

RENTABILIDAD COMPLEJO TURÍSTICO HOTELERO MARGARITA LAGUNAMAR

I.- EL ÁREA OBJETO DE SOLICITUD DE DESARROLLO, FUE DETERMINADA EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

Área total: **170,42 Has.**, aproximadamente, conformado de la siguiente manera:

	Has.
1.- Área desarrollo hotelera	66.79
2.- Lote 1: Desarrollo inmobiliario y campos de golf	50.81
Lote 2: Desarrollo inmobiliario y campos de golf	36.82
Otros (Área Expansión)	12.92
Desarrollo Gasparíco	3.08
	170.42

1.- Consta

- De dos (2) edificios con uso hotelero de 409 habitaciones (Torre Norte: 206 hab. y Torre Sur: 203 hab.).
- Edificación Torre Central en construcción, con capacidad para 348 habitaciones.
- Complejo Turístico Recreacional Margarita Lagunamar, consistente en grandes extensiones de terrenos, playa acondicionada, 6 piscinas (infantil, olímpica, bar piscina, toboganes y dos recreacionales).
- Centro de Convenciones y Eventos, con un área de 15.000 m2.
- Área de construcción: 7.120,00 m2

2.- Desarrollo Sector Gasparíco y Campo de Golf, con parcelas con apartamentos

- Terreno permisado con un área de 11.395,70 m2 para el desarrollo de 96 Apartamentos denominado Gasparíco (48 de 56 m2 de una hab. y 48 de 70 m2 de dos hab.)
- Lotes I (508.100 m2) y II (368.200 m2), con estudio Campo de Golf de 18 hoyos y 80 parcelas de 2.500 m2 con apartamentos de 100 m2

3.- Adicional (Terminación Hotel Central, en Bolívares y con posible crédito bancario)

22.947 m2 x Bs. 225.000/m2 x 60% = Bs. 3,097,845,000.00

- Planta eléctrica : Bs. 450,000,000.00
- Mobiliario : Bs. 420,000,000.00
3,967,845,000.00

Hotel en Construcción:

Efectivamente, es importante concluir el hotel en construcción, ya que su recuperación es casi inmediata:

- Aproximadamente debe invertirse una suma cercana a los 4.000.000.000,00 de Bolívares, monto este que se puede obtener con la banca en condiciones especiales, por tratarse de inversiones turísticas.

- Su recuperación viene dada en la forma siguiente:

348 Habitaciones x 30 días x 85% de ocupación = 8.874 habitaciones vendidas al mes y con una ocupación de dos personas por habitación a US\$ 60 cada una, que incluye todas las comidas y bebidas representa un ingreso mensual de US\$. 1,064,880.00. Teniendo en cuenta que el pago en moneda extranjera está en el orden de US\$. 17,000,000.00, esta suma es recuperada por lo que respecta al hotel en construcción, en 16 meses.

II.- RETORNO

1.1) Hotelero:

Opción a): Ocupación Internacional : 100%

Total habitaciones:	757 Unidades
Ocupación 81% :	614 Unidades
Tarifa huésped :	US\$. 30,00
Costo huésped @ 600	US\$. 5,00
Utilidad huésped :	US\$. 25,00

- Cálculo Retorno:

614 Unidades x 2.3 huésped/hab x 360 días x \$ 25 x 100% = US\$ 12.709.800,00 anual

En cinco (5) años = US\$. 63,549,000.00

Opción b): Ocupación Internacional : 50%

Total habitaciones:	757 Unidades
Ocupación 81% :	614 Unidades
Tarifa huésped :	US\$. 30,00
Costo huésped @ 600	US\$. 5,00
Utilidad huésped :	US\$. 25,00

- Cálculo Retorno:

614 Unidades x 2.3 huésped/hab x 360 días x \$ 25 x 50% = US\$ 6.354.900,00 anual

En cinco (5) años = US\$. 31,774,500.00

1.2) Desarrollo Apartamentos Gasparíco

Aporte terreno con utilidad garantizada del 25%

Utilidad estimada US\$. 4,300,000.00

Corresponde 25% US\$. 1,075,000.00

Tiempo desarrollo: dos años

2) Desarrollo campos de golf y parcelas para construir edificios de Apartamentos

- Se venden 80 parcelas urbanizadas que permiten utilidad de

US\$. 21,548,000.00

Tiempo desarrollo: 5 años.

O se venden 2.560 Apartamentos que dejan utilidad de

US\$. 85,504,400.00

Igualmente, pueden aportarse los terrenos a un constructor, quien debe aportar inversión de la construcción y compartir la utilidad o se venden 2.560 apartamentos que dejan utilidad de US\$.

85,504,400.00