

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 LICENCIADA
EN BANCA Y FINANZAS**

TEMA

FINANZAS

SUBTEMA

**EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN “HOTEL LAS
PALMERAS” PERTENECIENTE A INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.
COMPRENDIDO EN EL PERÍODO 2015-2022.**

AUTORA

BRA. ISOLIETH MARÍA RIVAS MARTÍNEZ

TUTORA

MSC. ADA OFELIA DELGADO RUZ

MANAGUA, NICARAGUA 2016



i. Dedicatoria

El presente trabajo lo dedico primeramente a Dios, que me ilumino, me dio fortaleza y sabiduría en este largo camino de preparación profesional, dándome salud y vida para concluir mis estudios, a mi madre que día a día me motivo a seguir adelante, brindándome su apoyo incondicional a lo largo de la carrera, a mi abuela quien en cada etapa de mi vida profesional ha estado junto a mí para brindarme su apoyo incondicional en todos los aspectos de mi vida, y a todas las personas que colocaron un granito de arena en mi camino para llegar a la meta de finalizar mis estudios.



ii. Agradecimiento

Agradezco a Dios padre celestial que me permitió llegar a esta etapa de mi vida tan importante, que marca la diferencia de quien era antes y quien seré después, por darme salud y vida, por protegerme siempre y por darme la sabiduría y entendimiento para ser una buena profesional, a mi madre quien me apoyo a lo largo de mi carrera de manera incondicional, alentándome cada día a llegar a cumplir mis sueños, dándome su amor cada día, a mi abuela quien ha sido parte fundamental de mi vida en todas sus etapas en las cuales siempre me brindó su apoyo y comprensión, a mi novio Moisés Palacios quien me brindó todo su apoyo para la elaboración del presente trabajo y a todas las personas que de alguna manera aportaron algo a mi desarrollo profesional.



iii. Valoración del docente

Managua, Nicaragua, 30 de abril de 2016.

Msc. Álvaro Guido Quiroz

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Su Despacho.

Estimado Maestro Guido:

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: Finanzas y el sub-tema **“Evaluación financiera del proyecto de inversión “Hotel Las Palmeras” comprendido en el período 2015-2022”**, presentado por la bachiller: Isolieth María Rivas Martínez Carnet No. 11-20451-2, para optar al título de Licenciada en Banca y Finanzas.

Este Informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la Normativa para las modalidades de Graduación como formas de culminación de estudios, Plan 1999, de la UNAN-Managua.

Solicito a usted fijar fecha de defensa según lo establecido para tales efectos.

Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

MSc. Ada Ofelia Delgado Ruz

Tutor



iv. Resumen

Inversiones Caribbean, S.A. es una compañía desarrolladora de centros comerciales y proyectos habitacionales, en la actualidad desea realizar un proyecto hotelero, el que trata de la construcción de un hotel ubicado en la Isla de Ometepe, por tanto, desea conocer su situación financiera real actual y de igual manera es de importancia para la empresa la evaluación financiera del proyecto Hotel Las palmeras.

Para la realización de la evaluación financiera de la empresa y del proyecto de inversión se tomaron en cuenta una serie de teorías fundamentales que fueron obtenidas de diversas fuentes informativas como, libros, páginas web y aplicación de conocimientos propios, se estudiaron y analizaron los diferentes métodos, herramientas e instrumentos financieros por medio de los cuales se llevó a cabo, el diagnóstico financiero de la empresa Inversiones Caribbean, S.A. donde mostró encontrarse en una situación favorable según los indicadores y el análisis financieros aplicados y la evaluación financiera del proyecto de inversión Hotel las palmeras aplicando una serie de técnicas y métodos financieros, matemáticos, contables y de mercado.

Los estudios aplicados en el caso práctico que se presenta en el trabajo dieron como resultado que el proyecto de inversión Hotel Las Palmeras es viable técnica y financieramente obteniendo rendimientos satisfactorios sobre su inversión inicial con una tasa interna de retorno de 31% y una relación de los beneficios sobre los costos de \$2.36, es decir \$1.36 de rendimiento por tanto el proyecto es viable. Y que la empresa Inversiones Caribbean, S.A tiene una tendencia de mejorar tanto sus niveles de liquidez como de rentabilidad, manteniendo un nivel de endeudamiento razonable.

Índice

i.	Dedicatoria.....	i
ii.	Agradecimiento	ii
iii.	Valoración del docente	iii
iv.	Resumen.....	iv
I.	Introducción	1
II.	Objetivos	2
2.1	Objetivo general	2
2.2	Objetivos específicos	2
III.	Justificación.....	3
IV.	Desarrollo del subtema	4
4.1	Finanzas	4
4.2	Estados financieros	5
4.3	Financiamiento.....	8
4.4	Diagnóstico financiero	10
4.5	Análisis financiero.....	11
4.6	Índices financieros y herramientas financieras.....	14
4.7	Generalidades de proyectos	24
4.7.1	Proyecto.	24
4.7.2	Foda.....	26
4.7.3	Las cinco fuerzas de Michael Porter.	28
4.7.4	Estudios de factibilidad de proyectos.	31
4.7.5	Indicadores financieros.....	34
4.7.6	Proyecciones financieras.....	40
V.	Caso práctico	42
5.1	Perfil de la empresa	42
5.2	Historia de la empresa	42
5.3	Misión.....	43
5.4	Visión.....	43
5.5	Valores	44



5.6	Problema.....	46
5.7	Evaluación de la empresa Inversiones Caribbean, S.A.	48
5.7.1	Interpretación de los análisis e índices financieros.	48
5.7.2	Índices Financieros.	54
5.7.3	Ciclo de conversión del efectivo (CCE).	59
5.7.4	Modelo DuPont.....	59
5.7.5	Diagnóstico.....	61
5.8	Proyecto	62
5.8.1	Foda.	63
5.8.2	Las cinco fuerzas de Michael Porter aplicadas al “Hotel Las Palmeras”.....	65
5.8.3	Estudio de mercado Hotel Las Palmera.....	69
5.8.4	Estudio técnico Hotel Las Palmeras.	81
5.8.5	Estudio financiero Hotel las palmeras.	90
5.8.5.1	<i>Elementos de Infraestructura y Estructura.</i>	<i>90</i>
5.8.5.2	<i>Mobiliarios y Equipos.</i>	<i>91</i>
5.8.5.3	<i>Otros Mobiliarios y Utensilios.</i>	<i>92</i>
5.8.5.4	<i>Intangibles.....</i>	<i>92</i>
5.8.5.5	<i>Gastos de Constitución.....</i>	<i>93</i>
5.8.5.6	<i>Inversión Total.</i>	<i>93</i>
5.8.5.7	<i>Depreciación y Amortización.....</i>	<i>94</i>
5.8.5.8	<i>Financiamiento de Terceros.....</i>	<i>96</i>
5.8.5.9	<i>Flujo de Efectivo del Proyecto.....</i>	<i>98</i>
5.8.6	<i>Indicadores financieros.</i>	<i>99</i>
5.8.6.1	<i>Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC).</i>	<i>99</i>
5.8.6.2	<i>Flujos descontados, valor actual neto, tasa interna de retorno, relación beneficio costo y periodo de recuperación.</i>	<i>100</i>
5.8.6.3	<i>Resultados de los Indicadores Financieros.....</i>	<i>102</i>
VI.	Conclusión	106
VII.	Bibliografía	107
Anexos		112

I. Introducción

El presente trabajo es de importancia porque a través de él se enriquecerán los conocimientos con un amplio contenido financiero conceptual y práctico sobre evaluaciones financieras, tanto para una empresa, así como también para un proyecto de inversión, de manera que con esto se llevarán los conocimientos más allá de lo teórico.

El propósito del trabajo investigativo es realizar la evaluación financiera del proyecto de inversión Hotel Las Palmeras comprendido en el periodo 2015-2022, para lo que se realizará primeramente un diagnóstico financiero de la empresa Inversiones Caribbean, S.A. quien es la empresa inversora, de la misma manera se estudiarán las generalidades de proyectos, se analizarán los métodos para la evaluación financiera, abordando los aspectos técnicos y de mercado, poniendo en práctica lo anterior mediante la elaboración y solución de un caso práctico. Siendo fuentes de información muy importantes para su realización, libros, páginas web, leyes y la aplicación de conocimientos propios sobre el tema.

El trabajo está compuesto por una estructura de siete acápites siendo el primero la introducción, el segundo contiene la justificación es decir el porqué de la realización, en el tercero se encuentran los objetivos del trabajo, el cuarto contiene el desarrollo del subtema en el que se incluye una serie de teoría importante para su realización, el quinto contiene el caso práctico donde se aplican todos los conocimientos adquiridos en el desarrollo del subtema, en el sexto se encuentra la conclusión donde se hace énfasis a los resultados obtenidos de la investigación y como séptimo las referencias bibliográficas.

II. Objetivos

2.1 Objetivo general

Valorar la situación financiera del proyecto de inversión “Hotel Las Palmeras” comprendido en el período 2015-2022.

2.2 Objetivos específicos

- Estudiar las generalidades de la evaluación financiera de proyectos de inversión.
- Analizar los métodos para evaluar financieramente el proyecto.
- Realizar un diagnóstico de la empresa Inversiones Caribbean, S.A.
- Abordar los aspectos de mercado, técnico para la implementación del proyecto Hotel Las Palmeras.
- Presentar un caso sobre la evaluación financiera del proyecto “Hotel Las Palmeras”.

III. Justificación

El presente trabajo investigativo es elaborado con el fin de fortalecer los conocimientos adquiridos y de igual manera obtener nuevos conocimientos, que servirán para mi desarrollo profesional, Además es de importancia porque por medio de la investigación se dará respuesta a la situación financiera de una empresa inversora y a la ejecución del proyecto de alojamientos turísticos, cuya ubicación será la Isla de Ometepe de Nicaragua, la cual cuenta con bellezas naturales inigualables y tiene una gran afluencia de turistas, por lo que muchas empresas turísticas desean llevar a cabo proyectos hoteleros en la zona. Al realizar esta investigación se podrá poner en práctica los conocimientos obtenidos a lo largo de la carrera universitaria.

El beneficio que dejará la realización de esta investigación será a futuras generaciones de estudiantes que deseen llevar a cabo trabajos investigativos sobre la ejecución de proyectos hoteleros, los cuales podrán consultar el trabajo para recolectar datos de importancia para sus investigaciones y ampliar sus conocimientos con la investigación realizada. Por medio de la realización de este estudio investigativo se obtendrá un conocimiento amplio del sector turístico y de lo que implica una inversión hotelera, así como también resaltar las riquezas naturales que posee la Zona y fomentar el cuidado y preservación de las riquezas naturales, servirá para conocer la importancia de ofrecer un servicio de calidad que logre satisfacer las necesidades de un mercado de turistas extranjeros y nacionales, además se podrá determinar y analizar si el proyecto Hotel las Palmeras será efectivo ante un mercado tan exigente y creciente como con el que se cuenta hoy en día.

IV. Desarrollo del subtema

4.1 Finanzas

“Las finanzas se define como el arte y la ciencia de administrar el dinero” (Gitman y Zutter, 2012, p. 3). Las finanzas son una rama de la economía que se encarga de estudiar la manera de obtener, gestionar e invertir el dinero; es por medio de ella que podemos tomar decisiones de inversiones, porque describen el funcionamiento de una empresa en cuanto a eficiencia y eficacia, de tal manera que se puede analizar la viabilidad económica y rentable de inversiones futuras.

Las finanzas están enfocadas en todos los recursos económicos que esta requiere para el desarrollo de sus actividades; toma en cuenta a otras ciencias, como lo son: la economía, al tomar como herramientas las distintas teorías que de esta existen por ejemplo la oferta, la demanda, los costes marginales, la inflación, la devaluación, entre otros, con las matemáticas al tomar en cuenta el valor del dinero en el tiempo, con la administración, al enfocarse en la gestión y aplicación eficiente y eficaz de los recursos financieros de una empresa, el marketing al evaluar aspectos de importancia de una empresa como lo es la relación que esta tiene con los clientes como, el credito que se le otorga a estos, porque las marcas de una empresa son de vital importancia en la medición de su valor por parte de los inversionistas.

Las finanzas son de mucha importancia, al ser una base para la toma decisiones, es significativo en cuanto a cómo se puede incrementar el dinero de los inversionistas y en qué y de qué manera se debe de invertir el dinero, por ello las finanzas son una clave primordial en las decisiones financieras.



Las finanzas es una ciencia y un arte, una ciencia porque hace uso de las ciencias exactas que son las matemáticas, las estadísticas entre otras, y es un arte porque depende del criterio de la persona que realiza la evaluación financiera.

4.2 Estados financieros

Los estados financieros son los registros donde se plasma la vida de la empresa, es decir el comportamiento que esta tiene en lo que se refiere a su actividad operativa, dichos estados son un aserie de registros contables periódicos, verdaderos y coherentes a través de los cuales se conoce la situación financiera presente y posiblemente la situación futura de una empresa. Los estados financieros son necesarios para el desarrollo de una gestión financiera, para los inversores, acreedores y aún más necesarios para la propia compañía.

“Los estados financieros representan la información que el usuario general requiere para la toma de decisiones económicas. La información debe de ser confiable, relevante, comparable y comprensible” (Lara y Ramírez, 2008, p. 50).

Existen cuatro estados financieros básicos y vitales, estos son:

- Estado de situación financiera.
- Estado de resultado.
- Estado de flujo de efectivo.
- Estado de cambio en el patrimonio.



4.2.1 Estado de situación financiera.

Es aquel que muestra los recursos que posee una empresa, así como también muestra las obligaciones que esta tiene a corto y largo plazo, mostrando de igual manera el patrimonio o capital contable a una fecha específica.

El estado de situación financiera es un estado financiero fundamental donde se puede conocer como está organizada una empresa en cuanto a los recursos financieros, forma de operación y principales inversiones existentes. También se conoce el comportamiento de una empresa en lo referente a la eficiencia y eficacia en la implementación y asignación de recursos.

En pocas palabras se asemeja a una radiografía de una empresa, está compuesto por las cuentas de activos, pasivos y patrimonio. Cada una de ellas expresadas en números tanto los derechos (activos), las obligaciones (pasivos) así como el patrimonio.

4.2.2 Estado de resultado.

Es el estado en el cual se muestran los resultados de un periodo específico provenientes de la realización de las actividades operativas de una empresa, indicando y detallando los ingresos, costos y gastos que se tuvieron. A través del estado de resultado se conocen las utilidades o pérdidas netas resultantes de las operaciones de un periodo y complementa al estado de situación financiera.

El objetivo fundamental de los estados financieros es brindar la información financiera necesaria tanto para la toma de decisión de inversiones de la empresa, así como para la optimización de recursos, otro objetivo es proporcionar los elementos



necesarios para la confiabilidad de la información financiera, mostrando la vulnerabilidad, puntos fuertes y débiles de una empresa.

La importancia de los estados financieros recae en la información que estos brindan, que es de vital importancia para la obtención de financiamientos y de igual manera para el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

4.2.3 Estado de flujo de efectivo.

Es un estado de suma importancia para el análisis financiero, porque muestra el efectivo real con que cuenta la empresa para el desarrollo de sus actividades. Está conformado por, actividades de operación, inversión y financiación.

Según Lara y Ramírez. (2008). el estado de flujo de efectivo es aquel donde se indican los movimientos, es decir los cambios que ocurren al utilizar los recursos de la empresa y las fuentes de financiación, lo que da un cambio a la situación financiera de la empresa.

En conclusión, el estado de flujo de efectivo es aquel que muestra la variación de entrada y salida de efectivo en un periodo determinado, por tanto, se puede considerar como un indicador de liquidez de la empresa, por lo que podemos decir que mide la capacidad de generar efectivo. Es muy importante tener en cuenta su resultado para la toma de decisión de inversión para conocer la generación positiva o negativa de flujos de efectivo para cumplir con las obligaciones adquiridas por una empresa en el corto plazo.

4.2.4 Estado de cambio en el patrimonio.

El estado de cambio en el patrimonio es aquel que tiene como objetivo mostrar las variaciones que los diferentes elementos que componen el patrimonio han sufrido en un periodo determinado, este estado es de importancia porque busca explicar y analizar las variaciones lo que la ocasiono y los efectos que estas podrían tener en las estructuras financieras de la empresa.

Algunas variaciones que revela el estado de cambio en el patrimonio es la distribución de utilidades o excedentes durante un periodo, variación en la reserva de la empresa, así como también la variación en el capital social mismo, por dichas variaciones el estado de cambio en el patrimonio se considere un estado financiero básico.

4.3 Financiamiento

El financiamiento es un medio o mecanismo para obtener recursos económicos, los que pueden ser invertidos en proyectos o adquirir bienes; a través del financiamiento las empresas pueden mantener una estabilidad y eficiencia económica, planear a futuro y expandirse. Existen diferentes tipos de financiamiento a corto y largo plazo.

4.3.1 Financiamiento corto plazo.

El financiamiento a corto plazo es aquel cuya característica principal es el período que se tiene para pagarlo, por lo general es un plazo menor a un año, este financiamiento está orientado al mantenimiento de las operaciones diarias de una empresa, lo que es vital para la misma, se debe de tener en cuenta que este financiamiento exigirá un pago futuro de un monto principal que fue otorgado, más una cantidad determinada de interés, los que

irán en dependencia del monto principal y el periodo de tiempo solicitado para realizar el pago.

El financiamiento a corto plazo es una de las opciones más viables para realizar las actividades económicas de una manera eficiente, utilizando al máximo los recursos obtenidos para obtener beneficios futuros.

4.3.2 Financiamiento a largo plazo.

El financiamiento largo plazo es aquel que se adquiere con la visión de realizar una inversión de la que se obtendrán beneficios económicos.

La característica principal de este tipo de financiamiento es que la realización del pago es a futuro, en un plazo mayor a un año, cuyo monto principal debe pagarse en los plazos establecidos al momento de adquirir la obligación más una cantidad determinada de intereses que van de acuerdo con el monto principal de la deuda.

Este tipo de financiamiento es uno de los más usados para la inversión en proyectos los cuales prometen ser rentables, por tanto, el financiamiento es una ayuda necesaria para llevar a cabo la realización de proyectos que una empresa desea.

4.4 Diagnóstico financiero

Un diagnóstico financiero es el análisis cualitativo que se hace de la información financiera de una empresa, en el que se puede observar el estado actual de la misma de una manera amplia y enfocada en cada elemento que conforma la estructura financiera de una empresa.

Para disponer de una información económica-financiera fiable es necesario un diagnóstico financiero, porque este incide en la toma de decisiones de una empresa, tanto comerciales, productivas, organizativas, y otros; este diagnóstico debe ser el más acertado posible puesto que será una carta de presentación ante posibles inversores, instituciones financieras de las que se requiera de financiación o para cualquier tipo de persona o entidad que estén interesados en la marcha de la empresa.

La importancia de un correcto y adecuado diagnóstico financiero es que este es la clave para una correcta gestión, este Permitirá que la empresa pueda, atender de manera adecuada y eficiente sus compromisos financieros, tomar decisiones acertadas sobre el financiamiento de inversiones, así como mejorar ventas y beneficios, aumentando el valor de la empresa.

El diagnóstico será de utilidad cuando se realice de forma continua en el tiempo sobre la base de información financiera verdadera y segura, es decir datos fiables, y debe ir acompañado de medidas correctivas para solucionar las desviaciones que se vayan detectando.

Por tanto podemos decir que un diagnóstico financiero va más allá de la información cuantitativa expresada en los estados financieros, esta nos da las pautas para la toma de decisiones de una empresa y para conocer sus puntos débiles y fuerte, es decir



las fallas que esta tienen en el manejo de los recursos y operaciones y aquellos puntos en los que la empresa sobresale, esto se puede conocer porque el diagnóstico está basado en hechos reales de la situación económico-financiera actual de una empresa.

4.5 Análisis financiero

El análisis financiero es un estudio que se hace de la información contable de una empresa para su realización se utilizan indicadores y razones financieras, en los estados financieros está plasmada la realidad económica de una empresa por tanto es necesario e importante realizar un análisis e interpretar esta información de modo que se conozca la eficiencia y eficacia de la empresa en cuanto a la utilización de los recursos que posee.

4.5.1 Análisis vertical.

El análisis vertical es aquel que muestra la proporción porcentual que cada cuenta tiene dentro de los estados financieros, ya sea el estado de resultado o el estado de situación financiera, este análisis permite determinar la composición y estructura de los estados financieros y de esta manera conocer si la distribución de los elementos que componen dichos estados son equitativas.

Es de mucha importancia puesto que es básico para un análisis financiero completo. La realización de los cálculos porcentuales del análisis vertical se determina de la siguiente manera:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		ESTADO DE RESULTADO	
$\frac{\text{Cada cuenta de activos}}{\text{Total de activos}}$	* 100%	$\frac{\text{Cada cuenta del estado de resultado}}{\text{Ventas totales}}$	* 100%
$\frac{\text{Cada cuenta de pasivos}}{\text{Total de pasivos}}$	* 100%		
$\frac{\text{Cada cuenta de patrimonio}}{\text{Total de patrimonio}}$	* 100%		

FIGURA 1

Ecuaciones para el cálculo de los análisis verticales

Elaboración: Fuente propia

4.5.2 Análisis horizontal.

El análisis horizontal muestra las variaciones que hubo entre un periodo y otro es decir dos o más años, la finalidad de este análisis es mostrar las variaciones relativas (porcentuales) y absolutas (monetarias) que se dieron en cada uno de los elementos que conforman el estado de resultado y el estado de situación financiera.

A través de este método podemos analizar de una manera comparativa el comportamiento que ha tenido una empresa en periodos determinados, tomando en cuenta el grado de importancia y relevancia que muestren las variaciones.

Las variaciones del análisis horizontal tanto relativa así como también la absoluta se determina de la siguiente manera:

VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA (%)
$\text{Año actual} - \text{Año base}$	$\frac{\text{Variación absoluta}}{\text{Año base}}$

FIGURA 2

Ecuación para realizar el cálculo del análisis horizontal

Elaboración: Fuente propia

Estas fórmulas se aplican para cada cuenta de los estados financieros, estado de resultado y estado de situación financiera.

4.6 Índices financieros y herramientas financieras

Los índices financieros son aquellos que permiten determinar cinco factores importantes: la liquidez, la solvencia, la productividad, la rentabilidad y la gestión de actividades que realiza una empresa.

4.6.1 Índice de liquidez.

Según establece Higgins (2004) el índice de liquidez es aquel que mide de manera determinante el endeudamiento de una compañía porque estos toman en cuenta los activos líquidos es decir aquellos que se pueden transformar de manera rápida en dinero y los pasivos líquidos aquellos cuya obligación vence en el corto plazo.

La liquidez de una empresa se mide por su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que estas llegan a su vencimiento. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera general de la empresa, es decir la facilidad con la que puede pagar sus cuentas...

(Gitman y Zutter, 2012, p. 65).

Dentro del índice de liquidez se encuentra, el índice de liquidez corriente y el índice de prueba acida.

4.6.1.1 *Liquidez corriente.*

La liquidez corriente es una de las más utilizadas y mide la capacidad para cumplir con las obligaciones en el corto plazo que tiene una empresa y esta se expresa de la siguiente manera:

LIQUIDEZ CORRIENTE
$\text{Activos corrientes} - \text{Pasivos corrientes}$

FIGURA 3

Ecuación para realizar el cálculo de la razón de liquidez corriente

Elaboración: Fuente propia

4.6.1.2 *Prueba ácida.*

Este es un índice similar a la liquidez corriente la diferencia entre estas es que en la prueba ácida se excluye el inventario, que por lo general es el activo corriente menos líquido, este problema radica en que algunos tipos de inventario no son vendidos de manera fácil, esto puede ser porque son productos parcialmente terminados o que por lo general las ventas se realizan al crédito, por lo que su primera conversión dentro del activo corriente es en una cuenta por cobrar antes de convertirse en efectivo.

PRUEBA ÁCIDA
$\frac{\text{Activos corrientes} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$

FIGURA 4

Ecuación para aplicar la razón de prueba ácida.

Elaboración: Fuente propia

4.6.2 Índices de actividad.

Los índices de actividad miden la rapidez con la que diversas cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir, en entradas o salidas. En cierto sentido, los índices para la medición de actividad miden la eficiencia con la que opera una empresa en una variedad de dimensiones, como la administración de inventario, gastos y cobros. Existen varios índices para la medición de la actividad de las cuentas corrientes más importantes, las cuales incluyen inventario, cuentas por cobrar y cuentas por pagar...

(Gitman y Zutter, 2012, p. 68).

4.6.2.1 Rotación de inventarios.

“La rotación de inventario mide comúnmente la actividad, o liquidez, del inventario de una empresa” (Gitman y Zutter, 2012, p. 68). También podemos medir la edad promedio del inventario lo cual nos indica el promedio de días que se requieren para vender el inventario.

Rotación de Inventarios	Costo de Bienes Vendidos / Inventario
Edad Promedio de Inventario	365 / Rotación de Inventarios

Figura 5

Ecuación para calcular la razón rotación de inventario y edad promedio de inventario.
Elaboración: Fuente propia

4.6.2.2 Periodo promedio de cobro.

El periodo promedio de cobro evalúa la antigüedad promedio de las cuentas por cobrar de una empresa y es útil para evaluar las políticas de crédito y cobro.

PERIODO PROMEDIO DE COBRO	
Cuentas por cobrar	= Cuentas por cobrar
Ventas diarias promedio	$\frac{\text{Ventas anuales}}{365}$

Figura 6

Ecuación para calcular la razón periodo promedio de cobro

Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.2.3 Periodo promedio de pago.

El periodo promedio de pago es aquel que nos indica la antigüedad de las cuentas por pagar de esta manera mide el tiempo que una empresa requiere para pagar sus cuentas, este índice se calcula de la siguiente manera:

PERIODO PROMEDIO DE PAGO	
Cuentas por pagar	= Cuentas por pagar
compras diarias promedio	$\frac{\text{compras anuales}}{365}$

FIGURA 7

Ecuación para realizar el cálculo de la razón periodo promedio de pago

Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.2.4 Rotación de activos totales.

La rotación de los activos totales es de suma importancia, porque a través de este podemos conocer la eficiencia con la que una empresa utiliza sus activos para generar ingresos, lo podemos calcular de la siguiente manera:

ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES
$\text{Ventas} / \text{Total de activos}$

FIGURA 8

Ecuación para realizar el cálculo la razón rotación de activos totales
Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.3 Índices de rentabilidad.

Según Gitman y Zutter los índices de rentabilidad son de gran importancia para evaluar las utilidades de una empresa respecto a un determinado nivel de ventas, esto es de interés para los dueños, los acreedores y la administración ya que su atención está enfocada en el incremento de las utilidades debido a la gran importancia que el mercado otorga a las ganancias. Dentro de los índices de rentabilidad podemos encontrar los siguientes:

4.6.3.1 Margen de utilidad bruta.

El margen de utilidad bruta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que la empresa pago sus bienes. Cuanto más alto es el margen de utilidad bruta mejor, porque es menor el costo relativo de la mercancía vendida (Gitman y Zutter 2012, p.74).

El margen de utilidad bruta se calcula de la siguiente manera:

MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	
$\frac{\text{Ventas} - \text{Costo de los bienes vendidos}}{\text{Ventas}}$	$= \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas}}$

FIGURA 9

Ecuación para realizar el cálculo la razón margen de utilidad bruta

Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.3.2 Margen de utilidad operativa.

Este margen mide el porcentaje que queda después de que se dedujeron los costos y gastos por cada dólar vendido, de esta razón se excluyen tres elementos que son; los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes, a través de este margen se conoce la proporción de la utilidad ganada en las operaciones, mientras más alto sea es mejor. Se calcula de la siguiente manera:

MARGEN DE UTILIDAD OPERATIVA
$\frac{\text{Utilidad operativa}}{\text{Ventas}}$

FIGURA 10

Ecuación para realizar el cálculo la razón margen de utilidad operativa

Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.3.3 Margen de utilidad neta.

El margen de utilidad neta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron los costos y gastos, incluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Cuanto más alto es el margen de utilidad neta de la empresa, mejor (Gitman y Zutter 2012, p.75).

MARGEN DE UTILIDAD NETA
$\frac{\text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes}}{\text{Ventas}}$

FIGURA 11

Ecuación para realizar el cálculo la razón margen de utilidad neta

Elaboración: Gitman y Zutter

4.6.4 Modelo Dupont.

4.6.4.1 Rendimiento sobre los activos totales (ROA).

El rendimiento sobre los activos totales es también conocido como el rendimiento sobre la inversión, este mide la eficacia de manera integral que la administración tiene para generar utilidades con sus activos disponibles. Cuanto más alto sea el rendimiento sobre los activos totales será mejor.

Es de mucha importancia puesto que es un indicador fundamental de la rentabilidad de una empresa debido a que toma dos elementos importantes como lo son el margen de utilidad neta que mide la rentabilidad de las ventas de una empresa y la rotación de activos totales que mide la eficiencia en la utilización de los recursos de una empresa.

Rendimiento sobre los activos totales (ROA)

ROA : M*R

Dónde:	
M: Margen de utilidad neta	Utilidad Neta/ Venta*100
R: Rotación de activo total	Ventas/Activos Totales

FIGURA 12

Ecuación para realizar el cálculo del rendimiento sobre los activos totales (ROA)

Elaboración: Fuente propia

4.6.4.2 Rendimiento sobre el patrimonio (ROE).

El rendimiento sobre el patrimonio mide el rendimiento ganado sobre la inversión de los accionistas comunes en la empresa, este indica que cuanto más alto sea el rendimiento sobre el patrimonio significa que más ganan los propietarios.

Es de mucha importancia porque es un indicador fundamental de la rentabilidad de una empresa debido a que toma tres elementos importantes como lo son el margen de utilidad neta que mide la rentabilidad de las ventas de una empresa, la rotación de activos totales es la que mide la eficiencia en la utilización de los recursos de una empresa y el apalancamiento financiero que es la razón entre los activos totales de la empresa y su capital en acciones comunes.

Rendimiento sobre el patrimonio (ROE)

ROE: M*R*AP

Dónde:	
M: Margen de utilidad neta	Utilidad Neta/ Venta*100
R: Rotación de activo total	Ventas/Activos Totales
AP: Apalancamiento	Total de activos/ Capital en acciones comunes

FIGURA 13

Ecuación para realizar el cálculo del rendimiento sobre el patrimonio
Elaboración: Fuente propia

4.6.5 Ciclo de conversión del efectivo (CCE).

La comprensión del ciclo de conversión del efectivo de la empresa es crucial en la administración del capital de trabajo o administración financiera a corto plazo. El ciclo de conversión del efectivo (CCE) mide el tiempo que requiere una empresa para convertir la inversión en efectivo, necesaria para sus operaciones, en efectivo recibido como resultados de esas operaciones. Este ciclo apoya el análisis de la administración de los activos corrientes de la empresa y de la administración de pasivos corrientes... (Gitman y Zutter, 2012, p. 546).

Para calcular el ciclo de conversión del efectivo debemos de conocer el ciclo operativo de la empresa que no es más que, el tiempo que transcurre desde el momento en que se inicia la etapa de producción hasta el momento en que se cobra en efectivo por la venta del producto terminado. El ciclo operativo se calcula de la siguiente manera:

$$\text{CO} = \text{EPI} + \text{PPC}$$

Dónde:

CO: Ciclo Operativo

EPI: Edad Promedio de Inventario

PPC: Periodo Promedio de Cobro

Además de estos factores debemos de incluir el pago que se hace de la materia prima adquirida para la elaboración del producto. se calcula de la siguiente manera:

$$\text{CCE} = \text{CO} - \text{PPP}$$

Dónde:

CCE: Ciclo de Conversión del Efectivo

PPP: Periodo Promedio de Pago

Una vez incluidos todos los factores de los que depende el cálculo del ciclo de conversión del efectivo podemos decir que la ecuación para su cálculo es la siguiente:

$$\text{CCE} = \text{EPI} + \text{PPC} - \text{PPP}$$

4.7 Generalidades de proyectos

4.7.1 Proyecto.

Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendente a resolver muchas o una necesidad humana, por lo que se requiere de una planeación de lo que este conlleva a como lo es, la definición del monto de inversión, el tipo de tecnología que se desea y se requiere implementar, los participantes del proyecto y los fines que este persigue a lo largo de su horizonte de vida.

Un proyecto de inversión es un plan que nace cuando conocemos de una necesidad humana que necesita ser satisfecha, a dichos proyectos los inversionistas asignan un determinado monto de capital para que este produzca un bien o un servicio que sea de utilidad al ser humano y que genere los rendimientos esperados por todos los inversionistas e involucrados en el.

Es importante saber que en la actualidad las necesidades humanas demandan al mercado bienes y servicios de alta calidad por lo que toda inversión que se haga debe de ser de manera inteligente por tanto requiere de una base que lo justifique, dicha base es precisamente un proyecto bien estructurado y evaluado que indique la pauta que debe seguirse para el éxito. De esto se deriva la necesidad de crear proyectos.

4.7.1.2 Inversión.

Una inversión es un acto en el que se invierte capital con el propósito de obtener utilidades en un determinado periodo de tiempo. La inversión es una variable importante dentro de la economía porque tiene funciones importantes como lo es el estímulo del aumento de la demanda lo que a su vez incide en la generación de nuevos empleos y eleva la capacidad productiva instalada en un país.

La idea de invertir en determinados sectores de la economía proviene que todo inversionista desea obtener una rentabilidad de la inversión que realice que le genere flujos de ingresos en periodos futuros.

4.7.1.3 Rentabilidad.

La rentabilidad es el rendimiento promedio obtenido de las inversiones realizadas por una empresa, que indica su desempeño económico y la manera de mejorar las estrategias en el manejo de los recursos generadores de ingresos de una empresa. La rentabilidad es el resultado de la aplicación de los recursos requeridos para generar ingresos de manera eficiente y eficaz.

4.7.2 Foda.

La matriz foda es una especie de acróstico de fortalezas, (factores positivos con los que cuenta una empresa), oportunidades, (factores positivos que podemos aprovechar utilizando nuestras fortalezas), debilidades, (factores negativos internos que deben ser superados) y amenazas (factores negativos externos que dificultan el cumplimiento de los objetivos). Es una especie “de conócete a ti mismo” y analiza tanto el entorno interno como externo. Se realiza en todo tipo de proyectos empresariales, creación de nuevas empresas, lanzamiento de nuevos productos, planes de mejora entre otros.

La matriz foda es una herramienta que nos indica la situación actual de una empresa y permite conocer los puntos más fuertes y débiles tanto de manera interna así como también de manera externa, involucra todos los factores que inciden en el cumplimiento de su misión, visión y objetivos, mostrando un panorama de la situación, que permitirá crear estrategias que contra resten todos los aspectos negativos y maximicen los aspectos positivos de manera interna y externa. Es por ello que el análisis foda es de mucha importancia para la toma de decisiones al momento de una inversión.

4.7.2.1 Fortalezas.

Son los aspectos que hacen relevante a una empresa frente a la competencia como los recursos que se controlan, habilidades que se poseen, actividades que se desarrollan de manera productiva, entre otras.

4.7.2.2 Oportunidades.

Son factores explotables es decir aprovechables que se encuentran en el entorno de la empresa.

4.7.2.3 Debilidades.

Son todos aquellos recursos de los que se carece de manera interna como por ejemplo las habilidades que no se poseen, esto ubica a una empresa en una posición desfavorable frente a la competencia.

4.7.2.4 Amenazas.

Son todos los factores que provienen del entorno que afectan de manera negativa a una empresa y que incluso pueden llegar a atentar contra la permanencia de la organización.

MATRIZ FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
OPORTUNIDADES	AMENAZAS

FIGURA 14
Estructura de la matriz foda
Elaboración: Fuente propia

4.7.3 Las cinco fuerzas de Michael Porter.

Las cinco fuerzas de Porter deben su nombre a su creador el economista estadounidense Michael Eugene Porter, por medio de este modelo se pueden maximizar los recursos y superar a la competencia.

“... EL modelo de las cinco fuerzas de competencia es un modelo muy utilizado para formular estrategias de muchas industrias...” (Fred, 2003, p. 98). Es una herramienta que permite conocer el grado de competencia que existe en una industria o sector.

Según Porter (2009), si no se cuenta con un plan perfectamente elaborado, una empresa no puede sobrevivir en el mundo de los negocios, lo que hace que los desarrollos de estrategias competentes no solo sean necesarias para la supervivencia, sino que también permitan el posicionamiento en el mercado de una empresa.



FIGURA 15

Esquema de la composición de las cinco fuerzas de Michael Porter
Elaboración: Fuente propia

4.7.3.1 Amenazas de nuevos competidores.

Al entrar nuevos competidores al mercado el nivel de competencia entre empresas que producen los mismos bienes y servicios aumenta, sin embargo, existen barreras de ingresos como, la necesidad de lograr una economía de escala con rapidez, la necesidad de obtener crecimiento especializados y tecnología, la falta de experiencia, la lealtad firme de los clientes el requerimiento de un gran capital y la falta de canales de distribución adecuados.

El análisis de la amenaza de entrada de nuevos competidores permite a una empresa estar atenta a su entrada y de esta manera formular estrategias que les permitan fortalecer las barreras de entrada o hacer frente a los competidores que puedan entrar.

4.7.3.2 Rivalidad entre competidores.

La rivalidad entre empresas competidoras es por lo general la más poderosa de las cinco fuerzas competitivas, las estrategias que sigue una empresa tienen éxito solo en la medida que proporcionen una ventaja competitiva sobre las estrategias que aplican las empresas rivales, entre estas podemos tener estrategias como, la reducción de precios, mejorar la calidad, la adición de características, la entrega de servicios, la prolongación de garantías y el aumento en la publicidad.

4.7.3.3 Amenaza de entrada de productos sustitutos.

Se refiere a la entrada potencial de nuevos productos alternativos similares a los de la industria existente, la entrada de estos productos suele tener su impacto en los límites de precio que se pueden cobrar por un servicio o producto, lo que indica que los

Bra. Isolieth María Rivas Martínez

precios de una empresa dependerán de manera intrínseca de los precios del bien sustituto, por tanto, si se aumenta el precio del bien los consumidores optarían por el servicio o producto sustituto.

Para evitar la entrada de servicios o productos sustitutos una empresa debe tomar medidas que sirvan de barrera a su entrada como, por ejemplo; aumentar la calidad de los servicios o productos, reducir los precios, aumentar los canales de ventas, aumentar la publicidad, entre otros.

4.7.3.4 Poder de negociación de los proveedores.

El poder de negociación de los proveedores hace hincapié al poder con que cuentan los proveedores para aumentar sus precios, esto quiere decir que mientras existan pocos proveedores mayores será su poder de negociación por lo que al no haber tanta oferta estos pueden aumentar sus precios.

4.7.3.5 Poder de negociación de los clientes.

Este indica que nivel de poder tienen los consumidores para conseguir buenos precios y condiciones lo que supone que a menor cantidad de consumidores estos tendrán más poder de negociación porque al no haber tanta demanda de los bienes o servicios estos pueden demandar menores precios además de esto el poder de negociación suele aumentar porque no hay diferenciación entre productos y los consumidores pueden cambiarse fácil y rápido a marcas competidoras. Una empresa puede implementar estrategias como lo es la publicidad de los productos o servicios que ofrece promoviendo su calidad y de esta manera aumentar el número de clientes.

4.7.4 Estudios de factibilidad de proyectos.

4.7.4.1 Estudio de mercado.

“Uno de los factores más críticos en el estudio de proyectos es la determinación de su mercado, tanto por el hecho de que aquí se define la cuantía de su demanda e ingresos de operación...” (Sapag y Sapag, 1991, p.31), este estudio va más allá de un simple análisis de la oferta y la demanda o de precios de un proyecto, por tanto, se deben estudiar tres aspectos:

- El consumidor y la demanda del mercado y del proyecto, actuales y futuras.
- La competencia y la oferta de mercado y del proyecto
- La comercialización del proyecto

A través del análisis de los consumidores se podrá caracterizar a los consumidores actuales y potenciales de manera que se puedan identificar sus preferencias, hábitos, gustos, motivación, entre otros. Mediante el análisis de la demanda se puede conocer y cuantificar el volumen de bienes o servicios que el consumidor podría adquirir del proyecto, lo que está relacionado de manera directa con los precios, condiciones del servicio, entre otros.

El estudio de la competencia suele ser fundamental porque las estrategias que se definan para el proyecto no pueden ser indiferentes a las utilizadas por la competencia, de esta manera se puede aprovechar sus ventajas y evitar sus desventajas.

El estudio de mercado es muy importante en las decisiones financieras de un proyecto puesto de que muchas son las decisiones que deben de tomarse en base a los

resultados obtenidos de este análisis, estas repercutirán de manera directa en la rentabilidad del proyecto a causa de las afectaciones a sus ingresos y egresos, una de estas decisiones es la política de venta que no solamente implica generación de ingresos al contado sino que también determina una captación menor o mayor en el volumen de las ventas y la promoción de la diferenciación y calidad de los bienes y servicios.

4.7.4.2 Estudio técnico.

El estudio técnico busca determinar si es físicamente posible hacer el proyecto y es meramente financiero, es decir calcula costos, inversiones y beneficios derivados de los aspectos técnicos o de la ingeniería del proyecto. En este estudio se busca determinar las características de la composición óptima de los recursos que harán que la producción de un bien o servicio se logre eficaz y eficientemente, por lo que se deberá examinar detenidamente las opciones tecnológicas que es posible implementar, así como sus efectos sobre futuras inversiones, costos y beneficios.

El resultado de este estudio es de mayor incidencia que cualquier otro en la magnitud de los valores que se incluirán para la evaluación, por tanto, cualquier error en este estudio puede tener incidencia en la viabilidad económica del proyecto.

La primera inversión que se debe calcular incluye a todos los activos físicos necesarios que aseguren el funcionamiento adecuado del proyecto, podemos tener muchas opciones de adquisición que se deben de evaluar para saber cuál es la conveniente, la inversión de activos se muestra de manera detallada en el balance de

equipos mostrando los costos, cantidades de los activos que se necesitan y que se van a adquirir.

Se deben de determinar los requerimientos de las obras físicas de espacio para la instalación del proyecto, así como su organización, salas, baños, bodegas, estacionamiento, oficinas, jardines, puntos de acceso, entre otros.

Se deberá incluir en este estudio el balance del personal, la forma más eficiente de calcular el costo de los recursos humanos es desagregando al máximo funciones y tareas que deben realizarse en la operación del proyecto cuyo objeto principal es definir la ocupación de cada uno de los cargos de manera que se pueda calcular la cuantía de remuneración de cada puesto de trabajo.

La localización del proyecto es de suma importancia porque de esta dependerá en gran parte la aceptación o rechazo tanto de los clientes, así como también del personal, la ubicación más adecuada será la que brinde las facilidades de maximizar el logro de los objetivos del proyecto, como cubrir la mayor cantidad posible de mercado meta y lograr una alta rentabilidad. La selección de la ubicación del proyecto se define en dos ámbitos, por medio de la macro localización que se refiere a la elección de la región o zona y a la micro localización que determina la ubicación específica donde se ubicará el proyecto. Para ello debemos de tener en cuenta varios factores como mercado que se desea atender, accesibilidad de las personas en relación a la ubicación, aspectos ambientales, así como la regulación de la emisión de desperdicios, y la topografía de la zona.

De manera en la que sean asignados los recursos de manera eficiente tendrán impacto en las finanzas porque perjudicaran la estructura financiera que incluyen los costos de la ejecución y actividad del proyecto de lo que dependerá la rentabilidad económica del mismo.

4.7.4.3 Estudio financiero.

El objetivo de este estudio es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que fueron proporcionadas por los estudios anteriores , se deben ordenar toda la información sobre la inversión, costos e ingresos, se deben de estimar el monto que debe de invertirse en capital de trabajo así como el valor de rescate del proyecto.

Dentro de la inversión se encuentra las que se hacen previas a la puesta en marcha del proyecto y a aquellas realizadas durante su operación como inversiones en activo fijo, activos intangibles y capital de trabajo.

Se tomaran en cuenta los ingresos, costos, tratamientos para amortizaciones y depreciaciones, el valor de rescate del proyecto y el flujo de caja.

4.7.5 Indicadores financieros.

- WACC (Costo de capital promedio ponderado)
- VAN (Valor actual neto)
- TIR (Tasa interna de retorno)
- RBC (Relación beneficio costo)
- Periodo de recuperación.

4.7.5.1 Wacc (Costo de capital promedio ponderado).

El costo de capital promedio de una empresa se calcula en un momento específico y refleja el costo futuro promedio esperado de los fondos a largo plazo utilizados por la empresa, las empresas por lo general recaudan dinero de distintas fuentes, el costo de capital es donde se refleja la totalidad de las actividades de financiamiento.

El costo de capital promedio ponderado refleja el costo futuro promedio esperado de los fondos a largo plazo; se calcula ponderando el costo de cada tipo específico de capital de acuerdo con su proporción en la estructura de capital de una compañía.

El cálculo del costo de capital promedio ponderado es muy fácil para su aplicación se multiplica el costo específico de cada forma de financiamiento por su proporción en la estructura de capital de la empresa, y se suman los valores ponderados.

El costo de capital ponderado se expresa en la siguiente ecuación:

COSTO DE CAPITAL PROMEDIO PONDERADO
$K_d = (W_i \times K_i) + (W_s \times K_r \text{ o } n)$
Dónde:
W_i: Proporción de la deuda a largo plazo en la estructura de capital W_s: Proporción de capital en acciones comunes en la estructura de capital
W_i + W_p + W_s = 1.0

FIGURA 16

Ecuación para el cálculo del costo de capital promedio ponderado
Elaboración: Gitman y Zutter

4.7.5.2 El valor actual neto (VAN).

Es un método muy utilizado para evaluar proyectos de inversión se conoce como valor actual neto, es una técnica más desarrollada de elaboración del presupuesto de capital; este se calcula restando la inversión inicial de un proyecto (FE_0) del valor presente de sus flujos de entrada de efectivo (FE_T) descontados a una tasa (k) equivalente al costo de capital de la empresa.

Valor actual neto (VAN)= Valor presente de las entradas de efectivo - Inversión inicial

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1+K)^t} - FE_0$$

FIGURA 17

Ecuación para el cálculo del valor actual neto (VAN)

Elaboración: Gitman y Zutter

A usar el valor actual neto (VAN), tanto las entradas como las salidas de efectivo se miden en términos monetarios actuales. En el caso de un proyecto el cual tiene salidas de efectivo más allá de la inversión inicial, el valor presente neto se obtendría restando el valor presente de los flujos de salida de efectivo del presente de las entradas de efectivo.

El criterio de decisión al usar el valor actual neto para decisiones de aceptación o rechazo sera el siguiente:

- Si el VAN es mayor que 0, el proyecto se acepta.
- Si el VAN es menor que 0, el proyecto se rechaza.

Si el VAN es mayor que 0, la empresa ganara un rendimiento mayor que su costo de capital, el VAN representa la ganancia neta, a valor actual, de un proyecto.

4.7.5.3 La tasa interna de rendimiento (TIR).

La tasa interna de rendimiento o retorno (TIR) es una de las técnicas más usadas de las técnicas de elaboración de presupuesto de capital. La tasa interna de rendimiento (TIR) es la tasa de descuento que iguala al VAN de una oportunidad de inversión con \$0 (debido a que el valor actual neto de las entradas de efectivo es igual a la inversión inicial); es la tasa de rendimiento que ganara la empresa si invierte en el proyecto y recibe las entradas de efectivo esperadas...

(Gitman y Zutter 2012, p.372).

La ecuación de la TIR es la siguiente:

$$0 = \text{TIR} = \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1 + \text{TIR})^t} - FE_0$$
$$\sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1 + \text{TIR})^t} = FE_0$$

FIGURA 18

Ecuación para el cálculo de la tasa interna de rendimiento (TIR)

Elaboración: Gitman y Zutter

Criterios de decisión cuando se usa la TIR para aceptar o rechazar:

- Si la TIR es mayor que el costo de capital, se acepta el proyecto
- Si la TIR es menor que el costo de capital, se rechaza el proyecto.

Estos criterios garantizan que la empresa gane por lo menos su rendimiento requerido. Este resultado debería aumentar el valor de mercado de la empresa y, por lo tanto la riqueza de los dueños.

4.7.5.4 Relación beneficio costo (RBC).

Es la relación entre el valor presente de todos los ingresos del proyecto sobre el valor presente de todos los egresos, que determina cuales son los beneficios por cada unidad monetaria que se invierte en el proyecto. Su cálculo es de importancia para conocer el grado de rentabilidad que genera un proyecto.

La relación beneficio costo se calcula de la siguiente manera:

$$\mathbf{RBC} = \frac{\mathbf{Beneficios}}{\mathbf{Costos}}$$

FIGURA 19

Ecuación para el cálculo de la Relación beneficio costo (RBC)
Elaboración: Fuente Propia

Criterios de decisión:

- Si la RBC es mayor que 1, indica que los beneficios superan a los costos, por tanto el proyecto es rentable.
- Si la RBC es igual a 1, indica que no hay ganancias por que los beneficios son iguales a los costos.

- Si la RBC es menor que 1, indica que el proyecto no es rentable puesto de que los costos son mayores que los beneficios.

4.7.5.5 *Periodo de recuperación.*

Los periodos de recuperación comúnmente se utilizan para evaluar las inversiones propuestas. El periodo de recuperación indica el tiempo requerido para que una empresa recupere su inversión inicial de un proyecto, calculado a partir de las entradas de efectivo. Para un flujo mixto de entradas de efectivo anuales deben sumarse hasta recuperar la inversión inicial.

El periodo de recuperación mixto descontado se debe de calcular en base a los flujos de entrada de efectivos esperados, se deben de descontar es decir llevar al presente todos los flujos de ingresos esperados los cuales deben sumarse hasta recuperar la inversión inicial.

Año	Flujos	Factor de Descuento	Flujos Descontados
-----	--------	---------------------	--------------------

FIGURA 20

Esquema de presentación del periodo de recuperación descontado

Elaboración: Fuente Propia

$$\text{VALOR PRESENTE} = \text{Valor futuro} \times (1 + i)^{-n}$$

FIGURA 21

Ecuación para el cálculo de los flujos descontados

Elaboración: Fuente Propia

Criterios de decisión cuando el periodo de recuperación se utiliza para aceptación o rechazo

- Si el periodo de recuperación de la inversión es menor que el periodo de recuperación máximo aceptable, se acepta el proyecto.
- Si el periodo de recuperación de la inversión es mayor que el periodo de recuperación máximo aceptable, se rechaza el proyecto.

4.7.6 Proyecciones financieras.

Las proyecciones financieras se tratan de un análisis que se realiza para anticipar los posibles ingresos y egresos de un proyecto.

4.7.6.1 Proyección de ventas.

La proyección de las ventas es una de las tareas más complicadas ya requiere de una especial dedicación para obtener un resultado razonable, las ventas dependen de varias variables como por ejemplo el comportamiento de los clientes potenciales, la evolución histórica de los precios en el sector así como los niveles de calidad que muestran los bienes o servicios.

4.7.6.2 Proyecciones de costos.

Los costos consisten en las partidas de consumo de materias primas, mano de obra directa y los otros gastos generales de fabricación. Estos pueden ser variables o fijos. Los costes variables, son aquellos que dependen del nivel de actividad de la empresa. La estructura de costes fijos y variables varía dependiendo del negocio, lo que para algunas empresas es un coste fijo para otras es variable.



Evaluación Financiera De Proyectos



Los costos son una herramienta considerada como necesaria para tomar decisiones y realizar proyecciones esto debido a que tienen una relación directa con los resultados económicos, para realizar las proyecciones de costo se debe tener en cuenta la cantidad de personal que trabajará, el impacto por margen de disminución de precios y el impacto por margen por incremento en los costos de ventas.

4.7.6.3 Proyección de gastos.

Las proyecciones de los gastos nos muestran el comportamiento que estos tendrán en un determinado periodo de tiempo, en estas proyecciones se deben incluir esencialmente los salarios, arrendamientos, publicidad, servicios públicos, mantenimiento, entre otros.

V. Caso práctico

5.1 Perfil de la empresa

Inversiones Caribbean, S.A. es una compañía desarrolladora de centros comerciales y proyectos habitacionales en toda la región, forma parte del conglomerado empresarial Grupo Éxito, uno de los grupos comerciales e industriales más grandes de la región con operaciones en Centroamérica, Panamá y el Caribe; participa en la industria de bienes raíces, desarrollando y construyendo grandes complejos de usos múltiples que incluyen centros comerciales, centros corporativos, hoteles, áreas de entretenimiento y proyectos habitacionales a gran escala.

5.2 Historia de la empresa

En 1992, Inversiones Caribbean, S.A. inicia sus operaciones en Nicaragua, siendo ese mismo lugar la sede de sus oficinas corporativas. Desde ese año hasta la fecha, ha contribuido a cambiar la fisonomía urbana de la región, modernizando las expresiones arquitectónicas de cada país.

Es de esta forma, como Inversiones Caribbean, S.A. se vuelve líder, desarrollando y operando el mayor número de centros comerciales como Centro Comercial del Norte, Centro Comercial Caribe Plaza, Centro Comercial San Juan, entre otros forman parte de los 10 centros comerciales en toda la región con un área de 1,000.000 mts² de construcción, y operando bajo estrictas normas de seguridad, la cadena de centros comerciales está ubicada en las zonas comerciales más exitosas de cada país, logrando llegar a los consumidores de la región.



Evaluación Financiera De Proyectos



Líder también en soluciones habitacionales para todos los segmentos de la sociedad en El Salvador y Panamá, a la fecha Inversiones Caribbean, S.A. ha construido más de 50,000 viviendas. Proyectos residenciales como La Hacienda, Miramar, y Torre El Pedregal destacan por su excelente diseño y estilo arquitectónico.

Nuestra cultura empresarial está basada en valores, con una clara visión nuestro sistema de gestión evalúa, empodera y motiva, porque lo único realmente importante es la gente. Contamos con personas comprometidas que hacen bien las cosas, con pasión.

5.3 Misión

En Inversiones Caribbean, generamos valor por medio de diseños únicos y exclusivos para ofrecer a nuestros clientes un estilo de vida con calidad, confort y elegancia. Formulamos soluciones integrales canalizando las ideas y el deseo de cambio de nuestros clientes mediante una asesoría eficaz basada en las expectativas de inversión y en la atención especializada de nuestro equipo.

5.4 Visión

Nos vemos como una empresa de vanguardia, en constante evolución y crecimiento. Proyectamos nuestros esfuerzos hacia la apertura de nuevos mercados así como la promoción y ejecución de nuestros propios proyectos. Cultivamos las relaciones con nuestros clientes y estamos comprometidos con el progreso de nuestro equipo humano.

5.5 Valores

- Seriedad: Generamos confianza y credibilidad con un trabajo responsable.
- Respeto: Con nuestros clientes y colegas inmobiliarios.
- Honestidad: Procesos transparentes, acompañados en un ambiente de sinceridad para unas relaciones claras y justas en todos nuestros negocios.
- Cumplimiento: En todas nuestras obligaciones y compromisos adquiridos.
- Crecimiento: Nuestra solidez se basa en una administración responsable, idónea y ética de todos nuestros recursos.
- Confianza: Es el factor clave en cualquier relación de bienes raíces.

5.6 Aspecto Legal.

Inversiones Caribbean esta constituida como una sociedad anónima cuya escritura social y estatutos están debidamente inscritos en el registro mercantil de Nicaragua, según lo mandata el articulo 204 del código de comercio de Nicaragua.

El capital de la empresa esta constituido por 8, 160,000 acciones comunes con un valor igual para cada acción de \$7.35 conformando de esta manera un capital social de \$60,020,000. Las acciones de la empresa inversiones Caribbean cumple con lo estipulado en el articulo 224 del código de comercio.

La empresa Inversiones Caribbean, S.A. ejecutara la construcción de un hotel ubicado en la isla de Ometepe de Nicaragua, este proyecto deberá cumplir con las leyes vigentes que le repercutan.

Según la ley 306, ley de incentivo para la industria turística de la republica de Nicaragua, el proyecto gozara de beneficios que permitirán su crecimiento y desarrollo exitoso, de manera que su aporte a la economía nacional sera importante, con la creación de empleos y la inversión.

Según la ley de incentivos para la industria turística de la republica de Nicaragua ley 306 en su articulo 5 numeral 5.1 párrafo primero del capitulo III y apoyada de la ley de concertación en su articulo 294 del capitulo II el proyecto Hotel Las Palmeras cuenta con una inversión de total de U\$ 859,535. Este monto supera a lo establecido en el articulo mencionado que es de U\$150,000. Por tanto tiene el derecho de los beneficios fiscales ofrecidos por esta ley que son los siguientes:

- Exoneración de derechos e impuestos de importación y del impuesto al valor agregado en la compra local de los materiales de construcción y de accesorios fijos de la edificación.
- Exoneración de impuestos de importación y/o del impuesto al valor agregado en la compra local de enseres, muebles, equipos, naves, vehículos automotores de doce o mas pasajeros, 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 termino de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el intur declare que dicho proyecto ha entrado en operación.
- 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 dicho proyecto

ha entrado en operación. esta exoneración cubrirá únicamente los bienes inmuebles propiedad de la empresa, utilizados exclusivamente en la actividad turística.

- Exoneración del 80% del impuesto sobre la renta (IR) por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el intur declare que dicho proyecto ha entrado en operación.

En el caso de las declaraciones y obligaciones Fiscales recaen sobre la persona jurídica como tal, que en este caso es inversiones Caribbean S.A. quien en sus estados financieros deberá incluir los ingresos costos y gastos que provengan del Hotel las Palmeras. En la declaración fiscal deberá hacer un consolidado de todos los ingresos costos y gastos que hallan generados todas sus actividades económicas controladas y manejadas por esta persona jurídica que es Inversiones Caribbean S.A.

5.7 Problema

Inversiones Caribbean, S.A. es una compañía desarrolladora de centros comerciales y proyectos habitacionales en toda la región, en la actualidad desea realizar un proyecto hotelero, que trata de la construcción de un hotel ubicado en la Isla de Ometepe, este proyecto surge de la necesidad de alojamiento y el crecimiento turístico de la zona, razón por lo que la compañía desea llevar a cabo este proyecto, fue por ello que decidió contratar asesoría financiera para que realizaran una evaluación financiera de la compañía que le pueda brindar un diagnostico financiero de su situación actual frente a la posible inversión hotelera y posteriormente realizar los estudios respectivos del proyecto.



EVALUACIÓN DE LA EMPRESA

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.

5.7 Evaluación de la empresa Inversiones Caribbean, S.A.

5.7.1 Interpretación de los análisis e índices financieros.

5.7.1.1 Estado de resultado.

Análisis Vertical

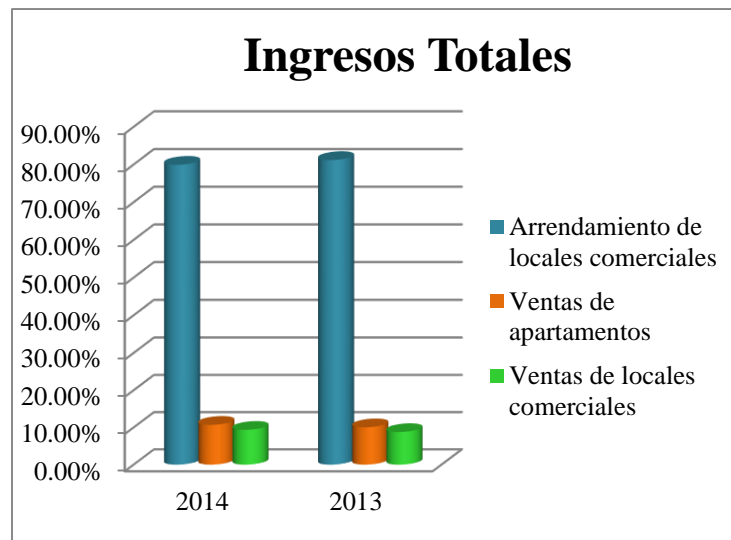


GRÁFICO 1
Ingresos Totales
Elaboración: Fuente Propia

Inversiones Caribbean, S.A. es una compañía dedicada a la venta de apartamentos y locales comerciales así como también, al arrendamiento, siendo estos últimos los que generan mayores ingresos, en el año 2014 representaban el 79.93% del total de los ingresos y en 2013 representaban el 81.19% del total de ingresos .

En el gráfico 1 se puede observar la composición de los ingresos totales, mostrando un aumento en relación al año anterior en las ventas de apartamentos, para el año 2014 representaban el 10.71% de los ingresos, esto significa que los niveles de ventas de este rubro ha mejorado, Las ventas de locales comerciales son otro componente

de los ingresos los cuales mostraron un aumento en el año 2014 con respecto al año anterior. Se puede decir de manera global que los ingresos de la compañía aumentaron en relación al año 2013 logrando así un aumento en las utilidades de la empresa.

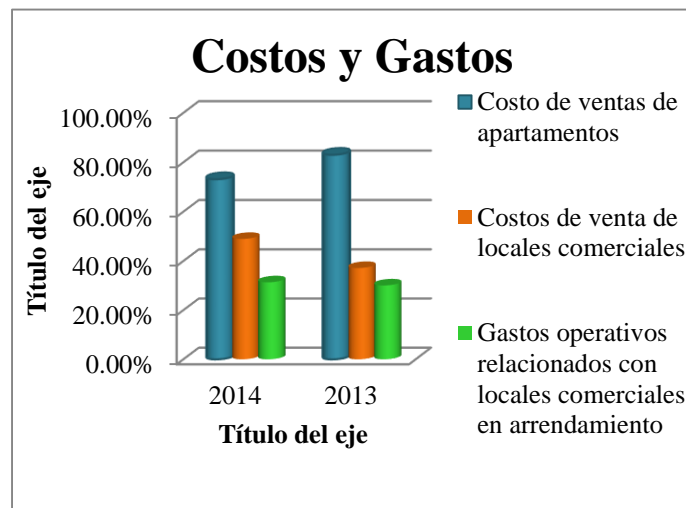


GRÁFICO 2
Costos y Gastos
Elaboración: Fuente Pronia

Los costos de la compañía por la ventas de locales comerciales en 2014 representan 48.95 % de los costos de ventas lo que fue ocasionado por el aumento en las ventas de los mismo, los costos de ventas de apartamentos representan en 2014 el 73.13 de los costos de ventas de ese rubro lo que indica que la empresa por sus ventas obtiene de ganancia bruta 26.87% en relación al año 2013 se mejoró notablemente el nivel de utilidad obtenida por la venta de ese rubro porque se obtenían solamente 16.97% de ganancia bruta. Los gastos operativos relacionados con locales comerciales de

arrendamiento mostraron un leve aumento lo que está relacionado de manera directa con el aumento en los arrendamientos por lo que se incurrieron en mayores gastos.

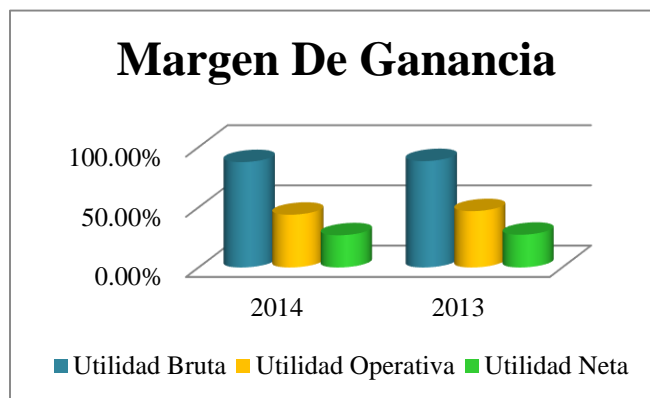


GRÁFICO 3
Margen de Ganancia
Elaboración: Fuente Propia

Si bien es cierto que los Ingresos de la compañía en general aumentaron en el año 2014, los costos y gastos también aumentaron, lo que da como resultado una disminución en el margen de utilidad bruta conllevando a una disminución en el margen de utilidad de operación, de esta manera las ganancias disponibles para los accionistas también disminuyeron, dando como resultado para el año 2014 una ganancia por cada dólar vendido de \$ 0.2676 mientras que para el año 2013 se obtenían \$ 0.2721. Sin embargo esto no significa que los niveles de ganancias sean bajo por lo que la diferencia es leve.

Análisis Horizontal

Los niveles de ingresos por ventas de locales comerciales, arrendamiento de locales comerciales y ventas de apartamentos, aumentaron en un 13.99%, 5.14% y

13.89% respectivamente, esto debido a la creciente demanda y calidad ofrecida de estos bienes inmuebles, este aumento en los ingresos mejoro la liquidez de la empresa en general, por lo que se generaron mayores ingresos de efectivos esto ayudo a disminuir la demora en el pago de las deudas de la empresa. Podemos decir que de manera general los ingresos totales aumentaron en 6.80% lo que trajo consigo un aumento en los costos de ventas de 17.07%, tales resultados impactan de manera directa en cuentas de balance como inventarios, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y efectivo.

Los incrementos en las ventas costos y gastos mostraron en el análisis vertical una disminución de la ganancia operativa en el año 2014 esto debido a que los costos de ventas de locales comerciales aumentaron en 50.31% y los gastos de operación aumentaron en un 9.65%.

5.7.1.2 Balance General.

Análisis Vertical

En relación a los activos en 2014, en los activos corrientes sobresalieron tres cuentas principalmente, efectivo y equivalentes de efectivo que representaban el 7.57% del total de los activos es decir que por cada \$100 de activos \$7.57 se encuentran en efectivo, las cuentas por cobrar representaban el 3.11%, de los activos mientras que en 2013 representaban el 3.76 %, lo que quiere decir que la empresa está recuperando sus créditos y está realizando más ventas de contado, la cuenta apartamentos para la venta representa el 2.78% de los activos, lo que equivale a decir que del 100% de los activos el

2.78% se encuentran invertidos en apartamentos que la empresa espera vender para generar beneficios económicos.

La cuenta del activo con mayor cuantía son las propiedades de inversiones netos las que representan el 78.17% de los activos en 2014 mientras que en 2013 representaban un 77.93%, se puede decir que la compañía está invirtiendo más en propiedades para satisfacer la creciente demanda del mercado, los recursos que posee la empresa se encuentran en su mayoría en el activo fijo, en la cuenta de propiedades de inversión, los que son dedicadas al arrendamiento, de manera en que es el activo que genera mayores beneficios económicos, sin embargo, pertenece a los activos fijos de la empresa por lo que conlleva una salida de dinero para su construcción y mantenimiento por lo que eso puede indicar una baja liquidez.

Cabe destacar para el año 2014 que las cuentas de equipos y vehículos netos forman parte del activo en un 4.66% y 2.79% respectivamente siendo estos necesarios para la realización de las actividades económicas de la compañía.

En relación a los pasivos la cuenta más significativa en el año 2014 es el préstamo de largo plazo, representa el 70.85%, mientras que para el año 2013 representaba el 68.01% del pasivo debido a que la porción corriente de la deuda a largo plazo y los anticipos de los clientes representaban una proporción mayor dentro del pasivo correspondiente a 11.95% y 10.40% respectivamente y para el año 2014 representan 10.70% y 7.72% respectivamente.

Dentro del patrimonio de la compañía la cuenta que tiene mayor representatividad es el capital social con un 64.60% en el año 2014, mientras que para el año 2013 representaba el 70.12% es decir era una proporción mayor, debido a que la reserva legal y las utilidades eran menores que en el año 2014.

Análisis Horizontal

Para el año 2014 el efectivo tuvo una variación favorable de 13.92% en relación al año 2013, esto debido al aumento en los ingresos y la disminución en las cuentas por cobrar y documentos por cobrar. Las cuentas y documentos por cobrar tuvieron una variación favorable en 2014 por que disminuyeron, lo que significa que la empresa está recuperando los créditos otorgados, esto puede deberse a una política de credito eficiente implementada por la empresa, los apartamentos para la venta disminuyeron.

Los apartamentos para la venta representan el inventario de la compañía por lo que es una cuenta fundamental para el análisis,

Las propiedades de inversión aumentaron en 0.65% en relación al año anterior lo que indica erogaciones de efectivo, que la empresa toma del financiamiento que recibe por parte de instituciones financieras, sin embargo en un futuro esa inversión generara utilidades.

5.7.2 Índices Financieros.

5.7.2.1 Índice de Liquidez.

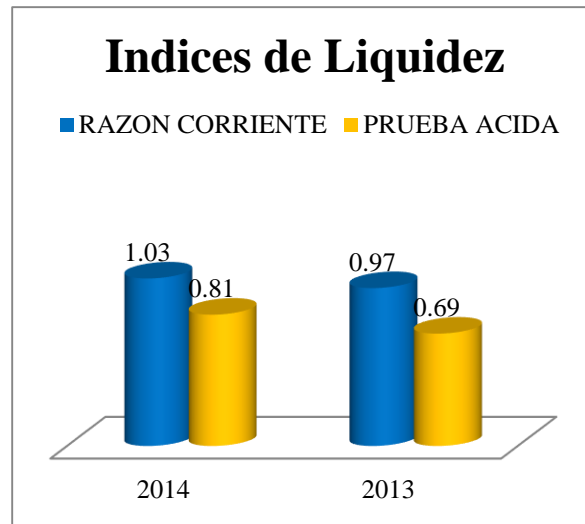


GRÁFICO 4
Liquidez
Elaboración: Fuente Probia

A cómo se puede observar en el gráfico 4 la razón corriente para el año 2014 fue de 1.03 lo que equivale a decir que por cada \$ 1 de deuda a corto plazo que tiene la empresa cuenta con \$1.03 de sus activos corrientes para cubrirlos, en comparación con el año anterior mostro una variación favorable en cuanto a los niveles de cobertura de las obligaciones en el corto plazo con activos corrientes, debido a que por cada dólar de deuda a corto plazo la empresa contaba con \$ 0.97 para cubrirlo en 2013, el incremento en la liquidez corriente está relacionado con el aumento en los ingresos, la disminución de las cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Al aplicar la razón de prueba ácida se puede ver que para el año 2014 la empresa mostro una variación favorable, dando como resultado 0.81, en términos generales la

empresa se encuentra en un nivel razonable de liquidez debido a la actividad económica a la que se dedica, las que significan inversiones grandes de dinero lo que conlleva a salidas de igual tamaño de dinero.

5.7.2.2 Índice de Actividad

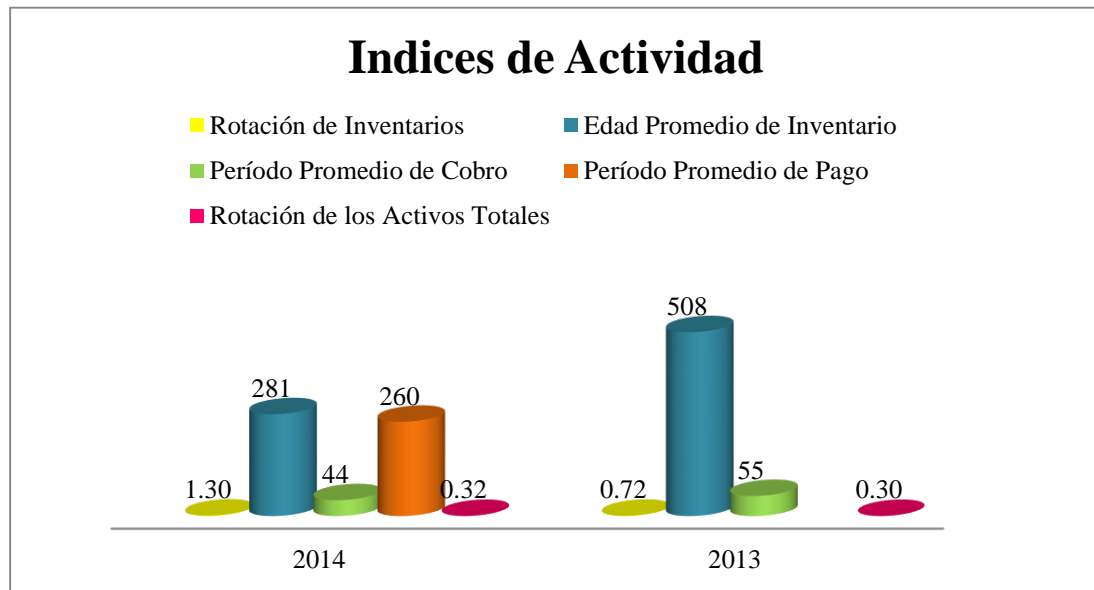


GRÁFICO 5
Índices de Actividad
Elaboración: Fuente Propia

EL inventario de Inversiones Caribbean, S.A. ha venido mejorando, a cómo se puede observar en el grafico 5 para el año 2013 el inventario roto 0.72 veces lo que equivale a 508 días, esto es un resultado desfavorable para la empresa por que el tiempo que tarda en vender y renovar su inventarios es alto, pero en el año 2014 tuvo una variación favorable por que el inventario roto 1.30 veces lo que equivale a 281 días, es decir la empresa está vendiendo más rápido y renovando su inventario en menor tiempo, este resultado se puede ver en el aumento de los ingresos para el mismo periodo.

Es posible que la baja rotación de inventario que ha tenido la compañía se deba al segmento de mercado al que está enfocado (bienes raíces), como la venta de apartamentos y locales comerciales.

El periodo promedio de cobro tuvo una variación favorable en el año 2014 en relación al año anterior, es notorio que la empresa ha recuperado más rápido los créditos por ventas que ha otorgado a sus clientes, en 2013 la compañía tardó 55 días para recuperar los créditos otorgados mientras que en 2014 solamente tardó 44 días, a pesar de tener mayores ingresos en 2014 la empresa mostró eficiencia en la recuperación de créditos.

Al aplicar la razón periodo promedio de pago, se puede ver que la empresa tarda 260 días en pagar sus deudas, comparando estos con el tiempo que dilata en recuperar que es de 44 días, en 2014 resulta que la compañía se financia 216 días de los recursos que tiene pendientes de pago.

La rotación de los activos totales de Inversiones Caribbean, S.A. refleja un leve aumento en la eficiencia de la utilización de los activos totales, sin embargo no deja de ser bajo, siendo la rotación en de 0.32 veces.

5.7.2.3 Índice de Endeudamiento.

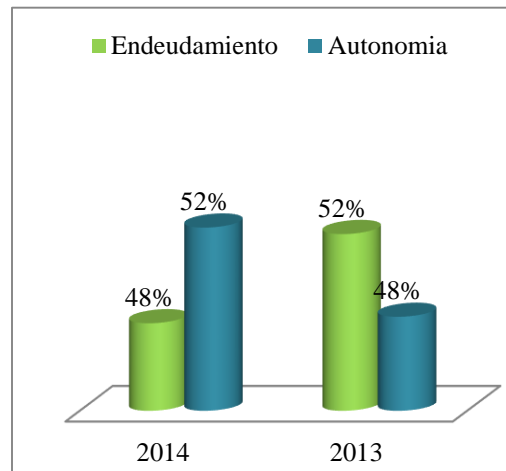


GRÁFICO 6
Índices de Endeudamiento
Elaboración: Fuente Propia

El endeudamiento de Inversiones Caribbean, S.A. mostró una variación favorable, en el grafico 6 se puede apreciar que para el año 2013 la empresa tenía un nivel de endeudamiento de 52% mientras que para el año 2014 tiene 48% de endeudamiento lo cual es un nivel aceptable para el sector inmobiliario al que pertenece. Por tanto se puede decir que el nivel de endeudamiento que tiene la empresa en la actualidad es razonable por que el mayor financiamiento que obtiene es de sus fondos propios, a cómo podemos observar en la razón de autonomía la empresa muestra que del 100% de su inversión el 52% es financiado mediante fondos propios de la compañía, mostrando un equilibrio entre el endeudamiento y financiación propia.

5.7.2.4 Índice de Rentabilidad.

La rentabilidad bruta de un año a otro permaneció casi constante entre un 87.6% y 88.4% esto debido a que en 2014 los ingresos fueron altos pero de igual manera los costos crecieron provocando una crecimiento en menor proporción en el margen de utilidad bruta, así mismo el incremento en los costos y gastos ocasionaron una disminución en el margen de utilidad operativa.

Las ganancias por acción de la compañía reflejan un aumento en menor proporción en relación de un año a otro, esto debido a la disminución en el margen de utilidad neta. Siendo una variación leve.

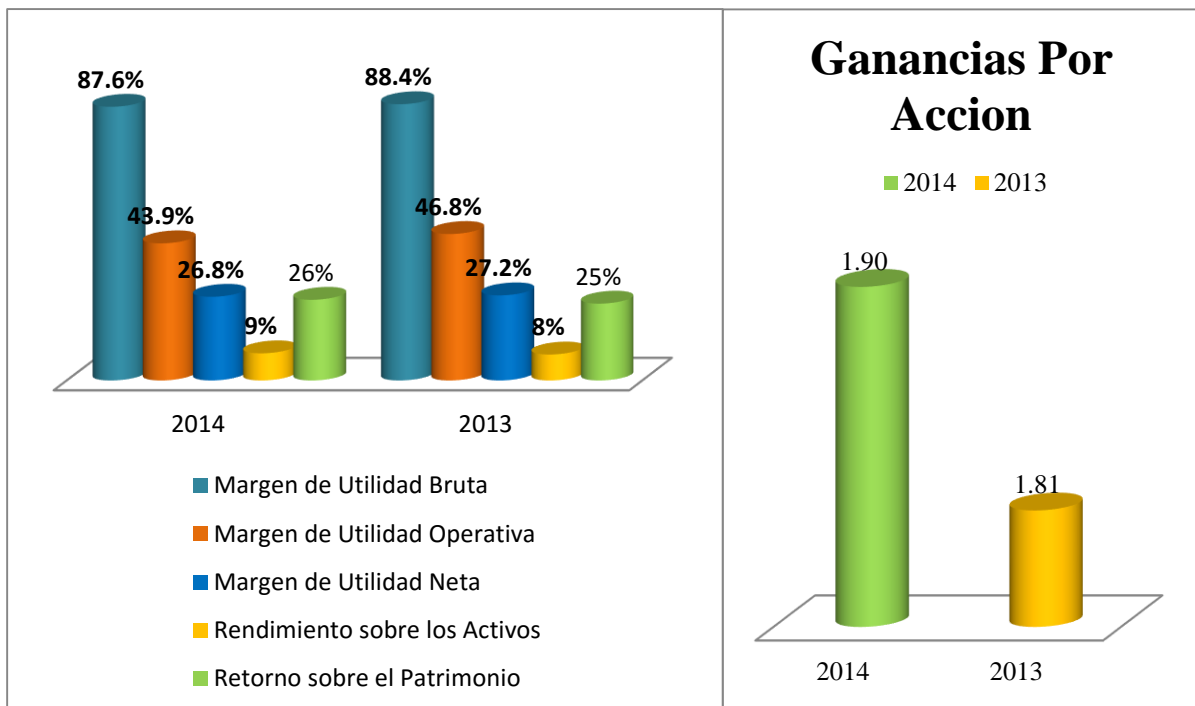


GRÁFICO 7
Índices de Rentabilidad
Elaboración: Fuente Propia

5.7.3 Ciclo de conversión del efectivo (CCE).

Al calcular el ciclo de conversión del efectivo a Inversiones Caribbean, S.A. nos dio como resultado que la empresa requiere de 69 días para convertir su inversión en efectivo, es un periodo aceptable para el sector al que pertenece, sin olvidar que dicha empresa se encarga de la construcción, arrendamiento y venta de apartamentos y locales comerciales, siendo política de la empresa que al momento de arrendar un apartamento el contrato se firma por un periodo de tres meses y finalizado el periodo se realiza el pago del arrendamiento por tanto podemos decir que los niveles de conversión del efectivo es aceptable.

5.7.4 Modelo DuPont.

Para el año 2013 el margen de utilidad neta fue del 27.21% que al multiplicarlo por la rotación de los activos totales se determinó un ROA del 8%. Este resultado quiere decir que por cada \$ 1 invertidos en activos la empresa obtiene una ganancia neta de 8 centavos de dólar. Este indicador para el año 2014 resulto con un valor del 9% al aumentar las utilidades y disminuir los activos, es decir que los activos fueron utilizados con mayor eficiencia en relación al año anterior.

En relación al ROE para el año 2013 fue del 25% es decir que por cada dólar aportado por los socios la empresa ganó 25 centavos de dólar y para el año 2014 fue de 26%, lo que indica que por cada dólar invertido por los accionistas, se gana 26 centavos de dólar.



Evaluación Financiera De Proyectos



Al comparar ambos años, se demuestra que en el año 2014 los activos y los aportes de los socios de la empresa fueron utilizados con mayor eficiencia y por ende se obtuvieron mayores ganancias.

		2014	2013	Medida
Rendimiento sobre los Activos	Utilidad Neta / Activos Totales	9%	8%	%
Retorno sobre el Patrimonio	Utilidad Neta / Capital en Acciones Comunes	26%	25%	%

5.7.5 Diagnóstico.

Inversiones Caribbean, S.A.

Al efectuar el análisis financiero a Inversiones Caribbean, S.A. se determinó que la empresa se encuentra en términos normales en cuanto a liquidez, endeudamiento y rentabilidad. Sin embargo los índices de actividad muestran que la empresa tiene problemas en la rotación de su inventario y en el periodo que tarda en pagar, pero esto no significa que la empresa se encuentre en una situación deficiente, si no que a través del análisis se pudo determinar que ha venido mejorando de manera eficiente y notoria por lo que su tendencia es mejorar. Los niveles de ganancias de los accionistas son satisfactorios lo cual es un factor importante dentro de la empresa.

Un punto importante en este análisis es el tiempo que la empresa requiere para convertir su inversión en efectivo, la que se encuentra en términos aceptables de acuerdo al mercado al que pertenece, cabe destacar que la empresa debe acelerar su ciclo operativo de manera que pueda reducir su capital de trabajo y ser más eficiente, de eso dependerá la mejoría que tenga en sus índices de actividad. Mejorando los puntos débiles encontrados en este análisis y manteniendo sus puntos fuertes lo lograra.

En términos generales la empresa se encuentra en condiciones satisfactorias esto la hace competitiva en el mercado, logrando ser eficiente en la asignación e inversión de los recursos que posee y que adquiere de terceros.



PROYECTO



5.8 Proyecto

5.8.1 Foda.

MATRIZ FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
Calidad en el servicio ofrecido	Capacidad Instalada
Precios accesibles	Ser un negocio nuevo en el mercado
Ubicacion Geografica	No poseer restaurante propio
Ubicacion de cajero automatico en el hotel	Pocos tipos de tours ofrecidos
Capacitacion de relaciones humanas al personal	
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Incrementos de los turistas en la zona	Precios bajos de la Competencia
Baja calidad en los servicios de la competencia	Servicios similares ofrecidos
Desarrollo de atractivos turiscos	Aceptacion del mercado meta
Cercanica de la playa	Desastres Naturales

FIGURA 22

Esquema matriz foda

Elaboración: Fuente propia

Para la elaboración de la matriz foda del Hotel las Palmeras se analizaron varios aspectos como, el entorno en el que se va a desarrollar, las expectativas de los turistas nacionales e internacionales, se valoró la ventaja que ofrece la ubicación geográfica del hotel, entre otros. Mediante la aplicación de la matriz foda se encontraron oportunidades que pueden aprovecharse con las fortalezas que posee el proyecto, de esta manera se podrán obtener estrategias competitivas que logren mantener la competitividad del hotel. Como las siguientes:

- Mantener la calidad en el servicio ofrecido para incrementar las visitas al hotel, aprovechando el incremento de las visitas turísticas.



Evaluación Financiera De Proyectos



- Ofrecer servicios innovadores cada día de tal manera que se pueda aprovechar la baja calidad de los servicios de la competencia para incrementar el prestigio del hotel.

Las Amenazas del hotel se deben superar con las fortalezas que este posee.

- Por medio de un trato cordial y cálido hacia los huéspedes podrá ser o llegar a ser aceptado por su mercado meta.

5.8.2 Las cinco fuerzas de Michael Porter aplicadas al “Hotel Las Palmeras”.

- **Amenaza de nuevos competidores**

Por la zona geográfica en la que se encuentra ubicado el hotel se corre el riesgo de entrada de nuevos competidores porque es una zona potencial para la visita de turistas, motivo por el que muchas empresas deciden realizar sus inversiones, teniendo a su favor incentivos que el gobierno otorga al sector turismo, dando así la oportunidad para el desarrollo de proyectos hoteleros, por tanto el Hotel Las Palmeras debe mantener calidad en los servicios que ofrece e innovar cada día, de manera que pueda adquirir prestigio y mejorar su capacidad instalada, de esta manera estaría creando barreras de entradas a estos nuevos competidores, posicionándose del mercado.

- **Rivalidad entre competidores**

En este punto el Hotel las Palmeras se encuentra en un punto de ventaja porque sus precios son competitivos en el mercado y en comparación con algunos rivales son menores, ofrece un servicio completo de hospedaje con un alto nivel de atención al cliente, esto hace que adquiera prestigio sobre los demás hoteles, esto logrado mediante la satisfacción de las necesidades de sus huéspedes, estando en constante manejo de los precios para mantenerlos accesibles y competentes en el mercado.

- **Poder de negociación de los proveedores**

En el caso del Hotel Las Palmeras los insumos necesarios para ofrecer el servicio son productos estándares como enseres de uso doméstico y tecnología, esto es ofrecido por una gran variedad de proveedores por ser de consumo cotidiano, habitual y necesarios

para la vida diaria, por tanto el hotel tiene el poder para negociar el precio con sus proveedores de materiales y suministros quedando estos en una posición de menor poder de negociación.

También tiene otro tipo de proveedores que son las tour operadoras con las que posee convenios para la venta de sus servicios, en este aspecto el Hotel cuenta con un poder de negociación medio porque en el país existen pocas tour operadoras con las que se puedan hacer convenios para el hospedaje. Esto debe ser superado con la calidad que hotel ofrece en sus servicios, instalaciones y trato humano.

- **Poder de Negociación de los clientes**

Este es uno de los factores que el hotel debe de tratar con mucha responsabilidad, en el caso de los hoteles todo el poder de negociación de los clientes varía según la temporada, en temporada alta el poder de negociación de los clientes es bajo debido a que hay una afluencia importante de turistas en las zona que necesitan de alojamiento y fusionando esta afluencia con la calidad de los servicios del hotel hace que el cliente tenga menores posibilidades de negociación, ahora bien en temporada baja la herramienta que debe utilizar el hotel es su calidad y diferenciación de los servicios para disminuir el poder de negociación de los clientes.

- **Amenaza de servicios sustitutos**

Si bien es cierto que la amenaza de servicios sustitutos es latente no significa que no sea superable, existen 12 establecimientos que ofrecen servicios de hospedaje, es una cantidad considerable para el hotel, pero la calidad de los servicios de la mayoría de



Evaluación Financiera De Proyectos



estos establecimientos es inferior, por tanto el Hotel Las Palmeras tiene ventajas sobre ellos, utilizando como medios de defensa ante estos servicios sustitutos, su alta calidad en todos sus servicios ofrecidos, un excelente trato a sus huéspedes, contando con una publicidad constante e innovadora y además con promociones que estimulan a los turistas a que lo visiten, con estas estrategia se podrá adquirir prestigio y estar en competitividad con los demás hoteles de la zona.



ESTUDIO DE MERCADO

HOTEL LAS PALMERAS



5.8.3 Estudio de mercado Hotel Las Palmera.

5.8.3.1 Descripción del Servicio, Características y Usos.

El Hotel Las Palmeras contará con veinte (20) habitaciones para alojamiento; 8 habitaciones serán sencillas cuyo tamaño será de 20 mts², 6 habitaciones dobles cuyo tamaño será de 30 mts² y 6 habitaciones matrimoniales que tendrán un tamaño 25 mts², cada habitación contará con un baño que medirá 6 mts², estas se encuentran adecuadas a las necesidades de todos los clientes, ofreciendo comodidad, confort y atención personalizada para la satisfacción de los mismos, con precios accesibles y una ubicación ideal para unas vacaciones en familia, gozando de las riquezas naturales que ofrece la zona y de los amplios paisajes que desde la llegada al hotel se pueden apreciar.

El Hotel Las Palmera respetará las reservaciones hecha por los huéspedes en el tiempo y forma establecido.

Al entrar al hotel estará visible un directorio en inglés y español con los nombres y números telefónicos de las autoridades turísticas a las que pueden acudir ante cualquier inconveniente.

Se contarán con volantes que contendrán toda la información sobre los servicios ofrecidos, precios y condiciones.

Todos los clientes pueden disfrutar de actividades recreativas como:

- **Tour Volcán Concepción**

Es un tour que requiere mucha condición física, siendo una caminata por un camino muy inclinado y arenoso, el esfuerzo vale la pena por el precioso panorama que se

presenta. se podrá disfrutar de la vista a chontales y hasta costa rica en el sur. También la topografía del istmo de la isla y el volcán maderas lo cual es impresionante. La vegetación es diferente a la del volcán maderas, hay plantas muy particulares, por la actividad volcánica solo se permite escalar a 1,000 msnm. El tour inicia a las 8:30 de la mañana para aprovechar las frescas horas de la mañana.

El precio incluye el transporte que saldrá del hotel hacia el volcán y luego regresará al hotel, un lunch packet por persona (sándwich, agua, frutas), guía en español y entradas al volcán concepción.

Para este tour los huéspedes necesitan gozar de salud, muy buena condición física, ánimo, protección para el sol y zapatos fuertes. La duración del tour es de seis horas y con una cantidad de un mínimo de tres personas.

- **Tour Ojo de Agua**

Es un tour de mucha riqueza natural, es allí donde comienza el rio Buen Suceso, en un ambiente tranquilo y con agua cristalina. Para un baño refrescante se recomienda a los huéspedes llevar traje de baño y toalla. En este tour se realiza una caminata por la costa y por las plantaciones de plátano que es el principal producto agrícola en la isla de Ometepic.

El precio incluye guía, con una duración de dos horas y para realizar el tour como mínimo 2 personas.



- **El tour cultural**

Para llevar a cabo el tour cultural la salida del hotel es a las 9 de la mañana con el transporte, se realiza una visita al museo de Altagracia y en el jardín de la iglesia se pueden observar los ídolos. Luego sigue el camino a charco verde y se hace una caminata de una hora en un sendero, es muy probable que se pueda observar una familia de monos que vive en la zona. Después de almorzar termina el tour con la visita a la finca porvenir para visitar los petroglifos y los arboles tropicales como mango, aguacate o la palma de coyol, el precio incluye guía, entrada y transporte cuya duración esta entre 6 a 8 horas y se realizara con un mínimo de 4 personas.

En todos los tours ofrecidos por el hotel el objetivo fundamental será que el turista conozca Nicaragua destacando la su belleza y cultura.

El Hotel Las Palmeras ofrece a todos sus clientes servicio de alta calidad de Bar-Restaurante donde el huésped podrá deleitarse con los deliciosos platillos nicaragüenses que en él se ofrecen y adicionalmente el de estacionamiento privado para mayor comodidad de los mismos.

5.8.3.2 Demanda del servicio.

En el lago de Nicaragua, llamado por los conquistadores españoles “el mar de agua dulce” por su inmensidad, sobresale la isla de Ometepe cuyo nombre en náhuatl significa “dos cerros”. La isla de 276 kilómetros cuadrados alberga a dos majestuosos volcanes unidos por un corto istmo, y es actualmente uno de los destinos naturales preferido por turistas nacionales y extranjeros por su ambiente hospitalario y pasivo, sus hermosos paisajes, sus dos volcanes, la riqueza arqueológica, sus tranquilas playas y sus numerosas reservas naturales y bosques donde puede apreciarse una importante biodiversidad.

La demanda del servicio está compuesta por la gran afluencia de turistas que visitan a la isla de Ometepe ubicada en el lago Cocibolca de Nicaragua e igualmente la población de la localidad.

La activación de la pista de aterrizaje en la Isla de Ometepe, lugar donde anualmente llegan más de 50,000 turistas haría crecer la afluencia de visitantes en este destino de clase mundial a un ritmo del 10% según estudios realizados por el instituto nicaragüense de turismo (INTUR).

La construcción de esta pista, de 1,500 metros de largo por 30 de ancho, permite el aterrizaje de aeronaves con capacidad de transportar hasta 42 pasajeros, según datos de la Empresa Administradora de Aeropuertos Internacionales.

Para el año 2014 se contabilizó una llegada a la Isla de Ometepe de 69,500 turistas, entre nacionales y extranjeros, según datos estadísticos del instituto nicaragüense



Evaluación Financiera De Proyectos



de turismo; el 70% son de origen extranjeros provenientes de Europa y Estados Unidos y el 30% es nacional.

Según estudios realizados por la empresa privada un turista extranjero puede gastar al día alrededor de \$70, lo que genera a la industria turística y hotelera la entrada de \$ 423 millones en divisas generadas.

La demanda de alojamiento en la Isla de Ometepe sufrirá un incremento debido al crecimiento de turistas que llegan a la zona y más aún con la inversión hecha por el gobierno en harás de mejorar las condiciones del Puerto San Jorge, lugar que sirve de parada obligatoria para los visitantes de la Isla de Ometepe.

La modernización del recientemente inaugurado Puerto de San Jorge, en Rivas, permitirá que dos ferris atraquen al mismo tiempo por lo que la afluencia de turistas en la zona será mayor, con un traslado más rápido hacia la Isla de Ometepe de los turistas y con una mayor comodidad.

Con una inversión de US\$150,000, la Empresa Portuaria Nacional (EPN) construyó un malecón en el que funcionan restaurantes, una plaza de eventos, juegos infantiles, áreas verdes y parqueo.

Asimismo, instaló una moderna draga que facilitará las maniobras de atraque y zarpe de las embarcaciones que cubren la ruta entre San Jorge y la Isla de Ometepe. A la vez construyó un nuevo rompeolas o espigón en la zona norte, donde también se crearon condiciones para que las embarcaciones puedan atracar de manera simultánea.



Evaluación Financiera De Proyectos



La revista Travel, de National Geographic, en 2013 ubicó a Nicaragua como el quinto país centroamericano en los "50 Tours de Toda una Vida", y destacó su potencial de vida silvestre.

Por lo antes mencionado, Ometepe ofrece un mercado potencial susceptible a desarrollar empresas de alojamiento y hospedaje a diferentes niveles de estratos de la sociedad.

A la isla se puede llegar en embarcaciones desde la ciudad de Granada o desde el Puerto de San Jorge, cerca de la ciudad de Rivas. Tomar un bote desde San Jorge es la manera más rápida y toma más o menos una hora para llegar al puerto principal en Moyogalpa. Los ferry son más grandes que los otros botes y pueden llevar carros. La tarifa es de U\$2. El bote desde Granada sólo sale dos veces por semana y no están tan disponibles como los botes en San Jorge. Los botes de Granada desembarcan en la parte norte de la isla en la ciudad de Altagracia.

La construcción de una nueva carretera entre las ciudades de Moyogalpa y Altagracia ha disminuido las horas de viajes en la isla. La distancia es de 25 kilómetros y le toma unos 30 o 40 minutos para viajar entre ellas.

5.8.3.3 Oferta del Servicio.

En Ometepe, existen (12) doce establecimientos registrados que conforman su abanico hotelero, detallado de la siguiente manera:

- Hotel San Juan de La Isla
- Hotel Finca el Chipote
- Hotel Villa Paraíso
- Hotel Istiam Ometepe
- Hotel y Restaurante Charco Verde
- Hotel Finca Santo Domingo
- Hotel Ecológico Tierra Blanca
- Hotel Nicaraus
- Hotel Chico Largo
- Hotel Ometepetl
- Hotel Casa Moreno
- Hostal Nathaly

De estos hoteles que existen en esta encantadora isla, tres se encuentran ubicados en la zona de Santo Domingo, lugar donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Las Palmeras, estos hoteles ofrecen servicios similares a los del proyecto, diferenciándose este por la calidad de los servicios y comodidad brindada a sus huéspedes.

La oferta del servicio, está afectada de acuerdo a la temporada de la zona en particular; si es vacacional o bien llamada temporada alta, como son los festejos, semana santa, los meses de Julio, Agosto, y parte de Septiembre, finales de Noviembre,

Diciembre, Enero, en los que los turistas nacionales e internacionales realizan su gran afluencia.

Otros factores a considerar, que influyen de manera significativa en el comportamiento de la oferta, es la inflación, el aumento del dólar y el bajo poder adquisitivo (Afecta a turistas nacionales), los conflictos políticos.

5.8.3.4 Mercado Potencial.

Este está fundamentado en las ventajas comparativas y competitivas que ofrece el proyecto Hotel Las Palmeras con respecto a los hoteles ubicados en la localidad de Santo Domingo las cuales se describen a continuación:

- Existe una ventaja con respecto a la ubicación geográfica de la misma. El Hotel Las Palmeras se encuentra en una de las avenidas principales de la playa de Santo Domingo, lo cual permite el acceso al turista a todos los servicios comerciales, bancarios y de salud.
- Ventaja competitiva en base a la calidad del servicio, cuya estrategia de mayor impacto es la de brindar una excelente calidad de atención al cliente, contar con profesionales con dominio del idioma de inglés, implementando normativas de higiene, seguridad y limpieza, dentro de las ventajas que tiene el Hotel Las Palmeras esta la gran variedad en el menú familiar y esta supervisado por los mismos dueños del hotel lo cual hace que los trabajadores cumplan con brindar una atención de calidad a cada huésped que llegue, provocando de esta manera una publicidad indirecta de recomendación de los clientes del hotel con sus conocidos.

5.8.3.5 Precio del Servicio.

Los precios que se están manejando se encuentran dentro del marco de la buena receptividad del consumidor y acorde con el servicio ofrecido. Tomando también en consideración los gastos propios de mantenimiento y de nómina.

Cualquier ajuste no excederá los niveles de precios estandarizados, estos son aceptados sin mayores dificultades sin extralimitar las bandas de dichos precios.

A continuación, se indican los precios del servicio en el mercado:

Tabla 1

PRECIOS DIARIOS DE HABITACIONES TEMPORADA ALTA			
HOTELES	Tipo de habitaciones		
	Habitacion simple	Habitaciones dobles	Habitaciones matrimoniales o familiar
HOTEL LAS PALMERAS	\$ 40.00	\$ 60.00	\$ 70.00
Hotel Villa Paraiso	\$ 35.00	\$ 75.00	\$ 92.00
Hotel Istiam Omepete	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00
Hotel Finca Santo Domingo	\$ 30.00	\$ 45.00	\$ 55.00
Hotel San Juan de La Isla	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 125.00
Hotel Finca el Chipote	\$ 58.00	\$ 65.00	\$ 97.00
Hotel y Restaurante Charco Verde	\$ 40.00	\$ 59.00	\$ 70.00
Hotel Ecologico Tierra Blanca	\$ 35.00	\$ 50.00	\$ 60.00
Hotel Nicaraus	\$ 30.00	\$ 40.00	\$ 48.00
Hotel Chico Largo	\$ 18.00	\$ 28.00	\$ 40.00
Hotel Ometepetl	\$ 24.00	\$ 35.00	No posee
Hotel Casa Moreno	\$ 10.00	\$ 30.00	No posee
Hostal Nathaly	\$ 16.00	\$ 25.00	No posee

Nota: Hoteles en negrita estan ubicados en la playa de Santo Domingo
Precios incluyen IVA

Elaboración: Fuente propia

Tabla 2

PRECIOS DIARIOS DE HABITACIONES TEMPORADA BAJA			
HOTELES	Tipo de habitaciones		
	Habitacion simple	Habitaciones dobles	Habitaciones matrimoniales o familiar
HOTEL LAS PALMERAS	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 60.00
Hotel Villa Paraiso	\$ 30.00	\$ 70.00	\$ 84.00
Hotel Istiam Omepepe	\$ 50.00	\$ 50.00	\$ 50.00
Hotel Finca Santo Domingo	\$ 25.00	\$ 35.00	\$ 45.00
Hotel San Juan de La Isla	\$ 55.00	\$ 70.00	\$ 110.00
Hotel Finca el Chipote	\$ 45.00	\$ 55.00	\$ 90.00
Hotel y Restaurante Charco Verde	\$ 35.00	\$ 50.00	\$ 60.00
Hotel Ecologico Tierra Blanca	\$ 25.00	\$ 40.00	\$ 50.00
Hotel Nicaraus	\$ 30.00	\$ 35.00	\$ 40.00
Hotel Chico Largo	\$ 18.00	\$ 28.00	\$ 40.00
Hotel Ometepetl	\$ 24.00	\$ 35.00	No posee
Hotel Casa Moreno	\$ 10.00	\$ 30.00	No posee
Hostal Nathaly	\$ 16.00	\$ 25.00	No posee

Nota: Hoteles en negrita estan ubicados en la playa de Santo Domingo
Precios incluyen IVA

Elaboración: Fuente propia

Los precios se establecen de acuerdo a la temporada, compuestas por bajas y altas. En el caso del Hotel Las Palmeras, los meses de temporada alta son marzo o abril (Semana Santa), julio, agosto y septiembre, meses en los cuales los extranjeros se encuentran de vacaciones y realizan más visitas al país y los meses de noviembre y diciembre en donde los turistas nacionales realizan mayores visitas a la zona, por tanto al incrementar la demanda del servicio, los precios incrementan para mantener la estabilidad del hotel, esto se da en temporada alta y al disminuir la demanda del servicio los precios disminuyen para atraer más huéspedes al hotel.

5.8.3.6 Canales de Comercialización.

El servicio de hospedaje y restaurante se ofrece de dos maneras:

Tabla 3

Oferta del Servicio	
Directa	Indirecta
Es el tipo en la que el cliente se dirige directamente al hotel, buscando información para solicitar el servicio.	Es cuando se utilizan los convenios con alguna agencia de viajes o turismo, donde el cliente ya tiene conocimiento previo de los servicios que ofrece el hotel.

Elaboración: Fuente propia

Esto es fortalecido de manera directa con convenios entre el hotel y tour operadoras, mediante estas se ofrecen promociones y publicidad al hotel y los diferentes medios de comunicación que utilizara el hotel para promocionar sus servicios.



ESTUDIO TÉCNICO HOTEL LAS PALMERAS



5.8.4 Estudio técnico Hotel Las Palmeras.

5.8.4.1 Localización del Hotel.

El proyecto denominado Hotel Las Palmeras; estará ubicado en la playa de Santo Domingo, en la isla de Ometepe.

En el siguiente mapa se muestra en el punto rojo la posición exacta del hotel.

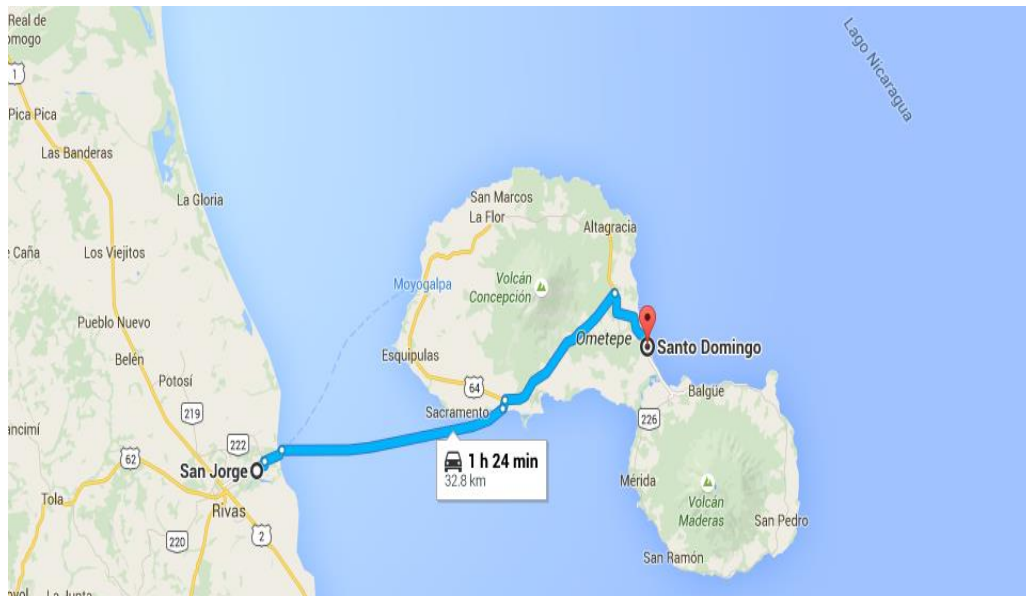


FIGURA 23
Mapa de la ubicación del Hotel Las Palmeras
Elaboración: Fuente propia

5.8.4.2 Estructura de Servicios.

El Hotel Las Palmeras cuenta con una construcción y acondicionamiento de 20 habitaciones, ofreciendo a todos sus huéspedes diversos servicios para su comodidad y utilidad como, servicio telefónico desde cada habitación del hotel, televisión por cable, instalaciones eléctricas, planta auxiliar de energía eléctrica dando así una respuesta rápida a las necesidades de los huéspedes ante la ausencia de la energía eléctrica, tanque de agua lo cual suministrara de agua al hotel en emergencias, calentador de agua, aire acondicionado, equipos de emergencia contra incendios, canales de aguas sucias y limpias, servicio de internet (WIFI).

Igualmente el Hotel Las Palmeras estará ubicado en una zona donde se tiene un fácil acceso a las principales calles de Ometepe, beneficiando la visita del turista a la encantadora isla, teniendo este la facilidad de transitar de manera rápida por la zona debido a que tiene la carretera a la disposición para trasladarse de un lugar a otro.

5.8.4.3 Tecnología Utilizada.

Se desea llevar un registro y control automatizado, en donde se registre las diferentes necesidades presentadas por los usuarios, con el objeto de generar estadísticas de necesidades del servicio, de esta manera el Hotel pretende mejorar la calidad y gama de servicios que ofrece a sus huéspedes, para mantener su competitividad en el mercado. El aspecto administrativo y contable de los clientes y de la empresa será gestionado con un software administrativo.



Evaluación Financiera De Proyectos



Este sistema estará en capacidad de registrar todos los consumos que realicen clientes desde su llegada al hotel hasta su partida; para cualquier tipo de servicio solicitado por el, estará señalado en una guía de servicios ubicada en cada habitación. Los huéspedes tendrán a su disposición camareros para que les orienten y les atiendan sobre cualquier inquietud o necesidad que surja durante su estadía en el Hotel, brindado una atención especial para cada uno de ellos de manera que logren sentir la calidez y sencillez de tan bello país como es Nicaragua.

En los servicios que brindara el Hotel Las Palmeras se utilizaran diferentes tecnologías como, equipos tecnológicos modernos para la emisión de WIFI en todo el hotel, que permita el acceso a internet a una velocidad de navegación rápida, de manera que los huéspedes puedan desarrollar sus actividades de navegación sin problemas.

El servicio de televisión por cable sera a través de la empresa Qualy TV, utilizando televisores modernos de 21” LD de alta resolución. Cada cuarto estará equipado con camas, muebles de noche, sofás, baño propio y closet donde podrán guardar sus pertenencias.

5.8.4.4 Proceso del servicio.

El servicio de alojamiento en el hotel, se puede realizar de las siguientes maneras:

– **Directa**

Cuando el huésped, realiza el registro de entrada en la recepción del hotel.

– **Reservación**

Cuando se realiza una reservación previa, incluyendo un porcentaje de pago por adelantado (Deposito), para asegurar la estadía.

Para lo cual se llevarán son siguientes pasos o etapas.

- **Reservación:** Los clientes se comunican a través de medios telefónicos, correo electrónico, personalmente o a través de los convenios con las agencias de viajes y turismos, manifestando su interés en utilizar los servicios ofertados por el hotel. Se recaba la información de registro (tales como los días solicitados, hora de llegada, si utilizarán los servicios de comida, en que horario y sus preferencias). Luego con estos datos el recepcionista, conforma el registro de la reservación, que permite conocer la ocupación y disponibilidad de los servicios del hotel.

- **Recepción:** A la llegada de los visitantes a las instalaciones del hotel, serán recibidos en recepción por el personal calificado para ello. Le brindarán una cordial bienvenida, verificarán la reservación y le informarán los detalles de los servicios a los que tiene acceso.
- **Ubicación:** Luego se hace referencia a la asignación de la habitación (en el caso del servicio de alojamiento) o una mesa (en el caso del servicio de alimentación), una vez verificada sus reservaciones y/o disponibilidad de los servicios.
- **Estadía:** En el lapso de tiempo en que el cliente permanezca en el hotel, el personal y los representantes de la empresa, estarán completamente a disposición a fin de servirles, garantizando su comodidad, atendiendo sus solicitudes y/o necesidades.
- **Liquidación:** Cuando el cliente termina de utilizar los servicios del hotel, se procede al cálculo de los montos a facturar por la prestación de cada servicio y se le presenta a continuación un documento generado de manera automática por el sistema con el fin de que pueda realizar la cancelación respectiva.

5.8.4.5 Cronograma de la Inversión.

El proyecto Hotel Las Palmeras está planificado en período de ocho años, formados de la siguiente manera; un año de construcción a través de la “Constructora Lacayo Fiallos”, que es la empresa encargada de ejecutar la obra, que será puesta en marcha al momento de su aprobación.

5.8.4.6 Volumen de Ocupación.

El Hotel Las Palmeras requerirá el siguiente recurso humano:

Tabla 4

N° de Empleados	Cargo	Tipo	Turno	Sueldo Mensual
1	Jardinero	Permanente	Diurno	C\$ 6,200
7	Camareras	Permanente	Diurno	C\$ 6,500
1	Técnico Electricista	Eventual	Diurno	C\$ 5,900
1	Plomero – Reparador	Eventual	Diurno	C\$ 5,900
2	Personal de Seguridad	Permanente	1 Diurno 1 Nocturno	C\$ 6,500
1	Recepcionista Bilingüe	Permanente	Diurno	C\$ 8,500
1	Recepcionista	Permanente	Diurno	C\$ 8,000
1	Contador Público	Permanente	Diurno	C\$ 13,000
1	Gerente Administrativo	Permanente	Diurno	C\$ 15,000
1	Supervisor S G	Permanente	Diurno	C\$10,000
3	Choferes	Permanente	Diurno	C\$ 6,900
1	Técnico en Mantenimiento de Piscinas	Permanente	Diurno	C\$ 6,900

Elaboración: Fuente propia

Este personal estará regido bajo el código del trabajo y código procesal PENAL, recibiendo los beneficios que en ella se estipulan por Ley y el salario es establecido y actualizado según los acuerdos ministeriales sobre la aplicación del salario mínimo aprobados por el ministerio del trabajo.

Se anexa organigrama de la empresa:

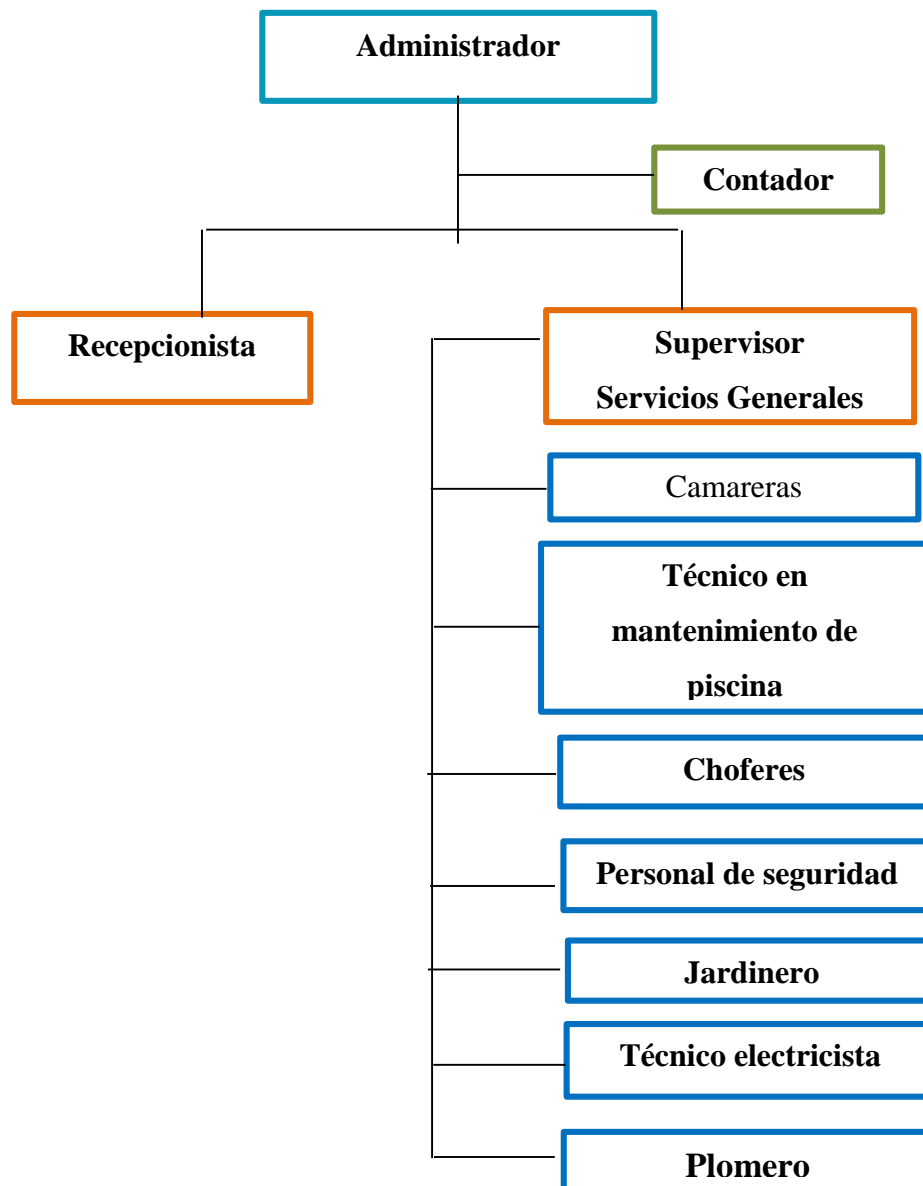


FIGURA 24
Organigrama del Proyecto Hotel las Palmeras
Elaboración: Fuente propia



5.8.4.7 Control de Calidad.

El control de calidad se realiza a través de las respuestas de los usuarios de una micro encuesta al finalizar su estadía; esto con la finalidad de ofrecer un mejor servicio. El personal se mantendrá debidamente entrenado y motivado. Igualmente se cuenta con un plan de mantenimiento de instalaciones y equipos a fin de mantener su operatividad.

El proyecto Hotel Las Palmeras se regirá bajo el cumplimiento de las leyes vigentes del país que le repercutan, en su caso la ley 495, Ley General de Turismo que regula a toda la industria turística establecida en el territorio nacional.



ESTUDIO FINANCIERO HOTEL LAS PALMERAS



5.8.5 Estudio financiero hotel las palmeras.

5.8.5.1 Elementos de Infraestructura y Estructura.

Tabla 5

Elementos de infraestructura y estructura

Concepto	Unidad de Medida	Unidades Totales	Costo Unitario	Costo Total	Periodos a Depreciar	Depreciacion Anual
Terreno	mz	1/2	\$ 72,000.00	\$ 36,000.00		
Edificios	metro ²	3,100	\$ 189.90	\$ 588,690.00	20	\$ 29,434.50
Rancho	metro ²	400	\$ 22.00	\$ 8,800.00	10	\$ 880.00
Piscina	pies ²	800	\$ 48.75	\$ 39,000.00	20	\$ 1,950.00
Jardines	metro ²	30	\$ 79.00	\$ 2,370.00		
Parqueo	pies ²	120	\$ 28.00	\$ 3,360.00	20	\$ 168.00
Costo Total de Elementos de Infraestructura y Estructura				\$ 678,220.00		\$ 32,432.50

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.2 Mobiliarios y Equipos.

Tabla 6

Mobiliario y Equipos

Concepto	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Camas unipersonales	20	\$ 161.00	\$ 3,220.00
Camas matrimoniales	6	\$ 193.00	\$ 1,158.00
Camas para niños	6	\$ 200.00	\$ 1,200.00
Colchon unipersonal	26	\$ 107.14	\$ 2,785.71
Colchon matrimonial	6	\$ 185.71	\$ 1,114.29
Closets	20	\$ 286.00	\$ 5,720.00
Sillones unipersonal	8	\$ 120.00	\$ 960.00
Sillones dobles	12	\$ 125.00	\$ 1,500.00
Mesas de noche	26	\$ 120.00	\$ 3,120.00
Escritorios	20	\$ 80.00	\$ 1,600.00
Sillas de escritorio	20	\$ 70.00	\$ 1,400.00
Televisor	20	\$ 250.00	\$ 5,000.00
Telefono	20	\$ 42.00	\$ 840.00
Comoda para baños	20	\$ 110.00	\$ 2,200.00
Aire acondicionados 18.00 BTU	23	\$ 600.00	\$ 13,800.00
Equipo de computación	3	\$ 500.00	\$ 1,500.00
Impresora multifuncional	2	\$ 185.00	\$ 370.00
Sillas de recepción	2	\$ 25.00	\$ 50.00
Sillas playeras	25	\$ 55.00	\$ 1,375.00
Sofa	2	\$ 357.00	\$ 714.00
Lavadoras	2	\$ 393.00	\$ 786.00
Secadoras	2	\$ 400.00	\$ 800.00
Filtros para piscina	1	\$ 17,890.00	\$ 17,890.00
Equipo de jardineria	2	\$ 150.00	\$ 300.00
Routers	5	\$ 70.00	\$ 350.00
Camioneta Hilux 4x2	1	\$ 20,150.00	\$ 20,150.00
TOTAL			\$ 89,903.00

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.3 Otros Mobiliarios y Utensilios.

Tabla 7

Otros mobiliarios y utensilios

Maquinarias, Equipos y Herramientas	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Lamparas de noche	26	\$ 32.00	\$ 832.00
Floreros	20	\$ 25.00	\$ 500.00
Cuadros decorativos	40	\$ 15.00	\$ 600.00
Cortinas	20	\$ 20.00	\$ 400.00
Especios de baño	20	\$ 50.00	\$ 1,000.00
Almohadas	32	\$ 5.00	\$ 160.00
Toallas de baños	50	\$ 7.00	\$ 350.00
Kits para baños	100	\$ 73.00	\$ 7,300.00
TOTAL			\$ 11,142.00

* Todos estos artículos se reponen cada año.

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.4 Intangibles.

Tabla 8

Intangibles

Concepto	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	Períodos a Amortizar	Amortización Anual
Software contable	1	\$ 184.00	\$ 184.00	8	\$ 23.00
Licencia de antivirus	3	\$ 50.00	\$ 150.00	2	\$ 75.00
Paquete de office	3	\$ 452.00	\$ 1,356.00	3	\$ 452.00
Software de control de habitaciones	1	\$ 150.00	\$ 150.00	8	\$ 18.75
TOTAL			\$1,840.00		\$ 568.75

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.5 Gastos de Constitución.

Tabla 9

Gastos de constitución

Concepto	Costo Total	Periodo a Amortizar	Amortización Anual
Gastos de constitución	\$ 1,000.00	3	\$ 333.33
Gastos legales	\$ 800.00	3	\$ 266.67
Estudios de factibilidad	\$ 1,200.00	3	\$ 400.00
Estudios de suelos	\$ 750.00	3	\$ 250.00
Costo Total de Estudios y Proyectos	\$ 3,750.00		\$ 1,250.00

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.6 Inversión Total.

Tabla 10

Inversión total

Concepto	Aporte Propio	Préstamo	Aporte Total
Infraestructura	\$ 227,329.00	\$ 450,891.00	\$ 678,220.00
Equipos	\$ 75,798.00	\$ 14,105.00	\$ 89,903.00
Utensilios	\$ 11,142.00		\$ 11,142.00
Intangibles	\$ 1,840.00		\$ 1,840.00
Gastos de Constitución	\$ 3,750.00		\$ 3,750.00
Capital de Trabajo	\$ 74,680.00		\$ 74,680.00
INVERSION TOTAL	\$ 394,539.00	\$ 464,996.00	\$ 859,535.00
Distribución porcentual	45.90%	54.10%	100%

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.7 Depreciación y Amortización.

Tabla 11

Depreciación y amortización

Activo	Valor de Activo	Vida Util	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Equipo de computación	\$ 1,500.00	2			\$ 1,717.35		\$ 1,966.19		\$ 2,251.10		
Impresora multifuncional	\$ 370.00	2			\$ 423.61		\$ 484.99		\$ 555.27		
Sillas de recepción	\$ 50.00	2			\$ 57.25		\$ 65.54		\$ 75.04		
Sillas playeras	\$ 1,375.00	2			\$ 1,574.24		\$ 1,802.34		\$ 2,063.50		
TOTALES	\$ 3,295.00	2			\$ 3,772.45		\$ 4,319.07		\$ 4,944.91		
Depreciación Anual		2		\$ 1,647.50	\$ 1,647.50	\$ 1,886.22	\$ 1,886.22	\$ 2,159.54	\$ 2,159.54	\$ 2,472.45	\$ 2,472.45

Activo	Valor de Activo	Vida Util	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Camas unipersonales	\$ 3,220.00	5						\$ 4,516.22			
Camas matrimoniales	\$ 1,158.00	5						\$ 1,624.15			
Camas para niños	\$ 1,200.00	5						\$ 1,683.06			
Colchon unipersonal	\$ 2,785.71	5						\$ 3,907.11			
Colchon matrimonial	\$ 1,114.29	5						\$ 1,562.84			
Sillones unipersonal	\$ 960.00	5						\$ 1,346.45			
Sillones dobles	\$ 1,500.00	5						\$ 2,103.83			
Mesas de noche	\$ 3,120.00	5						\$ 4,375.96			
Escritorios	\$ 1,600.00	5						\$ 2,244.08			
Sillas de escritorio	\$ 1,400.00	5						\$ 1,963.57			
Televisor	\$ 5,000.00	5						\$ 7,012.76			
Telefono	\$ 840.00	5						\$ 1,178.14			
Aire acondicionados 18.00 BTU	\$ 13,800.00	5						\$ 19,355.21			
Sofa	\$ 714.00	5						\$ 1,001.42			
Lavadoras	\$ 786.00	5						\$ 1,102.41			
Secadoras	\$ 800.00	5						\$ 1,122.04			
Equipo de jardineria	\$ 300.00	5						\$ 420.77			
Routers	\$ 350.00	5						\$ 490.89			
TOTALES	\$ 40,648.00	5						\$ 57,010.92			
Depreciación Anual		5		\$ 8,129.60	\$ 8,129.60	\$ 8,129.60	\$ 8,129.60	\$ 8,129.60	\$ 11,402.18	\$ 11,402.18	\$ 11,402.18

Activo	Valor de Activo	Vida Util	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Comoda para baños	\$ 2,200.00	3				\$ 2,695.09			\$ 2,695.09		
TOTALES	\$ 2,200.00	3				\$ 2,695.09			\$ 2,695.09		
Depreciación Anual		3		\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 898.36	\$ 898.36	\$ 898.36	\$ 898.36	\$ 898.36

Activo	Valor de Activo	Vida Util	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Rancho	\$ 8,800.00	10									
Filtros para piscina	\$ 17,890.00	10									
TOTALES	\$ 26,690.00										
Depreciación Anual				\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00	\$ 2,669.00

Activo	Valor de Activo	Vida Util	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Camioneta Hilux 4x2	\$ 20,150.00	8									
TOTALES											
Depreciación Anual	\$ 20,150.00	8		\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75	\$ 2,518.75

Activo	Valor de Activo	Vida Útil	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Edificio	\$ 588,690.00	20									
Piscina	\$ 39,000.00	20									\$ 6,310.50
Parqueo	\$ 3,360.00	20									
TOTALES											
Depreciación Anual	\$ 631,050.00			\$31,552.50	\$31,552.50	\$31,552.50	\$31,552.50	\$31,552.50	\$ 31,552.50	\$31,552.50	\$31,552.50

AMORTIZACIÓN

Activo	Valor de Activo	Vida Útil	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Licencia de antivirus	\$ 150.00	2			\$ 171.74		\$ 196.62		\$ 225.11		
TOTALES	\$ 150.00	2			\$ 171.74		\$ 196.62		\$ 225.11		
Depreciación Anual		2		\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 85.87	\$ 85.87	\$ 98.31	\$ 98.31	\$ 112.55	\$ 112.55

Activo	Valor de Activo	Vida Útil	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Paquete de office	\$ 1,356.00	3				\$ 1,661.16			\$ 2,034.99		
TOTALES	\$ 1,356.00	3				\$1,661.16			\$ 2,034.99		
Depreciación Anual		3		\$ 452.00	\$ 452.00	\$ 452.00	\$ 553.72	\$ 553.72	\$ 553.72	\$ 678.33	\$ 678.33

PERÍODO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
TOTAL DEPRECIACION Y AMORTIZACION			\$37,269.25	\$37,271.25	\$37,284.12	\$37,387.84	\$39,085.34	\$37,404.28	\$37,545.13	\$37,547.13

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.8 *Financiamiento de Terceros.*

Tabla 12

FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

Detalle de Préstamo de Infraestructura y Estructura

Monto del crédito	\$450,891.00
Tasa de interés anual	10.50%
Período de vigencia del crédito	7 años
Períodicidad de pagos	Anual
Período de ajuste de tasa	Cada 3 años
Incremento de Tasa	1.5%

No.	Ak	Ik	Ck	Sk
0				\$ 450,891
1	\$ 46,802	\$ 47,344	\$ 94,145	\$ 404,089
2	\$ 51,716	\$ 42,429	\$ 94,145	\$ 352,373
3	\$ 57,146	\$ 36,999	\$ 94,145	\$ 295,227
4	\$ 61,772	\$ 35,427	\$ 97,199	\$ 233,455
5	\$ 69,184	\$ 28,015	\$ 97,199	\$ 164,271
6	\$ 77,486	\$ 19,713	\$ 97,199	\$ 86,785
7	\$ 86,785	\$ 11,716	\$ 98,501	-
	\$ 450,891	\$ 221,642	\$ 672,533	

Elaboración: Fuente propia

Tabla 13

FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

Detalle de Préstamo de Vehículo

Monto del crédito	\$14,105.00
Tasa de interés anual	9.25%
Período de vigencia del crédito	4 años
Períodicidad de pagos	Mensual
Período de ajuste de tasa	Cada dos años
Incremento de Tasa	1.00%

No.	Ak	Ik	Ck	Sk
0				\$ 14,105
1	\$ 3,073	\$ 1,129	\$ 4,202	\$ 11,032
2	\$ 3,357	\$ 845	\$ 4,202	\$ 7,675
3	\$ 3,650	\$ 594	\$ 4,243	\$ 4,025
4	\$ 4,025	\$ 218	\$ 4,243	\$ -
	\$ 14,105	\$ 2,786	\$ 16,891	

Elaboración: Fuente propia

5.8.5.9 Flujo de Efectivo del Proyecto.

Tabla 14

FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos		¢ 291,200.00	¢ 326,624.00	¢ 366,154.88	¢ 410,285.47	¢ 459,567.72	¢ 514,619.85	¢ 576,134.23	¢ 644,886.34
Costos		¢ 45,321.84	¢ 49,382.43	¢ 53,847.03	¢ 58,757.88	¢ 64,161.78	¢ 70,110.66	¢ 76,662.07	¢ 83,879.87
Gastos		¢ 85,401.55	¢ 94,497.88	¢ 104,612.73	¢ 115,862.12	¢ 128,375.42	¢ 142,296.91	¢ 157,787.44	¢ 175,026.43
Gastos Financieros		¢ 48,473.01	¢ 43,274.55	¢ 37,592.69	¢ 35,644.97	¢ 28,014.62	¢ 19,712.52	¢ 11,715.93	
Gastos No Desembolsables		¢ 49,027.68	¢ 49,027.68	¢ 49,277.27	¢ 48,294.02	¢ 48,579.78	¢ 51,852.36	¢ 52,304.14	¢ 52,304.14
Utilidad antes de Impuestos		¢ 62,975.92	¢ 90,441.46	¢ 120,825.16	¢ 151,726.47	¢ 190,436.11	¢ 230,647.40	¢ 277,664.65	¢ 333,675.90
Impuesto 30%		¢ 3,778.55	¢ 5,426.49	¢ 7,249.51	¢ 9,103.59	¢ 11,426.17	¢ 13,838.84	¢ 16,659.88	¢ 20,020.55
Utilidad después de Impuestos		¢ 59,197.36	¢ 85,014.97	¢ 113,575.65	¢ 142,622.88	¢ 179,009.95	¢ 216,808.56	¢ 261,004.78	¢ 313,655.35
Gastos No Desembolsables		¢ 49,027.68	¢ 49,027.68	¢ 49,277.27	¢ 48,294.02	¢ 48,579.78	¢ 51,852.36	¢ 52,304.14	¢ 52,304.14
Recuperación de Capital de Trabajo									¢ 74,680.00
Valor de Salvamento									¢ 427,278.56
Total de Inversiones	-¢ 859,535.00								
Flujo Neto del Proyecto	-¢ 859,535.00	¢ 108,225.04	¢ 134,042.65	¢ 162,852.92	¢ 190,916.91	¢ 227,589.73	¢ 268,660.92	¢ 313,308.91	¢ 867,918.04
Prestamos Recibidos	¢ 464,996.00								
Amortización de Deudas		¢ 49,874.84	¢ 55,073.30	¢ 60,795.81	¢ 65,796.90	¢ 69,184.20	¢ 77,486.30	¢ 86,784.66	
Flujo Neto Inversionistas	-¢ 394,539.00	¢ 58,350.21	¢ 78,969.35	¢ 102,057.11	¢ 125,120.01	¢ 158,405.53	¢ 191,174.62	¢ 226,524.26	¢ 867,918.04

Elaboración: Fuente propia

5.8.6 Indicadores financieros.

5.8.6.1 Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC).

Tabla 15

TMAR AJUSTADA	
TMAR 1-8	0.1235
%	12.35%

Periodo	Proporción del Financiamiento		Costo	Proporción
	1-4	Prestamo Vehículo 1-2	6,430.00	9.25%
Prestamo Vehículo 3-4		7,675.00	10.25%	0.89%
Préstamo Hipotecario 1-3		155,664.24	10.50%	18.11%
Préstamo Hipotecario 4-6		208,442.10	12.00%	24.25%
Préstamo Hipotecario 7		86,784.66	13.50%	10.10%
Capital Propio		394,539.00	12.35%	45.90%
		859,535.00		100.00%

Periodo	Proporción del Financiamiento		Costo	Proporción
	5-7	Préstamo Hipotecario 1-3	155,664.24	10.50%
Préstamo Hipotecario 4-6		208,442.10	12.00%	24.66%
Préstamo Hipotecario 7		86,784.66	13.50%	10.27%
Capital Propio		394,539.00	12.35%	46.67%
		845,430.00		100.00%

Periodo	Proporción del Financiamiento		Costo	Proporción
	8	Capital Propio	394,539.00	12.35%

Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC)								
Año	1	2	3	4	5	6	7	8
Prestamo	8.70%	8.70%	9.64%	9.64%				
Proporción	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%				
Prestamo	9.87%	9.87%	9.87%	11.28%	11.28%	11.28%	12.69%	
Proporción	52.46%	52.46%	52.46%	52.46%	53.33%	53.33%	53.33%	
Capital Propio	12.35%	12.35%	12.35%	12.35%	12.35%	12.35%	12.35%	12.35%
Proporción	45.90%	45.90%	45.90%	45.90%	46.67%	46.67%	46.67%	100.00%
Sumas	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
WACC	10.99%	10.99%	11.00%	11.74%	11.78%	11.78%	12.53%	12.35%

5.8.6.2 Flujos descontados, valor actual neto, tasa interna de retorno, relación beneficio costo y periodo de recuperación.

Tabla 16

Flujo Neto de Efectivo del Proyecto			
Año	Flujos	Factor de Descuento	Flujos Descontados
0	\$ -859,535.00	1.0000	\$ -859,535.00
1	\$ 108,225.04	0.9010	\$ 97,508.83
2	\$ 134,042.65	0.8118	\$ 108,811.63
3	\$ 162,852.92	0.7313	\$ 119,098.11
4	\$ 190,916.91	0.6545	\$ 124,952.53
5	\$ 227,589.73	0.5855	\$ 133,256.74
6	\$ 268,660.92	0.5238	\$ 140,726.84
7	\$ 313,308.91	0.4655	\$ 145,840.07
8	\$ 867,918.04	0.4143	\$ 359,591.79

Indicadores de Evaluacion Financiera	
VAN	\$ 370,251.53
TIR	19%
RBC	1.43
Periodo de Recuperación	5 Años, 1 mes, 17 días
PR Descontado	6 Años, 11 meses, 4 días

Elaboración: Fuente propia

Tabla 17

Flujo Neto de Efectivo de los Inversionistas			
Año	Flujos	Factor de Descuento	Flujos Descontados
0	\$ -394,539.00	1.00	\$ -394,539.00
1	\$ 58,350.21	0.90	\$ 52,572.49
2	\$ 78,969.35	0.81	\$ 64,104.85
3	\$ 102,057.11	0.73	\$ 74,636.73
4	\$ 125,120.01	0.65	\$ 81,889.35
5	\$ 158,405.53	0.59	\$ 92,748.50
6	\$ 191,174.62	0.52	\$ 100,138.87
7	\$ 226,524.26	0.47	\$ 105,443.26
8	\$ 867,918.04	0.41	\$ 359,591.79

Indicadores de Evaluacion Financiera	
VAN	\$ 536,586.83
TIR	31%
RBC	2.36
Periodo de Recuperación	4 Años, 2 meses, 8 días
PR Descontado	5 Años, 3 meses, 13 días

Elaboración: Fuente propia

5.8.6.3 Resultados de los Indicadores Financieros.

Conocer la situación y posición financiera de un proyecto requiere de la aplicación de una serie de conocimientos teóricos y prácticos, los que ayudaran a llegar a una conclusión acertada sobre el proyecto.

El proyecto Hotel Las palmeras tiene un horizonte de vida de 8 años, con una inversión total de \$ 859,535, cuya amplitud estructural del edificio es de 3,100 mt².

Los indicadores financieros aplicados para la evaluación del proyecto fueron:

- La Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable (TMAR)
- El Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC)
- El valor Actual Neto (VAN)
- La Tasa Interna de Retorno (TIR)
- La Relación Beneficio Costo (RBC)
- El Periodo de Recuperación

Mediante el análisis de estos indicadores se pudieron obtener los siguientes resultados:

El costo de capital promedio ponderado (WACC) dió como resultado 8 tasas variables que son 10.99% para los primeros dos años, 11% para el tercero, 11.74% para el cuarto, 11.78% para el quinto y sexto, 12.53% para el séptimo y 12.35% para el octavo año, siendo este el último año de vida del proyecto, en este año las deudas adquiridas fueron canceladas, las tasas variables se deben a que el proyecto fue financiado con tasas de interés variables. Para el cálculo del WACC se tomaron en cuenta aspectos

importantes que afectan a los ingresos futuros del proyecto como lo son; La Tasa Mínima de Rendimiento Aceptable (TMAR) (incluye la tasa inflacionaria y la prima de riesgo), el costo de la deuda y los impuesto.

El Valor Actual Neto (VAN) para el proyecto hotel las palmeras es favorable, porque al descontar los flujos de efectivo con la tasa del costo de capital promedio ponderado respectiva para cada año, dió como resultado un valor actualizado del proyecto que supera a la inversión inicial, lo que significa que se obtiene un rendimiento.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) del flujo neto de efectivo del proyecto da como resultado una tasa del 19% de manera que al compararla con la tasa del costo de capital promedio ponderado de 12.53% es mayor en un 6.47% lo que significa que el proyecto genera mayores rendimientos de los necesarios para satisfacer los costos.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) del flujo neto de efectivo de los inversionistas da como resultado una tasa del 31% siendo mayor a la tasa del costo de capital promedio ponderado (WACC), se puede decir que el proyecto genere rendimientos satisfactorios.

Mediante la aplicación de la Relación Beneficio Costo (RBC) a los flujos netos de efectivo del proyecto da como resultado 1.43 lo que significa que el proyecto es rentable por que los beneficios cubren 1.43 veces a los costos, mientras que al aplicar este indicador al flujo neto de efectivo de los inversionistas dió como resultado 2.36 es decir que los beneficios de los inversionistas son superiores a los costos.

Una vez evaluado cada indicador, desde el punto de vista financiero se puede decir que el proyecto es viable, porque cuenta con un valor actual neto (VAN) de flujos de



Evaluación Financiera De Proyectos



efectivo que superan a la inversión por tanto existe un rendimiento, lo mismo se demostró en el cálculo de la tasa interna de retorno tanto para el proyecto así como también para los inversionistas, dando una tasa que superan a la tasa de descuento (WACC) lo que equivale a decir que aun incluyendo todos los factores que afectan al proyecto se obtendrá un rendimiento de ello, este resultado está relacionado con el resultado obtenido del Valor Actual Neto y de la Relación Beneficio Costo dando todos un resultado favorable. Por tanto el proyecto debe ser aceptado.

El periodo de recuperación del flujo de efectivo neto descontado del proyecto es de 6 años, 11 meses y 4 días y el del flujo de efectivo neto de los inversionistas es de 6 años, 3 meses y 8 días. Por tanto el resto de vida que tenga el proyecto generará mayores rendimientos.

Conclusiones del caso práctico

Mediante la aplicación de los índices y análisis financieros, se logró determinar que la empresa inversiones Caribbean, S.A. es una empresa estable con tendencia al crecimiento, mostrando en sus índices financieros eficiencia y eficacia en la asignación de sus recursos, esto se puede ver en la razón de liquidez que varió satisfactoriamente en el año 2014 dando a la empresa mejores condiciones para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo. Además se observó que en la parte operativa estaba teniendo problemas en cuanto a los días que tardaba en recuperar sus cuentas por cobrar y lo que tardaba en pagar sus deudas, pero cabe destacar que esta situación presentada en el año 2014 mejoró considerablemente, al igual que la rotación de su inventario.

Otro factor importante es la rentabilidad de la empresa, este no mostró variaciones significativas, manteniéndose en términos similares entre los dos años evaluados, pero sin dejar de ser mejor el resultado del año 2014. Se puede decir que inversiones Caribbean, S.A. tiene la capacidad de seguir realizando inversiones.

Así mismo mediante la realización de los estudios técnicos y de mercado, y de la aplicación de los indicadores financieros correspondientes se determinó que el proyecto hotel las palmeras es rentable, esto se debe a varios factores, como la ubicación geográfica, la calidad en los servicios, el diseño, los precios y los resultados de los indicadores financieros, obteniendo una tasa interna de retorno (TIR) del 31% para los inversionistas.

VI. Conclusión

se estudiaron las generalidades de proyectos de inversión donde se pudo conocer qué para poder evaluar financieramente un proyecto son necesarios todos aquellos aspectos que abarcan el estudio de conceptos, instrumentos y herramientas para su ejecución, donde se encuentra la importancia de saber que un proyecto surge de una necesidad humana.

Además de los aspectos generales se analizaron los métodos de evaluación financiera de proyectos de inversión, como el costo de capital promedio ponderado (WACC), el valor actual neto (VAN), la tasa interna de retorno (TIR), relación beneficio costo (RBC) entre otros.

Mediante la aplicación de índices y análisis financieros a la empresa Inversiones Caribbean, S.A. se realizó un diagnóstico financiero, dando como resultado que la empresa se encuentra dentro de parámetros normales en lo que se refiere a su liquidez, endeudamiento, rentabilidad y productividad.

Así mismo se abordaron los estudios de mercado, técnico y financiero del proyecto Hotel las Palmeras, basado en estos estudios se puede decir que es viable, teniendo como ventajas su ubicación, calidad en los servicios ofrecidos y sobre todo la recuperación de su inversión en un periodo razonable, obteniendo rendimientos satisfactorios sobre su inversión inicial, con una tasa interna de retorno de 19% y una relación de los beneficios sobre los costos de 1.43 lo cual es buen rendimiento, por tanto el proyecto es viable.



VII. Bibliografía

Asamblea Nacional (1916) *Código de comercio de Nicaragua*. Gaceta No. 248,

Managua, Nicaragua. Recuperado el día 10 de Diciembre de 2015 de

[http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/D0B698C7B047DB6306257863007BB996?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/D0B698C7B047DB6306257863007BB996?OpenDocument)

Asamblea Nacional (2012) *Ley de Concertación Tributaria* (ley 822). Gaceta No. 241,

Managua Nicaragua.

Asamblea Nacional (1999) *Ley de incentivo para la industria turística de la republica de*

Nicaragua. Gaceta No.117. Recuperado 10 de Diciembre de 2015 de

http://www.intur.gob.ni/DOCS/inversiones/ley_306.pdf

Baca, G. (2001). *Evaluación de Proyectos*. México. Mc Graw Hill

Coss, R. (2005). *Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión*. México. Limusa

Banco Central de Nicaragua (2015) *Encuesta de Turismo*. I Trimestre/2015 Recuperado

el 08 de octubre 2015 http://www.canatur-nicaragua.org/wp-content/uploads/2013/07/encuesta_turismo_1.pdf

EDUCATIVA CATEDU (2013) Recuperado el 8 de Octubre 2015

http://educativa.catedu.es/44700165/aula/archivos/repositorio/2750/2775/html/351_fases_del_estudio_de_mercado.html



Evaluación Financiera De Proyectos



El Nuevo diario. (2015) *Cinco nuevos hoteles en el primer semestre de 2015*. Recuperada el 20 de Agosto del 2015. De <http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/363322-cinco-nuevos-hoteles-primer-semestre-2015/>

El Nuevo Diario. (2014) *Feria Internacional de Turismo*. Abril 2014. Recuperado el 22 de octubre. <http://www.fenitur.com.ni/es/noticia/39>

Eslava, J. (2010). *Las Claves del Análisis Económico-Financiero de la Empresa*. España.

Espinoza, S. (2007). *Los Proyectos de Inversión*. Costa Rica. Tecnológica de Costa Rica

Fierro M.A.M (2006) / *Contabilidad y Finanzas*. / Recuperado el día 11 de octubre 2015 de <http://www.crecenegocios.com/el-modelo-de-las-cinco-fuerzas-de-porter>

Fierro M.A.M (2006) *Contabilidad y Finanzas*. Recuperado el día 5 de septiembre de 2015 de <http://www.contabilidadyfinanzas.com/relacion-beneficio-costo-bc.html>

Fred, D. (2003). *Administración Estratégica*. México. Pearson

Gitman, L. y Zutte, CH. (2012). *Principios de Administración Financiera*. México.

Pearson Educación

Higgins, R. (2004). *Análisis Para la Dirección Financiera*. Mc Graw-Hill



Evaluación Financiera De Proyectos



LA PRENSA (2012). *Más Turistas Llegaron a Ometepe*. Recuperado 8 de Diciembre

2015. <http://www.laprensa.com.ni/2012/01/21/nacionales/87908-mas-turistas-llegaron-a-ometepe>

Lara, E. y Lara, L. (2008). *Primer Curso de Contabilidad*. México. Trillas

Manuales prácticos de gestión (2014) Recuperado el 28 de septiembre de 2015

http://www.valladolidemprende.es/extras/EL_DIAGNOSTICO_FINANCIERO_DE_UNA_EMPRESA.pdf

Porter, M. (2009). *Ser Competitivo*. España. Deusto

Sapag, N. y Sapag, R. (1991). *Preparación y Evaluación de Proyectos*. México. McGraw Hill

Sapag, N. y Sapag, R. (2011). *Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación*. Chile. Pearson

Soriano, M. (2011) *Introducción a la Contabilidad y las Finanzas*. España. Profit

Ucañán Leyton Roger. (2015, febrero 18). *Cálculo de la relación Beneficio Coste (B/C)*.

Recuperado el 15 de julio de 2015 de <http://www.gestiopolis.com/calculo-de-la-relacion-beneficio-coste/>



Evaluación Financiera De Proyectos



VIANICA (2015) *Isla de Ometepe*. Recuperado 25 de Noviembre

<https://vianica.com/sp/nicaragua/ometepe>.

Vidauri, H. (2004). *Matemáticas Financieras*. México. Thomson



ANEXOS



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexos

Anexo 1

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.
Estados De Resultado
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)

	2014	2013
Ingresos		
Arrendamiento de locales comerciales	\$ 46,245,266.00	\$ 43,983,726.00
Venta de apartamentos	6,197,621.00	5,441,706.34
Venta de locales comerciales	5,415,905.00	4,751,383.67
Total de ingresos	\$57,858,792.00	\$54,176,816.01
Costos		
Costo de ventas de apartamentos	\$ 4,532,319.00	\$ 4,517,977.00
Costos de venta de locales comerciales	\$ 2,651,350.00	\$ 1,763,975.00
Total de costos	\$ 7,183,669.00	\$ 6,281,952.00
Utilidad bruta	\$50,675,123.00	\$47,894,864.01
Costos y gastos de operación		
Gastos operativos relacionados con locales	\$ 14,481,329.00	\$ 13,206,772.00
Gastos administrativos	6,498,905.00	5,775,940.00
Total de gastos de operacion	\$20,980,234.00	\$18,982,712.00
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuestos sobre la renta	\$ 29,694,889.00	\$ 28,912,152.01
Depreciación	(4,320,370.00)	(3,540,320.00)
Utilidad de operación	\$25,374,519.00	\$25,371,832.01
Ingresos financieros	\$ 273,641.00	\$ 269,489.00
Gastos financieros	(3,531,033.00)	(4,578,246.00)
Gastos financieros, netos	\$ (3,257,392.00)	\$ (4,308,757.00)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	\$ 22,117,127.00	\$ 21,063,075.01
P impuesto sobre la renta (30%)	(6,635,138.10)	(6,318,922.50)
Utilidad neta	\$15,481,988.90	\$14,744,152.51

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 2

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.

Estado De Situacion Financiera

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)

	2014	2013
Activo		
<u>Activo circulante</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,494,237.00	\$ 11,845,778.11
Cuentas por cobrar	5,547,919.20	6,682,698.40
Documentos por cobrar	623,119.01	795,674.60
Locales comerciales para la venta	583,547.00	851,918.00
Apartamentos para la venta	4,955,978.00	7,895,798.00
Gastos pagados por anticipado	426,079.00	526,689.00
Total del activo circulante	\$ 25,630,879.21	\$ 28,598,556.11
<u>Activo no circulante</u>		
Propiedades de inversión netos	139,372,005.00	138,466,328.00
Equipos netos	8,304,930.00	6,570,420.00
Vehiculos netos	4,979,928.00	4,050,540.00
Total del activo no circulante	\$ 152,656,863.00	\$ 149,087,288.00
Total activos	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11
Pasivo y patrimonio		
<u>Pasivo circulante</u>		
Cuentas por pagar comerciales	2,480,294.00	2,397,363.00
Porcion corriente de la deuda a largo plazo	\$ 9,133,832.00	\$ 11,003,688.10
Anticipos recibidos de clientes	6,589,623.70	9,580,332.00
Dividendos por pagar	45,755.00	157,441.00
Impuesto sobre la renta por pagar	6,635,138.10	6,318,922.50
Total del pasivo circulante	\$ 24,884,642.80	\$ 29,457,746.60
<u>Pasivo no circulante</u>		
Préstamos a largo plazo	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00
Total del pasivo no circulante	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00
Total del pasivo	\$ 85,372,099.80	\$ 92,092,190.60
Patrimonio		
Capital	\$ 60,020,000.00	\$ 60,020,000.00
Reserva legal	\$ 11,431,084.00	\$ 10,223,611.00
Utilidades retenidas	\$ 21,464,558.41	\$ 15,350,042.51
Total del patrimonio	\$ 92,915,642.41	\$ 85,593,653.51
Total pasivos mas capital	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 3

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.

Estado De Situacion Financiera comparativo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)

ANALISIS VERTICAL

CUENTAS	2014	2013	2014	2013
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,494,237.00	\$ 11,845,778.11	7.57%	6.67%
Cuentas por cobrar	5,547,919.20	6,682,698.40	3.11%	3.76%
Documentos por cobrar	623,119.01	795,674.60	0.35%	0.45%
Locales comerciales para la venta	583,547.00	851,918.00	0.33%	0.48%
Apartamentos para la venta	4,955,978.00	7,895,798.00	2.78%	4.44%
Gastos pagados por anticipado	426,079.00	526,689.00	0.24%	0.30%
Total del activo circulante	\$ 25,630,879.21	\$ 28,598,556.11		
Activo no circulante				
Propiedades de inversión netos	139,372,005.00	138,466,328.00	78.17%	77.93%
Equipos netos	8,304,930.00	6,570,420.00	4.66%	3.70%
Vehiculos netos	4,979,928.00	4,050,540.00	2.79%	2.28%
Total del activo no circulante	\$ 152,656,863.00	\$ 149,087,288.00		
Total activos	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11	100%	100%
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar comerciales	2,480,294.00	2,397,363.00	2.91%	2.60%
Porcion corriente de la deuda a largo plazo	\$ 9,133,832.00	\$ 11,003,688.10	10.70%	11.95%
Anticipos recibidos de clientes	6,589,623.70	9,580,332.00	7.72%	10.40%
Dividendos por pagar	45,755.00	157,441.00	0.05%	0.17%
Impuesto sobre la renta por pagar	6,635,138.10	6,318,922.50	7.77%	6.86%
Total del pasivo circulante	\$ 24,884,642.80	\$ 29,457,746.60		
Pasivo no circulante				
Préstamos a largo plazo	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00	70.85%	68.01%
Total del pasivo no circulante	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00		
Total del pasivo	\$ 85,372,099.80	\$ 92,092,190.60	100%	100%
Patrimonio				
Capital	\$ 60,020,000.00	\$ 60,020,000.00	64.60%	70.12%
Reserva legal	\$ 11,431,084.00	\$ 10,223,611.00	12.30%	11.94%
Utilidades retenidas	\$ 21,464,558.41	\$ 15,350,042.51	23.10%	17.93%
Total del patrimonio	\$ 92,915,642.41	\$ 85,593,653.51	100%	100%
Total pasivos mas capital	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11	100%	100%

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 4

INVERSIONES CARIBBEAN , S.A.
Estado De Situacion Financiera
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)
ANALISIS HORIZONTAL

CUENTAS	2014	2013	Variacion Absoluta	Variacion Relativa
Activo				
<u>Activo circulante</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,494,237.00	\$ 11,845,778.11	1,648,458.89	13.92%
Cuentas por cobrar	5,547,919.20	6,682,698.40	(1,134,779.20)	-16.98%
Documentos por cobrar	623,119.01	795,674.60	(172,555.59)	-21.69%
Locales comerciales para la venta	583,547.00	851,918.00	(268,371.00)	-31.50%
Apartamentos para la venta	4,955,978.00	7,895,798.00	(2,939,820.00)	-37.23%
Gastos pagados por anticipado	426,079.00	526,689.00	(100,610.00)	-19.10%
Total del activo circulante	\$ 25,630,879.21	\$ 28,598,556.11	(2,967,676.90)	-10.38%
<u>Activo no circulante</u>				
Propiedades de inversión netos	139,372,005.00	138,466,328.00	905,677.00	0.65%
Equipos netos	8,304,930.00	6,570,420.00	1,734,510.00	26.40%
Vehiculos netos	4,979,928.00	4,050,540.00	929,388.00	22.94%
Total del activo no circulante	\$ 152,656,863.00	\$ 149,087,288.00	3,569,575.00	2.39%
Total activos	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11	(601,898.10)	-0.34%
Pasivo y patrimonio				
<u>Pasivo circulante</u>				
Cuentas por pagar comerciales	2,480,294.00	2,397,363.00	82,931.00	3.46%
Porcion corriente de la deuda a largo plazo	\$ 9,133,832.00	\$ 11,003,688.10	(1,869,856.10)	-16.99%
Anticipos recibidos de clientes	6,589,623.70	9,580,332.00	(2,990,708.30)	-31.22%
Dividendos por pagar	45,755.00	157,441.00	(111,686.00)	-70.94%
Impuesto sobre la renta por pagar	6,635,138.10	6,318,922.50	316,215.60	5.00%
Total del pasivo circulante	\$ 24,884,642.80	\$ 29,457,746.60	(4,573,103.80)	-15.52%
<u>Pasivo no circulante</u>				
Préstamos a largo plazo	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00	(2,146,987.00)	-3.43%
Total del pasivo no circulante	\$ 60,487,457.00	\$ 62,634,444.00	(2,146,987.00)	-3.43%
Total del pasivo	\$ 85,372,099.80	\$ 92,092,190.60	6,720,090.80	7.30%
Patrimonio				
Capital	\$ 60,020,000.00	\$ 60,020,000.00	-	0.00%
Reserva legal	\$ 11,431,084.00	\$ 10,223,611.00	1,207,473.00	11.81%
Utilidades retenidas	\$ 21,464,558.41	\$ 15,350,042.51	6,114,515.90	39.83%
Total del patrimonio	\$ 92,915,642.41	\$ 85,593,653.51	7,321,988.90	8.55%
Total pasivos mas capital	\$ 178,287,742.21	\$ 177,685,844.11	601,898.10	0.34%

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 5

INVERSIONES CARIBBEAN S.A.
Estados De Resultado Consolida
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)
ANALISIS VERTICAL

	2014	2013	2014	2013
Ingresos				
Arrendamiento de locales comerciales	\$ 46,245,266.00	\$ 43,983,726.00	79.93%	81.19%
Venta de apartamentos	6,197,621.00	5,441,706.34	10.71%	10.04%
Venta de locales comerciales	5,415,905.00	4,751,383.67	9.36%	8.77%
Total de ingresos	\$ 57,858,792.00	\$54,176,816.01	100%	100%
Costos				
Costo de ventas de apartamentos	\$ 4,532,319.00	\$ 4,517,977.00	73.13%	83.03%
Costos de venta de locales comerciales	\$ 2,651,350.00	\$ 1,763,975.00	48.95%	37.13%
Total de costos	\$ 7,183,669.00	\$ 6,281,952.00	12.42%	11.60%
Utilidad bruta	\$ 50,675,123.00	\$47,894,864.01	87.58%	88.40%
Costos y gastos de operación				
Gastos operativos relacionados con locales comerciales en arrendamiento	\$ 14,481,329.00	\$ 13,206,772.00	31.31%	30.03%
Gastos administrativos	6,498,905.00	5,775,940.00	11.23%	10.66%
Total de gastos de operacion	\$ 20,980,234.00	\$18,982,712.00	36.26%	35.04%
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuestos sobre la renta	\$ 29,694,889.00	\$ 28,912,152.01	51.32%	53.37%
Depreciación	(4,320,370.00)	(3,540,320.00)	7.47%	6.53%
Utilidad de operación	\$ 25,374,519.00	\$25,371,832.01	43.86%	46.83%
Ingresos financieros	\$ 273,641.00	\$ 269,489.00	0.47%	0.50%
Gastos financieros	(3,531,033.00)	(4,578,246.00)	6.10%	8.45%
Gastos financieros, netos	\$ (3,257,392.00)	\$ (4,308,757.00)	5.63%	7.95%
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	\$ 22,117,127.00	\$ 21,063,075.01	38.23%	38.88%
impuesto sobre la renta (30%)	(6,635,138.10)	(6,318,922.50)	11.47%	11.66%
Utilidad neta	\$ 15,481,988.90	\$14,744,152.51	26.76%	27.21%

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 6

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.

Estados De Resultado Consolidado

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en dolares de los Estados Unidos De Norte America)

ANALISIS HORIZONTAL

	2014	2013	Variacion Absoluta	Variacion Relativa
Ingresos				
Arrendamiento de locales comerciales	\$ 46,245,266.00	\$ 43,983,726.00	2,261,540.00	5.14%
Venta de apartamentos	6,197,621.00	5,441,706.34	755,914.66	13.89%
Venta de locales comerciales	5,415,905.00	4,751,383.67	664,521.33	13.99%
Total de ingresos	\$57,858,792.00	\$54,176,816.01	3,681,975.99	6.80%
Costos				
Costo de ventas de apartamentos	\$ 4,532,319.00	\$ 4,517,977.00	14,342.00	0.32%
Costos de venta de locales comerciales	\$ 2,651,350.00	\$ 1,763,975.00	887,375.00	50.31%
Total de costos	\$ 7,183,669.00	\$ 6,281,952.00	901,717.00	14.35%
Utilidad bruta	\$50,675,123.00	\$47,894,864.01	2,780,258.99	5.80%
Costos y gastos de operación				
Gastos operativos relacionados con locales comerciales en arrendamiento	\$ 14,481,329.00	\$ 13,206,772.00	1,274,557.00	9.65%
Gastos administrativos	6,498,905.00	5,775,940.00	722,965.00	12.52%
Total de gastos de operacion	\$20,980,234.00	\$18,982,712.00	1,997,522.00	10.52%
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuestos sobre la renta	\$ 29,694,889.00	\$ 28,912,152.01	782,736.99	2.71%
Depreciación	(4,320,370.00)	(3,540,320.00)	(780,050.00)	22.03%
Utilidad de operación	\$25,374,519.00	\$25,371,832.01	2,686.99	0.01%
Ingresos financieros	\$ 273,641.00	\$ 269,489.00	4,152.00	1.54%
Gastos financieros	(3,531,033.00)	(4,578,246.00)	1,047,213.00	-22.87%
Gastos financieros, netos	\$ (3,257,392.00)	\$ (4,308,757.00)	1,051,365.00	-24.40%
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	\$ 22,117,127.00	\$ 21,063,075.01	1,054,051.99	5.00%
impuesto sobre la renta (30%)	(6,635,138.10)	(6,318,922.50)	(316,215.60)	5.00%
Utilidad neta	\$15,481,988.90	\$14,744,152.51	737,836.39	5.00%

Contador General

Director Financiero

Gerente General

Elaboración: Fuente Propia

Bra. Isolieth María Rivas Martínez



Evaluación Financiera De Proyectos



Anexo 7

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A. Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 y 2014

ÍNDICES FINANCIEROS

		2014	2013	Medida
ÍNDICES DE LIQUIDEZ				
Liquidez Corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1.03	0.97	veces
Prueba Acida	(Activos Corrientes - Inventario) / Pasivos Corrientes	0.81	0.67	veces
ÍNDICES DE ACTIVIDAD				
Rotación de Inventarios	Costo de Bienes Vendidos / Inventario	1.30	0.72	veces
Edad Promedio de Inventario	365 / Rotación de Inventarios	281	508	días
Período Promedio de Cobro	Cuentas por Cobrar / (Ventas Anuales /365) ¹	44	55	días
Período Promedio de Pago	Cuentas por Pagar / (Compras Anuales / 365)	260		días
Rotación de los Activos Totales	Ventas / Activos Totales	0.32	0.30	veces
ÍNDICES DE ENDEUDAMIENTO				
Endeudamiento	Pasivos Totales / Activos Totales	48%	52%	%
Autonomia	Patrimonio / Activos totales	52%	48%	%
ÍNDICES DE RENTABILIDAD				
Margen de Utilidad Bruta	Utilidad Bruta / Ventas	87.58%	88.40%	%
Margen de Utilidad Operativa	Utilidad Operativa / Ventas	43.86%	46.83%	%
Margen de Utilidad Neta	Utilidad Neta / Ventas	26.76%	27.21%	%
Ganancia por Acción	Utilidad Neta / No. de Acciones ¹	1.90	1.81	\$
Rendimiento sobre los Activos	Utilidad Neta / Activos Totales	9%	8%	%
Retorno sobre el Patrimonio	Utilidad Neta / Capital en Acciones Comunes	26%	25%	%
CICLO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	Edad de inventario + Periodo promedio de cobro - Periodo promedio de pago	65		dias

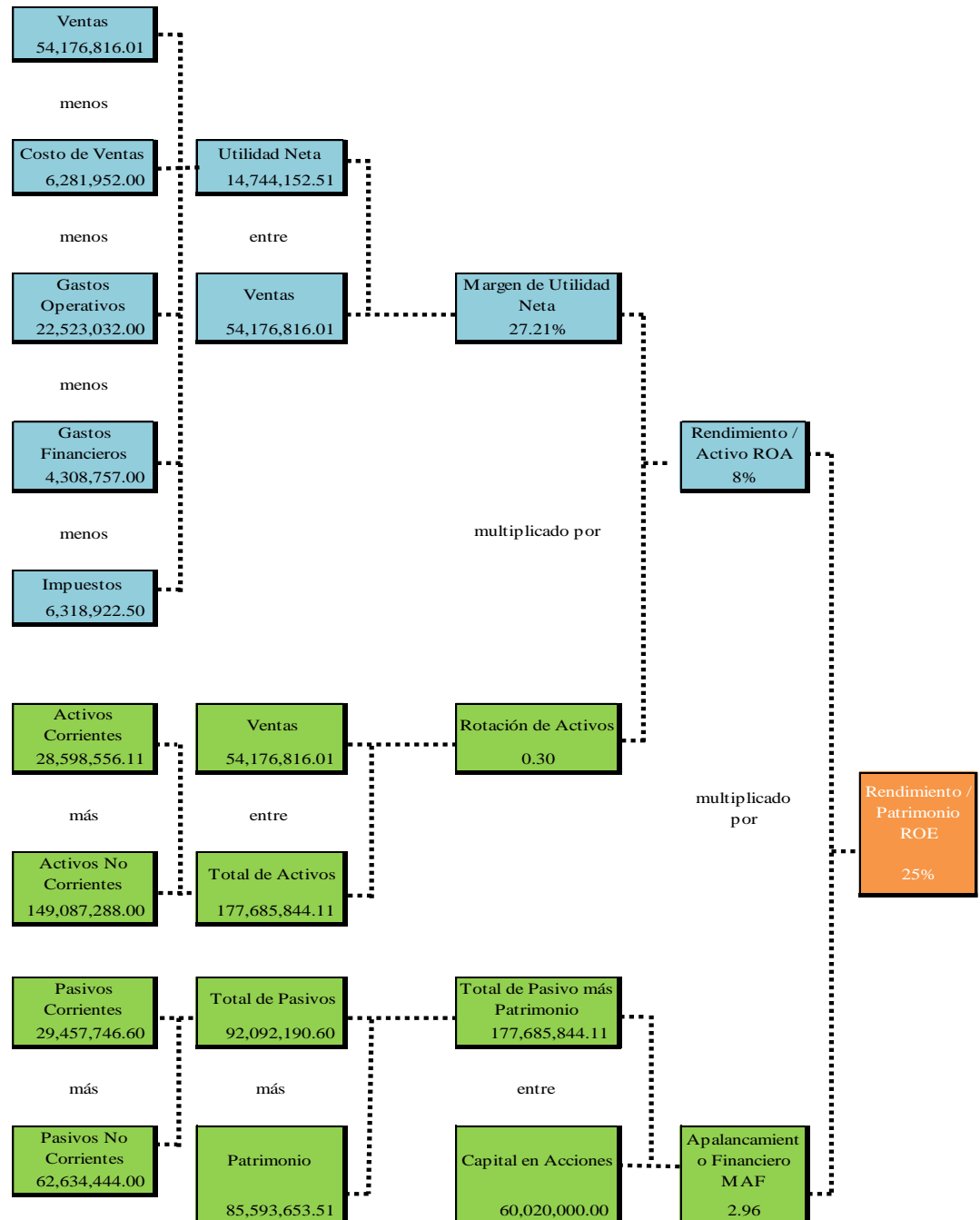
¹ El capital de la empresa esta constituido por 8,160,000 acciones comunes

Elaboración: Fuente Propia

Anexo 8

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2013

SISTEMA DE ANALISIS DE DUPONT

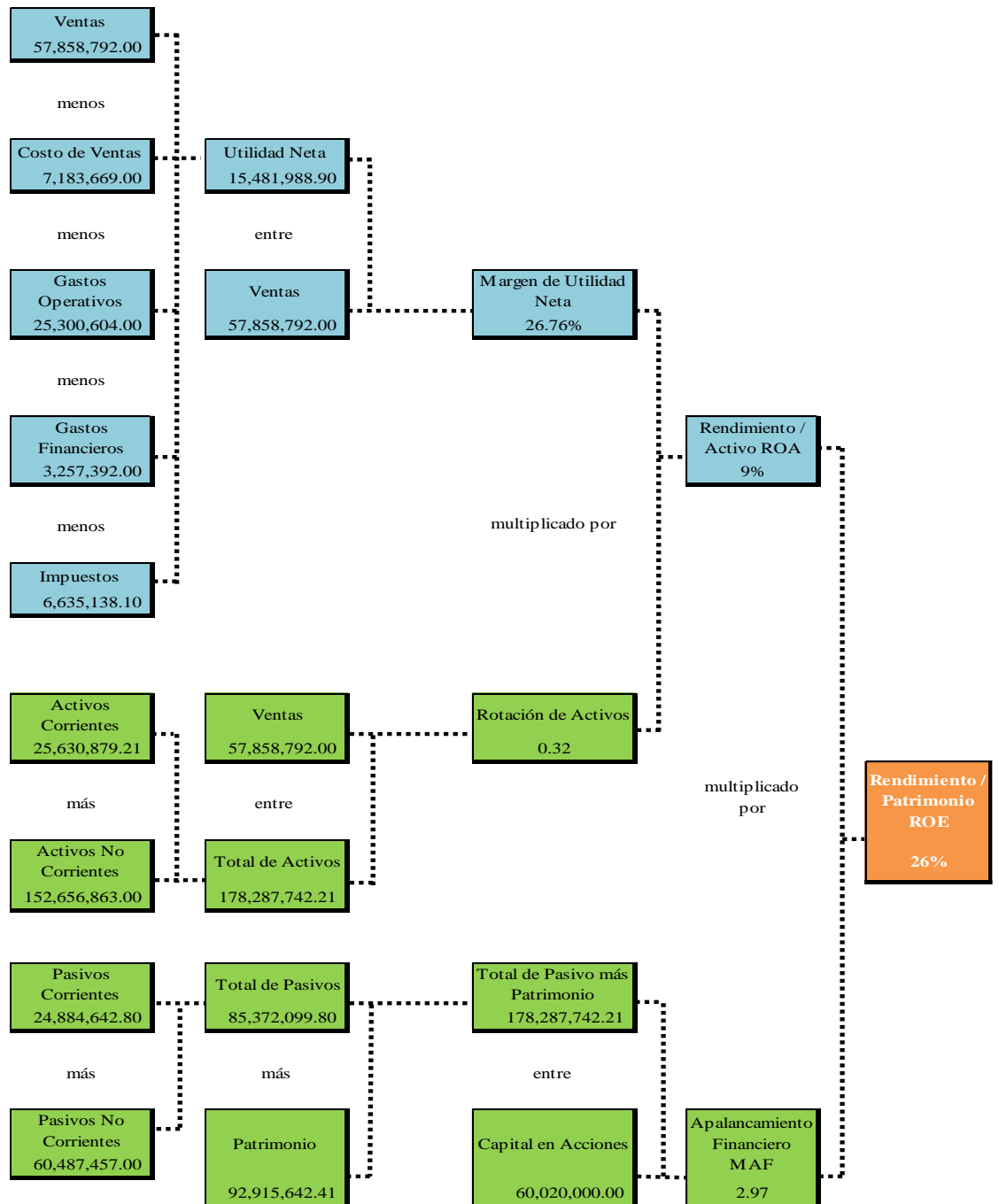


Elaboración: Fuente Propia

Anexo 9

INVERSIONES CARIBBEAN, S.A.
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2014

SISTEMA DE ANALISIS DE DUPONT



Elaboración: Fuente Propia

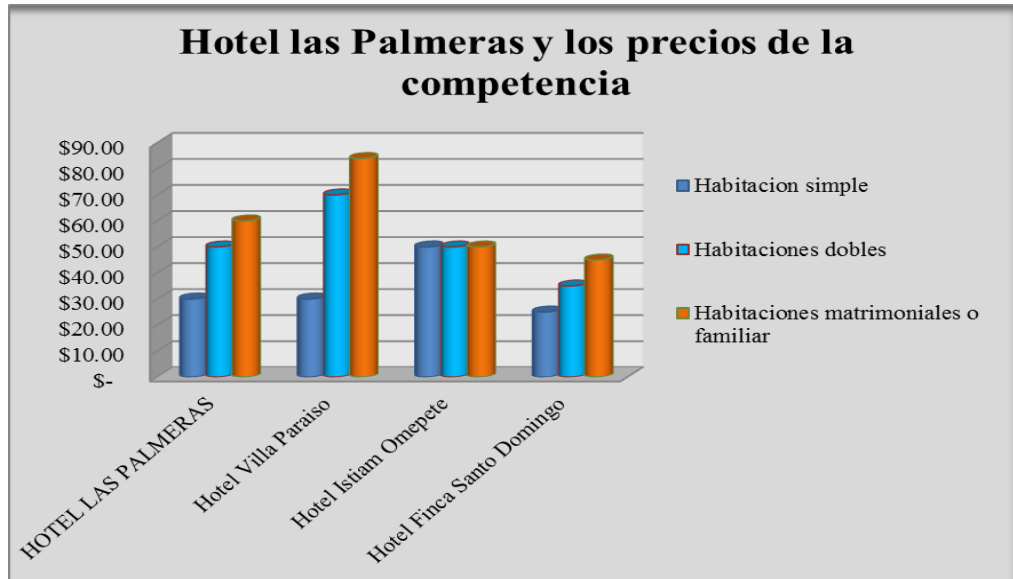
Incremento turístico en Nicaragua

ANEXO 10



Elaboración: Instituto Nicaragüense de Turismo

Anexo 11



Elaboración: Fuente Propia

Anexo 12



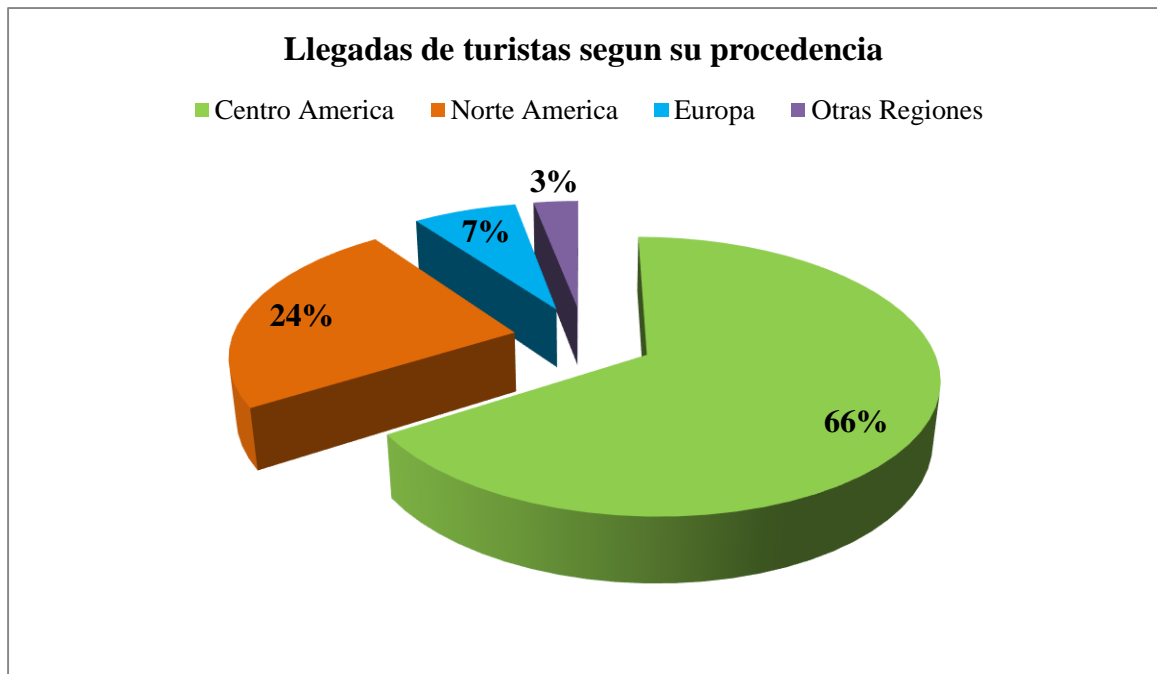
Elaboración: Fuente Propia

Anexo 13



Elaboración: Fuente Propia

Anexo 14



Elaboración: Fuente Propia

Anexo 15

Volcán Maderas



Ojo de Agua



Santo Domingo



Museo

