

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



**“DIAGNÓSTICO FINANCIERO PARA EFECTOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN
EN UNA EMPRESA HOTELERA“**

Trabajo de Investigación presentado por:

Pérez De León, Luis Miguel

Pérez Romero, Oscar Anibal

Rivera Blanco, Edwin Balmore

Para optar al grado de
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

Febrero de 2011

San Salvador, El Salvador, Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	: Máster Rufino Antonio Quezada Sánchez
Secretario	: Licenciado Douglas Vladimir Alfaro Chávez
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	: Máster Roger Armando Arias Alvarado
Secretario de la Facultad de Ciencias Económicas	: Máster José Ciriaco Gutiérrez Contreras
Director de la Escuela de Contaduría Pública	: Máster Juan Vicente Alvarado Rodríguez
Coordinador de Seminario	: Licenciado Roberto Carlos Jovel Jovel
Asesor Director	: Máster Jhonny Francisco Mercado Carrillo
Jurado Examinador	: Máster Juan Vicente Alvarado Rodríguez Licenciado Mauricio Ernesto Magaña Hernández

Febrero de 2011

San Salvador, El Salvador, Centro América

AGRADECIMIENTOS

A nuestro padre celestial por ser la luz que me ha guiado en el camino hacia el logro de mis objetivos. A mis padres Cruz Pérez Urquilla y Martha Alicia de Pérez por todo el amor, sacrificio y apoyo brindado en todo momento. A mis hermanos José Roberto Pérez, Kathy Guadalupe Pérez y Carmen María Pérez por su apoyo en el transcurso de la carrera. A mi esposa Georgina Ivon de Pérez y mi hijo Luis Gerardo Pérez por su apoyo, amor y comprensión en el trayecto de la carrera. A mis familiares, amigos y compañeros del trabajo de graduación Oscar Anibal Pérez y Edwin Balmore Rivera. Y a todos los catedráticos que con sus enseñanzas y orientaciones forjan en nosotros el profesionalismo digno de un estudiante de la Universidad de El Salvador

Luis Miguel Pérez De León

En especial a nuestro creador por ser el mejor guía de mi vida. A mis padres por todo el apoyo y amor brindado. A mi esposa Flor Marina López por su apoyo y comprensión en el transcurso de la carrera. A mis hijos Oscar Alexander Pérez y Brenda Sthephany Pérez por ser mi inspiración en los momentos difíciles en el trayecto de la carrera. A mis familiares, amigos y compañeros del trabajo de graduación Luis Miguel Pérez y Edwin Balmore Rivera. Y a todos los catedráticos por sus enseñanzas y sobre todo por formarnos para la vida laboral y empresarial con la base fundada en la ética y el profesionalismo.

Oscar Anibal Pérez Romero

Deseo expresar mis agradecimientos en primer lugar a nuestro creador "Dios" que es quien nos dio la fortaleza para vencer las dificultades en el camino hacia el éxito. A mi familia con un apoyo incondicional y patrocinadores en todo momento, Lorenzo Rivera Anaya mi padre, Sonia del Carmen Rivera Blanco mi hermana. A mis amigos y compañeros del trabajo de graduación Luis Miguel Pérez De León y Oscar Anibal Pérez Romero. De manera general a todos los catedráticos a lo largo de la carrera, especialmente dedico este triunfo a mi madre Carmen Blanco de Rivera quien descansa al lado de nuestro señor Jesucristo. A todos ustedes mi gratitud por siempre.

Edwin Balmore Rivera Blanco

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.....	i
INTRODUCCIÓN.....	iii
CAPITULO I	
1.MARCO TEÓRICO.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Conceptos.....	1
1.3 Importancia del diagnóstico financiero en los hoteles.....	2
1.4 Beneficio del diagnóstico financiero en los hoteles.....	3
1.5 Tipos de diagnóstico financiero.....	3
1.6 Ventajas y desventajas del diagnóstico financiero.....	4
1.7 Importancia de los proyectos de inversión en los hoteles.....	4
1.8 Beneficio de los proyectos de inversión en los hoteles.....	5
1.9 Naturaleza de los proyectos de inversión.....	5
1.10 Ventajas y desventajas de los proyectos de inversión.....	5
1.11 Métodos tradicionales de evaluación de proyectos de inversión.....	6
1.12 Base legal.....	6
1.13 Base técnica.....	8
CAPITULO II	
2. ANÁLISIS FINANCIERO Y EVALUACIÓN DE PROYECTO DE INVERSIÓN.....	12
2.1 Análisis financiero de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.	12
2.1.1 Análisis horizontal.....	13
2.1.2 Análisis vertical.....	14
2.1.3 Razones financieras.....	16
2.1.4 Diagnóstico financiero de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.	28
2.2 Evaluación del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.	30
2.2.1 Aspectos generales del proyecto de inversión.....	30
2.2.2 Idea, justificación, definición y beneficios del proyecto de inversión.....	31
2.2.3 Estudio de pre factibilidad (viabilidad), factibilidad y conveniencia.....	32
2.2.4 Definición y magnitud de los impactos relevantes.....	33
2.2.5 Proyecciones financieras.....	34

2.2.6 Estados financieros proforma	38
2.2.7 Estados financieros proforma sin proyecto	38
2.2.8 Proyecciones financieras del proyecto de inversión	41
2.2.9 Estados financieros proforma del proyecto de inversión	42
2.2.10 Cuantificación de los impactos relevantes del proyecto de inversión	44
2.2.11 Flujo de efectivo libre	46
2.2.12 Formulación del proyecto de inversión	48
2.2.13 Fuente de financiamiento	50
2.2.14 Determinación de la tasa de descuento $K=WACC$	51
2.2.15 Métodos de evaluación del proyecto de inversión	52
2.2.16 Estados financieros proforma consolidado (sin proyecto más el proyecto)	55
2.2.17 Cuantificación de los impactos relevantes consolidados	58
2.2.18 Diagnóstico de evaluación financiera del proyecto de inversión	59
Bibliografía.....	61
Anexos.....	62

RESUMEN EJECUTIVO

La actividad turística en El Salvador genera importantes ingresos para el sector hotelero, y a la vez experimenta diferentes etapas de desarrollo determinadas por el crecimiento de su demanda, así como por la situación financiera.

Actualmente Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., se enfrenta a un ambiente competitivo, el cual obliga a buscar alternativas para desarrollarse en el ramo hotelero. Pero este, no cuenta con una herramienta gerencial que ayude a detectar la situación actual y que a su vez sirva de base para tomar decisiones adecuadas encaminadas a responder las necesidades u oportunidades del negocio, a través de la obtención, asignación y uso óptimo de sus recursos para incrementar la demanda de sus servicios y crecer con éxito en el mercado.

En base a los estados financieros históricos se proporciona a la gerencia general de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., un diagnóstico como herramienta para la toma de decisiones a corto plazo, y un pronóstico financiero enfocado a la generación de ingresos considerando la evaluación de un proyecto de inversión que consiste en la remodelación de ocho habitaciones en mal estado.

Debido a lo anterior se ha realizado una investigación de tipo analítica, deductiva y descriptiva, en la cual las unidades de observación son los contadores del sector hotelero, de un universo de 53 hoteles se tomo una muestra de 21, a demás se utilizó un instrumento de recolección de información, los datos obtenidos fueron procesados para llegar a un diagnóstico, en el cual se logró determinar la relación existente entre el profesional contable y el análisis financiero, así como la necesidad e importancia de utilizar un documento que permita conocer la situación financiera actual, que respalde la toma de decisiones de la entidad.

En conclusión, el diagnóstico financiero ayudará a los gerentes de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., a conocer la condición presente y tomar decisiones adecuadas que resuelvan las necesidades u oportunidades del negocio. La remodelación de ocho habitaciones beneficiará a la empresa ya que tendría mayor capacidad instalada en temporadas altas, generando mayores ingresos, brindando un servicio de calidad y de satisfacción al cliente. Ante estas y

otras situaciones el contador debe estar preparado con herramientas gerenciales adquiridas en su formación, a fin de presentar un documento que muestre la situación financiera actual para efectos de proyectos de inversión, que a futuro logre generar ingresos y potenciar la competitividad incrementando la demanda de sus servicios y lograr el éxito en el sector hotelero.

INTRODUCCIÓN

Debido a la situación económica actual a nivel nacional e internacional, es de fundamental importancia realizar un análisis, estudio y evaluación de la situación financiera, haciendo uso de las distintas técnicas, métodos y herramientas para lograr tomar decisiones adecuadas en las actividades de operación, inversión y financiamiento, por lo que es necesario conocer: ¿Qué es un análisis financiero?, ¿Qué es un proyecto de inversión?, ¿Cuáles son las ventajas y desventajas?, etc.

El trabajo de investigación denominando **“Diagnóstico Financiero para Efectos de Proyectos de Inversión en una Empresa Hotelera”** aborda estas y otras interrogantes que surgen de las preocupaciones gerenciales para tomar decisiones adecuadas encaminadas a alcanzar tasas más altas de crecimiento en su economía, por lo que se ha creado un documento que permite conocer la situación financiera actual, para efectos de un proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., que tiene por finalidad generar mayores ingresos y potenciar la competitividad.

Por lo anterior, se busca dar una propuesta de solución a dicha problemática, a través del desarrollo de los siguientes apartados: el capítulo I contiene la sustentación teórica, técnica y legal del diagnóstico financiero para efectos de un proyecto de inversión en una empresa hotelera, el capítulo II muestra el caso práctico que comprende el análisis financiero y la evaluación del proyecto.

En el primero se dan a conocer antecedentes, conceptos, importancia, beneficios, tipos, ventajas y desventajas, base legal y técnica del diagnóstico financiero y proyectos de inversión en los hoteles.

En el segundo se incluye el diagnóstico financiero, aplicando el método de análisis horizontal, vertical así como el uso de razones financieras de liquidez, endeudamiento y rentabilidad, a demás contiene la propuesta de evaluación del proyecto de inversión que consiste en la remodelación de ocho habitaciones.

CAPITULO I

1. MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes

Hotelería El Paraíso, S.A. de C.V., fue creada el 28 de mayo de 2001, operando bajo la marca registrada de Hotels International, firmemente resuelto a crecer y lograr el éxito en el futuro decide dirigir sus esfuerzos hacia la industria hotelera. Con grandes expectativas abrió su primer hotel en San Salvador, El Salvador, ubicándose en una zona ideal con fácil acceso a muchas atracciones y sitios de interés cercanos.

Con una filosofía corporativa de expansión planeada, sostenida con un compromiso de apoyar permanentemente el desarrollo del turismo en la región y mantener una excelencia en servicio al cliente. Las actividades de operación de la entidad serán de plazo indefinido y su principal objetivo es proveer un servicio de calidad y satisfacción al cliente.

Desde el año 2001 el hotel no ha logrado obtener las perspectivas de establecer el verdadero estado en que se encuentra, y los obstáculos que le impiden tener el rendimiento deseado, ya que hasta en la actualidad no se ha realizado un diagnóstico financiero, que le permita conocer con precisión la situación financiera, así como los resultados de sus operaciones, con el objetivo básico de determinar una estimación sobre la condición y logros futuros, que defina con antelación y consenso entre los tomadores de decisiones.

1.2 Conceptos

Dentro del trabajo de investigación se considera de mucha importancia la conceptualización más relevante, que facilite al lector ampliar sus conocimientos acerca del tema en estudio, siendo esto el principal motivo de especificar en qué consiste cada uno de los siguientes conceptos.

a. Finanzas

Es el arte, la ciencia de administrar el dinero. Es una rama de la administración de empresas que se preocupa de la obtención y determinación de los flujos de efectivo que requiere el

negocio, además de distribuir y administrar entre los diversos activos, plazos y fuentes de financiamiento, con el objeto de maximizar el valor económico de la entidad.¹

b. Diagnóstico financiero

Determina la situación o condición actual en que se encuentra una entidad a partir del análisis histórico de sus estados financieros, cuyo objeto es servir de base para la toma de decisiones.²

c. Pronóstico financiero

Consiste en proyectar la situación o condición futura de una entidad a partir de un diagnóstico financiero.³

d. Proyecto de inversión

Es una propuesta de acción técnico económica para resolver una necesidad utilizando un conjunto de recursos disponibles, los cuales pueden ser humanos, materiales y tecnológicos entre otros, que formado por una serie de estudios le permiten al emprendedor que tiene la idea y a las instituciones que lo apoyan saber si esta es viable, se puede realizar y dará ganancias.⁴

1.3 Importancia del diagnóstico financiero en los hoteles

Surge como consecuencia de la problemática que tienen los gerentes de los hoteles para sustentar las diferentes decisiones y que estas sean las correctas. El propósito de esta herramienta es evaluar la situación financiera, a partir del análisis histórico de sus estados financieros, que permita visualizar las posibles áreas de mejora, emitiendo recomendaciones específicas acerca de cómo ejecutarlas.

Es conveniente formular un adecuado diagnóstico financiero que sea la base para la toma de decisiones de los diferentes tipos de usuarios, que muestre la información necesaria para determinar aspectos como la rentabilidad, solvencia, liquidez financiera, y eficiencia de los

1 Orlando Greco, *Diccionario de Finanzas*, Argentina Valleta, ed. 2004, p. 94.

2 Manuel de Jesús Fornos Gómez, *Administración Financiera 1*, 1ra ed. 2008, p. 54.

3 *Ibíd.*, p. 334.

4 Sapag Chain, Nassir y Sapag, Reinaldo, *Preparación y Evaluación de proyectos*, ed 1994 México McGraw-Hill, pp. 1-3.

hoteles, además, por medio de los procedimientos empleados se obtengan las respuestas a los problemas de inversión, financiamiento y operación.

1.4 Beneficio del diagnóstico financiero en los hoteles

Constituye una herramienta sencilla y de gran utilidad para conocer los problemas que impiden el crecimiento y desarrollo de un hotel, permite al empresario tener una visión del funcionamiento de la entidad al saber la situación y posición financiera, detectando áreas potenciales de mejora en la empresa, a través de indicadores que faciliten priorizar la intervención correcta y oportuna en cada una de ellas. Es una de las principales herramientas en las finanzas de información precisa, que ayuda a descubrir tendencias para elaborar planes de operación a futuro, para proponer alternativas y tomar la mejor decisión.

1.5 Tipos de diagnóstico financiero

a. Análisis cualitativo

Se basa en el diagnóstico FODA realizado en áreas donde se detectan las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas. Es una herramienta que contribuye al enriquecimiento y comprensión de los resultados del diagnóstico financiero, y por consiguiente a una mejor utilización práctica, precisando la información requerida para la solución de problemas y establecer prioridades entre los factores internos y externos, centrando la atención en las principales combinaciones para la toma de decisiones estratégicas.⁵

b. Análisis cuantitativo

Se basa en el análisis e interpretación de los estados financieros, evaluando el desempeño histórico de una entidad, medido a través de métodos, herramientas y técnicas matemáticas y estadísticas, que interrelacionan cada uno de los elementos que componen los estados financieros, con el objeto de ayudar a sus usuarios a proponer las mejores alternativas de decisión de cara al futuro.

⁵ Biblioteca Virtual, Diagnóstico Cualitativo, [en línea] <www.eumed.net/libros/2007b/291/11.htm>

1.6 Ventajas y desventajas del diagnóstico financiero

Es importante conocer las características positivas y negativas que se deben tomar en cuenta antes de realizar un diagnóstico financiero, considerando que existen condiciones favorables y desfavorables como las que a continuación se presentan:

a. Ventajas

- Es una herramienta muy efectiva para tomar decisiones adecuadas, a partir de conocer la situación en que se encuentra la entidad.
- Permite visualizar las posibles áreas de mejora, emitiendo recomendaciones específicas acerca de cómo ejecutarlas.
- Establece un parámetro para comprender el comportamiento de una entidad y conocer su capacidad de financiamiento e inversión propia.
- Sirve de base para apoyar la toma de decisiones en lo que respecta a los proyectos de inversión.

b. Desventajas

- El mal uso de las herramientas, métodos y técnicas, probablemente conlleve a tomar decisiones equivocadas.
- La calidad y utilidad depende de la información principal para elaborar el diagnóstico financiero.
- Puede ser manipulado por intereses personales.
- Una mala interpretación de la información, puede provocar conflictos interpersonales en la entidad.

1.7 Importancia de los proyectos de inversión en los hoteles

Es importante para los hoteles que tienen dentro de sus planes tomar decisiones de incrementar, mantener o mejorar la prestación de servicios. Para lograr el éxito y crecimiento en el futuro, con deseos de superación y por consiguiente buscar las mejores opciones que les permita progresar económicamente, teniendo claro lo importante que es para el inversionista realizar un proyecto antes de llevar a cabo la inversión.

1.8 Beneficio de los proyectos de inversión en los hoteles

Radica en resolver las necesidades u oportunidades que tienen los hoteles, utilizando un conjunto de recursos disponibles, los cuales pueden ser, humanos, materiales y tecnológicos, que a través de una serie de estudios le permitan al emprendedor conocer la viabilidad y concretar una idea que sea implementada como una actividad productiva, dando resultado a sus promotores y logren obtener la rentabilidad esperada.

1.9 Naturaleza de los proyectos de inversión

a. Privado.

Es realizado por un empresario particular para satisfacer sus objetivos. Los beneficios que la empresa espera del proyecto, son los resultados del valor de la venta de los productos (bienes o servicios), que generará el proyecto.⁶

b. Pública o Social

Busca cumplir con objetivos sociales a través de metas gubernamentales o alternativas, empleadas por programas de apoyo. Estarán referidos al término de metas bajo criterios de tiempo o alcances poblacionales.⁷

1.10 Ventajas y desventajas de los proyectos de inversión

Se considera de mucha importancia conocer cuales son las situaciones favorables o desfavorables que pueden ocurrir al momento de efectuar un proyecto de inversión, siendo algunas de estas características las siguientes:

a. Ventajas

- Responde a decisiones sobre el uso de recursos, con relación a los objetivos de incrementar, mantener o mejorar los bienes o la prestación de servicios.
- Se aprovechan los recursos para mejorar las condiciones económicas de la entidad a corto, mediano y largo plazo.
- A través de un documento por escrito y formado por una serie de pasos permiten justificar al empresario, si es la respuesta a una necesidad u oportunidad del negocio.

⁶ Balbino Sebastián Cañas, *Manual para Formulación y Evaluación de Proyectos*, 4ta ed. 2006, p. 10.

⁷ *Ibíd.*

- Las adecuadas decisiones estratégicas de inversión, darán como resultado la obtención de la rentabilidad esperada para la entidad.

b. Desventajas

- En algunos casos el costo de los proyectos de inversión es mayor que el beneficio que se pretende obtener.
- Una mala decisión estratégica de inversión, puede comprometer el futuro de una empresa.
- Si el estudio por fases es realizado ineficientemente, puede llevar a creer que el proyecto es viable técnica y económicamente, cuando en realidad no lo sea, originando gastos innecesarios a la entidad.
- Los proyectos de inversión no están fuera de los riesgos, contingencias o hechos fortuitos de un país.

1.11 Métodos tradicionales de evaluación de proyectos de inversión

Los métodos de evaluación financiera de los proyectos de inversión más utilizados por considerar el valor del dinero en el tiempo, siendo de gran aceptación en las finanzas, son los siguientes:

- a. Valor Actual Neto (VAN):** si el valor de los flujos de fondos estimados descontados al valor presente menos la inversión inicial es mayor a “cero”, el proyecto será aceptado, caso contrario será rechazado.
- b. La Tasa Interna de Retorno (TIR):** Es la tasa de rentabilidad del proyecto, la cual es lo mínimo esperado por el inversionista, esta puede ser comparada con los costos promedio de capital de la empresa (WACC) o con la rentabilidad de negocios alternativos.

1.12 Base legal

Código de Comercio

Artículo 441: obligación de establecer al cierre de cada ejercicio fiscal, la situación económica de la entidad.

Artículo 442: descripción de los elementos que debe contener el registro de los estados financieros.

Artículo 443-444: declaración de lo que debe contener un balance y observancia de las reglas dictadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, y en su defecto , por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Código Tributario

Ámbito de aplicación

Artículo 2: Este Código se aplicará a las relaciones jurídicas tributarias que se originen de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias establecidas en las legislaciones aduaneras y municipales.

Obligación Tributaria

Artículo 16: La obligación tributaria es el vínculo jurídico de derecho público, que establece el Estado en el ejercicio del poder de imponer, exigible coactivamente de quienes se encuentran sometidos a su soberanía, cuando respecto de ellos se verifica el hecho previsto por la ley y que le da origen.

Sujeto pasivo

Artículo 30: Se considera sujeto pasivo para los efectos del presente Código, el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o en calidad de responsable.

Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios

Prestaciones de Servicios, Hecho Generador.

Artículo 16: Constituye hecho generador del Impuesto las prestaciones de servicios provenientes de actos, convenciones o contratos en que una parte se obliga a prestarlos y la otra se obliga a pagar como contraprestación una renta, honorario, comisión, interés, prima, regalía, así como cualquier otra forma de remuneración. También lo constituye la utilización de los servicios producidos por el contribuyente, destinados para el uso o consumo propio, de los socios, directivos, apoderados o personal de la empresa, al grupo familiar de cualquiera de ellos o a terceros.

Ley de Impuesto sobre la Renta

Hecho Generador.

Artículo 1: La obtención de rentas por los sujetos pasivos en el ejercicio o periodo de imposición de que se trate, genera la obligación de pago del impuesto establecido en esta ley.

Ley de Turismo

Artículo 16: se establece una contribución especial sobre los ingresos para la promoción del turismo, en los casos siguientes, el 5% aplicado sobre la base del precio diario del servicio de alojamiento que utilice el sujeto pasivo, y \$7 a la salida del territorio nacional por vía aérea.

Artículos 20-22: en virtud de promover el desarrollo turístico del país, el incremento de inversiones nacionales y extranjeras para ese fin, y la descentralización y aumento de oportunidades de empleo en zonas turísticas del país, se otorgan beneficios e incentivos que aplicarán cuando los proyectos de inversión se realicen dentro de una misma área geográfica, la cual será declarada como Proyecto de Interés Turístico Nacional por Acuerdo emitido por la Secretaría de Estado y por Acuerdo emitido por el Ministerio de Hacienda. Estas áreas podrán estar localizadas en cualquier parte del país con vocación turística.

1.13 Base técnica

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

NIC 1 Presentación de estados financieros.

Párrafo 8: un conjunto completo de estados financieros incluye los siguientes componentes; balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros.

NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

Párrafo 10: la entidad debe informar los flujos de efectivo, habidos durante el período clasificándolos por actividades de operación, inversión y financiamiento.

NIC 16 Propiedad planta y equipo.

Párrafo 7: un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si:

(a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y

(b) el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

Párrafo 12: de acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 7, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

Párrafo 43: se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

NIC 18 Ingresos ordinarios.

Párrafo 20: los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios, deberán reconocerse considerando el grado de la terminación de estos a la fecha de balance, siempre y cuando cumplan con las condiciones siguientes: el importe puede medirse con fiabilidad y cuando sea probable recibir beneficios económicos de la transacción.

Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

Sección 3 Presentación de estados financieros, relacionadas con la sección 4 a la 8.

Párrafo 3.2 Los estados financieros presentarán razonablemente, la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Párrafo 3.17 Un conjunto completo de estados financieros de una entidad incluirá: un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa (sección 4), una u otra de las siguientes informaciones: i) Un solo estado del resultado integral para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo aquellas partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de otro resultado integral, o ii) Un estado de resultados separado y un estado del resultado integral separado. Si una entidad elige presentar un estado de resultados y un estado del resultado integral, el estado del

resultado integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral (sección 5), un estado de cambios en el patrimonio del periodo sobre el que se informa (sección 6), un estado de flujos de efectivo del periodo sobre el que se informa (sección 7) y las Notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (sección 8).

Sección 17 Propiedad planta y equipo

Párrafo 17.2 Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Párrafo 17.4 Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento para determinar si reconocer o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por lo tanto, la entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo si:

- (a) es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Párrafo 17.16 Si los principales componentes de un elemento de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.

Sección 23 Ingresos de actividades ordinarias

Párrafo 23.14 Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

CAPITULO II

2. ANÁLISIS FINANCIERO Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

2.1 Análisis financiero de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

Perfil de la empresa

Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., fue constituida el 28 de mayo de 2001. Se ubica en la Prolongación Alameda Juan Pablo Segundo y 75 Avenida Norte, Colonia Escalón, San Salvador. El funcionamiento de las actividades de operación de la entidad será de plazo indefinido y su principal objetivo es proveer un servicio de calidad y satisfacción al cliente.

Accionistas

La estructura accionaria esta conformada de la siguiente forma:

Nombre	2007-2008-2009	
	Capital Social	Porcentaje
Karla Carolina González Aquino	\$ 531,500.00	52.00%
Jorge Alberto Torres Rodríguez	\$ 163,500.00	16.00%
Brenda Leticia Henríquez	\$ 163,500.00	16.00%
Sonia Elizabeth Figueroa de Quintanilla	\$ 163,500.00	16.00%
	\$1,022,000.00	100.00%

Dividido en 10,220 acciones de valor nominal \$100.00, cada una, suscritas y totalmente pagadas.

Análisis financiero

El análisis e interpretación de los estados financieros realizados a Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., permitió obtener los suficientes elementos para hacer una evaluación objetiva de la situación financiera de la empresa, los resultados de operación a través del tiempo y los posibles sesgos o tendencias financieras, que sirvan de base para la toma de decisiones de la entidad, por medio de los distintos métodos de análisis que a continuación se presentan:

2.1.1 Análisis horizontal

Evalúa el funcionamiento de la empresa en el transcurso del tiempo, comparando el año actual en relación con el anterior, permite observar el grado de certeza o dificultades en el crecimiento de algunas cuentas, a demás de descubrir tendencias para elaborar planes de operaciones futuras.

Análisis horizontal del estado de resultados y balance general para los periodos 2007-2008 y 2008-2009.

CUADRO N° 1
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"
ESTADOS FINANCIEROS HISTORICOS AÑOS 2007-2009

Cuentas	ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2007-2009			ANÁLISIS HORIZONTAL			
	2007	2008	2009	2007-2008		2008-2009	
				Variación	Porcentaje	Variación	Porcentaje
Ventas por Servicios	\$ 477,943.89	\$ 548,042.70	\$ 628,230.40	\$ 70,098.81	14.67%	\$ 80,187.70	14.63%
Menos: Costos por Servicios	\$ 330,020.15	\$ 335,013.41	\$ 377,807.38	\$ 4,993.26	1.51%	\$ 42,793.97	12.77%
Utilidad Bruta	\$ 147,923.74	\$ 213,029.29	\$ 250,423.02	\$ 65,105.55	44.01%	\$ 37,393.73	17.55%
Gastos de Operación	\$ 170,531.65	\$ 193,440.21	\$ 214,456.53	\$ 22,908.56	13.43%	\$ 21,016.32	10.86%
Gastos de Venta Monetarios	\$ 41,752.08	\$ 45,989.35	\$ 55,381.21	\$ 4,237.27	10.15%	\$ 9,391.86	20.42%
Gastos de Administración Monetarios	\$ 43,928.67	\$ 58,523.49	\$ 66,962.90	\$ 14,594.82	33.22%	\$ 8,439.41	14.42%
Depreciación	\$ 84,850.90	\$ 88,927.37	\$ 92,112.42	\$ 4,076.47	4.80%	\$ 3,185.05	3.58%
Utilidad de Operación	\$ (22,607.91)	\$ 19,589.08	\$ 35,966.49	-	0.00%	\$ 16,377.41	83.60%
Otros Ingresos Gravados	\$ 84,528.20	\$ 55,338.93	\$ 57,850.55	\$ (29,189.27)	-34.53%	\$ 2,511.62	4.54%
Utilidad antes de Intereses e Impuesto	\$ 61,920.29	\$ 74,928.01	\$ 93,817.04	\$ 13,007.72	21.01%	\$ 18,889.03	25.21%
Gastos Financieros	\$ 72,797.55	\$ 66,755.45	\$ 78,435.29	\$ (6,042.10)	-8.30%	\$ 11,679.84	17.50%
Utilidad antes de Reserva e ISR	\$ (10,877.26)	\$ 8,172.56	\$ 15,381.75	-	0.00%	\$ 7,209.19	88.21%
Reserva Legal	\$ -	\$ 572.08	\$ 1,076.72	\$ 572.08		\$ 504.64	88.21%
Impuestos Sobre la Renta	\$ -	\$ 1,900.12	\$ 3,576.26	\$ 1,900.12		\$ 1,676.14	88.21%
Utilidad (o Pérdida) del Ejercicio	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77	\$ 16,577.62	-152.41%	\$ 5,028.41	88.21%

CUADRO N° 2
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"
ESTADOS FINANCIEROS HISTORICOS AÑOS 2007-2009

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2007-2009				ANÁLISIS HORIZONTAL			
CUENTAS	2007	2008	2009	2007-2008		2008-2009	
ACTIVO				VARIACIÓN	PORCENTAJE	VARIACIÓN	PORCENTAJE
Activo Corriente							
Efectivo y Equivalentes	\$ 69,289.01	\$ 93,008.94	\$ 60,354.27	\$ 23,719.93	34.23%	\$ (32,654.67)	-35.11%
Cuentas por Cobrar Clientes- Neto	\$ 19,004.76	\$ 24,935.05	\$ 19,261.41	\$ 5,930.29	31.20%	\$ (5,673.64)	-22.75%
Total Activo Corriente	\$ 88,293.77	\$ 117,943.99	\$ 79,615.68	\$ 29,650.22	33.58%	\$ (38,328.31)	-32.50%
Activo no Corriente							
Inversiones en Propiedades	\$ 1738,017.26	\$ 1746,382.22	\$ 1756,702.22	\$ 8,364.96	0.48%	\$ 10,320.00	0.59%
Inversiones en Bienes Muebles	\$ 345,519.36	\$ 359,487.50	\$ 380,557.53	\$ 13,968.14	4.04%	\$ 21,070.03	5.86%
Depreciación Acumulada	\$ (333,310.89)	\$ (422,238.26)	\$ (514,350.68)	\$ (88,927.37)	26.68%	\$ (92,112.42)	21.82%
Otros Activos no Corrientes	\$ 5,947.39	\$ 3,761.09	\$ 1,993.12	\$ (2,186.30)	-36.76%	\$ (1,767.97)	-47.01%
Total Activo no Corriente	\$ 1756,173.12	\$ 1687,392.55	\$ 1624,902.19	\$ (68,780.57)	-3.92%	\$ (62,490.36)	-3.70%
Total Activo	\$ 1844,466.89	\$ 1805,336.54	\$ 1704,517.87	\$ (39,130.35)	-2.12%	\$ (100,818.67)	-5.58%
PASIVO							
Pasivo Corriente							
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 21,275.19	\$ 45,043.18	\$ 49,965.40	\$ 23,767.99	111.72%	\$ 4,922.22	10.93%
Préstamos Bancarios a CP	\$ 122,616.00	\$ 98,400.00	\$ 46,000.00	\$ (24,216.00)	-19.75%	\$ (52,400.00)	-53.25%
Otros Pasivos Corrientes	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	-	0.00%	-	0.00%
Total Pasivo Corriente	\$ 144,891.19	\$ 144,443.18	\$ 96,965.40	\$ (448.01)	-0.31%	\$ (47,477.78)	-32.87%
Pasivo no Corriente							
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 82,243.49	\$ 84,393.60	\$ 84,090.74	\$ 2,150.11	2.61%	\$ (302.86)	-0.36%
Préstamos Bancarios a LP	\$ 727,060.08	\$ 679,955.19	\$ 524,783.75	\$ (47,104.89)	-6.48%	\$ (155,171.44)	-22.82%
Otras Obligaciones a LP	-	-	\$ 90,900.00	-	0.00%	\$ 90,900.00	
Total Pasivo no Corriente	\$ 809,303.57	\$ 764,348.79	\$ 699,774.49	\$ (44,954.78)	-5.55%	\$ (155,474.30)	-20.34%
Total Pasivo	\$ 954,194.76	\$ 908,791.97	\$ 796,739.89	\$ (45,402.79)	-4.76%	\$ (202,952.08)	-22.33%
PATRIMONIO							
Capital Social	\$ 1022,000.00	\$ 1022,000.00	\$ 1022,000.00	-	0.00%	-	0.00%
Reserva Legal	-	\$ 572.08	\$ 1,076.72	\$ 572.08		\$ 504.64	88.21%
Pérdidas Acumuladas	\$ (120,850.61)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (10,877.26)	9.00%	-	0.00%
Utilidades Acumuladas	-	-	\$ 5,700.36	-	0.00%	\$ 5,700.36	
Utilidad (o Pérdida) del Ejercicio	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77	-	0.00%	\$ 5,028.41	88.21%
Total Patrimonio	\$ 890,272.13	\$ 896,544.57	\$ 907,777.98	\$ (10,305.18)	-1.16%	\$ 11,233.41	1.25%
Total Pasivo y Patrimonio	\$ 1844,466.89	\$ 1805,336.54	\$ 1704,517.87	\$ (55,707.97)	-3.02%	\$ (191,718.67)	-10.62%

2.1.2 Análisis vertical

Consiste en determinar la participación que cada una de las cuentas tiene en los estados financieros, en el balance general se considera como base (100%) el total de los activos o bien el total del pasivo más patrimonio y en el estado de resultados la base común es el total de las ventas.

Análisis vertical del estado de resultados y balance general para los periodos 2007-2008 y 2008-2009.

CUADRO N° 3
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V."
ESTADOS FINANCIEROS HISTORICOS AÑOS 2007-2009

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2007-2009	ANÁLISIS VERTICAL						
	Cuentas	2007	2008	2009	2007	2008	2009
					PORCENTAJE		
Ventas por Servicios	\$ 477,943.89	\$ 548,042.70	\$ 628,230.40	100%	100%	100%	
Menos: Costos por Servicios	\$ 330,020.15	\$ 335,013.41	\$ 377,807.38	69.05%	61.13%	60.14%	
Utilidad Bruta	\$ 147,923.74	\$ 213,029.29	\$ 250,423.02	30.95%	38.87%	39.86%	
Gastos de Operación	\$ 170,531.65	\$ 193,440.21	\$ 214,456.53	35.68%	35.30%	34.14%	
Gastos de Venta Monetarios	\$ 41,752.08	\$ 45,989.35	\$ 55,381.21	8.74%	8.39%	8.82%	
Gastos de Administración Monetarios	\$ 43,928.67	\$ 58,523.49	\$ 66,962.90	9.19%	10.68%	10.66%	
Depreciación	\$ 84,850.90	\$ 88,927.37	\$ 92,112.42	17.75%	16.23%	14.66%	
Utilidad de Operación	\$ (22,607.91)	\$ 19,589.08	\$ 35,966.49	-4.73%	3.57%	5.73%	
Otros Ingresos Gravados	\$ 84,528.20	\$ 55,338.93	\$ 57,850.55	17.69%	10.10%	9.21%	
Utilidad antes de Intereses e Impuesto	\$ 61,920.29	\$ 74,928.01	\$ 93,817.04	12.96%	13.67%	14.93%	
Gastos Financieros	\$ 72,797.55	\$ 66,755.45	\$ 78,435.29	15.23%	12.18%	12.49%	
Utilidad antes de Reserva e ISR	\$ (10,877.26)	\$ 8,172.56	\$ 15,381.75	-2.28%	1.49%	2.45%	
Reserva Legal	\$ -	\$ 572.08	\$ 1,076.72	0.00%	0.10%	0.17%	
Impuestos Sobre la Renta	\$ -	\$ 1,900.12	\$ 3,576.26	0.00%	0.35%	0.57%	
Utilidad (o Pérdida) del Ejercicio	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77	-2.28%	1.04%	1.71%	

CUADRO N° 4
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V."
ESTADOS FINANCIEROS HISTORICOS AÑOS 2007-2009

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2007-2009	ANÁLISIS VERTICAL						
	Cuentas	2007	2008	2009	2007	2008	2009
					PORCENTAJE		
ACTIVO							
Activo Corriente							
Efectivo y Equivalentes	\$ 69,289.01	\$ 93,008.94	\$ 60,354.27	3.76%	5.15%	3.54%	
Cuentas por Cobrar Clientes- Neto	\$ 19,004.76	\$ 24,935.05	\$ 19,261.41	1.03%	1.38%	1.13%	
Total Activo Corriente	\$ 88,293.77	\$ 117,943.99	\$ 79,615.68	4.79%	6.53%	4.67%	
Activo no Corriente							
Inversiones en Propiedades	\$ 1,738,017.26	\$ 1,746,382.22	\$ 1,756,702.22	94.23%	96.73%	103.06%	
Inversiones en Bienes Muebles	\$ 345,519.36	\$ 359,487.50	\$ 380,557.53	18.73%	19.91%	22.33%	
Depreciación Acumulada	\$ (333,310.89)	\$ (422,238.26)	\$ (514,350.68)	-18.07%	-23.39%	-30.18%	
Otros Activos no Corrientes	\$ 5,947.39	\$ 3,761.09	\$ 1,993.12	0.32%	0.21%	0.12%	
Total Activo no Corriente	\$ 1,756,173.12	\$ 1,687,392.55	\$ 1,624,902.19	95.21%	93.47%	95.33%	
Total Activo	\$ 1,844,466.89	\$ 1,805,336.54	\$ 1,704,517.87	100.00%	100.00%	100.00%	
PASIVO							
Pasivo Corriente							
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 21,275.19	\$ 45,043.18	\$ 49,965.40	1.15%	2.50%	2.93%	
Préstamos Bancarios a CP	\$ 122,616.00	\$ 98,400.00	\$ 46,000.00	6.65%	5.45%	2.70%	
Otros Pasivos Corrientes	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	0.05%	0.06%	0.06%	
Total Pasivo Corriente	\$ 144,891.19	\$ 144,443.18	\$ 96,965.40	7.86%	8.00%	5.69%	
Pasivo no Corriente							
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 82,243.49	\$ 84,393.60	\$ 84,090.74	4.46%	4.67%	4.93%	
Préstamos Bancarios a LP	\$ 727,060.08	\$ 679,955.19	\$ 524,783.75	39.42%	37.66%	30.79%	
Otras Obligaciones a LP	\$ -	\$ -	\$ 90,900.00	0.00%	0.00%	5.33%	
Total Pasivo no Corriente	\$ 809,303.57	\$ 764,348.79	\$ 699,774.49	43.88%	42.34%	41.05%	
Total Pasivo	\$ 954,194.76	\$ 908,791.97	\$ 796,739.89	51.73%	50.34%	46.74%	
PATRIMONIO							
Capital Social	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	55.41%	56.61%	59.96%	
Reserva Legal	\$ -	\$ 572.08	\$ 1,076.72	0.00%	0.03%	0.06%	
Pérdidas Acumuladas	\$ (120,850.61)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	-6.55%	-7.30%	-7.73%	
Utilidades Acumuladas	\$ -	\$ -	\$ 5,700.36	0.00%	0.00%	0.33%	
Utilidad (o Pérdida) del Ejercicio	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77	-0.59%	0.32%	0.63%	
Total Patrimonio	\$ 890,272.13	\$ 896,544.57	\$ 907,777.98	48.27%	49.66%	53.26%	
Total Pasivo y Patrimonio	\$ 1,844,466.89	\$ 1,805,336.54	\$ 1,704,517.87	100.00%	100.00%	100.00%	

2.1.3 Razones financieras

Es utilizado para efectuar un diagnóstico financiero dado que mide en alto grado la eficacia y el comportamiento de la entidad, determinando las fortalezas y debilidades con el objeto de concentrar los esfuerzos o las correcciones necesarias.

A demás es la relación numérica entre dos cuentas o grupos de cuentas del balance general o estado de resultados, obteniendo como resultado un cociente o producto, que se interpreta teniendo en cuenta las razones de liquidez, endeudamiento, rentabilidad entre otras.

Razones financieras para los periodos 2007, 2008 y 2009.

CUADRO N° 5
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"
RAZONES FINANCIERAS

Razones de Liquidez	Unidad	2007	2008	2009
1. Liquidez General: Razón Corriente (RC) = AC/ PC	\$	\$ 0.61	\$ 0.82	\$ 0.82
2. Liquidez ácida: Razón Rápida(RR) = (AC - CXC)/PC	\$	\$ 0.48	\$ 0.64	\$ 0.62
3. Liquidez Inmediata (LI) : Efectivo y Equivalentes/PC	\$	\$ 0.48	\$ 0.64	\$ 0.62
4. Capital Neto de Trabajo (CNT) = AC - PC	\$	\$ (56,597.42)	\$ (26,499.19)	\$ (17,349.72)
Razones de Administración de Activos				
	Unidad	2007	2008	2009
5. Rotación de Efectivo (RE) = Ventas /Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Veces/año	6.90	5.89	10.41
6. Rotación de Caja y Bancos (RCB) = (Efectivo y Equivalentes*365)/Ventas	Días	52.92	61.94	35.07
7. Rotación de Cuentas por cobrar (RCC) = Ventas al Crédito / Clas. por Cobrar netas	Veces/año	5.03	4.40	6.52
8. Periodo Promedio de Cobro (PPC) = Clas. por Cobrar Netas / (Ventas al Crédito /365)	Días	72.57	83.03	55.95
9. Rotación de Cuentas por pagar (RCP) = Compras / Cuentas por Pagar	Veces/año	15.51	7.44	7.56
10. Periodo Promedio de Pago (PPP) = 365 / RCP	Días	23.53	49.07	48.27
11. Rotación de Activos Fijos (RAF) = Ventas /Activos Fijos Netos	Veces/año	0.27	0.33	0.39
12. Rotación de Activos Totales (RAT) = Ventas / Activos Totales	Veces/año	0.26	0.30	0.37
Razones de Endeudamiento				
	Unidad	2007	2008	2009
13. Razón de Deuda (RD) = Pasivo / Activo	\$	\$ 0.52	\$ 0.50	\$ 0.47
14. Razón Deuda Patrimonio = Pasivo / Patrimonio	\$	\$ 1.07	\$ 1.01	\$ 0.88
15. Razón Deuda a LP Patrimonio = Pasivo no Corriente / Patrimonio	\$	\$ 0.91	\$ 0.85	\$ 0.77
16. Razón de Cobertura de Intereses (RCI) = UAI / Gastos Financieros	Veces	0.85	1.12	1.20
17. Razón de Capitalización = Pasivo no corriente <PnoC> / PnoC + Patrimonio	Porcentaje	47.62%	46.02%	43.53%
Razones de Rentabilidad				
	Unidad	2007	2008	2009
19. Margen de Utilidad Bruta sobre Ventas = Utilidad Bruta /Ventas	Porcentaje	30.95%	38.87%	39.86%
20. Margen de Utilidad de Operación sobre Ventas = Utilidad de Operación /Ventas	Porcentaje	-4.73%	3.57%	5.73%
21. Margen de Utilidad Neta sobre Ventas = Utilidad Neta / Ventas	Porcentaje	-2.28%	1.04%	1.71%
22. Rendimiento de Activos Totales (ROA) = Utilidad Neta / Activos Totales	Porcentaje	-0.59%	0.32%	0.63%
23. Rendimiento sobre Capital (ROE) = Utilidad Neta / Patrimonio	Porcentaje	-1.22%	0.64%	1.18%
24. Rentabilidad sobre activos no corrientes Fijos (RAnoCF) = UN / AnoCF	Porcentaje	-0.62%	0.34%	0.66%
Razones de Valor de Mercado				
	Unidad	2007	2008	2009
25. Utilidad por Acción (UPA) = UDA /# Acciones en Circulación	\$	100.00	100.00	100.00
Otras Razones				
	Unidad	2007	2008	2009
26. Exceso de GV y GA	\$	\$ 2,176.59	\$ 12,534.14	\$ 11,581.69
Porcentaje con respecto a los GO Totales				
27. Gastos de Ventas	Porcentaje	24.48%	23.77%	25.82%
28. Gastos de Administración	Porcentaje	25.76%	30.25%	31.22%
29. Depreciación	Porcentaje	49.76%	45.97%	42.95%
	Porcentaje	100.00%	100.00%	100.00%

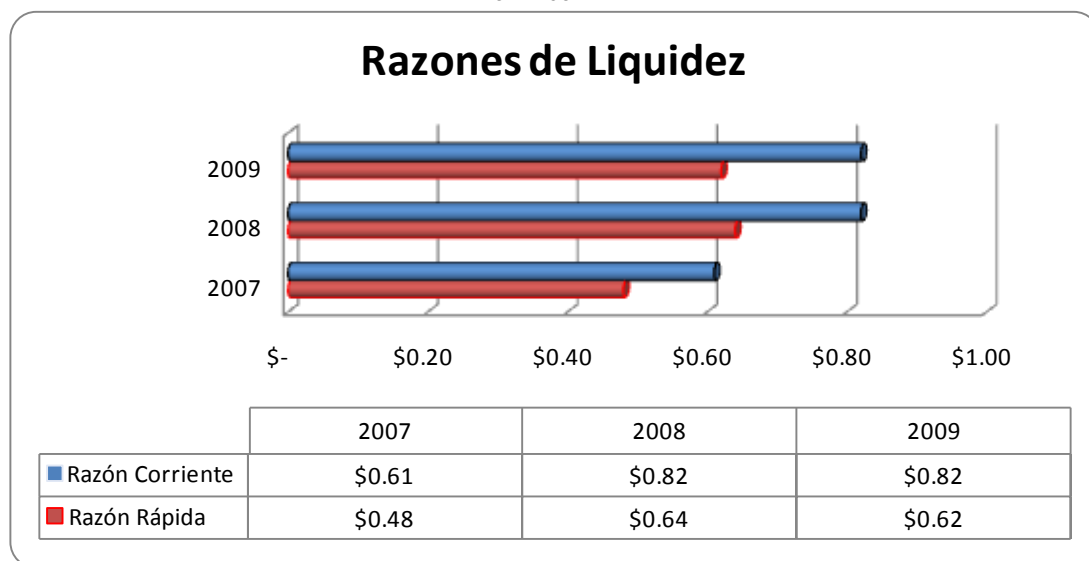
Análisis financiero Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

Razones de Liquidez

RAZÓN CORRIENTE	2007	2008	2009
Activo Corriente	\$ 88,293.77	\$ 117,943.99	\$ 79,615.68
Pasivo Corriente	\$ 144,891.19	\$ 144,443.18	\$ 96,965.40
	\$0.61	\$0.82	\$0.82

RAZÓN ÁCIDA	2007	2008	2009
Activo Corriente-Cuentas por Cobrar Netas	\$ 69,289.01	\$ 93,008.94	\$ 60,354.27
Pasivo Corriente	\$ 144,891.19	\$ 144,443.18	\$ 96,965.40
	\$0.48	\$0.64	\$0.62

GRÁFICO N° 1



Los indicadores de liquidez muestran la capacidad para responder a las deudas a corto plazo y la disponibilidad inmediata para el pago de estas obligaciones.

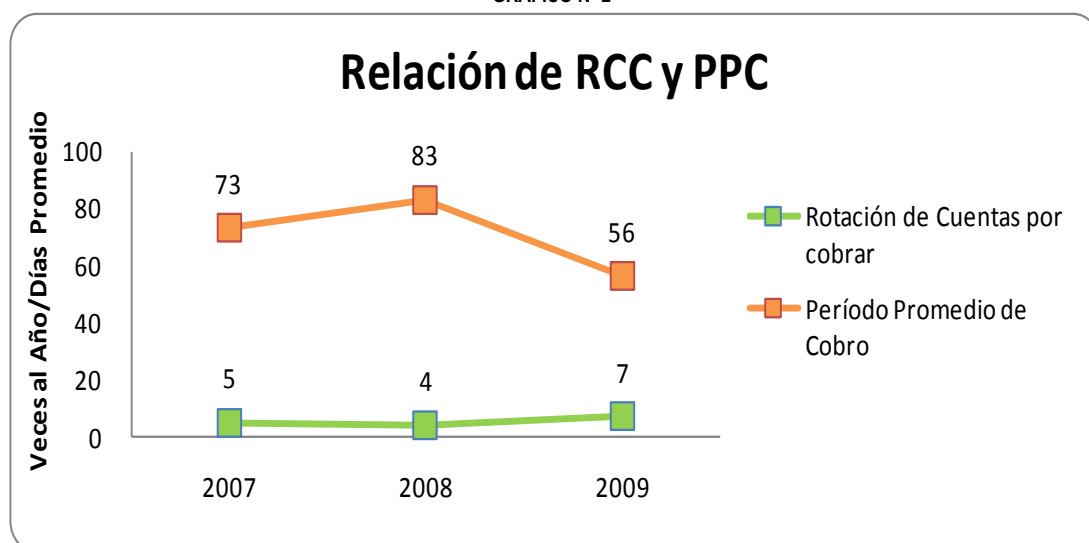
Al realizar el análisis sobre la razón corriente de la empresa, resultó que por cada dólar de pasivo corriente se tienen US\$0.61 en el año 2007, US\$0.82 en el 2008 e igual valor para el año 2009 en activos corrientes, implicando mayor probabilidad de suspender los pagos a terceros debido a que los recursos no son suficientes para cubrir dichas obligaciones.

En lo que respecta a los activos más líquidos, la razón rápida muestra que tiene para el año 2007 US\$0.48, US\$0.64 en el 2008 y US\$0.62 en el año 2009 por cada dólar en pasivo corriente. Esto indica que la entidad a desmejorado el índice de liquidez ya que no se tienen otros activos corrientes de fácil disponibilidad, y al no considerar la recuperación de la cartera los índices se vuelven más bajos, perjudicando la capacidad del hotel para pagar a proveedores y préstamos bancarios en el corto plazo.

Las razones anteriores muestran que el hotel no tiene la solvencia necesaria para liquidar dichas deudas, afectando la liquidez debido a que no hay facilidad para convertir los bienes en dinero o efectivo para realizar los pagos en el momento oportuno.

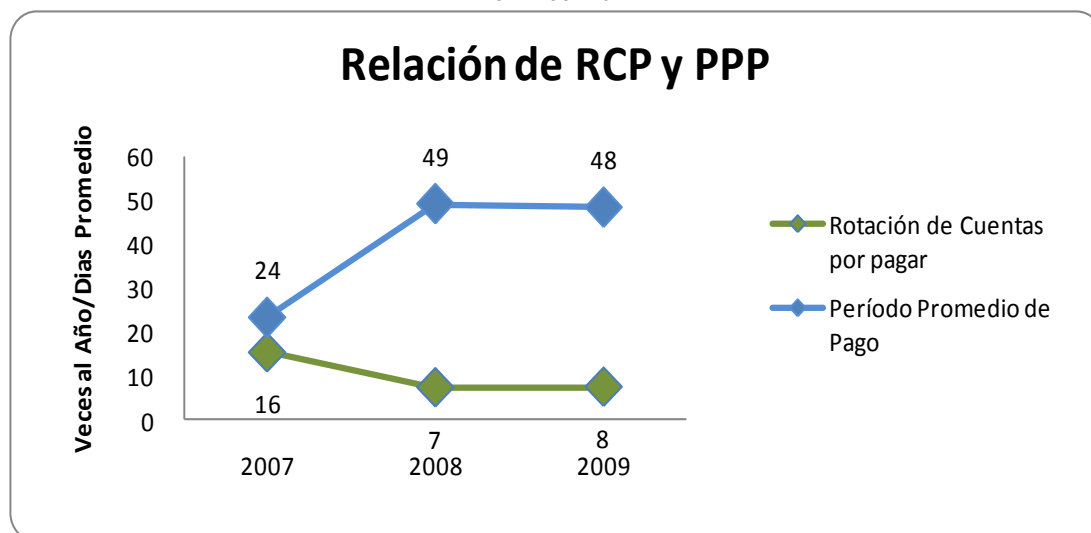
ROTACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	2007	2008	2009
Ventas al Crédito	\$ 95,588.78	\$ 109,608.54	\$ 125,646.08
Cuentas por Cobrar Clientes-Neto	\$ 19,004.76	\$ 24,935.05	\$ 19,261.41
	5	4	7
PERÍODO PROMEDIO DE COBRO	2007	2008	2009
Cuentas por Cobrar Clientes-Neto	\$ 19,004.76	\$ 24,935.05	\$ 19,261.41
Ventas al Crédito/365	\$ 261.89	\$ 300.30	\$ 344.24
	73	83	56

GRÁFICO N° 2



ROTACIÓN DE CUENTAS POR PAGAR		2007	2008	2009
Compras		\$ 330,020.15	\$ 335,013.41	\$ 377,807.38
Cuentas por Pagar		\$ 21,275.19	\$ 45,043.18	\$ 49,965.40
		16	7	8
PERÍODO PROMEDIO DE PAGO		2007	2008	2009
365		365	365	365
Rotación de Cuentas por Pagar		15.51	7.44	7.56
		24	49	48

GRÁFICO N° 3



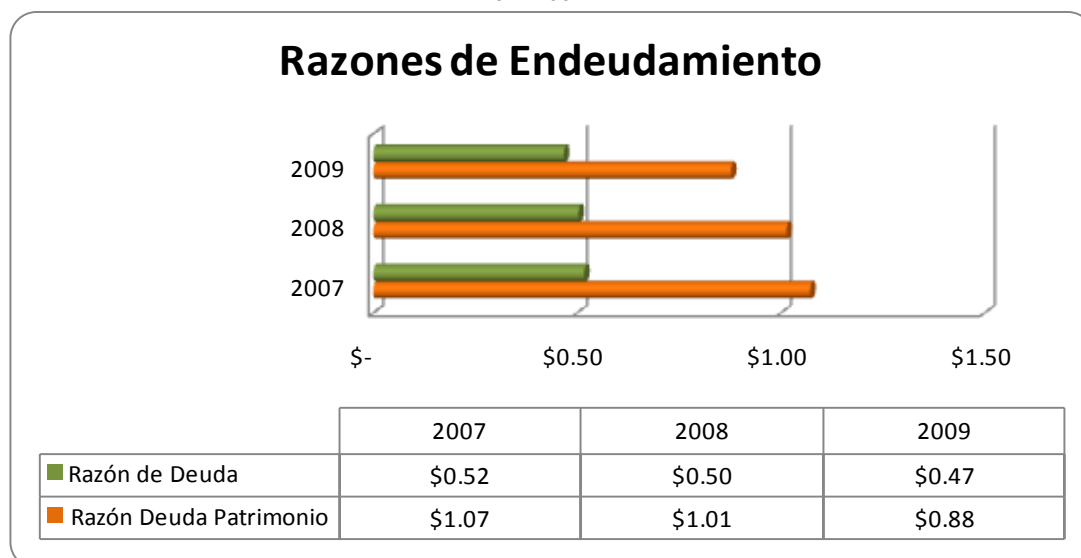
El problema de liquidez se minoriza en alguna medida con el descenso en los períodos de cobranza, ya que disminuyó de 73 días (5 veces en el año) a 56 días (7 veces en el año) del 2007 con respecto al año 2009. Sin embargo no es suficiente para recuperar las cuentas por cobrar de acuerdo a las políticas crediticias. Se sugiere ser más eficientes y estrictos en la gestión y otorgamiento de los plazos de los clientes, y ofrecer crédito a las agencias de viaje, empresas y huéspedes sometidos a un análisis previo. Además es importante mencionar que la condición de cobro más representativa es de contado (80%) siendo el resto al crédito.

En relación al periodo de pago a los proveedores aumentó de 24 días (16 veces en el año) a 48 días (8 veces en el año) del 2007 con respecto al año 2009, esto significa que la entidad con la reducción en los periodos de cobro y el aumento en los pagos, pretende responder hasta cierto punto con la disponibilidad liquida para afrontar las obligaciones a corto plazo.

Razones de Endeudamiento

RAZÓN DE DEUDA		2007	2008	2009
Pasivo Total		\$ 954,194.76	\$ 908,791.97	\$ 796,739.89
Activo Total		\$ 1844,466.89	\$ 1805,336.54	\$ 1704,517.87
		\$0.52	\$0.50	\$0.47
RAZÓN DEUDA PATRIMONIO		2007	2008	2009
Pasivo Total		\$ 954,194.76	\$ 908,791.97	\$ 796,739.89
Patrimonio		\$ 890,272.13	\$ 896,544.57	\$ 907,777.98
		\$1.07	\$1.01	\$0.88

GRÁFICO N° 4



Las razones de endeudamiento miden la relación entre el capital ajeno (fondos o recursos aportados por los acreedores) y el capital propio (recursos aportados por los socios o accionistas, y los generados por la empresa), así como el grado de endeudamiento de los activos.

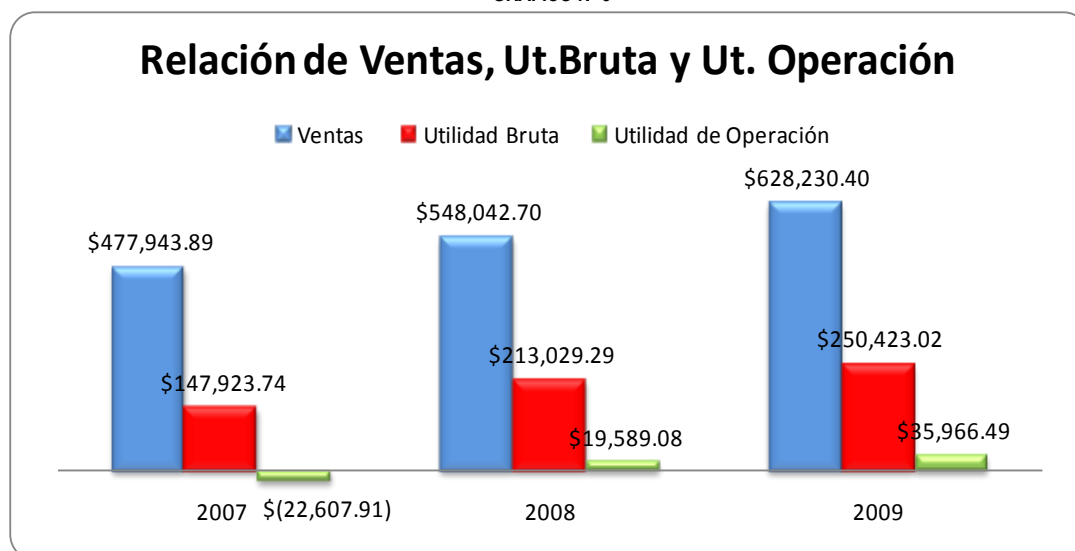
La razón de deuda señala la proporción en la cual participan los terceros sobre el valor total del hotel, de forma que por cada dólar de activo que posee debe para el año 2007 US\$0.52, 2008 US\$0.50 y en el 2009 US\$0.47, manteniendo su índice en un rango preferible ($0.4 < RE < 0.6$), no obstante presenta una tendencia decreciente.

En cuanto a la relación deuda patrimonio en el año 2007 por cada dólar que han aportado los accionistas, los terceros lo han hecho en US\$1.07, en el 2008 lo hicieron en US\$1.01, y en el 2009 es de US\$0.88, mostrando un descenso del financiamiento ajeno ya que han aumentando los recursos aportados por los dueños del negocio, pero a la vez el mayor riesgo recae sobre ellos.

Rentabilidad y ventas

DESEMPEÑO DE LAS OPERACIONES	2007	2008	2009
Ventas	\$ 477,943.89	\$ 548,042.70	\$ 628,230.40
Utilidad Bruta	\$ 147,923.74	\$ 213,029.29	\$ 250,423.02
Utilidad de Operación	\$ (22,607.91)	\$ 19,589.08	\$ 35,966.49

GRÁFICO N° 5



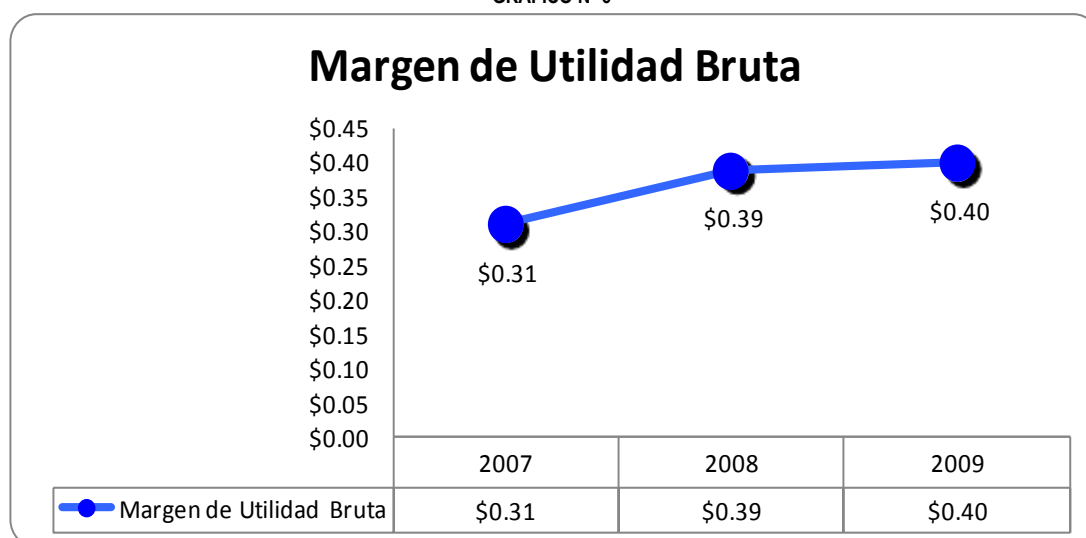
Al analizar las ventas con la utilidad bruta, se puede notar un descenso considerable de los costos los cuales disminuyeron, de 69.05% a 60.14% del año 2007 al año 2009, esto implica un control eficiente de los costos de la empresa tomando en cuenta que las ventas han incrementado de US\$477,944.00 a US\$628,230.00 del año 2007 al 2009.

Al relacionar las ventas con la utilidad operacional se observa como los gastos de operación representan un buen porcentaje de los ingresos por servicios, el año 2007 en 35.68%, 2008 un 35.30% y 34.14% en el 2009, presentando leves variaciones en los tres períodos, no obstante se mantienen controlados dichos gastos.

**MARGEN DE UTILIDAD BRUTA
S/VENTAS**

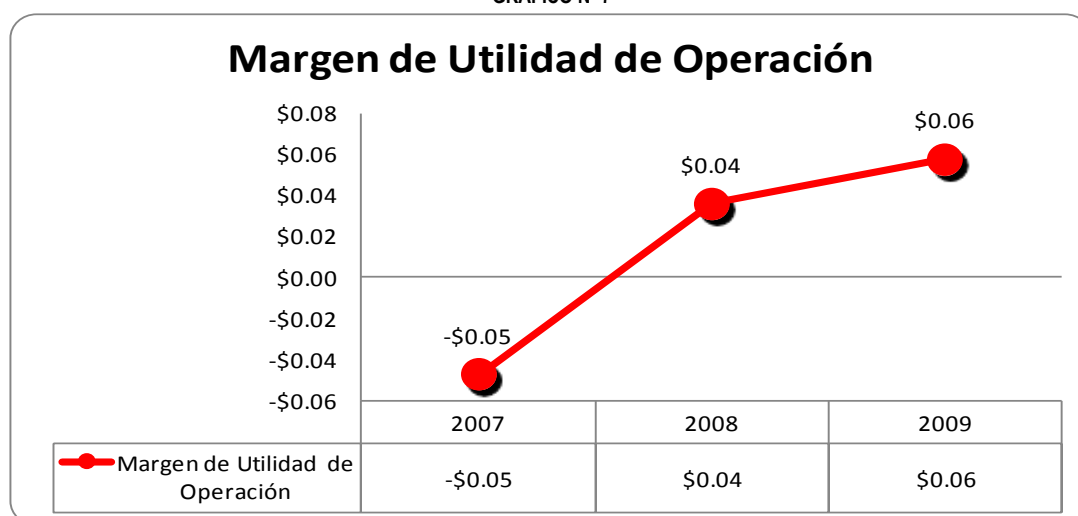
	2007	2008	2009
Utilidad Bruta	\$ 147,923.74	\$ 213,029.29	\$ 250,423.02
Ventas	\$ 477,943.89	\$ 548,042.70	\$ 628,230.40
	30.95%	38.87%	39.86%

GRÁFICO N° 6


**MARGEN DE UTILIDAD DE OPERACIÓN
S/VENTAS**

	2007	2008	2009
Utilidad de Operación	\$ (22,607.91)	\$ 19,589.08	\$ 35,966.49
Ventas	\$ 477,943.89	\$ 548,042.70	\$ 628,230.40
	-4.73%	3.57%	5.73%

GRÁFICO N° 7



Del análisis anterior se puede sintetizar con los indicadores de desempeño de operación de la empresa, que el margen de utilidad bruta incrementó de 30.95% a 39.86% del año 2007 al 2009, crecimiento que se ve a demás reflejado en la utilidad de operación ya que aumentó de -4.73% a 5.73%, esta leve alza se debe a las disminuciones en los gastos de operación.

TIPOS DE GASTOS	2007	2008	2009
Gastos Monetarios	\$ 85,680.75	\$ 104,512.84	\$ 122,344.11
Gastos no Monetarios	\$ 84,850.90	\$ 88,927.37	\$ 92,112.42

GRÁFICO N° 8

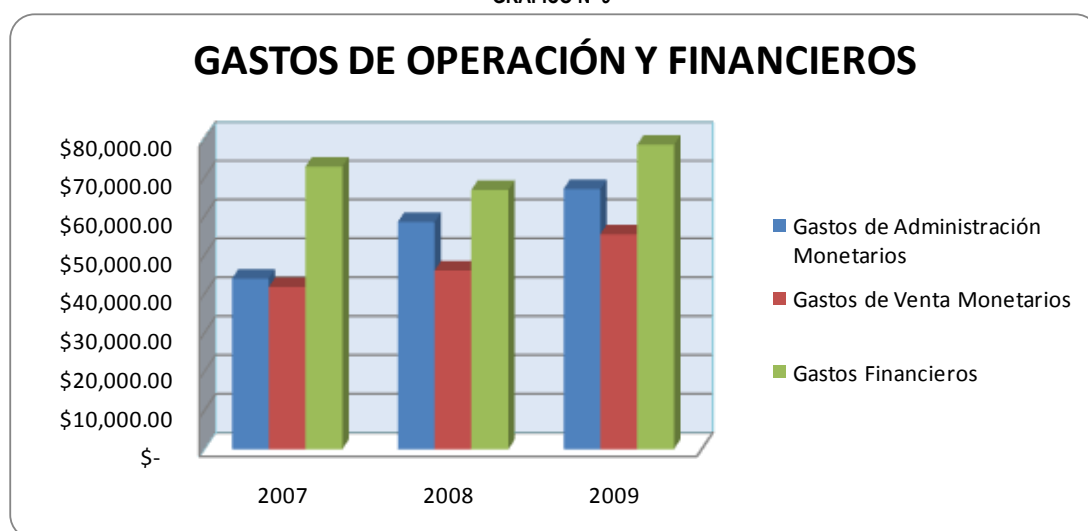


Al separar los gastos de operación monetarios y no monetarios se puede observar que los gastos no monetarios se mantienen con un crecimiento promedio de 4.19% anual, pero los gastos monetarios en relación a las ventas han experimentado un aumento porcentual de 17.93% a 19.47% del año 2007 al año 2009, siendo un impacto negativo en las utilidades operativas, y a la vez afecta de forma directa los márgenes de operación.

Es importante revelar que los gastos no monetarios solo están compuestos por la depreciación acumulada, lo cual generan un buen escudo fiscal para la empresa. Los monetarios comprenden los originados por las ventas y los que corresponden a la dirección general del hotel.

GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS	2007	2008	2009
Gastos de Administración Monetarios	\$ 43,928.67	\$ 58,523.49	\$ 66,962.90
Gastos de Venta Monetarios	\$ 41,752.08	\$ 45,989.35	\$ 55,381.21
Gastos Financieros	\$ 72,797.55	\$ 66,755.45	\$ 78,435.29

GRÁFICO N° 9



Como se puede observar los gastos de operación son variables, los gastos de administración monetarios se incrementaron del año 2007 al 2008 en US\$14,594.82, en cambio del año 2008 al 2009 lo hizo en US\$8,439.41. Los gastos de venta se elevan para el año 2009 ya que aumentaron US\$9,391.86 con respecto al año 2008 y US\$4,237.27 del 2008 con respecto al año 2007, esto tiene relación directa con los incrementos en las ventas.

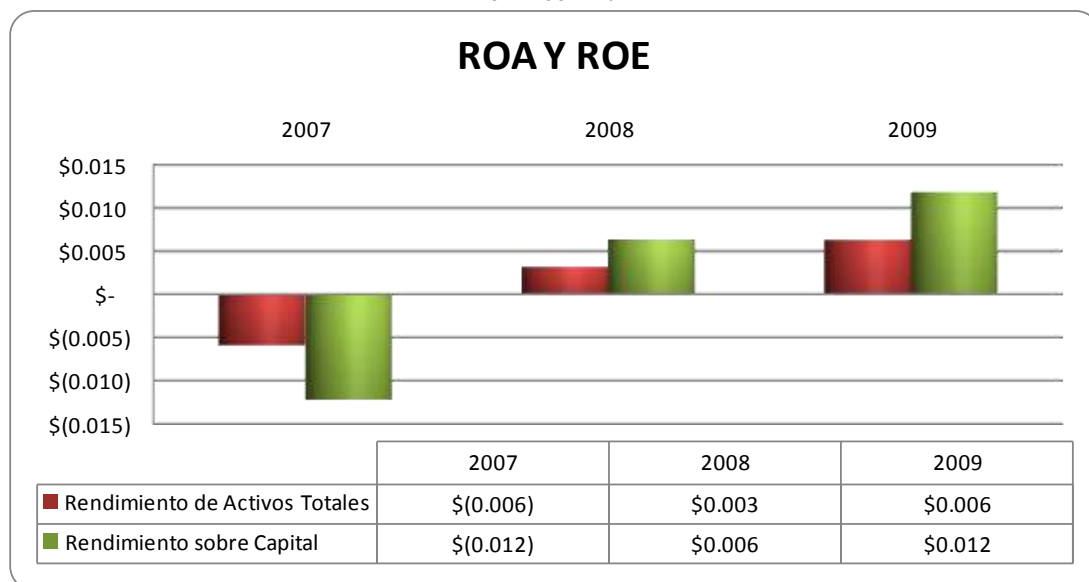
Los gastos financieros del año 2007 al año 2008 disminuyeron en US\$6,042.10, y aumentó en US\$11,679.84 del año 2008 al año 2009.

RENDIMIENTO DE ACTIVOS TOTALES	2007	2008	2009
Utilidad Neta	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77
Activos Totales	\$ 1,844,466.89	\$ 1,805,336.54	\$ 1,704,517.87
	-0.59%	0.32%	0.63%

RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL	2007	2008	2009
----------------------------------	-------------	-------------	-------------

Utilidad Neta	\$ (10,877.26)	\$ 5,700.36	\$ 10,728.77
Patrimonio	\$ 890,272.13	\$ 896,544.57	\$ 907,777.98
	-1.22%	0.64%	1.18%

GRÁFICO N° 10



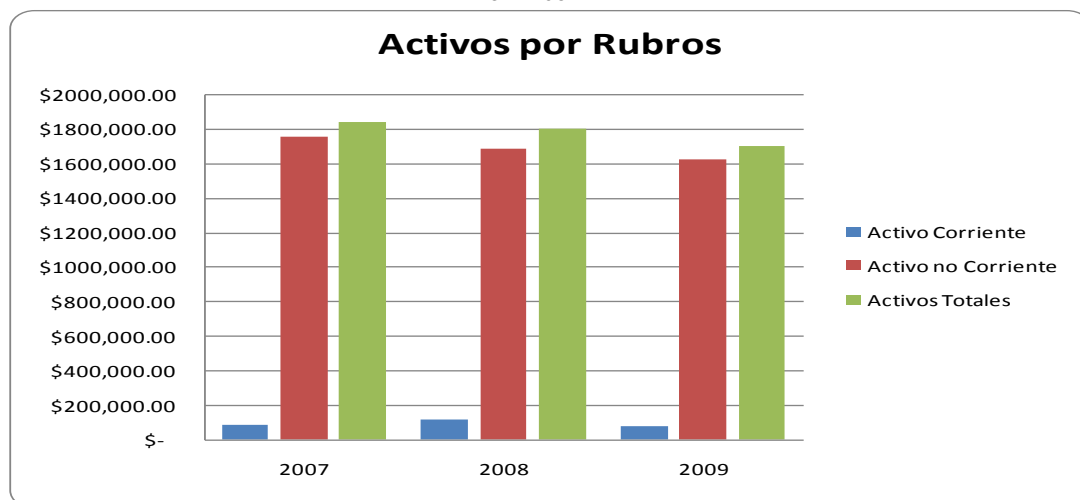
Al revisar el indicador del ROE (Rentabilidad sobre el patrimonio) este presenta un leve crecimiento, puesto que de -1.22% que existía en el 2007, llega a 0.64% en el 2008, y pasa a 1.18% en el 2009, reflejando preocupación para los accionistas porque la tasa de rendimiento que obtienen o el nivel de utilidades generadas por cada dólar invertido es sumamente bajo.

Mientras tanto el rendimiento de los activos (ROA) muestra un aumento del 0.31% en el año 2009 con respecto al 2008. Es alarmante porque a pesar que este índice está en aumento, la rentabilidad del hotel en función de las inversiones es poco significativa, ya que los activos no están rindiendo lo suficiente para generar beneficios al hotel.

Activos y pasivos

RUBROS DE ACTIVOS	2007	2008	2009
Activo Corriente	\$ 88,293.77	\$ 117,943.99	\$ 79,615.68
Activo no Corriente	\$1,756,173.12	\$1,687,392.55	\$1,624,902.19
Activos Totales	\$1,844,466.89	\$1,805,336.54	\$1,704,517.87

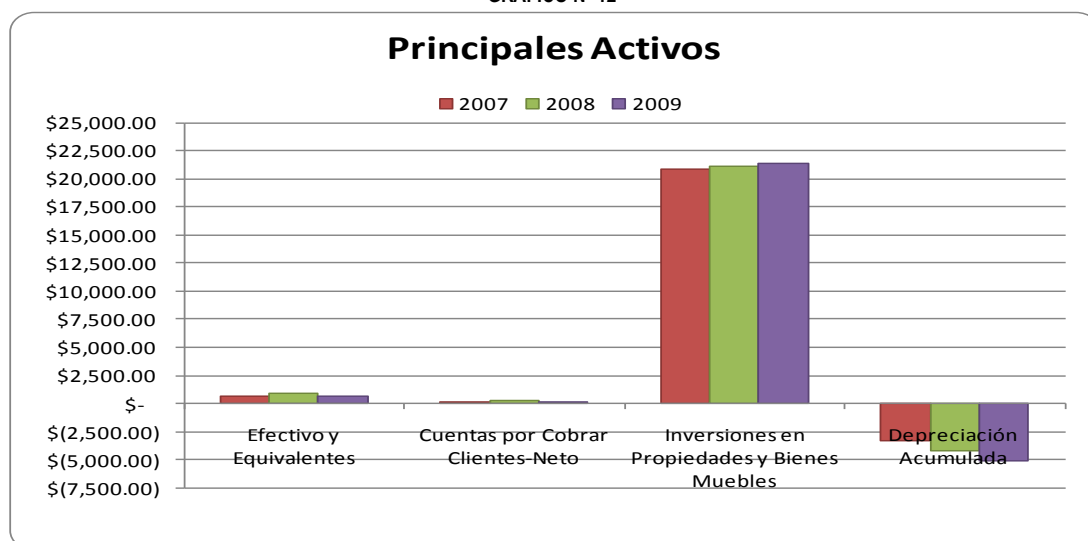
GRÁFICO N° 11



Al observar la composición de los activos totales, se puede notar una disminución significativa de US\$39,130.35 (-2.12%) del año 2008 con respecto al 2007, y US\$100,818.67 (-5.58%) en el 2009 con respecto al 2008. En promedio el activo corriente representa un 5% de los activos totales y el resto lo hacen los activos no corrientes.

PRINCIPALES ACTIVOS	2007	2008	2009
Efectivo y Equivalentes	\$ 69,289.01	\$ 93,008.94	\$ 60,354.27
Cuentas por Cobrar Clientes-Neto	\$ 19,004.76	\$ 24,935.05	\$ 19,261.41
Inversiones en Propiedades y Bienes Muebles	\$ 2083,536.62	\$ 2105,869.72	\$ 2137,259.75
Depreciación Acumulada	\$ (333,310.89)	\$ (422,238.26)	\$ (514,350.68)

GRÁFICO N° 12



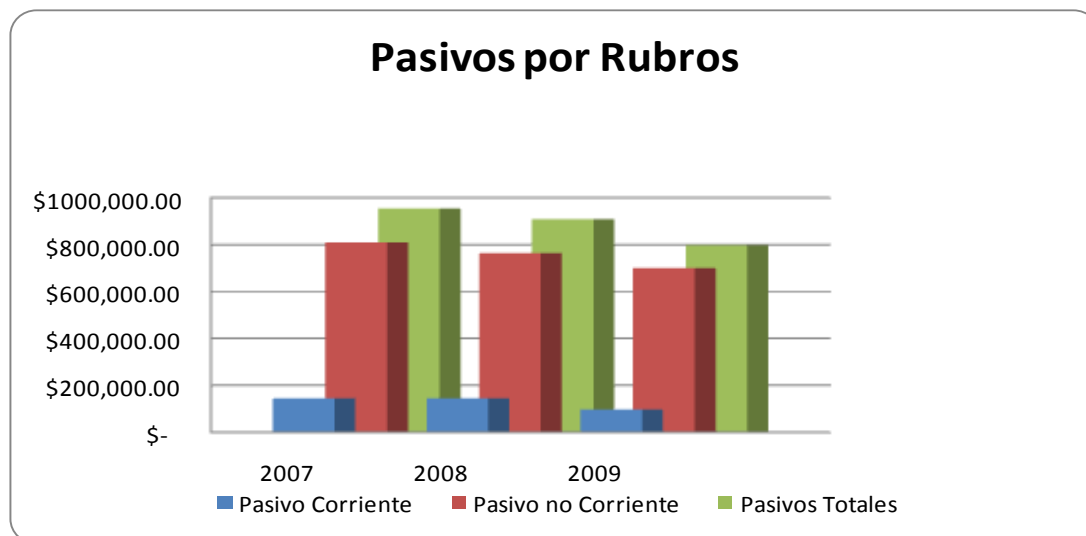
Al analizar los principales activos de la empresa se reflejan disminuciones considerables, en la cuenta de efectivo y equivalentes, para el año 2007 era de US\$69,289.01 y al final del 2009 paso a US\$60,354.27, generando una disminución de US\$8,934.74 equivalente al 12.89%, impactando de forma negativa en la liquidez inmediata del hotel.

Las cuentas por cobrar no tuvieron mayor variación US\$256.65 (1.35%), de US\$19,004.76 en el 2007 paso a US\$19,261.41 en el año 2009, no contribuyendo con la disponibilidad liquida de la empresa.

Por otra parte el activo fijo se elevó porcentualmente en 2.58% equivalente a US\$53,723.13 del año 2007 al año 2009, de esta cantidad US\$35,038.17 corresponden a bienes muebles y US\$18,684.96 a la cuenta de edificios, la depreciación aumentó US\$181,039.79 del 2007 al año 2009.

PASIVOS DE LA EMPRESA	2007	2008	2009
Pasivo Corriente	\$ 144,891.19	\$ 144,443.18	\$ 96,965.40
Pasivo no Corriente	\$ 809,303.57	\$ 764,348.79	\$ 699,774.49
Pasivos Totales	\$ 954,194.76	\$ 908,791.97	\$ 796,739.89

GRÁFICO N° 13



En lo que respecta a las deudas y obligaciones del negocio presentan una tendencia notablemente decreciente, los pasivos corrientes disminuyeron US\$47,925.79 y los pasivos no corrientes lo hicieron en US\$109,529.08 estas reducciones son del año 2007 al 2009 para ambos rubros, a nivel general el pasivo total bajo US\$157,454.87 (17%) del año 2007 al 2009, es decir el pasivo corriente lo hizo en 5% y el no corriente en 12%.

2.1.4 Diagnostico Financiero de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

A continuación se presenta un informe financiero en el cual se describen y explican los factores e influencias más importantes que han determinado la liquidez, endeudamiento, y rentabilidad del hotel para efectos de un proyecto de inversión:

Los activos totales muestran una tendencia decreciente, siendo el rubro corriente y específicamente el efectivo y equivalente una de las cuentas que más se ha visto afectada desde el año 2007 al 2009, impactando la solvencia del hotel ya que no es suficiente para liquidar dichas deudas, afectando la liquidez debido a que no hay facilidad para convertir los bienes en dinero o efectivo para realizar los pagos en el momento oportuno.

El rubro no corriente también a disminuido, pero la propiedad, planta y equipo ha tenido incrementos en los años 2007, 2008 y 2009, sin embargo el rendimiento de los activos (ROA) presenta un aumento en el 2009 con respecto al 2008, la rentabilidad del hotel en función de las inversiones es poco significativa, ya que los activos no están rindiendo lo suficiente para generar beneficios al hotel.

Es importante evaluar los proyectos de inversión con el fin de justificar las inversiones realizadas por la gerencia, ya que estas adquisiciones influirán en el crecimiento de los activos totales, con la finalidad de obtener beneficios en un periodo no muy largo y mejorar los indicadores del hotel.

Los pasivos totales presentan una tendencia decreciente, en el rubro corriente y no corriente los préstamos bancarios a corto y largo plazo son los que en mayor medida han descendido del año 2007 al 2009, dejando aun lado las demás obligaciones y no menos importantes

como por ejemplo lo son los proveedores, no obstante la razón de endeudamiento mantiene su índice o la proporción en la cual participan los terceros sobre el valor total del hotel en un rango preferible ($0.4 < RE < 0.6$).

Sin embargo el hotel debe tener y dar cumplimiento a las políticas de endeudamiento, y así responder a las fuentes de financiamiento de la empresa tanto externas como internas e incluirlas en las proyecciones.

La rentabilidad bruta del 2007 al 2009 presenta un alza significativa, debido a que las ventas aumentaron y el costo de los servicios fue controlado de forma eficiente por la administración, considerando que la empresa no ha incrementado precios de ventas y los proveedores han mantenido sus costos.

Los gastos operativos generan una disminución en la rentabilidad operativa, puesto que a mayores gastos menor rentabilidad, del año 2007 al 2009 han tenido un incremento considerable, principalmente los gastos no monetarios (depreciación), seguido de los administrativos que exceden sobre los de ventas.

Ante los cambios que surgen por el aumento de los gastos operativos y sumados los gastos financieros ocasionados por las tasas de interés que generan los préstamos, las utilidades netas se han visto afectadas, resultando así que la rentabilidad operativa sea mayor a la rentabilidad neta, no dejando por fuera que esta última refleja un crecimiento del año 2007 al 2009.

Es recomendable que la gerencia defina y reformule de acuerdo a las nuevas proyecciones de ventas una disminución de los gastos, no dejando a un lado la calidad prestada a los clientes. Además debe revisar la efectividad del uso de los recursos, de tal forma que se focalicen y destinen a la generación de ingresos y no al consumo.

2.2 Evaluación del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

2.2.1 Aspectos generales del proyecto de inversión

El 28 de mayo de 2001, Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., decide enfocar sus esfuerzos de negocios hacia la industria hotelera, con la finalidad de crecer en el futuro y lograr el éxito en el mercado.

Sin embargo ante el ambiente competitivo y la demanda de sus servicios, el hotel se ve en la obligación de buscar alternativas para desarrollarse en este sector, y responder a las necesidades u oportunidades del negocio, a través de la obtención, asignación y uso óptimo de sus recursos.

El proyecto de remodelar ocho habitaciones en mal estado, se encuentra dentro de los planes de la gerencia de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., considerando que la actividad turística en El Salvador genera importantes ingresos para el sector hotelero, y tomando en cuenta que se ubica en una zona ideal con fácil acceso a muchas atracciones y sitios de interés cercanos para los clientes como lo es la Colonia Escalón, en San Salvador.

El precio promedio por habitación oscila en \$65.00, se consideran competitivos con los establecidos por los otros hoteles, la demanda y tasa de ocupación en los días festivos es alta en relación a la oferta que presenta, en donde el número total de habitaciones es de 56, con disponibilidad de ocupar 48 en las temporadas altas, y 8 que no cuentan con las condiciones requeridas para hospedar a los clientes.

La inversión incremental total del proyecto es de \$14,277.51, que incluye el costo inicial en base al presupuesto de la remodelación, y el capital de trabajo, lo cual representa un desembolso por habitación de \$1,784.69, financiado a través de un préstamo.

Para las proyecciones financieras del proyecto se usa como base el pronóstico de ventas a través del método de mínimos cuadrados, los demás supuestos que incluye por ejemplo los gastos, intereses, partidas de depreciación y amortizaciones de los préstamos, etc., tienen relación con los estados financieros históricos de la empresa con el fin de obtener resultados razonables que muestren un futuro factible de ser cumplido.

2.2.2 Idea, justificación, definición y beneficios del proyecto de inversión

Idea del proyecto

Remodelación de ocho habitaciones del hotel.

Justificación del proyecto

Necesidad

La remodelación satisface la necesidad que tiene la empresa de generar flujos de efectivo que aumenten las utilidades.

Problema que resuelve

Es una alternativa viable que permitirá obtener mayor número de habitaciones disponibles en temporadas altas, ya que actualmente algunos clientes son referidos a otros hoteles en dichas temporadas.

Oportunidad de mercado que aprovecha

Cubrir en días festivos (Semana Santa, Vacaciones, Navidad, etc.) la demanda de los servicios, atendiendo las necesidades de los clientes en un lugar confortable para disfrutar sus vacaciones.

Objetivo estratégico

Proveer un servicio de calidad y de satisfacción al cliente, brindándole un ambiente agradable para hospedarse.

Definición del proyecto

Aprovechar la oportunidad que demanda el servicio hotelero en días festivos (Semana Santa, Vacaciones, Navidad, etc.), por medio de la remodelación de ocho habitaciones del hotel, el cual tendrá una inversión inicial incremental de \$14,277.51 (Financiado a través de un préstamo).

Descripción del proyecto

Materiales y accesorios: camas, ropa de cama, alfombras, planchador, plancha, lámparas de noche, pintura e inodoros.

Mano de Obra: reparación de: techo, cielo falso, piso, iluminación, duchas, instalación eléctrica, mesas de noches; mantenimiento de aire acondicionado, cambio de sanitarios, pintura exterior e interior.

Beneficios que se esperan

1. Mayor Capacidad instalada en temporadas altas.
2. Aumento de los ingresos ordinarios.
3. Satisfacción del cliente.

2.2.3 Estudio de prefactibilidad (viabilidad), factibilidad y conveniencia

Viabilidad

Es el análisis de las condiciones técnicas, legales, de mercado, gerenciales y del entorno requeridas para la ejecución de un proyecto.

Se considera que la inversión en el activo fijo es viable técnicamente porque cuenta con mano de obra calificada y los materiales necesarios para la remodelación del hotel, además a nivel de mercado la demanda que genera el servicio hotelero en días festivos es alto, y no existe impedimento legal, gerencial, así como ambientalmente ya que no se considera que afecte de manera significativa a la población vecina.

Factibilidad

Es la medición de las probabilidades de éxito de un proyecto de inversión, en relación a los procesos y recursos tecnológicos, el rendimiento esperado, el financiamiento accesible y el bienestar social.

El proyecto requiere un costo inicial de \$13,718.30 para la inversión en activos fijos y \$559.21 en capital de trabajo, pretendiendo utilizar una fuente de financiamiento para realizarlo.

Conveniencia

Se considera que para la empresa es rentable la remodelación de las habitaciones, porque reducirá los costos y gastos y no generará el mantenimiento de aseo y limpieza que se les daba antes del proyecto, así mismo las ventas incrementarán debido a la disponibilidad de estas habitaciones en temporadas altas ya que se contará con el 100% de las habitaciones.

2.2.4 Definición y magnitud de los impactos relevantes

a) Ingresos:

La inversión en activo fijo que para el caso es la remodelación de ocho habitaciones, es una alternativa que conllevará a un incremento en los ingresos, teniendo así la capacidad de habitar el 100% de la capacidad instalada del hotel.

Con el proyecto se espera obtener ingresos superiores a los costos por servicios y gastos de operación.

b) Costos:

Las erogaciones de dinero incurridas en la remodelación de las habitaciones son significativas, sin embargo con la ejecución del proyecto ayudará a disminuir los costos de mantenimiento de las habitaciones.

c) Gastos:

Los gastos tendrán un aumento, ya que en el activo fijo en el cual se invertirá generará desembolsos de dinero, los cuales serán incluidos al departamento de ventas, entre los que se utilizarán: energía eléctrica, mantenimiento de las habitaciones.

A pesar de los gastos que se incurrirán en la empresa estos serán beneficiados con las utilidades obtenidas.

d) Partidas no Monetarias

La remodelación de las habitaciones tendrá efecto en las partidas no monetarias ya que aumentarán, debido a la depreciación de la nueva inversión.

2.2.5 Proyecciones financieras

Las proyecciones financieras de una empresa, no es hacer que los números salgan bien y tener resultados financieros extremadamente buenos, porque esto generaría dudas razonables sobre los supuestos utilizados para realizar los cálculos financieros, el objetivo es que sea la base para evaluar con sinceridad si es conveniente o adecuadamente la idea del proyecto.

Pronóstico de Ventas

Los métodos cuantitativos para proyectar, ampliamente utilizados por las empresas, son métodos matemáticos de análisis de información. En general son utilizados para pronosticar las ventas, basándose en la información histórica, ya sea de la propia empresa o del mercado en general, la elección del método a utilizar es fundamental para los fines de obtener un resultado razonable que muestre un futuro factible de ser cumplido.

Basándose en las tendencias de las ventas durante los últimos años, se estima el volumen de estas para los próximos periodos. Considerando dicha evolución a largo plazo, se representa por una recta, razón por la cual se utiliza la ecuación de la recta y los mínimos cuadrados para encontrar los distintos coeficientes.

Ecuación de la recta: $y = a + bx$

Aplicando el método de los mínimos cuadrados se llega a las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{\sum y}{n} \quad b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

Siendo: y = Ventas de periodos anteriores

n = Número de periodos

x = Coeficiente

Pronósticos de ventas de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

Con información del año 2007 al 2009, se da a conocer cuál sería la tendencia para los años 2010 al 2015.

El coeficiente x, dado que la cantidad de años a analizar "n" es impar (n = 3), se obtiene de la siguiente forma: 0 (cero) para el año que se encuentra exactamente a la mitad, en este caso año 2, es decir, 2008, para cada año anterior se resta 1 (uno) y para cada posterior se suma 1 (uno).

En la siguiente tabla se puede observar cómo se totaliza, en base a los cuales se calcula a y b.

CUADRO N° 6
PRONÓSTICO DE VENTAS (MÉTODO DE MÍNIMOS CUADRADOS)

PERIODO	AÑO	Y (VENTAS)	X	XY	X ²
1	2007	\$ 477,943.89	-1	\$ (477,943.89)	1
2	2008	\$ 548,042.70	0	\$ -	0
3	2009	\$ 628,230.40	1	\$ 628,230.40	1
TOTALES		\$ 1654,216.99	0	\$ 150,286.51	2

En función de las fórmulas mencionadas se obtiene:

$$a = \$1,654,216.99 / 3 = \mathbf{\$551,405.66} \quad b = \$150,286.51 / 2 = \mathbf{\$75,143.26}$$

En el año 2010, es decir para x = 2 (coeficiente que le correspondería al año 2010), las ventas serían:

$$\text{Ecuación de la recta: } y = a + bx$$

$$\text{Sustituyendo } y = \$551,405.66 + \$75,143.26 \times 2 = \mathbf{\$701,692.17}$$

Se utiliza el mismo procedimiento para los demás años.

CUADRO N° 7
VENTAS PROYECTADAS

PERIODO	AÑO	Y (VENTAS PROYECTADAS)	X	TASA DE OCUPACIÓN
4	2010	\$ 701,692.17	2	61.62%
5	2011	\$ 776,835.43	3	68.22%
6	2012	\$ 851,978.68	4	74.81%
7	2013	\$ 927,121.94	5	81.41%
8	2014	\$ 1002,265.19	6	88.01%
9	2015	\$ 1077,408.45	7	94.61%

A: \$ 551,405.66

B: \$ 75,143.26

Tomando como parámetro la proyección de ventas las cuales se realizan por el método de mínimos cuadrados, los demás supuestos tienen relación con los resultados históricos de la empresa y sobre todo con la eficiencia de la administración y control de los costos y gastos.

A continuación se presentan las proyecciones de los estados financieros sin tomar en cuenta el proyecto de inversión, bajo las condiciones antes mencionadas

CUADRO N° 8

ESTADO DE RESULTADOS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INGRESOS						
1 Proyección de ventas	\$ 701,692.17	\$ 776,835.43	\$ 851,978.68	\$ 927,121.94	\$ 1002,265.19	\$ 1077,408.45
Incremento en ventas	11.69%	10.71%	9.67%	8.82%	8.11%	7.50%
2 Condiciones de venta:						
A crédito	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
A contado	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
COSTOS						
3 Proyección de Costos	\$ 392,947.62	\$ 450,564.55	\$ 503,519.40	\$ 556,273.16	\$ 610,379.50	\$ 661,528.79
Relación % entre costo de ventas y ventas	56.00%	58.00%	59.10%	60.00%	60.90%	61.40%
GASTOS DE OPERACIÓN						
4 Proyección de Gastos de venta	\$ 101,745.37	\$ 111,087.47	\$ 124,388.89	\$ 138,141.17	\$ 152,344.31	\$ 166,998.31
Relación % entre gastos de venta y ventas	14.50%	14.30%	14.60%	14.90%	15.20%	15.50%
5 Proyección de G. de administración	\$ 70,169.22	\$ 79,237.21	\$ 88,605.78	\$ 98,274.93	\$ 108,244.64	\$ 118,514.93
Relación % entre gastos administración y ventas	10.00%	10.20%	10.40%	10.60%	10.80%	11.00%
6 Proyección de Partidas no monetarias Depreciación	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42
Relación % entre depreciación y ventas	13.13%	11.86%	10.81%	9.94%	9.19%	8.55%
7 Condiciones de compra:						
A crédito	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
A contado	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS						
8 Otros:						
+Otros Ingresos Gravados	\$ 45,609.99	\$ 46,610.13	\$ 46,858.83	\$ 49,137.46	\$ 51,115.52	\$ 52,793.01
	6.50%	6.00%	5.50%	5.30%	5.10%	4.90%
GASTOS FINANCIEROS						
9 Gastos Financieros	\$ 74,450.50	\$ 73,799.37	\$ 72,418.19	\$ 71,388.39	\$ 70,158.56	\$ 69,492.84
Relación % entre gastos financieros y ventas	10.61%	9.50%	8.50%	7.70%	7.00%	6.45%
10 Cálculo de Reservas de capital						
Reservas de capital al inicio del período	\$ 1,076.72	\$ 2,188.11	\$ 3,353.23	\$ 4,598.73	\$ 6,003.58	\$ 7,413.47
Reserva legal del período	\$ 1,111.39	\$ 1,165.12	\$ 1,245.50	\$ 1,404.85	\$ 1,409.89	\$ 1,508.79
Limite del capital social	\$ 204,400.00	\$ 204,400.00	\$ 204,400.00	\$ 204,400.00	\$ 204,400.00	\$ 204,400.00
	\$ 1,111.39	\$ 1,165.12	\$ 1,245.50	\$ 1,404.85	\$ 1,409.89	\$ 1,508.79
Reservas de capital al final del período	\$ 2,188.11	\$ 3,353.23	\$ 4,598.73	\$ 6,003.58	\$ 7,413.47	\$ 8,922.26

CUADRO N° 9

BALANCE GENERAL	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Inversión en capital de trabajo						
11 Política de Créditos y Cobros						
Saldo inicial en Cuentas por cobrar	\$ 19,261.41	\$ 17,527.88	\$ 17,002.05	\$ 16,491.99	\$ 15,997.23	\$ 15,517.31
-Cuentas incobrables a liquidar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo inicial de Cuentas por cobrar netas	\$ 19,261.41	\$ 17,527.88	\$ 17,002.05	\$ 16,491.99	\$ 15,997.23	\$ 15,517.31
Ventas a crédito	\$ 49,118.45	\$ 58,262.66	\$ 68,158.29	\$ 78,805.36	\$ 90,203.87	\$ 102,353.80
Menos Cobros	\$ 50,851.98	\$ 58,788.49	\$ 68,668.36	\$ 79,300.12	\$ 90,683.78	\$ 102,819.32
Saldo final de Cuentas por cobrar	\$ 17,527.88	\$ 17,002.05	\$ 16,491.99	\$ 15,997.23	\$ 15,517.31	\$ 15,051.79
Inversiones a Largo Plazo						
12 Política de Inversiones en Activos Fijos						
Inversión inicial en Bienes inmuebles no depreciables	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00
Inversión inicial en Bienes inmuebles depreciables	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22
Inversión inicial en Bienes muebles	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53
Financiamiento de capital de trabajo						
13 Política de cuentas por pagar						
Saldo inicial adeudado a terceros	\$ 49,965.40	\$ 47,467.13	\$ 45,093.77	\$ 44,642.84	\$ 44,196.41	\$ 43,754.44
Compras a crédito	\$ 78,589.52	\$ 90,112.91	\$ 100,703.88	\$ 111,254.63	\$ 122,075.90	\$ 132,305.76
Gastos a crédito	\$ 34,382.92	\$ 38,064.94	\$ 42,598.93	\$ 47,283.22	\$ 52,117.79	\$ 57,102.65
Menos pagos	\$ (115,470.71)	\$ (130,551.20)	\$ (143,753.75)	\$ (158,984.28)	\$ (174,635.65)	\$ (189,845.95)
Saldo final adeudado a terceros	\$ 47,467.13	\$ 45,093.77	\$ 44,642.84	\$ 44,196.41	\$ 43,754.44	\$ 43,316.90
14 Préstamos bancarios a corto plazo						
Saldo inicial de préstamos bancarios a Corto plazo	\$ 46,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Préstamos para inversión real e intangible	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros préstamos contratados	\$ 46,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pago de préstamos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo Final de préstamos bancarios a Corto plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
15 Otros pasivos corrientes						
Saldo inicial	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Incrementos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pagos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo final	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Financiamiento a Largo Plazo						
16 Préstamos bancarios a Largo plazo						
Saldo inicial de préstamos bancarios a Largo plazo	\$ 524,783.75	\$ 498,544.56	\$ 472,305.37	\$ 446,066.18	\$ 419,826.99	\$ 393,587.80
Préstamos para inversión real e intangible	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros préstamos contratados	\$ 26,239.19	\$ 26,239.19	\$ 26,239.19	\$ 26,239.19	\$ 26,239.19	\$ 26,239.19
Pago de préstamos	\$ 498,544.56	\$ 472,305.37	\$ 446,066.18	\$ 419,826.99	\$ 393,587.80	\$ 367,348.61
Saldo Final de préstamos bancarios a Largo plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
17 Cuentas y documentos por pagar a largo plazo						
Saldo inicial	\$ 84,090.74	\$ 83,590.74	\$ 83,090.74	\$ 82,590.74	\$ 82,090.74	\$ 81,590.74
Incrementos	\$ 4,500.00	\$ 5,500.00	\$ 6,500.00	\$ 7,500.00	\$ 8,500.00	\$ 9,500.00
Pagos	\$ 5,000.00	\$ 6,000.00	\$ 7,000.00	\$ 8,000.00	\$ 9,000.00	\$ 10,000.00
Saldo final	\$ 83,590.74	\$ 83,090.74	\$ 82,590.74	\$ 82,090.74	\$ 81,590.74	\$ 81,090.74
18 Otras obligaciones a largo plazo						
Saldo inicial	\$ 90,900.00	\$ 86,400.00	\$ 81,900.00	\$ 77,400.00	\$ 72,900.00	\$ 68,400.00
Incrementos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pagos	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00
Saldo final	\$ 86,400.00	\$ 81,900.00	\$ 77,400.00	\$ 72,900.00	\$ 68,400.00	\$ 63,900.00
19 Emisión de acciones						
Capital Social al inicio del período	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00
Capital Social al final del período	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00
20 Política de dividendos / utilidades retenidas						
Utilidades retenidas al inicio del período	\$ 5,700.36	\$ 16,429.13	\$ 27,225.52	\$ 38,835.09	\$ 51,245.59	\$ 65,243.95
Incremento en utilidades retenidas por inversión en AñoC	\$ 10,728.77	\$ 10,796.39	\$ 11,609.57	\$ 12,410.50	\$ 13,998.36	\$ 14,048.54
+Utilidades retenidas del ejercicio anterior	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financiamiento con utilidades retenidas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo final de utilidades retenidas	\$ 16,429.13	\$ 27,225.52	\$ 38,835.09	\$ 51,245.59	\$ 65,243.95	\$ 79,292.49
Inversión en capital de trabajo -Otras cuentas						
21 Otros activos no corrientes						
Saldo inicial	\$ 1,993.12	\$ 1,943.12	\$ 1,893.12	\$ 1,843.12	\$ 1,793.12	\$ 1,743.12
Aumentos	\$ 250.00	\$ 300.00	\$ 350.00	\$ 400.00	\$ 450.00	\$ 500.00
Disminuciones	\$ 300.00	\$ 350.00	\$ 400.00	\$ 450.00	\$ 500.00	\$ 550.00
Saldo final	\$ 1,943.12	\$ 1,893.12	\$ 1,843.12	\$ 1,793.12	\$ 1,743.12	\$ 1,693.12
22 Política de efectivo y equivalentes						
Saldo Inicial	\$ 60,354.27	\$ 86,420.54	\$ 158,270.94	\$ 232,909.29	\$ 309,284.06	\$ 385,703.68
+Ventas a contado, cobros, ingresos y prestamos.	\$ 753,535.69	\$ 829,471.39	\$ 905,847.57	\$ 984,254.16	\$ 1,062,360.63	\$ 1,140,166.98
-Compras de contado y todos los desembolsos de efectivo	\$ (727,469.42)	\$ (757,621.00)	\$ (831,209.22)	\$ (907,879.39)	\$ (985,941.02)	\$ (1,062,672.95)
Saldo Final de Efectivo	\$ 86,420.54	\$ 158,270.94	\$ 232,909.29	\$ 309,284.06	\$ 385,703.68	\$ 463,197.71

2.2.6 Estados financieros proforma

Estados financieros proforma son los que contienen, en todo o en parte, uno o varios supuestos o hipótesis con el fin de mostrar cuál sería la situación financiera o los resultados de las operaciones si éstos acontecieran.

Estado de resultados proyectado

El estado de resultados proyectado presenta las pérdidas o ganancias generadas por la empresa, en un período de tiempo determinado.

En estas proyecciones, se detallan las ventas netas, el costo de los artículos o servicios vendidos, los gastos administrativos y de venta, los gastos financieros de los préstamos, el impuesto sobre la renta y las utilidades netas de la empresa.

Los cálculos hechos en el estado de resultados servirán para conocer los márgenes sobre ventas, la carga administrativa expresada como porcentaje de las ventas y la utilidad neta sobre ventas.

Balance general proyectado

El balance general proyectado muestra los activos totales que representan las propiedades y pasivos totales las obligaciones de la empresa.

A diferencia del estado de resultados, el balance refleja lo que existe en la empresa al día del cierre contable, a través de las proyecciones se evalúan los cambios en las principales cuentas de activo, pasivo y patrimonio, como son las cuentas por cobrar, propiedad, planta y equipo, cuentas por pagar, préstamos bancarios, etc.

2.2.7 Estados financieros proforma sin proyecto

A continuación se presentan los estados financieros de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., proyectados a seis años sin considerar el proyecto de inversión.

Estos incluyen el año 2010 para efectos de presentación y base del siguiente año, ya que el proyecto se pretende iniciar en el año 2011, estos datos serán la base para conocer la

situación financiera y los resultados de las operaciones consolidadas (sin proyecto más el proyecto).

CUADRO N° 10
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Estados Financieros	Proforma Sin Proyecto					
Estado de Resultados	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Ventas por Servicios	\$ 701,692.17	\$ 776,835.43	\$ 851,978.68	\$ 927,121.94	\$ 1002,265.19	\$ 1077,408.45
- Costos por Servicios	\$ 392,947.62	\$ 450,564.55	\$ 503,519.40	\$ 556,273.16	\$ 610,379.50	\$ 661,528.79
Utilidad Bruta	\$ 308,744.56	\$ 326,270.88	\$ 348,459.28	\$ 370,848.78	\$ 391,885.69	\$ 415,879.66
- Gastos de Administración Monetarios	\$ 70,169.22	\$ 79,237.21	\$ 88,605.78	\$ 98,274.93	\$ 108,244.64	\$ 118,514.93
- Gastos de Ventas Monetarios	\$ 101,745.37	\$ 111,087.47	\$ 124,388.89	\$ 138,141.17	\$ 152,344.31	\$ 166,998.31
- Depreciación	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42	\$ 92,112.42
Gastos de Operación	\$ 264,027.00	\$ 282,437.10	\$ 305,107.09	\$ 328,528.51	\$ 352,701.37	\$ 377,625.66
Utilidad de Operación	\$ 44,717.55	\$ 43,833.78	\$ 43,352.19	\$ 42,320.26	\$ 39,184.32	\$ 38,254.00
+Otros Ingresos Gravados	\$ 45,609.99	\$ 46,610.13	\$ 46,858.83	\$ 49,137.46	\$ 51,115.52	\$ 52,793.01
Utilidad antes de Intereses	\$ 90,327.55	\$ 90,443.91	\$ 90,211.02	\$ 91,457.72	\$ 90,299.85	\$ 91,047.02
-Gastos Financieros	\$ 74,450.50	\$ 73,799.37	\$ 72,418.19	\$ 71,388.39	\$ 70,158.56	\$ 69,492.84
Utilidad antes de Reserva e Impuestos	\$ 15,877.05	\$ 16,644.54	\$ 17,792.83	\$ 20,069.33	\$ 20,141.28	\$ 21,554.17
- Reserva Legal	\$ 1,111.39	\$ 1,165.12	\$ 1,245.50	\$ 1,404.85	\$ 1,409.89	\$ 1,508.79
Utilidad antes de Impuestos	\$ 15,877.05	\$ 15,479.42	\$ 16,547.33	\$ 18,664.48	\$ 18,731.39	\$ 20,045.38
Impuesto sobre la Renta	\$ 3,969.26	\$ 3,869.86	\$ 4,136.83	\$ 4,666.12	\$ 4,682.85	\$ 5,011.34
Utilidad Neta	\$ 10,796.39	\$ 11,609.57	\$ 12,410.50	\$ 13,998.36	\$ 14,048.54	\$ 15,034.03

En base a los supuestos del cuadro No 8, el estado de resultados proforma del hotel en relación a las ventas, muestra un margen bruto sobre ventas promedio del 41% en seis años que comprende del año 2010 al 2015, mientras que las utilidades de operación reflejan un promedio del 5%. La utilidad neta presenta una media incremental de \$ 847.53 por año.

CUADRO N° 11
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Estados Financieros	Proforma Sin Proyecto					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Balance General						
Efectivo y Equivalentes	\$ 86,420.54	\$ 158,270.94	\$ 232,909.29	\$ 309,284.06	\$ 385,703.68	\$ 463,197.71
Cuentas por Cobrar Clientes-Neto	\$ 17,527.88	\$ 17,002.05	\$ 16,491.99	\$ 15,997.23	\$ 15,517.31	\$ 15,051.79
Activo Corriente	\$ 103,948.42	\$ 175,272.98	\$ 249,401.27	\$ 325,281.29	\$ 401,220.99	\$ 478,249.50
Inversiones en Propiedades						
Terrenos	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00
Edificios	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22
Inversiones en Bienes Muebles	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53
- Depreciación acumulada	\$ 606,463.10	\$ 698,575.52	\$ 790,687.94	\$ 882,800.36	\$ 974,912.78	\$ 1,067,025.20
Otros Activos no Corrientes	\$ 1,943.12	\$ 1,893.12	\$ 1,843.12	\$ 1,793.12	\$ 1,743.12	\$ 1,693.12
Activo no Corriente	\$ 1,532,739.77	\$ 1,440,577.35	\$ 1,348,414.93	\$ 1,256,252.51	\$ 1,164,090.09	\$ 1,071,927.67
Activos Totales	\$ 1,636,688.19	\$ 1,615,850.33	\$ 1,597,816.20	\$ 1,581,533.80	\$ 1,565,311.08	\$ 1,550,177.17
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 47,467.13	\$ 45,093.77	\$ 44,642.84	\$ 44,196.41	\$ 43,754.44	\$ 43,316.90
Préstamos Bancarios a CP	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Pasivos Corrientes	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Pasivo Corriente	\$ 48,467.13	\$ 46,093.77	\$ 45,642.84	\$ 45,196.41	\$ 44,754.44	\$ 44,316.90
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 83,590.74	\$ 83,090.74	\$ 82,590.74	\$ 82,090.74	\$ 81,590.74	\$ 81,090.74
Préstamos Bancarios a LP	\$ 498,544.56	\$ 472,305.37	\$ 446,066.18	\$ 419,826.99	\$ 393,587.80	\$ 367,348.61
Otras Obligaciones a LP	\$ 86,400.00	\$ 81,900.00	\$ 77,400.00	\$ 72,900.00	\$ 68,400.00	\$ 63,900.00
Pasivo no Corriente	\$ 668,535.30	\$ 637,296.11	\$ 606,056.92	\$ 574,817.73	\$ 543,578.54	\$ 512,339.35
Pasivos Totales	\$ 717,002.43	\$ 683,389.88	\$ 651,699.76	\$ 620,014.14	\$ 588,332.98	\$ 556,656.25
Capital Social	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00
Reserva Legal	\$ 2,188.11	\$ 3,353.23	\$ 4,598.73	\$ 6,003.58	\$ 7,413.47	\$ 8,922.26
Perdidas Acumuladas	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)
Utilidades Acumuladas	\$ 16,429.13	\$ 27,225.52	\$ 38,835.09	\$ 51,245.59	\$ 65,243.95	\$ 79,292.49
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	\$ 10,796.39	\$ 11,609.57	\$ 12,410.50	\$ 13,998.36	\$ 14,048.54	\$ 15,034.03
Patrimonio	\$ 919,685.76	\$ 932,460.45	\$ 946,116.45	\$ 961,519.66	\$ 976,978.09	\$ 993,520.91
Pasivo y Patrimonio	\$ 1,636,688.19	\$ 1,615,850.33	\$ 1,597,816.20	\$ 1,581,533.80	\$ 1,565,311.08	\$ 1,550,177.16

De acuerdo a las proyecciones del cuadro No 9 aplicadas al balance general proforma del hotel, se observa una disminución promedio por año en los activos del 1% (\$17,302.21), y una media anual en reducción del 5% (\$32,069.24) en los pasivos de la empresa.

Las utilidades acumuladas aumentan de \$16,429.13 del 2010 a \$79,292.49 al 2015. En las cuentas de activos, la más importante es la de activos corrientes, ya que el efectivo muestra una alza promedio anual de 42% (\$75,355.43), es un activo que no genera ninguna rentabilidad, afectando al total de activos.

2.2.8 Proyecciones financieras del proyecto de inversión

Para determinar las proyecciones de ingresos por venta se detallan según los días festivos y el valor promedio por habitación según el siguiente cuadro.

CUADRO N° 12

No. de Habitaciones	Costo por Habitación	Días de Temporadas Altas			Total Días	Totales Anuales
		Semana	Fiestas	Navidad y		
		Santa	Agostinas	Año Nuevo		
8	\$ 65.00	10	10	21	41	\$ 21,320.00

Los supuestos de la proyección del proyecto de inversión están basados en el pronóstico de ventas y la explicación se hace en la cuantificación de los impactos relevantes.

CUADRO N° 13

ESTADO DE RESULTADOS	2011	2012	2013	2014	2015
INGRESOS					
1 Proyección de ventas	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00
Incremento en ventas	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2 Condiciones de venta:					
A crédito	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
A contado	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
COSTOS					
3 Proyección de Costos	\$ 10,340.20	\$ 10,340.20	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60
Relación % entre costo de ventas y ventas	48.50%	48.50%	48.00%	48.00%	48.00%
GASTOS DE OPERACIÓN					
4 Proyección de Gastos de venta	\$ 5,001.67	\$ 5,022.99	\$ 5,044.31	\$ 5,065.63	\$ 5,086.95
Relación % entre gastos de venta y ventas	23.46%	23.56%	23.66%	23.76%	23.86%
5 Proyección de G. de administración	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20
Relación % entre gastos administración y ventas	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
6 Proyección de Partidas no monetarias					
Depreciación	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92
7 Condiciones de compra:					
A crédito	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
A contado	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS					
8 Otros:					
+Otros Ingresos Gravados	\$ 1,066.00	\$ 1,087.32	\$ 1,108.64	\$ 1,129.96	\$ 1,151.28
	5.00%	5.10%	5.20%	5.30%	5.40%
+Otros Ingresos no Gravados	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
-Otros Gastos Deducibles	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
-Otros Gastos no Deducibles	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
GASTOS FINANCIEROS					
9 Gastos Financieros	\$ 1,669.00	\$ 1,224.00	\$ 503.00	\$ 6.00	\$ -
Relación % entre gastos financieros y ventas	7.83%	5.74%	2.36%	0.03%	0.00%
Reservas legal al final del período	\$ 313.32	\$ 657.79	\$ 1,060.19	\$ 1,497.39	\$ 1,935.00

CUADRO N° 14

BALANCE GENERAL	2011	2012	2013	2014	2015
Inversiones a Largo Plazo					
11 Política de Inversiones en Activos Fijos					
Inversión inicial en Bienes muebles	\$ -	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30
Mejoras de Edificios	\$ 13,718.30	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financiamiento de capital de trabajo					
12 Política de cuentas por pagar					
Saldo inicial adeudado a terceros	\$ -	\$ 3,204.34	\$ 3,076.17	\$ 2,953.12	\$ 2,835.00
Compras a crédito	\$ 2,068.04	\$ 2,068.04	\$ 2,046.72	\$ 2,046.72	\$ 2,046.72
Gastos a crédito	\$ 1,042.97	\$ 1,047.24	\$ 1,051.50	\$ 1,055.77	\$ 1,060.03
Menos pagos	\$ 93.33	\$ (3,243.45)	\$ (3,221.27)	\$ (3,220.61)	\$ (3,220.15)
Saldo final adeudado a terceros	\$ 3,204.34	\$ 3,076.17	\$ 2,953.12	\$ 2,835.00	\$ 2,721.60
Financiamiento a Largo Plazo					
13 Préstamos bancarios a Largo plazo					
Saldo inicial de préstamos bancarios a Largo plazo	\$ -	\$ 10,156.25	\$ 5,670.98	\$ 465.00	\$ 0.00
Préstamos para inversión real e intangible	\$ 13,718.30	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros préstamos contratados					
Pago de préstamos	\$ 3,562.05	\$ 4,485.27	\$ 5,205.98	\$ 465.00	\$ -
Saldo Final de préstamos bancarios a Largo plazo	\$ 10,156.25	\$ 5,670.98	\$ 465.00	\$ 0.00	\$ 0.00
14 Política de dividendos / utilidades retenidas					
Utilidades retenidas al inicio del período	\$ -	\$ -	\$ 3,122.02	\$ 6,554.43	\$ 10,564.09
Incremento en utilidades retenidas por inversion en Año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
+Utilidades retenidas del ejercicio anterior	\$ -	\$ 3,122.02	\$ 3,432.41	\$ 4,009.66	\$ 4,356.32
Financiamiento con utilidades retenidas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo final de utilidades retenidas	\$ -	\$ 3,122.02	\$ 6,554.43	\$ 10,564.09	\$ 14,920.41
Inversión en capital de trabajo -Otras cuentas					
15 Política de efectivo y equivalentes					
Saldo Inicial	\$ -	\$ 3,763.55	\$ 3,612.90	\$ 3,381.86	\$ 8,278.16
+Ventas a contado, cobros, ingresos y prestamos.	\$ 22,386.00	\$ 22,407.32	\$ 22,428.64	\$ 22,449.96	\$ 22,471.28
-Compras de contado y todos los desembolsos de efectiv	\$ (18,622.45)	\$ (22,557.97)	\$ (22,659.69)	\$ (17,553.66)	\$ (17,100.65)
Saldo Final de Efectivo	\$ 3,763.55	\$ 3,612.90	\$ 3,381.85	\$ 8,278.16	\$ 13,648.78

2.2.9 Estados financieros proforma del proyecto de inversión

A continuación se presentan los estados financieros de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., proyectados del proyecto de inversión a cinco años del 2011 al 2015, estos datos serán sumados a los estados financieros proforma sin proyecto para conocer la situación financiera y los resultados de las operaciones consolidadas (sin proyecto más el proyecto).

CUADRO N° 15
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Estados Financieros	Proforma del Proyecto de Inversión				
Estado de Resultados	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas por Servicios	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00
- Costos por Servicios	\$ 10,340.20	\$ 10,340.20	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60
Utilidad Bruta	\$ 10,979.80	\$ 10,979.80	\$ 11,086.40	\$ 11,086.40	\$ 11,086.40
- Gastos de Administración Monetarios	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20
- Gastos de Ventas Monetarios	\$ 5,001.67	\$ 5,022.99	\$ 5,044.31	\$ 5,065.63	\$ 5,086.95
- Depreciación	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92
Gastos de Operación	\$ 5,900.79	\$ 5,922.11	\$ 5,943.43	\$ 5,964.75	\$ 5,986.07
Utilidad de Operación	\$ 5,079.01	\$ 5,057.69	\$ 5,142.97	\$ 5,121.65	\$ 5,100.33
+Otros Ingresos Gravados	\$ 1,066.00	\$ 1,087.32	\$ 1,108.64	\$ 1,129.96	\$ 1,151.28
Utilidad antes de Intereses	\$ 6,145.01	\$ 6,145.01	\$ 6,251.61	\$ 6,251.61	\$ 6,251.61
-Gastos Financieros	\$ 1,669.00	\$ 1,224.00	\$ 503.00	\$ 6.00	\$ -
Utilidad antes de Reserva e Impuestos	\$ 4,476.01	\$ 4,921.01	\$ 5,748.61	\$ 6,245.61	\$ 6,251.61
- Reserva Legal	\$ 313.32	\$ 344.47	\$ 402.40	\$ 437.19	\$ 437.61
Utilidad antes de Impuestos	\$ 4,162.69	\$ 4,576.54	\$ 5,346.21	\$ 5,808.42	\$ 5,814.00
Impuesto sobre la Renta	\$ 1,040.67	\$ 1,144.14	\$ 1,336.55	\$ 1,452.11	\$ 1,453.50
Utilidad Neta	\$ 3,122.02	\$ 3,432.41	\$ 4,009.66	\$ 4,356.32	\$ 4,360.50

En base a los supuestos del cuadro No 13, el estado de resultados proforma del hotel en relación a las ventas, muestra un margen bruto sobre ventas promedio del 52% en cinco años que comprende del año 2011 al 2015, mientras que las utilidades de operación reflejan un 24% anual. La utilidad neta presenta un incremento promedio de \$ 309.62 por año.

CUADRO N° 16
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Estados Financieros	Proforma del Proyecto de Inversión				
Balance General	2011	2012	2013	2014	2015
Efectivo y Equivalentes	\$ 3,763.55	\$ 3,612.90	\$ 3,381.86	\$ 8,278.16	\$ 13,648.78
Activo Corriente	\$ 3,763.55	\$ 3,612.90	\$ 3,381.86	\$ 8,278.16	\$ 13,648.78
Inversiones en Propiedades					
Mejoras a Edificios	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30
- Depreciación acumulada	\$ 685.92	\$ 1,371.83	\$ 2,057.75	\$ 2,743.66	\$ 3,429.58
Activo no Corriente	\$ 13,032.39	\$ 12,346.47	\$ 11,660.56	\$ 10,974.64	\$ 10,288.73
Activos Totales	\$ 16,795.94	\$ 15,959.37	\$ 15,042.41	\$ 19,252.80	\$ 23,937.51
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 3,204.34	\$ 3,076.17	\$ 2,953.12	\$ 2,835.00	\$ 2,721.60
Pasivo Corriente	\$ 3,204.34	\$ 3,076.17	\$ 2,953.12	\$ 2,835.00	\$ 2,721.60
Préstamos Bancarios a LP	\$ 10,156.25	\$ 5,670.98	\$ 465.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Pasivo no Corriente	\$ 10,156.25	\$ 5,670.98	\$ 465.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Pasivos Totales	\$ 13,360.60	\$ 8,747.15	\$ 3,418.13	\$ 2,835.00	\$ 2,721.60
Reserva Legal	\$ 313.32	\$ 657.79	\$ 1,060.19	\$ 1,497.39	\$ 1,935.00
Utilidades Acumuladas	\$ -	\$ 3,122.02	\$ 6,554.43	\$ 10,564.09	\$ 14,920.41
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	\$ 3,122.02	\$ 3,432.41	\$ 4,009.66	\$ 4,356.32	\$ 4,360.50
Patrimonio	\$ 3,435.34	\$ 7,212.22	\$ 11,624.28	\$ 16,417.80	\$ 21,215.91
Pasivo y Patrimonio	\$ 16,795.94	\$ 15,959.37	\$ 15,042.41	\$ 19,252.80	\$ 23,937.51

De acuerdo a las proyecciones del cuadro No 14 aplicadas al balance general proforma del hotel, se observa una disminución anual promedio en los activos del 5% (\$876.76) para los años 2012 y 2013 esto debido a la carga económica del préstamo, pero aumentan significativamente en los años 2014 y 2015 con una media de 26% (\$4,447.55). Los pasivos experimentan una disminución promedio del 29% (\$2,659.75). Las utilidades acumuladas aumentan en una media anual de 53% (\$3,730.10).

2.2.10 Cuantificación de los impactos relevantes del proyecto de inversión

1) Proyección de ingresos:

Esta proyección incluye los ingresos por ventas de las habitaciones remodeladas con el proyecto de inversión las cuales son:

CUADRO N° 17

No. de Habitaciones	Costo por Habitación	Días de Temporadas Altas			Total Días	Totales Anuales
		Semana	Fiestas	Navidad y		
		Santa	Agostinas	Año Nuevo		
8	\$ 65.00	10	10	21	41	\$ 21,320.00

Teniendo la misma proyección para todos los años siguientes ya que se presume se mantendrán constantes los precios y el número de habitaciones será la misma.

2) Ventas al crédito y al contado:

La proyección de ventas tendrá un porcentaje del 100% para las ventas de contado para todos los años.

3) La relación porcentual de los costos respecto a las ventas:

En los costos se realizó una mejor gestión para minimizarlos ya que estaban muy altos, se inicia con un porcentaje de 48.50% para el año 2011 mostrando un comportamiento casi constante para los siguientes años. (En el año 2012 será 48.50%, en los años 2013, 2014 y finalmente en el 2015 serán de 48%, alcanzando el punto más bajo de los costos). Para la realización de estas estimaciones se requerido la intervención de un especialista.

4) Relación porcentual de los gastos respecto a las ventas:

La relación porcentual de los gastos de ventas para el año 2011 es del 23.46%, con un incremento de 0.10% para todos los años siguientes, estos gastos serán el pago de la

contratación de una empleada de servicio nueva y pagos de luz y agua en forma proporcional a las habitaciones del proyecto.

Los gastos de administración serán del 1% para todos los años ya solo será para pagos proporcionales de servicios básicos.

5) Impacto anual de las partidas no monetarias:

El impacto en las partidas no monetarias se da a raíz de un incremento en la depreciación por \$685.92; del proyecto de inversión los cuales amortizarán el pago de impuestos fiscales.

6) Otros Ingresos:

Los otros ingresos fueron determinados por estimación tomando como referencia los ingresos obtenidos en años anteriores de acuerdo a la concesión del restaurante. Se estima que para el año 2011 será del 5% aumentando 0.10% de manera constante para todos los años.

7) El proyecto será financiado por un familiar de la socia mayoritaria con un porcentaje de interés del 15% anual, el préstamo se estima sea para tres años a partir del año 2011. En el primer año los intereses serán de \$1,669.00, para el año 2012 serán \$1,224.00, en el año 2013 será de \$503.00 y el último pago que será en enero del año 2014 por \$6.00. (ver cuadro N° 13 numeral 9 y cuadro N° 15 Gastos Financieros)

8) Como la empresa no tiene una política definida en cuanto al manejo del efectivo con respecto a las inversiones, no se invertirá el efectivo en el transcurso de la proyección.

9) Los activos fijos incrementan con el mismo valor de la inversión del proyecto.

10) Financiamiento: Al realizar el proyecto se debe recurrir al financiamiento ya que con fondos propios no es posible realizar el proyecto, para el año 2011 los pagos serán de \$3,562.05, en el año 2012 ascenderán a \$4,485.27, en el 2013 de \$5,205.98 y el último saldo de la deuda será en el mes de enero de 2014 por \$465.00. (ver cuadro N° 14 numeral 13)

2.2.11 Flujo de efectivo libre

Son los flujos provenientes de las actividades de operación (ingresos, costos y gastos) generados por la inversión inicial de un proyecto y que están disponibles, es decir libres para ser distribuidos entre los acreedores (financiamiento ajeno: pago de capital y amortización de la deuda). Existen dos métodos para estructurar los flujos de efectivo libre los cuales son:

1. Reflejando las partidas no monetarias.
2. Reflejando escudo fiscal.

Flujo de efectivo libre del proyecto de inversión

Flujo de efectivo libre operativo

Basado en los estados financieros proforma del proyecto se obtiene el flujo de efectivo libre el cual consiste en determinar los flujos de efectivo para los años del 2011 al 2015 con la particularidad de separar las partidas no monetarias de los gastos.

CUADRO N° 18
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Flujo de Efectivo Libre Operativo del Proyecto de Inversión

Estado de Resultados	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas por Servicios	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00
- Costos por Servicios	\$ 10,340.20	\$ 10,340.20	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60
- Gastos de Administración	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20
- Gastos de Ventas	\$ 5,001.67	\$ 5,022.99	\$ 5,044.31	\$ 5,065.63	\$ 5,086.95
- Partidas no monetarias	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92
Utilidad antes de Impuesto	\$ 5,079.01	\$ 5,057.69	\$ 5,142.97	\$ 5,121.65	\$ 5,100.33
Impuestos	\$ 1,269.75	\$ 1,264.42	\$ 1,285.74	\$ 1,280.41	\$ 1,275.08
Utilidad Neta	\$ 3,809.26	\$ 3,793.27	\$ 3,857.23	\$ 3,841.24	\$ 3,825.25
+ Partidas no monetarias	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92	\$ 685.92
+/- Variación en el capital de trabajo (Ac-Pc)	\$ 559.21	\$ 536.73	\$ 428.74	\$ 5,443.16	\$ 10,927.19
Flujo de Efectivo Libre Operativo	\$ 5,054.38	\$ 5,015.91	\$ 4,971.88	\$ 9,970.31	\$ 15,438.35

Método Alternativo para determinar el flujo de efectivo libre

En el método alternativo para determinar el flujo de efectivo no se hace la separación entre partidas monetarias y no monetarias, pero se detalla el impacto fiscal de las partidas no monetarias en concepto de escudo fiscal.

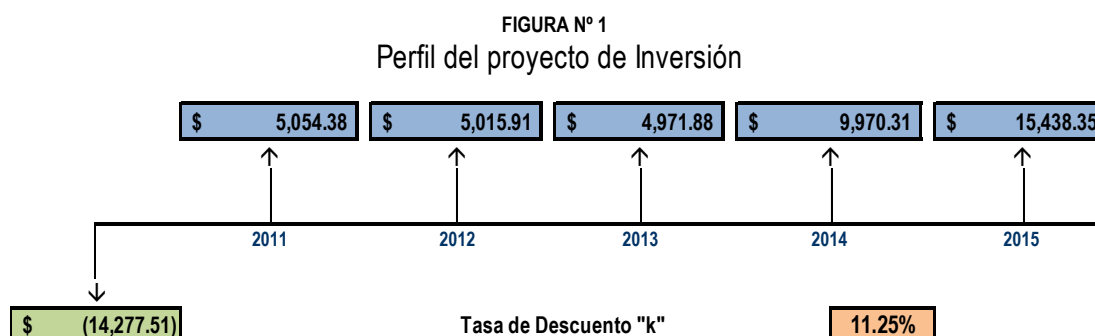
CUADRO N° 19
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"

Método Alternativo para determinar el Flujo de Efectivo Libre del Proyecto de Inversión

Estado de Resultados	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas por Servicios	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00	\$ 21,320.00
- Costos por Servicios	\$ 10,340.20	\$ 10,340.20	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60	\$ 10,233.60
- Gastos de Administración	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20	\$ 213.20
- Gastos de Ventas	\$ 5,001.67	\$ 5,022.99	\$ 5,044.31	\$ 5,065.63	\$ 5,086.95
Utilidad antes de Impuesto	\$ 5,764.93	\$ 5,743.61	\$ 5,828.89	\$ 5,807.57	\$ 5,786.25
Impuestos	\$ 1,441.23	\$ 1,435.90	\$ 1,457.22	\$ 1,451.89	\$ 1,446.56
Utilidad Neta	\$ 4,323.70	\$ 4,307.71	\$ 4,371.67	\$ 4,355.68	\$ 4,339.69
+ Escudo Fiscal	\$ 171.48	\$ 171.48	\$ 171.48	\$ 171.48	\$ 171.48
+/- Variación en el capital de trabajo (Ac-Pc)	\$ 559.21	\$ 536.73	\$ 428.74	\$ 5,443.16	\$ 10,927.19
Flujo de Efectivo Libre Operativo	\$ 5,054.38	\$ 5,015.91	\$ 4,971.88	\$ 9,970.31	\$ 15,438.35

Perfil del proyecto de inversión

El perfil del proyecto de inversión puede representarse mediante un diagrama de flujo de efectivo.



Los componentes que integran el perfil son:

Inversión inicial incremental (\$14,277.51, se coloca en el momento cero)

Flujos de efectivo (2011=\$5,054.38; 2012=\$5,015.91; 2013=\$4,971.88; 2014=\$9,970.31; 2015=\$15,438.35, se ubican a partir del momento uno, y representan los ingresos menos egresos)

En el grafico se indica con unas flechas hacia abajo el desembolso inicial y las flechas hacia arriba reflejan los flujos de efectivo del proyecto durante un periodo determinado.

2.2.12 Formulación del proyecto de inversión

La remodelación de las habitaciones del hotel, tendrá un costo inicial por un valor de \$13,718.30, según el siguiente detalle.

CUADRO N° 20
HOTELERA EL PARAISO, S.A. DE C.V.
REMODELACIÓN DE OCHO HABITACIONES

INSUMOS	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD TOTAL	PRECIO UNITARIO	TOTAL
MATERIALES Y ACCESORIOS				\$ 10,734.30
CAMAS	UNIDAD	8	\$ 645.00	\$ 5,160.00
ROPA DE CAMA	UNIDAD	16	\$ 60.00	\$ 960.00
ALFOMBRAS	METROS	8	\$ 220.00	\$ 1,760.00
PLANCHADOR	UNIDAD	8	\$ 45.00	\$ 360.00
PLANCHA	UNIDAD	8	\$ 45.00	\$ 360.00
LAMPARAS DE NOCHE	UNIDAD	16	\$ 47.00	\$ 752.00
PINTURA	GALONES	18	\$ 26.90	\$ 484.20
ACCESORIOS PARA PINTAR	UNIDAD	16	\$ 6.13	\$ 98.10
INODORO	UNIDAD	8	\$ 100.00	\$ 800.00
MANO DE OBRA				\$ 2,984.00
REPARACION DE TECHO	METROS	120	\$ 1.50	\$ 180.00
REPARACION DE CIELO FALSO	METROS	120	\$ 1.50	\$ 180.00
REPARACION DE PISO	METROS	8	\$ 15.00	\$ 120.00
REPARACIÓN DE ILUMINACIÓN	UNIDAD	40	\$ 12.00	\$ 480.00
REVISION DE AIRES ACONDICIONADOS	UNIDAD	8	\$ 50.00	\$ 400.00
REPARACION DE DUCHAS	UNIDAD	8	\$ 45.00	\$ 360.00
INSTALACION ELECTRICA	METROS	8	\$ 95.00	\$ 760.00
PINTURA INTERIOR	METROS	120	\$ 0.80	\$ 96.00
PINTURA EXTERIOR	METROS	120	\$ 0.80	\$ 96.00
CAMBIO DE SANITARIOS	UNIDAD	8	\$ 25.00	\$ 200.00
REPARACION DE MESAS DE NOCHE	UNIDAD	16	\$ 7.00	\$ 112.00
INVERSIÓN				\$13,718.30

Inversión Inicial Incremental –FEO

La inversión inicial incremental es la que considera el costo de oportunidad asociado con un activo fijo y el capital de trabajo necesario para ponerlo a trabajar.

Capital de trabajo

Es el exceso o déficit de la entidad representado en los activos corrientes, que se obtendrían después de cancelar todos los pasivos corrientes.

Inversión Inicial Incremental –FEO		
Precio de adquisición Nuevo Activo		\$ 13,718.30
Costo del Activo Fijo		\$ 13,718.30
+/- Cambios en Capital de trabajo neto operativo		\$ 559.21
Incremento en Activos Corrientes	\$ 3,763.55	
Incremento en Pasivos corrientes	\$ 3,204.34	
Inversión Inicial Incremental		\$ 14,277.51

Capital de Trabajo Neto

En el caso de los proyectos de inversión, no se requiere únicamente un desembolso para el costo inicial para realizar el proyecto, también se debe considerar la inversión necesaria en capital de trabajo neto como el efectivo, cuentas por cobrar e inventarios. Esta inversión es relevante para la evaluación del proyecto porque el cambio en estos activos corrientes es el resultado directo de la decisión a cerca del proyecto.

No obstante, también se debe tomar en consideración que los proyectos que requieren de una inversión adicional en activos corrientes también generan flujos de efectivo espontáneos para la empresa. Así mismo, el incremento en las operaciones de la empresa genera también financiamiento espontáneo adicional a través de pasivos acumulados (por ejemplo, impuestos por pagar o sueldos por pagar).

De esta manera, la inversión neta en capital de trabajo resulta de restar los cambios en los pasivos espontáneos al desembolso que se debe realizar para adquirir los activos corrientes adicionales.

Según las proyecciones del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., para remodelar ocho habitaciones incrementará en \$3,763.55 el efectivo y equivalentes. Al mismo tiempo las cuentas por pagar lo harán en \$3,204.34

La inversión en el capital de trabajo neto será de \$559.21 que deberá realizar la empresa, luego de restar al activo corriente los pasivos corrientes, variación de capital de trabajo neto que se ve reflejada en el año 2011 en el flujo de efectivo libre operativo (cuadro No 18).

2.2.13 Fuentes de financiamiento

Es el origen del dinero con el que se pretende realizar el proyecto de inversión. Si se hace a través de un crédito bancario, se detallan las condiciones del préstamo o el avance de las gestiones con las instituciones de financiamiento.

Si se tiene considerado buscar accionistas o socios de la empresa, se refleja el monto que será solicitado, así como las condiciones en que se llevará a cabo.

En el caso de un financiamiento por emisión de acciones, será muy importante para los inversionistas conocer las condiciones para “entrar” y “salir” de la sociedad en un momento determinado, siendo útil exponer a los interesados, la forma en que los accionistas podrán retirar sus fondos de la sociedad.

Fuentes de financiamiento para proyecto de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.

El capital utilizado ha sido aportado por un familiar de la accionista mayoritaria, por \$13,718.30 con una tasa de interés anual que será de 15% aplicada sobre saldos, con un plazo máximo de 36 meses. La cuota de amortización será de \$476.00 mensual de acuerdo a la siguiente tabla.

CUADRO N° 21
TABLA DE AMORTIZACION DE FINANCIAMIENTO

Escriba los valores		Resumen del préstamo	
Importe del préstamo	\$ 13.719,00	Pago programado	\$ 475,57
Interés anual	15,00 %	Número de pagos programados	36
Período del préstamo en años	3	Número real de pagos	36
Número de pagos anuales	12	Total de adelantos	\$ -
Fecha inicial del préstamo	01/01/2011	Interés total	\$ 3.401,25
Pagos extra opcionales	\$ -		

Pago N°	Fecha del pago	Saldo inicial	Pago programado	Pago total	Capital	Intereses	Saldo final
1	01/02/2011	\$ 13.719,00	\$ 475,57	\$ 475,57	\$ 304,09	\$ 171,49	\$ 13.414,91
2	01/03/2011	13.415	476	476	308	168	13.107
3	01/04/2011	13.107	476	476	312	164	12.795
4	01/05/2011	12.795	476	476	316	160	12.480
5	01/06/2011	12.480	476	476	320	156	12.160
6	01/07/2011	12.160	476	476	324	152	11.837
7	01/08/2011	11.837	476	476	328	148	11.509
8	01/09/2011	11.509	476	476	332	144	11.177
9	01/10/2011	11.177	476	476	336	140	10.841
10	01/11/2011	10.841	476	476	340	136	10.501
11	01/12/2011	10.501	476	476	344	131	10.157
12	01/01/2012	10.157	476	476	349	127	9.808
13	01/02/2012	9.808	476	476	353	123	9.455
14	01/03/2012	9.455	476	476	357	118	9.098
15	01/04/2012	9.098	476	476	362	114	8.736
16	01/05/2012	8.736	476	476	366	109	8.370
17	01/06/2012	8.370	476	476	371	105	7.999
18	01/07/2012	7.999	476	476	376	100	7.623
19	01/08/2012	7.623	476	476	380	95	7.243
20	01/09/2012	7.243	476	476	385	91	6.858
21	01/10/2012	6.858	476	476	390	86	6.468
22	01/11/2012	6.468	476	476	397	81	6.071
23	01/12/2012	6.071	476	476	400	76	5.672
24	01/01/2013	5.672	476	476	405	71	5.267
25	01/02/2013	5.267	476	476	410	66	4.857
26	01/03/2013	4.857	476	476	415	61	4.442
27	01/04/2013	4.442	476	476	420	56	4.022
28	01/05/2013	4.022	476	476	425	50	3.597
29	01/06/2013	3.597	476	476	431	45	3.166
30	01/07/2013	3.166	476	476	436	40	2.730
31	01/08/2013	2.730	476	476	441	34	2.289
32	01/09/2013	2.289	476	476	447	29	1.842
33	01/10/2013	1.842	476	476	453	23	1.389
34	01/11/2013	1.389	476	476	458	17	931
35	01/12/2013	931	476	476	466	12	465
36	01/01/2014	465	476	465	461	6	0

2.2.14 Determinación de la tasa de descuento $K=WACC$

El costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), es una medida ponderada de la rentabilidad de la deuda y del capital propio, es decir que contempla el peso dentro de la estructura de capital de la empresa y determina como cada recurso afecta el costo de capital de la misma.

Los ingresos generados son sujetos de pago de impuestos y la deuda genera un escudo fiscal, por lo que se debe considerar el costo de capital contemplando el efecto de los impuestos.

Para este caso, se determina el costo de oportunidad K a partir del WACC tomando los siguientes datos:

$$\text{WACC} = Wd * Kd (1-T)$$

Wd= peso que tiene la deuda (100%)

Kd= costo de la deuda (15%)

T= tasa de impuestos (25%)

$$\text{WACC} = 100 * 0.15 (1 - 0.25)$$

$$\text{WACC} = 11.25\% = K$$

CUADRO N° 22
COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL

Pasivo no Corriente	Monto -\$	Peso -%	Costo -k	WACC=K
Préstamo	\$ 13,718.30	100.00%	15.00%	11.25%
Total de Financiamiento a Largo Plazo	\$ 13,718.30	100.00%		11.25%

Tasa de Impuesto

25%

11.25 % representa el costo de oportunidad de la fuente de financiamiento para el proyecto de inversión, el cual, diluye el costo de capital debido a que el costo de la deuda es menor por la deducción fiscal de los intereses.

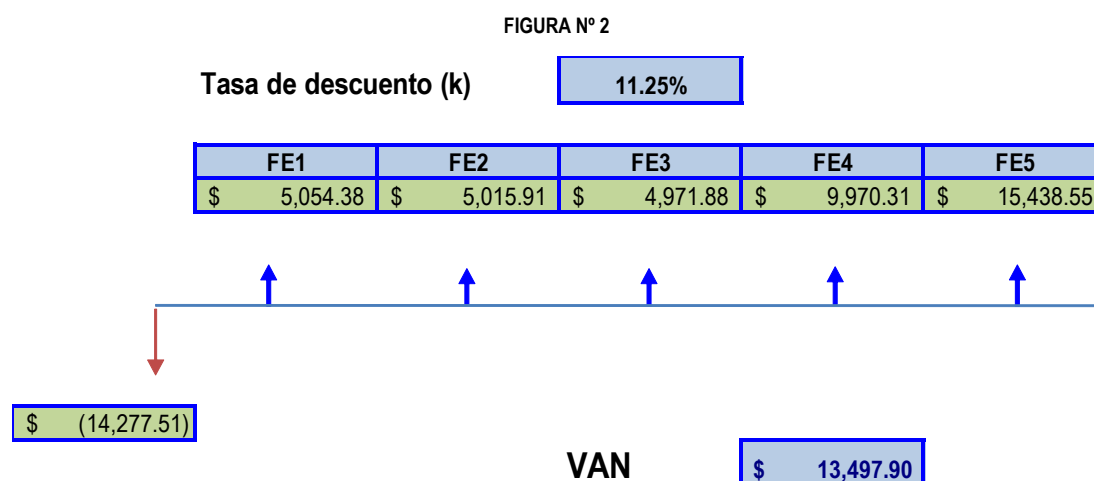
2.2.15 Métodos de evaluación del proyecto de inversión

Valor actual neto (VAN)

Este valor es uno de los más usados para comparar alternativas de inversión, ya que esta cifra indica lo que estaría ganando por participar en el proyecto. El VAN refleja las utilidades generadas por la empresa en el futuro, menos la inversión inicial, valen el día de hoy, es decir el excedente que genera el proyecto, después de descontar el costo del dinero aportado por el inversionista, considerando la tasa de interés conocida, como ajuste por el valor del dinero en el tiempo, ya que las utilidades en el futuro valen menos que las producidas hoy. Comúnmente es la tasa de interés que paga la mejor opción por invertir en el presente.

Un VAN de cero, indica que la empresa genera suficientes utilidades para cubrir la rentabilidad mínima deseada, la cual estará en función del riesgo del proyecto o de las alternativas de inversión que posea. Los valores por encima de cero indican la ganancia que se obtiene por el riesgo de realizar la inversión. Entre mayor es el VAN del proyecto, más atractiva es la inversión; sin embargo, el valor estimado estará en función del número de años con el que se calcule, ya que entre mayor sea el número de años, mayor será el VAN del proyecto.

Valor actual neto del proyecto de inversión

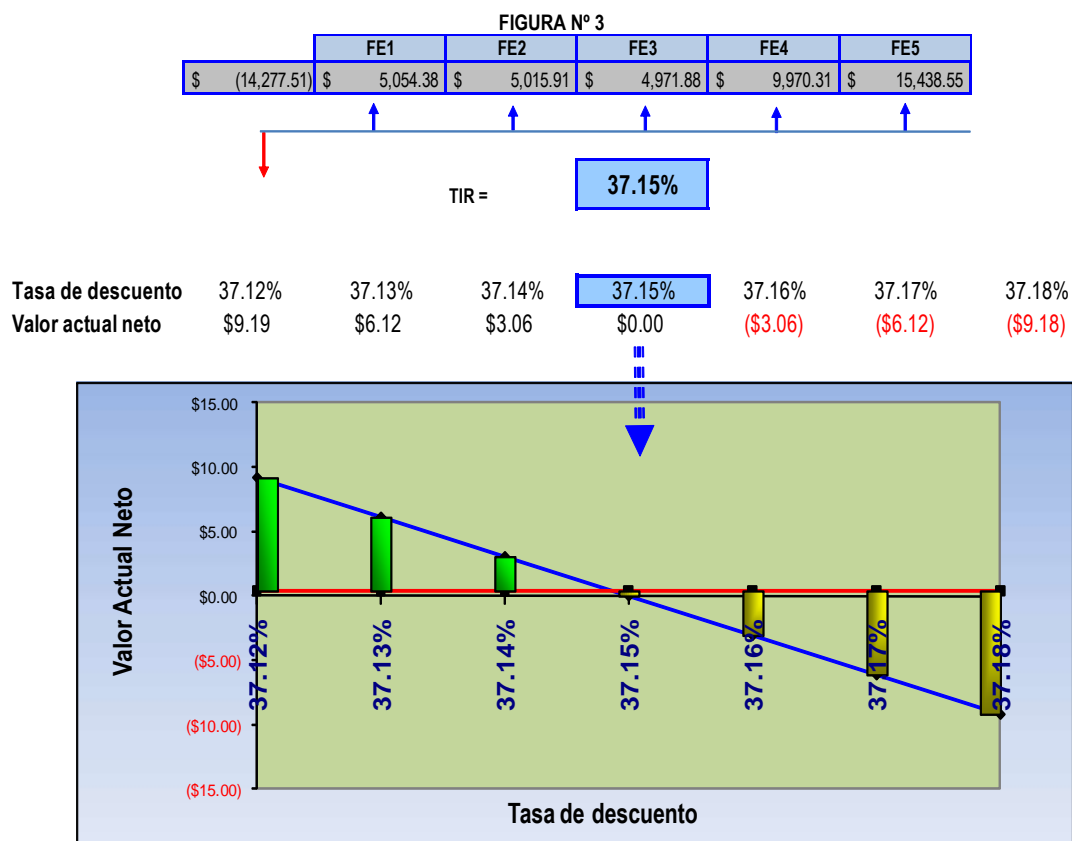


El VAN del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V. indica que el inversionista desea obtener una rentabilidad del 11.25% (tasa de descuento) sobre la inversión inicial, más una ganancia de \$13,497.90 por correr el riesgo de invertir en el proyecto. En general, podría decirse que entre más alto es el valor del VAN, más atractivo es el proyecto.

Tasa interna de retorno (TIR)

La Tasa Interna de retorno (TIR) es la tasa a la cual son descontados los flujos de efectivo de forma tal que los ingresos y los egresos sean iguales; desde el punto de vista matemático la TIR es la tasa a la cual el VAN se hace cero.

Tasa interna de retorno del proyecto de inversión



La TIR del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V. refleja que si el inversionista realizará el proyecto de inversión en este momento y recibiera las ganancias futuras hoy, la rentabilidad que obtendría sería del 37.15%.

En conclusión el proyecto de inversión debe ser aceptado, porque la TIR es superior a la tasa de descuento K ($37.15\% > 11.25\%$), ocasionando que el inversionista se interese en realizar el proyecto.

Período de recuperación (o pay-back)

Indica el número de períodos que son necesarios para que la acumulación de los flujos de efectivo futuros regrese el valor de la inversión inicial incremental. Este es muy utilizado para comparar proyectos, se calcula acumulando los sucesivos flujos de caja hasta que la suma sea igual al desembolso inicial.

Cuando existen flujos negativos los primeros años, es el tiempo que demora en recuperarse la suma de dichos flujos.

Período de recuperación descontado (o pay-back descontado)

Es el número de períodos que son necesarios para que la acumulación de los flujos de efectivo futuros descontados recuperen el valor de la inversión inicial incremental, es decir que tiene en cuenta el costo del dinero, que no es otra cosa que penalizar con una tasa, la mayor o menor lejanía de los flujos de fondos respecto del momento presente.

Pay-back y pay-back descontado del proyecto de inversión

	-FEo	FE1	FE2	FE3	FE4	FE5
	\$ (14,277.51)	\$ 5,054.38	\$ 5,015.91	\$ 4,971.88	\$ 9,970.31	\$ 15,438.55

Año	Flujos Variables				Flujos Variables descontados		
	Flujos	Flujos Acum.			Flujos desc.	Acum.	K= 11.25%
1	\$ 5,054.38	\$ 5,054.38	<--Payback	1	\$ 4,543.26	\$ 4,543.26	<--Payback
2	\$ 5,015.91	\$ 10,070.29	<--Payback	1	\$ 4,052.75	\$ 8,596.01	<--Payback
3	\$ 4,971.88	\$ 15,042.17			\$ 3,610.94	\$ 12,206.95	<--Payback
4	\$ 9,970.31	\$ 25,012.48			\$ 6,508.91	\$ 18,715.87	
5	\$ 15,438.55	\$ 40,451.03			\$ 9,059.55	\$ 27,775.41	
Período de recuperación:			2 años y 309 días	PRDescontado=			3 años y 116 días

El pay-back del proyecto de inversión de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V. muestra que el período de recuperación de la inversión según los flujos acumulados se realizará en dos años con trescientos nueve días, y de acuerdo al pay-back descontado con una tasa de descuento del 11.25 % se espera recuperar la inversión en tres años con ciento dieciséis días.

2.2.16 Estados financieros proforma consolidados (sin proyecto más el proyecto)

Al determinar las proyecciones y la evaluación del proyecto de inversión, y siendo estas favorables para la entidad se procede a conformar los estados financieros proforma de la empresa.

Estos estados financieros son la sumatoria de los estados financieros sin proyecto más los estados financieros del proyecto de inversión en los cuales se muestra los beneficios en administración y control de los costos y gastos, así como el incremento en las ventas obteniendo mayores utilidades.

CUADRO N° 23
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO

Estados Financieros	Consolidados					
Estado de Resultados	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Ventas por Servicios	\$ 701,692.17	\$ 798,155.43	\$ 873,298.68	\$ 948,441.94	\$ 1023,585.19	\$ 1098,728.45
- Costos por Servicios	\$ 392,947.62	\$ 460,904.75	\$ 513,859.60	\$ 566,506.76	\$ 620,613.10	\$ 671,762.39
Utilidad Bruta	\$ 308,744.56	\$ 337,250.68	\$ 359,439.08	\$ 381,935.18	\$ 402,972.09	\$ 426,966.06
- Gastos de Administración Monetarios	\$ 70,169.22	\$ 79,450.41	\$ 88,818.98	\$ 98,488.13	\$ 108,457.84	\$ 118,728.13
- Gastos de Ventas Monetarios	\$ 101,745.37	\$ 116,089.14	\$ 129,411.88	\$ 143,185.48	\$ 157,409.94	\$ 172,085.26
- Depreciación	\$ 92,112.42	\$ 92,798.34	\$ 92,798.34	\$ 92,798.34	\$ 92,798.34	\$ 92,798.34
Gastos de Operación	\$ 264,027.00	\$ 288,337.89	\$ 311,029.20	\$ 334,471.94	\$ 358,666.12	\$ 383,611.73
Utilidad de Operación	\$ 44,717.55	\$ 48,912.79	\$ 48,409.88	\$ 47,463.23	\$ 44,305.97	\$ 43,354.34
+Otros Ingresos Gravados	\$ 45,609.99	\$ 47,676.13	\$ 47,946.15	\$ 50,246.10	\$ 52,245.48	\$ 53,944.29
Utilidad antes de Intereses	\$ 90,327.55	\$ 96,588.92	\$ 96,356.03	\$ 97,709.34	\$ 96,551.46	\$ 97,298.63
-Gastos Financieros	\$ 74,450.50	\$ 75,468.37	\$ 73,642.19	\$ 71,891.39	\$ 70,164.56	\$ 69,492.84
Utilidad antes de Reserva e Impuestos	\$ 15,877.05	\$ 21,120.55	\$ 22,713.84	\$ 25,817.95	\$ 26,386.89	\$ 27,805.78
- Reserva Legal	\$ 1,111.39	\$ 1,478.44	\$ 1,589.97	\$ 1,807.26	\$ 1,847.08	\$ 1,946.40
Utilidad antes de Impuestos	\$ 14,765.65	\$ 19,642.11	\$ 21,123.87	\$ 24,010.69	\$ 24,539.81	\$ 25,859.38
Impuesto sobre la Renta	\$ 3,969.26	\$ 4,910.53	\$ 5,280.97	\$ 6,002.67	\$ 6,134.95	\$ 6,464.84
Utilidad Neta	\$ 10,796.39	\$ 14,731.59	\$ 15,842.91	\$ 18,008.02	\$ 18,404.86	\$ 19,394.53

El estado de resultados proforma consolidado (sin proyecto más el proyecto) del hotel en relación a las ventas, muestra un margen bruto sobre ventas promedio del 41% en seis años que comprende del año 2010 al 2015 mientras que las utilidades de operación presentan una media de 5% anual. La utilidad neta promedia un incremento de \$1,719.63 por año.

CUADRO N° 24
"HOTELERA EL PARAÍSO S.A. DE C.V"
BALANCE GENERAL PROYECTADO

Estados Financieros	Consolidados					
Balance General	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Efectivo y Equivalentes	\$ 86,420.54	\$ 162,034.49	\$ 236,522.19	\$ 312,665.91	\$ 393,981.82	\$ 476,846.48
Cuentas por Cobrar Clientes-Neto	\$ 17,527.88	\$ 17,002.05	\$ 16,491.99	\$ 15,997.23	\$ 15,517.31	\$ 15,051.79
Activo Corriente	\$ 103,948.42	\$ 179,036.54	\$ 253,014.17	\$ 328,663.14	\$ 409,499.13	\$ 491,898.27
Inversiones en Propiedades						
Terrenos	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00	\$ 807,000.00
Edificios	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22	\$ 949,702.22
Inversiones en Bienes Muebles	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53	\$ 380,557.53
Mejoras a Edificios	\$ -	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30	\$ 13,718.30
- Depreciación Acumulada Bienes Muebles	\$ 606,463.10	\$ 698,575.52	\$ 790,687.94	\$ 882,800.36	\$ 974,912.78	\$ 1,067,025.20
- Depreciación acumulada Mejoras a Edificios	\$ -	\$ 685.92	\$ 1,371.83	\$ 2,057.75	\$ 2,743.66	\$ 3,429.58
Otros Activos no Corrientes	\$ 1,943.12	\$ 1,893.12	\$ 1,843.12	\$ 1,793.12	\$ 1,743.12	\$ 1,693.12
Activo no Corriente	\$ 1532,739.77	\$ 1453,609.74	\$ 1360,761.40	\$ 1267,913.07	\$ 1175,064.73	\$ 1082,216.40
Activos Totales	\$ 1636,688.19	\$ 1632,646.27	\$ 1613,775.57	\$ 1596,576.20	\$ 1584,563.86	\$ 1574,114.67
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 47,467.13	\$ 48,298.12	\$ 47,719.01	\$ 47,149.53	\$ 46,589.44	\$ 46,038.50
Otros Pasivos Corrientes	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Pasivo Corriente	\$ 48,467.13	\$ 49,298.12	\$ 48,719.01	\$ 48,149.53	\$ 47,589.44	\$ 47,038.50
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 83,590.74	\$ 83,090.74	\$ 82,590.74	\$ 82,090.74	\$ 81,590.74	\$ 81,090.74
Préstamos Bancarios a LP	\$ 498,544.56	\$ 482,461.62	\$ 451,737.16	\$ 420,291.99	\$ 393,587.80	\$ 367,348.61
Otras Obligaciones a LP	\$ 86,400.00	\$ 81,900.00	\$ 77,400.00	\$ 72,900.00	\$ 68,400.00	\$ 63,900.00
Pasivo no Corriente	\$ 668,535.30	\$ 647,452.36	\$ 611,727.90	\$ 575,282.73	\$ 543,578.54	\$ 512,339.35
Pasivos Totales	\$ 717,002.43	\$ 696,750.48	\$ 660,446.91	\$ 623,432.26	\$ 591,167.98	\$ 559,377.85
Capital Social	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00	\$ 1,022,000.00
Reserva Legal	\$ 2,188.11	\$ 3,666.55	\$ 5,256.52	\$ 7,063.78	\$ 8,910.86	\$ 10,857.26
Perdidas Acumuladas	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)	\$ (131,727.87)
Utilidades Acumuladas	\$ 16,429.13	\$ 27,225.52	\$ 41,957.11	\$ 57,800.02	\$ 75,808.04	\$ 94,212.90
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	\$ 10,796.39	\$ 14,731.59	\$ 15,842.91	\$ 18,008.02	\$ 18,404.86	\$ 19,394.53
Patrimonio	\$ 919,685.76	\$ 935,895.79	\$ 953,328.67	\$ 973,143.95	\$ 993,395.89	\$ 1,014,736.82
Pasivo y Patrimonio	\$ 1,636,688.20	\$ 1,632,646.27	\$ 1,613,775.59	\$ 1,596,576.21	\$ 1,584,563.86	\$ 1,574,114.68

En el balance general proforma consolidado (sin proyecto más el proyecto) del hotel, se observa una disminución promedio por año en los activos del 1% (\$12,514.71) y los pasivos se reducen con una media anual de 5% (\$31,524.92).

Las utilidades acumuladas aumentan de \$16,429.13 del 2010 a \$94,212.90 al 2015. En las cuentas de activos, la más importante es la de activos corrientes, ya que el efectivo muestra una alza promedio anual del 43% (\$78,085.19), es un activo que no genera ninguna rentabilidad, afectando al total de activos.

2.2.17 Cuantificación de los impactos relevantes consolidados

1) Proyección de ingresos:

Pronóstico de ventas: la proyección sin proyecto se realizó bajo el método de mínimos cuadrados obteniendo los siguientes resultados.

CUADRO N° 25

Años	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas	\$ 701,692.17	\$ 776,835.43	\$ 851,978.68	\$ 927,121.94	\$ 1002,265.19	\$ 1077,408.45
% de Crecimiento	11.69%	10.71%	9.67%	8.82%	8.11%	7.50%

La siguiente proyección incluye los ingresos por ventas de las habitaciones remodeladas con el proyecto de inversión las cuales son:

CUADRO N° 26

No. de Habitaciones	Costo por Habitación	Días de Temporadas Altas			Total Días	Totales Anuales
		Semana Santa	Fiestas Agostinas	Navidad y Año Nuevo		
8	\$ 65.00	10	10	21	41	\$ 21,320.00

Teniendo como proyección final consolidada la siguiente:

CUADRO N° 27

Años	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas	\$ 701,692.17	\$ 798,155.43	\$ 873,298.68	\$ 948,441.94	\$ 1023,585.19	\$ 1098,728.45
% de Crecimiento	11.69%	13.75%	9.41%	8.60%	7.92%	7.34%

Se puede apreciar el incremento en las ventas para el año 2011 de \$96,463.20 equivalente al 13.75% con respecto al año 2010.

En el año 2012 la diferencia en las ventas es de \$75,143.26 con respecto al año 2011 y \$171,606.51 con el año 2010

De forma porcentual para el año 2012 las ventas aumentan un 9.41% con respecto al 2011 y un 24.46% con el 2010.

2) Ventas al crédito y al contado:

La proyección de ventas en relación a la política adoptada por la empresa es conservadora, debido al volumen de sus ventas, el porcentaje para las ventas de contado para el año 2011 es de 97.87%, para el año 2012 es 98.11%, y para el año 2013 es de 98.31%, en el año 2014 será de 98.48% y para el año 2015 será de 98.63%.

Puede notarse que la entidad no ofrece mucho crédito por lo que el efectivo y equivalente será alto.

3) La relación porcentual de los costos respecto a las ventas:

Los costos totales es la sumatoria de los costos sin proyecto y con proyecto, para el año 2011 es de 57.89% para el año 2012 los costos incrementan a 58.95%, en el 2013 aumentan a 59.82%, en el año 2014 subirá a 60.70%, y para el año 2015 tendrá su punto más alto de 61.19%.

Esto significa que los costos aumentan pero en menor proporción que el incremento en las ventas.

4) Relación porcentual de los gastos respecto a las ventas:

La relación porcentual de los gastos de ventas monetarios para el año 2011 es 14.54% y 14.82% para el año 2012.

Los gastos de administración para el año 2011 son de 9.95% y 10.17% para el año 2012.

Al comparar estos porcentajes de gastos con los porcentajes históricos se observa una clara disminución, esto es consecuencia de la buena gestión y administración de los gastos.

5) Impacto anual de las partidas no monetarias:

El impacto en las partidas no monetarias se da raíz de un incremento en la depreciación por \$685.92; del proyecto de inversión.

2.2.18 Diagnóstico de la evaluación financiera del Proyecto de Inversión

Las conclusiones que se derivan de la aplicación de las técnicas de evaluación financiera del proyecto de inversión se presentan a continuación:

La inversión inicial incremental determinada para la remodelación de ocho habitaciones de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., fue de \$14,277.51, siguiendo los parámetros de las ventas por la prestación de servicios, generará un VAN de \$13,497.90 y una TIR de 37.15%, todo ello a una tasa de descuento de 11.25%, en tanto, al pay-back el período de recuperación ocurrirá entre el segundo y tercer año, y según el pay-back descontado sería entre el tercer y cuarto año de iniciado el proyecto.

Por todo lo anterior, se puede concluir que el proyecto de inversión es factible desde el punto de vista de técnico, legal, ambiental, de mercado y financieramente. Afirmando que sería viable y rentable a demás de ser una excelente oportunidad para generar ganancias sobre lo invertido. Entre los principales beneficios que se obtendrían con la remodelación se encuentran los siguientes:

1. Mayor Capacidad instalada en temporadas altas.
2. Aumento de los ingresos ordinarios.
3. Satisfacción del cliente.

BIBLIOGRAFÍA

Alemán Castro y otros. Año 1992. "Diagnóstico y recomendaciones del área administrativa financiera" Universidad de El Salvador, Facultad de Ciencias Económicas.

Baca Urbina, Gabriel. Año 2005. Quinta edición Evaluación de proyectos. Editorial Mac Graw Hill, México.

Calderón López, William Antonio y otros. Año 2008. Guía metodológica para el diagnóstico financiero enfocado a la mediana empresa de la industria dedicada a la elaboración de productos de panadería en el área metropolitana de San Salvador, Universidad de El Salvador, Facultad de Ciencias Económicas.

Cañas Martínez, Balbino Sebastián. Año 2006. Cuarta edición Manual para formulación, evaluación y ejecución de proyectos. Editorial e imprenta UES, El Salvador.

Editores S.A. Año 1998. Manual de técnicas gerenciales, Colombia.

Fornos Gómez, Manuel de Jesús. Año 2008. Primera edición Administración Financiera I, Una Introducción. Editorial Ediciones Contables, El Salvador.

Gallegher, Timothy J. y Andrew. Año 2001. Segunda edición Administración Financiera, Prentice Umay.

International Accounting Standards Board (IASB). Año 2010. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

International Accounting Standards Board (IASB). Año 2009. Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Mendoza Orantes, Ricardo. Año 2010. Quincuagésima edición Recopilación de Leyes Tributarias. Editorial Jurídica Salvadoreña.

Sapag Chain, Nassir y Sapag Chain, Reynaldo. Año 1994. Preparación y Evaluación de proyectos Editorial McGraw-Hill, México.

<http://www.cnr.gob.sv>, Centro Nacional de Registro.

<http://www.digestic.org.sv>, Dirección General de Estadísticas Y Censo.

<http://www.mh.gob.sv>, Ministerio de Hacienda.

Índice de anexos

Anexo A: Resumen de la metodología utilizada

Anexo B: Conclusiones y recomendaciones importantes de la investigación

Anexo C: Tabulación y análisis de la información recolectada

Anexo D: Listado de hoteles en el departamento de San Salvador

Resumen de la metodología utilizada

Tipo de investigación y estudio

La realización objetiva del diagnóstico financiero, llevará a la entidad a identificar su problemática mediante procesos de análisis, deducción y descripción sobre la condición o situación de la empresa, por lo cual, para la investigación se utilizaron los siguientes métodos.

a. Analítico

El método de análisis, partiendo de recopilar y descomponer la información con el propósito de analizar e identificar las relaciones que existen entre sí, y de esa forma se detectaron aquellos elementos significativos para el diagnóstico financiero.

b. Deductivo

Consistió en el procedimiento, mediante el cual se desarrollaron procesos lógicos adecuados, empezando de lo general hasta llegar a obtener conclusiones particulares. Desagregando todos aquellos elementos analizados del diagnóstico financiero, para tener una visión clara de los mismos, y ayuden a la administración de la empresa a tomar decisiones acertadas, en especial la gerencia general.

c. Descriptivo

Debido a la falta de herramientas, métodos y técnicas que sirvan de apoyo a la gerencia general, para conocer la situación en que se encuentra la entidad y en función de proporcionar un diagnóstico y pronóstico financiero adecuado, y contribuya en la toma de decisiones acertadas, se selecciono el método descriptivo.

Problema Observado

La falta de un diagnóstico financiero para la empresa Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., afecta la toma de decisiones y la evaluación de los proyecto de inversión.

Objetivos de la investigación

General

Proporcionar a la gerencia general de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., un diagnóstico financiero como herramienta para la toma de decisiones a corto plazo, y un pronóstico financiero enfocado a la generación de ingresos mediante el incremento ocupacional de las instalaciones del Hotel.

Específicos

- Determinar en base a la información de la compañía un diagnóstico financiero adecuado para toma de decisiones de la entidad.
- Evaluar un proyecto de inversión de remodelación de ocho habitaciones en mal estado para generar ingresos futuros.
- Realizar proyección de ventas sin la alternativa de inversión y con la opción de la remodelación de las habitaciones.

Utilidad social

La realización del diagnóstico y pronóstico financiero ayudará a la administración financiera de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V., a tomar decisiones acertadas en su operatividad, pero especialmente a la gerencia general porque le permitirá realizar una evaluación periódica de la situación financiera en que se encuentra la entidad.

Universo y muestra

Universo

Para desarrollar el trabajo de investigación, se determinó como universo 53 hoteles del departamento de San Salvador, de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección General de Estadísticas y Censos (Digestyc)

Muestra

De acuerdo al universo conformado por 53 hoteles, se procedió a determinar el tamaño de la muestra sujeta a investigación, utilizando la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot \infty/2 \cdot pqN}{e^2 (N-1) + Z^2 \cdot \infty/2 \cdot pq}$$

Donde:

n: Tamaño de la muestra.

Z: Valor crítico que corresponde a un coeficiente de confianza

1- ∞ : Nivel de confianza

p: Probabilidad poblacional de ocurrencia

q: (1-p) Probabilidad poblacional de no ocurrencia

N: Total de universo

e: Error muestral máximo admisible de acuerdo a Z

Procedimiento del Cálculo

Donde:

$$Z_{\infty/2} = 1.96$$

$$1 - \infty = 0.95$$

$$p = 0.90$$

$$q = 0.10$$

$$N = 53$$

$$e = 0.10$$

$$n = \frac{Z^2_{\infty/2} pqN}{e^2 (N-1) + Z^2_{\infty/2} pq}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.90) (0.10) (53)}{(0.10)^2 (52) + (1.96)^2 (0.90) (0.10)}$$

$$n = \frac{18.324432}{0.865744}$$

$$n = 21.16610915$$

$$n \approx 21 \text{ Hoteles}$$

Unidades de análisis

Las unidades de análisis son las siguientes:

- El contador de la empresa, ya que es el encargado de proporcionar la información financiera a la gerencia.

- b. El gerente general, que se encarga de la obtención, asignación y uso óptimo de los fondos, en las más favorables condiciones.

Técnicas empleadas

La investigación se basó en la información obtenida en lo que respecta al tema de estudio, por lo que es importante explicar el proceso que debe seguirse para la recopilación de esta.

a. Investigación bibliográfica

Se realizó una revisión de la literatura relacionada con el tema de investigación, de la cual se seleccionó la información más relevante para sustentar teóricamente el estudio.

Se utilizaron fuentes de información primaria como son libros, trabajos de graduación, ponencias de seminarios, diferentes fuentes bibliográficas y páginas Web.

b. Investigación de campo

Para efectos de recolectar la información conforme al tipo de estudio seleccionado se incluyó la investigación de campo, la cual se realizó aplicando técnicas de recolección de información, obteniendo un entendimiento y un juicio de aquellos elementos que inciden en la toma de decisiones.

Procesamiento de la información

El cuestionario empleado en la investigación, se realizó con un total de diecinueve preguntas, las cuales se enfocaron a obtener información financiera de las empresas hoteleras del departamento de San Salvador. Los datos recolectados de los cuestionarios fueron codificados y preparados para su análisis en una matriz de datos, los cuales se procesó en una hoja electrónica de Excel.

Diagnóstico de la investigación

En la investigación realizada a los contadores de las empresas del sector hotelero del departamento de San Salvador, se logró determinar la relación existente entre el profesional contable y el análisis financiero, cada uno de ellos está consciente de la influencia que tiene su trabajo en las decisiones que se toman en la entidad.

El contador como tal puede desempeñarse en diversas áreas y tener diferentes responsabilidades, pero cada una de estas depende de la formación académica y el nivel de

experiencia en la área financiera, de los resultados obtenidos en cuanto al nivel académico el 71% respondió que son graduados en la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública, seguido de un 29% que son bachilleres comerciales con opción contador. Carreras afines como la de Licenciatura en Administración de Empresas y/o Estudiantes de Contaduría Pública, los hoteles no reporta demanda en dicho cargo comparado con las otras categorías. El nivel de experiencia reflejó que el 10% se encuentra en el rango de 1 a 3 años, un 14% está dentro de los 3 a 5 años, y el que mayor porcentaje obtuvo fue el rango de 5 a 10 años con un 48%, y un 29% los que tienen más de 10 años de experiencia laboral, prestando los servicios en el área contable.

En relación a lo anterior, la mayoría de hoteles tiene contadores con aptitudes necesarias para desempeñarse en el cargo, y responder ante los cambios globales, con la capacidad de armonizar prácticas contables locales e internacionales, ya que el rol del contador esta cambiando y no es solamente el registro, sino además el análisis de la información.

El contador tiene claro la relación existente entre la contabilidad y el análisis financiero, dependiendo este último de los registros contables actualizados, el 100% afirmo que con esta acción proporcionan la información financiera adecuada y oportuna a la gerencia general.

Con la entrada en vigencia de las Normas de Contabilidad en El Salvador, es necesario que los estados financieros se elaboren de acuerdo a dichas normas, el 100% de los encuestados respondieron que sí elaboran los estados financieros de acuerdo a normas contables, el 24% utiliza Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), el 5% lo hace en base a Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) y en igual porcentaje para NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y el 67% restante contesto Otros es decir utilizan las Normas Contables Financieras (NCF) y Normas Internacionales Financieras (NIF).

Es importante que los hoteles estén cumpliendo con la normativa técnica y legal en la elaboración de los estados financieros, reflejando la realidad de sus operaciones, ya que la calidad y utilidad del análisis financiero depende en gran medida de esto.

A demás el 62% de los contadores de las empresas del sector hotelero tiene dentro de sus funciones comparar posibles cambios de un período a otro financieramente, en cambio el 38% contesto que no realiza comparaciones, de este porcentaje el 25% respondió que no

existe una política en la empresa siendo esta la causa del por qué no lo hace, un 38% contestó que no se hace un análisis financiero, y el otro 38% respondió que no existe un interés en realizarlo. Ninguno de los encuestados consideró que fueran otras causas o que no se presentan a tiempo. Pero sí considera el 100% que la información que proporcionan es de utilidad para la empresa, ya que ninguno respondió lo contrario.

El análisis financiero es una herramienta utilizada en las finanzas y el 57% de los contadores lo ha realizado al hotel alguna vez, mientras el 43% respondió que en ninguna ocasión han tenido la oportunidad de hacerlo. Del 57% que contestaron que sí han realizado un análisis financiero, el 13% lo hizo de forma horizontal, el 33% de forma vertical, y las razones financieras que han sido las más utilizadas por los contadores con un 53%.

Sin embargo aunque en alguna ocasión han realizado un análisis financiero no son en su mayoría los encargados de realizarlo, y es por ello que al cuestionar a los contadores sobre el conocimiento con exactitud que tienen acerca de la liquidez de la empresa actualmente, la capacidad de endeudamiento, y la rentabilidad fueron precisos al responder, reflejando que un 33% sí conoce cada una de ellas, mientras un 67% dijo no saber cuáles son en estos momentos.

En cuanto a los proyectos de inversión a futuro de los hoteles, el acceso a este tipo de información es bastante restringido para los contadores, ya que solo el 38% conocen que la empresa tiene dentro de sus planes realizar proyectos de inversión, caso contrario al 62% que no conocen si están dentro de los planes de la entidad. Los que respondieron que sí, el 25% cree que será buena la evolución económica de la empresa para afrontar dicha inversión, el 13% respondió que será regular, y un 63% desconocen cómo será la evolución económica. Cabe mencionar que ante tales circunstancias se debe estar preparado conociendo los métodos de evaluación y tener la capacidad de aplicarlos en los proyectos de inversión en los hoteles.

Es importante destacar que el 100% de los contadores del sector encuestados respondieron que sí aplicarían razones financieras a fin de juzgar la razonabilidad de las tendencias de la empresa, de los cuales el 42% aplicaría razones de liquidez, razones de endeudamiento y rentabilidad es del 29% para cada una. Además el 86% creen que un análisis financiero

podría ayudar a tomar decisiones para revertir tendencias económicas negativas, en cambio el 14% contestó que no podría ayudar.

Dentro de la investigación, una parte importante es considerar la aceptación que tendría la propuesta, y de esta forma justificar el trabajo realizado, tal es el caso que el 100% de las personas encuestadas que desempeñan el cargo de contador de las empresas del sector hotelero, consideran que sí es necesario utilizar un documento que les permita conocer la situación financiera actual, que respalde la toma de decisiones de la entidad.

Conclusiones y recomendaciones importantes de la investigación

Conclusiones

A partir de la investigación realizada y en base al diagnóstico financiero y la evaluación del proyecto de inversión de remodelación de ocho habitaciones en mal estado realizado a “Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V.”, se presentan las siguientes conclusiones:

- 1) El conjunto de herramientas aplicadas anteriormente, ayudará a los gerentes de Hotelera El Paraíso, S.A. de C.V conocer la situación actual y tomar decisiones adecuadas respondiendo a las necesidades u oportunidades del negocio, para incrementar la demanda de sus servicios y desarrollarse con éxito en el sector hotelero.
- 2) A través del proyecto de inversión la empresa tendría mayor capacidad instalada en temporadas altas, aumentando las ventas y por consiguiente generando mayores ingresos, brindando un servicio de calidad y de satisfacción al cliente.
- 3) La actividad turística en El Salvador genera importantes ingresos para el sector hotelero, y a la vez experimentan diferentes etapas de desarrollo determinadas por el crecimiento de su demanda, así como por la situación económica. El contador debe estar preparado ante cambios globales y es de mucha importancia trabajar con herramientas gerenciales adquiridas en la formación, a fin de presentar un documento que permita conocer la situación financiera actual, para efectos de proyectos de inversión en una empresa, que a futuro logre generar ingresos y potenciar la competitividad.

Recomendaciones

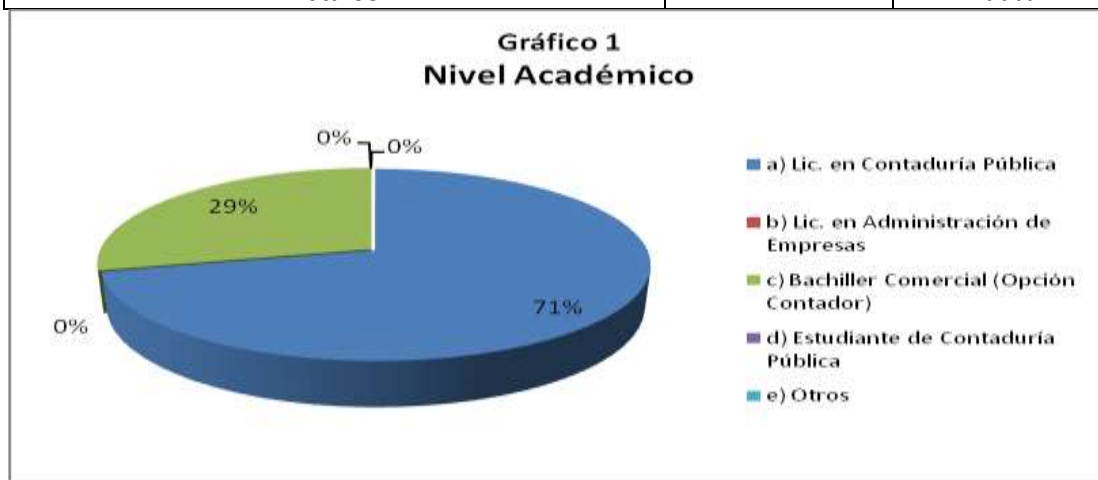
En espera de contribuir al desarrollo del sector hotelero y del profesional contable, de acuerdo al estudio realizado y a las conclusiones obtenidas se recomienda lo siguiente:

- 1) En vista de la importancia que tiene el diagnóstico financiero en el ramo hotelero, para conocer el funcionamiento de la entidad y sustentar las diferentes decisiones en el futuro que le permitan progresar económicamente, es necesario tener un mejor control en el uso de los recursos y que estos sean aprovechados de forma eficiente para lograr resolver los problemas que impiden el crecimiento y desarrollo del hotel.
- 2) De acuerdo a la evaluación financiera del proyecto de inversión, este traería beneficios al hotel y a sus promotores ya que obtendrían la rentabilidad deseada, por lo que es recomendable tomar en cuenta los resultados de este estudio.
- 3) Debido al rol que desempeña el profesional contable y ante los cambios financieros constantes en las empresas, se sugiere utilizar el trabajo de investigación como fundamento para realizar un análisis financiero para la toma de decisiones especialmente en los proyectos de inversión, y sirva en el ejercicio de su profesión.

Tabulación y análisis de la información recolectada

Pregunta 1: ¿Cuál es el nivel académico que usted tiene?

Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Lic. en Contaduría Pública	15	71%
b) Lic. en Administración de Empresas	0	0%
c) Bachiller Comercial (Opción Contador)	6	29%
d) Estudiante de Contaduría Pública	0	0%
e) Otros	0	0%
Totales	21	100%



Análisis: El Nivel Académico del 71% de las personas encuestadas que desempeñan el cargo de contador de las empresas del sector hotelero, respondieron que son graduados en la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública, seguido de un 29% que son bachilleres comerciales con opción contador. En cuanto a carreras afines como la de Licenciatura en Administración de Empresas y Estudiantes de Contaduría Pública, los Hoteles no reporta demanda en dicho cargo comparado con las otras categorías.

Pregunta 2: ¿Cuál es su nivel de experiencia?

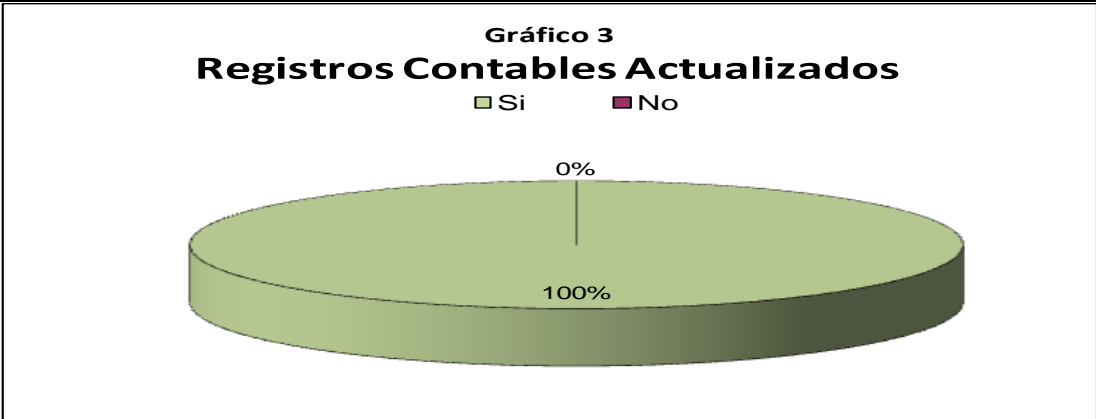
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
1-3años	2	10%
3-5años	3	14%
5-10años	10	48%
Más de 10años	6	29%
Totales	21	100%



Análisis: De acuerdo a los resultados obtenidos el nivel de experiencia de los contadores de las empresas hoteleras, reflejó que el 10% se encuentra en el rango de 1 a 3 años, un 14% esta dentro de los 3 a 5 años, y el que mayor porcentaje obtuvo fue el rango de 5 a 10 años con un 48%, seguido de los que tienen más de 10 años de experiencia laboral, prestando los servicios en el área de la contaduría pública.

Pregunta 3: ¿Lleva al día los registros contables de la entidad, con el fin de proporcionar la información financiera adecuada y oportuna a la gerencia general?

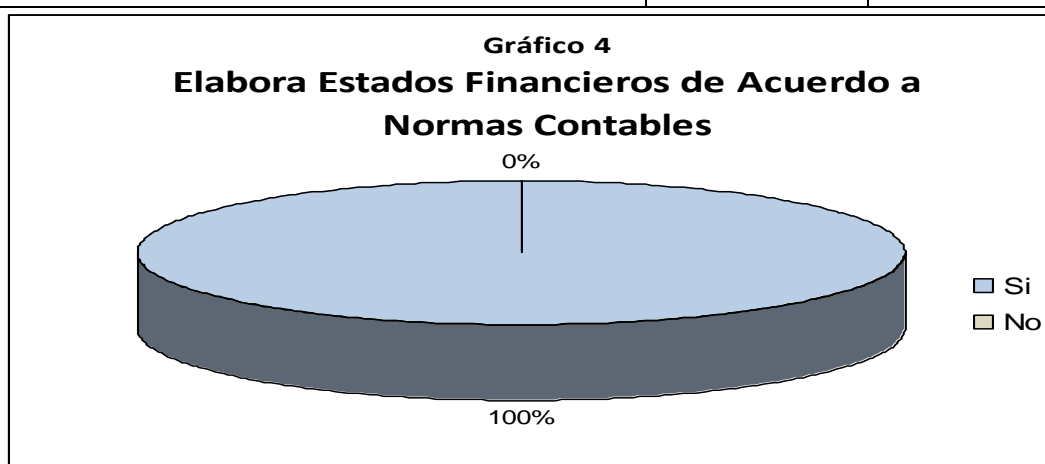
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	21	100%
No	0	0%
Totales	21	100%



Análisis: El total de los contadores de los hoteles encuestados coincidieron en que los registros contables se encuentran actualizados, el 100% afirmó que con esta acción proporcionan la información financiera adecuada y oportuna a la gerencia general.

Pregunta 4: ¿Elabora sus estados financieros de acuerdo a Normas Contables?

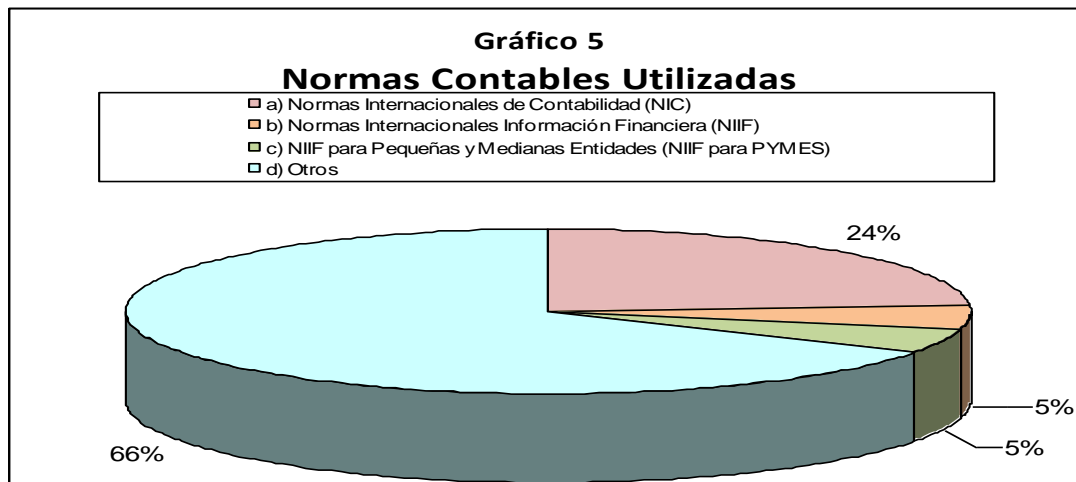
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	21	100%
No	0	0%
Totales	21	100%



Análisis: Los estados financieros que son presentados por los contadores de diferentes hoteles, muestra que el 100% contestó que si utilizan las Normas Contables para su elaboración.

Pregunta 5: Si la respuesta anterior es sí. ¿Que Normas Contables son utilizadas?

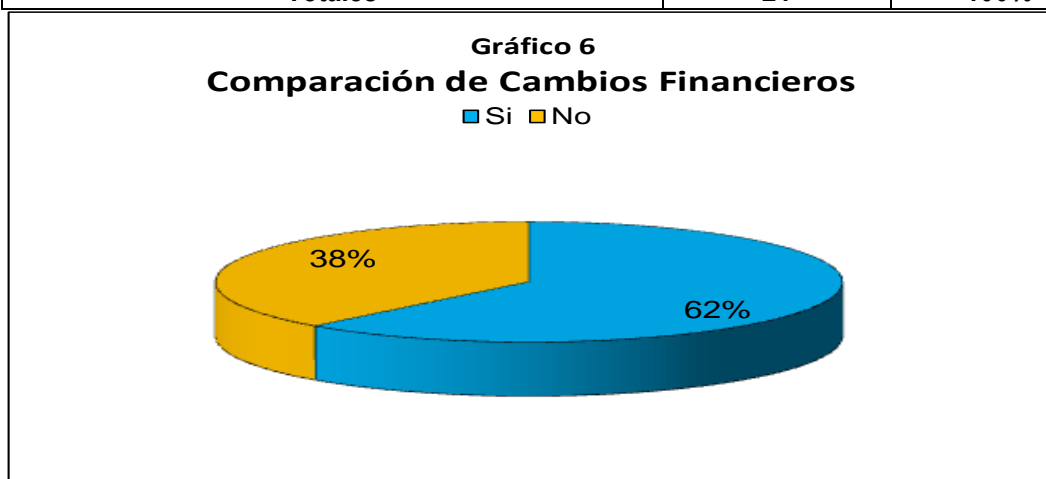
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	5	24%
b) Normas Internacionales Información Financiera (NIIF)	1	5%
c) NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)	1	5%
d) Otros	14	67%
Totales	21	100%



Análisis: En relación al 100% de los encuestados que respondieron que sí elaboran los estados financieros de acuerdo a normas contables, el 24% utiliza Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), el 5% lo hace en base a Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) y en igual porcentaje para NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y el 67% contestaron Otros.

Pregunta 6: ¿Compara posibles cambios de un período a otro financieramente?

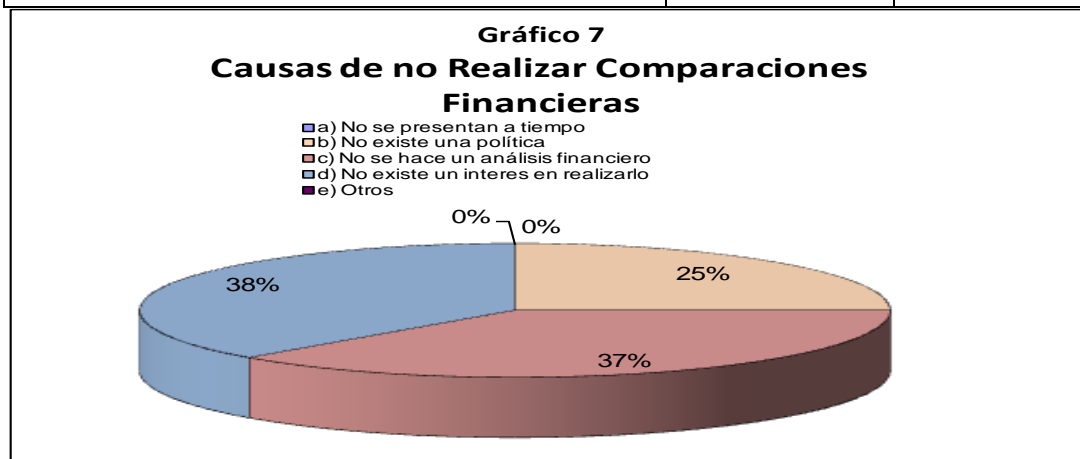
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	13	62%
No	8	38%
Totales	21	100%



Análisis: El 62% de los contadores respondió que sí compara posibles cambios de un período a otro financieramente, en cambio el 38% contestó que no realiza comparaciones.

Pregunta 7: Si la respuesta anterior es negativa. ¿Cuáles son las causas del por que no lo hace?

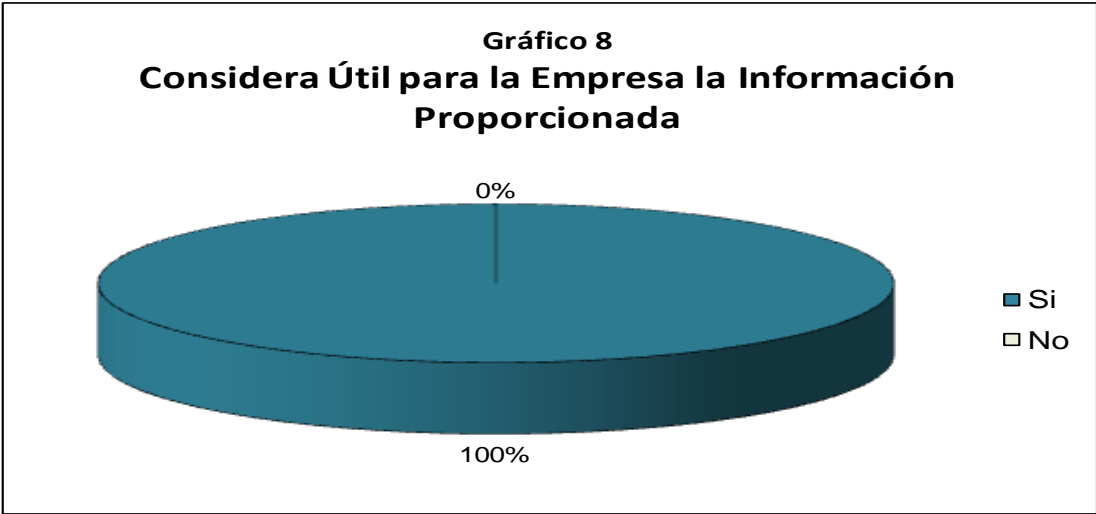
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) No se presentan a tiempo	0	0%
b) No existe una política	2	25%
c) No se hace un análisis financiero	3	38%
d) No existe un interes en realizarlo	3	38%
e) Otros	0	0%
Totales	8	100%



Análisis: De acuerdo al 38% de los contadores que no comparan posibles cambios de un período a otro financieramente, el 25% respondió que no existe una política en la empresa siendo esta la causa del por que no lo hace, un 38% contestó que la causa es porque no se hace un análisis financiero, y otro 38% respondió que no existe un interes en realizarlo. Ninguno de los encuestados considero que fueran otras causas o que no se presentan a tiempo.

Pregunta 8: ¿Usted considera que la información que proporciona, es de utilidad para la empresa?

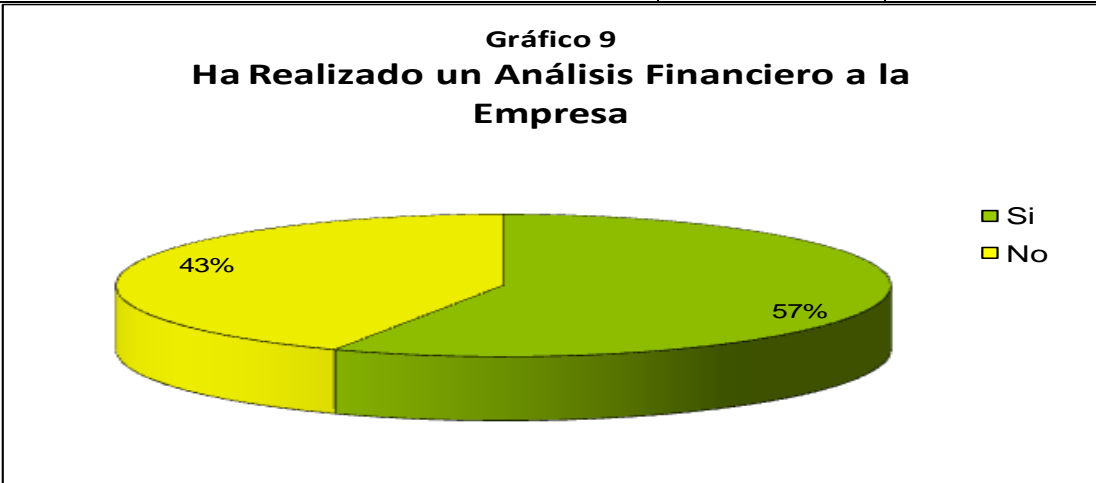
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	21	100%
No	0	0%
Totales	21	100%



Análisis: El 100% de los contadores de los hoteles encuestados, consideran que la información que proporcionada es de utilidad para la empresa, y ninguno respondió lo contrario.

Pregunta 9: ¿Ha realizado un análisis financiero a la empresa alguna vez?

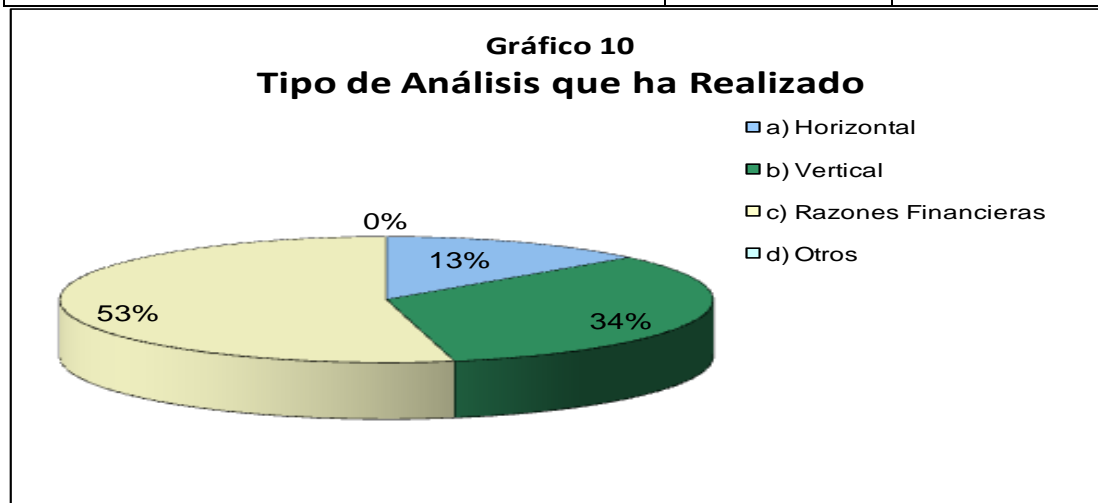
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	12	57%
No	9	43%
Totales	21	100%



Análisis: El 57% contestó que si ha realizado un análisis financiero a la empresa alguna vez, mientras el 43% de los contadores respondió que en ninguna ocasión han tenido la oportunidad de poder realizarlo.

Pregunta 10: Si la respuesta anterior es sí. ¿Que tipo de análisis ha realizado?

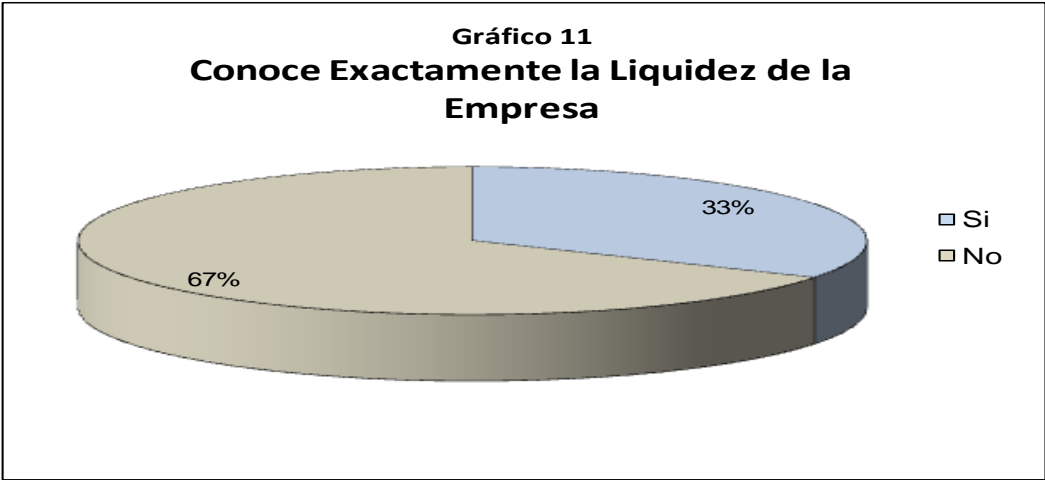
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Horizontal	2	13%
b) Vertical	5	33%
c) Razones Financieras	8	53%
d) Otros	0	0%
Totales	15	100%



Análisis: Tomando en cuenta al 57% que contestaron que si han realizado un análisis financiero a la empresa alguna vez, el 13% lo hizo de forma horizontal, el 33% de forma vertical, y las razones financieras que han sido las mas utilizadas por los contadores con un 53%.

Pregunta 11: ¿Conoce exactamente la liquidez que tiene la empresa actualmente?

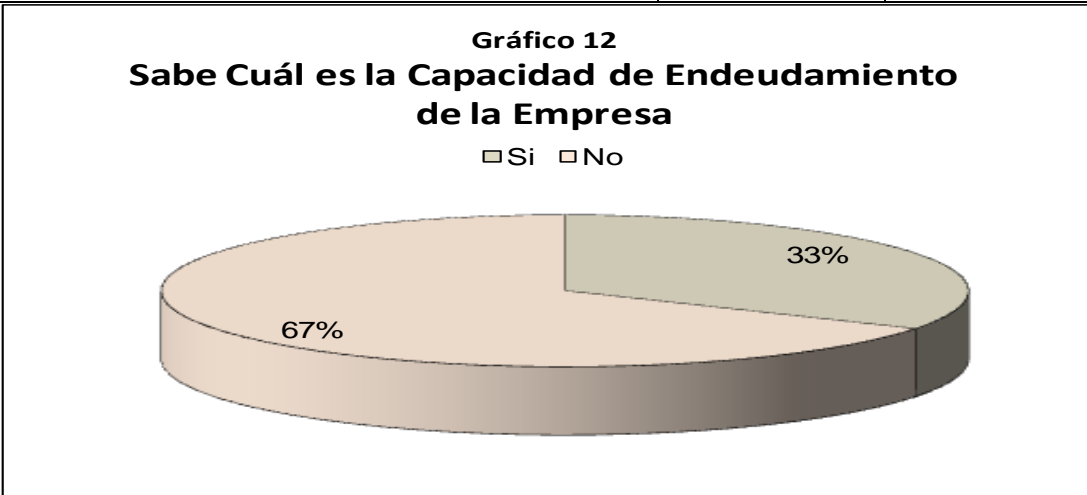
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	7	33%
No	14	67%
Totales	21	100%



Análisis: Los resultados al cuestionar a los contadores públicos sobre el conocimiento con exactitud que tienen a cerca de la liquidez de la empresa actualmente, el 33% respondió que si conoce la liquidez a la fecha, mientras un 67% dijo no saber la liquidez del hotel.

Pregunta 12: ¿Sabe cuál es la capacidad de endeudamiento que tiene la empresa en estos momentos?

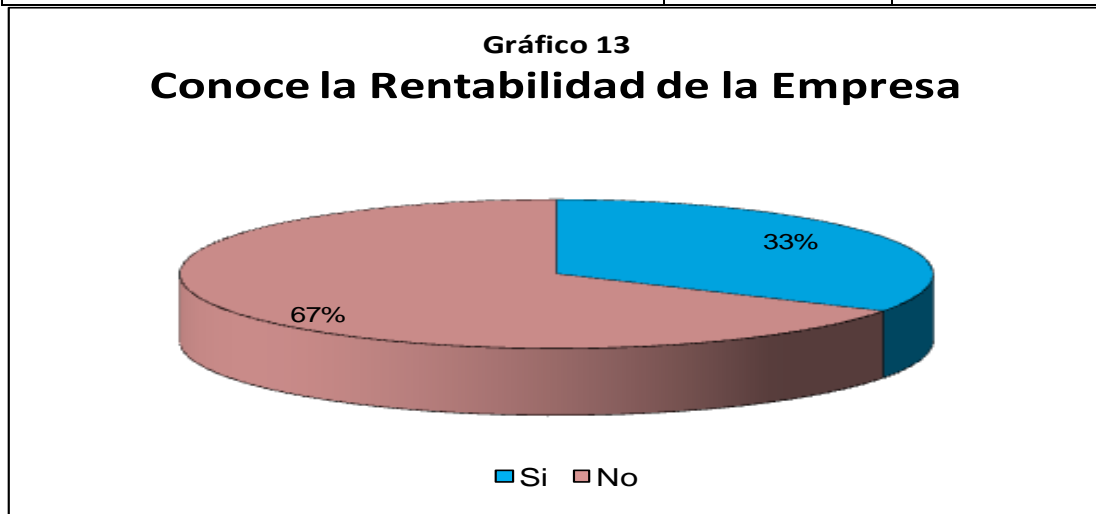
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	7	33%
No	14	67%
Totales	21	100%



Análisis: 33% de los contadores públicos, respondió que si saben cual es la capacidad de endeudamiento del hotel, y un 67% contesto no conocer la capacidad que tiene la empresa para endeudarse.

Pregunta 13: ¿Conoce cuál es la rentabilidad de la empresa?

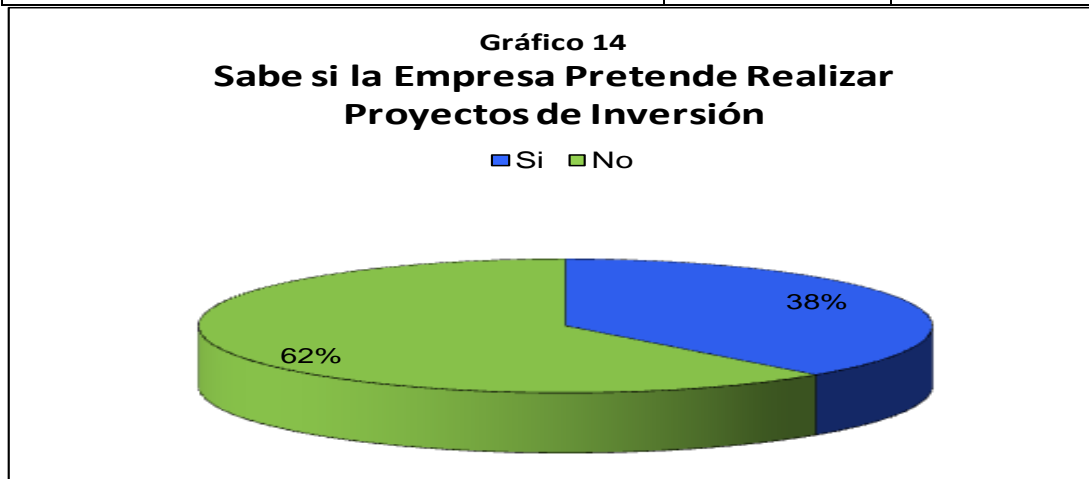
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	7	33%
No	14	67%
Totales	21	100%



Análisis: Solo el 33% de los contadores públicos conocen cual es la rentabilidad del hotel, contrario al 67% de los encuestados que contestaron que no saben cual es la rentabilidad.

Pregunta 14: ¿Usted sabe si la empresa tiene dentro de sus planes, realizar proyectos de inversión?

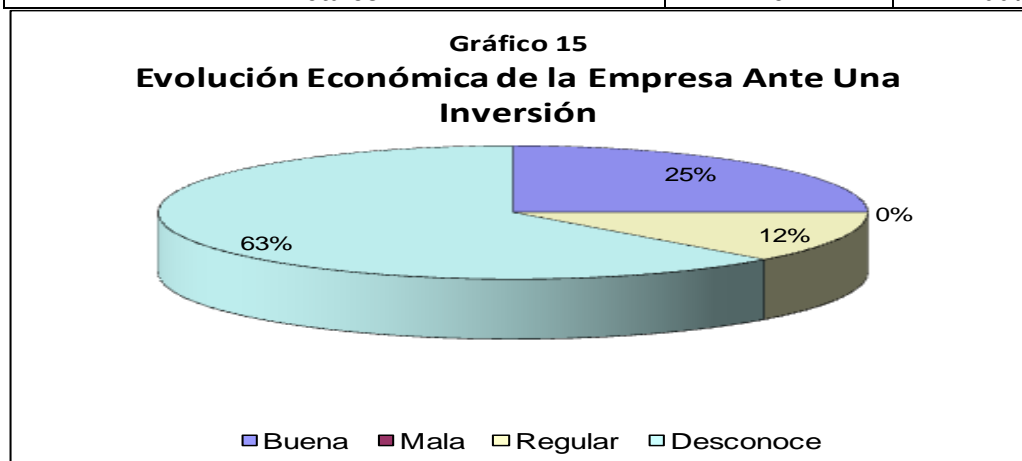
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	8	38%
No	13	62%
Totales	21	100%



Análisis: El 38% de los contadores de los diferentes hoteles, si saben que la empresa tiene dentro de sus planes, realizar proyectos de inversión, caso contrario al 62% que dicen no saber si hay planes para llevar a cabo algún proyecto de inversión en el futuro.

Pregunta 15: Si la respuesta anterior es sí. ¿Como cree que será la evolución económica de la empresa para afrontar dicha inversión?

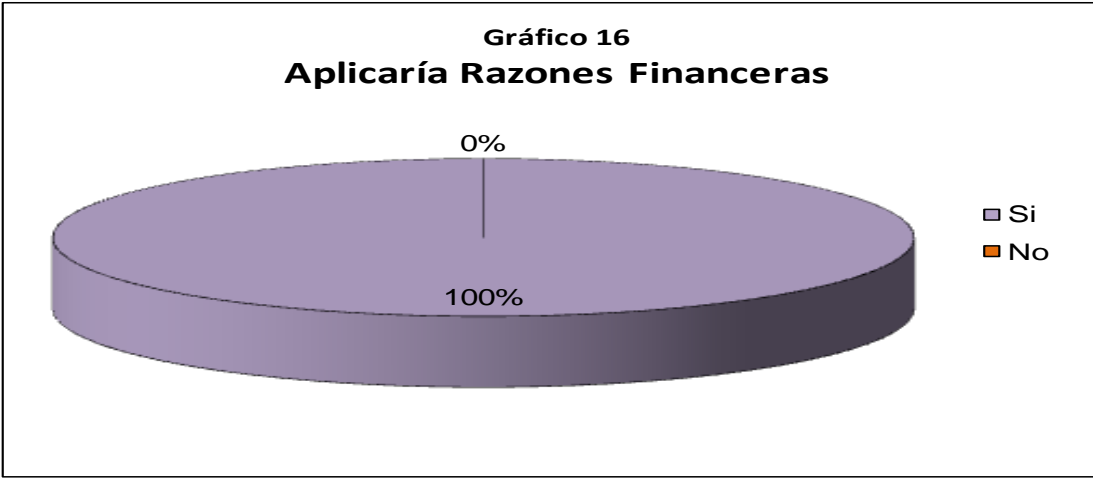
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Buena	2	25%
Mala	0	0%
Regular	1	13%
Desconoce	5	63%
Totales	8	100%



Análisis: Del 38% de los contadores públicos que si tienen conocimiento que la empresa tiene dentro de sus planes, realizar proyectos de inversión, el 25% cree que será buena la evolución económica de la empresa para afrontar dicha inversión, el 13% respondió que será regular, y un 63% desconoce como será la evolución económica.

Pregunta 16: ¿Aplicaría usted razones financieras a fin de juzgar la razonabilidad de las tendencias de la empresa?

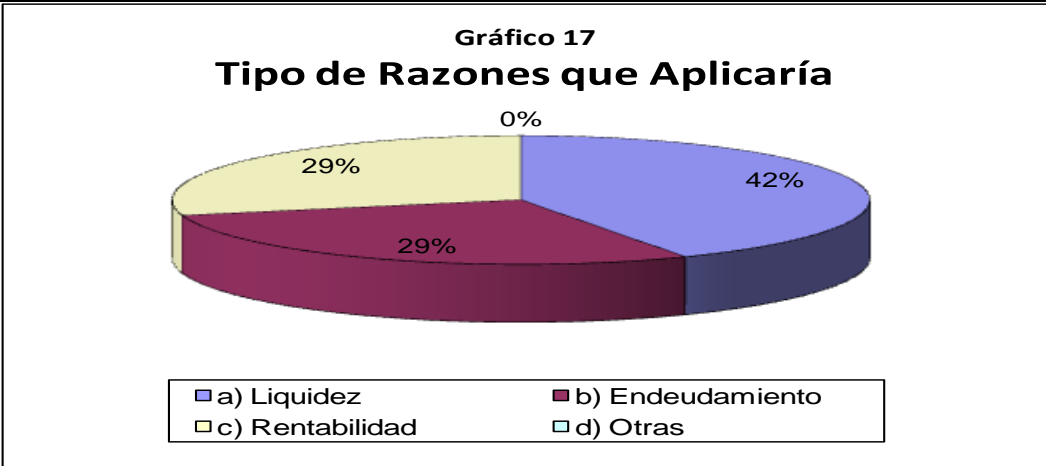
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	21	100%
No	0	0%
Totales	21	100%



Análisis: El 100% de los contadores de los hoteles encuestados, consideran que si aplicarían razones financieras a fin de juzgar la razonabilidad de las tendencias de la empresa.

Pregunta 17: Si la respuesta anterior es sí. ¿Qué tipo de razones aplicarías?

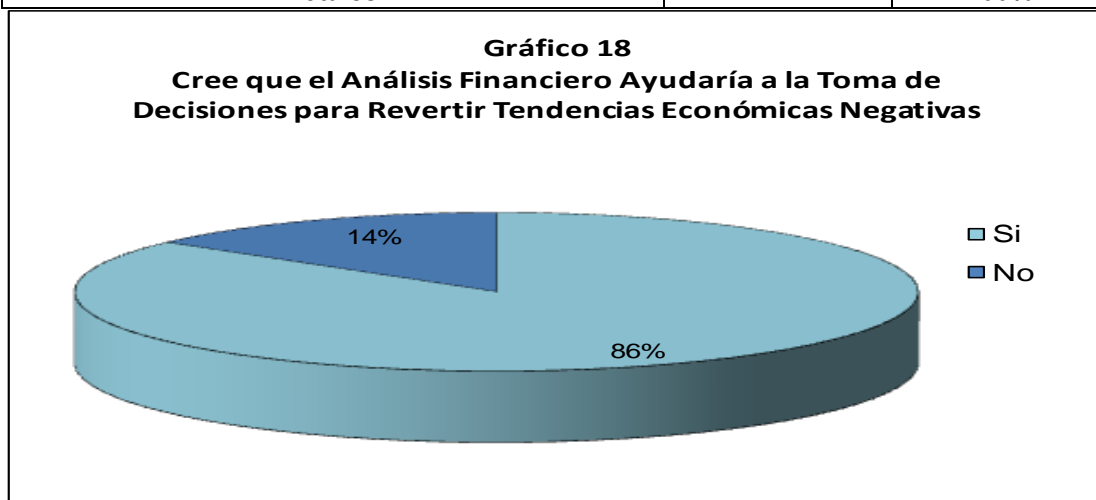
Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Liquidez	19	42%
b) Endeudamiento	13	29%
c) Rentabilidad	13	29%
d) Otras	0	0%
Totales	45	100%



Análisis: De un 100% de los contadores de los hoteles encuestados, que consideran que si aplicarían razones financieras a fin de juzgar la razonabilidad de las tendencias de la empresa. El 42% tiene interes en las razones de liquidez, el 29% en las de endeudamiento, e igual porcentaje para las de rentabilidad.

Pregunta 18: ¿Si la tendencia que muestra la empresa en los últimos periodos refleja un descenso económico, cree que un análisis financiero podría ayudar a tomar decisiones para revertir dicha tendencia?

Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	18	86%
No	3	14%
Totales	21	100%

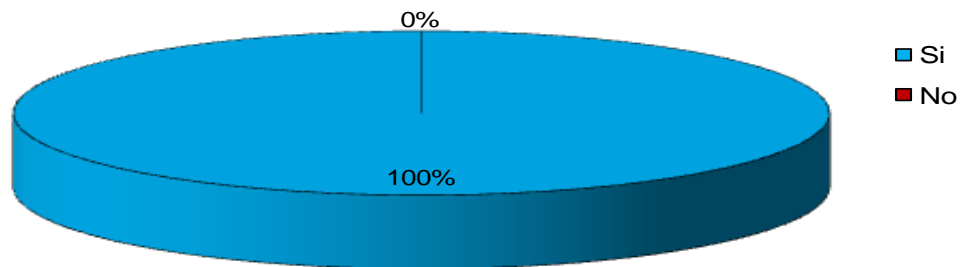


Análisis: El 86% de los contadores públicos de los hoteles, creen que un análisis financiero podría ayudar a tomar decisiones para revertir tendencias económicas negativas, en cambio el 14% contestó que no podría ayudar.

Pregunta 19: ¿Considera necesario utilizar un documento que le permita conocer la situación financiera actual, y respalde la toma de decisiones de la entidad?

Alternativas	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	21	100%
No	0	0%
Totales	21	100%

Gráfico 19
Considera Necesario Utilizar un Documento para Conocer la
Situación Financiera Actual, que Respalde la Toma de
Decisiones



Análisis: El 100% de las personas encuestadas que desempeñan el cargo de contador público de las empresas del sector hotelero, consideran que sí es necesario utilizar un documento que les permita conocer la situación financiera actual, y respalde la toma de decisiones de la entidad.

Listado de hoteles en el departamento de san salvador

EMPRESAS HOTELERAS DE SAN SALVADOR

Fuente: Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos (Digestyc), base año 2008

Directorio de Empresas del Sector Hotelero

N°	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZON SOCIAL
1	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	MARELA DE CENTROAMERICA	MARELA DE CENTROAMERICA S.A. DE C.V.
2	SAN SALVADOR	ILOPANGO	HOTEL VISTALAGO	SUCESION ROBERTO CHAIN LORENZANA
3	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL LA POSADA DEL ANGEL	INVERSIONES LUZAN, S.A. DE C.V.
4	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	LAS FLORES SURF CLUB	INVERSIONES EL CARACOL, S.A. DE C.V.
5	SAN SALVADOR	MEJICANOS	HOTELITO CASA ANTIGUA	HOTELITO CASA ANTIGUA, S.A. DE C.V.
6	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL MIRAMONTE	BOAGUI, S.A. DE C.V.
7	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL TAZUMAL HOUSE	INVERSIONES TURISTICAS TAZUMAL, S.A. DE C.V.
8	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	NOVO APART HOTEL, S.A. DE C.V.	NOVO APART HOTEL, S.A. DE C.V.
9	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL TERRAZA	HOTELERA SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.
10	SAN SALVADOR	PANCHIMALCO	TAMAKUN, S.A. DE C.V.	TAMAKUN, S.A. DE C.V.
11	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL Y RESTAURANTE GOOD LUCK	UNIVERSAL DE INVERSIONES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
12	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	THE SOLUTIONS HOTEL, S.A. DE C.V.	THE SOLUTIONS HOTEL, S.A. DE C.V.
13	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	ENTRETENIMIENTOS DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.	ENTRETENIMIENTOS DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.
14	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	ANA FELICIA, S.A. DE C.V.	ANAFEL, S.A. DE C.V.
15	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	A Y M	AGUILAR MOLINA, S.A. DE C.V.
16	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL OASIS	INVERSIONES OASIS, S.A. DE C.V.
17	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	CASA LAS MAGNOLIAS, S.A. DE C.V.	CASA LAS MAGNOLIAS, S.A. DE C.V.
18	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL VILLAFLORENCIA	VALESOLO, S.A. DE C.V.
19	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	PRICOM, S.A. DE C.V.	PRICOM, S.A. DE C.V.
20	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL SUITES LAS PALMAS	CASTELLIRIVAS, S.A. DE C.V.
21	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL LA POSADA DEL REY PRIMERO	JESSE, S.A. DE C.V.
22	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOSTAL VERONA	INVERSIONES VERONA, S.A. DE C.V.
23	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTELES, RESTAURANTES Y TURISMO, S.A. DE C.V.	HOTELES, RESTAURANTES Y TURISMO, S.A. DE C.V.
24	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL HAPPY HOUSE	LORENA PATRICIA CANTOR GONZALEZ
25	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL IMPERIAL	MARTA RAMIREZ DE SANCHEZ
26	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	PAMON, S.A. DE C.V.	PAMON, S.A. DE C.V.
27	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	ESCALON PLAZA HOTEL	APPLIANCE HOME DEPOT, S.A. DE C.V.
28	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL HILTON PRINCESS SAN SALVADOR	HOTELES E INVERSIONES, S.A. DE C.V.
29	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL SERENA	HOTELES Y TURISMO, S.A. DE C.V.
30	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	XILUSAL, S.A. DE C.V.	XILUSAL, S.A. DE C.V.
31	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	SIMCO TURISMO, S.A. DE C.V.	SIMCO TURISMO, S.A. DE C.V.
32	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	RADISSON PLAZA HOTEL SAN SALVADOR	COMPAÑIA HOTELERA SALVADOREÑA, S.A.
33	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	MIRADOR PLAZA	INVERSIONES EL COPINOL, S.A. DE C.V.
34	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL DE LA ESCALON MORRISON	HOTEL DE LA ESCALON, S.A. DE C.V.
35	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL HOLIDAY INN	SINAGRI, S.A. DE C.V.
36	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOSTAL DE DOÑA CRISTINA, S.A. DE C.V.	HOSTAL DE DOÑA CRISTINA, S.A. DE C.V.
37	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL REAL INTERCONTINENTAL	HOTELES, S.A. DE C.V.
38	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL MESON DE MARIA	MARIA ESTELA RIVERA DE HERNANDEZ
39	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL GRECIA REAL	HOTEL GRECIA REAL, S.A. DE C.V.
40	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	COSTA DEL SOL CLUB	ARRENDADORA DEL ORIENTE, S.A. DE C.V.
41	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL SHERATON PRESIDENTE SAN SALVADOR	HOTELES Y DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
42	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTELES VILLA SERENA	CADENA DE HOTELES VILLA SERENA, S.A. DE C.V.
43	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTELERA JARDIN S.A. DE C.V.	HOTELERA JARDIN S.A. DE C.V.
44	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL HAPPY HOUSE	ROSA DE GUADALUPE GONZALEZ DE DENAUX
45	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	INVERSIONES COLIBRI, S.A. DE C.V.	INVERSIONES COLIBRI, S.A. DE C.V.
46	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	PARADISE ADVENTURES, S.A. DE C.V.	PARADISE ADVENTURES, S.A. DE C.V.
47	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL ALAMEDA	DETUR, S.A. DE C.V.
48	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL MARISCAL	MARISCAL, S.A. DE C.V.
49	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL DELUXE INN	KARINA ELIZABETH ARGUELLO MONZON
50	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL SAN MATEO	FLORIDA DEL ROSARIO FUNES DE MUNGUIA
51	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	HOTEL EMERALD	MARINA ESMERALDA BONILLA
52	SAN SALVADOR	MEJICANOS	BLISS BED AND BREAKFAST	JOSE RICARDO MENDOZA CASTILLO
53	SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	SALA DE TE Y RECEPCIONES BALCHE Y HOTEL	LOURDES ELIZABETH MORALES CABRERA