

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
RECINTO UNIVERSITARIO CARLOS FONSECA AMADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADAS EN
BANCA Y FINANZAS

TEMA GENERAL

EVALUACIÓN DE PROYECTOS.

SUB-TEMA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DEL HOTEL ISGAB EN EL
MUNICIPIO DE MANAGUA EN EL AÑO 2015.

AUTORES

Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana

Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero

TUTOR

MSc. Sandra Guadalupe Cervantes Sanabria

MANAGUA, ABRIL 2015.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



TEMA GENERAL

EVALUACIÓN DE PROYECTOS.

SUB-TEMA

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DEL HOTEL ISGAB EN EL
MUNICIPIO DE MANAGUA EN EL AÑO 2015.**

*Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero*



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Dedicatoria

Este Seminario de Graduación se lo dedico a Dios quien supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder la dignidad ni desfallecer en el intento.

A mi familia por ellos soy lo que soy. Para mis padres por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

Br. Isora de los Ángeles García Ordeñana

*Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero*



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Dedicatoria

Este Seminario de Graduación se lo dedico a Dios quien supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder la dignidad ni desfallecer en el intento.

A mi familia por ellos soy lo que soy. Para mis padres por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

A mis amigos quienes han dado aliento para seguir adelante en la realización de mi seminario.

Br. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero.

Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana

Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Agradecimiento

Le agradezco a Dios por haberme permitido vivir hasta este día, haberme guiado a lo largo de mi vida, por ser mi apoyo, mi luz y mi camino. Por haberme dado la fortaleza para seguir adelante en aquellos momentos de debilidad.

Le doy gracias a mi mamá por todo el apoyo brindado a lo largo de mi vida. Por darme la oportunidad de estudiar esta carrera, y por ser un ejemplo de vida.

A mis amigos, por todos los momentos que pasamos juntos. Por las tareas que juntos realizamos y por todas las veces que a mí me explicaron gracias. Por la confianza que en mí depositaron.

Br. Isora de los Ángeles García Ordeñana

Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Agradecimiento

Le agradezco a Dios por haberme ayudado y guiado e lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en momento de debilidad, y por brindarme una vida llena de aprendizaje y experiencia.

Le doy gracias a mi padres, Victoriana Trigueros y Arturo Mcelroy por apoyarme en todo momento, por lo valores que me han inculcado y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida.

Le agradezco a mi excelente compañera de tesis y mi mejor amiga por motivarme y alentarme a en las desesperaciones de la redacción del seminario.

Por último a nuestra universidad, UNAN-RUCFA, pro el ser el pilar de sabiduría dentro del cual se ha cumplido uno de nuestros grandes sueños.

Br. Gabriela Ileana Mcelroy Triguero

*Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero*



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Valoración Del Docente

*Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero*



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Resumen

El presente informe de Seminario de Graduación denominado “*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015*”, se elaboró con las finalidades fundamentales de Conocer las Generalidades de la Evaluación de un Proyecto, Describir la Evaluación de un Proyecto, Presentar los Métodos de la Evaluación Financiera y Elaborar un Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.

Un proyecto de inversión es una propuesta que surge como resultado de estudio que la sustenta y está conformada por un conjunto determinado con acciones con el fin de lograr ciertos objetivos. El propósito de un proyecto de inversión es poder generar ganancias o beneficio adicionales a los inversionistas que lo promueven y como resultado de este, también se verán beneficiado los grupos o poblaciones a quienes va dirigido. Proyecto de inversión privada y pública.

La evaluación del proyecto es un instrumento o herramienta que genera información, permitiendo emitir un juicio sobre la conveniencia y confiabilidad de la estimación preliminar del beneficio que genera el proyecto en estudio.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



De esta forma se deben determinar los Flujos Netos del Inversionista que representan el resultado de restar el total de Entradas de Efectivo menos las Salidas de Efectivo. Luego estos resultados numéricos son evaluados en base las técnicas de Presupuesto de Capital, las cuales son: Valor Presente Neto (VPN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Periodo de Recuperación (PR) y la Relación Beneficio-Costo (R/C). Con los resultados de estos indicadores se determina de manera cuantitativa que tan viable o no es un proyecto de inversión, en otras palabras si generara los beneficios esperados por el inversionista que sean capaces de cubrir su inversión realizada.

De acuerdo a los resultados obtenidos del Estudio de Factibilidad sobre el Proyecto del Hotel ISGAB, se recomienda llevar a cabo la inversión, ya que según los aspectos de Mercado, Legal y Financiero indican que el proyecto es atractivo y que a lo largo de su ejecución se podrá recuperar la inversión realizada al inicio del mismo.



Contenido

DEDICATORIA..... I

DEDICATORIA..... II

AGRADECIMIENTO.....III

AGRADECIMIENTO..... IV

VALORACIÓN DEL DOCENTE V

RESUMEN..... VI

I. Introducción 1

II. Justificación 4

III. Objetivos..... 6

3.1. General..... 6

3.2. Específicos 6

IV. Desarrollo Del Sub-Tema..... 6

4.1 Generalidades de la Evaluación de un Proyecto..... 7

4.1.1. Que es un Proyecto de Inversión..... 7

4.1.2 El Propósito del Proyecto de Inversión 8



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



<i>4.1.3. Tipos de Proyecto de Inversión.....</i>	<i>9</i>
<i>4.1.4. Etapas del Proyecto.....</i>	<i>11</i>
<i>4.1.5. Análisis Previos del Proyecto.....</i>	<i>13</i>
<i>4.2. Evaluación de un Proyecto.....</i>	<i>15</i>
<i>4.2.1. Concepto de la Evaluación Financiera.....</i>	<i>15</i>
<i>4.3.Métodos de la Evaluación Financiera.....</i>	<i>17</i>
<i>4.3.1. Determinación de Entradas y Salidas de Efectivo.....</i>	<i>20</i>
<i>4.3.1.1. Determinación de los Flujos Netos del Inversionista.....</i>	<i>22</i>
<i>4.3.1.2. Valor Presente Neto (VPN).....</i>	<i>23</i>
<i>4.3.1.3. Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).....</i>	<i>29</i>
<i>4.3.1.4. Periodo de Recuperación (PR).....</i>	<i>30</i>
<i>4.3.1.5. Relación Beneficio-Costo (R/C).....</i>	<i>33</i>
<i>V. Conclusiones.....</i>	<i>34</i>
<i>VI. Caso Práctico.....</i>	<i>36</i>
<i>5.1. Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el Año 2015.....</i>	<i>37</i>
<i>5.1.1. Introducción.....</i>	<i>37</i>
<i>5.1.2. Desarrollo.....</i>	<i>37</i>
<i>5.1.3. Estudio de Factibilidad.....</i>	<i>40</i>
<i>5.1.3.1. Objetivo del estudio.....</i>	<i>40</i>
<i>5.1.3.2. Misión y Visión del Proyecto:.....</i>	<i>40</i>



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



<i>5.1.3.3. Naturaleza del proyecto</i>	<i>41</i>
<i>5.1.3.4. Estudio de Mercado</i>	<i>42</i>
<i>5.1.3.4.1. El Producto</i>	<i>42</i>
<i>5.1.3.4.2. Demanda turística</i>	<i>45</i>
<i>5.1.3.4.3. La oferta.....</i>	<i>46</i>
<i>5.1.3.4.4. Precios del Producto.....</i>	<i>47</i>
<i>5.1.3.5. Requerimiento de Personal y Costo.....</i>	<i>48</i>
<i>5.1.3.6. Aspectos Legales</i>	<i>48</i>
<i>5.1.3.6.1. Pasos para Constituir una Empresa en Nicaragua</i>	<i>48</i>
<i>5.1.3.7. Estudio Financiero</i>	<i>51</i>
<i>5.1.3.7.1. Análisis del Valor Presente Neto de los Flujos de Fondos del Proyecto.....</i>	<i>57</i>
<i>5.1.3.7.2. Análisis de la Tasa Interna de Retorno (TIR).....</i>	<i>59</i>
<i>5.1.3.7.3. Relación Beneficio Costo</i>	<i>61</i>
<i>5.1.3.7.4. Periodo de Recuperación</i>	<i>62</i>
<i>5.1.4. Conclusiones.</i>	<i>62</i>
<i>VII. Referencias Bibliográficas.....</i>	<i>64</i>
<i>VIII. Anexos.....</i>	<i>66</i>



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



I. Introducción

Un proyecto de inversión se puede definir como un conjunto de actividades con objetivos y trayectorias organizadas para la resolución de problemas con recursos privados o públicos limitados. También se define como el paquete de inversiones, insumos y actividades diseñadas con el fin de eliminar o reducir varias restricciones del desarrollo, para lograr productos, servicios o beneficios en términos del aumento de la productividad y del mejoramiento de la calidad de vida de un grupo de beneficiarios.

Un estudio de Estudio de factibilidad, o también Estudio de viabilidad de un proyecto, es el análisis financieros, económicos y sociales de una inversión. En la fase de pre inversión la eventual etapa subsiguiente es el diseño final del proyecto (preparación del documento de proyecto), tomando en cuenta los insumos de un proceso productivo, que tradicionalmente son: tierra, trabajo y capital (que generan ingreso: renta, salario y ganancia),

La evaluación de proyectos es una herramienta económica que auxilia en el análisis de un proyecto de inversión, arrojará varios resultados con los que la toma de decisiones será más sencilla, aunque existan varios tipos de proyectos la metodología tiende a ser la misma.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Por lo tanto este trabajo de seminario de graduación denominado “Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el Año 2015.” se elabora con la finalidad de llevar a cabo un Elaborar un Estudio de Factibilidad sobre el hotel en cuestión; además de presentar un estudio que sea de utilidad para enriquecer los conocimientos del público en general y de las próximas generaciones de estudiantes de Banca y Finanzas de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, pues les servirá de base para la elaboración de sus antecedentes.

Estructuralmente este seminario abarca ocho acápites. El primero de estos lo constituye la Introducción al trabajo en la cual se presenta una breve descripción del tema y subtema de estudio. El segundo acápite consiste en la justificación del seminario en la cual se describe en cuatro niveles la importancia del trabajo, tanto a nivel teórico, metodológico, práctico y académico.

El tercer acápite se plantea los objetivos agrupados en general y específicos, a través de los cuales se refleja los fines fundamentales que se quieren alcanzar con la realización del estudio.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



El cuarto acápite lo constituye el desarrollo del subtema en el cual se abordan las Generalidades de la Evaluación de un Proyecto, la Evaluación de un Proyecto, y los Métodos de la Evaluación Financiera.

En el quinto acápite se plasman las conclusiones del informe documental, seguidamente, en el sexto acápite se lleva a cabo la realización del Caso Práctico. Además se presenta las generalidades de la empresa como parte introductoria del caso.

El séptimo acápite está formado por la presentación de las Referencias Bibliográficas y el octavo y final son Anexos utilizados en el trabajo.



II. Justificación

El presente trabajo de fin de grado, aborda un Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.

Se justifica el trabajo en el aspecto teórico porque se contó con una serie de fuentes de información, autores de libros y trabajos previos relacionados; los cuales permitieron manejar una gran variedad de opciones al momento de desarrollar el tema.

A nivel metodológico se fundamenta el estudio por lo que cumple con las normas y directrices establecidas para la realización de todos los procedimientos necesarios para poder formular, validar y desarrollar cada uno de los capítulos contenidos dentro del trabajo.

Desde el punto de vista práctico un Estudio de Factibilidad representa uno de los aspectos más importantes para decidir si invertir o no en un proyecto de inversión.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Además este trabajo se efectuará con el fin de realizar un aporte académico importante que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema.

También de representar un punto de referencia teórica para todos los empresarios actuales y potenciales del país, que deseen manejar el tema de los Estudios de Factibilidad.

Este estudio será de mucha ayuda y utilidad para las próximas generaciones de estudiantes de Banca y Finanzas de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, pues les servirá de base para la elaboración de sus antecedentes.



III. Objetivos

3.1. General

- Elaborar un Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.

3.2. Específicos

- Conocer las Generalidades de la Evaluación de un Proyecto.
- Describir la Evaluación de un Proyecto.
- Presentar los Métodos de la Evaluación Financiera.
- Elaborar un Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.



IV. Desarrollo Del Sub-Tema.

4.1 Generalidades de la Evaluación de un Proyecto.

4.1.1. Que es un Proyecto de Inversión.

Según Fernández Espinoza (2007), un proyecto de inversión es:

Una propuesta que surge como resultado de estudio que la sustenta y está conformada por un conjunto determinado con acciones con el fin de lograr ciertos objetivos.

Según Lezama (2010), un Proyecto es:

Un componente del proceso de Planificación, constituye un instrumento importante, pues al utilizarlo permite alcanzar crecimiento y desarrollo en mayor grado, expresado ello entre otros por: una mayor producción, más empleos, mejor salud y otros indicadores que evidencian bienestar, progreso y mejoras en los niveles de vida.

Un Proyecto facilita el proceso de toma de decisión, sobre todo cuando se va a realizar una inversión, si esta es conveniente o no. Toda inversión (privada, pública, económica y/o social) requiere de estudios previos como: verificar la viabilidad técnica, comercial, económica,



legal y financiera, todo ello dentro de un contexto donde se cumplan con parámetros que conlleven a determinar si el proyecto debe ejecutarse o no.

4.1.2 El Propósito del Proyecto de Inversión.

Según Fernández, Espinoza, 2007, el propósito de un proyecto de inversión:

Es poder generar ganancias o beneficio adicionales a los inversionistas que lo promueven y como resultado de este, también se verán beneficiado los grupos o poblaciones a quienes va dirigido.

Un proyecto puede ser de carácter privado o de carácter público:

- Proyecto de inversión privada: es llevado a cabo por un empresario particular para satisfacer sus propios objetivos. Los beneficios que el empresario privado espera del proyecto son los resultados de los ingresos por concepto de la venta de los productos, sean estos bienes o servicios. La inversión estará compuesta por el valor de todos los recursos productivos que el empresario deberá tener disponible para que todas las partes que componen el proyecto puedan adquiridas, construidas o instaladas para la puesta en operación.



- Proyecto de inversión pública: a diferencia de los proyectos de inversión privada los proyectos de inversión pública son todas aquellas iniciativas promovidas por las identidades del gobierno y tiene como objetivo solucionar problemas de índole social o económica. En este caso el inversionista es el estado o sus instituciones, que por la naturaleza de las funciones deben desarrollar proyectos para bienestar de la población y no esperan recibir rendimientos en términos financieros, pero si pretenden mejorar los indicadores o índices medibles desde el punto de vista social y económico, como, por ejemplo, mejoramiento de la salud, la educación, entre otros.

4.1.3. Tipos de Proyecto de Inversión.

Según Fernández, Espinoza (2007), los proyectos pueden ser de dos tipos, desde el punto de vista económico:

- Proyectos marginales: no afectan las condiciones económicas de una zona o un país. En este caso se estarían hablando de todos aquellos proyectos de mediano tamaño, desarrollados ya sea por la empresa privada o, por el estado.
- Proyectos no marginales: si afectan las condiciones económicas de una región o un país. En este caso se estarían hablando de proyectos a gran tamaño como zonas francas,



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



desarrollo turístico, instalación de grandes empresas industriales o los proyectos a nivel de infraestructura pública como carreteras, puertos, vivienda, hospitales, etc.

Según Elbar, Ramírez (2004), los proyectos pueden ser de dos tipos:

- **Inversión no lucrativas:** aquellas que no procuran un retorno monetariamente cuantificable en apariencia, pero discretamente pueden incrementar el apoyo del público y así las ventas, tales como las dirigidas a mejorar el bienestar de los trabajadores y de la comunidad en general o en un grupo específico.

- **Inversión de expansión y fortalecimiento:** a esta se le puede asignar un presupuesto fijo o variable (un porcentaje de las utilidades anuales) siendo su beneficio o retorno sobre la inversión, también difíciles de medir o inciertos, contándose entre ellas la inversión aplicada en mejorar el talento humano, la generación de marca y la inversión y desarrollo de nuevos productos.

Desde el punto de vista de las empresas privadas, los proyectos se pueden clasificar de diferentes formas:



- Según la función que desempeñan las empresas: son aquellos proyectos desarrollados a lo interno de las empresas como, por ejemplo, la renovación y sustitución de equipos y maquinaria para mantener o aumentar la productividad de la empresa , y los proyectos que tengan como objetivo la modernización y expansión de la empresa por cuestiones de crecimiento o para abarcar más mercados.
- Según su relación de dependencia o independencia económica: son aquellos proyectos desarrollados hacia lo externo de las empresas, ya sea porque son su razón principal de existencia como por ejemplo las empresas desarrolladoras industriales o de o de vivienda, o aquellos proyectos que representan alguna oportunidad de inversión para la empresa. Estos proyectos se pueden clasificar por su grado de dependencia, porque se complementan unos a otros, o porque son mutuamente excluyentes, lo que implica desarrollar uno u otro en razón de las limitaciones del presupuesto.

4.1.4. Etapas del Proyecto.

Según Nassir, Sapag, Chain, (2007),

Hay muchas formas de clasificar las etapas de un proyecto de inversión, una de las más comunes, y que se empleara, identifica cuatro etapas básicas:



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- La generación de la idea: corresponde al proceso sistemático de búsquedas de nuevas oportunidades de negocio o de posibilidades de mejoramiento en el funcionamiento de una empresa, el cual surge de la identificación de opciones de solución de problemas e ineficiencias internas que pudiera existir o de las diferentes formas de enfrentar las oportunidades de negocio que se pudiera presentar.
 - La idea de negocio o empresarial es una propuesta para resolver una necesidad o un problema no satisfecha de un grupo de clientes.
 - La idea aprovecha una oportunidad de negocios, que se genera cuando el empresario identifica en el mercado la posibilidad de desarrollar e introducir un bien o un servicio que beneficie a un segmento de consumidores y le genere utilidades.
- Los estudios de pre inversión: corresponde al estudio de la viabilidad económica de las diversas opciones de solución identificada para cada una de las ideas del proyecto, la que se puede desarrollar de tres formas distintas, dependiendo de la cantidad y calidad de la información considerada en la evaluación.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- La inversión para la implementación del proyecto: trata de ordenar las alternativas de solución para el proyecto, según criterios elegidos para asegurar la optimización en el uso de los recursos empleados, tanto desde el punto de vista del empresario público o privado, como desde el punto de vista de la economía en su conjunto. Esto suele incluir la rentabilidad prevista a través de los ingresos y gastos proyectados por toda la vida útil del proyecto, la ocupación de la mano de obra, sobre la balanza de pagos y la deuda externa y sobre las condiciones ambientales
- La operación: es aquella en la que la inversión ya materializada está en ejecución.

Según María, Martínez, (2006),

La segunda etapa corresponde a la evaluación del proyecto y busca cuantificar los comportamientos más probables de ingresos y egresos de un proyecto. La segunda etapa que es el estudio previo de factibilidad exige datos más precisos sobre las distintas alternativas planeadas, para caracterizar su rentabilidad y viabilidad.

4.1.5. Análisis Previos del Proyecto.

Según Equipo Vértice, (2007)



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Se puede diferenciar en cuatro grandes grupos, los estudios que pueden preceder a la decisión de ejecutar un proyecto.

- Estudio de mercado: es el referido a la demanda existente o potencial para el proyecto o las condiciones de comercialización del mismo (precio, calidades etc.)
- Estudio financiero: el proyecto implica normalmente una inversión por lo que es conveniente también estudiar anticipadamente, ya no solo el presupuesto en sí, sino también como se distribuye este en el tiempo, y que recursos van a utilizarse para financiar la inversión.
- Estudio técnico: suelen ser necesarios estudios que tienen que ver con las características técnicas del proyecto y que dependen del tipo del proyecto que se va a ejecutar, algunos ejemplos de estudio técnico sería:
 - Estudios sobre materiales
 - Estudios de viabilidad técnica
 - Estudio de impacto ambiental



- Estudio de rentabilidad y costes: la rentabilidad del proyecto será una condición previa para que se decida si se llevara a cabo o no el proyecto.

4.2. Evaluación de un Proyecto.

Según Thompson Baldivieso (2006),

La evaluación del proyecto es un instrumento o herramienta que genera información, permitiendo emitir un juicio sobre la conveniencia y confiabilidad de la estimación preliminar del beneficio que genera el proyecto en estudio. La evaluación del proyecto surge de la necesidad de valerse de un método racional, que permita cuantificar las ventajas y desventajas que implica asignar recursos escasos, y de uso optativo a una determinada iniciativa, la cual necesariamente, deberá estar al servicio de la sociedad y del hombre que en ella vive.

4.2.1. Concepto de la Evaluación Financiera.

Según eco finanzas, 2012

La evaluación financiera de proyectos es una investigación profunda del flujo de fondos y los riesgos, con el objeto de determinar un eventual rendimiento de la inversión realizada en el proyecto. La evaluación financiera es una herramienta de gran utilidad para la toma



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



de decisiones por parte de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo.

Según, Nelson Aristizabal, López, (2014),

La evaluación financiera identifica desde el punto de vista de un inversionista o un participante en el proyecto - los ingresos y los egresos atribuibles a la realización del proyecto, y en consecuencia, la rentabilidad generada por el mismo. La evaluación financiera juzga el proyecto, desde la perspectiva del objetivo de generar rentabilidad financiera y el flujo de fondos generado por el proyecto. La evaluación financiera se realiza a través de la presentación sistemática de los costos y beneficios financieros de un proyecto, los cuales se resumen por medio de indicadores de rentabilidad, definidos según criterio determinado.

El análisis financiero del proyecto es la parte final de toda la secuencia de análisis de la factibilidad de un proyecto. Hasta aquí se sabrá que existe un mercado atractivo, se habrá determinado la función de producción óptima, se ha determinado el tamaño ideal de proyecto y la localización adecuada; igualmente se ha determinado la inversión necesaria, se han determinado también las utilidades que genera el proyecto en los próximos cinco años de operación, pero aún no se ha demostrado que la inversión sea económicamente rentable.



4.3. Métodos de la Evaluación Financiera.

Según Mesa Orosco, (2009),

Los métodos de evaluación financiera tienen como objetivo principal informar sobre la situación económica de la empresa, así como los resultados de las operaciones y los cambios en la situación financiera, para que los diversos usuarios de la información puedan:

- Conocer, estudiar y analizar las tendencias de las diferentes variables financieras que intervienen en las operaciones.
- Evaluar la situación financiera de la organización, es decir, su solvencia y liquidez, así como su capacidad para generar recursos.

Según la universidad Thompson, 2009, la información de la evaluación financiera debe cumplir tres funciones:

- Determinar hasta donde todos los costos pueden ser cubiertos oportunamente, de tal manera que contribuya a diseñar el plan de financiamiento.



Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.



- Mide la rentabilidad de la Inversión.
- Genera la información necesaria para hacer una comparación del proyecto con otras alternativas o con otras oportunidades de inversión.

La evaluación financiera trabaja los flujos de ingresos y egresos con precios vigentes de mercado. Típicamente, toma como criterio de selección el valor presente neto (VPN) o la tasa interna de retorno (TIR).

4.3.1 Importancia de la Evaluación Financiera.

Según, Annett, Lyn, 2013

La evaluación financiera de proyectos está destinada a observar los factores involucrados en la concreción de un proyecto. Sin ella, una entidad comercial no tiene la información necesaria para tomar una decisión fundada sobre los alcances y riesgos de un proyecto.



4.3.2. Características.

Según, Annett, Lyn, 2013

Cada evaluación financiera de proyectos es diferente, pero involucra la prudente determinación de cada factor que constituye un proyecto: su flujo de fondos, seguros, desembolso de capital y tiempo en el cual los costos serán recuperados y las ganancias producidas.

4.3.3. ¿Para qué Analizar?

En la actualidad muchas empresas que se enfrentan a crisis financieras frecuentemente se justifican con causas externas entre las cuales se podría mencionar crisis en la economía local, escasa demanda en el mercado, falta de financiamiento, insolvencia del cliente, alto impuesto e innovación tecnológica.

No obstante se debe tener en cuenta los factores internos, entre los cuales se puede mencionar los problemas informativos, exceso de los costos y gastos, exceso de deuda bajo rendimiento de la producción sobre los cuales la empresa puede accionar para solucionar o tratar de disminuir la crisis.



4.3.1. Determinación de Entradas y Salidas de Efectivo.

La principal entrada de efectivo son las Ventas. Se considera también como Entradas de Efectivo al dinero que se recibe de cualquier préstamo para financiar la apertura del proyecto.

Las salidas de Efectivo son un poco más variadas ya que se pueden encontrar más rubros:

- Compra de Materias Primas y Costo de Ventas.

- Depreciaciones y Amortizaciones.

- Pago de Cuotas a Préstamo.

- Gastos de Ventas.
 - Sueldos.

 - Gastos Generales.

 - Previsión para Cuentas Incobrables.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- Servicios Básicos.

- Útiles y Artículos de Escritorio.

- Impuesto Sobre Ventas (1% Sobre Ventas).

- Comisiones.

- Honorarios por Cobranzas.

- Incentivos.

- Gastos de Administración.
 - Sueldos.

 - Gastos Generales.

 - Servicios Básicos.



- Papelería.

 - Amortización de Seguros contra Incendios.

 - Comisiones.

 - Incentivos.

 - Viáticos y Transporte.
- Gastos Financieros.

4.3.1.1. Determinación de los Flujos Netos del Inversionista.

Los Flujos Netos del Inversionista es el resultado de restar el total de Entradas de Efectivo menos las Salidas de Efectivo. Luego ese resultado numérico se descuenta con la tasa de interés de descuento sobre la cual se evalúa el proyecto de inversión en cuestión.



4.3.1.2. Valor Presente Neto (VPN).

Besley (2006) define al Valor Presente Neto como “el valor actualizado de los beneficios, menos el valor actualizado de los costos, descontados a la tasa de descuento convenida; una inversión es rentable solo si el valor actualizado del flujo de beneficios es mayor que el flujo actualizado de los costos, cuando ambos son actualizados utilizando una tasa pertinente”. Los criterios de decisión que permite el VPN son:

- Resultado Decisión.
 - Positivo (VPN mayor que cero).
 - Indiferente (VPN igual a cero).
 - Negativo (VPN menor que cero).

Con la finalidad de corregir el principal defecto de cualquier técnica que no considere los descuentos, es decir, que haga caso omiso del valor del dinero a través del tiempo, se han desarrollado varios métodos que si los toma en cuenta. Uno de ellos es el método del valor presente neto (VPN), que se basa en las técnicas del flujo de efectivo



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



$$\begin{aligned} \text{VPN} &= \hat{F}E_0 + \frac{\hat{F}E_1}{(1+k)^1} + \frac{\hat{F}E_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{\hat{F}E_n}{(1+k)^n} \\ &= \sum_{t=0}^n \frac{\hat{F}E_t}{(1+k)^t} \end{aligned}$$

descontado(FED). Para aplicar este enfoque, solo debemos determinar el valor presente de todos los flujos futuros de efectivo que se espera que genere un proyecto, y luego sustraer (añadir el flujo de efectivo negativo) la inversión original (su costo original) para precisar el beneficio neto que la empresa obtendrá del hecho de invertir en el proyecto. Si el beneficio neto que se ha calculado sobre la base de un valor presente (es decir, el VPN) es positivo, el proyecto se considera una inversión aceptable. El VPN se calcula por medio de la siguiente ecuación:

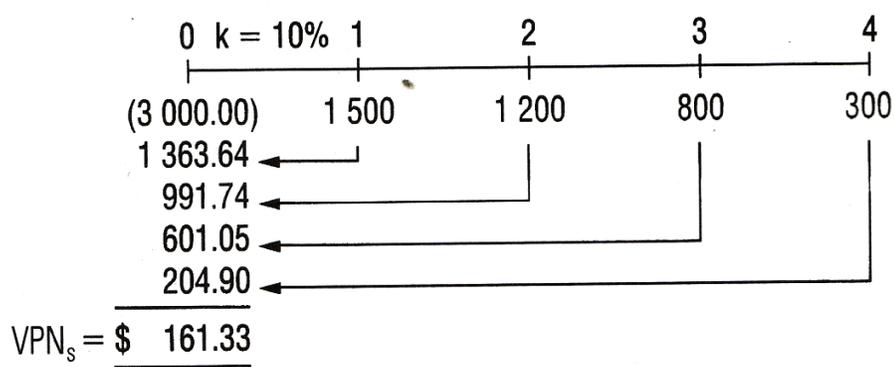
En este caso, $F E_t$ es el flujo neto de efectivo esperado en el periodo t y k es la tasa de rendimiento requerida por la empresa para invertir en este proyecto.² Los flujos de salida de efectivo (los gastos sobre el proyecto, tales como el costo de comprar equipos o construir fabricas) se tratan como flujos de efectivo negativos. En ambos proyectos solo $F E_0$ es negativo; pero en el caso de un gran número de proyectos grandes tales como Alaska Pipeline, una planta de generación de electricidad, o el proyecto Neon de Chrysler, los flujos de salida de efectivo se producen durante varios años antes de que comiencen las operaciones y que los flujos de efectivo adquieran signo positivo.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



A una tasa requerida de rendimiento de 10%, el VPN del proyecto C es de \$161.33:



LÍNEA DE TIEMPO DE FLUJO DE EFECTIVO DEL PROYECTO C:

Fuente: Besley, S, Brigham, E. (2006). Fundamentos de Administración Financiera. Treceava Edición.

México: Mc Graw Hill.

En el área superior del diagrama mostramos la línea de tiempo regular del flujo de efectivo y, posteriormente, en la parte inferior izquierda, presentamos la solución.

➤ **SOLUCION NUMERICA:**

Como lo muestra la sección inferior de la línea de tiempo de flujo de efectivo, para determinar el VPN debemos calcular el valor presente de cada flujo de efectivo y sumar los



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



resultados. Si utilizamos la ecuación del VPN, la solución numérica del VPN del proyecto C es la siguiente:

$$\begin{aligned}
 PV_s &= \$(3\ 000) + \frac{\$1\ 500}{(1.10)^1} + \frac{\$1\ 200}{(1.10)^2} + \frac{\$800}{(1.10)^3} + \frac{\$300}{(1.10)^4} \\
 &= \$(3\ 000) + \$1\ 550(0.90909) + \$1\ 200(0.82645) + \$800(0.75131) + \$300(0.68301) \\
 &= \$(3\ 000) + \$1\ 363.64 + \$991.74 + \$601.05 + 204.90 \\
 &= \$161.33
 \end{aligned}$$

Desde luego, si la corriente de flujos futuros de efectivo fuera constante en lugar de variable, representaría una anualidad y sus cálculos se simplificarían aún más.

➤ **SOLUCION TABULAR.**

También podemos escribir la ecuación del VPN de la siguiente manera:

$$\begin{aligned}
 VPN &= \hat{F}\hat{E}_0 + \hat{F}\hat{E}_1(\text{PIVF}_{k,1}) + \hat{F}\hat{E}_2(\text{PIVF}_{k,2}) + \dots + \hat{F}\hat{E}_n(\text{PIVF}_{k,n}) \\
 &= \hat{F}\hat{E}_0 + \sum_{t=1}^n \hat{F}\hat{E}_t(\text{PIVF}_{k,t})
 \end{aligned}$$



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



$$\begin{aligned} \text{VPN}_s &= \$ (3\ 000) + \$1\ 500(0.9091) + \$1\ 200(0.8264) + \$800(0.7513) + \$300(0.6830) \\ &= \$ (3\ 000) + \$1\ 363.65 + \$991.68 + \$601.04 + \$204.90 \\ &= \$161.27 \text{ (diferencia por redondeo)} \end{aligned}$$

➤ **SOLUCION MEDIANTE CALCULADORA FINANCIERA:**

No es difícil calcular el VPN como se hizo con la línea de tiempo de flujo de efectivo, mediante las ecuaciones y una calculadora regular, junto con las tablas de tasas de interés. Sin embargo, la forma más eficiente para determinar el VPN es mediante el empleo de una calculadora financiera. Cada género de calculadoras ha sido configurada de una manera distinta, pero todas ellas tienen una sección de memoria denominada "registro de flujo de efectivo" que es utilizada para precisar los flujos de efectivo no uniformes tales como los del proyecto C (en oposición a los flujos de efectivo de las anualidades). El proceso de solución de la ecuación del VPN ha sido literalmente programado en las calculadoras financieras, por lo que, todo lo que usted tiene que hacer es registrar los flujos de efectivo (asegurándose de observar los signos) en el orden en el que ocurren, junto con el valor de $I = k$. En este momento, usted tendrá (en su calculadora) esta ecuación del proyecto C:

$$\text{VPN}_s = -3\ 000 + \frac{1\ 500}{(1.10)^1} + \frac{1\ 200}{(1.10)^2} + \frac{800}{(1.10)^3} + \frac{300}{(1.10)^4}$$



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Como se puede ver, la ecuación tiene una incógnita, el VPN. Todo lo que usted necesita hacer es solicitarle a su calculadora que resuelva la ecuación, para lo cual debe oprimir solo la tecla del VPN (y, en algunas calculadoras, la tecla de "calcúlese"). La respuesta, 161.33, aparecerá en la pantalla.

Si aplicamos el mismo proceso al proyecto L, determinantes que $VPN_L = 108.67$ dólares. Sobre esta base, ambos proyectos deberían ser aceptados si son independientes, pero el proyecto C debería ser el elegido si dichos proyectos fueran mutuamente excluyentes.

Si se observa la línea de tiempo del flujo de efectivo del proyecto C, se podrá ver que la razón por la que este tiene un VPN positivo se debe a que la inversión inicial de 3 000 dólares se recupera sobre una base del valor presente antes del final de la vida del proyecto. De hecho, si utilizamos el concepto del periodo de recuperación desarrollado en la sección anterior, podemos calcular el tiempo que se requerirá para recobrar el desembolso inicial de 3 000 dólares utilizando los flujos de efectivo descontados proporcionados en la línea de tiempo respectiva.

Así, la suma de los valores presentes de los flujos de efectivo de los tres primeros años es de 2 956.43 dólares, por lo tanto, la totalidad del costo de 3 000 dólares no se recupera sino hasta después de 3.2 años = 3 años + $[(\$3\ 000 - \$2\ 956.43)/\$204.90]$ años. Por



consiguiente, sobre la base del valor presente, se requieren 3.2 años para que el proyecto C recupere su costo original. Esto recibe el nombre de periodo de recuperación descontado del proyecto C, que no es otra cosa que el tiempo requerido para que los flujos de efectivo descontados del proyecto cubran el costo de la inversión. El periodo de recuperación descontado del proyecto L es de 3.90 años, por lo que el proyecto C es más aceptable. A diferencia del cálculo del periodo de recuperación tradicional expuesto en la sección anterior, el de recuperación descontado considera el valor del dinero a través del tiempo. Así, cuando se utiliza el método del periodo de recuperación descontado, un proyecto debería ser aceptado cuando su periodo de recuperación descontado sea inferior a su vida esperada porque, en tales casos, el valor presente de los flujos futuros de efectivo que se espera que genere el proyecto superan al costo inicial del activo (inversión inicial); es decir, $VPN > 0$.

4.3.1.3. Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Rosales (2006) menciona que la “Tasa Interna de Retorno se define como aquella tasa de descuento que hace igual a cero el valor actual de un flujo de beneficios netos, entendiéndose estos, como la diferencia entre los beneficios brutos menos los costos brutos actualizados”. Como criterio general debe compararse la TIR del proyecto con la tasa de descuento que mida el mejor rendimiento alternativo no aplicado. Si se tomara una tasa de descuento



hipotética, por ejemplo un 12% que es muy común, esta sirve de indicador o parámetro de toma de decisiones, tal como se ilustra a continuación:

➤ **Resultado Decisión.**

- TIR mayor que 12 % = Se acepta.
- TIR igual a 12 % = Es indiferente.
- TIR menor que 12 % = Se rechaza.

4.3.1.4. Periodo de Recuperación (PR).

Besley (2006) define al periodo de recuperación como “el número esperado de años que se requieren para recuperar la inversión original (el costo del activo), es el método más sencillo, y hasta donde sabemos, el método formal más antiguo utilizado para evaluar los proyectos de presupuesto de capital. Para calcular el periodo de recuperación de un proyecto, solo debemos añadir los flujos de efectivo esperados de cada año hasta que se recupere el monto inicialmente invertido en el proyecto. La cantidad total de tiempo,



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



incluyendo una fracción de un año en caso de que ello sea apropiado, que se requiere para recobrar la cantidad original invertida es el periodo de recuperación”.

El periodo de recuperación exacto puede determinarse mediante la siguiente formula:

$$\text{Periodo de recuperación} = \text{PR} = \left(\begin{array}{l} \text{Número de años antes} \\ \text{de la recuperación total} \\ \text{de la inversión original} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{Costo no recuperado al} \\ \text{inicio de la recuperación} \\ \text{total del año} \\ \hline \text{Flujos totales de efectivo} \\ \text{durante la recuperación} \\ \text{total del año} \end{array} \right)$$

Tanto para el proyecto C como para el L, el proceso que debe seguirse para calcular dicho periodo se presenta en forma de diagrama de abajo.

Proyecto C:

	0	1	2	PB _C	3	4
Flujo neto de efectivo	-3 000	1 500	1 200		800	300
Flujo neto de efectivo acumulativo	-3 000	-1 500	-300		500	800

Proyecto L:

	0	1	2	3	PB _L	4
Flujo neto de efectivo	-3 000	400	900	1 300		1 500
Flujo neto de efectivo acumulativo	-3 000	-2 600	-1 700	-400		1 100



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



El diagrama anterior muestra que el periodo de recuperación del proyecto C oscila entre dos y tres años, por lo tanto, mediante la, el periodo de recuperación exacto es de:

$$PR_s = 2 + \frac{300}{800} = 2.4 \text{ años}$$

Si aplicamos el mismo procedimiento al proyecto L, comprobaremos que el periodo de recuperación es de 3.3 años.

El empleo del periodo de recuperación para la toma de decisiones de presupuesto de capital se basa en la idea de que siempre será mejor recuperar el costo de (la inversión en) un proyecto lo más rápido posible. Por lo tanto, el proyecto C se considera mejor que el proyecto L porque tiene un periodo de recuperación más corto. Como regla general, un proyecto se considera aceptable si su periodo de recuperación es inferior al plazo máximo de recuperación de costos establecido por la empresa. Por ejemplo, si la empresa establece que los proyectos deberían tener un periodo de recuperación de tres años o menos, el proyecto C sería aceptable, lo que no sucedería con el proyecto L.

El método del periodo de recuperación es muy sencillo; esto explica por qué razón ha sido tradicionalmente una de las técnicas de presupuesto de capital más populares. Sin embargo, este enfoque pasa por alto el valor del dinero a través del tiempo, por lo que la dependencia exclusiva de este método puede conducir a la toma de decisiones



incorrectas, por lo menos si nuestra meta fuera la maximización del valor de la empresa. Si el proyecto tuviera un periodo de recuperación de tres años, conoceremos la rapidez con la cual la inversión inicial quedara cubierta por los flujos de efectivo esperados; pero esta información no nos indica si el rendimiento sobre el proyecto será suficiente para cubrir el costo de los fondos invertidos. Además, cuando se utiliza este método, los flujos de efectivo que superan dicho periodo se ignoran. Por ejemplo, "aun si el proyecto L tuviera un quinto año de flujos de efectivo de 50 000 dólares, su periodo de recuperación permanecería en 3.3 años, lo cual resulta ser menos deseable que el periodo de recuperación de 2.4 años para el proyecto C. Sin embargo, con la adición del flujo de efectivo adicional de 50 000 dólares, es más probable que el proyecto L sea el preferido.

4.3.1.5. Relación Beneficio-Costo (R/C).

La relación beneficio-costo, es la relación que permite evaluar la eficiencia de la utilización de los recursos de un proyecto, se obtiene al dividir la sumatoria de los beneficios y la sumatoria de los costos que se espera que se generen con el proyecto. El resultado indica la utilidad o el rendimiento que se obtendrá por cada unidad monetaria que se invierta en el proyecto, este resultado será:

- Si es igual a 1, su Valor Presente es cero.
- Si es mayor que 1, significa que su Valor Presente es positivo.



V. Conclusiones.

- Un proyecto de inversión es una propuesta que surge como resultado de estudio que la sustenta y está conformada por un conjunto determinado con acciones con el fin de lograr ciertos objetivos. Un Proyecto es un componente del proceso de Planificación, constituye un instrumento importante, pues al utilizarlo permite alcanzar crecimiento y desarrollo en mayor grado, expresado ello entre otros por: una mayor producción, más empleos, mejor salud y otros indicadores que evidencian bienestar, progreso y mejoras en los niveles de vida. El propósito de un proyecto de inversión es poder generar ganancias o beneficio adicionales a los inversionistas que lo promueven y como resultado de este, también se verán beneficiado los grupos o poblaciones a quienes va dirigido. Proyecto de inversión privada y pública.
- La evaluación del proyecto es un instrumento o herramienta que genera información, permitiendo emitir un juicio sobre la conveniencia y confiabilidad de la estimación preliminar del beneficio que genera el proyecto en estudio. La evaluación del proyecto surge de la necesidad de valerse de un método racional, que permita cuantificar las ventajas y desventajas que implica asignar recursos escasos, y de uso optativo a una determinada iniciativa, la cual necesariamente, deberá estar al servicio de la sociedad y del hombre que en ella vive.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- La Evaluación Financiera de un Proyecto es un resumen cuantitativo de todos los aspectos desarrollados en un Proyecto de Inversión. De esta forma se deben determinar los Flujos Netos del Inversionista que representan el resultado de restar el total de Entradas de Efectivo menos las Salidas de Efectivo. Luego estos resultados numéricos son evaluados en base las técnicas de Presupuesto de Capital, las cuales son: Valor Presente Neto (VPN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Periodo de Recuperación (PR) y la Relación Beneficio-Costo (R/C). Con los resultados de estos indicadores se determina de manera cuantitativa que tan viable o no es un proyecto de inversión, en otras palabras si generara los beneficios esperados por el inversionista que sean capaces de cubrir su inversión realizada.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



VI. Caso Práctico.

Un grupo empresarial familiar de experiencia en el ramo hotelero ha tomado la decisión de emprender el proyecto de creación de un hotel bajo el nombre de HOTEL ISGAB. Por lo cual han realizado el siguiente Estudio de Factibilidad.

La Inversión Total del Proyecto es de C\$ 6, 933,070.00, con un aporte propio del 54.94% y un 45.06% de Financiamiento Externo.

El proyecto se propuso en los primeros meses de 2014 para iniciar su ejecución en 2015 y tendría un horizonte de cinco años.

A continuación se presenta todo el contenido del Estudio de Factibilidad del Proyecto a través del cual se podrá determinar si es atractivo o no.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



5.1. Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el Año 2015.

5.1.1. Introducción.

La idea de crear un hotel surgió al comprobar que a Managua llegan visitantes de distintos departamentos y extranjeros que vienen a conocer las culturas de Nicaragua y que buscan un lugar donde hospedarse que les brinde comodidad y seguridad.

El proyecto tendrá un horizonte de cinco años, a partir de 2015.

5.1.2. Desarrollo.

El Primer hotel en el sector de la subasta carrete norte fue el hotel san José ubicado frente al distrito VI de la policía. Después de este nacieron el hotel Estelí y el hotel flores que nace con la revolución aproximadamente en los años 80.

En el área de la Carretera Norte cuenta con 47 de las principales industrias que existen en el país, lo cual constituye uno de los principales generadores de empleo de la ciudad capital. Entre las principales empresas se encuentran la Zona Franca.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Dada su ubicación, este distrito constituye la primera cara que percibe de Managua el visitante internacional, ya que en él se ubica la única entrada del aeropuerto hacia la ciudad. Además se perciben las visitas de los visitantes turistas nacionales.

La población del Distrito VI representa el 16% de los habitantes del municipio, que conforme a la delegación del Distrito VI se estiman en 195,794 habitantes al año 2011, de los cuales el 46% son hombres y el 54% mujeres. La edad media de la población del distrito es de 23 años, el 63.6% de la población es de 15 a 64 años, lo que origina una presión social de más empleos y servicios para estos adultos. El 33.0% de la población equivale a niños de 0 a 14 años y el 3.4% son personas de 65 a más años.

Tabla 1. Extensión Territorial y Población 2011 del Distrito VI

Indicador	Cantidad
Superficie	42 Km ² 16% del municipio
Población	195,794 habitantes 16% del total municipal
Densidad	4,662 habitantes por Km ²

Fuente: Delegaciones Distritales, ALMA



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



En base a la Metodología de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), el 46.7% de la población del Distrito VI es no pobre, el 30.4% es pobre no extremo y el 22.9% vive en situación de pobreza extrema, presentándose ésta principalmente en los asentamientos humanos espontáneos.

El total de viviendas particulares al año 2005 se estimaba en 31,069 de acuerdo al INIDE, de las cuales el 10.4% se consideró inadecuada por el material del techo, piso y paredes, un 30.0% por hacinamiento y el 7.7% con servicios básicos insuficientes. En el Distrito VI existían 31,815 hogares en el año según INIDE, comparándolo con la cantidad de viviendas particulares nos da un déficit simple de 746 para satisfacer un hogar por vivienda, también es importante señalar el uso cada vez mayor de la vivienda para actividades comerciales y de servicios, repercutiendo negativamente en el funcionamiento de las áreas habitacionales, como se observa en las vías principales de los barrios y residenciales del distrito.

En el área de la Carretera Norte cuenta con 47 de las principales industrias que existen en el país, lo cual constituye uno de los principales generadores de empleo de la ciudad capital. Entre las principales empresas se encuentran la Zona Franca, la Empresa Cervecera Nacional de Nicaragua, la Embotelladora Nacional de Nicaragua, Laboratorios Ramos, la SIEMENS, Tabacalera Nacional, CARNIC, entre otras.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



En este Distrito se encuentra la sede del poder Judicial, de MARENA, INAFOR y Ministerio de Salud.

5.1.3. Estudio de Factibilidad.

5.1.3.1. Objetivo del Estudio.

Determinar la viabilidad legal, financiera y de mercado, de crear un hotel en la subasta carretera norte y determinar las estrategias a emplearse para lograr posicionar en el mercado como la mejor opción para el turista.

5.1.3.2. Misión y Visión del Proyecto:

➤ **Misión**

Ofrecer todas las comodidades, con un ambiente familiar para hacer de la estadía del turista, tanto nacional como extranjero un momento inolvidable e incomparable.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



➤ **Visión**

Convertirnos en el hotel preferido por los turistas nacionales y extranjeros en un plazo de 5 años.

5.1.3.3. Naturaleza del Proyecto.

- Ofertaremos un servicio de hospedaje.
- Estará ubicado en carretera norte frente al BANCO LAFISE BANCENTRO Managua, Nicaragua.
- Ubicado en un lugar estratégico ya que es una zona de comercio.
- El hotel está distribuido por habitaciones unipersonales, matrimoniales y dobles.
- Será un hotel con un clima familiar.
- Se contara con una realización de publicidad por medio de mantas que serán ubicadas en puntos estratégicos para que los visitantes que llegan a Managua puedan percibirlos y así tener una mayor clientela.



Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB en el Municipio de Managua en el año 2015.



Por medio de nuestro servicio pretendemos cubrir las necesidades que pudieran surgir a sus futuros clientes, en relación al acogedor clima que se les brindara al ser hospedados, consiguiendo que incremente su productividad.

5.1.3.4. Estudio de Mercado.

5.1.3.4.1. El Producto.

El servicio a ofrecer como hotel se caracteriza por el servicio al cliente. Se ofrecerá una atención con las normas de limpieza adecuada e implantada por empresas como el MINSA para que sus clientes metas estén satisfechos con el servicio el cual será de manera eficiente y eficaz. Se cuenta con una apropiada cadena de proveedores, personal bien uniformado y calificado acorde al cliente y la ocasión, esto ayudara a que sea más competitivo el servicio dentro del mercado y hacer una mejor penetración en el mismo, llegando a un mejor alcance de sus objetivos como empresa y seguir creciendo cada día más.

Se cree que su principal ventaja competitiva, es contar con un grupo interdisciplinar, con el cual puede atender cordialmente a sus clientes de tal forma que siempre podrá brindarles una visión global de la atención calificada del personal.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



➤ Características de las habitaciones

- ✓ Aire Acondicionado
- ✓ Abanico
- ✓ Televisión por cable.
- ✓ Reservaciones
- ✓ Espejo
- ✓ Juegos de mesas.

➤ **Análisis FODA del hotel**

Fortaleza	Debilidad	Oportunidad	Amenaza
Infraestructura. Calidad del servicio. Ubicación. Tecnología de punta.	Falta de Experiencia.	Oferta turística. actual de la zona. Canal interoceánico.	Competidores ubicados en la misma zona.

Fuente: Elaboración Propia.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



➤ **Atención al cliente: Descripción**

Nombre de la Actividad	Descripción	tiempo	Recursos	Observaciones
			Humanos	
Recepción al cliente	Saludar y dar labienvenida al Hotel, dando a conocer el nombre y datos específicos del mismo. Preguntar el tiempo de estancia y posteriormente mostrar la habitación.	5min	Vigilante Botones Personal de limpieza Recepcionista Contador Administrador	El personal debe estar atento a la llegada del Cliente.

Fuente: Elaboración Propia.

Su mercado meta son personas pertenecientes a los departamentos de Nicaragua como rio blanco, Masaya, Bluefields, puerto cabeza, bonanza, etc. además de turistas y excursionistas, que se encuentran entre las edades de 18 años a más; de ambos sexos. El hotel está ubicado en carretera norte, subasta, frente al banco LAFISE BANCENTRO, esta plaza es de gran ayuda porque se encuentra en una ubicación transitada a la vista de todo público, y cercano a la



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



COTRAN (Mayoreo), también está ubicado cerca del aeropuerto por lo que espera que sus visitantes se hospeden en el hotel.

5.1.3.4.2. Demanda Turística.

La demanda turística es definida por la INTUR y se ha convertido en una de las principales actividades económicas más florecientes y dinámicas del mundo actual. Según la investigación realizada en los últimos dos años la actividad turística tiene una demanda que cubre todas las edades desde los 20 años hasta personas de la tercera edad.

Demanda según el origen y lugar de residencia

Turistas nacionales				Turistas extranjeros	
Puerto Cabeza	Corn Island	Rio Blanco	Quilali	Costa Rica	California
Bluefields	Chinandega	Tuéstepe	El Tuma, La Dalia	El Salvador	E.E.U.U
Bonanza	Laguna De Perla	León	Nindiri	Miami	Alemania
Siuna	Diriamba	Nueva Guinea	Masaya	España	Colombia
Nueva Segovia	Rosita	Tisma		Irak	



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



Jinotega	Jalapa	Kukra Hill		Panamá	
Estelí	Ciudad Darío	Chontales		Honduras	
Carazo	Granada	Rio San Juan		Canadá	
Managua	Tipi Tapa	Matiguás		Guatemala	
Mueye De Los Buelles	Somoto	San Juan Del Sur		Francia	
Chinandega	Muy Muy	Ocotol		Ecuador	
Juigalpa	Camuapa	Chichigalpa		Inglaterra	
Waspán	Prinza Polka	Telica		China	

Fuente: Elaboración Propia.

5.1.3.4.3. La Oferta.

Para estudiar la oferta turística de sus competidores la desglosamos en 4 apartados siendo estos la oferta turística, hotel Altamira, hotel flores, hotel Estelí y el hotel San José.

Hotel	Habitación doble	Habitación individual	Habitación matrimonial	fortaleza	Debilidad
Altamira	C\$600	C\$ 400	C\$ 500	*personal calificado	Precios altos



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Flores	C\$ 460	C\$ 200	C\$ 350	*Estructura grande	*Falta de aseo en las habitaciones
Estelí	C\$ 240	C\$ 180	C\$ 220	*ninguna	*poca visibilidad del turista. * estructura pequeña
San José	_	C\$ 200	C\$ 300	* mayor experiencia en el mercado	* mobiliarios viejos

Fuente: Elaboración Propia.

5.1.3.4.4. Precios del Producto.

En la determinación del precio de sus servicios se consideró que debido a que su estrategia está enfocada en la diferenciación, para poder lograr ofrecer servicios de calidad, debe de establecer precios que ayuden a cubrir los costos para poder satisfacer las necesidades del turista más exigente, por lo que sus clientes meta tendrán el poder adquisitivo suficiente para acceder a sus servicios.

- ❖ En base a los precios de los paquetes que ofrece la competencia.
- ❖ Forma de determinarlo: El precio está calculado en función de los costos fijos y variables.

A continuación se detallaran los precios del servicio del hotel ISGAB



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



	Precio	Características de la habitación
Camas sencillas	C\$ 300	abanico
Camas matrimoniales	C\$ 400	Televisor con cable, abanico
Camas dobles	C\$ 500	Televisor con cable, abanico

Fuente: Elaboración Propia.

5.1.3.5. Requerimiento de Personal y Costo.

Se ha estimado que se necesitará contar con una plantilla compuesta por 9 trabajadores, cada uno de los cuales tendrá asignadas, en función de su puesto de trabajo, ciertas tareas imprescindibles para el correcto desarrollo de la actividad.

5.1.3.6. Aspectos Legales.

5.1.3.6.1. Pasos para Constituir una Empresa en Nicaragua.

- Constituirse legalmente ante el registro público mercantil y de la propiedad mediante escritura de constitución.
- Obtener su número de Registro Único de Contribuyente (RUC) ante la Dirección General de Ingresos (DGI).



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- Otorgar Poder de Administración a su representante legal: En este caso una empresa con personería jurídica tiene la necesidad de tener un representante legal al cual deben otorgarle un poder de administración para todos los cometidos administrativos y legales de dicha empresa; en el caso de la empresa individual no es muy común el otorgamiento de este poder, ya que el mismo propietario y gerente es quien realiza personalmente todas las gestiones administrativas.

- Registrarse como contribuyente ante la Administración de Rentas de su área consultar en la oficina de atención al contribuyente, en que administración de rentas le corresponde registrarse y además registrar los libros contables cotidianos, un libro diario, un libro mayor y uno de actas. Estos libros e utilizaran para el registro contable de dicha empresa.

- Registrarse en la Alcaldía de Managua, para lo cual se debe presentar copia de escritura de constitución y los libros contables debidamente registrados en la Administración de Rentas.

- En la misma instancia (Alcaldía de Managua) de la Dirección General de Medio Ambiente y Urbanismo. En todo lo correspondiente a la gestión ambiental es necesario que libere el correspondiente AVAL AMBIENTAL DE MONITOREO para que el dueño



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



del negocio proceda a gestionar la renovación de la constancia de matrícula correspondiente al año deseado. Es importante mencionar que se les debe pagar una cuota a esta Dirección General de Medio Ambiente y Urbanismo, quienes brindan las inspecciones para que en las empresas cumplan un 100% de las recomendaciones orientadas.

- Una vez realizado estos pasos optara por inscribirse en la Ley sectorial que le corresponda según la naturaleza de su empresa.
- A continuación es necesario acudir a la instancia administrativa de la Policía Nacional Según su Distrito correspondiente, para que este otorgue el permiso o autorización para el expendio de bebidas alcohólicas.
- También se deberá acudir ante el MINSA (Ministerio de Salud), el cual según la razón del negocio, otorga la licencia sanitaria, la cual debe colocarse en un lugar visible y es uno de los requisitos indispensables para la renovación de matrícula.
- A si mismo se acudirá a la Dirección General de Bomberos de Nicaragua para que dicha institución inspecciones los negocios, y cercioren de que el local cumpla con los requisitos de seguridad en lo que se refiere a las instalaciones eléctricas, evacuación y



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



protección contra incendios. Esta inspección tiene como validez un año por tanto, es necesaria renovarla.

- También es necesario la obtención del Certificado, que es otorgado por el INSTITUTO NICAGUENSE DE TURISMO y estar inscrito en INTUR el negocio, en nuestro caso por ser un Hotel es necesario dicha constancia que también hay que pagar a esta institución de acuerdo a la tabla y a la inspección que estos realizan.

5.1.3.7. Estudio Financiero.

Toda la siguiente información está basada en datos hipotéticos.

La Inversión Total del Proyecto es de C\$ 6, 933,070.00, con un aporte propio del 54.94% y un 45.06% de Financiamiento Externo. A continuación se presenta todo el contenido de la Evaluación Financiera del proyecto para determinar si es atractivo o no.



Cuadro 1. Presupuesto de Inversión Total Requerida

Inversión	Total
Inversión Fija	C\$ 3124,070.00
Edificio	C\$ 1584,000.00
Terreno	C\$ 1056,000.00
Estructura y obra	C\$ 37,000.00
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	C\$ 10,000.00
Instalaciones eléctricas	C\$ 14,000.00
Equipos y mobiliarios	C\$ 423,070.00
Inversión Diferida	C\$ 9,000.00
Contrato diseño arquitectónico	C\$ 4,000.00
Obtención licencia de construcción	C\$ 5,000.00
Capital de Trabajo	C\$ 3800,000.00
Efectivo	C\$ 2500,000.00
Inventario	C\$ 1300,000.00
Inversión Total	C\$ 6933,070.00

Fuente: Elaboración Propia.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Cuadro 2. Presupuesto de Inversión Total Requerida y Fuentes de Financiamiento

Inversión	Aporte Propio	Financiamiento	Total
Inversión Fija			C\$ 3124,070.00
Edificio		C\$ 1584,000.00	
Terreno		C\$ 1056,000.00	
Estructura y obra		C\$ 37,000.00	
Instalaciones hidráulicas y sanitarias		C\$ 10,000.00	
Instalaciones eléctricas		C\$ 14,000.00	
Equipos y mobiliarios		C\$ 423,070.00	
Inversión Diferida			C\$ 9,000.00
Contrato diseño arquitectónico	C\$ 4,000.00		
Obtención licencia de construcción	C\$ 5,000.00		
Capital de Trabajo			C\$ 3800,000.00
Efectivo	C\$ 2500,000.00		
Inventario	C\$ 1300,000.00		
Inversión Total	C\$ 3809,000.00	C\$ 3124,070.00	C\$ 6933,070.00
Distribucion Porcentual	54.94%	45.06%	

Fuente: Elaboración Propia.



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



Cuadro 3. Depreciación, Amortización y Valor en Libros

Inversiones	Año de Adquisición	Valor/Importe	Vida Útil	Depreciación Anual	Años de Uso	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Comercial
Inversión Fija								
Edificio	0	C\$ 1584,000.00	10	C\$ 158,400.00	5	C\$ 792,000.00	C\$ 792,000.00	C\$ 1000,000.00
Estructura y obra	0	C\$ 37,000.00	20	C\$ 1,850.00	5	C\$ 9,250.00	C\$ 27,750.00	C\$ 25,000.00
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	0	C\$ 10,000.00	10	C\$ 1,000.00	5	C\$ 5,000.00	C\$ 5,000.00	C\$ 5,000.00
Instalaciones eléctricas	0	C\$ 14,000.00	10	C\$ 1,400.00	5	C\$ 7,000.00	C\$ 7,000.00	C\$ 70,000.00
Equipos y mobiliarios	0	C\$ 423,070.00	10	C\$ 42,307.00	5	C\$ 211,535.00	C\$ 211,535.00	C\$ 250,000.00
Inversión Diferida								
Contrato diseño arquitectónico	0	C\$ 4,000.00	5	C\$ 800.00	5	C\$ 4,000.00	C\$ -	
Obtención licencia de construcción	0	C\$ 5,000.00	5	C\$ 1,000.00	5	C\$ 5,000.00	C\$ -	
Totales				C\$ 206,757.00			C\$ 1043,285.00	C\$ 1350,000.00

Ingreso por Venta de Activo

Valor Comercial	C\$ 1,350,000.00
(Menos) Valor en Libros	C\$ 1,043,285.00
Ganancia	C\$ 306,715.00
(Menos) IR (30%)	C\$ 92,014.50
Ganancia Neta	C\$ 214,700.50
(Mas) Valor en Libros	C\$ 1,043,285.00
Ingreso Neto	C\$ 1,257,985.50

Fuente: Elaboración Propia.



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



Cuadro 4. Calendario de pago

PERIODO	AMORTIZACIÓN	INTERÉS	CUOTA	SALDO
0	-	-	-	C\$ 3124,070.00
1	C\$ 380,657.74	C\$ 781,017.50	C\$ 1161,675.24	C\$ 2743,412.26
2	C\$ 475,822.18	C\$ 685,853.07	C\$ 1161,675.24	C\$ 2267,590.09
3	C\$ 594,777.72	C\$ 566,897.52	C\$ 1161,675.24	C\$ 1672,812.37
4	C\$ 743,472.15	C\$ 418,203.09	C\$ 1161,675.24	C\$ 929,340.22
5	C\$ 929,340.19	C\$ 232,335.05	C\$ 1161,675.24	C\$ 0.03
TOTAL	C\$ 3124,069.97	C\$ 2684,306.23	C\$ 3485,025.72	PAGADO

Cálculo de cuota:

$$CUOTA = \text{PRINCIPAL} \left\{ \frac{\text{Interés}}{1 - (1 + \text{Interés})^{-N}} \right\}$$

PRINCIPAL =
Interés = 25% Anual
N= 3 Periodos

$$CUOTA = 3,124,070.00 \left\{ \frac{0.25}{1 - (1 + 0.25)^{-5}} \right\}$$

$$CUOTA = 1,161,675.24$$

Fuente: Elaboración Propia.



Cuadro 5. Proyección de Ingresos Totales

De acuerdo a una estimación realizada, se determino que el hotel puede obtener tres millones y medio de córdobas el primer año de operación y que podría crecer en un 15 % para los siguientes.

Años	Años de Vida del Proyecto	Ingresos Totales Proyectados
Año 2014	0	
Año 2015	1	C\$ 3500,000.00
Año 2016	2	C\$ 4025,000.00
Año 2017	3	C\$ 4628,750.00
Año 2018	4	C\$ 5323,062.50
Año 2019	5	C\$ 6121,521.88

Fuente: Elaboración Propia.



**Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.**



Cuadro 6. Programa de Egresos Anuales del Proyecto

Concepto/Año	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costos Generales	C\$ 200,000.00				
Depreciaciones y Amortizaciones	C\$ 206,757.00				
Pago de Cuotas a Préstamo	C\$ 1161,675.24				
Gastos de Administración	C\$ 80,000.00				
Gastos de Mercadeo	C\$ 120,000.00				
Total de Gastos	C\$ 1768,432.24				

Fuente: Elaboración Propia.

5.1.3.7.1. Análisis del Valor Presente Neto de los Flujos de Fondos del Proyecto.

Cuadro 7. Flujos de Fondos del Proyecto

Concepto / Año	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Total de Ingresos		C\$ 3500,000.00	C\$ 4025,000.00	C\$ 4628,750.00	C\$ 5323,062.50	C\$ 6121,521.88
(Menos) Total de Costos		C\$ 1768,432.24				
Utilidad Antes de Impuestos		C\$ 1731,567.76	C\$ 2256,567.76	C\$ 2860,317.76	C\$ 3554,630.26	C\$ 4353,089.64
(Menos) Impuestos (IR = 30%)		C\$ 519,470.33	C\$ 676,970.33	C\$ 858,095.33	C\$ 1066,389.08	C\$ 1305,926.89
Utilidad después de Impuestos		C\$ 1212,097.43	C\$ 1579,597.43	C\$ 2002,222.43	C\$ 2488,241.18	C\$ 3047,162.74
(Mas) Valor Comercial de Activos						C\$ 1257,985.50
(Menos) Total de Inversiones	C\$ (6933,070.00)					
(Mas) Préstamo Recibido	C\$ 3124,070.00					
Flujo Neto del Inversionista	C\$ (3809,000.00)	C\$ 1212,097.43	C\$ 1579,597.43	C\$ 2002,222.43	C\$ 2488,241.18	C\$ 4305,148.24

Fuente: Elaboración Propia.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Año	Flujo Neto del Inversionista
0	C\$ (3,809,000.00)
1	C\$ 1,212,097.43
2	C\$ 1,579,597.43
3	C\$ 2,002,222.43
4	C\$ 2,488,241.18
5	C\$ 4,305,148.24

La tasa de rentabilidad esperada está determinada de la siguiente forma:

$r = \text{Tasa de Rentabilidad Esperada} =$

Rentabilidad de Títulos del BCN + Inflación + Riesgo Propio del Proyecto

$9\% + 15.95\% + 5.05\%$

$r = 30\%$

$$\begin{aligned} \text{VPN} = & \text{C\$ } (3,809,000.00) + (\text{C\$ } 1,212,097.43) (1+0.30)^{-1} + (\text{C\$ } 1,579,597.43) (1+0.30)^{-2} \\ & + (\text{C\$ } 2,002,222.43) (1+0.30)^{-3} + \text{C\$ } 2,488,241.18 (1+0.30)^{-4} \\ & + \text{C\$ } 4,305,148.24 (1+0.30)^{-5} \end{aligned}$$



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



$$\text{VPN} = \text{C\$ } (3, 809,000.00) + \text{C\$ } 932,382.64 + \text{C\$ } 934,673.04 + \text{C\$ } 911,343.85 \\ + \text{C\$ } 871,202.40 + \text{C\$ } 1, 159,501.59$$

$$\text{VPN} = \text{C\$ } (3, 809,000.00) + \text{C\$ } 4, 809,103.52$$

$$\text{VPN} = \underline{\text{C\$ } 1, 000,103.51}$$

- El Proyecto se acepta ya que el VPN es positivo, por lo que es atractivo y debe ser ejecutado. Lo anterior debido a que la inversión generará un rendimiento mayor de lo que se necesita para reembolsar los fondos proporcionados por los inversionistas y este rendimiento excesivo se acumulara para los inversionistas del proyecto. Por consiguiente, si el proyecto se asume la posición de los accionistas mejorara ya que el valor de la empresa será mayor.

5.1.3.7.2. Análisis de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

$$\text{TIR} = i_1 + \frac{(i_2 - i_1) (\text{VPN}_1)}{\text{VPN}_1 + |\text{VPN}_2|}$$

$$i_2 = 41\%$$



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



$$\begin{aligned} \text{VPN}_2 = & \text{C\$ } (3, 809,000.00) + (\text{C\$}1, 212,097.43) (1+0.41)^{-1} + (\text{C\$ } 1, 579,597.43) (1+0.41)^{-2} \\ & + (\text{C\$ } 2, 002,222.43) (1+0.41)^{-3} + \text{C\$ } 2, 488,241.18 (1+0.41)^{-4} \\ & + \text{C\$ } 4, 305,148.24) (1+0.41)^{-5} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VPN}_2 = & \text{C\$ } (3, 809,000.00) + \text{C\$ } 859,643.56 + \text{C\$ } 794,526.14 + \text{C\$ } 714,257.79 \\ & + \text{C\$ } 629,529.41 + \text{C\$ } 772,489.43 \end{aligned}$$

$$\text{VPN}_2 = \text{C\$ } (3, 809,000.00) + \text{C\$ } 3, 770,446.03$$

$$\text{VPN}_2 = \text{C\$ } (38,553.97)$$

$$\text{TIR} = 0.30 + \frac{(0.41 - 0.30) (\text{C\$ } 1, 000,103.51)}{\text{C\$ } 1, 000,103.51 + \text{C\$ } (38,553.97)}$$

$$\text{TIR} = 0.30 + 0.105916905$$

$$\text{TIR} = 0.405916905$$

$$\text{TIR} = \underline{40.5917\%}$$

- El Proyecto se acepta ya que la TIR (45.5917%), es mayor que la tasa de rendimiento esperada (30%), el proyecto debe ejecutarse ya que se obtendrá un mayor rendimiento



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



tras el desarrollo de la inversión. En otras palabras el proyecto es considerado económicamente viable, esto hará que se incremente la riqueza de los inversionistas y que el rendimiento de la inversión será superior al costo de los fondos empleados para financiar el proyecto; lo que terminará con un superávit.

5.1.3.7.3. Relación Beneficio Costo.

Relación Beneficio Costo = VPN Beneficios/ VPN Costos

Relación Beneficio Costo = C\$ 4, 809,103.52 / C\$ 3, 809,000.00

Relación Beneficio Costo = 1.2625

- El proyecto se acepta ya que el VPN Beneficios es mayor que el VPN Costos. El proyecto es económicamente aceptable para los flujos netos de los inversionistas y la tasa de descuento aplicada.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



5.1.3.7.4. Periodo de Recuperación.

Año	Flujo Neto del Inversionista al 30% de Tasa de Rentabilidad Esperada	Flujo Acumulado
0	C\$ (3, 809,000.00)	C\$ (3, 809,000.00)
1	C\$ 932,382.64	C\$ (2,876,617.36)
2	C\$ 934,673.04	C\$ (1,941,944.32)
3	C\$ 911,343.85	C\$ (1,030,600.47)
4	C\$ 871,202.40	C\$ (159,398.07)
5	C\$ 1, 159,501.59	Se requiere un 13.75% para convertir el flujo en positivo.

La Inversión Inicial del Proyecto se recuperara en cuatro años y 1 meses (7 meses corresponden al resultado de multiplicar 0.137471195 por 12). El proyecto es aceptable ya que los costos incurridos en el proyecto podrán recuperarse en un periodo inferior al número de años previamente establecidos para el desarrollo del mismo.

5.1.4. Conclusiones.

De acuerdo a los resultados obtenidos del Estudio de Factibilidad sobre el Proyecto del Hotel ISGAB, se recomienda llevar a cabo la inversión, ya que según los aspectos de Mercado, Legal y Financiero indican que el proyecto es atractivo y que a lo largo de su ejecución se podrá recuperar la inversión realizada al inicio del mismo. Los principales indicadores financieros-económicos arrojan los siguientes resultados:



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



<i>Indicadores Financieros de Evaluación de Proyecto de Inversión</i>		
<i>Indicador</i>	<i>Resultado</i>	<i>Criterio de Decisión</i>
<i>VPN</i>	<i>CS 1, 000,103.51</i>	<i>Se acepta ya que el VPN es positivo</i>
<i>TIR</i>	<i>40.5917%</i>	<i>Se acepta ya que la TIR (40.59%), es mayor que la tasa de rendimiento esperada (30%)</i>
<i>RBC</i>	<i>1.2625</i>	<i>Se acepta ya que el VPN Beneficios es mayor que el VPN Costos</i>
<i>PR</i>	<i>Cuatro años y 1 meses</i>	<i>Se acepta ya que el proyecto se recuperara antes del término de la vida del proyecto.</i>



VII. Referencias Bibliográficas.

- Beristain, M. (1996). Guía para Formular y Evaluar Proyectos de Inversión/Desarrollo Empresarial y Recurso Humano. Guatemala: DES-EM-REC.
- Besley, S, Brigham, E. (2006). Fundamentos de Administración Financiera. Treceava Edición. México: Mc Graw Hill.
- Chain, S, N, Chain, R. (2008). Preparación y Evaluación de Proyectos. Décima Edición. México: PEARSON Educación.
- ECO-FINANZAS. (2014). Relacion Beneficio-Costo. Recuperado desde el Sitio Web: http://www.eco-finanzas.com/diccionario/R/RELACION_BENEFICIO-COSTO.htm
- Padilla, M. (2006). Formulación y Evaluación de Proyectos. México: Editorial McGraw-Hill.



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



- MONOGRAFÍAS. (2014). Procedimientos de Evaluación y Formulación de Proyectos. Recuperado desde el Sitio Web: <http://www.monografias.com/trabajos64/procedimientos-formulacion-evaluacion-proyectos/procedimientos-formulacion-evaluacion-proyectos2.shtml>

- Rosales, R. (2000). Formulación y Evaluación de Proyectos. Costa Rica: Instituto Centroamericano de Administración, ICAP.

- SCRIBD. (2014). Preparación y Presentación de Proyectos de Inversión. Recuperado desde el Sitio Web: <http://es.scribd.com/doc/6861045/Preparacion-y-Presentacion-de-Proyectos-de-Inversion>

- Urbina, G. (1995). Evaluación de Proyectos. Tercera Edición. México: Editorial MacGraw-hill.



VIII. Anexos

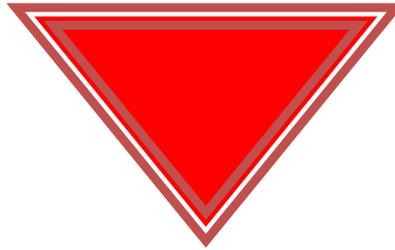
A N E X O S



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Anexo Número Uno



Planos de Cuartos del Hotel



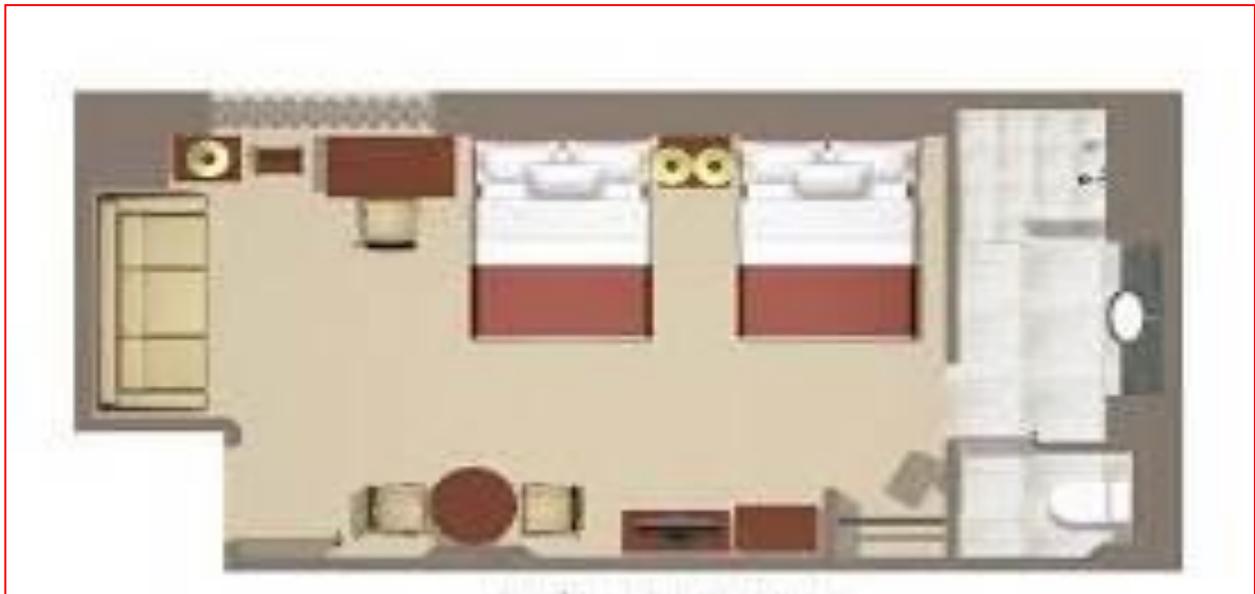
*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Cama Matrimonial



Camas Dobles



Bra. Isora de los Ángeles García Ordeñana

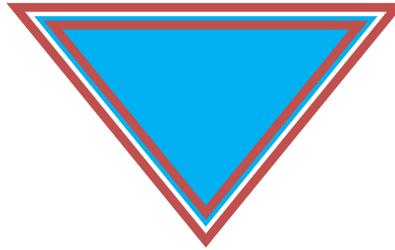
Bra. Gabriela ILeana Mc.Elroy Triguero



*Estudio de Factibilidad para la Creación del Hotel ISGAB
en el Municipio de Managua en el año 2015.*



Anexo Número Dos



Versión Digital del Trabajo

