ Opcional. (Equipo Casco – anteojos)

²⁶ Estos venados se crían en cautiverio los primer año es un programa de repoblación de esta especie)

²⁷ este servicio esta regulado para n entorpecer el entorno UNÍSONO de la zona.

²⁸ Servicio Opcional Bajo regulaciones Internas del Hotel

²⁹ Área de construcción máxima 110 mts² 50 % de planta baja / 50 % Planta alta) Bajo regulaciones del proyecto y MARENA)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

ZONA 5 (Área de Reserva Será de (65 Manzanas. 650,000 Vrs²)

Área de Bosque – Reservas – Parque – Áreas restringida para construcción

- Reforestación con especies autóctonas
- Inventario forestales
- Regulaciones
- Planificación desarrollo de estas áreas apegadas a las normas y regulaciones del MARENA.
- La Zona 5 será la única que será complementaria dentro de la otras zonas creando pulmones dentro y fuera del proyecto.

Esto es un a proyección técnica que fue diseñada por el Arq. Mario Flores con el fin de poder proyectar diferentes etapas de construcción y de esta manera elaborar un plan de desarrollo responsable, y viable para su ejecución con la idea conservacionista sostenible.

(ver anexos de macro Plano y planos de Localización y plantas Arquitectónicas)

6.14 APECTOS LEGALES ORGANIZACIONALES E INTITUCIONALES DEL PROYECTO

La estructura Organizativa de este proyecto será sencilla pero eficiente, se apegara a las normas y procedimientos administrativos expresados en un manual de funciones en donde cada trabajador tendrá por escrito toda sus responsabilidades y atribuciones de su puesto de trabajo.

La comunicación y la coordinación será indispensable para cumplir con las funciones y responsabilidades de su puesto; es por ello que la estructura tendrá





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

como eje medular la comunicación entre el personal y la actitud para resolver problema en la organización. Con esto se pretende darle importancia al trabajo en equipo. La capacitación será otro tema medular de este personal así como el mejoramiento continuo del servicio.

Se puede afirmar que un equipo pequeño de personas puede generar tanta utilidad como el hotel mismo; si su actitud a la atención del cliente es buena. El negocio de este proyecto no es alquilar un espacio físico y obtener rentabilidad ;si no mas bien ofrecer un servicio en donde la persona se sienta bien. Por que no será cliente de este hotel Ecoturístico hasta que regrese de nuevo.

Los salarios en la etapa de introducción del proyecto estarán un poco bajo a la media estándar de pago pero se esta haciendo todo lo posible para que a partir de que el negocio se estabilice y veamos los resultados; se implementara un diseño de promoción de remuneraciones , bonos de premio por mejor servicio.

El personal que se definió en este proyecto fue de once personas en total; mas un personal auxiliar que esta contemplado en los gastos operativos con la función de ayudar en los momentos donde el porcentaje de ocupación aumenta en las temporadas altas.

Como regla administrativa de contratación el 95 % del hotel debe de estar compuesto de pobladores y colonos dela isla esta medida ayudara en gran parte a reducir los altos índices de desocupación laboral así como una integración eficaz a la sociedad mostrándole que puede haber mejoría en sus vidas trabajado de manera sostenible.

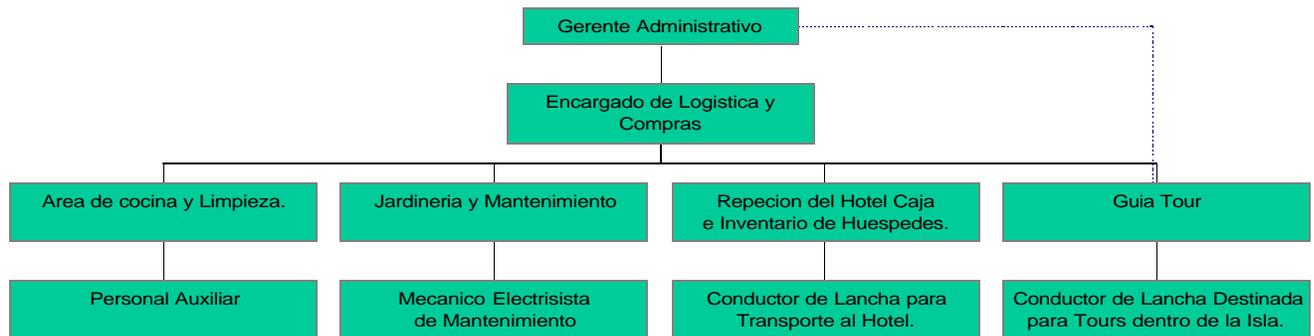
Se calcula que este proyecto generara mas de 15 plazas indirecta de trabajo a los pobladores del la isla, ya que son personas que pede servir de auxiliares para las diferentes actividades como Alquiler de botes para pesca, paseo en lancha, tours a la Isla, Venta de Pescado fresco, etc.



6.14.2 Aspectos Organizativos

Según Sapag, Sapag (2000) no de los aspectos que menos se tiene en cuenta en el estudio de proyecto es aquel que se refiere a los factores propios de la actividad ejecutiva de su administración : Organización, procedimiento administrativos y aspectos legales.

Estructura Organizativa de Hotel Bahia Santa Maria
Isla Zapatera.



Para cada proyecto es posible definir la estructura organizativa que mas se adapte a los requerimientos de su posterior operación. Conocer esta estructura es fundamental para definir las necesidades de personal calificado para la gestión y , por lo tanto , estimar con mayor precisión los costos indirectos de la mano de obra ejecutiva.

Es importante que a la hora que se este estructurando es preciso simular el proyecto en operación. Para ello deberán definirse , con detalle que sea necesario, los procedimientos administrativos que podrían implementarse junto con el proyecto.

Es importante hacer un estudio que ponga en manifiesto los procedimientos administrativos sobre la cuantía de las inversiones y los costos del proyecto.



6.14.3 Factores Organizacionales del Proyecto

Los factores organizacionales mas relevantes que se deben de tener en cuenta en la preparación del proyecto se agrupan en cuatro áreas de organizacionales específicas :

Participación de unidades Externas al proyecto, tamaño dela estructura organizativa, tecnología administrativa y complejidad de las tares administrativas.

Tomar en cuenta todos los costos y las inversiones hechas en el proyecto lo hace mas preciso a la hora de cuantificar los costos de inversión versus la rentabilidad y el retorno de la inversión evitando de esta manera posibles gastos imprevistos.

6.15 MARCO LEGAL

Licencias requeridas para empresas turísticas

Las empresas turísticas para su debido funcionamiento deben inscribirse y obtener las siguientes licencias:

- Registro Único de Contribuyentes (RUC) ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Retenedor del Impuesto General de Ventas (IGV) ante la DGI
- Licencia de Operación ante el Instituto Nicaragüense de Turismo
- Matricula del Negocio ante la Alcaldía.
- Plan Arquitectónico Aprobado – Estudio de Suelo
- Estudio de Impacto ambiental
- Permiso correspondiente y timbres municipales.
- Inspección del representante legal y gerente del puesto de Bolsa
- Libertad de gravamen de la propiedad
- Historial Registral de la propiedad
- Avalúo catastral de la propiedad



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Existen otros Requerimientos que se encuentran en el formulario de inversión. (*Ver anexo de formularios INTUR.*)

El Hotel Bahía Santamaría, Isla Zapatera, tendrá la figura jurídica de una sociedad anónima incorporada en la ciudad de Granada previo a su desarrollo. Sus accionistas serán primarios y secundarios, y estarán compuestas por los dueños de la propiedad y los accionistas capitalistas, que serán empresas o personas naturales que tengan interés y capacidad de inversión, tomando como base de su inversión su aporte de 70% del total de impuesto sobre la renta IR.

6.15.1 RESUMEN EJECUTIVO DE LA LEY 306 “LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA”

A. Elegibilidad

Los beneficios se extienden a las siguientes personas naturales y jurídicas:

- Individuales y Empresas dedicadas a Actividades Turísticas y Conexas del Turismo.
- Individuo y Empresas que participan en la financiación de actividades turísticas, por medio de préstamos y/o inversiones.

B. Actividades

Las Actividades Turísticas y Conexas del Turismo que califican para los beneficios de la Ley se clasifican así:

- 1) Servicios de la Industria Hotelera. (Hoteles, Moteles, Apartahoteles, Condo-hoteles)
- 2) Inversiones en Áreas Protegidas de Interés Turístico y Ecológico sin afectar el medioambiente, previa autorización de la autoridad correspondiente



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

(MARENA), así como en sitios públicos de interés turístico y cultural; y en conjuntos de preservación histórica.

C. Montos Mínimos de la Inversión por sector (Dólares de los Estados Unidos)

Servicios de la Industria Hotelera	Managua	Departamentos
Hospederías Mayores	500.000	150.000
Paradores	200.000	80.000
Hospederías Mínimas	100.000	50.000
Áreas de Acampar	100.000	100.000
Alimentos, Bebidas y Diversiones	100.000	30.000
Infraestructura Turística y Equipamentos Conexos	250.000	100.000
Instalaciones para la venta de Artesanías Nicaragüenses	50.000	50.000

Los otros sectores no comprendidos no tienen monto mínimo de inversión establecido.

D. Beneficios

Exoneraciones Fiscales	<ul style="list-style-type: none"> • Del Impuesto de Importación y/o Impuesto General al Valor (I.G.V.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Del Impuesto sobre la Renta (I.R.)
Incentivos de Certificación, Promoción y Mercadeo	<ul style="list-style-type: none"> • Paradores de Nicaragua
	<ul style="list-style-type: none"> • Mesones de Nicaragua
Concesiones del Estado	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas e instalaciones con destino Turístico en Propiedad del Estado.



6.15.2 ARTICULOS DE LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA LEY No. 306

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Arto. 1. Se declara al Turismo una industria de interés nacional.

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

Para cumplir con lo señalado en el artículo anterior:

1) El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberán establecer una adecuada coordinación entre ellos, que permita el establecimiento de un proceso simple, racional y rápido para facilitar y agilizar el desarrollo de actividades turísticas en el país y el otorgamiento de los beneficios de esta Ley.

Capítulo II

Naturaleza y Carácter, Definiciones

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

2) inversiones en áreas protegidas de interés turístico y ecológico sin afectar el medioambiente, previa autorización de la autoridad correspondiente (marena), así como en sitios públicos de interés turístico y cultural; y en conjuntos de preservación histórica.

9) Inversiones en Infraestructura Turística y en Equipamientos Turísticos Conexos.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

11) Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (Z.E.P.D.T), que así se definen y determinen por el INTUR.

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

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

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

Art.4.2.1.1 Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos: Áreas que son parte del Sistema adicional de Áreas Protegidas (SINAP) bajo el plan de manejo de MARENA. Las áreas designadas como Monumentos Nacionales.

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

Art. 4.2.2 Sitios de Interés Turístico y Cultural: Areas tales como parques municipales, museo, **parques arqueológicos**, vías públicas, u otros sitios públicos, no necesariamente designadas en el SINAP manejado por el MARENA o en otros registros mantenidos por el Instituto Nicaragüense de Cultura (INC), **como el del Patrimonio Cultural Nacional**, o por los Municipios, pero que por su interés turístico y/o cultural han



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

sido aprobados por el INTUR para inversiones que benefician a sus titulares como gastos deducibles del Impuesto Sobre la Renta bajo los términos de esta Ley.

Art 4.2.3 **Conjuntos de Preservación Histórica: Espacios combinando propiedades privadas y/o públicas**, ubicados en áreas urbanas u otras, que pueden o no integrarse a Monumentos Nacionales o Históricos, que pueden o no integrar Sitios Públicos de Interés Turístico y Cultural, los cuales, por merecer preservarse en su conjunto, en el interés tanto cultural/histórico, como turístico, sean aprobados por el INTUR, en consenso con el INC, para inversiones que benefician a sus titulares bajo los términos de esta Ley.

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

- 1) Zonas de Interés Nacional Estratégico para el Turismo, que son aquellas que carezcan de la infraestructura básica para su desarrollo.
- 2) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Urbano/Cultural/Histórico, con Planes Maestros siendo formulado por el INTUR con la participación del INC y de los Municipios interesados.
- 4) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Ambiental/Natural/Ecológico, con Planes Maestros siendo formulados por el INTUR con la participación del MARENA y de los Municipios interesados.

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

Art. 5.4.2 exoneración de derechos e impuestos, excepto el i.g.v para la importación de hidronaves, lanchas recreativas para fines turísticos, yates, veleros, lanchas de pesca, aperos de pesca y embarcaciones no motorizadas u otros accesorios recreativos (tales como planchas de surf y vela, yeskis, equipos de buceo, etcétera) utilizados para el deporte acuático.

RESUMEN DE LA LEY Y SU IMPACTO FINANCIEROS

- ✓ El primer impacto y quizá más trascendental es la transferencia de recursos financieros desde el Estado, original propietario de los mismos, hacia personas privadas, lo cual repercutirá en la estructura del sistema financiero nacional.
- ✓ Asimismo, el estímulo provocado por esta ley podría provocar también un cambio en la cultura tributaria nicaragüense, acostumbrada a la evasión fiscal, tanto individual como institucional, dado que se querrá aprovechar los beneficios contemplados por la misma e invertir en los nuevos espacios de inversión que propone.

Vacíos en la Ley No. 306 Incentivos para la Industria Turística

1. La Ley #306 no establece una inversión mínima de participación privada con Capital Propio de los propietarios de los proyectos elegibles y tampoco en la inversión inicial de los mismos fondos, sino que deja abierta la posibilidad de financiarse sólo mediante los incentivos fiscales.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

2. Así como está la Ley, es totalmente factible que alguien se financie únicamente con los recursos derivados del crédito fiscal. **¿Cuál es el problema?** Si no hay capital propio que asume riesgo y que por lo tanto no le otorga el incentivo suficiente para considerar muy bien en dónde va a colocar sus recursos, puede presentarse una proliferación de proyectos que no tienen ninguna posibilidad de ser exitosos y el país puede llenarse de una cantidad considerable de esqueletos de hoteles y demás infraestructura en las que se desperdició mucho dinero. Por lo que el proyecto en gestión tiene un aporte a la inversión de un

37.19 % sobre la inversión total lo que indica una clara implicación de los que estamos planteando en el proyecto.

En el caso de este estudio prevemos acciones correctiva con anterioridad con el fin que toda compra de acciones del proyecto se haga a través de un puesto de bolsa autorizado por la superintendencia de bancos con el fin y dar clara transparencia de los recursos a través de la publicación de un informe trimestral sobre la conducción del proyecto. Estamos concientes que tomando estos serios compromisos estaremos creando confianza y prestigio al proyecto para que los inversionistas que desean aprovechar la ley para capitalizar su IR algo contablemente jamás visto.

6.16 LEY GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS

NATURALES - LEY NO. 217

Arto. 1.- La presente Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales tiene por objeto establecer las normas para la conservación,



protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente y los recursos naturales que lo integran asegurando su uso racional y sostenible, de acuerdo a lo señalado en la Constitución Política.



Sección III

De las Arreas Protegidas.

Arto. 18.- El establecimiento y declaración legal de área naturales protegidas, tiene como objetivo fundamental:

Preservar los ecosistemas naturales representativos de las diversas regiones biogeográficas, y ecológicas del país.

Proteger cuencas hidrográficas, ciclos hidrológicos, mantos acuíferos, muestras de comunidades bióticas, recursos genéticos y la diversidad genética silvestre de flora y fauna.

Favorecer al desarrollo de tecnologías apropiadas para el mejoramiento y el aprovechamiento racional y sostenible de los ecosistemas naturales.

Proteger paisajes naturales y los entornos de los monumentos históricos, arqueológicos y artísticos.

Promover las actividades recreativas y de turismo en convivencia con la naturaleza.

Favorecer la educación ambiental, la investigación científica y el estudio de los ecosistemas.

Arto. 19.- Se incorporará y transformará a los habitantes de áreas protegidas en los verdaderos vigilantes de esos sitios garantizándoles de parte del Estado todos los derechos y garantías a que tienen derecho los nicaragüenses.

Arto. 20.- La declaración de áreas protegidas se establecerá por la Ley, y su iniciativa se normará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 140 Cn. Previo a la declaratoria se deberá tomar en cuenta:



Sección II Del Ordenamiento Ambiental del Territorio.

Arto. 23.- Todas las tierras de propiedad privada situadas en áreas protegidas están sujetas a las condiciones de manejo establecidas en las leyes que regule la materia. Los derechos adquiridos de los propietarios que no acepten las nuevas condiciones que se establezcan estarán sujetos a declaración de utilidad pública previo pago en efectivo de justa indemnización.

Sección IV De permisos y Evaluación de Impacto Ambiental

Arto. 25.- Los Proyectos, obras, industrias o cualquier otra actividad que por sus características, puede producir deterioro al ambiente o a los recursos naturales, deberán obtener, previo a su ejecución, el Permiso Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales. El Reglamento establecerá la lista específica, de tipo de obras y proyectos.

Arto. 26.- Las actividades, obras o proyectos públicos o privados de inversión nacional o extranjera, durante su fase de preinversión, ejecución, ampliación, rehabilitación o reconversión, quedarán sujetos a la realización de estudios y evaluación de impacto ambiental, como requisito para el otorgamiento del Permiso Ambiental.

Aquellos que no cumplan con las exigencias recomendaciones o controles que se fijen serán sancionados por el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales. El costo del Estudio del Impacto Ambiental estará a cargo del interesado en desarrollar la obra o proyecto.

Arto. 28.- En los Permisos Ambientales se incluirán todas las obligaciones del propietario del proyecto o institución responsable del mismo establecimiento la forma de seguimiento y cumplimiento del Permiso obtenido.

Arto. 29.- El permiso obliga a quien se le otorga:

Mantener los controles y recomendaciones establecidas para la ejecución o realización de la actividad.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Asumir las responsabilidades administrativas, civiles y penales de los daños que se causaren al ambiente.

Al igual que la mayoría de países latinoamericanos, Nicaragua ha emprendido en la última década un proceso de elaboración de leyes, reglamentos y normas ambientales como instrumentos para desarrollar un proceso de Gestión Ambiental, encaminadas hacia un desarrollo sostenible.

Este proceso se ha dividido en dos aspectos: Un proceso de regulación y control de carácter correctivo, para todas aquellas actividades que se han establecido antes de 1994 y que están afectando el medio y otro que es de carácter preventivo y se aplica a todas las actividades nuevas de rehabilitación, ampliación o reconversión y que por su naturaleza puedan causar impactos al ambiente. **Este control se ejecuta a través del «Reglamento de Permiso y Evaluación de Impacto Ambiental», Decreto No.45-94, que** es el sistema nacional, en donde se establece la obligatoriedad de elaboración del Estudio de Impacto Ambiental para todas aquellas actividades listadas en el mismo.

El manual de Permiso y Evaluación de impacto Ambiental está dirigido principalmente a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado que deseen desarrollar proyectos o actividades económicas en nuestro país, a fin de que conozcan los trámites indispensables para realizar dicha actividad.

6.17 EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Un enfoque moderno de la gestión ambiental sugiere introducir en la evaluación de proyecto las normas ISO 14,000³⁰, las cuales consiste en una serie de procedimientos asociado a dar a los consumidores una mejora ambiental continua de los productos y servicios que proporcionara la inversión, asociada a los costos futuros por daños causados al medio ambiente. Si bien es posible afirmar que el desarrollo de impactos ambientales

³⁰ Sapag, Cuarta edición 2000 Evaluación de Proyectos.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

negativos coexisten simultáneamente, también es posible reconocer que su prevención y control oportuno permitirán un crecimiento económico sostenible, lo que no se debe interpretarse como la conservación absoluta del medio ambiente que impida la identificación de proyectos de inversión sostenible, además de mejorar en definitiva la calidad de vida de los pobladores donde se desarrollara el proyecto en gestión.

El estudio de Impacto Ambiental (E I A) del Proyecto :

El estudio de Impacto Ambiental es de suma importancia para determinar el impacto ambiental; además de ser un requisito que se encuentra dentro de la ley 306 de incentivos turístico; es primordial hacer énfasis en este estudio ya que donde se desarrollara el proyecto es Parque Nacional y Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación, por tal razón es de obligatoriedad elaborar dicho estudio.

Para la dirección del proyecto y dueños de la propiedad , es de suma importancia que se cumpla a cabalidad todo los requerimientos que exige la ley de preservación y sostenibilidad así como la puesta en marcha, de un co-manejo institucional entre los dueño de la propiedad privada y apoyado en el Convenio INTUR – MARENA.

En el proyecto se ha hecho énfasis en este tema de la conservación; puesto que se ha presupuestado para reforestación, Vigilancia para evitar el despale, presupuesto para tratamiento de la aguas servidas generadas por el proyecto, y control rígido de la basura generada etc.

Arquitectónicamente la especificaciones de construcción además de ser bien rígidas tiene parámetros ya establecidos por le MARENA. Como por ejemplo la proporción de área construida y entorno natural es de 90 % habitad natural 10 % construcción de áreas sociales. **El interés de preservar el habitad natural de la isla Zapatera es que el proyecto, estipula que el mayor activo que posee el proyecto es la Belleza escénica Natural y Cultural que posee la Isla por consiguiente dada esta prioridad se establece la administración sostenible para el manejo y desarrollo del proyecto.**



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Actores del sistema de ley

Los actores de este proceso somos todos los nicaragüenses junto con los inversionistas extranjeros. Los podemos agrupar en tres grandes grupos:

INVERSIONISTAS / CONSULTORES

Lo conforma el proponente del plan, programa, acción o proyecto con obligatoriedad de realizar el Estudio de Impacto Ambiental. El proponente es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que propone la realización de un proyecto y para ello solicita un Permiso Ambiental. El proponente a su vez es el responsable por la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental. Pueden ser proponentes, entre otros, las compañías de inversionistas, comerciantes, instituciones del Estado, municipalidades, etc.

Los Consultores son contratados por el Proponente para la elaboración del Estudio y Documento de Impacto Ambiental del proyecto a ser ejecutado y deben conformar equipos multidisciplinarios con profesionales calificados en las disciplinas que requiere el estudio, que además serán los responsables técnicos por los resultados de dicho estudio.



ANALISIS FINANCIERO

6.18 PRESUPUESTO DE INVERSIONES

Cuadro de Plan Global de Inversión

Concepto	Monto en US\$	Porcentaje del total
Terreno	180,000	37.19 %
Construcción	176,870	36.54 %
Equipamiento*	40,410	8.35 %
Vehículos	43,000	8.88 %
Equipos de distracción*	4,700	0.97 %
Reforestación+	3,600	0.74%
Imprevistos+	10,864	2.24 %
Diferido	24,610	5.08%
Total	\$ 484,054	100%

CUADRO 11

(Ver anexo I de Plan de Global de Inversión en diez años)

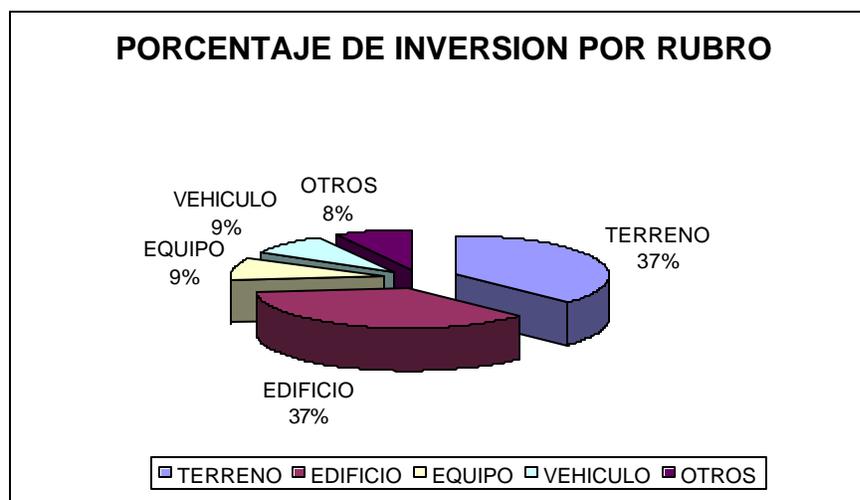


GRAFICO 3

EL DESGLOSE DEL PLAN GLOBAL DE INVENCIÓN ESTA DESCRITO EN SIETE PARTES:

Inversión inicial e infraestructura existente

Terreno consta de una área de desarrollo de 15 manzanas con un valor de 10,000 dólares por manzana, eso nos da una valoración de U\$ 150,000 dólares que están debidamente medidas en un plano perimetral. Dentro de la mejores existentes se encuentra la casa hacienda con una área de 450 metros cuadrados a un costo de construcción de U\$



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

66.66 Dólares por metro cuadrado; llamada hacienda Santa Maria que data desde lo 1888, para la restauración se destinaron U\$ 9,000 dólares. El plan global de inversiones en el cual se refleja que las mayores inversiones del proyecto estas son: El Terreno y casa existente valoradas en (US\$ 180,000); Este rubro en particular seria aportado como capital por socios primarios, lo cual representa un aporte del 37.19% de la inversión total requerida.

Cabe señalar que para la realización de este estudio, se tomaron en cuenta elementos de juicio veraces para determinar la cuantía de los costo que incurría el proyecto tanto para su inversión inicial, fija; así como los costos de operación proyecto y administración del proyecto.

Para presentar un proyecto de pre-factibilidad serio se detallo en el plan global de inversión específicamente; todas las inversiones a realizar de una manera clara y especifica. Además el análisis de los diferentes documentos justificativos para la realización de un proyecto de pre-factibilidad, fue apegado al formulario para desarrollo de proyectos de inversión turística basados en al Ley 306 de INTUR. (*ver anexo Formulario para proyectos de Inversión Turística*)

Construcción

En este plan se calculo todos los detalles de costo y precios en base a un estudio minucioso de costos de materiales y costos de transporte, logística, nivelación del terreno, extracción de materiales.

Los cálculos de valor del metro de construcción fueron calculados por un arquitecto y un ingeniero civil en base al tipo de construcción que ese pretende desarrollar, y acabado de este, así como los costo de equipamiento de cada una de las habitaciones esta debidamente calculado.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

La remodelación de la casa hacienda se realizó a un costo de U\$ 20 dólares por metro cuadrado con un área de 450 mts². Los Baños del área social serán utilizados por los huéspedes con un área a construir de 10 mts² a un costo U\$ 150 dólares; esta inversión sumará U\$ 1,500. En el área de cocina del restaurante se designó una área de 45 mts² por U\$ 150 por mts² a un costo de inversión de U\$ 6,750.

La construcción de los bungalow y los cuartos de hotel se hará en un área total de construcción en metros cuadrados de 870 mts² a un costo de U\$ 150.

Dentro del plan global de inversión se presupuestó para una bodega que cumple tres funciones **alimentos ropa de lavandería y utensilios** con un área de 45 metros a un costo de construcción de U\$ 60 con un total de inversión de 2,700 dólares.

El rancho recreativo se destinó un monto para su construcción de U\$ 6,000 con una área de construcción de 150 metros cuadrados con un costo de construcción por metro cuadrado de U\$ 40 dólares.

También dentro de los análisis de necesidades de áreas civiles de construcción se presupuestó la construcción de una cisterna de agua con capacidad de 10,000 galones para proveer de agua a todo el complejo de habitaciones del hotel, áreas de servicios y cocina. El agua se hará bombeada por una bomba centrífuga de 3 pulgadas.

Dentro del plan global de inversión se destinó fondo para la construcción de una piscina pequeña para niños de 16 mts² cuadrados a un costo de construcción de U\$ 100 dólares, el motivo de la construcción se dio para que los padres de familia estén más tranquilos del cuidado de sus hijos.

El área de andenes es un área con la finalidad de darle un toque único al hotel en el área social y habitacional será totalmente empedrado con bolones del lugar recreando lo colonial de la arquitectura de haciendas. El área de construcción de este rubro será de 600 mts lineales con un costo por metro cuadrado de U\$ 5.00.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Dentro de los planes de funcionalidad uno de los mas importante que se le dio prioridad a su construcción fue el muelle o embarcadero de piedra con un área de construcción de 100 mts² con un costo previsto del metro construcción de U\$ 50 totalizando una inversión de U\$ 5000 dólares.

La construcción de red de aguas residuales es un cumplimiento con las especificaciones que están plasmada en normas de MARENA, para el uso adecuado de Aguas residuales esta instalación será construida conforme las regulaciones existentes. El área de construcción será 100 mts² con un costo de U\$ 40 dólares el mts² con un monto a invertir de U\$ 4,000 (Ver anexos sobre ley de Impacto ambiental MARENA).

Dentro de los planes se detalla la construcción de un bar con un área de 64 mts² de construcción con un costo de U\$ 80 dólares sumando una inversión de U\$ 5,000 este bar estará ubicado en el área del muelle y será una excelente área social para los que disfrutan de cócteles exóticos y boquitas Nicaragüenses.

Equipamiento

Los equipamientos son equipos como menaje de habitaciones y ciertos accesorios para los cuartos como cama, mesa de noche, lámpara de emergencia, espejo y abanico además de tener una televisión. Estos equipos suman un valor de U\$ 600 dólares por cuarto que por los 25 cuartos suman una cantidad de U\$ 15,000 dólares

Muebles para terrazas 70 piezas a un costo de U\$ 20 y 30 hamacas por U\$ U\$ 22 lo que suma una inversión 2,060 dólares, el sistema de cable de Señal de Direct T ,V se instalara en algunas habitaciones que tendrán un recargo adicional.

El sistema de iluminación de lámpara direccionales se colocaran en los senderos que llevan a los cuartos esto le dará mas altura y distinción al hotel; además de prevenir posibles accidentes por tropiezos, y darle a los huéspedes seguridad para caminar por las



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

noches el sistema de iluminación tendrá un costo total de U\$ 3,750 dólares se ha presupuestado 250 lámparas a un costo unitario por lámpara de U\$ 15 dólares.

Equipo de vajillas y muebles del restaurante y bar tendrá un costo de inversión de U\$ 5,000 dólares no se ha especificado cantidad exacta de la vajilla e utensilios del bar.

Los equipos de radio serán de gran utilidad para la comunicación fluida entre los que administran el hotel, además el teléfono celular será de mucha utilidad para la comunicación con el puerto de embarque en aséese. El costo de esta inversión será de U\$ 1,600 dólares.

Vehículos

Por lo que el proyecto se desarrollara en una isla el medio de transporte será lanchas, con un total de tres unidades con diferentes capacidades de transportación de se hará inversión total de U\$ 36,000 cada una de ella cumplirá una función aparte una para carga otra para los paseos en lancha y la otra para transportación del personal aun que esta capacitadas para trasportar a mas personas si así requieren el hotel.

También contara el hotel con un bote de madera que servirá mas que todo para la parte operativa del hotel, y otras asignaciones. Dentro del paquete de vehículos se encuentra una camioneta usada para compras en granada de alimentos, verduras, y abarrotes etc. Esta inversión tendrá un costo total de U\$ 8,000.

Equipos de distracción

Estos son equipos para la distracción y paseos que se hagan en el parque como botes inflables de madera , caballos, cañas de pescar y salvavidas el costo de inversión es de U\$ 3,600 dólares.



Reforestación

Debido a que el hotel se construirá dentro de una reserva ecológica parque nacional Zapatera se destinara en la primera fase un fondo para la reforestación en las áreas mas visibles donde el despale a ocasionado zonas áridas para esto se dispondrá de una reforestación bien planificada con especies autóctonas de la zona y tendrá el beneplácito del MARENA. La inversión que hará en reforestación el hotel en su primera fase será de U\$ 3,600.

Imprevistos

Los imprevistos se crearon con la finalidad de poder cumplir con gastos imprevistos que no hayan sido calculado o cuantificados a manera exacta por lo que se asigno 5% de los gastos imprevistos para en las áreas de construcción y equipamiento. Además de estar actuando cautelosamente al crear este fondo que siempre es necesario para tener un respaldo de emergencia por algo que no se planifico el porcentaje de asignación fue aplicado en base a consideraciones de contadores y administradores de proyectos que conocen que es un porcentaje adecuado.

Esto según el porcentaje que estamos aplicando a la inversión general que es de U\$ 484,054 por el 5 % de gastos imprevistos lo que suma un total de U\$ 10,864.00

Diferidos

Dentro de los Costos diferidos se encuentran los costos del estudio, diseño del proyecto, y o planos , gastos de promoción ,capacitación del personal; eso será una prioridad y el proyecto tiene como meta utilizar 95% de la mano de obra de la isla para el desarrollo laboral de la zona.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Los gastos de organización y desarrollo serán para pagar el salario por cinco meses a una persona capaz de reunir todos los elementos deseados para poder lidiar con esa gran responsabilidad.

Los intereses Pre- operativos no es mas que los intereses que generaran costo financiero por prestamos bancario en este caso solo para la apertura y logística del proyecto se incurrirá en un préstamo de U\$ 24,610 dólares en concepto aplicado a gasto diferidos.

Los gastos diferidos como emisiones de bonos son los gastos que incurren en el proyecto en emitir las acciones para luego ser vendidas a través de la bolsa; además de la operación que desempeñan los puestos de bolsa donde cobra un porcentaje por captación de fondos.

En conclusión el plan global de inversión se podría decir que es el detalle de todas las inversiones del proyecto consumada en solo cuadro de inversión donde se encuentra un desglose bastante explicativo en que se esta invirtiendo y para de esta manera le estamos dando mas confianza y soporte al estudio y a los futuros inversionistas.

6.18.1 PROYECCIONES DE LA VENTAS

En las proyecciones de venta del proyecto observamos un crecimiento sostenido en los primeros años superior al 10 % anual con ventas superiores a los US\$ 160,000, para realizar estas proyecciones tomamos en cuenta nuestro análisis de la demanda y la llegada creciente de turistas internacionales así como la practica creciente de turistas nacionales de practicar turismo interno especialmente de ecoturismo y turismo de aventura. Para mayor detalle ver anexo de proyección de ventas.



PORCENTAJE DE VENTAS PROYECTADAS HOTEL BAHIA SANTA MARIA

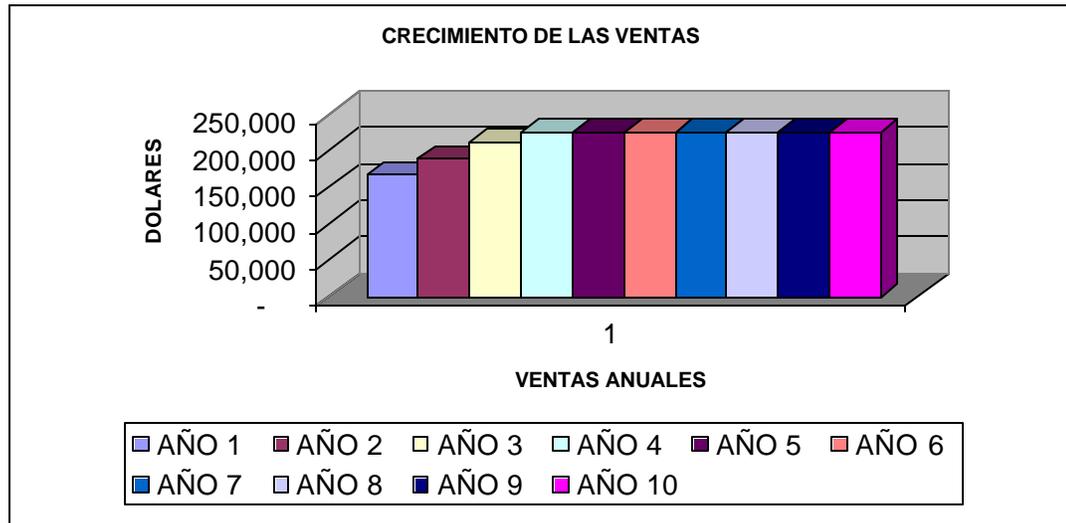


GRAFICO 4

Para poder proyectar de una manera bastante conservadora hasta en el tercer año de la inversión aumentamos a un 25 % esto permitirá de cierta forma tener bastante espacio flexibilidad en los ingresos por ventas. Y no cargar al proyecto con falsas expectativas de ventas.



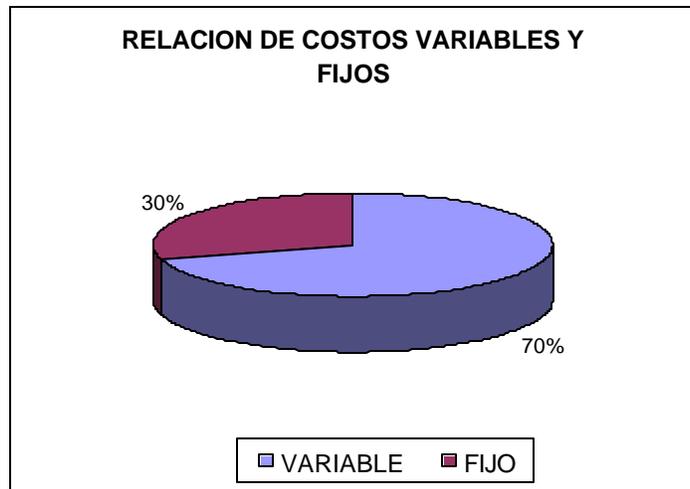
(Catedral de Granada, Niaragua)



6.18.2 COSTOS DE VENTAS Y COSTOS VARIABLES

GRAFICO 5

Como podemos observar en este grafico la relación entre los costos fijos y los costos variables, estos costos de operación estar formados por los gastos administrativos fijos que son menores y los variables por los costos de venta eso le da una elasticidad de funcionamiento por



que se puede moldear a porcentajes bajos de ocupación y ajustarse a porcentajes de ocupación alto sin afectar la liquides del proyecto.

Como política real algunos, gastos variables los pasamos a fijos en porcentaje de 25% como es el caso de la planta de luz, de la bomba de agua, utilería, salarios, y materiales, la razón por el cual, se tomo esta decisión es que si estamos hospedando el punto minino de huéspedes en donde cubrimos nuestro costo fijos debemos de proveer todas las condiciones normales que brinda el hotel aun que este baja capacidad de hospedaje.

Los salarios están compuesto por personal que cuenta el hotel permanentemente y el que trabaja cuando la actividad del hotel aumenta en base a subcontratación por días de trabajo por ejemplo : en el caso de la cocina existe una cocinera y una ayudante permanentemente los días de semana ; los fines de semana que se prevé que aumentara el porcentaje de ocupación a un 40 % es donde entra la otra cocinera con su ayudante esto no da un ahorro sustancial ya que no pagamos planilla ociosa, si no que hasta que aumenta la operación es que se aumenta el personal, reducimos el gasto alimenticio del personal de servicio domestico del hotel y aprovechamos de cierta forma el exceso de oferta laboral de



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

la isla. Ha estas personas se le paga un poco mas alto el día de trabajo pero es mas económico esta modalidad que tener una planilla fija.

Cuando es temporada alta se calcula el porcentaje de ocupación se analiza la ciclo de ocupación en años anteriores; el sistema de operación es tener listo al personal auxiliar de proyecto. De esta manera esta estructurado todo la mano de obra laboral y otros gastos que se encuentran amarrados al porcentaje de ocupación del Hotel.

Conforme vayamos viendo aumento ocupacional así observaremos un incremento en la actividad operativa de la empresa.

Eso esta representado y presupuestado en los gasto por incremento ocupacional en el primer año 3 % en el segundo año 6% y los años subsiguientes a un 10%.

Todas las proyecciones están a 10 años por varias razones pero la principal es por la ley de incentivos turísticos que da exoneraciones y incentivos fiscales por los próximos 10 años. A menos que haya una re-inversión dice la ley y se contempla una extensión del periodo por tres años mas.

6.19 ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS

	Año 1	Año 5	Año 10
Ventas	166,560	223,575	223,575
Gastos Operativos	42,315	55,973	56,017
Utilidad de operación	124,245	167,602	167,558
Gastos Administrativos	18,005	18,005	18,005
Depreciación	19,155	19,155	19,155
Gastos Financieros	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	87,086	130,443	13,399
% de Utilidad sobre ventas	52%	58%	58%

Resumido a tres años- (Ver anexo de Estado Resultado proyectado.)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

DESGLOSE DE COSTOS FIJOS Y COSTOS VARIABLES

			MENSUAL		ANUAL	
Gastos variables de Operación			776.25	VARIABLE		42,314.97
Energía Eléctrica (Planta de DIESEL) U\$ 458.33		75%	343.75		4,124.97	
Bomba de Agua U\$ 60		75%	45.00		540.00	
Utilería	US\$800	75%	50.00		600.00	
Materiales	US\$600	75%	37.50		450.00	
Cocinas 75 / Aux. Mesera 75			150.00		2,100.00	
Personal de limpieza U\$ 75/			75.00		1,050.00	
Chofer de lancha U\$75			75.00		1,050.00	
SERVICIOS DE LANCHA			2,700.00		32,400.00	
			MENSUAL		ANUAL	
GASTOS ADMON			1,308.75	FIJO		18,004.99
Salarios (Gte. U\$ 400 / Encargado de logística y compras U\$ 200 /			600.00		8,400.00	
Recepcionista U\$ 100 / Cocinera 75/ Aux. Meseras 75			250.00		3,500.00	
Personal de limpieza U\$ 75 / Jardinero y mantenimiento U\$ 75 /			150.00		2,100.00	
Guia de tours U\$ 75 /chofer de lancha U\$ 75			150.00		2,100.00	
Energía Eléctrica (Planta de DIESEL) U\$ 458.33		25%	114.58		1,374.99	
Bomba de Agua U\$ 60		25%	15.00		180.00	
Utilería	US\$800	25%	16.67		200.00	
Materiales	US\$600	25%	12.50		150.00	

CUADRO 13

Este cuadro se puede apreciar la relación entre los costos fijos y variables más exacta.

El estado de resultados proyectado nos refleja la utilidad de la operación desde el primer año de operación con ventas de US\$ 166,560 obteniendo una utilidad de US\$ 87,086 con un margen de utilidad sobre ventas del 52 %. Esta tendencia se mantiene positiva durante los 10 años proyectados donde a partir del Año 3 el margen de utilidad aumenta a un 58%, lo cual nos da una clara muestra de la rentabilidad del proyecto, tomando en cuenta que el porcentaje de ocupación proyectado es de 40% algo bastante conservador y apenas hasta el tercer año incrementamos el porcentaje de ocupación como máximo un 50 %. (Ver en Anexo No. 2 Estado de Resultado Proyectado de los diez años.)



Depreciación

Para realizar la depreciación de los activos fijos se utilizó el sistema de depreciación de línea recta, agrupando los activos dependiendo de su vida útil:

- **El Mobiliario y Equipo de oficina se depreciarán a 5 años, así como también otros equipos.**
- **El equipo de transporte se depreciará a diez años. (lanchas – vehículo)**
- **La construcción se depreció a 20 Años.**

Los Gastos preoperativos para la elaboración del estudio de factibilidad se amortizarán a 5 años.

En el caso de que este proyecto estará libre de Carga fiscales por Diez Años no incluiremos la depreciación en los gastos del proyecto ya que no es necesario introducirlo como un escudo fiscal. *(Ver anexo 4 flujo de inversión financiera y 9 Balance Inicial)*

El estado de perdidas y Ganancias desde el primer año es positivo reporta utilidades antes de impuesto con un monto de US\$ 87,086 con una utilidad sobre venta del 0.52 % en el primer año; en el segundo año proyectado se da un crecimiento sustancial en las ventas lo que incide directamente en la utilidad antes de Impuesto con un monto de US\$ 104,644 dólares teniendo un crecimiento proyectado de 0.55 % . Para el tercer año se proyecta una utilidad sobre ventas del 0.58 % manteniéndose en el tercer año esta tendencia para los próximos siete años proyectados en donde finaliza el periodo de gracia que otorga la Ley 306 de Incentivos de la Industria Turística.

Otro factor que incide directamente con la de la utilidad del proyecto es que el porcentaje de ocupación pasa del 40 % de ocupación para el primer año el segundo se le proyecta un incremento del 3%; para el tercer año se proyecta un incremento del porcentaje ocupación del 3 % respectivamente quedando reflejado un 46 % de ocupación ; en cambio para el cuarto año se proyecta un aumento de un 4% de ocupación cerrando con un porcentaje d e



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

ocupación de 50 % . En los años subsiguientes se proyecta un mantenimiento del 50 % de ocupación para los próximos 6 años, de esta manera ajustamos a los indicadores de rendimiento de la industria hotelera y le damos un perfil conservador al proyecto. (ver anexo 4 de Flujo de Inversión Financiera).

6.20 ESTADO DE RESULTADO Y PUNTO DE EQUILIBRIO

	PROYECTADO	EQUILIBRIO
VENTAS	166,560.00	47,738.23
COSTO DE VENTAS	42,314.97	10,578.74
UTILIDAD BRUTA	124,245.03	37,159.49
DEPRECIACIÓN	19,154.50	19,154.50
UTILIDAD DE OPERACIONES	105,090.53	18,004.99
GASTOS ADMÓN.	18,004.99	18,004.99
GASTOS FINANCIEROS	-	-
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	87,085.54	0.00
UTILIDAD SOBRE VENTAS	0.52	0.00
PRECIO POR DIA	32.60	32.60
TOTAL CUARTOS	10	3
PORCENTAJE DE OCUPACION %	40%	10%

En cuadro estado de resultado y Punto de Equilibrio se estructuró de esta forma para tener una visión más clara entre lo deseado o proyectado y el punto de equilibrio del proyecto.

Analizando desde el punto de vista de las ventas se proyectan las ventas del primer año a una tasa de ocupación de 40% de su capacidad para unas ventas de U\$ 166,560 Dólares tomando en cuenta el escenario de la ventas para cubrir los costo fijos serian de U\$ 47,733.23 anuales.

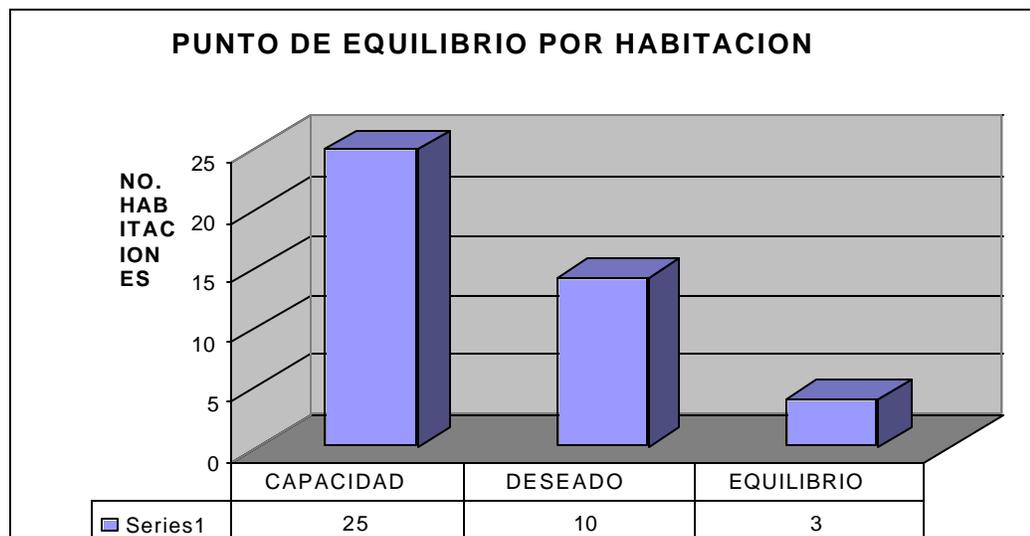


“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

La depreciación es un costo fijo que se mantiene independiente de los niveles de ocupación del Hotel. Observando la utilidad de operación con U\$ 105,090.53 en el estado resultado Proyectado y en el punto de equilibrio refleja U\$ 18,004.99 de operación para cubrir los costos administrativos.

Tan solo con una ocupación de 3 cuartos o sea un 11% de total de área física construida por día debe de mantenerse para cubrir los costos fijos del proyecto, en el estado de resultado proyectado se proyecta con un 40 % de ocupación del hotel; que en área física eso representa 10 cuartos por día deben de mantenerse ocupados para cumplir con las metas proyectadas.

En este cuadro se observa el precio promedio por día que es de U\$ 32.60 se obtuvo de la ponderación con las diferentes ofertas de precios que ofrece el Hotel. Con este precio promedio, el cual se considera muy conservador, dado el nivel de diferenciación en los servicios ofrecidos a los clientes en arqueología, aventura .



La meta es mantener estándares de calidad superiores a la competencia pero con una estructura de precios competitiva.



6.21 FLUJO DE CAJA PROYECTADO

FLUJO DE INVERSION FINANCIERA

FLUJO DE CAJA

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
VENTAS	166,560	188,628	211,680	223,575	223,575	223,575	223,575	223,575	223,575	223,575
COSTO OPERACIONES	42,315	46,824	51,604	55,575	55,973	56,012	56,016	56,017	56,017	56,017
GASTO ADMINISTRACION	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005
COSTO FINANCIERO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COSTOS	60,320	64,829	69,609	73,580	73,978	74,017	74,021	74,022	74,022	74,022
CAJA	8,328									
NECESIDAD FINANCIERA	97,912	123,799	142,071	149,995	149,597	149,558	149,554	149,553	149,553	149,553
ACUMULADO	97,912	221,711	363,781	513,776	663,373	812,931	962,485	1,112,038	1,261,592	1,411,145

Este cuadro es de suma importancia ya que nos muestra varios indicadores como la necesidad financiera que es aplicada sobre el total de las ventas (U\$ 166,560) – Total de Costo (60,320) – Caja (8,328) = U\$ 97,912.00 Acumulado en el primer año en el año siguiente ya no se suma caja y el resultado se le suma el acumulado y así sucesivamente hasta el año diez

Es importante destacar que el flujo de caja muestra la liquidez de la empresa y su capacidad para hacer frente sus gastos fijos y operativos. El flujo de caja es importante estarlo monitorear de esa manera podemos ver la ciclicidad de la disponibilidad.

La inversión inicial esta compuesta por fondos propios por US\$180,000 dólares y US\$ 304,054 por la venta de certificados de crédito fiscal. Con base en el flujo de inversión financiera se calcularon los indicadores de evaluación financiera como el Valor Actual Neto, Tasa interna de retorno.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

6.22 EVALUACIÓN FINANCIERA

Flujo de Inversiones

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INV. INICIAL	484,054										
FONDOS PROPIOS	180,000										
FONDOS IR	304,054										
FINANCIAMIENTO	-										
VENTAS		166,560	188,628	211,680	223,575						
CTO.OPE		42,315	46,824	51,604	55,575	55,973	56,012	56,016	56,017	56,017	56,017
GASTO ADMON		18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005	18,005
CTO. FIN		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIFERENCIA		106,240	123,799	142,071	149,995	149,597	149,558	149,554	149,553	149,553	149,553
VALOR RESIDUAL											253,435
TOTAL	(484,054)	106,240	123,799	142,071	149,995	149,597	149,558	149,554	149,553	149,553	402,988

VAN \$104,831
TIR 26.31%

CSTO OPE 1
TASA DE INT 0.1465
DIAS DE OCUP 1
PRECIO X DIA 1
% DE OCUPA 0.40 0.43 0.46 0.50 0.50 0.50 0.50 0.50 0.50 0.50
104 DIAS FIN SEM
15 DIAS FERIADOS
25 DIAS NOR
Depreciación 19,154.50

Valor Actual Neto (Tasa de descuento del 20%, total del año 0 entre total año 10)

VAN = \$ 104,831



6.22.1 VAN

Al determinar el Valor Presente Neto de las proyecciones, nos dio una cantidad de **US\$ 104,831**(ciento cuatro mil ochocientos treinta y uno con cero centavos.) lo cual indica que el proyecto es factible, ya que además de recuperar la inversión obtenemos un ingreso adicional que se refleja en un rendimiento del 26.31 %, tasa determinada anteriormente como la TIR.

El criterio financiero que se utilizo para determinar la tasa de corte o VAN de un 20% aplicado al Flujo de Inversión fue el Siguiendo : primero se hizo un análisis se hizo un análisis en la banca privada sobre las tasas pasivas de depósitos a plazo en donde en sistema bancario nacional brinda a los depositantes hasta un máximo de 12 % de interés mas el 4 % de la devaluación monetaria del dolar y 4 % de recargo por que Nicaragua esta catalogado como riesgo país para la inversión este indicador es causado por índice macroeconómicos del país como es el PIB- PEA –tasa de desempleo- el deslizamiento y la inestabilidad socio económica mas los recientes problemas de la banca privada que han venido a restándole credibilidad a la inversión en Nicaragua en base a estos elementos fue que se aplico esta tasa de castigo.

Estructura de Imposición de la Tasa de Corte para Aplicarse al flujo de inversión financiera.

La tasa pasiva mas alta es del 12 % o los CENI'S con una tasa de Rendimiento Fluctuante entre 13% y 15 % a corto y mediano plazo) + la devaluación del dólar como tasa deslizada del 4% anual + 4% de castigo por considerarse Nicaragua un país de alto riesgo para la inversión comercial).

Tasa Interna de Retorno (total del año 0 entre total del año 10)

TIR = 26.31 %



6.23 Análisis de la TIR

Las proyecciones de análisis financiero dieron como resultado una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 26.31 %, rendimiento que si lo comparamos con el instrumento de mayor liquidez en Nicaragua como son los Certificados Negociables de Inversión (CENIS) y que a febrero del presente año estaban dando una rentabilidad de 15.5% después de haberle restado la pérdida cambiaria, podemos decir que es un rendimiento bastante aceptable si lo comparamos con el nivel de riesgo que este fondo presenta.

Cabe señalar que esta TIR presenta una tasa de retorno de la inversión muy positiva a pesar que los precios por habitación que fijamos son muy competitivos conforme la oferta hotelera existente, tomando en cuenta que estamos previendo todos los elementos para dar un servicio de calidad y esmero en lo que se refiere a nuestros clientes.

6.24 SENSIBILIZACION FINANCIERA (ver anexos 10-11-12-13)

El flujo de inversión financiera da como resultado un VAN de U\$ 104,831 y una TIR del 26.31% si sensibilizamos este proyecto y aplicamos un incremento en los gastos operacionales del 10 % el Van se reduce a U\$ 86,976 y la TIR a 25.25 %. (Ver anexo sensibilidad Anexo No. 10)

Además aplicamos una reducción del 10 % en los niveles de ocupación donde el Van se reduce a U\$ 33,276 y la TIR a 22.03 %. En este caso la TIR se mantiene aun positivamente con un 10% arriba de la tasa pasiva pero es de suma importancia hacer énfasis (Ver anexo sensibilidad No. 11)

También se aplico una reducción del 10 % en los niveles de ocupación y en el precio de venta donde el Van se vuelve negativo en U\$ 31,124 con una TIR de 18.07 %. (Ver anexo sensibilidad Anexo 11)



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Como ultimo análisis de sensibilidad se proyectó el peor escenario de la siguiente manera: se aplicó un incremento del 10 % en los costos de operación y una reducción del 10 % en la ocupación y además un 10 % en la reducción del precio. Como resultado el VAN dio negativo en U\$ 48,976 dólares y una TIR de 16.94%. (Ver anexo 13 Escenario Negativo)

La sensibilización de este proyecto que no es muy sensible al incremento a los costos de operación pero que si lo es a los porcentajes de ocupación; precio por lo tanto la administración de este proyecto debe fijar sus esfuerzos en el nivel de ocupación de hotel.

Sin que su principal política para el incremento ocupacional sea a base de la reducción del precio de la habitación si no de nuevos servicios aun que esto represente incremento en los costos de operación.

Aun que en el peor escenario el VAN es negativo la TIR del 16.94 % es mas alta que la tasa pasiva del mercado por lo cual siempre es mas rentable invertir en este proyecto aun que no se logren los resultados esperados.

6.25 ANÁLISIS DE RIESGO APLICADO AL PROYECTO DE PRE-FACTIBILIDAD.

Analizar el riesgo en los proyectos es fundamental para tener diferentes criterios de inclusión y análisis previos a la ejecución.

El riesgo se define como la variedad de los flujos de caja reales respecto a los estimados. Mientras mas grande sea la variabilidad, mayor es el riesgo del proyecto. De esta forma, el riesgo se manifiesta en la variabilidad, de los rendimientos del proyecto.

El riesgo se define donde la información es de naturaleza aleatoria, en que se asocia una estrategia a un conjunto de resultados posibles en donde cada uno tiene asignado una probabilidad.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

La incertidumbre del proyecto crece con el tiempo. El desarrollo del medio condicionara la ocurrencia de los hechos estimados en su formulación.

En el proyecto en gestión se elaboraron varios escenarios financieros en las tres principales variables **El precio por habitación , aumentos de los costos de Operación, y el porcentaje de Ocupación.** Esta sensibilización es ideal en caso de proyecto de pre-factibilidad, además que ayudan a ver el proyecto financieramente desde muchas ópticas.

Otro aspecto fundamental en analizar el riesgo del proyecto con estimaciones conservadoras desarrollándose a si en escenario poco alentadores para ver la elasticidad del proyecto. La idea es darle un perfil real al proyecto para su pronta ejecución.

Para considerar el riesgo en el proyecto se tomaron varias variables :

La tasa de descuento de un 20 % castiga bastante el proyecto en relación con la tasa pasiva mas alta del país, que anda entre 12 % y el 15%, este método en cierta forma . incorpora un factor de riesgo al proyecto. Este método es aceptable si antes de su aplicación se hizo un análisis de la tasas sobre rendimiento de la inversión.

Otro aspecto fundamental fue el porcentaje de ocupación según los rendimientos de la industria hotelera que establece INTUR en lo que respecta a porcentaje de ocupación es la media 54.0 % en el resto del país y la estándar 43.0 % por lo que el inicio del proyecto se proyecto con un porcentaje de ocupación de 40.0 %.

Otro punto que se tomo en consideración en el desarrollo del proyecto con respecto al riesgo es la relación costo variable 70 % y los costos fijos que es 30 % eso nos muestra una elasticidad de funcionamiento. (Ver cuadro de Relación costos Variables y Costos Fijos)Pag.70

La fijación de precios del proyecto es muy competitiva con respecto a la competencia a pasar que la misma no ofrece de forma parecida los múltiples servicios y valores agregados que este proyecto propone dar a sus huéspedes.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

El precio fue determinado por múltiples factores tales como datos de rendimientos de la industria hotelera de INTUR sobre precios y costos de operación ; Por análisis de costos financiero, y por una evaluación de los diferentes ofertas turísticas del entorno , La inversión del proyecto se hará a través del otorgamiento de incentivos fiscales para la ejecución del proyecto a través de certificados de crédito fiscal (C C F) lo que de cierta forma el capital que se capte por medio de esta fuente de capital como son los CCF no traen un costo financiero de ninguna índole mas bien los beneficios fiscales se extiende al todo el proyecto al estar libre de impuesto por los próximos diez años en muchas partidas fiscales como el IBI, IGV ,IR, incluyendo los impuestos arancelarios como el DAI).

Otro aspectos muy importante y ultimo en lo que respecta a la valoración sobre como evaluar el índice de riesgo en el proyecto es el calculo porcentaje de ocupación mínimo versus el cumplimiento del punto de equilibrio

En conclusión se considero como análisis de Riesgo todas las sensibilizaciones en base a las tres variables financieras mas representativa así como otras mencionadas anteriormente como la tasa de corte.

- Precio .
- Porcentaje de Ocupación.
- Aumento de los costos de Operación.

6.26 MECANISMO DE ADMINISTRACIÓN DEL PUESTO DE BOLSA REPRESENTANTE.

Es importante hacer hincapié de que los fondos obtenidos de la venta de acciones a través de los certificados de crédito fiscal, es dinero obtenido de la recaudación fiscal que hacen contribuyentes estas obligaciones ahora se convertirán en inversión a través de la capitalización de su IR ya sea a titulo personal o jurídico como lo manda la ley; Esto permite tener un poder de negociación mas amplio a la hora de vender el proyecto.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

La manera mas eficiente de negociar y vender un proyecto ya aprobado por INUTR para transar en la bolsa los certificados de crédito fiscal a través los empresarios o personas naturales que desean invertir de su IR a un proyecto de inversión. ¿ Por que a través de la bolsa ? En primer lugar esta modalidad es nueva por lo tanto muchos empresarios no saben los todos los beneficios que la ley contiene.

Segundo lugar la bolsa de Nicaragua es la única que puede negociar los títulos además de eso esta controlada y normada por la superintencia de Bancos la que le exige a los dueños de proyecto presentar una serie de requisitos para poderlo colocar en bolsa. Esto lógicamente le da **mas seguridad a los inversionistas que están atentos y deseosos de capitalizar su IR en un proyecto turístico.**

Tercero los puestos de bolsa manejan mucha información valiosa sobre numero de empresas que pagan sus impuesto de esa manera ellos se encarga de vender el proyecto y las acciones del mismo.

El pago del servicio al puesto de bolsa representanta una comisión por captación de fondos.

6.26.1 Funciones del puesto de Bolsa Representante que colocará los certificados de crédito fiscal (CCF).

Proponemos que en su carácter de administrador de las operaciones bursátiles la sociedad que administre el proyecto deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- ◆ Analizar la cantidad de la inversión con relación a las necesidades del proyecto y el uso propuesto de los fondos a invertirse.
- ◆ Vigilar las restricciones contractuales y económicas acordadas entre INTUR Y dueño del proyecto elegible, a fin de que éste no utilice los fondos en otra actividad que no sea la acordada.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

- ◆ Velar porque los fondos invertidos en cada proyecto elegible estén de acuerdo a las políticas de inversión del proyecto aprobado; considerando tanto la cantidad invertida por el fondo, como la cantidad invertida por el dueño del proyecto.
- ◆ Velar porque se cumplan con todas las formalidades necesarias relativas a la inversión en el proyecto elegible, incluyendo la pronta emisión de acciones, Certificados de Participación o acuerdos de sociedad.
- ◆ Elaborar un Estado de Cuenta trimestral con la composición de la cartera del Fondo, el cual será enviado a la SIB y el INTUR.

Mantener un registro de los participantes del fondo que incluya la siguiente información mínima:

Nombre completo del inversionista.

Numero de cédula y en caso de una entidad jurídica el número del Registro Único de Contribuyente, RUC.

Dirección postal y física.

Contratar una firma de auditoria independiente.

Enviar los Certificados de Participación y los títulos valores y/o acciones adquiridas a la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL).

Los factores y requerimientos financieros a considerarse para el otorgamiento de crédito y participación accionaria serán los siguientes:³¹

- Estudio de Pre-factibilidad.
- Estudio de Factibilidad.
- Gerencia del proyecto.

³¹ Fuente : Prospecto informativo de OFERTA PUBLICA DE ACCIONES COMUNES del club Náutico Cocibolca



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

- Plan de Inversión.
- Estructura del financiamiento y sus fuentes.
- Calendario de construcción y desembolso.
- Capacidad de ejecución del proyecto.
- Ubicación.
- Tipo de servicios que ofrecerá.
- Análisis de costos y gastos.
- Cantidad de personal que requerirá.
- Formas y condiciones de la inversión.
- Flujo.
- Proyecciones financieras.
- Razones proyectadas.

Emisor:

HOTEL BAHIA SANTA MARIA ZAPATERA S, A

Lodging · Adventure · Fishing · Archeology

Tipo de Acción: Acciones Comunes Normativas

El monto de la oferta:

El monto de la inversión a destinarse para desarrollar dicho proyecto se ha presupuestado una partida de U\$ 304,054 Dólares americanos que representa el 62.81 % de toda la inversión.

CUADRO 16

Distribución Nominal de la Acciones

Serie	No, de Acciones	Valor Nominal	Total Ofertado
AA01	285	2000	570,000
AA02	285	2000	570,000
AA03	1065	2000	2,130,000
AA04	493	2000	986,000
TOTAL	2128		4,256,000

Valor en Dólares : (U\$ 304,054.00 X C\$ 14.00) = 4,256,756



VII. CONCLUSIONES

- I. De acuerdo a datos estadísticos de fuentes gubernamentales existe un crecimiento sostenido en la demanda de servicios turísticos en Nicaragua.
- II. En materia turística, en Nicaragua hace falta dirigir la inversión hacia la modernización de la infraestructura necesaria que facilite el desarrollo turístico y afronte con mayor capacidad el creciente flujo de turistas, mediante la ampliación de una serie de servicios tales como carreteras, servicios de transporte, energía eléctrica, telefonía y demás servicios básicos. Sin embargo, hasta la fecha la escasez de recursos disponibles ha dificultado cumplir con este objetivo.
- III. La ley de inversión para incentivos a la industria turística de la republica de Nicaragua No. 306, representa una gran ventaja para el país y es una herramienta útil para el inversionista potencial que se puede gozar de todos sus beneficios.
- IV. Con base en nuestro análisis financiero este proyecto no seria factible llevarlo acabo sin los benéficos fiscales y haciendo uso del mecanismo de captación de fondos de inversión referido sen la ley 306 de incentivos a la industria turística.
- V. Es necesario regular, orientar y disponer de proyectos de desarrollos sustentables, en escalas prudentes y conservacionistas, para que Nicaragua asegure un mercado turístico significativo proporcional a los de la región.
- VI. El estudio de Pre-factibilidad para desarrollar un Hotel Ecoturistico en la Isla Zapatera nos presenta elementos de evaluación financiera positivos para determinar su inversión.



VIII. RECOMENDACIONES

1. Recomendamos llevar este proyecto a estudio mas profundos ya que a nivel de pre-factibilidad posee una serie de elementos positivos que indica su viabilidad técnica, comercial y financiera.
2. Recomendamos tomar en cuenta los parámetros establecidos en la guía para proyectos de inversión turística del Instituto Nicaragüense de Turismo para focalizar el proceso de aprobación del proyecto.
3. Recomendamos al INTUR y a las empresas operadoras de turismo promocionar mas el ecoturismo y el turismo lacustre en el departamento de Granada ya que como lo menciona este documento existe un gran potencial para su desarrollo.
4. Recomendamos ante las autoridades de MARENA trabajar en conjunto con el INTUR y los proyectos ecoturísticos para crear mecanismos que protejan el medio ambiente y que pueda existir un desarrollo económico sostenible.



IX. Índice de Anexos

I. Anexos Financieros

- 1.1 Plan Global de Inversión Anexo Proyectado 1
- 1.2 Estado de Perdidas y Ganancias Proyectado Anexo 2
- 1.3 Flujo de Caja Proyectado Anexo 3
- 1.4 Flujo de Inversión Proyectado Anexo 4
- 1.5 Estado de Resultado y Punto de Equilibrio Proyectado Anexo 5
- 1.6 Proyecciones de Ventas Anexo 6
- 1.7 Costo de Ventas Proyectados Anexo 7
- 1.8 Cronograma de Ejecución Anexo 8
- 1.9 Balance General Inicial o Cero Anexo 9
- 1.10 Sensibilización con un Aumento del 10 % de costo de Operación Anexo 10
- 1.11 Sensibilización con una Disminución de un 10 % de Ocupación Anexo 11
- 1.12 Sensibilización con una disminución del 10 % de Ocupación y 10 % disminución del Precio Anexo 12.
- 1.13 Sensibilización Con un Aumento del 10 % de los costos de Operación y con una disminución de un 10 % en el precio, y una disminución del 10 % Ocupación.
- 1.14 Tabla de Indicadores de Rendimiento de la Industria Hotelera (Indicadores de Rendimiento – Estructura de costo de operación).

II. Anexos de Aspectos Técnicos del Proyecto.

Propuesta Arquitectónica

- 2.1 Macro Plano Anexo 1
- 2.2 Plano de Casona "Restaurante" Anexo 2
- 2.3 Plano del bar Ubicación Muelle Anexo 3
- 2.4 Plano de Habitaciones individuales tipo Casa Hacienda Anexo 4
- 2.5 2.6 Plano de Bungalows Personal Área 45 Mts² Anexo 5
- 2.6 Plano de Cuarto de Hotel Área 36 Mts² Anexo 6
- 2.7 Plano de Perspectiva Anexo 7
- 2.8 Fotografías de Arquitectura de Haciendas Anexo 8

III. Anexos de Información Estadística

Aspectos de Mercado

- 3.1 Descripción de Estadísticas Variables generales Cuadro 1
- 3.2 Turistas Centro Americanos Cuadro 2
- 3.3 Total de Visitantes a la Ciudad de Granada Cuadro 3
- 3.4 Total de Visitantes al Volcán Mombacho Cuadro 4
- 3.5 Total de turistas que solicitaron Alojamiento Cuadro 5
- 3.6 Total de turistas Nacionales que solicitaron alojamiento Cuadro 6
- 3.7 Estadía Promedio de alojamiento de Turistas Nacionales Cuadro 7
- 3.8 Estadía Promedio de alojamiento de Turistas Extranjeros Cuadro 8
- 3.9 Grafico de Barras total de visitantes a : Granada (Costa del Lago , Isletas- Volcán Masaya – Volcán Mombacho.)
- 3.10 Ingresos que genera el turismo en Nicaragua Cuadro 9
- 3.11 Crecimiento Anual del Turismo en porcentaje Cuadro 10
- 3.12 Oferta Turística Nacional (Isleta de Granada – Río San Juan –Isla Ometepe) Cuadro 11.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

V. Anexos de Ley

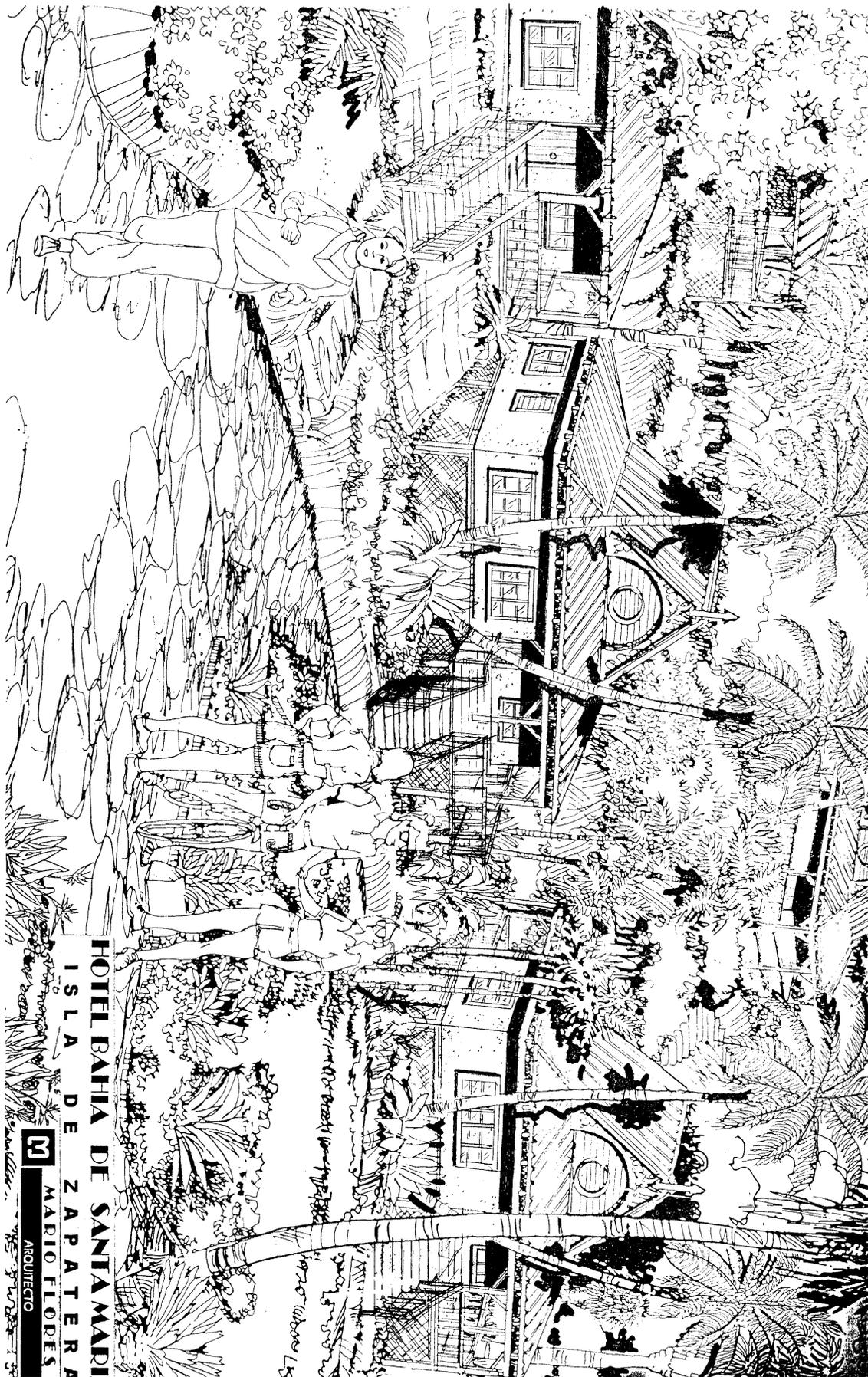
- 5.1 Ley de Incentivos a la Industria Turística de la Republica De Nicaragua No.306.
(Ley completa)
- 5.2 Formulario para Proyectos de Inversión Turística.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

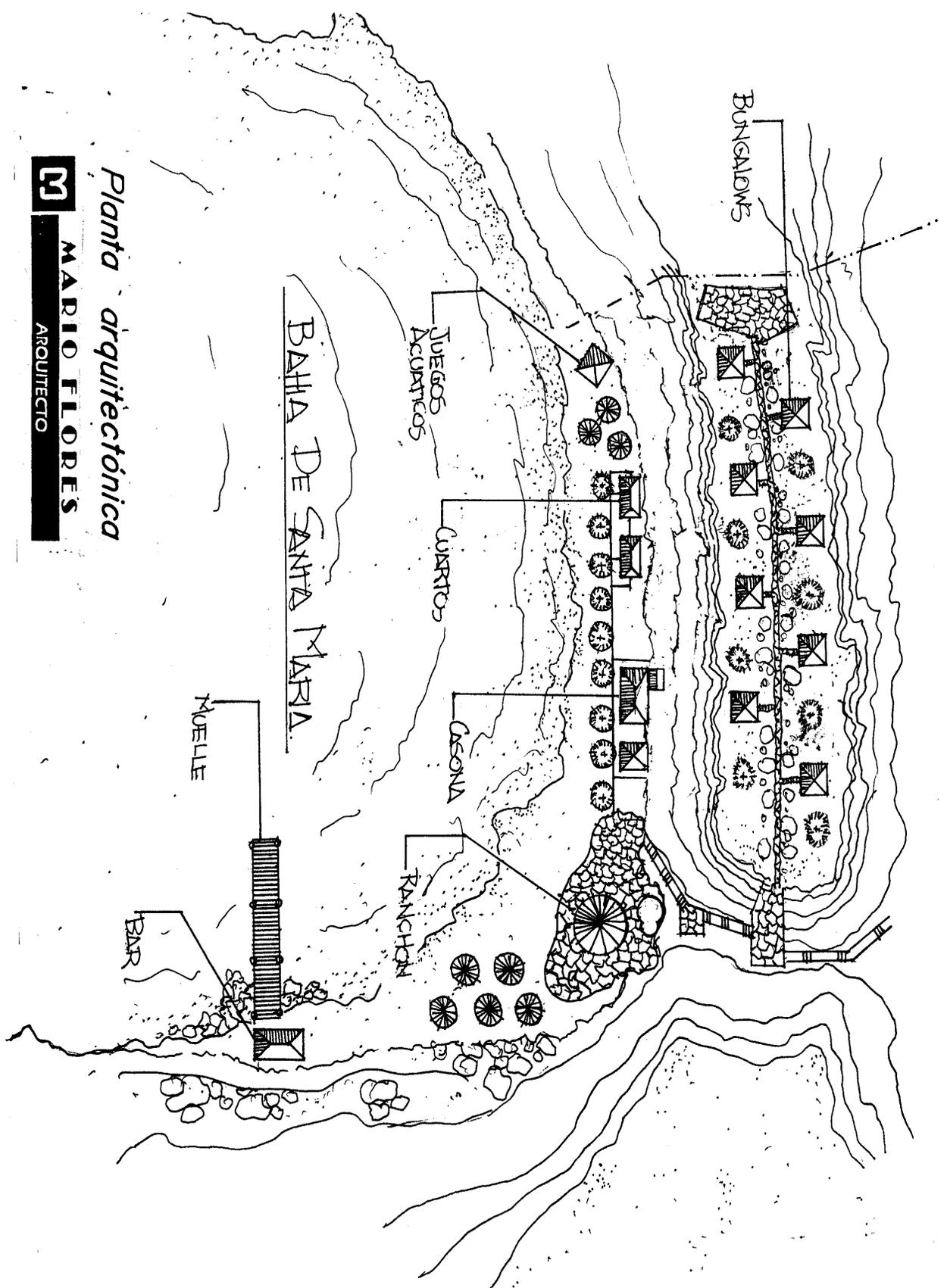


HOTEL BAHÍA DE SANTAMARI
ISLA DE ZAPATERA
MADRID FLORES
ARQUITECTO



"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua."

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA ISLA DE ZAPATERA



M **MARIO FLORES**
ARQUITECTO
Planta arquitectónica

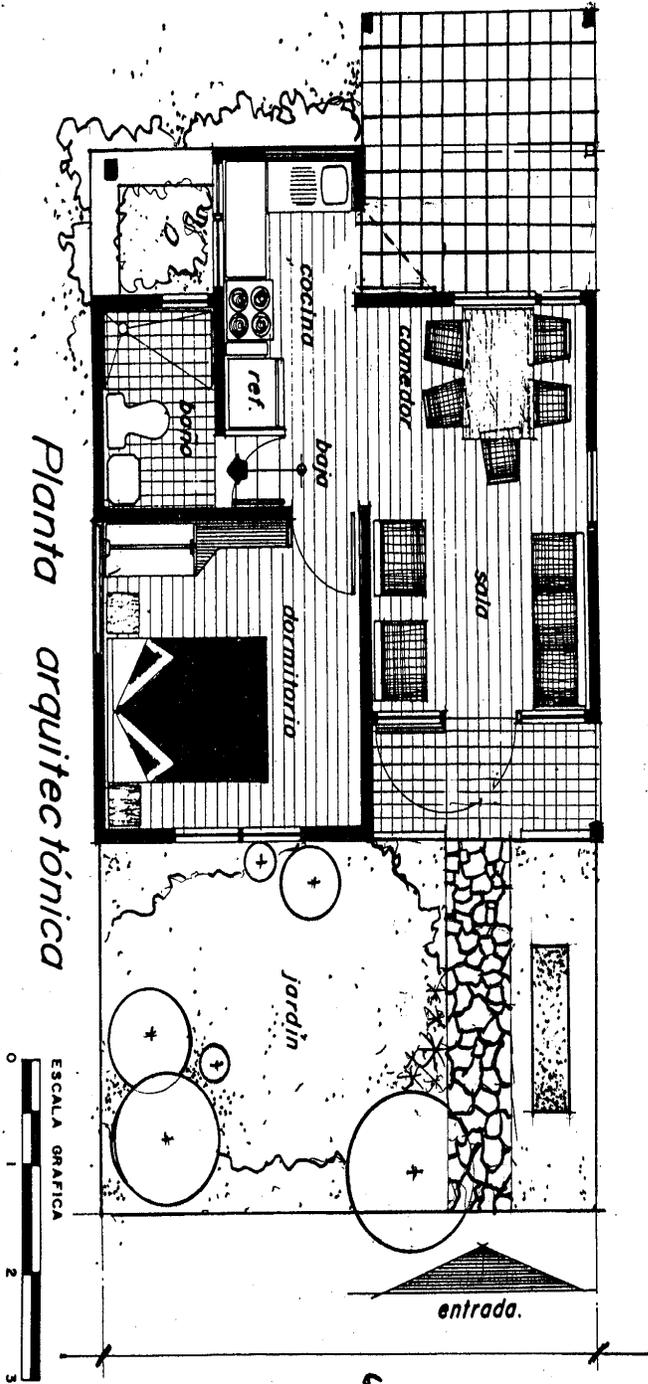


“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA ISLA DE ZAPATERA



Planta arquitectónica

AREA TOTAL: 45 MTS²

MARIO FLORES

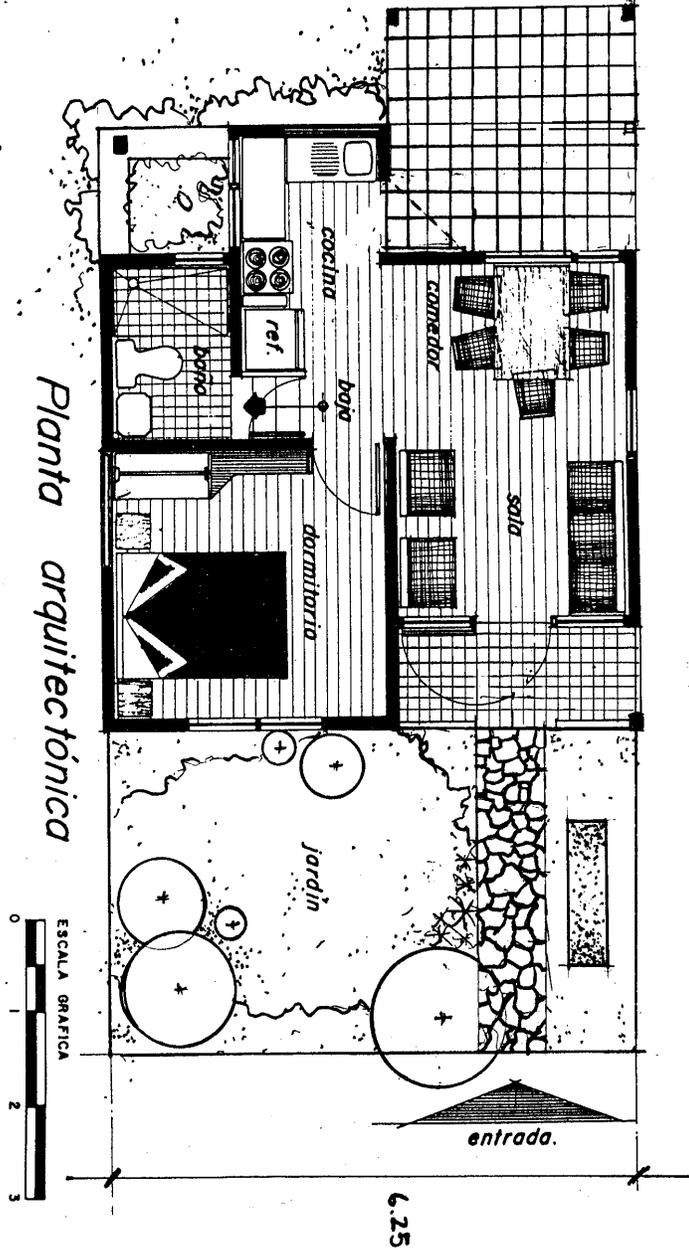
ARQUITECTO





"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA I S L A D E Z A P A T E R A



M
MARIO FLORES
ARQUITECTO

AREA TOTAL: 45 Mts2

Planta arquitectónica

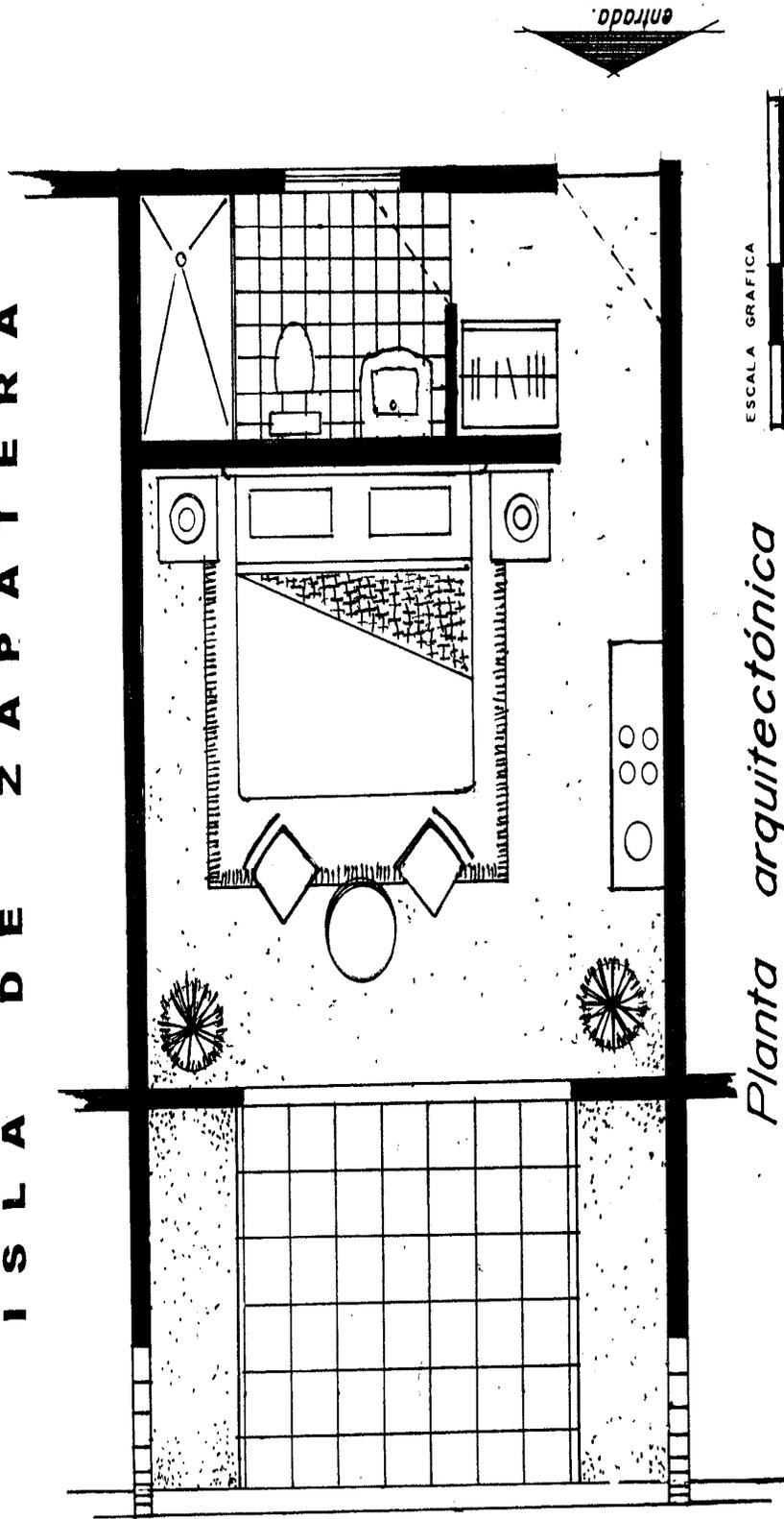
ESCALA GRAFICA
0 1 2 3

6.25



"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA ISLA DE ZAPATERA



Planta arquitectónica

AREA TOTAL: 36 Mts²

MARIO FLORES

ARQUITECTO



ESCALA GRAFICA

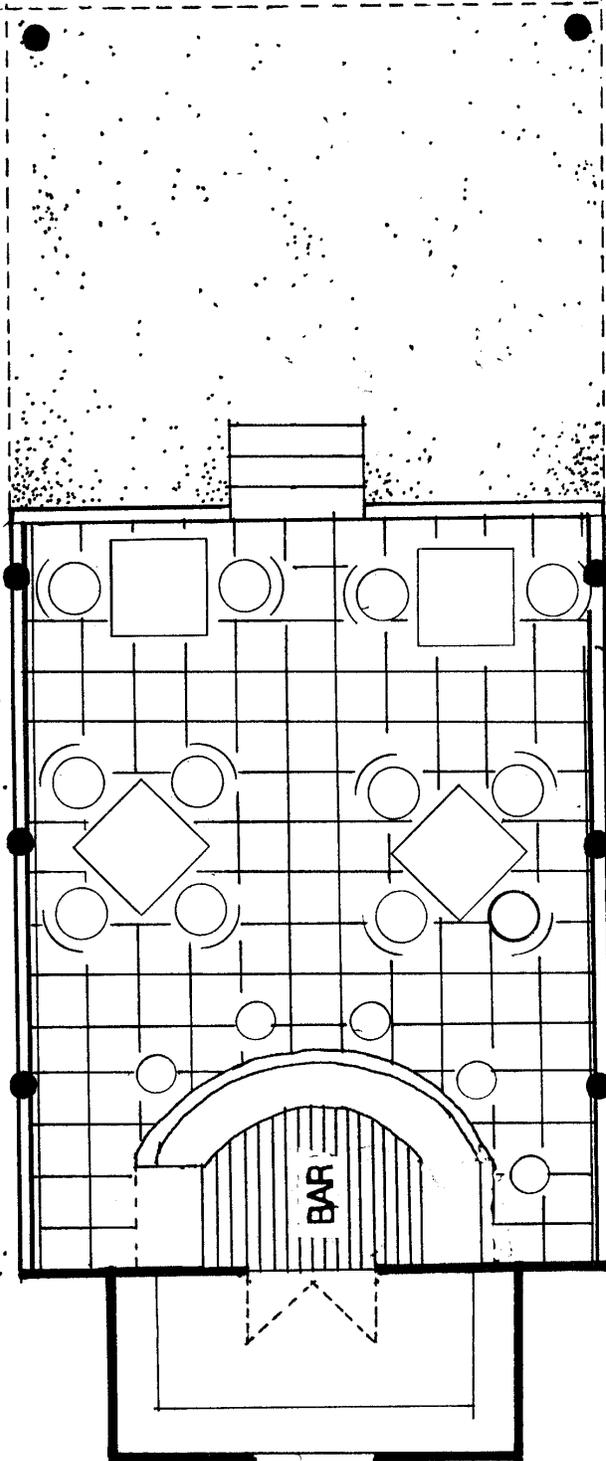


Entrada



"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA ISLA DE ZAPATERA



Planta arquitectónica

AREA TOTAL: Mts2

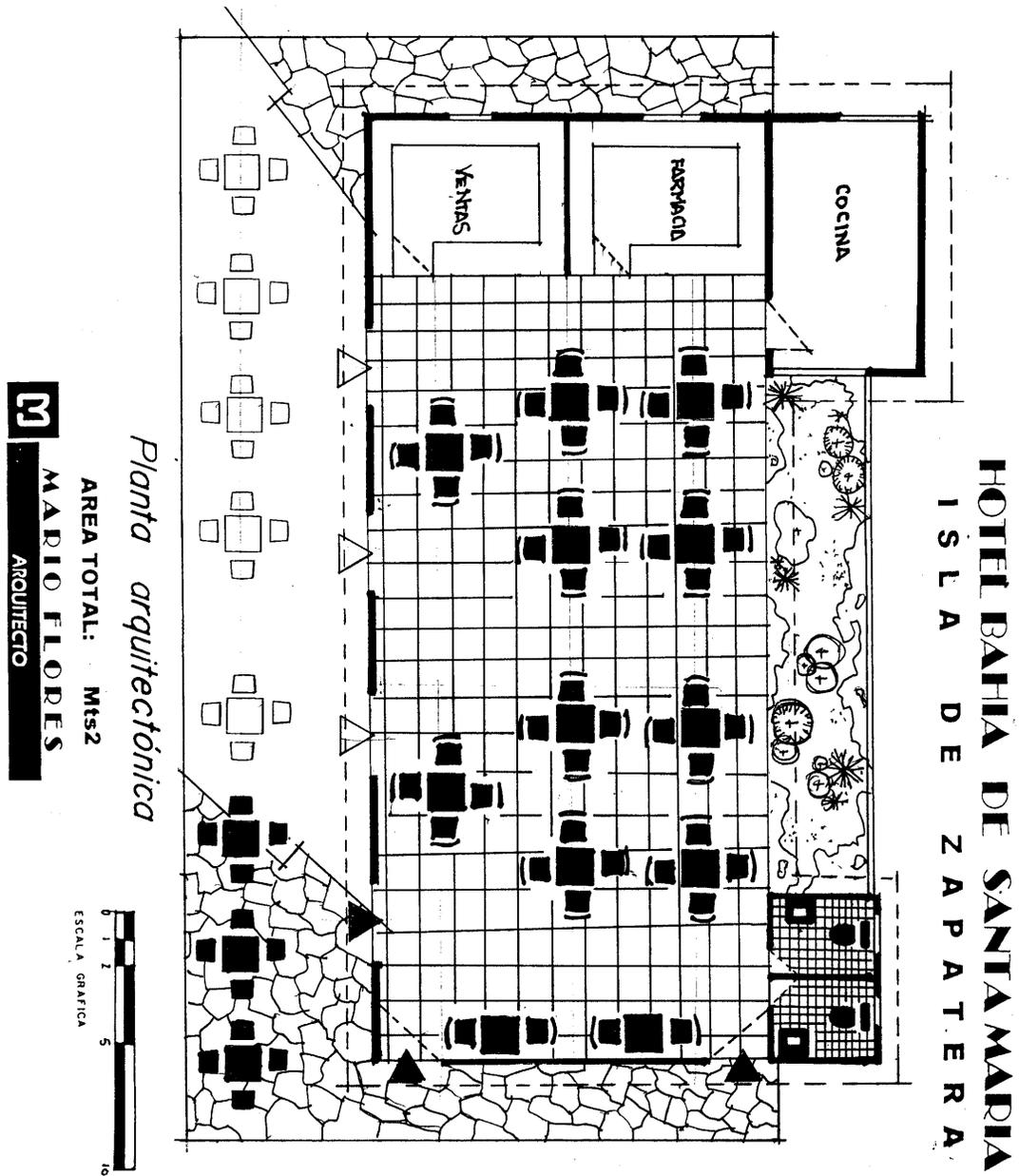
MARIO FLORES

ARQUITECTO





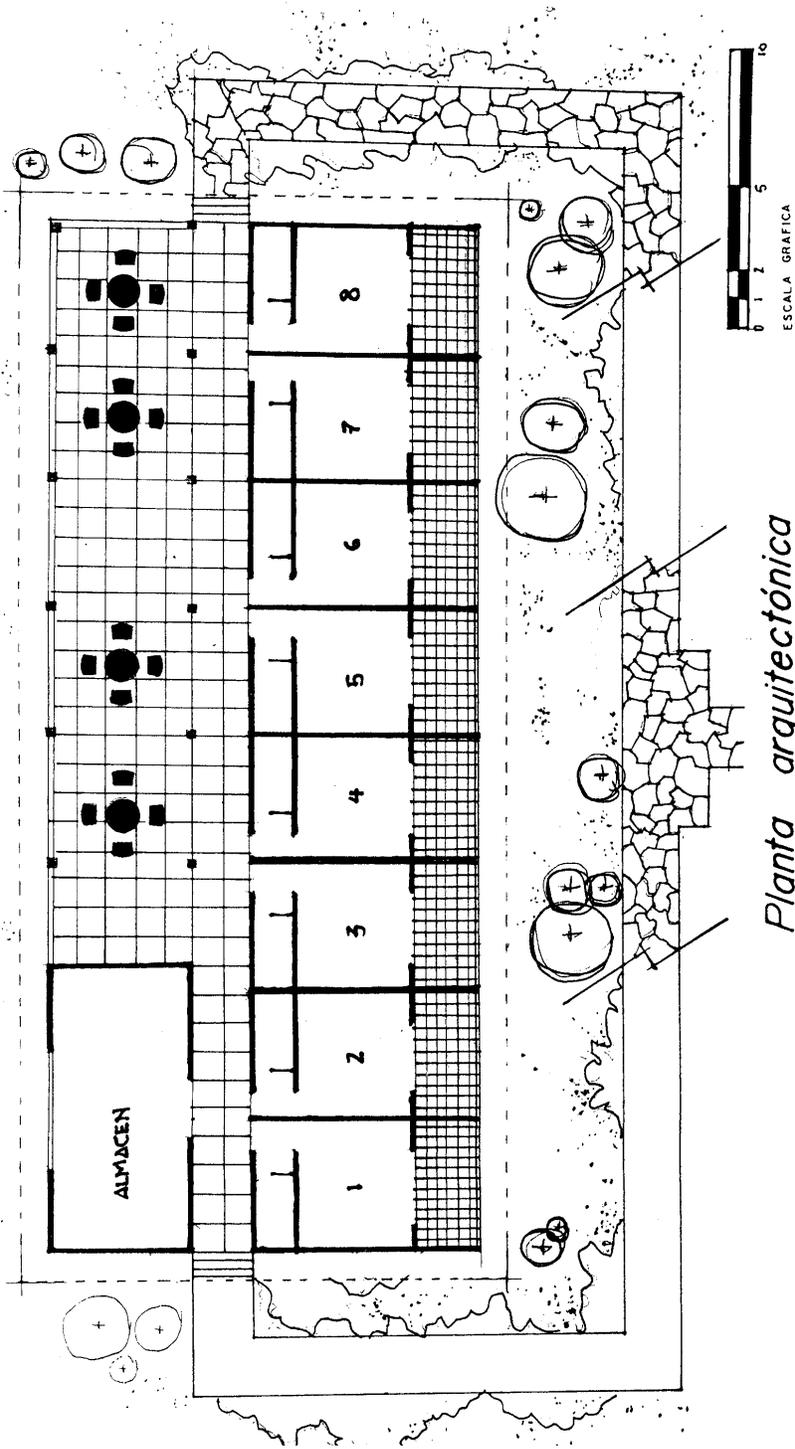
"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecológico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

HOTEL BAHIA DE SANTA MARIA ISLA DE ZAPATERA



Planta arquitectónica

AREA TOTAL: Mts2

MARIO FLORES

ARQUITECTO





“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

3.1 Descripción de Estadísticas Variables generales Cuadro 1

Descriptive Statistics

	N	Mínimo	Máximo	Sum	Media
Total de turistas extranjeros que solicitaron alojamiento	4	92441	115252	415135	103783.75
Total de turistas nacionales que solicitaron alojamiento	4	56873	89989	294371	73592.75
Turistas Centroamericanos	4	237460	316568	1132487	283121.75
Turistas extranjeros	4	120979	178683	585722	146430.50
Total de visitantes del centro turístico Granada	4	147029	356879	983579	245894.75
Ingresos por turismo (millones)	4	74.40	111.30	382.80	95.7000
Total de visitantes al Volcán Mombacho	4	6400	21608	47008	11752.00
Total de visitantes del Volcán Masaya	4	72335	77241	297228	74307.00
Valid N (listwise)	4				

3.2 Turistas Centro Americanos Cuadro 2

Turistas Centroamericanos * AÑO Crosstabulation

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Turistas Total Centroamericanos	237460	271233	307226	316568

3.3 Total de Visitantes a la Ciudad de Granada Cuadro 3

Total de visitantes del centro turístico Granada * AÑO Crosstabulation

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
	147029	173110	306561	356879

3.4 Total de Visitantes al Volcán Mombacho Cuadro 4



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Total de visitantes al Volcán Mombacho * AÑO Crosstabulation

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
	6400	8000	11000	21608

3.5 Total de turistas Extranjeros que solicitaron Alojamiento Cuadro 5

**Total de turistas extranjeros que solicitaron alojamiento * AÑO
Crosstabulation**

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Turistas Extranjeros	92441.00	102383.00	105059	115252.00

3.6 Total de turistas Nacionales que solicitaron alojamiento Cuadro 6

**Total de turistas nacionales que solicitaron alojamiento * AÑO
Crosstabulation**

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Turistas Nacionales	56873	58083.00	89426.00	89989.00

3.7 Estadía Promedio de alojamiento de Turistas Nacionales Cuadro 7

**Estadía promedio (días) de huéspedes nacionales * AÑO
Crosstabulation**

Count

	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Días promedio	1.50	1.60	1.80	2.00



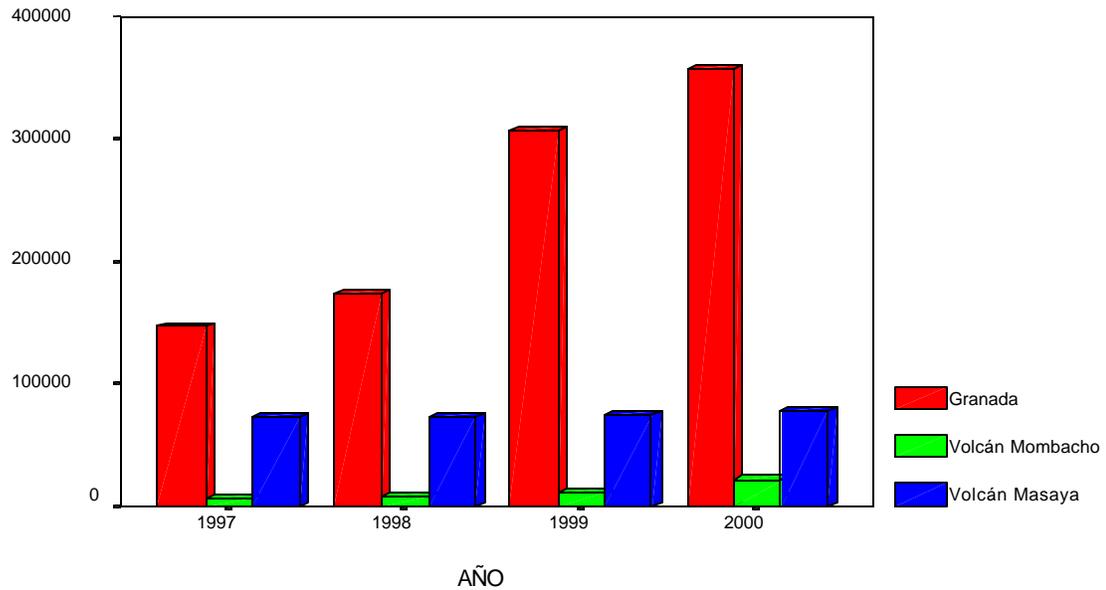
“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

3.8 Estadía Promedio de alojamiento de Turistas Extranjeros Cuadro 8

Estadía promedio (días) de huéspedes extranjeros * AÑO
Crosstabulation

Count	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Días promedio	3	3.20	3.30	3.30

3.9 Grafico de Barras total de visitantes a : Granada (Costa del Lago ,
Isletas- Volcán Masaya – Volcán Mombacho.)



3.10 Ingresos que genera el turismo en Nicaragua Cuadro 9

Ingresos por turismo (millones) * AÑO Crosstabulation

Count	AÑO			
	1997	1998	1999	2000
Ingresos (millones)	74.4	90.00	107.10	111.30



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

V. Anexos de Ley

5.1 Ley de Incentivos a la Industria Turística de la Republica De Nicaragua
No.306. (Ley completa)



LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURISTICA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

LEY No. 306

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA
Hace saber al pueblo nicaragüense que la:
LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA
CONSIDERANDO

I

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

II

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

III

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

IV

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

V

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

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURISTICA
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Arto. 1. Se declara al Turismo una industria de interés nacional.

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

Para cumplir con lo señalado en el artículo anterior:

- 1) El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberán establecer una adecuada coordinación entre ellos, que permita el establecimiento de un proceso simple, racional y rápido para facilitar y agilizar el desarrollo de actividades turísticas en el país y el otorgamiento de los beneficios de esta Ley.
- 2) Los demás Ministerios de Estado, Entes Autónomos de dependencias estatales, que tengan relación permanente y coyuntural con la actividad turística nacional, prestarán la colaboración requerida y necesaria para respaldar al INTUR e impulsar dicho desarrollo.
- 3) El Banco Central de Nicaragua (BCN) y el INTUR, establecerán acuerdos y mecanismos que fomenten y apoyen la financiación y la inversión pública y privada necesaria para el desarrollo de la actividad turística.

CAPITULO II NATURALEZA Y CARACTER, DEFINICIONES

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

8) Arrendamiento de Vehículos Terrestres y Acuáticos a turistas.

9) Inversiones en Infraestructura Turística y en Equipamientos Turísticos Conexos.

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Hospederías Mayores: Instalaciones de la Industria Hotelera que son de clase mayor y comprenden Hoteles, Condo-Hoteles, Apartahoteles, Alojamientos en Tiempo Compartido, y Moteles. Dichas instalaciones comprenderán no menos de quince (15) unidades habitacionales para alojamiento y serán operadas bajo las normas y condiciones de sanidad y eficiencia dictadas por el INTUR y según el Reglamento de Hospedería.

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

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

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

4.1.1.4 Alojamientos en Tiempo Compartido (Time-share): Instalaciones, en edificios o grupos de edificios, sometidas a modalidades y régimen contractual mediante los cuales se adquieren derechos de uso sobre el inmueble por distintas personas, en distintos períodos del año.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

Cualificarán bajo esta Ley si cumplen con los requisitos de Hospederías Mayores, y del Reglamento de Hospedería.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

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

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

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

4.2.1.1 Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos: Areas que son parte del Sistema Nacional de Areas Protegidas (SINAP) bajo el plan de manejo de MARENA. Las áreas designadas como Monumentos Nacionales, por ejemplo el Archipiélago de Solentiname, tienen características naturales y



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

culturales sobresalientes, bellezas escénicas de interés nacional e internacional, de gran valor por la excepcional rareza de sus características. Las áreas designadas como Monumentos Históricos, por ejemplo El Castillo de la Inmaculada Concepción, son destinadas a la protección y restauración de sitios reconocidos por su valor histórico, sitios arqueológicos y culturales de importancia nacional que están asociados con áreas naturales. Estos sitios incluyen ruinas y edificios históricos que se desean conservar.

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

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

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

4.2.3 Conjuntos de Preservación Histórica: Espacios combinando propiedades privadas y/o públicas, ubicados en áreas urbanas u otras, que pueden o no integrarse a Monumentos Nacionales o Históricos, que pueden o no integrar Sitios Públicos de Interés Turístico y Cultural, los cuales, por merecer preservarse en su conjunto, en el interés tanto cultural/histórico, como turístico, sean aprobados por el INTUR, en consenso con el INC, para inversiones que benefician a sus titulares bajo los términos de esta Ley.

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

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

4.5 Actividad de Turismo Interno y Receptivo; y de Transporte Colectivo Turístico-Terrestre: Servicios proporcionados por empresas, llamadas Operadoras de Viaje (Tour-Operadores) que se dediquen a operar turismo interno y receptivo en el territorio nacional; y por empresas que **se dediquen a transportar personas entre aeropuertos, muelles, hoteles y otros destinos turísticos, dentro y hacia los puestos fronterizos de la República de Nicaragua; y cuya contribución a la función turística esté certificada por INTUR para los efectos de esta Ley.**

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Eventos Artísticos, Deportivos y otros, de Beneficio Turístico: Producción por empresas que dentro del territorio nacional se dediquen a la producción de eventos artísticos, deportivos, y otros orientados al mercado internacional y que sean transmitidos al exterior, con la condición de que proyecten antes,



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

durante, o al final del evento, imágenes que promueven el turismo hacia Nicaragua, y cuya contribución y beneficio para la función turística esté certificada por el INTUR para los efectos de esta Ley.

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

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

Entre dichas actividades y equipamientos turísticos conexos, se incluyen: obras y equipamientos para el desarrollo de infraestructuras relacionadas con un proyecto turístico aprobado por el INTUR bajo esta Ley, tales como aeropuertos, muelles, accesos, abastecimiento de agua, energía y telefonía, plantas de tratamiento de aguas negras; rehabilitación de instalaciones públicas relacionadas con la actividad turística y recreativa; centros de adiestramiento y capacitación vocacional en servicios turísticos; instalaciones como campos de golf, canchas de tenis y para otros deportes turísticos como el tiro al blanco, el aeromodelismo, hipódromos y centros hípicas; centros de convenciones y conferencias; museos privados y zonas de exploración e investigación arqueológica, con la condición de que sean manejadas con las debidas consultas y autorizaciones del INC; parques temáticos, acuarios y marinas; parques ecológicos, botánicos, y parques e instalaciones submarinas, instalaciones párale buceo y submarinismo, con la condición de que sean manejados con las debidas consultas y autorizaciones del MARENA; instalaciones turísticas en áreas de cuevas y cavernas, de bosques y manglares, cañones y farallones, y de aguas termales instalaciones para la operación del ecoturismo y del turismo especializado de aventura, de safaris fotográficos, de la caza, para el paracaidismo, el alpinismo, la subida en globos, y cualesquiera otras que determine el INTUR.

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

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

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

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

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

1) Zonas de Interés Nacional Estratégico para el Turismo, que son aquellas que carezcan de la infraestructura básica para su desarrollo.

2) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Urbano/Cultural/Histórico, con Planes Maestros siendo formulado por el INTUR con la participación del INC y de los Municipios interesados.

3) Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Ambiental/Natural/Ecológico, con Planes Maestros siendo formulados por el INTUR con la participación del MARENA y de los Municipios interesados.

4) Zonas Especiales de Interés Turístico de Carácter Puntual, que son áreas pequeñas que sin requerir la elaboración de un Plan Maestro, ameriten atención y tratamiento especial como recurso turístico.

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

4.14 Derechos e Impuestos: Bajo "Derechos" se entiende normalmente el Derecho Arancelario de Importación (D.A.I), y el Arancel Temporal de Protección (A.T.P); bajo "impuestos" se entiende normalmente el Impuesto Específico de Consumo (I.E.C) y el Impuesto General al Valor (I.G.V).

CAPITULO III INCENTIVOS Y BENEFICIOS

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

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

Quinientos mil dólares (US\$ 500.000.00) o su equivalente en moneda nacional, en el área urbana de Managua.

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

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

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

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

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

5.1.1 Exoneración de derechos e impuestos de importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la compra local de los materiales de construcción y de accesorios fijos de la edificación. Los materiales y accesorios a exonerarse se deben utilizar en la construcción y equipamiento de los servicios de hotelería y se otorgará dicha exoneración, si estos artículos no se producen en el país o no se producen en cantidad o calidad suficiente.

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

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

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

5.1.6 Dentro del período concedido para las exoneraciones, si la empresa decide hacer una ampliación y/o renovación sustancial del proyecto, el período de exoneración se extenderá por otros diez (10) años, que se contarán a partir de la fecha en que el INTUR declare que la empresa ha completado dicha inversión y ampliación. En este caso, el proyecto de ampliación se someterá como si fuera un nuevo proyecto, y la inversión mínima deberá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la inversión aprobada y realizada inicialmente. La extensión de exoneración de los impuestos se aplicará entonces, por un nuevo período de diez (10) años, al total de la actividad turística de la empresa en el proyecto. Para estas empresas que invierten en instalaciones turísticas que cumplan con los criterios y normas especiales dictados bajo el Programa auspiciado por el INTUR para fomentar e impulsar la creación de una red nacional de "Paradores de Nicaragua", se les otorgarán gratuitamente incentivos específicos de promoción y mercadeo elaborados por el Instituto en la forma de publicidad y divulgación en ferias nacionales e internacionales, impresos, panfletos y mapas, conexión a un eficiente sistema de reservaciones, promoción en el Internet, etcétera.

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

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

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.7 Para contribuciones de personas naturales o jurídicas que decidan participar económicamente en la realización de proyectos de interés público tales como para restauración o mantenimiento e iluminación de monumentos y edificios, parques municipales, museos, **parques arqueológicos, en los Monumentos Nacionales e Históricos, Parques Nacionales y otras Áreas Protegidas de Interés Turístico, en sitios públicos de interés Turístico y Cultural, en los Conjuntos de Preservación Histórica**, así como en proyectos para la promoción y capacitación en el desarrollo de la actividad



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

turística, que han sido aprobados por el INTUR en concertación con el INC y/u otros Entes pertinentes del Estado y Municipios, y en cuyos casos la inversión mínima será establecida por el INTUR, se podrá considera **como gasto deducible del Impuesto**. Sobre la Renta al monto total invertido en tales obras, con la certificación correspondiente del INTUR en cuanto al monto de la inversión y a la fecha de realización y terminación del proyecto.

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

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

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

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

5.3.4 Combustible de aviación de cualquier clase.

5.4 A las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades del Transporte Acuático:

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

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

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

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

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 A las empresas que dentro del territorio nacional realicen actividades de Filmación de Películas de largo metraje, que tengan carácter internacional, de Eventos Artísticos, Deportivos y otros de naturaleza



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

internacional y de beneficios general para el turismo, que sean transmitidas al exterior, que promuevan el turismo en la República de Nicaragua:

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

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

5.7.3 Exoneración temporal de los derechos e impuestos de importación, contribución, gravamen tasas o derechos de cualquier clase que recaigan sobre la introducción de equipos, útiles, repuestos, material técnico que la empresa de comunicación y producción introduzca para la transmisión a otros países y de todo el material que se utilice durante el evento, los cuales deberán ser re-exportados al terminar la actividad.

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

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

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

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

5.9 A las empresas que inviertan en Actividades y Equipamientos Turísticos Conexos para la construcción, equipamiento, desarrollo de infraestructura de acceso, abastecimiento de agua, energía y telefonía, planta de tratamiento, rehabilitación y operación de facilidades públicas relacionadas con la actividad turística y recreativa, tales como centros de adiestramiento y capacitación vocacional en servicios turísticos, campos de golf y canchas de tenis que forman parte de complejos turísticos, y para otros deportes turísticos como el tiro al blanco, hipódromos y centros hípicas, centros de convenciones, parques temáticos, museos y zonas arqueológicas, parques ecológicos, botánicos y zoológicos, centros especializados en turismo de aventura, de la caza, del paracaidismo, de excursiones en globos, del alpinismo, y de ecoturismo en general, aeropuertos, muelles, acuarios y marinas, que obtienen la aprobación específica del INTUR, y cuya inversión mínima por proyecto e incluyendo el valor del terreno, sea en dólares o su equivalente en moneda nacional:

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

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

moneda nacional, en el área urbana de Managua y de Cien mil dólares (US \$100,000.00) o su equivalente en moneda nacional, afuera de dicha área se aplica al conjunto de la inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10.1 Exoneración de derechos e impuestos a la importación y del Impuesto General al Valor (I.G.V) en la adquisición de materiales y productos gráficos e impresos para la promoción del turismo, y de los materiales y equipos utilizados exclusivamente para la producción de artesanías, tales como hornos,



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

esmaltes, hilo usado para las hamacas, mimbre, equipos de carpintería y para esculpir la piedra, equipos y utensilios especializados en la fabricación o el uso tradicional de coches y berlinas tirados por caballos, y equipos e instrumentos musicales utilizados exclusivamente para la producción de eventos folklóricos y de música típica, previa autorización conjunta del INTUR.

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

5.10.2 Exoneración del Impuesto General al Valor (I.G.V) sobre la venta de artesanía elaboradas por el artesano que las vende, sobre las ventas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a las industrias tradicionales, y por aquellas que se dediquen exclusivamente a la venta y reventa de artesanías nacionales hechas a mano, cuyo precio unitario de venta por el artesano que las elabora o por venta por el que las revende no sobrepasa los trescientos dólares (US\$ 300.00) o su equivalente en moneda nacional con la condición de que dichas personas inviertan un mínimo de Cincuenta mil dólares (US\$50,000.00) o su equivalente en moneda nacional en las instalaciones, incluyendo valor del terreno y edificación, gastos para mejoras a la propiedad y para la compra del inventario inicial de artesanías, o su equivalente en moneda nacional para la creación de comercios exclusivamente dedicados a la venta de dichas artesanías.

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

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

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

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

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

5.10.6 La falta de cumplimiento por parte de los artesanos que dejan de vender sus propias producciones directamente y exclusivamente, o por parte de los negocios que venden artesanías y otros artículos que no son de origen nicaragüense ni hechos a mano, dará lugar a la suspensión inmediata y permanente de



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

todas las exoneraciones concedidas, así como a exclusión definitiva del Registro de Artesanos del INC; y a otras posibles sanciones bajo esta Ley y su Reglamento.

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

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

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

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

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

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

6.2 A todas las personas naturales o jurídicas, vinculadas o no con el desarrollo o la operación de servicios y actividades turísticas, que inviertan sus utilidades en el desarrollo de dichas zonas Z.E.P.D.T, ya sea en proyectos turísticos propios o por medio de los mecanismos financieros establecidos por acuerdo y según las guías y normas que el MARENA y el Banco Central de Nicaragua (BCN) en coordinación con la Superintendencia General de Bancos y otras Instituciones Financieras, establecerán y desarrollarán en conjunto, tales como sistemas de bonos e instrumentos financieros privados, garantías prestatarias del Estado, y fondos de capital de inversión turística, se les tratará y considerará el monto total de estas inversiones como crédito deducible el Impuesto Sobre Renta. Además, esas personas naturales o jurídicas pueden invertir un monto no mayor al setenta (70) por ciento del total de su obligación fiscal anual por concepto del Impuesto Sobre la Renta, en el desarrollo de dichos proyectos turísticos situados en las Z.E.P.D.T, ya sea en proyectos propios o por medio de los mecanismos financieros antes mencionados.

CAPITULO IV CONCESIONES DEL ESTADO

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

Arto. 8. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los contratos de concesión podrán celebrarse, en casos especiales, hasta por un término máximo de cincuenta y nueve (59) años, cuando a juicio de la



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera, Departamento de Granada, Nicaragua.”

Junta Directiva del INTUR, se trate de proyectos cuyo monto de inversión, impacto económico y potencial de generación de empleos requieran de una relación contractual de mayor duración.

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

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

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

- 1) El presupuesto asignado a la obra, sus especificaciones técnicas y el correspondiente programa de trabajo.
- 2) El pago de las indemnizaciones en caso que sea necesario.
- 3) La modalidad de los servicios que se prestarán y sus beneficios para los usuarios.
- 4) La capacidad financiera del solicitante y la procedencia de sus recursos.
- 5) La experiencia del solicitante en proyectos similares. El INTUR, en conjunto con el otro Ente responsable de otorgar la concesión en dependencia de cada caso específico y en lo que fuera aplicable, ejercerá (n) una inspección permanente, en todas las etapas de la concesión del área y/o de la (s) instalación (es), para asegurar que se cumpla con lo pactado.

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

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

CAPITULO V FONDOS DE CAPITAL DE INVERSION TURISTICA

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

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



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

**CAPITULO VI
INSCRIPCION Y REGISTRO DE INVERSIONES**

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

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

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

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

- 1) Nombres y apellidos, nacionalidad, número de cédula de identidad personal o del pasaporte, número del Registro Unico del Contribuyente (RUC), domicilio, teléfono y fax de la persona solicitante en Nicaragua. En el caso de una persona jurídica, se indicarán la razón social, el país de la constitución de la empresa y los datos de inscripción en el Registro Público de su país de origen y en Nicaragua, número de RUC, así como los nombres, domicilio, teléfono y fax de su representante legal en Nicaragua.
- 2) Nombre y ubicación municipal del proyecto.
- 4) Monto de la inversión.
- 5) Número de empleos que proyecta generar.
- 6) Lista de los documentos sometidos con el formulario y que forman parte de la solicitud.

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

- 1) Copia de la cédula de identidad personal o del pasaporte del solicitante, si se trata de una persona natural; o copia de la cédula de identidad personal o del pasaporte del representante legal, si se trata de una persona jurídica.
- 2) Título de constitución social de la empresa debidamente inscrito en el Registro Público competente, y certificación librada por el Secretario de la Junta Directiva en la que consten la vigencia y el nombre de sus directores.

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

- 1) Descripción detallada y precisa de la actividad turística que se propone realizar, incluyendo un plan de situación y otros planos que requiera y amerite el proyecto, tales como plano de mensura, plano de levantamiento topográfico de la propiedad y calendario y fases de realización.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

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

Arto. 17. Recibido el formulario de inscripción con toda la documentación del proyecto requerida, el INTUR deberá proceder, en un término no mayor de sesenta (60) días calendarios, a la consideración de los aspectos técnicos, económicos, legales y de los méritos turísticos del proyecto presentado, y remitir de inmediato la documentación recibida a las respectivas entidades estatales incluyendo el MARENA, el INC y otras, así como al municipio donde se sitúa el proyecto, requiriendo de dichas entidades una resolución que indique su aprobación y/o su opinión y recomendaciones sobre el proyecto. Dicha resolución deberá remitirse al INTUR en el término de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de recibo de los documentos del proyecto por las respectivas entidades reguladoras.

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

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

CAPITULO VII DE LAS OBLIGACIONES

Arto. 20. Toda persona que se acoja a la presente Ley estará obligada a:



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

1) Invertir en el proyecto turístico propuesto el monto indicado en la respectiva solicitud, y mantener dicha inversión por el término que corresponda, de conformidad con la presente Ley.

2) Iniciar la construcción, renovación, o restauración de los inmuebles destinados a las actividades turísticas propuestas en la solicitud del Proyecto, dentro de un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la fecha de inscripción por el INTUR en el Registro de Inversiones Turísticas. El INTUR podrá, en circunstancias excepcionales que lo justifiquen, prolongar este plazo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arto. 22. El INTUR procederá a la redacción de los siguientes reglamentos y demás documentos, los que serán de estricto cumplimiento de conformidad al espíritu de esta Ley una vez entrada en vigencia la misma, en consenso con el MARENA y el INC, el Banco Central de Nicaragua, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, siendo estos los siguientes:

1) Reglamento de Hospederías, incluye programa y Reglamento de Paradores.

2) Reglamento de Conjunto de Preservación Histórica a elaborar en consenso con el INC.

3) Reglamento de Alimentos, Bebidas y Diversiones, incluye programa y reglamento de Mesones, Casinos a elaborar en consenso con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

4) Registro de Artesanos y de las Industrias Tradicionales; Registro de Música Típica y de Baile Folklórico en consenso con el INC.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

- 5) Plan de Desarrollo Turístico del Territorio, incluye programa de las zonas de Planeamiento y Desarrollo Turístico.
- 6) Reglamento de Concesiones.
- 7) Reglamento de Fondo de Capital de Inversión Turística en consenso con el Banco Central de Nicaragua.
- 8) Reglamento de la Ley de Incentivos para la Industria Turística y de procedimiento para inscripciones en el Registro de Inversiones Turísticas.
- 9) Registro de Inversiones Turísticas y modelo de Contrato Turístico de Inversión y Promoción.

CAPITULO VIII SANCIONES

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

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

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

CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

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

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

Arto. 28. Transitorio. Quedan válidas las autorizaciones a las personas naturales o jurídicas acogidas al Decreto 520, y que han iniciado la construcción de la actividad turística propuesta dentro del término previsto y concedido. Aquellas personas que no han iniciado la construcción a la fecha de promulgación de la presente Ley tendrá tres (3) meses a partir de dicha fecha para iniciar la construcción de la actividad propuesta y beneficiar de los incentivos del Decreto 520. Si no han empezado la construcción, deberán someter una nueva solicitud y cumplir con todas las condiciones de la presente Ley. Las empresas acogidas al Decreto 520 que han empezado la operación a la fecha de promulgación de la presente Ley y que desean realizar inversiones adicionales para una ampliación de sus instalaciones y servicios, podrán

También acogerse a lo incentivos que otorga la presente Ley si cumplen con las condiciones de la misma y sus Reglamentos. En este caso, el proyecto de ampliación se someterá como si fuera un nuevo proyecto, y la inversión mínima deberá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la inversión



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

aprobada y realizada inicialmente. La extensión de exoneración de los impuestos se aplicará entonces, por un nuevo período de diez (10) años, al total de la actividad turística de la empresa en el proyecto.

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

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

Arto. 31. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los dieciocho días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y nueve. IVAN ESCOBAR FORNOS, Presidente de la Asamblea Nacional. VICTOR MANUEL TALAVERA HUETE, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto : Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, diez de Junio de mil novecientos noventa y nueve.

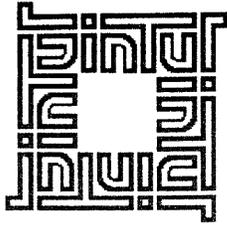
ARNOLDO ALEMÁN LACAYO,
Presidente de la República de Nicaragua.

Anexo de Ley

5.2 Formulario para Proyectos de Inversión Turística.



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”



**INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO
(INTUR)**

**FORMULARIO PARA PROYECTOS DE INVERSION
TURISTICA**

**SOLICITUD DE PROYECTO DE INVERSION TURISTICA PARA LOS
BENEFICIOS DE LA “LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA
TURISTICA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA”**

A. Solicitante (persona natural)

Nombres y apellidos: _____

Domicilio y dirección: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

E-mail: _____

Nacionalidad: _____

No. de D.N.I. (o pasaporte): _____

No. del R.U.C. (del solicitante): _____

Representante legal en Nicaragua: _____

No. de D.N.I. (o pasaporte): _____

Tel.: _____ Fax: _____

E-mail: _____

No. registro en el R.N.T. (si aplica): _____

A. Solicitante (persona jurídica)

Nombre de la empresa: _____

Domicilio y dirección: _____

Tel.: _____ Fax: _____

E-mail: _____

País (estado) de constitución: _____

No. registro donde fue constituida (si aplica): _____

No. registro en Nicaragua: _____

No. del R.U.C. (de la empresa): _____

Representante legal en Nicaragua: _____

No. de D.N.I. (o Pasaporte): _____

Tel.: _____ Fax: _____

E-mail: _____

No. registro en el R.N.T. (si aplica): _____



"Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua."

B. Identificación del Proyecto y Propósito de la Solicitud

Nombre completo del proyecto: _____
 Ubicación municipal del proyecto: _____
 Actividad turística que se propone desarrollar (descripción de acuerdo a Ley 306): _____

C. Tipo de Proyecto y Empleos a Generar

1. Tipo de Proyecto

Nuevo	Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV	Total
Recursos nacionales					
Recursos extranjeros					
Total inversión (US \$)					

• Otros (indicar: ampliación, remodelación, reconversión): _____
 Monto inversión inicial US \$: _____ Valor actual del proyecto US \$ _____

Inversión nueva	Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV	Total
Recursos nacionales					
Recursos extranjeros					
Total inversión (US \$)					

• Número de licencia de INTUR: _____

2. Número de Empleos que proyecta Generar

	Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV	Total
Temporales durante la ejecución del proyecto					
Permanentes en la operación del proyecto					

D. Documentos Sometidos con esta Solicitud

1. Documentos de Identificación (3 copias)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> D.N.I. Personal | <input type="checkbox"/> R.U.C. Persona |
| <input type="checkbox"/> D.N.I. Representante Legal | <input type="checkbox"/> R.U.C. Empresa |
| <input type="checkbox"/> Título de constitución de la empresa | <input type="checkbox"/> Otros documentos (especificar): _____ |
| <input type="checkbox"/> Certificado Directores Empresa (*) | _____ |



“Estudio de Pre-factibilidad de un Hotel Ecoturístico en la Isla Zapatera,
Departamento de Granada, Nicaragua.”

2. Documentos Justificativos (6 copias)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Carta explicativa | <input type="checkbox"/> Documento E.I.A. |
| <input type="checkbox"/> Memoria detallada del proyecto | <input type="checkbox"/> Documento D.I.A. |
| <input type="checkbox"/> Plan de situación | <input type="checkbox"/> Informe de financiamiento |
| <input type="checkbox"/> Plano de mensura de la propiedad | <input type="checkbox"/> Estudio de viabilidad económica |
| <input type="checkbox"/> Plano levantamiento topográfico de propiedad | <input type="checkbox"/> Certificado de inscripción R.N.T. de INTUR |
| <input type="checkbox"/> Plano de planta general de conjunto | <input type="checkbox"/> Otros planos (especificar): _____ |
| <input type="checkbox"/> Plano (s) de edificación (es) | _____ |
| <input type="checkbox"/> Plan ejecución física-financiera del proyecto | _____ |
| <input type="checkbox"/> Título de la(s) propiedad(es) | <input type="checkbox"/> Otros documentos (especificar): _____ |
| <input type="checkbox"/> Historia registral de la propiedad (10 años) | _____ |
| <input type="checkbox"/> Poder general judicial uso propiedad (si aplica) | _____ |
| <input type="checkbox"/> Permiso de uso de suelo | _____ |

El Suscrito _____ confirma que toda la información suministrada en el presente documento y los anexos que le acompañan es verdadera. Solicito por este medio la inscripción del presente proyecto en el REGISTRO DE INVERSIONES TURISTICAS para gozar de las exoneraciones fiscales y demás incentivos que la Ley 306 confiere.

Fecha de solicitud: ____/____/____
Día Mes Año

Firma del Solicitante: _____

Fecha de recibido: ____/____/____
Día Mes Año

Nombre del Funcionario: _____

Firma y Sello: _____

Firma librada por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad en la que conste la vigencia y nombre de sus directores.

Utilizadas:

: Documento Nacional de Identidad
: Registro Unico del Contribuyente
: Evaluación de Impacto Ambiental

D.I.A. : Documento de Impacto Ambiental
R.N.T : Registro Nacional de Turismo



X. BIBLIOGRAFÍA

1. Baca., Urbina Gabriel. Tercera Edición 1995 Evaluación de Proyectos. Mc Craw Hill
2. Sapag, Nassir ., Sapag Cuarta Edición 2000 Preparación y Evaluación de Proyectos. Mc Craw Hill
3. Van Horne, Octava Edición 1992 Fundamentos de Administración Financiera. Prentice Hall
4. Kotler., Philip 1995 Octava Edición Dirección de Mercadotecnia
5. Alcaraz ., Rafael 1997 El Emprendedor de éxito Mc Craw Hill.
6. Monografía de Granada Dr., Julián Guerrero 1975.
7. Enciclopedia Práctica turismo- hotelería- Restaurante- cetrún
8. Ley de incentivos de la Industria Turística de la República de Nicaragua No. 306.
9. Ley General del Medio Ambiente y de los Recursos Naturales no. 217.
10. Convenio Marena INTUR para el desarrollo del turismo sostenible de la República de Nicaragua.

GUIAS DE CONSULTA

Folleto de Estadísticas de Instituto Nicaragüense de Turismo. 2000
2001 hasta Nov.
Indicadores de Rendimiento de la Industria Turística INTUR

SITIOS WEB CONSULTADOS

www.laprensa.com.ni
www.bcn.go.ni
www.intur.gob.ni
www.idh.pnud.nic
www.mtc.gob.cr
www.wto.com