

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA DE CONTABILIDAD



**Análisis económico financiero para la decisión de inversión y
financiamiento en la adquisición de inmueble del Hospedaje Valle Verde
SAC, periodo 2021**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
CONTADOR PÚBLICO**

AUTOR

Deiby Omar Junior Sirlopu Yanayaco

ASESOR

Cesar Augusto Torres Galvez
<https://orcid.org/0000-0003-1452-940X>

Chiclayo, 2022

**Análisis económico financiero para la decisión de inversión y
financiamiento en la adquisición de inmueble del Hospedaje Valle Verde
SAC, periodo 2021**

PRESENTADA POR
Deiby Omar Junior Sirlopu Yanayaco

A la Facultad de Ciencias Empresariales de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

CONTADOR PÚBLICO

APROBADA POR

Leoncio Oliva Pasapera
PRESIDENTE

Pedro Jesus Cuyate Reque
SECRETARIO

Cesar Augusto Torres Galvez
VOCAL

Dedicatoria

A Dios, quien ha sido mi guía, porque ha estado conmigo en cada paso que doy, cuidándome y dándome la fortaleza para continuar con mis sueños.

A mis padres, Juana Yanayaco y Cesar Suyón, por darme la vida, cuidarme día a día, por siempre estar en los momentos más importantes de mi vida, por ser el ejemplo para salir adelante que han sido de gran ayuda para mi vida y crecimiento. Es por ello por lo que hoy les dedico este trabajo.

A mis hermanas, Cristal, Anayeli y Milagros, por ser mi ángel de la guarda, por su cariño y apoyo incondicional, durante todo este proceso, porque con sus consejos y palabras de aliento que me acompañan en todas mis metas.

A mis abuelos, Josefa y Daniel por ser las personas después de mis padres que más se preocupan por mí, por darme las fuerzas de seguir adelante, por su apoyo incondicional y consejos para hacer de mí una mejor persona.

Agradecimientos

Agradezco a Dios y todas las personas que me apoyaron e hicieron posible la conclusión del trabajo y así cerrar una etapa importante en mi vida.

A nuestros profesores en general por su apoyo y dedicación con sus conocimientos y enseñanzas, en especial para nuestro asesor de tesis Mgtr. C.P.C César Torres Gálvez por su experiencia, tiempo, paciencia y por corregir los errores en dicho asesoramiento, así mismo a la profesora Flor Beltrán Portilla por el apoyo y compromiso que me brindo a lo largo de esta investigación.

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

15%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	4%
2	docplayer.es Fuente de Internet	2%
3	repositorio.unan.edu.ni Fuente de Internet	2%
4	core.ac.uk Fuente de Internet	2%
5	dspace.esPOCH.edu.ec Fuente de Internet	1%
6	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
7	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%

Índice

Resumen	7
Abstract	8
I. Introducción	9
II. Marco Teórico	11
2.1. Antecedentes:	11
2.2. Bases teórico-científicas:.....	15
2.2.1. Análisis Económico-Financiero.....	15
2.2.2. Decisión de inversión	20
III. Materiales y Métodos	26
3.1. Tipo y nivel de investigación	26
3.2. Diseño de investigación.....	26
3.3. Población, muestra y muestreo.....	27
3.4. Criterios de selección	27
3.5. Operacionalización de variables.....	27
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	29
3.7. Procedimientos	29
3.8. Plan de procesamiento y análisis de datos.....	29
3.9. Matriz de consistencia	30
3.10. Consideraciones éticas.....	32
IV. Resultados y discusión	33
4.1. Resultados.....	33
4.1.1. Aspectos generales hospedaje Valle Verde SAC durante el periodo 2018-2021....	33
4.1.2. Análisis de la situación económico-financiera del hospedaje Valle Verde SAC	35
4.1.3. Análisis del presupuesto de inversión del inmueble y sus alternativas de financiamiento.	38
4.1.4. Elaboración del flujo de caja proyectado y los estados financieros para el proyecto de inversión con la alternativa de financiamiento.	41
4.1.5. Determinación de la viabilidad del proyecto de inversión según el análisis realizado.....	51
4.2. Discusión	53
V. Conclusiones	55
VI. Recomendaciones.....	57
VII. Lista de Referencias	58
VIII. Anexos	61

Lista de Tablas

Tabla 1	<i>Operacionalización de variables</i>	28
Tabla 2	<i>Matriz de consistencia</i>	30
Tabla 3	<i>Estado de resultados 2020, en soles, al 31 de diciembre de 2020</i>	35
Tabla 4	<i>Estado de situación financiera -2020, en soles al 31 de diciembre 2020</i>	36
Tabla 5	<i>Ratios de análisis financiero</i>	37
Tabla 6	<i>Presupuesto de inversión</i>	39
Tabla 7	<i>Opciones de financiamiento</i>	39
Tabla 8	<i>Financiamiento al 70%</i>	39
Tabla 9	<i>Préstamo – Financiamiento al 70%</i>	40
Tabla 10	<i>Financiamiento al 80%</i>	40
Tabla 11	<i>Préstamo – Financiamiento al 80%</i>	40
Tabla 12	<i>Ingresos por hospedaje proyectado, según escenario</i>	41
Tabla 13	<i>Flujo económico proyectado - Escenario pesimista</i>	42
Tabla 14	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario pesimista con financiamiento al 70%</i>	43
Tabla 15	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario pesimista con financiamiento al 80%</i>	44
Tabla 16	<i>Flujo económico proyectado - Escenario moderado</i>	45
Tabla 17	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario moderado con financiamiento al 70%</i>	46
Tabla 18	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario moderado con financiamiento al 80%</i>	47
Tabla 19	<i>Flujo económico proyectado - Escenario optimista</i>	48
Tabla 20	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario optimista con financiamiento al 70%</i>	49
Tabla 21	<i>Flujo financiero proyectado - Escenario optimista con financiamiento al 80%</i>	50
Tabla 22	<i>Cálculo de COK</i>	51
Tabla 23	<i>Cálculo de WACC al 70%</i>	51
Tabla 24	<i>Cálculo de WACC al 80%</i>	51
Tabla 25	<i>Análisis de inversión – Flujo económico</i>	52
Tabla 26	<i>Análisis de inversión – Flujo con financiamiento al 70%</i>	52
Tabla 27	<i>Análisis de inversión – Flujo con financiamiento al 80%</i>	52
Tabla 28	<i>Precios de habitaciones periodo 2018-2021</i>	65
Tabla 29	<i>Ingresos por servicios de hospedaje en 2020</i>	65
Tabla 30	<i>Presupuesto de edificación y adecuaciones</i>	65
Tabla 31	<i>Presupuesto en trámites</i>	66

Resumen

El análisis económico financiero es una herramienta para la detección de posibles debilidades que se presentan, analizando las posibilidades de inversión y financiación a las que se pueden acceder, por lo cual es importante contar con información útil, relevante y concisa para tomar las mejores decisiones. El presente trabajo de investigación se inspira en el sector hotelero, específicamente en el Hospedaje Valle Verde SAC, tuvo como objetivo realizar un diagnóstico económico financiero para evaluar la inversión en la adquisición de un bien inmueble, permitiendo ampliar nuevas áreas con mayor capacidad incrementando la rentabilidad para el hospedaje. Se realizó una investigación de tipo aplicada con enfoque mixto a nivel descriptivo de diseño no experimental, aplicando las técnicas e instrumentos de recolección de datos, como la entrevista y ficha de entrevista, con el fin conocer los aspectos generales de la empresa, así como los servicios que ofrece, mediante el análisis documental se trabajaron los estados financieros para hacer el diagnóstico financiero, asimismo se elaboraron los flujos proyectados con diferentes escenarios para saber la viabilidad del proyecto de inversión. con esto se pudo concluir que al realizar el análisis económico financiero del proyecto es viable tomando la decisión de un escenario optimista con la alternativa financiera del 70%, recibiendo el retorno deseado de la inversión.

Palabras clave: Análisis económico financiero, Inversión, Financiamiento.

Abstract

The financial economic analysis is a tool for the detection of weaknesses that arise, analyzing the investment and financing possibilities that can be accessed, for which it is important to have useful, relevant and concise information to make the best decisions. The present research work is inspired by the hotel sector, specifically in the Hospedaje Valle Verde SAC, had as objective to conduct a financial economic diagnosis to evaluate the investment in the acquisition of a real estate, allowing to expand new areas with greater capacity increasing the profitability for lodging. An applied type research was carried out with a mixed approach at a descriptive level of non-experimental design, applying the techniques and instruments of data collection, such as the interview and interview sheet, in order to know the general aspects of the company, as well as the services offered, through documentary analysis, the financial statements were worked on to make the financial diagnosis, likewise the projected flows were elaborated with different scenarios to know the viability of the investment project. With this, it was possible to conclude that when conducting the financial economic analysis of the project, it is feasible, making the decision of an optimistic scenario with the financial alternative of 70%, receiving the desired return on investment.

Keywords: Financial economic analysis, Investment, Financing.

I. Introducción

El análisis económico financiero constituye una herramienta no solo para medir el desempeño financiero y económico de una empresa sino también para analizar la información de esta y orientar en la toma de decisiones oportunas y eficientes, sobre todo cuando se trata de inversiones. Una empresa que no cuente con este análisis carece de herramientas que le faciliten identificar una ventaja competitiva que, a la vez, será un medio para seguir optimizando sus ingresos y mejorar sus márgenes de utilidad.

En tal sentido esta investigación aporta conocimiento de herramientas utilizadas para el análisis económico-financiero, lo cual podrá ser tomado como modelo para futuras investigaciones en condiciones similares, por otro lado, desde el punto de vista práctico, contribuye a esclarecer la toma de decisiones de inversión del hospedaje permitiendo un panorama claro para su gestión.

En Colombia el grupo de investigación PIT de la Universidad Militar menciona que las compañías buscan crear procesos de mejora continua para migrar de las actuales situaciones a las deseadas, es por eso que recurren a la evaluación e ejecución de inversiones, que generen un valor corporativo para los accionistas; permitiendo hallar la relación entre evaluación financiera y generación de valor corporativo, tomando en cuenta decisiones de inversiones, proyectos de reducción de costos y aumento de ganancias. En nuestro país el economista Jorge García Hoyos indica que las grandes inversiones siempre necesitan de una evaluación financiera, y para financiarla se tiene que evaluar la eficiencia del capital aportado; en una mejora de la eficiencia en una empresa se debe hacer un estudio de mapear el funcionamiento de la misma, poner atención a los costos, evaluar los tiempos de recuperación y por último intentar estandarizar y simplificar los procesos y así para conocer que la empresa esté recibiendo el retorno deseado de la inversión.

La empresa Valle Verde SAC, dedicada a brindar servicio de hospedaje en la ciudad de Chiclayo, por iniciativa de sus propietarios, quienes identificaron una oportunidad de negocio. Actualmente, ha incrementado la demanda de habitaciones, por lo que, desean realizar cambios y ampliar áreas, sin embargo, esta no cuenta con instalaciones propias, actualmente alquila una propiedad para brindar sus servicios, debido al contrato de alquiler no pueden realizar modificaciones, entonces los dueños están analizando la posibilidad de

adquirir el inmueble, que además tendría mayor capacidad de habitaciones y permitiría brindar otros servicios, pero no tienen la información necesaria para la toma de decisión de inversión y financiamiento; por ello, se planteó como pregunta de investigación ¿De qué manera el análisis económico-financiero permitirá tomar la decisión de inversión y financiamiento en la adquisición de un inmueble para el Hospedaje Valle Verde SAC?

(Lawrence y Zutter, 2012), indica que, realizar un diagnóstico financiero en la empresa ha sido importante para conocer su situación actual y tomar decisiones. según (Parajón y Rosales, 2017), al recurrir a un préstamo bancario para financiar un proyecto, la empresa genera un ahorro tributario. Además, (Canales, 2015), menciona que se valora considerar la tasa de recuperación y rendimiento a partir de los flujos de efectivo.

De acuerdo con la investigación de Terry (2016), respecto al análisis financiero y la toma de decisiones en la empresa Clínica Promedic, se concluye que por medio del análisis financiero se puede evidenciar si las acciones que se ejecutan son las correctas respecto a la repercusión que causa en la rentabilidad.

En este sentido, el objetivo general se aplicaron procedimientos como el análisis de la información financiera de la empresa, para luego concluir con el análisis de los cambios. Se dio respuesta a los objetivos específicos para conocer los aspectos generales permitiéndonos evaluar los movimientos y operaciones de ésta, además se analizó la situación económico-financiera de la empresa y el presupuesto de inversión del inmueble con el fin de escoger la mejor alternativa de financiamiento; para así elaborar el flujo de caja proyectado y los estados financieros para el proyecto de inversión con la alternativa de financiamiento escogida, determinando la viabilidad del proyecto de inversión según el análisis realizado.

Se concluyó que esta investigación permitió elegir la mejor decisión para la adquisición del inmueble, a pesar de los declives sufridos en la situación económica y financiera, por lo que el hospedaje está en condiciones de asumir un financiamiento para dicha inversión.

El trabajo está conformado por capítulos que contienen introducción, revisión de la literatura, materiales y métodos, resultados y discusión, conclusiones, recomendaciones, referencias y anexos.

II. Marco Teórico

2.1. Antecedentes:

Armijos & Barrera (2012) en su tesis de maestría sobre: *“Análisis de los costos y la rentabilidad con respecto de la inversión en los servicios que ofrecen los hoteles de Loja”*. El objetivo fue el análisis de los costos y la rentabilidad con respecto a la inversión en los servicios que ofrecen los hoteles, se determinan los costos y gastos generados por los servicios que prestan según el tiempo y el servicio además constan registros en donde se detalla cada uno de los rubros de costos, gastos e ingresos incurridos en las diferentes servicios; también se determina qué tan rentables son los ingresos que obtienen los socios en relación con la inversión realizada en el servicio la aplicación de indicadores; fue necesario recopilar información de los usuarios a través de encuestas estructuradas en la cual se tomó una muestra de 60 personas que manifestaron las debilidades existentes dentro de los servicios que ofrecen los hoteles de Loja. Concluye: después de haber realizado un análisis a los costos se evidencio que los socios desconocen de los mismos y a su vez la rentabilidad que obtienen por la prestación de sus servicios; esperando que el aporte brindado a los socios, ayudante y personal operativo les sirva de ayuda para un mejor control de los ingresos y gastos.

Phala (2015) tesis de titulación: *“Gestión de costos de servicio y rentabilidad de hotelería e inversiones Latino S.A. Hotel tierra Mística Qalasaya de la ciudad de Puno, periodos 2009-2010”*. Tiene por objetivo analizar y determinar los costos de prestación de servicios de hospedaje en la categoría de cuatro estrellas. Para tal finalidad se ha determinado la aplicación de costos y de tal manera se ha recopilado información, mediante documentos como libros contables y los respectivos estados financieros existentes que tienen una relación directa entre los costos de servicios y la rentabilidad. La rentabilidad de la inversión (económica) obtenida por la empresa ha sido del 1.81% en el periodo 2009 y 0.6% en el periodo 2010, por cada Nuevo sol invertido, haciendo una comparación de ambos periodos podemos observar que la rentabilidad ha sufrido una disminución del 1.21% respecto al periodo 2009; asimismo la rentabilidad sobre capitales propios obtenida por la empresa ha sido del 13 6.07% en el periodo 2009 y 1.90% en el periodo 2010, por cada Nuevo sol invertido en el patrimonio, haciendo una comparación de ambos periodos podemos observar que la rentabilidad ha sufrido una disminución del 4.17% respecto al periodo 2009. Conclusión: los resultados nos permiten aseverar que los márgenes de rentabilidad son muy

bajos y desfavorables para la empresa, es decir se demuestra un nivel muy bajo del rendimiento esperado que es desfavorable para el desarrollo de la empresa.

Gonzales, (2008) en su tesis: *“Estrategias de financiamiento empleadas para fortalecer la rentabilidad de las empresas Hoteleras del Municipio Valera del Estado Trujillo”*. El objetivo fue: presentar estrategias de financiamiento que permitan fortalecer la rentabilidad en las empresas hoteleras del municipio Valera del estado Trujillo. La Investigación fue descriptiva con modalidad de campo, no experimental. La población estuvo conformada por los Administradores Financieros encargados de quince (15) empresas hoteleras registradas en la Corporación Trujillana de Turismo. Como instrumento de recolección de información se utilizó el cuestionario auto administrado de veintidós (22) preguntas cerradas, de selección múltiple y de solo una opción; dirigido a los Administradores de estas empresas. La validez de este fue realizada por un panel de tres (3) expertos en la materia; y como técnica de procesamientos y análisis de datos, se aplicó la estadística descriptiva. Como conclusión final se obtuvo, que estas empresas hoteleras, no emplean las estrategias de financiamiento como herramienta fundamental para obtener financiamiento y emplearlos en los activos que faciliten el fortalecimiento en su rentabilidad, lo que se generó con dicha información recolectada y de acuerdo a sus características, establecer las Estrategias de Financiamiento con base a un análisis FODA lo que permitió evaluar la parte interna y externa de las empresas, de manera tal que ayude a mejorar su estructura financiera y rentabilidad.

Terry (2016) Tacna, tituló a su tesis de pregrado: **“Análisis financiero y la toma de decisiones en la empresa Clínica Promedic S. Civil. R.L, periodo 2011 – 2013”**, su propósito fue analizar los estados financieros con el fin de tomar mejor las decisiones significativas de la organización, teniendo en cuenta los años 2011 y 2013, por lo que en esos años han ocurrido variaciones que han perjudicado la rentabilidad de la empresa. El estudio realizado se basó en una metodología de tipo cuantitativo preexperimental, bajo una muestra identificada por los colaboradores y se obtuvo información importante por medio de los estados financieros. Los resultados mostraron que en el año 2013 se logró un mejor avance que el 2012, por lo cual se determina que obtuvieron una excelente liquidez, por lo que conlleva a poseer un bajo nivel de endeudamiento. Se concluye que el indicador de liquidez fue de 3.7, siendo la razón las campañas ambulatorias por estacionalidad, la cual fue una decisión que se tomó y tuvo como consecuencia el incremento de la rentabilidad. Por medio del análisis financiero se puede evidenciar si las acciones que se ejecutan son las

correctas respecto a la repercusión que causa en la rentabilidad, y en este caso, se pudo apreciar en el análisis financiero que se estaban tomando decisiones correctas al usar las campañas ambulatorias por estacionalidad.

Vigo (2016) Lima, tituló a su tesis de pregrado: **“Caracterización en la falta de calidad del análisis financiero y su incidencia en la toma de decisiones de la empresa Import Vet SAC”**, cuyo objetivo estuvo enfocado en establecer el dominio de los análisis financieros frente a la toma de decisiones que repercute en la rentabilidad de la empresa. El estudio desarrollado se basó metodológicamente en un estudio de tipo cuantitativo con un diseño preexperimental. Los resultados mostraron que el contexto económico que radica en la empresa es significativo para tomar las decisiones que más le convengan a una organización, ante la aplicación de su instrumento la encuesta se determinó la gestión financiera de la organización, la información que se les proporciona a los gerentes es significativo para la aplicación de los métodos financieros que desempeña el área de contabilidad. Se llega a la conclusión de diseñar o implementar capacitaciones progresivas de los trabajadores de esta manera se mejorará los procesos, la toma de decisiones y el incremento de la rentabilidad. Cada aparte del análisis financiero ayuda en la mejora de los procesos en áreas específicas, en este caso le brindó ayuda al área de contabilidad por lo que la realización continua del análisis financiero se vuelve significativo para la empresa.

Galoso (2014), Trujillo, titularon a su tesis de pregrado: **“Aplicación del análisis financiero en la empresa de servicio de transporte de carga Guzmán S.A. y su incidencia en la toma de decisiones”**, cuyo objetivo fue determinar los estados financieros y analizarlos para identificar las problemáticas y también los efectos en la toma de las decisiones respecto al incremento de la rentabilidad. En cuanto a la metodología estuvo enfocada en una investigación numérica y preexperimental como diseño. Los resultados mostraron que el análisis financiero es muy significativo para cualquier empresa, en este caso la empresa las actividades que se realizan o inversiones son realizadas o financiadas por medio de entidades terceras, por lo que existe acumulación de obligaciones, el capital de la organización es negativo, lo cual es un punto crítico que se debe solucionar, los colaboradores no están desempeñando correctamente sus funciones al no ejecutar un flujo de información aceptado. Se concluye que la organización no ejecuta análisis financieros progresivamente generando que la toma de decisiones se realice sin la información necesaria que se requiere. Se debe tener cuidado con el financiamiento externos, es decir no excederse,

el capital es una parte importante de la organización si el capital no es estable entonces la empresa ya no les pertenece a los socios sino a las entidades externas, los colaboradores deben seguir el flujo de información que ha planteado la empresa, sino generará procesos ineficientes.

Muro (2014) Lambayeque, título a su tesis de pre grado “Diagnóstico económico financiero y su implicancia en la proyección de estados financieros al año 2015 de la Empresa Agroindustrial de Lambayeque”, el fin de que se establezca la implicancia sobre el diagnóstico financiero – económico en la planeación de los correspondientes estados financieros al 2015 de la entidad, se determinó importante que se establezcan normativas financieras como económicas para el mejoramiento de los resultados a un tiempo futuro de la entidad. Su metodología se definió por ser descriptiva, además utilizó un diseño no experimental, también se hizo uso de una encuesta y entrevista que permita la recopilación de la información además de un análisis documental de los informes contables financieros de Empresa Agroindustrial de Lambayeque. Los resultados demuestran un nivel de liquidez adecuado, por ello se deduce que se cuenta con los recursos necesarios para que se haga frente a sus correspondientes responsabilidades; en lo que es el indicador de gestión, se deduce que es ineficiente en lo que concierne el uso de sus activos fijos y totales; en el de liquidez y también endeudamiento, se obtuvo que cuenta con la capacidad de hacer responsables a sus obligaciones y; el tanto el indicador de rentabilidad se obtuvo que no se encuentra proporcionando efectos positivos. Se concluye que dicha proyección realizada a los estados contables de los años 2013 – 2015 se consiguió que, en el indicador de solvencia, cuenta con una apropiada capacidad para que se haga efectiva el pago de sus deudas corrientes, en tanto el indicador de gestión, evidenciaría un desarrollo beneficioso en lo que es la rotación de las cuentas por cobrar y pagarse, entre más; en torno al indicador de liquidez y endeudamiento, del 2015 se encontró que había sido financiada en el 54% y también el 46% con fuentes de financiación y externamente; por último en el indicador de rentabilidad, para el 2014-2015 se obtuvieron datos muy positivos. El análisis financiero muestra a la empresa los diferentes indicadores con el propósito de que se consiga tomar las más apropiadas y convenientes decisiones, teniendo en cuenta el análisis financiero, todos los datos obtenidos son de gran uso ante cualquier aspecto del establecimiento, es por eso por lo que es un claro ejemplo para la investigación sobre la importancia del análisis financiero.

2.2. Bases teórico-científicas:

2.2.1. Análisis Económico-Financiero

Definición

El Diagnóstico Financiero es un proceso de gestión preventivo y estratégico. Se constituye como un medio de análisis que permite el cambio de una empresa, de un estado de incertidumbre a otro de conocimiento, para su adecuada dirección, por otro lado, es un proceso de evaluación permanente de la empresa a través de indicadores que permiten medir los signos vitales (Lawrence & Zutter., 2012).

Un análisis financiero suele ejecutarse a través de la utilización de métodos, los cuales pueden ser tanto verticales como horizontales. En tanto a los métodos horizontales hacen posible que se realicen análisis comparativos de los correspondientes estados financieros. En lo que concierne a los métodos verticales se consideran efectivos para que se identifiquen las proporciones de diversas definiciones que componen dichos estados financieros con referencia a lo general. Así mismo también se puede realizar el análisis financiero mediante el uso de los ratios de gestión, endeudamiento y liquidez. (Argibay, 2014)

Los diagnósticos financieros o los análisis componen una de las herramientas más efectivas para el análisis del rendimiento tanto financiero como económico de la organización en el lapso de una operación específica y contrastando los respectivos resultados con los de las demás organizaciones que pertenecen al mismo sector que encontrándose bien dirigidas y que cuentan con aspectos parecidos; ya que, los propósitos como fundamentos se enfocan en la adquisición de las relaciones cuantitativas mismas de los procesamientos de la toma de decisión, a través del empleo de métodos acerca de información aportada para la contabilidad que, al mismo tiempo, suelen transformarse para que se evalúen e interpreten. (Morales, Morales, & Alcocer, 2014).

Objetivo del análisis financiero

Para Restrepo (2013) los objetivos son los siguientes:

- Reconocer, aprender, contrastar y evaluar las respectivas tendencias sobre las diversas variables financieras las cuales intervienen o resultan ser consecuencia de los ejercicios económicos de la entidad.
- Analiza el contexto financiero de la empresa, mejor dicho, la liquidez y la solvencia, como la capacidad para proporcionar recursos.
- Verifica las coherencias de la información en lo que respecta los estados financieros con realidades económicas y organizacional de la entidad.
- Toma decisiones en base al crédito e inversión, con la finalidad de que se asegure la rentabilidad y la recuperabilidad.
- Define el inicio, como las particularidades de los que respeta el recurso financiero de la entidad, es decir, de donde suelen proceder, como es que se lograr invertir, que requerimientos proporcionan o puede esperarse de ellos.
- Califica la administración de los directores y las áreas de la empresa, a través de una evaluación acerca de la manera en la que fueron manipulados los acticos y también planificación de la solvencia, liquidez, capacidad de desarrollo sobre la empresa.

Importancia de un diagnóstico financiero

El diagnóstico señala los aspectos fundamentales de estructura financiera, que se deben revisar detalladamente. Al observar fallas a través del diagnóstico, se suministra a la empresa las conclusiones fundadas en la experiencia y en la técnica, con indicación de que economía posible se puede lograr mediante la corrección de las fallas.

Efectuado el diagnóstico, ofrece la información en cuanto a los puntos débiles y en cuanto a los sectores que requieren de una urgencia mayor para aplicar las medidas correctivas. El análisis de los sectores hará de acuerdo con la importancia establecida y previa la preparación de un adecuado programa de revisión, el cual abarcará desde la más alta administración de la empresa hasta las secciones más pequeñas.

Los usuarios de esta información son muchos y variados, desde los gerentes de empresa interesados en la evaluación de esta, directores financieros acerca de la viabilidad de nuevas inversiones, nuevos proyectos y cuál es la mejor vía de

financiación, hasta entidades financieras externas sobre si es conveniente o no conceder créditos para llevar a cabo dichas inversiones.

A través del Análisis Financiero se puede hacer el diagnóstico de la empresa, que es la consecuencia del análisis de todos los datos relevantes de la misma e informar de sus puntos débiles y fuertes. Para que el diagnóstico sea útil se han de dar las siguientes circunstancias:

- Debe basarse en el análisis de todos los datos relevantes.
- Debe hacerse a tiempo.
- Ha de ser correcto.

Debe ir inmediatamente acompañado de medidas correctivas adecuadas para solucionar los puntos débiles y aprovechar los puntos fuertes.

Ventajas del diagnóstico financiero

El Diagnóstico Financiero desde una perspectiva Interna, permite a la Dirección de la empresa detectar los puntos débiles que puedan amenazar su futuro y así poder tomar decisiones y medidas correctivas oportunas y al mismo tiempo permitirá aprovechar los puntos fuertes para que la empresa alcance sus objetivos.

Por otro lado, desde una perspectiva Externa, estos conjuntos de técnicas son de gran utilidad para aquellas personas interesadas en analizar la situación de la empresa (accionistas, entidades crediticias, inversionistas, competidores. Stanley B.B & Geoffrey A.H (2008). P.52.

Finalidad de los estados financieros

Según afirma Argibay (2014) el propósito que tiene los estados financieros se menciona a continuación:

a. Como Herramienta:

Considerada como una de las herramientas únicamente informativas donde son de utilidad para que se facilite lo que respecta los procesamientos administrativos y también la toma de decisiones tanto externa como interna por diversos beneficiarios.

Esta misma herramienta ayuda al momento de tomarse decisiones en las organizaciones en no realizarlas, puesto que los directivos o ya sean los dueños, cometerían una gravísima equivocación.

Se considera fundamental para lo que respecta el manejo de la gestión de las empresas, en relación de la compañía de las normativas para que alcance cada una de las metas como sus propósitos comerciales.

- b. Económico Financiero Hace posible que se destaque los movimientos económicos y financieros de la organización:

Suministran datos útiles haciendo posible que se opere con una manera eficaz ante cual estimación se considera relevante que se tenga una base sobre los sucesos históricos, mejor dicho, desplegar la que refiere la contabilidad en una moneda nacional con el fin de que se proporcione datos financieros de dicha organización para otros individuos.

Los datos financieros han ido convirtiéndose en una agrupación integrada de los estados financieros y notas, donde se exprese la situación financiera, consecuente de las actividades y transformaciones en la empresa.

- c. Para la toma de decisiones:

Facilita datos a los dueños como meritorios de la organización acerca de las situaciones financieras actuales y el rendimiento financiero previo.

Los datos financieros continuarán considerándose como la ayuda apropiada para tomar decisiones sobre los negocios, siendo necesario que se recuerde que mientras mejor sea la calidad de los datos mucho mayores serán las probabilidades del éxito de las decisiones tomadas.

Dimensiones del análisis de los estados financieros

Se considera como uno de los procesamientos que trata de analizar las situaciones financieras de la entidad y las consecuencias, con la finalidad de que se efectúen valoraciones hacia un tiempo más adelante.

- a) Situación financiera.

Suele realizarse mediante la determinación de relaciones entre los elementos de los correspondientes estados financieros. Dichas relaciones entre los respectivos componentes pueden brindar indicadores, porcentajes o ya sean proporciones, en algunos casos no suelen darse ciertos tiempos, mientras que en otras circunstancias suelen ofrecerse valores mercantiles. (Omeñaca, 2017)

Cada una de estas informaciones suelen servir para que se realicen evaluaciones. Con los correspondientes análisis se trata reconocer los

causantes de los sucesos y también las propensiones tanto actuales como pasadas. Siendo los métodos aquellos que se detallan a continuación:

Método de Análisis Vertical.

Se le denomina también como métodos de porcentajes. Basándose en definir la estructura de los balances generales y como del Estado de Ganancias y Pérdidas, midiéndose los correspondientes porcentajes de cada uno de los componentes. Los pesos relevantes de todos los componentes o ya sea del conjunto de componente en relación con una totalidad tomándose como base, siendo de utilidad para que se evalué y además se interprete. (Omeñaca, 2017).

Ratios o razones financieras (Índices financieros)

Según (Gujardo, 2004) afirma: Las herramientas de análisis financiero, a través de los índices financieros permitirán controlar la marcha de la empresa desde la perspectiva de las finanzas, permitiendo ejercer acciones correctivas que reviertan o que no causen inestabilidad en su funcionamiento normal de la misma. (p.162).

Estos ratios, conforman un instrumento trascendente para tomar las respectivas decisiones. Siendo de gran utilidad para que se obtenga de una manera rápida los diagnósticos basados en la administración tanto financiera como económica de la organización. Cuando logran contrastarse mediante una variedad histórica haciendo posible que se analice el desarrollo de la propia en el lapso, haciendo posibles un análisis de tendencias considerándose un instrumento relevante para lo que respecta las proyecciones económicas – financieras. (Omeñaca, 2017).

En opinión de Martínez G. (2005), los ratios se clasifican en cuatro grandes grupos: Índices de liquidez, Índices de gestión o actividad. Índices de solvencia, endeudamiento o apalancamiento y los Índices de rentabilidad.

En su criterio Gitman (1978) Las razones financieras las clasifica: Razones de liquidez y actividad, razones de endeudamiento, razones de rentabilidad y razones de cobertura o reserva. (p.51).

A las ratios financieros se les denomina también razones, coeficientes, índices o relaciones financieras. Existen diferentes clasificaciones de las ratios económicas financieros en dependencia del uso que se persigue con ellas, aunque todas ellas tienen características comunes entre sí. Lawrence J.G & Chad J.Z. (2012), P.60.

Ratios Gestión

Este ratio mide la rapidez con que ciertos activos se convierten en efectivo. Es decir, es decir miden el grado de liquidez y eficiencia de los activos que la empresa utiliza para apoyar sus ventas, tales como las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar, los inventarios. Además, se utilizan frecuentemente para evaluar el desempeño de áreas específicas y verificar el cumplimiento de las políticas empresariales.

Ratios Financieros

Conocidos como razones, indicadores o índices financieros, son razones, indicadores o índices que miden la relación que existe entre dos cifras económicas o financieras de una empresa obtenidas de los estados financieros de esta, especialmente, del balance general y el estado de resultados.

Ratios de Liquidez

Indican la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.

Para Horne (1988) Las razones de liquidez se utilizan para juzgar la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo; entre las razones de liquidez tiene: razón circulante, razón de la prueba del ácido. (p 837).

a) **Razon corriente = Activo corriente / Pasivo corriente**

Este indicador mide las disponibilidades actuales de la empresa para atender las obligaciones existentes en la fecha de emisión de los estados financieros que se están analizando.

b) **Prueba ácida o liquidez = Activo corriente – Inventario / Pasivo corriente**

Mide la capacidad inmediata que tienen los activos corrientes más líquidos para cubrir las deudas a corto plazo.

2.2.2. Decisión de inversión

La inversión es una cantidad limitada de dinero que se pone a disposición de terceros, de una empresa o de un conjunto de acciones, con el propósito de que se incremente con las ganancias que genere ese proyecto empresarial.

Entre las decisiones financieras más sustanciales para una empresa se destaca la inversión, ya que si desea permanecer y sobresalir en el mercado debe pensar en

obtener ingresos que serán utilizados para consolidar un proceso productivo que genere capital. Un ejemplo de ello podría constituirse la ampliación de sus ofertas de producto a graves de la “adquisición o el control de otra compañía, adquirir una fuente segura de suministro, obtener los derechos de una patente valioso, además proporciona utilidades a fondos que de otra manera estarían inactivos” (Dyckman, 1967, p. 1)

Evaluación del proyecto de inversión

Presupuestos de Inversión

La inversión está definida como el monto de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, los cuales comprenden: activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo. Para que el rendimiento de los recursos se considere óptimo debe ser igual o mayor al rendimiento que esa misma inversión obtendrá si se la destina a una actividad alternativa de similar riesgo.

Las inversiones de naturaleza permanente y estable, se denominan inversiones de largo plazo, y se refieren a las adquisiciones de ciertos bienes que tienen un carácter operativo para la empresa, como los terrenos, edificios, maquinaria y equipos, muebles y enseres, y cuyo fin son dar soporte a la actividad de producción de bienes y servicios. Las inversiones cuya principal función es servir de soporte a las ventas, se las denominan de corto plazo, ya que se destinan a financiar los activos corrientes tales como: inventarios, cuentas por cobrar, cuentas que se recuperan en plazos inferiores a un año, repitiéndose el ciclo de inversión y recuperación en forma continua.

Activos Fijos

Activos intangibles

Capital de Trabajo

Tasa Interna de Retorno

La TIR de un proyecto se define como aquella tasa que permite descontar los flujos netos de operación e igualarlos a la inversión inicial, es decir la tasa de descuento que hace que el valor presente neto sea cero o a su vez que el valor presente de los flujos de caja que genere el proyecto sea exactamente igual a la inversión realizada.

Según, Garrido (2006). Se denomina Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) a la tasa de descuento que hace que el Valor Actual Neto (VAN) de una inversión sea igual a cero. (VAN =0). Este método considera que una inversión es aconsejable si la TIR resultante

es igual o superior a la tasa exigida por el inversor, y entre varias alternativas, la más conveniente será aquella que ofrezca una TIR mayor.

Interpretación: El criterio de decisión se basa en la comparación de la TIR del proyecto con la tasa mínima de interés requerida (i) para el mismo proyecto, de la siguiente manera (Domínguez, 2017):

- A. $TIR = i$, la inversión es indiferente aceptarla o rechazarla
- B. $TIR > i$, la inversión se acepta
- C. $TIR < i$, la inversión se rechaza

Valor Actual Neto VAN

Determina la valoración de una inversión en función de la diferencia entre el valor actualizado de todos los cobros derivados de la inversión y todos los pagos renovados originados por la misma a lo largo del plazo de la inversión realizada, es por eso por lo que convierte los beneficios futuros a su valor presente, considerando un porcentaje fijo que representa el valor del dinero en el tiempo.

El VAN sirve para generar dos tipos de decisiones:

Primero, ver si la inversión es ejecutable.

Segundo, ver qué inversión es excelente que otra en términos absolutos.

Interpretación: Este índice se interpreta de la siguiente manera (Cano, 2017):

- A. Si el $VAN > 0$, se acepta porque significa que al llevar a cabo el proyecto será viable y se obtendrá utilidad.
- B. Si el $VAN < 0$, se rechaza porque significa que al llevar a cabo el proyecto no será viable y se obtendrá pérdida.
- C. Si el $VAN = 0$, es indiferente porque significa que al llevar a cabo el proyecto no se obtendrá ganancia o pérdida.

Según, Garrido (2006). Por Valor Actual Neto de una inversión se entiende la suma de los valores actualizados de todos los flujos netos de caja esperados del proyecto,

deducido el valor de la inversión inicial. Es decir, si un proyecto de inversión tiene un VAN positivo, el proyecto es rentable.

Según, Garrido (2006). Indica que pueden existir dos o más proyectos, pero el que tenga un VAN más alto será más rentable. Porque un VAN nulo significa que la rentabilidad del proyecto es la misma que colocar los fondos invertidos en el mercado con un interés equivalente a la tasa de descuento utilizada. La única dificultad para hallar el VAN consiste en fijar el valor para la tasa de interés, existiendo diferentes alternativas.

Periodo de Recuperación de la Inversión

Constituye el tiempo necesario para recuperar la inversión original mediante las utilidades obtenidas del proyecto.

Flujo De Caja Descontado

Según (Salvajo y Mar Reinoso, 2003) precisa que “el descuento de Flujos de Caja se ha convertido sin duda en el referente fundamental de la mayor parte de los textos de valoraciones de empresas y, lo que es más importante en mi opinión, en la metodología más utilizada en la práctica entre empresarios, inversores financieros y profesionales independientes”. (pág. 9)

Método para calcular la capacidad de la empresa de generar riqueza en el futuro, trasladando esos flujos a valor presente, descontando una tasa equivalente al costo de capital y restando los pasivos o descontado el flujo de caja de los dueños con su costo de oportunidad.

Financiamiento para inversión a mediano y largo plazo

Según, Lerma, A. Martín, A. Castro, A. y otros. (2007) definen que el financiamiento consiste en proporcionar los recursos financieros necesarios para la puesta en marcha, desarrollo y gestión de todo proyecto o actividad económica. Siendo los recursos económicos obtenidos por esta vía, recuperados durante el plazo y retribuidos a un tipo de interés fijo o variable previamente establecido.

Chorro (2010), menciona que, para acceder al financiamiento, es necesaria la tecnología de créditos, que están compuestos por un conjunto de herramientas

empleados por las diferentes instituciones financieras para realizar la evaluación de las solicitudes de crédito.

Fuentes de financiamiento

Sousa (2013), considera a las fuentes de financiamiento como la búsqueda de recursos económicos que contribuyan al adecuado desempeño de sus actividades de una empresa.

Ross, Westerfield y Jaffe (2012), definen a las fuentes de financiamiento como los identificadores del origen de los recursos con que se cubren las necesidades de inversión y para tener acceso a las fuentes de financiamiento, es importante conocer los requisitos necesarios y establecidos por cada organismo financiero que va a efectuar el financiamiento.

OCDE (2012), menciona que las fuentes de financiamiento son los distintos recursos financieros o vías que tiene una empresa a su disposición para captar créditos. Y que es un factor importante para crear una empresa y hacerla prosperar, el acceso a éste es decisivo para que una empresa tenga éxito y crezca económicamente.

Evaluación Fuentes de financiamiento

Para evaluar los distintos recursos financieros tomaremos a lo establecido por OCDE (2012), que las clasifica en fuentes a corto y largo plazo, para efectos de la presente investigación se abordarán las fuentes a largo plazo:

Fuentes a largo plazo

Se encargan de las decisiones financieras a largo plazo, en el caso cuando la empresa compra algún bien que tenga una larga duración que reducirá los costos de operación en los siguientes cinco años.

Créditos bancarios

Es una operación financiera que el banco concede financiamiento a un cliente, estableciendo montos limitados en un determinado periodo de tiempo a cambio del cobro de intereses y comisiones.

Las entidades financieras brindan financiamiento a altas tasas de las que las obtiene de sus operaciones pasivas, el cliente deudor es aquel que prueba su solvencia, es decir acredita que obtiene ingresos suficientes y que es propietario de ciertos inmuebles,

mediante ello el cliente obtiene disponibilidad de efectivo y el banco los intereses por el uso de ese dinero.

Costos Financieros

Tasa de interés

Para Buenventura Vera cuando se obtiene un financiamiento, este normalmente está compuesto por el Capital y un importe adicional que ha resultado de aplicar un porcentaje al capital en el tiempo de otorgamiento del préstamo, a ese importe calculado es lo que se llama tasa de interés, pero ojala fuera tan fácil el cálculo del interés como se lee líneas arriba, se debe de aplicar fórmulas de equivalencia de dinero en un periodo que puede ser diario, mensual, bimestral, anual, etc., la tasa de interés que se aplique al coincidir con el “periodo o longitud del intervalo de la línea del tiempo entre momentos consecutivos” es lo que se llama tasa periódica.

Conforme la propuesta de información de la tasa de interés se le denomina de las siguientes formas:

Periódica: La tasa de interés según el período de composición: diario, mensual, bimestral, trimestral, semestral, anual, etc.

Nominal: Es la tasa periódica expresada en el periodo de doce meses.

Efectiva: Es la tasa periódica expresada en el periodo de doce meses y la acusación se da en la fecha de vencimiento. Es aplicada también a periodos distintos del año; Denominada como tasa efectiva anual, tasa anual efectiva o aun tasa anual.

Una vez que tenemos la información de cómo se dará la tasa de interés, se define la forma en que se causa dicho interés, que puede ser anticipada; cuando el interés se causa en periodo de forma adelantada en el periodo y vencida, es decir el interés se da en forma vencida en el tiempo.

Entonces queda claro, que la tasa efectiva es siempre vencida y no es necesario adicionarle tal termino en su denominación. (Buenventura Vera, 2003)

III. Materiales y Métodos

3.1. Tipo y nivel de investigación

Enfoque: Mixto

Su enfoque es de investigación Mixta, porque es un proceso que recolecta, analiza y vincula datos cuantitativos y cualitativos, captando una información precisa para las mejores decisiones de la empresa hotelera.

Tipo: Aplicada

Según Murillo (2008), la investigación aplicada es también una investigación original realizada para obtener nuevos conocimientos. Sin embargo, está dirigido principalmente hacia un objetivo u objetivo práctico específico.

Esta investigación plantea resolver en tomar una mejor decisión en la adquisición del inmueble, aplicando herramientas y métodos de financiamiento e inversión.

Nivel: Descriptiva

Para (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.80), una investigación descriptiva es “describir sistemáticamente una situación, problema, fenómeno, servicio o programa, y proporciona información sobre un tema particular de interés, o describe las actitudes hacia un problema”

Se realizará una investigación descriptiva porque se desarrollará en identificar si las estrategias de inversión y financiamiento serán viables para optar en la adquisición del hospedaje Valle Verde SAC, brindando información a detalle sobre la rentabilidad que tiene la empresa hotelera para realizar la inversión.

3.2. Diseño de investigación

Según Hernández, Fernández y Baptista (2010), los estudios se pueden dividir en dos tipos: estudios experimentales y estudios no experimentales. La investigación no experimental es la etiqueta que se otorga un estudio cuando un investigador no puede controlar, manipular o alterar la variable predictiva o los sujetos, sino que depende de la interpretación, la observación o las interacciones para llegar a una conclusión.

Para esta investigación se opta un diseño no experimental, de corte transversal porque establece situaciones ya existentes, además dan un contexto natural para analizarlos con posterioridad, logrando responder a las preguntas de dicha investigación.

3.3. Población, muestra y muestreo

Población:

Empresa Hotelera Valle Verde SAC

Muestra:

Estados Financieros

Muestreo:

No probabilístico

3.4. Criterios de selección

La razón que se decide elegir la empresa Hotelera Valle Verde SAC para realizar esta investigación, es por la problemática en tomar decisión de inversión y porque había la facilidad de información.

3.5. Operacionalización de variables

Variable Independiente: Análisis Económico Financiero

Variable Dependiente: Decisión de Inversión

Tabla 1

Operacionalización de variables

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
Variable independiente: Análisis económico financiero	Proceso de gestión preventivo y estratégico, constituido como medio de análisis que permite el cambio de una empresa, de un estado de incertidumbre a otro de conocimiento para su adecuada dirección, por otro lado, es un proceso de evaluación permanente a través de indicadores (Lawrence & Zutter, 2012).	Marco económico financiero de la empresa Valle Verde SAC	Evaluación económico-financiera	Estado de resultados Balance Flujo de caja Ratios
Variable dependiente: Decisión de inversión	Decisión respecto a la cantidad limitada de dinero que se pone a disposición de terceros de una empresa con el propósito de que se incremente con las ganancias que se generen del proyecto.	Comprende herramientas de evaluación	Evaluación del proyecto de inversión Financiamiento	Presupuesto de inversión Inclusión del riesgo Determinación de tasa de descuento Tasa Interna de Retorno (TIR) Valor Presente Neto (VAN) Periodo de Recuperación (PR) Fuentes de financiamiento a largo plazo Costos financieros

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se utilizó la técnica entrevista y análisis documental dentro de ella como instrumento la ficha de entrevista y la guía de análisis documental la cual se pudo obtener datos sobre la actividad económica de la empresa, mediante la información recolectada por el contador. es decir, los estados financieros del Hospedaje Valle Verde SAC.

3.7. Procedimientos

Para realizar el presente estudio se obtuvo la autorización de la gerencia general del Hospedaje Valle Verde, luego, se visitó al Jefe del Área Contable para solicitar la debida autorización para la aplicación de instrumentos (Guía de entrevista y ficha de observación), obteniendo los informes financieros del año 2020, analizándolos y obteniendo la información pertinente mediante la ficha de recolección de datos diseñada para tal fin. Una vez obtenida la información se procedió a procesarla mediante hoja de cálculo Excel, obteniendo las ratios y graficando los mismos en el período analizado.

3.8. Plan de procesamiento y análisis de datos

El análisis de datos se realizará mediante un estadístico descriptivo a través del análisis Mixto desde el punto de vista financiero con respecto a la información proporcionada de los estados financieros del Hospedaje Valle Verde 2020, lo cual permitirá determinar las ratios de rentabilidad y la forma de financiamiento.

- Se usó una ficha de observación para conocer y evaluar las condiciones actuales de cómo se encuentra la infraestructura del hospedaje Valle Verde.
- Mediante la entrevista realizada a los gerentes de las empresas se obtuvo la información de los aspectos generales del hospedaje valle verde.
- Se entrevistó la persona encargada del Área Contable para determinar la situación legal actual.
- Mediante la ficha documental nos ayudara a elaborar el diagnostico financiero del año 2020.

3.9. Matriz de consistencia

Tabla 2

Matriz de consistencia

Problema principal	Objetivo general	Variables	
¿De qué manera el análisis económico-financiero permitirá tomar la decisión de inversión y financiamiento en la adquisición de un inmueble para el Hospedaje Valle Verde SAC?	Analizar la situación económico-financiera del 2021 para la decisión de inversión y financiamiento en la adquisición de un inmueble para el Hospedaje Valle Verde SAC.	Variable independiente: Análisis económico financiero Variable dependiente: Decisión de inversión	
	Objetivos específicos	Dimensiones	Indicadores
	Conocer los aspectos generales del hospedaje Valle Verde SAC durante el periodo 2018-2021.	Evaluación económico-financiera	Estado de resultados Balance Flujo de caja Ratios
	Analizar la situación económico-financiera del hospedaje Valle Verde SAC	Evaluación del proyecto de inversión	Presupuesto de inversión Inclusión del riesgo
	Analizar el presupuesto de inversión del inmueble y sus alternativas de financiamiento.		Determinación de tasa de descuento Tasa Interna de Retorno (TIR)
	Elaborar el flujo de caja proyectado y los estados financieros para el proyecto de inversión con la alternativa de financiamiento.		Valor Presente Neto (VAN) Periodo de Recuperación (PR)
	Determinar la viabilidad del proyecto de inversión según el análisis realizado.	Financiamiento	Fuentes de financiamiento a largo plazo Costos financieros
Diseño y tipo de investigación	Población, muestra y muestreo	Procedimiento y procesamiento de datos	
Enfoque: mixto. Tipo: aplicada. Nivel: descriptivo Diseño: No experimental, de corte transversal. Técnica e instrumento: Entrevista: ficha de entrevista	Población: Empresa Hotelera Valle Verde S.A.C. Muestra: Estados financieros Muestreo: no probabilístico	Mediante la entrevista realizada al gerente se obtuvo la información de los aspectos generales del hospedaje Valle Verde. A través de la ficha documental se elaboró el análisis económico- financiero. Se entrevistó a la persona encargada del área contable para determinar la situación actual, el presupuesto de inversión del inmueble y sus opciones de financiamiento; en base a la información recopilada se elaboran los estados financieros	

Análisis documental: ficha
documental

proyectados y se determina la viabilidad del proyecto de
inversión.

3.10. Consideraciones éticas

Para hacer el estudio se tiene el permiso correspondiente de la gerencia del hotel, además la información obtenida se considera de forma confidencial y no puede ser manipulada por terceros, solo es utilizada para efectos de investigación.

IV. Resultados y discusión

4.1. Resultados

4.1.1. Aspectos generales hospedaje Valle Verde SAC durante el periodo 2018-2021.

Hospedaje Valle Verde S.A.C. Fue fundada en el año 2017, con el propósito de incursionar en la industria hotelera para brindar servicio de calidad y eficiencia a sus clientes. Desde que se incorporó al mundo hotelero busca como satisfacer las necesidades de sus clientes.

Hospedaje Valle Verde S.A.C. tiene un personal calificado con gran capacidad de comprender las necesidades básicas de cada cliente que se aloja en el hospedaje.
Dirección: Av. Sáenz Peña 1335 Chiclayo - Chiclayo – Lambayeque.

Misión:

Somos una familia hotelera con gran vocación de servicio, enfocada en la satisfacción total del cliente, garantizando esta mediante la capacitación constante de nuestro personal. Estamos comprometidos con el bienestar de nuestro personal y clientes con el desarrollo sustentable de nuestra comunidad.

Visión:

Consolidarnos como una empresa hotelera que se distinga por la excelencia en la calidad de sus servicios y productos, logrando con ello la lealtad de nuestros clientes, oportunidades de desarrollo profesional para nuestro personal, rentabilidad y seguridad para su desarrollo de la sociedad.

Valores institucionales:

Honestidad: Conducirnos con verdad y transparencia.

Responsabilidad: Cumplir puntualmente con los compromisos que se adquieren.

Humildad: Reconocer nuestras fallas con el propósito de corregirlas.

Respeto: Actuar según convicciones y derechos propios sin dañar a los demás.

Disciplina: Organización metódica de las tareas y cumplimiento de los deberes.

Lealtad: Ser fiel a los principios y valores que rigen a la empresa.

Solidaridad: Colaboración entre individuos para la búsqueda de un mismo objetivo.

Servicios e Instalaciones que oferta Actualidad.

Habitaciones

El hospedaje posee en total 30 habitaciones, cómodas y amplias habitaciones están equipadas para una estancia placentera, cada una cuenta con:

- Televisión Smart Tv y servicio de TV cable
- Ropero
- Servicios de internet inalámbrico gratuito
- Baño Personal con agua caliente
- Netflix

Los tipos de habitaciones son los siguientes:

- Simple
- Doble
- Familiar
- Matrimonial

Operaciones e instalaciones

A su vez, el hospedaje cuenta con áreas comunes como el salón, que tiene una amplia infraestructura para la comodidad de sus asistentes, recepción amplia y con cámaras de seguridad. Así mismo, brinda el servicio de restaurante y de bar a los huéspedes.

La infraestructura en la que desarrolla sus operaciones no es propia, por lo que paga un alquiler mensual y se ve limitado en su crecimiento al no poder realizar nuevos cambios o adecuaciones, actualmente el importe anual de alquiler es de S/ 75,600.00.

Cuenta con personal administrativo y operativo, a quienes mantiene en planilla y respecto al equipo, cuenta con computadoras en áreas administrativas y de recepción, así como bienes muebles para las instalaciones.

Durante el año 2020 sus ingresos disminuyeron debido a la situación de la pandemia por COVID-19 y las restricciones sanitarias, teniendo que modificar las áreas comunes y la establecer protocolos de bio seguridad para continuar con el funcionamiento, sin embargo, aún con esta situación, pudo reactivarse exitosamente.

4.1.2. Análisis de la situación económico-financiera del hospedaje Valle Verde SAC

Para analizar la situación financiera del hospedaje se ha iniciado por el estado de resultados, se observa que, a pesar de la disminución de ingresos en el año 2020, se han tenido ganancias, así mismo, dentro de la estructura, se puede observar que el valor por alquiler anual que paga el hospedaje representa el 10.2% de las ventas.

Tabla 3

Estado de resultados 2020, en soles, al 31 de diciembre de 2020

	2020	Análisis vertical
INGRESOS		
Venta de servicios de hospedaje	474,470	63.90%
Venta de servicios de restaurante	185,183	24.94%
Venta de servicios de bar	82,876	11.16%
TOTAL INGRESOS	742,529	100%
COSTOS DE VENTAS		
Costo de habitación	359,860	48.5%
Costo de restaurante	103,484	13.9%
Costo de bar	16,765	2.3%
TOTAL COSTO DE VENTA	480,109	64.7%
Utilidad Bruta	262,420	35.3%
Gastos Administrativos		
Remuneraciones	71,366	9.61%
Beneficios Sociales	33,347	4.49%
Depreciación	5,712	0.77%
Servicios Básicos	14,416	1.94%
Suministros y Materiales	2,898	0.39%
Mantenimiento	6,237	0.84%
Alquiler de edificio	75,600	10.18%
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	209,577	28.22%
Gastos de Ventas		
Otros Gastos de Ventas	3,397	0.46%
Publicidad de radio, tv y prensa	7,392	1.00%
TOTAL GASTOS DE VENTAS	10,789	1.45%
UTILIDAD OPERATIVA	42,054	5.66%
Gastos Financieros		
Otros Gastos Financieros	-	0.00%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	-	0.00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	42,054	5.66%
Impuesto a la Renta	12,406	1.67%
UTILIDAD NETA	29,648	3.99%

También se realizó el análisis del estado de situación financiera, a través de ratios y estructura, encontrando que la empresa a la actualidad no cuenta con pasivos a largo plazo y tiene un patrimonio acumulado que podría ser parte del financiamiento de la inversión, adicional a ello, el pasivo corriente está conformado principalmente por pagos a proveedores, beneficios sociales a trabajadores y el impuesto a la renta al cierre del ejercicio.

Tabla 4

Estado de situación financiera -2020, en soles al 31 de diciembre 2020

ACTIVO		PASIVO	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	
Caja y Bancos	S/ 97,407	Obligaciones financieras	-
Otras Cuentas por Cobrar	S/ 91,221	Cuentas por Pagar comerciales	S/ 72,016
Inventarios	S/ 13,222	Otras cuentas por Pagar Beneficios Sociales por Pagar	S/ 33,347
Suministros y Materiales	S/ 8,462	Impuesto por Pagar	S/ 12,406
Lencería Hotelera	S/ 4,760	TOTAL PASIVO CORRIENTE	S/117,769
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	S/ 201,849		
Activo no corriente	S/ -	Pasivo a Largo Plazo	S/ -
Cuentas por cobrar	S/ -	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	S/ -
Propiedad, Planta y Equipo	S/ 39,480.00	Obligaciones financieras	S/ -
Terreno	S/ -	TOTAL PASIVOS	S/117,769
Muebles y Enseres	S/31,920	PATRIMONIO	
Equipos de Computación y tecnología	S/7,560	Capital Social	S/ 37,800
Depreciación	-S/ 5,712.00	Capital	37,800
Muebles y Enseres	-S/3,192.00	Resultados Acumulados	S/ 50,400
E. de Computación Tecnología	-S/2,520.00	Utilidades Acumulada	50,400
TOTAL PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS	S/ 33,768	Resultado del Ejercicio Actual	29,648
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	S/ 33,768	TOTAL PATRIMONIO NETO	S/117,848
TOTAL ACTIVOS	S/ 235,617	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	S/235,617

En base a lo indicado anteriormente, se ha llevado a cabo el siguiente análisis mediante ratios financieros.

Tabla 5

Ratios de análisis financiero

	Ratios	Valor
Liquidez	Liquidez	1.71
	Prueba acida	0.83
	Capital de trabajo	S/ 84,080.30
Solvencia	Endeudamiento Patrimonial	0.999
	Endeudamiento del Activo Total	0.500
	Apalancamiento Financiero	1.999
Gestión	Rotación de Caja y Bancos	47.23
	Rotación de Activos Fijos	21.99
	Inventarios a Capital Trabajo	0.157
	Inmovilización de inventarios	9.91
Rentabilidad	Rentabilidad Patrimonial	0.34
	Rentabilidad de los Activos o Rendimiento sobre la Inversión	0.13
	Margen de utilidad sobre las Ventas	3.99%
	Margen Bruto	35.34%

La liquidez es la capacidad que tiene la empresa de saldar las obligaciones convirtiendo sus activos en efectivo en el corto plazo, es decir, la velocidad con que el activo puede ser vendido o intercambiado por otro activo líquido.

El ratio de liquidez en el hospedaje, al ser de 1.71, mayor que 1, indica que está en la capacidad de hacer frente a sus deudas con la cantidad de activos líquidos que tiene en ese momento, sin embargo, al ajustar el ratio a una prueba ácida, éste disminuye a 0.83 (menor que 1), lo que quiere decir, que con los valores inmediatos del activo corriente, solo podría cubrir el 83% de los pasivos a corto plazo.

Respecto al capital de trabajo, se cuenta con S/ 84,080.30, valor suficiente para los insumos y materiales que son utilizados al momento de brindar los servicios de hospedaje, restaurante y bar.

El ratio de solvencia mide si la empresa tiene la capacidad de hacer frente al pago total de sus deudas en un momento dado, determinando si tendría los activos suficientes para hacer frente, en este caso, se podría decir que la empresa es capaz de hacer frente al total de pasivos ante una eventualidad, puesto que el ratio de endeudamiento patrimonial se encuentra en 0.999, es decir que el total del pasivo representa el 99.9% del patrimonio, a su vez, se observa que también puede hacer frente respecto al

endeudamiento del activo total, puesto que el total de pasivos representa el 50% del activo, es decir, ante una eventualidad, la empresa los pasivos haciendo uso del 50% de sus activos.

En el apalancamiento financiero, se puede observar el ratio de 1.999, lo que quiere decir que el activo total representa el 199.9% respecto al patrimonio.

Entre los ratios de gestión, se tiene la rotación de Caja y Bancos, que indica que se ha movido 47.13 veces durante el año, también se cuenta con la rotación de activos, que mide la eficiencia que ha tenido una empresa en la administración y gestión de sus activos, así vemos que la rotación fue de 21.989 veces durante el año, esto se encuentra relacionado a que es un rubro de servicio.

La rentabilidad sobre patrimonio es considerada un indicador de eficacia para determinar la tasa de crecimiento de las ganancias de la empresa en base a la inversión de los accionistas, la empresa tuvo una rentabilidad sobre patrimonio del 33.61%. También se puede ver que la rentabilidad sobre los activos es del 13%, valor que puede ser mejorado y que actualmente se ha visto afectado por gastos durante la pandemia y la disminución de ingresos por el mismo motivo.

El margen de utilidad sobre las ventas es del 3.99%, un valor bajo en relación con los flujos esperados, sin embargo, según manifiestan en el hospedaje, esto ocurre por la coyuntura del año 2020, de la misma forma, el margen bruto es de 35.34%.

4.1.3. Análisis del presupuesto de inversión del inmueble y sus alternativas de financiamiento.

La inversión para la compra del inmueble consta del terreno, valorizado en S/100,000.00 y el presupuesto para edificar el hospedaje, así como adecuar las instalaciones y realizar los acabados, en la propuesta de inversión se considera un total de 40 habitaciones en vez de las 30 existentes en la propiedad alquilada, priorizando servicios y amplitud en sala de recepción a fin de brindar servicios de alquiler adicionales, para la edificación se considera una constructora que se encargará de llevar a cabo todas las actividades; a ello se suma el valor por los trámites administrativos como pago de impuestos y permisos, planos de arquitectura, trámites de registro ante SUNARP y notario, siendo el presupuesto el que se muestra a continuación:

Tabla 6

Presupuesto de inversión

Terreno	S/ 100,000.00
Edificación y adecuaciones	S/ 525,103.60
Trámites administrativos	S/ 3,150.56
Inversión total	S/ 628,254.16

Por lo tanto, el valor final de inversión asciende a S/628,254.16, respecto al financiamiento, se han considerado las siguientes opciones posibles:

Tabla 7

Opciones de financiamiento

		Accionistas	Banco
Opción 1	Financiado al 70%	S/ 188,476.25	S/ 439,777.91
Opción 2	Financiado al 80%	S/ 125,650.83	S/ 502,603.33

Para el cálculo del financiamiento se consideró un préstamo para MYPE en una entidad bancaria. De acuerdo con información recogida de la página SBS, se optó por la tasa de interés anual efectivo promedio de 16.84% anual, por lo tanto, para la opción 1 se tienen los siguientes datos:

Tabla 8

Financiamiento al 70%

TEA	16.84%
Periodo	10
Anual	S/93,852.44
Mensual	S/7,821.04
Financiamiento	70%
Préstamo	S/ 439,777.91

Siendo el flujo de préstamo bancario:

Tabla 9

Préstamo – Financiamiento al 70%

	Amortización	Interés	Cuota	Escudo Fiscal
Año 1	S/ 19,793.84	S/ 74,058.60	S/ 93,852.44	S/ 21,847.29
Año 2	S/ 23,127.12	S/ 70,725.32	S/ 93,852.44	S/ 20,863.97
Año 3	S/ 27,021.73	S/ 66,830.71	S/ 93,852.44	S/ 19,715.06
Año 4	S/ 31,572.19	S/ 62,280.25	S/ 93,852.44	S/ 18,372.67
Año 5	S/ 36,888.95	S/ 56,963.49	S/ 93,852.44	S/ 16,804.23
Año 6	S/ 43,101.05	S/ 50,751.39	S/ 93,852.44	S/ 14,971.66
Año 7	S/ 50,359.27	S/ 43,493.18	S/ 93,852.44	S/ 12,830.49
Año 8	S/ 58,839.77	S/ 35,012.68	S/ 93,852.44	S/ 10,328.74
Año 9	S/ 68,748.38	S/ 25,104.06	S/ 93,852.44	S/ 7,405.70
Año 10	S/ 80,325.61	S/ 13,526.83	S/ 93,852.44	S/ 3,990.42

Así mismo, en caso de elegir la opción 2 de financiamiento, considerando el 80% de la inversión en el préstamo, se tendrían los siguientes datos:

Tabla 10

Financiamiento al 80%

TEA	16.84%
Periodo	10
Anual	S/107,259.93
Mensual	S/8,938.33
Financiamiento	80%
Préstamo	S/ 502,603.33

Siendo el flujo de préstamo bancario:

Tabla 11

Préstamo – Financiamiento al 80%

	Amortización	Interés	Cuota	Escudo Fiscal
Año 1	S/ 22,621.53	S/ 84,638.40	S/ 107,259.93	S/ 24,968.33
Año 2	S/ 26,431.00	S/ 80,828.93	S/ 107,259.93	S/ 23,844.54
Año 3	S/ 30,881.98	S/ 76,377.95	S/ 107,259.93	S/ 22,531.50
Año 4	S/ 36,082.51	S/ 71,177.43	S/ 107,259.93	S/ 20,997.34
Año 5	S/ 42,158.80	S/ 65,101.13	S/ 107,259.93	S/ 19,204.83
Año 6	S/ 49,258.34	S/ 58,001.59	S/ 107,259.93	S/ 17,110.47
Año 7	S/ 57,553.45	S/ 49,706.49	S/ 107,259.93	S/ 14,663.41
Año 8	S/ 67,245.45	S/ 40,014.49	S/ 107,259.93	S/ 11,804.27
Año 9	S/ 78,569.58	S/ 28,690.35	S/ 107,259.93	S/ 8,463.65
Año 10	S/ 91,800.70	S/ 15,459.24	S/ 107,259.93	S/ 4,560.47

4.1.4. Elaboración del flujo de caja proyectado y los estados financieros para el proyecto de inversión con la alternativa de financiamiento.

Con base en las ventas históricas, aumentando la disponibilidad a 40 habitaciones una vez realizada la inversión, se ha considerado un escenario pesimista para el Año 1 a partir del 59.2% de ocupación, un escenario moderado para el Año 1 a partir del 76.04% de ocupación y un escenario optimista para el Año 1 a partir del 91.0%, en los escenarios se contempló un crecimiento del 0.5% cada año, siendo los ingresos siguientes:

Tabla 12

Ingresos por hospedaje proyectado, según escenario

	Escenario pesimista		Escenario moderado		Escenario optimista	
	Ingreso total	% ocupación	Ingreso total	% ocupación	Ingreso total	% ocupación
Año 1	S/672,490	59.2%	S/814,350	76.04%	S/1,010,040	91.0%
Año 2	S/675,852	59.5%	S/818,422	76.42%	S/1,015,090	91.5%
Año 3	S/679,232	59.8%	S/822,514	76.80%	S/1,020,166	92.0%
Año 4	S/682,628	60.1%	S/826,626	77.19%	S/1,025,266	92.4%
Año 5	S/686,041	60.4%	S/830,760	77.57%	S/1,030,393	92.9%
Año 6	S/689,471	60.7%	S/834,913	77.96%	S/1,035,545	93.3%
Año 7	S/692,919	61.0%	S/839,088	78.35%	S/1,040,722	93.8%
Año 8	S/696,383	61.3%	S/843,283	78.74%	S/1,045,926	94.3%
Año 9	S/699,865	61.6%	S/847,500	79.14%	S/1,051,156	94.7%
Año 10	S/703,364	61.9%	S/851,737	79.53%	S/1,056,412	95.2%

Con base en los ingresos proyectados, se realizó el flujo del ejercicio anual, donde se elimina el gasto por alquiler y se aumenta la depreciación por el inmueble y los costos de financiamiento, los gastos administrativos se mantienen igual puesto que el hospedaje actualmente se encuentra operativo y se mudará al nuevo inmueble, sin embargo las operaciones aumentarán con el incremento de habitaciones y sala de recepciones, por lo que se ha considerado un crecimiento en los gastos de operaciones y de ventas, tomando como porcentaje de incremento al crecimiento en ventas del 0.5% anual. En base a ello, se ha proyectado el flujo económico, mismo que por no considerar los gastos de financiamiento por crédito, será el mismo tanto en el caso del escenario optimista y moderado, siendo el siguiente flujo económico de ingresos y egresos para el proyecto de inversión:

Tabla 13

Flujo económico proyectado - Escenario pesimista

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Venta de servicios de hospedaje	S/ 672,490	S/ 675,852	S/ 679,232	S/ 682,628	S/ 686,041	S/ 689,471	S/ 692,919	S/ 696,383	S/ 699,865	S/ 703,364	
Venta de servicios de restaurante	S/ 262,469	S/ 263,781	S/ 265,100	S/ 266,426	S/ 267,758	S/ 269,097	S/ 270,442	S/ 271,794	S/ 273,153	S/ 274,519	
Venta de servicios de bar	S/ 117,464	S/ 118,051	S/ 118,641	S/ 119,234	S/ 119,831	S/ 120,430	S/ 121,032	S/ 121,637	S/ 122,245	S/ 122,856	
TOTAL INGRESOS	S/ 1,052,423	S/ 1,057,685	S/ 1,062,973	S/ 1,068,288	S/ 1,073,630	S/ 1,078,998	S/ 1,084,393	S/ 1,089,815	S/ 1,095,264	S/ 1,100,740	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 510,048	S/ 512,598	S/ 515,161	S/ 517,737	S/ 520,326	S/ 522,927	S/ 525,542	S/ 528,170	S/ 530,811	S/ 533,465	
Costo de restaurante	S/ 146,673	S/ 147,406	S/ 148,143	S/ 148,884	S/ 149,628	S/ 150,377	S/ 151,128	S/ 151,884	S/ 152,644	S/ 153,407	
Costo de bar	S/ 23,761	S/ 23,880	S/ 24,000	S/ 24,120	S/ 24,240	S/ 24,361	S/ 24,483	S/ 24,606	S/ 24,729	S/ 24,852	
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 680,482	S/ 683,885	S/ 687,304	S/ 690,741	S/ 694,194	S/ 697,665	S/ 701,154	S/ 704,659	S/ 708,183	S/ 711,724	
Utilidad Bruta	S/ 371,941	S/ 373,800	S/ 375,669	S/ 377,548	S/ 379,435	S/ 381,333	S/ 383,239	S/ 385,155	S/ 387,081	S/ 389,017	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 153,926	S/ 150,776	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 145,064
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
TOTAL COSTO Y GASTO	S/ 160,026	S/ 156,876	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 154,356	S/ 151,164
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 211,914	S/ 216,925	S/ 221,314	S/ 223,192	S/ 225,080	S/ 226,977	S/ 228,884	S/ 230,800	S/ 232,726	S/ 237,853	
Impuesto a la Renta	S/ 62,515	S/ 63,993	S/ 65,288	S/ 65,842	S/ 66,399	S/ 66,958	S/ 67,521	S/ 68,086	S/ 68,654	S/ 70,167	
FCN económico	-S/ 628,254	S/ 149,400	S/ 152,932	S/ 156,026	S/ 157,350	S/ 158,681	S/ 160,019	S/ 161,363	S/ 162,714	S/ 164,072	S/ 167,686
Inversión	S/ 628,254										
Saldos		S/ 149,400	S/ 152,932	S/ 156,026	S/ 157,350	S/ 158,681	S/ 160,019	S/ 161,363	S/ 162,714	S/ 164,072	S/ 167,686
Saldos acumulados	S/ -	S/ 149,400	S/ 302,332	S/ 458,358	S/ 615,708	S/ 774,389	S/ 934,408	S/ 1,095,771	S/ 1,258,485	S/ 1,422,557	S/ 1,590,243

Tabla 14

Flujo financiero proyectado - Escenario pesimista con financiamiento al 70%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje	S/ 672,490	S/ 675,852	S/ 679,232	S/ 682,628	S/ 686,041	S/ 689,471	S/ 692,919	S/ 696,383	S/ 699,865	S/ 703,364	
Venta de servicios de restaurante	S/ 262,469	S/ 263,781	S/ 265,100	S/ 266,426	S/ 267,758	S/ 269,097	S/ 270,442	S/ 271,794	S/ 273,153	S/ 274,519	
Venta de servicios de bar	S/ 117,464	S/ 118,051	S/ 118,641	S/ 119,234	S/ 119,831	S/ 120,430	S/ 121,032	S/ 121,637	S/ 122,245	S/ 122,856	
TOTAL INGRESOS	S/1,052,423	S/1,057,685	S/1,062,973	S/1,068,288	S/1,073,630	S/1,078,998	S/1,084,393	S/1,089,815	S/1,095,264	S/1,100,740	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 510,048	S/ 512,598	S/ 515,161	S/ 517,737	S/ 520,326	S/ 522,927	S/ 525,542	S/ 528,170	S/ 530,811	S/ 533,465	
Costo de restaurante	S/ 146,673	S/ 147,406	S/ 148,143	S/ 148,884	S/ 149,628	S/ 150,377	S/ 151,128	S/ 151,884	S/ 152,644	S/ 153,407	
Costo de bar	S/ 23,761	S/ 23,880	S/ 24,000	S/ 24,120	S/ 24,240	S/ 24,361	S/ 24,483	S/ 24,606	S/ 24,729	S/ 24,852	
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 680,482	S/ 683,885	S/ 687,304	S/ 690,741	S/ 694,194	S/ 697,665	S/ 701,154	S/ 704,659	S/ 708,183	S/ 711,724	
Utilidad Bruta	S/ 371,941	S/ 373,800	S/ 375,669	S/ 377,548	S/ 379,435	S/ 381,333	S/ 383,239	S/ 385,155	S/ 387,081	S/ 389,017	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755	
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 153,926	S/ 150,776	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 145,064	
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	
Gasto Financiero											
Interés	S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527	
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527	
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 234,085	S/ 227,601	S/ 221,186	S/ 216,636	S/ 211,319	S/ 205,107	S/ 197,849	S/ 189,368	S/ 179,460	S/ 164,690
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 137,856	S/ 146,199	S/ 154,483	S/ 160,912	S/ 168,116	S/ 176,226	S/ 185,390	S/ 195,787	S/ 207,622	S/ 224,326	
Impuesto a la Renta	S/ 40,667	S/ 43,129	S/ 45,572	S/ 47,469	S/ 49,594	S/ 51,987	S/ 54,690	S/ 57,757	S/ 61,248	S/ 66,176	
UTILIDAD NETA	S/ 97,188	S/ 103,071	S/ 108,911	S/ 113,443	S/ 118,522	S/ 124,239	S/ 130,700	S/ 138,030	S/ 146,373	S/ 158,150	
Amortización	S/ 19,794	S/ 23,127	S/ 27,022	S/ 31,572	S/ 36,889	S/ 43,101	S/ 50,359	S/ 58,840	S/ 68,748	S/ 80,326	
ESCUDO FISCAL	S/ 21,847	S/ 20,864	S/ 19,715	S/ 18,373	S/ 16,804	S/ 14,972	S/ 12,830	S/ 10,329	S/ 7,406	S/ 3,990	
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 99,242	S/ 100,807	S/ 101,604	S/ 100,243	S/ 98,437	S/ 96,110	S/ 93,171	S/ 89,519	S/ 85,031	S/ 81,815
Inversión	S/ 188,476										
Saldos		S/ 99,242	S/ 100,807	S/ 101,604	S/ 100,243	S/ 98,437	S/ 96,110	S/ 93,171	S/ 89,519	S/ 85,031	S/ 81,815
Saldos acumulados	S/ -	S/ 99,242	S/ 200,049	S/ 301,653	S/ 401,896	S/ 500,334	S/ 596,443	S/ 689,615	S/ 779,134	S/ 864,164	S/ 945,979

Considerando el mismo escenario con ingresos por ventas pesimista, en caso de llevar a cabo el financiamiento considerando un crédito por el 80% de la inversión, se tendría el siguiente flujo financiero:

Tabla 15

Flujo financiero proyectado - Escenario pesimista con financiamiento al 80%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje	S/ 672,490	S/ 675,852	S/ 679,232	S/ 682,628	S/ 686,041	S/ 689,471	S/ 692,919	S/ 696,383	S/ 699,865	S/ 703,364	
Venta de servicios de restaurante	S/ 262,469	S/ 263,781	S/ 265,100	S/ 266,426	S/ 267,758	S/ 269,097	S/ 270,442	S/ 271,794	S/ 273,153	S/ 274,519	
Venta de servicios de bar	S/ 117,464	S/ 118,051	S/ 118,641	S/ 119,234	S/ 119,831	S/ 120,430	S/ 121,032	S/ 121,637	S/ 122,245	S/ 122,856	
TOTAL INGRESOS	S/1,052,423	S/1,057,685	S/1,062,973	S/1,068,288	S/1,073,630	S/1,078,998	S/1,084,393	S/1,089,815	S/1,095,264	S/1,100,740	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 510,048	S/ 512,598	S/ 515,161	S/ 517,737	S/ 520,326	S/ 522,927	S/ 525,542	S/ 528,170	S/ 530,811	S/ 533,465	
Costo de restaurante	S/ 146,673	S/ 147,406	S/ 148,143	S/ 148,884	S/ 149,628	S/ 150,377	S/ 151,128	S/ 151,884	S/ 152,644	S/ 153,407	
Costo de bar	S/ 23,761	S/ 23,880	S/ 24,000	S/ 24,120	S/ 24,240	S/ 24,361	S/ 24,483	S/ 24,606	S/ 24,729	S/ 24,852	
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 680,482	S/ 683,885	S/ 687,304	S/ 690,741	S/ 694,194	S/ 697,665	S/ 701,154	S/ 704,659	S/ 708,183	S/ 711,724	
Utilidad Bruta	S/ 371,941	S/ 373,800	S/ 375,669	S/ 377,548	S/ 379,435	S/ 381,333	S/ 383,239	S/ 385,155	S/ 387,081	S/ 389,017	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	S/ 101,151	
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755	
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 153,926	S/ 150,776	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 148,256	S/ 145,064	
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	
Gasto Financiero											
Interés	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 244,664	S/ 237,704	S/ 230,733	S/ 225,533	S/ 219,457	S/ 212,357	S/ 204,062	S/ 194,370	S/ 183,046	S/ 166,623
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 127,276	S/ 136,096	S/ 144,936	S/ 152,015	S/ 159,979	S/ 168,975	S/ 179,177	S/ 190,785	S/ 204,035	S/ 222,394	
Impuesto a la Renta	S/ 37,546	S/ 40,148	S/ 42,756	S/ 44,844	S/ 47,194	S/ 49,848	S/ 52,857	S/ 56,282	S/ 60,190	S/ 65,606	
UTILIDAD NETA	S/ 89,730	S/ 95,948	S/ 102,180	S/ 107,170	S/ 112,785	S/ 119,128	S/ 126,320	S/ 134,504	S/ 143,845	S/ 156,788	
Amortización	S/ 22,622	S/ 26,431	S/ 30,882	S/ 36,083	S/ 42,159	S/ 49,258	S/ 57,553	S/ 67,245	S/ 78,570	S/ 91,801	
ESCUDO FISCAL	S/ 24,968	S/ 23,845	S/ 22,531	S/ 20,997	S/ 19,205	S/ 17,110	S/ 14,663	S/ 11,804	S/ 8,464	S/ 4,560	
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 92,076	S/ 93,361	S/ 93,829	S/ 92,085	S/ 89,831	S/ 86,980	S/ 83,430	S/ 79,062	S/ 73,739	S/ 69,547
Inversión	S/ 188,476										
Saldos	S/ 92,076	S/ 93,361	S/ 93,829	S/ 92,085	S/ 89,831	S/ 86,980	S/ 83,430	S/ 79,062	S/ 73,739	S/ 69,547	
Saldos acumulados	S/ -	S/ 92,076	S/ 185,437	S/ 279,267	S/ 371,352	S/ 461,183	S/ 548,163	S/ 631,592	S/ 710,655	S/ 784,394	S/ 853,941

Al considerar las ventas en un escenario moderado, éstas disminuirían, por lo que se tendrán flujos distintos tanto para el análisis económico como financiero, así tenemos:

Tabla 16

Flujo económico proyectado - Escenario moderado

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Venta de servicios de hospedaje	S/ 814,350	S/ 818,422	S/ 822,514	S/ 826,626	S/ 830,760	S/ 834,913	S/ 839,088	S/ 843,283	S/ 847,500	S/ 851,737	S/ 851,737
Venta de servicios de restaurante	S/ 317,836	S/ 319,425	S/ 321,023	S/ 322,628	S/ 324,241	S/ 325,862	S/ 327,491	S/ 329,129	S/ 330,774	S/ 332,428	S/ 332,428
Venta de servicios de bar	S/ 142,242	S/ 142,954	S/ 143,668	S/ 144,387	S/ 145,109	S/ 145,834	S/ 146,563	S/ 147,296	S/ 148,033	S/ 148,773	S/ 148,773
TOTAL INGRESOS	S/1,274,429	S/1,280,801	S/1,287,205	S/1,293,641	S/1,300,109	S/1,306,610	S/1,313,143	S/1,319,708	S/1,326,307	S/1,332,938	S/1,332,938
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 617,641	S/ 620,729	S/ 623,833	S/ 626,952	S/ 630,087	S/ 633,237	S/ 636,404	S/ 639,586	S/ 642,784	S/ 645,998	S/ 645,998
Costo de restaurante	S/ 177,613	S/ 178,501	S/ 179,394	S/ 180,291	S/ 181,192	S/ 182,098	S/ 183,009	S/ 183,924	S/ 184,843	S/ 185,767	S/ 185,767
Costo de bar	S/ 28,774	S/ 28,918	S/ 29,062	S/ 29,208	S/ 29,354	S/ 29,500	S/ 29,648	S/ 29,796	S/ 29,945	S/ 30,095	S/ 30,095
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 824,028	S/ 828,148	S/ 832,289	S/ 836,451	S/ 840,633	S/ 844,836	S/ 849,060	S/ 853,305	S/ 857,572	S/ 861,860	S/ 861,860
Utilidad Bruta	S/ 450,400	S/ 452,652	S/ 454,916	S/ 457,190	S/ 459,476	S/ 461,774	S/ 464,082	S/ 466,403	S/ 468,735	S/ 471,079	S/ 471,079
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 175,264	S/ 172,113	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 166,401
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
TOTAL COSTO Y GASTO	S/ 181,364	S/ 178,213	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 175,693	S/ 172,501
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 269,037	S/ 274,439	S/ 279,223	S/ 281,497	S/ 283,783	S/ 286,080	S/ 288,389	S/ 290,710	S/ 293,042	S/ 298,577	S/ 298,577
Impuesto a la Renta	S/ 79,366	S/ 80,960	S/ 82,371	S/ 83,042	S/ 83,716	S/ 84,394	S/ 85,075	S/ 85,759	S/ 86,447	S/ 88,080	S/ 88,080
FCN económico	-S/ 628,254	S/ 189,671	S/ 193,480	S/ 196,852	S/ 198,455	S/ 200,067	S/ 201,687	S/ 203,314	S/ 204,950	S/ 206,594	S/ 210,497
Inversión	S/ 628,254										
Saldos		S/ 189,671	S/ 193,480	S/ 196,852	S/ 198,455	S/ 200,067	S/ 201,687	S/ 203,314	S/ 204,950	S/ 206,594	S/ 210,497
Saldos acumulados	S/ -	S/ 189,671	S/ 383,151	S/ 580,003	S/ 778,458	S/ 978,525	S/ 1,180,212	S/ 1,383,526	S/ 1,588,477	S/ 1,795,071	S/ 2,005,568

Tabla 17

Flujo financiero proyectado - Escenario moderado con financiamiento al 70%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje	S/ 814,350	S/ 818,422	S/ 822,514	S/ 826,626	S/ 830,760	S/ 834,913	S/ 839,088	S/ 843,283	S/ 847,500	S/ 851,737	
Venta de servicios de restaurante	S/ 317,836	S/ 319,425	S/ 321,023	S/ 322,628	S/ 324,241	S/ 325,862	S/ 327,491	S/ 329,129	S/ 330,774	S/ 332,428	
Venta de servicios de bar	S/ 142,242	S/ 142,954	S/ 143,668	S/ 144,387	S/ 145,109	S/ 145,834	S/ 146,563	S/ 147,296	S/ 148,033	S/ 148,773	
TOTAL INGRESOS	S/1,274,429	S/1,280,801	S/1,287,205	S/1,293,641	S/1,300,109	S/1,306,610	S/1,313,143	S/1,319,708	S/1,326,307	S/1,332,938	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 617,641	S/ 620,729	S/ 623,833	S/ 626,952	S/ 630,087	S/ 633,237	S/ 636,404	S/ 639,586	S/ 642,784	S/ 645,998	
Costo de restaurante	S/ 177,613	S/ 178,501	S/ 179,394	S/ 180,291	S/ 181,192	S/ 182,098	S/ 183,009	S/ 183,924	S/ 184,843	S/ 185,767	
Costo de bar	S/ 28,774	S/ 28,918	S/ 29,062	S/ 29,208	S/ 29,354	S/ 29,500	S/ 29,648	S/ 29,796	S/ 29,945	S/ 30,095	
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 824,028	S/ 828,148	S/ 832,289	S/ 836,451	S/ 840,633	S/ 844,836	S/ 849,060	S/ 853,305	S/ 857,572	S/ 861,860	
Utilidad Bruta	S/ 450,400	S/ 452,652	S/ 454,916	S/ 457,190	S/ 459,476	S/ 461,774	S/ 464,082	S/ 466,403	S/ 468,735	S/ 471,079	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755	
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 175,264	S/ 172,113	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 166,401	
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	
Gasto Financiero											
Interés	S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527	
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527	
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 255,422	S/ 248,938	S/ 242,524	S/ 237,973	S/ 232,657	S/ 226,445	S/ 219,186	S/ 210,706	S/ 200,797	S/ 186,028
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 194,978	S/ 203,714	S/ 212,392	S/ 219,217	S/ 226,820	S/ 235,329	S/ 244,896	S/ 255,697	S/ 267,938	S/ 285,051	
Impuesto a la Renta	S/ 57,519	S/ 60,096	S/ 62,656	S/ 64,669	S/ 66,912	S/ 69,422	S/ 72,244	S/ 75,431	S/ 79,042	S/ 84,090	
UTILIDAD NETA	S/ 137,460	S/ 143,618	S/ 149,736	S/ 154,548	S/ 159,908	S/ 165,907	S/ 172,652	S/ 180,266	S/ 188,896	S/ 200,961	
Amortización	S/ 19,794	S/ 23,127	S/ 27,022	S/ 31,572	S/ 36,889	S/ 43,101	S/ 50,359	S/ 58,840	S/ 68,748	S/ 80,326	
ESCUDO FISCAL	S/ 21,847	S/ 20,864	S/ 19,715	S/ 18,373	S/ 16,804	S/ 14,972	S/ 12,830	S/ 10,329	S/ 7,406	S/ 3,990	
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 139,513	S/ 141,355	S/ 142,430	S/ 141,348	S/ 139,823	S/ 137,778	S/ 135,123	S/ 131,755	S/ 127,553	S/ 124,625
Inversión	S/ 188,476										
Saldos	S/ 139,513	S/ 141,355	S/ 142,430	S/ 141,348	S/ 139,823	S/ 137,778	S/ 135,123	S/ 131,755	S/ 127,553	S/ 124,625	
Saldos acumulados	S/ -	S/ 139,513	S/ 280,868	S/ 423,298	S/ 564,646	S/ 704,469	S/ 842,247	S/ 977,370	S/ 1,109,125	S/ 1,236,679	S/ 1,361,304

Considerando el mismo escenario con ingresos por ventas moderadas, en caso de llevar a cabo el financiamiento considerando un crédito por el 80% de la inversión, se tendría el siguiente flujo financiero:

Tabla 18

Flujo financiero proyectado - Escenario moderado con financiamiento al 80%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje	S/ 814,350	S/ 818,422	S/ 822,514	S/ 826,626	S/ 830,760	S/ 834,913	S/ 839,088	S/ 843,283	S/ 847,500	S/ 851,737	S/ 855,974
Venta de servicios de restaurante	S/ 317,836	S/ 319,425	S/ 321,023	S/ 322,628	S/ 324,241	S/ 325,862	S/ 327,491	S/ 329,129	S/ 330,774	S/ 332,428	S/ 334,082
Venta de servicios de bar	S/ 142,242	S/ 142,954	S/ 143,668	S/ 144,387	S/ 145,109	S/ 145,834	S/ 146,563	S/ 147,296	S/ 148,033	S/ 148,773	S/ 149,516
TOTAL INGRESOS	S/1,274,429	S/1,280,801	S/1,287,205	S/1,293,641	S/1,300,109	S/1,306,610	S/1,313,143	S/1,319,708	S/1,326,307	S/1,332,938	S/1,339,574
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 617,641	S/ 620,729	S/ 623,833	S/ 626,952	S/ 630,087	S/ 633,237	S/ 636,404	S/ 639,586	S/ 642,784	S/ 645,998	S/ 649,227
Costo de restaurante	S/ 177,613	S/ 178,501	S/ 179,394	S/ 180,291	S/ 181,192	S/ 182,098	S/ 183,009	S/ 183,924	S/ 184,843	S/ 185,767	S/ 186,696
Costo de bar	S/ 28,774	S/ 28,918	S/ 29,062	S/ 29,208	S/ 29,354	S/ 29,500	S/ 29,648	S/ 29,796	S/ 29,945	S/ 30,095	S/ 30,246
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 824,028	S/ 828,148	S/ 832,289	S/ 836,451	S/ 840,633	S/ 844,836	S/ 849,060	S/ 853,305	S/ 857,572	S/ 861,860	S/ 866,169
Utilidad Bruta	S/ 450,400	S/ 452,652	S/ 454,916	S/ 457,190	S/ 459,476	S/ 461,774	S/ 464,082	S/ 466,403	S/ 468,735	S/ 471,079	S/ 473,405
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489	S/ 122,489
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 175,264	S/ 172,113	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 169,593	S/ 166,401
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
Gasto Financiero											
Interés	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	S/ 2,500
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	S/ 2,500
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 266,002	S/ 259,042	S/ 252,071	S/ 246,871	S/ 240,794	S/ 233,695	S/ 225,400	S/ 215,708	S/ 204,383	S/ 187,960
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 184,398	S/ 193,610	S/ 202,845	S/ 210,320	S/ 218,682	S/ 228,079	S/ 238,683	S/ 250,695	S/ 264,351	S/ 283,118	S/ 301,914
Impuesto a la Renta	S/ 54,398	S/ 57,115	S/ 59,839	S/ 62,044	S/ 64,511	S/ 67,283	S/ 70,411	S/ 73,955	S/ 77,984	S/ 83,520	S/ 89,564
UTILIDAD NETA	S/ 130,001	S/ 136,495	S/ 143,005	S/ 148,275	S/ 154,171	S/ 160,796	S/ 168,271	S/ 176,740	S/ 186,368	S/ 199,598	S/ 212,350
Amortización	S/ 22,622	S/ 26,431	S/ 30,882	S/ 36,083	S/ 42,159	S/ 49,258	S/ 57,553	S/ 67,245	S/ 78,570	S/ 91,801	S/ 107,032
ESCLUDO FISCAL	S/ 24,968	S/ 23,845	S/ 22,531	S/ 20,997	S/ 19,205	S/ 17,110	S/ 14,663	S/ 11,804	S/ 8,464	S/ 4,560	S/ 2,500
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 132,348	S/ 133,909	S/ 134,655	S/ 133,190	S/ 131,217	S/ 128,648	S/ 125,381	S/ 121,299	S/ 116,262	S/ 112,358
Inversión	S/ 188,476										
Saldos		S/ 132,348	S/ 133,909	S/ 134,655	S/ 133,190	S/ 131,217	S/ 128,648	S/ 125,381	S/ 121,299	S/ 116,262	S/ 112,358
Saldos acumulados	S/ -	S/ 132,348	S/ 266,256	S/ 400,911	S/ 534,102	S/ 665,319	S/ 793,966	S/ 919,348	S/1,040,647	S/1,156,909	S/1,269,267

Tabla 19

Flujo económico proyectado - Escenario optimista

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Venta de servicios de hospedaje		S/ 1,010,040	S/ 1,015,090	S/ 1,020,166	S/ 1,025,266	S/ 1,030,393	S/ 1,035,545	S/ 1,040,722	S/ 1,045,926	S/ 1,051,156	S/ 1,056,412
Venta de servicios de restaurante		S/ 394,213	S/ 396,184	S/ 398,165	S/ 400,156	S/ 402,157	S/ 404,167	S/ 406,188	S/ 408,219	S/ 410,260	S/ 412,312
Venta de servicios de bar		S/ 176,423	S/ 177,306	S/ 178,192	S/ 179,083	S/ 179,978	S/ 180,878	S/ 181,783	S/ 182,692	S/ 183,605	S/ 184,523
TOTAL INGRESOS		S/ 1,580,676	S/ 1,588,580	S/ 1,596,523	S/ 1,604,505	S/ 1,612,528	S/ 1,620,591	S/ 1,628,693	S/ 1,636,837	S/ 1,645,021	S/ 1,653,246
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación		S/ 766,062	S/ 769,892	S/ 773,742	S/ 777,610	S/ 781,498	S/ 785,406	S/ 789,333	S/ 793,279	S/ 797,246	S/ 801,232
Costo de restaurante		S/ 220,294	S/ 221,395	S/ 222,502	S/ 223,615	S/ 224,733	S/ 225,857	S/ 226,986	S/ 228,121	S/ 229,261	S/ 230,408
Costo de bar		S/ 35,688	S/ 35,867	S/ 36,046	S/ 36,226	S/ 36,407	S/ 36,589	S/ 36,772	S/ 36,956	S/ 37,141	S/ 37,327
TOTAL COSTO DE VENTA		S/ 1,022,044	S/ 1,027,154	S/ 1,032,290	S/ 1,037,451	S/ 1,042,639	S/ 1,047,852	S/ 1,053,091	S/ 1,058,356	S/ 1,063,648	S/ 1,068,966
Utilidad Bruta		S/ 558,633	S/ 561,426	S/ 564,233	S/ 567,054	S/ 569,889	S/ 572,739	S/ 575,602	S/ 578,480	S/ 581,373	S/ 584,280
Gastos Administrativos											
Remuneraciones		S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923
Beneficios Sociales		S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación		S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos		S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales		S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites		S/ 3,151									
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		S/ 204,698	S/ 201,547	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 195,835
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas		S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv		S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS		S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
TOTAL COSTO Y GASTO		S/ 210,798	S/ 207,647	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 205,127	S/ 201,935
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		S/ 347,835	S/ 353,778	S/ 359,105	S/ 361,927	S/ 364,762	S/ 367,611	S/ 370,475	S/ 373,353	S/ 376,245	S/ 382,344
Impuesto a la Renta		S/ 102,611	S/ 104,365	S/ 105,936	S/ 106,768	S/ 107,605	S/ 108,445	S/ 109,290	S/ 110,139	S/ 110,992	S/ 112,792
FCN económico	-S/ 628,254	S/ 245,223	S/ 249,414	S/ 253,169	S/ 255,158	S/ 257,157	S/ 259,166	S/ 261,185	S/ 263,214	S/ 265,253	S/ 269,553
Inversión	S/ 628,254										
Saldos		S/ 245,223	S/ 249,414	S/ 253,169	S/ 255,158	S/ 257,157	S/ 259,166	S/ 261,185	S/ 263,214	S/ 265,253	S/ 269,553
Saldos acumulados	S/ -	S/ 245,223	S/ 494,637	S/ 747,806	S/ 1,002,965	S/ 1,260,122	S/ 1,519,288	S/ 1,780,473	S/ 2,043,687	S/ 2,308,940	S/ 2,578,493

Respecto al flujo financiero, se han considerado al interés y la amortización de capital que conforman la cuota a pagar por el préstamo, los ingresos, costo de venta y gastos totales se mantienen igual que el flujo económico. Por lo tanto, para las ventas en un escenario optimista con financiamiento al 70%, se tiene el siguiente flujo:

Tabla 20

Flujo financiero proyectado - Escenario optimista con financiamiento al 70%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje		S/1,010,040	S/1,015,090	S/1,020,166	S/1,025,266	S/1,030,393	S/1,035,545	S/1,040,722	S/1,045,926	S/1,051,156	S/1,056,412
Venta de servicios de restaurante		S/ 394,213	S/ 396,184	S/ 398,165	S/ 400,156	S/ 402,157	S/ 404,167	S/ 406,188	S/ 408,219	S/ 410,260	S/ 412,312
Venta de servicios de bar		S/ 176,423	S/ 177,306	S/ 178,192	S/ 179,083	S/ 179,978	S/ 180,878	S/ 181,783	S/ 182,692	S/ 183,605	S/ 184,523
TOTAL INGRESOS	S/1,580,676	S/1,588,580	S/1,596,523	S/1,604,505	S/1,612,528	S/1,620,591	S/1,628,693	S/1,636,837	S/1,645,021	S/1,653,246	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación		S/ 766,062	S/ 769,892	S/ 773,742	S/ 777,610	S/ 781,498	S/ 785,406	S/ 789,333	S/ 793,279	S/ 797,246	S/ 801,232
Costo de restaurante		S/ 220,294	S/ 221,395	S/ 222,502	S/ 223,615	S/ 224,733	S/ 225,857	S/ 226,986	S/ 228,121	S/ 229,261	S/ 230,408
Costo de bar		S/ 35,688	S/ 35,867	S/ 36,046	S/ 36,226	S/ 36,407	S/ 36,589	S/ 36,772	S/ 36,956	S/ 37,141	S/ 37,327
TOTAL COSTO DE VENTA	S/1,022,044	S/1,027,154	S/1,032,290	S/1,037,451	S/1,042,639	S/1,047,852	S/1,053,091	S/1,058,356	S/1,063,648	S/1,068,966	
Utilidad Bruta	S/ 558,633	S/ 561,426	S/ 564,233	S/ 567,054	S/ 569,889	S/ 572,739	S/ 575,602	S/ 578,480	S/ 581,373	S/ 584,280	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones		S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923
Beneficios Sociales		S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación		S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos		S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales		S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites		S/ 3,151									
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 204,698	S/ 201,547	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 195,835
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas		S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv		S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
Gasto Financiero											
Interés		S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 74,059	S/ 70,725	S/ 66,831	S/ 62,280	S/ 56,963	S/ 50,751	S/ 43,493	S/ 35,013	S/ 25,104	S/ 13,527	
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 284,857	S/ 278,373	S/ 271,958	S/ 267,408	S/ 262,091	S/ 255,879	S/ 248,621	S/ 240,140	S/ 230,231	S/ 215,462
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 273,776	S/ 283,053	S/ 292,275	S/ 299,646	S/ 307,798	S/ 316,860	S/ 326,982	S/ 338,340	S/ 351,141	S/ 368,817	
Impuesto a la Renta		S/ 80,764	S/ 83,501	S/ 86,221	S/ 88,396	S/ 90,801	S/ 93,474	S/ 96,460	S/ 99,810	S/ 103,587	S/ 108,801
UTILIDAD NETA	S/ 193,012	S/ 199,552	S/ 206,054	S/ 211,251	S/ 216,998	S/ 223,386	S/ 230,522	S/ 238,530	S/ 247,555	S/ 260,016	
Amortización		S/ 19,794	S/ 23,127	S/ 27,022	S/ 31,572	S/ 36,889	S/ 43,101	S/ 50,359	S/ 58,840	S/ 68,748	S/ 80,326
ESCUDO FISCAL	S/ 21,847	S/ 20,864	S/ 19,715	S/ 18,373	S/ 16,804	S/ 14,972	S/ 12,830	S/ 10,329	S/ 7,406	S/ 3,990	
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 195,066	S/ 197,289	S/ 198,747	S/ 198,051	S/ 196,913	S/ 195,257	S/ 192,993	S/ 190,019	S/ 186,212	S/ 183,681
Inversión	S/ 188,476										
Saldos		S/ 195,066	S/ 197,289	S/ 198,747	S/ 198,051	S/ 196,913	S/ 195,257	S/ 192,993	S/ 190,019	S/ 186,212	S/ 183,681
Saldos acumulados	S/ -	S/ 195,066	S/ 392,355	S/ 591,102	S/ 789,153	S/ 986,066	S/1,181,323	S/1,374,316	S/1,564,335	S/1,750,547	S/1,934,229

En caso de llevar a cabo el financiamiento considerando un crédito por el 80% de la inversión, se tendría el siguiente flujo financiero:

Tabla 21

Flujo financiero proyectado - Escenario optimista con financiamiento al 80%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Préstamo	S/ 439,778										
Venta de servicios de hospedaje	S/ 1,010,040	S/ 1,015,090	S/ 1,020,166	S/ 1,025,266	S/ 1,030,393	S/ 1,035,545	S/ 1,040,722	S/ 1,045,926	S/ 1,051,156	S/ 1,056,412	
Venta de servicios de restaurante	S/ 394,213	S/ 396,184	S/ 398,165	S/ 400,156	S/ 402,157	S/ 404,167	S/ 406,188	S/ 408,219	S/ 410,260	S/ 412,312	
Venta de servicios de bar	S/ 176,423	S/ 177,306	S/ 178,192	S/ 179,083	S/ 179,978	S/ 180,878	S/ 181,783	S/ 182,692	S/ 183,605	S/ 184,523	
TOTAL INGRESOS	S/ 1,580,676	S/ 1,588,580	S/ 1,596,523	S/ 1,604,505	S/ 1,612,528	S/ 1,620,591	S/ 1,628,693	S/ 1,636,837	S/ 1,645,021	S/ 1,653,246	
COSTOS DE VENTAS											
Costo de habitación	S/ 766,062	S/ 769,892	S/ 773,742	S/ 777,610	S/ 781,498	S/ 785,406	S/ 789,333	S/ 793,279	S/ 797,246	S/ 801,232	
Costo de restaurante	S/ 220,294	S/ 221,395	S/ 222,502	S/ 223,615	S/ 224,733	S/ 225,857	S/ 226,986	S/ 228,121	S/ 229,261	S/ 230,408	
Costo de bar	S/ 35,688	S/ 35,867	S/ 36,046	S/ 36,226	S/ 36,407	S/ 36,589	S/ 36,772	S/ 36,956	S/ 37,141	S/ 37,327	
TOTAL COSTO DE VENTA	S/ 1,022,044	S/ 1,027,154	S/ 1,032,290	S/ 1,037,451	S/ 1,042,639	S/ 1,047,852	S/ 1,053,091	S/ 1,058,356	S/ 1,063,648	S/ 1,068,966	
Utilidad Bruta	S/ 558,633	S/ 561,426	S/ 564,233	S/ 567,054	S/ 569,889	S/ 572,739	S/ 575,602	S/ 578,480	S/ 581,373	S/ 584,280	
Gastos Administrativos											
Remuneraciones	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923	S/ 151,923
Beneficios Sociales	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657	S/ 16,657
Depreciación	S/ 24,467	S/ 24,467	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 21,947	S/ 18,755
Servicios Básicos	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Suministros y Materiales	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000	S/ 6,000
Tramites	S/ 3,151										
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/ 204,698	S/ 201,547	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 199,027	S/ 195,835
Gastos de Ventas											
Otros gastos de ventas	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500	S/ 2,500
Publicidad de radio y tv	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600	S/ 3,600
TOTAL GASTOS DE VENTAS	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100	S/ 6,100
Gasto Financiero											
Interés	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	
TOTAL GASTO FINANCIERO	S/ 84,638	S/ 80,829	S/ 76,378	S/ 71,177	S/ 65,101	S/ 58,002	S/ 49,706	S/ 40,014	S/ 28,690	S/ 15,459	
TOTAL GASTOS	S/ 628,254	S/ 295,436	S/ 288,476	S/ 281,505	S/ 276,305	S/ 270,229	S/ 263,129	S/ 254,834	S/ 245,142	S/ 233,818	S/ 217,395
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	S/ 263,196	S/ 272,949	S/ 282,728	S/ 290,749	S/ 299,661	S/ 309,610	S/ 320,769	S/ 333,339	S/ 347,555	S/ 366,885	
Impuesto a la Renta	S/ 77,643	S/ 80,520	S/ 83,405	S/ 85,771	S/ 88,400	S/ 91,335	S/ 94,627	S/ 98,335	S/ 102,529	S/ 108,231	
UTILIDAD NETA	S/ 185,553	S/ 192,429	S/ 199,323	S/ 204,978	S/ 211,261	S/ 218,275	S/ 226,142	S/ 235,004	S/ 245,026	S/ 258,654	
Amortización	S/ 22,622	S/ 26,431	S/ 30,882	S/ 36,083	S/ 42,159	S/ 49,258	S/ 57,553	S/ 67,245	S/ 78,570	S/ 91,801	
ESCUDO FISCAL	S/ 24,968	S/ 23,845	S/ 22,531	S/ 20,997	S/ 19,205	S/ 17,110	S/ 14,663	S/ 11,804	S/ 8,464	S/ 4,560	
FCN financiero	-S/ 188,476	S/ 187,900	S/ 189,843	S/ 190,972	S/ 189,893	S/ 188,307	S/ 186,127	S/ 183,252	S/ 179,563	S/ 174,920	S/ 171,414
Inversión	S/ 188,476										
Saldos		S/ 187,900	S/ 189,843	S/ 190,972	S/ 189,893	S/ 188,307	S/ 186,127	S/ 183,252	S/ 179,563	S/ 174,920	S/ 171,414
Saldos acumulados	S/ -	S/ 187,900	S/ 377,743	S/ 568,715	S/ 758,608	S/ 946,915	S/ 1,133,042	S/ 1,316,294	S/ 1,495,857	S/ 1,670,777	S/ 1,842,191

4.1.5. Determinación de la viabilidad del proyecto de inversión según el análisis realizado.

Con base en la serie de flujos presentada en el apartado anterior, se ha calculado como tasa de descuento al COK, a partir de los siguientes valores:

Tabla 22

Cálculo de COK

COK	20.60%
Rf	0.90%
Rm	16.55%
Beta	1.19
Riesgo país	1.08%

En base a esta tasa de 20.60%, se halló el VAN y la TIR, tomando los flujos de caja económico.

Tabla 23

Cálculo de WACC al 70%

WACC	14.49%
Ke	20.60%
Inversión propia	188,476
Kd	16.84%
Financiamiento	439,778
Tasa impositiva	29.50%

Tabla 24

Cálculo de WACC al 80%

WACC	13.62%
Ke	20.60%
Inversión propia	125,651
Kd	16.84%
Financiamiento	502,603
Tasa impositiva	29.50%

Tabla 25

Análisis de inversión – Flujo económico

	Escenario pesimista	Escenario moderado	Escenario optimista
VAN	S/14,337.67	S/183,283.05	S/416,336.20
Tasa de descuento	20.60%	20.60%	20.60%
TIR	21.27%	28.80%	38.59%
Periodo de recuperación	5 años con 25 días	3 años 11 meses y 28 días	2 años 10 meses y 12 días

Tabla 26

Análisis de inversión – Flujo con financiamiento al 70%

	Escenario pesimista	Escenario moderado	Escenario optimista
VAN	S/306,597.91	S/517,580.60	S/808,622.49
Tasa de descuento	14.49%	14.49%	14.49%
TIR	52%	74%	104%
Periodo de recuperación	7 años 2 meses y 29 días	5 años 1 meses y 26 días	3 años 8 mes y 7 días

En el caso del financiamiento con crédito bancario que cubra el 80% de la inversión, se tiene lo siguiente:

Tabla 27

Análisis de inversión – Flujo con financiamiento al 80%

	Escenario pesimista	Escenario moderado	Escenario optimista
VAN	S/277,363.73	S/495,736.54	S/796,972.79
Tasa de descuento	13.62%	13.62%	13.62%
TIR	47%	70%	100%
Periodo de recuperación	7 años 9 meses y 1 días	5 años 4 meses y 21 días	3 años 9 mes y 17 días

Por lo tanto, con base en los análisis de inversión realizados, lo más recomendable es acceder a un financiamiento al 70%, garantizando así cubrir cualquier posible baja en los ingresos, bajo estas condiciones, el periodo de recuperación para la inversión sería de 3 años con 8 meses y 7 días, siendo la TIR de 104%, misma que es superior a la tasa del préstamo adquirido.

4.2. Discusión

Para esta investigación se analizó la situación económica y financiera del hospedaje, se eligió la mejor decisión para la adquisición del inmueble, además se ha determinado que a pesar de los declives sufridos la situación económica y financiera fue positiva, asimismo esta conto con la solvencia necesaria para hacer frente al total de pasivos y no existió mayores deudas a largo plazo, por lo que el hospedaje está en condiciones de asumir un financiamiento para la inversión, por lo tanto, realizar un diagnóstico financiero en la empresa ha sido importante para conocer su situación actual y tomar decisiones, lo que concuerda con Lawrence y Zutter (2012), quienes lo consideran un proceso de gestión preventivo y estratégico, para su adecuada dirección, a través de indicadores.

Para el presupuesto de inversión se tomó en cuenta el valor del terreno, la construcción sobre el mismo, incluyendo el acondicionamiento del edificio y los trámites a realizar, con base en ello, se ha considerado analizar el financiamiento de la inversión, por un periodo de 10 años, de acuerdo con Parajón y Rosales (2017), al recurrir a un préstamo bancario para financiar el proyecto, la empresa asume el costo financiero, lo cual tiene un efecto negativo sobre las utilidades y positivo en el impuesto, generando un ahorro tributario. Según Notizalia (2016), una inversión de capital se lleva a cabo cuando una empresa adquiere un bien en el que la operación se ve beneficiada.

El flujo de caja y los estados financieros se proyectaron considerando tres escenarios para las ventas, un escenario optimista, uno moderado y otro pesimista, este análisis por escenarios se llevó a cabo para saber qué ocurriría siendo positivos o moderados en las ventas y cómo afectaría el pago del financiamiento planteado, de acuerdo con Canales (2015), los proyectos se valoran considerando su tasa de recuperación y rendimiento, siendo estimados a partir de los flujos de efectivo, por lo que, según Dapena y Alonso (2015) es importante destacar que las ventas y gastos definen la ecuación financiera de las empresas.

Bajo el análisis realizado, en los escenario moderado como optimista se cuenta con un periodo de recuperación menor a 5 años; respecto al financiamiento, se elige la segunda opción puesto que, en un escenario moderado, tiene una TIR mayor que los

demás, esto en concordancia con Gitman y Zutter (2012), quienes indican que una inversión es aceptable si la TIR excede el rendimiento requerido, aumentando el valor de la empresa, así mismo, Edwards (2016) indica la importancia de la tasa de descuento para comparar los flujos y traerlos a valor presente, por otro lado, Márquez, Castro y Julián (2015) indican que el análisis económico se sustenta en los criterios de evaluación financiera que son el valor actual neto, tasa interna de retorno y período de recuperación de la inversión.

V. Conclusiones

1. El Hospedaje Valle Verde SAC, brinda servicio de alojamiento para distintos clientes entre ellos 4 habitaciones diferentes como simple, doble, familiar y matrimonial, cuenta con trabajadores capacitados, enfocados en la satisfacción total del cliente, con áreas comunes como el salón que tiene buena infraestructura para la comodidad de sus asistentes, recepción amplia y con cámaras de seguridad. Logrando determinar el incrementado de demanda en habitaciones, por ello, al realizar cambios y ampliar áreas, podrá contar con un adecuado potencial financiero para cubrir sus obligaciones y generar mayor ganancia.
2. La situación económico-financiera del hospedaje es positiva a pesar de los declives sufridos durante el año 2020, se obtuvo una utilidad neta de S/29648.29, lo que representa el 4% de las ventas del año, así mismo, en la actualidad se paga un valor por alquiler anual de S/75.600, es decir, el 10.2% de las ventas; dicho gasto se evitaría al llevar a cabo la inversión en la compra del inmueble. Los ratios del año 2020, determinaron una liquidez en prueba ácida de 0.83, es decir que, la empresa tiene la capacidad de cubrir el 83% de los pasivos corrientes de manera inmediata, en el caso de la solvencia, se evidenció que se encuentra en capacidad de hacer frente al total de pasivos; no existen mayores deudas a largo plazo, por lo que el hospedaje está en condiciones de asumir un financiamiento para la inversión.
3. El presupuesto de inversión tomó en cuenta el valor del terreno, la construcción sobre el mismo, incluyendo el acondicionamiento del edificio y los trámites a realizar, siendo un total de S/628,254.16, con base en ello, se determinó el mejor financiamiento que sería al 70%, siendo el valor anual por pagar de S/93,852.44 por un periodo de 10 años a una TEA del 16.84% con la finalidad de que genere fondos suficientes para pagar la deuda.
4. El flujo de caja y los estados financieros se proyectaron considerando tres escenarios para las ventas, un escenario pesimista para el Año 1 a partir del 59.2% de ocupación, en un escenario moderado a partir del 76.04% de ocupación y un escenario optimista para el Año 1 a partir del 91.0% de ocupación, este análisis por escenarios se llevó a

cabo para saber qué ocurriría siendo positivos o moderados en las ventas y cómo afectaría el pago del financiamiento planteado.

5. Bajo el análisis realizado, el proyecto es viable y la toma de decisión de inversión y financiamiento es favorable, accediendo a un escenario optimista y un financiamiento al 70%, una TIR del 104%, con un periodo de recuperación de 3 años con 8 meses y 7 días.

VI. Recomendaciones

1. Según la investigación realizada se recomienda al gerente aceptar el proyecto es decir realizar la inversión en la adquisición del inmueble.
2. Se sugiere a la gerencia establecer como política de la empresa realizar el análisis económico financiero previo a las decisiones de inversión y financiamiento.
3. Realizar una evaluación financiera mediante un diagnóstico, presupuesto y también contando periódicamente con información adecuada para toma de decisiones en inversión.

VII. Lista de Referencias

- Cotrado Soto, M. L. (S. F.). “*Costos Financieros Y Su Influencia En La Rentabilidad De La Empresa Distribuidora E Imprenta Virgen Del Rosario E.I.R.L. En Tacna, Periodo 2011–2016*”. Recuperado 25 de junio de 2021, de <http://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/UPT/445/Cotrado-Soto-Monica-Liliana.pdf;jsessionid=5E0FA01A38651E0323A16272ED5AB91C?sequence=1>
- Estudio Financiero. (S. F.). Recuperado 25 de junio de 2021, de <http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/1153/4/T-ESPE-021594-4.pdf>
- Cabrera Meléndez, K. L., & Mateo Chuquicusma, N. (s. f.). *Las Fuentes De Financiamiento Como Base Para El Crecimiento Económico De La Empresa Grupo José Miguel S.R.L. Chiclayo 2015*. Recuperado 18 de junio de 2021, de <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5610/Cabrera%20Mel%20C3%A9ndez%20&%20Mateo%20Chuquicusma.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lumby Guerrero, Y. A. (2018, 20 noviembre). Tesis Para Optar Al Título De Máster En Finanzas. <https://repositorio.unan.edu.ni/9701/1/19120.pdf>
- Barcenas Maldonado, J. V. (2018, 16 noviembre). Análisis Financiero Para La Mejor Toma De Decisiones. <https://tesis.ipn.mx/jspui/bitstream/123456789/2776/1/CP2008B363j.pdf>
- Calero Martínez, D. C. (2016, 16 marzo). Análisis De La Rentabilidad Financiera Del Hotel Luna S.A En Los Periodos Comprendidos 2013–2014. Repositorio. <https://repositorio.unan.edu.ni/4725/1/16870.pdf>
- Empresa Peruana de Servicios Editoriales S. A. Editora Perú. (2013, 23 julio). Anuncian inversión de US\$ 15 millones en infraestructura hotelera. Noticias | Agencia Peruana de Noticias Andina. <https://andina.pe/agencia/noticia-anuncian-inversion-15-millones-infraestructura-hotelera-467401.aspx>
- Sandoval Ulloa, J. C. (s. f.). Análisis de la Rentabilidad Económica y Financiera del Hotel Los Conquistadores de Trujillo Periodo 2013–2017. Repositorio. Recuperado 25 de junio de 2021, de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/43367/Sandoval_UJC.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Pablo Durand, Y. A. (S. F.). Decisiones Financieras Y La Rentabilidad En Las Empresas Hoteleras De La Ciudad De Huánuco – 2018. Repositorio. Recuperado 17 de junio de 2021, de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1439/PABLO%20DURAND%2c%20Isabel%20Antonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Tana Paspuel, D. V. (S. F.). Estrategias De Financiamiento E Inversion Utilizadas Por Los Hoteles De Cuatro Estrellas Del Distrito Metropolitano De Quito Y Su Incidencia En La Rentabilidad. Repositorio. Recuperado 18 de junio de 2021, de <http://repositorio.espe.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/21000/14731/T-ESPE-057789.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Flores Ahuanari, M. (s. f.). Toma de decisiones financieras y su relación con la rentabilidad de la empresa GLP Amazónico S.A.C, periodo 2014. Repositorio. Recuperado 12 de junio de 2021, de <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/182/FLORES-ISUIZA-1-Trabajo-Toma.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- TERRONES TORO, M. (2019, 3 julio). La importancia de calcular el coeficiente COK para la toma de decisión de inversión en las empresas peruanas, según su nivel de riesgo. repositorio. Recuperado 3 de julio de 2019, de https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/2310/Olga%20Roman_Madoly%20Terrones_Trabajo%20de%20Investigacion_Bachiller_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Carpio, J. d. (2001). Financiamiento de proyectos (Project Finance). Industrial Data, 20-24.
- Aráoz Martínez, C. (2018, 11 diciembre). *Proyecto de Inversión Inmobiliario para los Hermanos SRL en la Provincia de Tucumán*. repositorio. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/16655/ARAOZ%20MARTINEZ%20Conrado.pdf?sequence=1>
- Aching, C. (2006). Matemática financiera para la toma de decisiones administrativas. Perú, Lima.
- Cano, A. (2017). Matemáticas financieras. Bogotá, Colombia: Ediciones de la u. Segunda adicional.
- Diaz, M. (2012). Análisis contable con un enfoque empresarial. Disponible en <http://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1229/index.htm>

- Diez de Castro, L. y López, J. (2017). Dirección financiera: La inteligencia financiera en la gestión empresarial. España.
- Espinoza, F. (2007). Los proyectos de inversión: evaluación financiera. Costa Rica: Editorial Tecnológica (Primera Edición).
- Gómez. X. (2017). Evaluación financiera y análisis de riesgos de un proyecto de inversión para la elaboración de chocolate artesanal orgánico en el Ecuador (Tesis maestría). Universidad Andina Simón Bolívar, Ecuador.

VIII. Anexos



UNIVERSIDAD SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA DE CONTABILIDAD

ENTREVISTA

Participante: Gerencia General de la empresa Hotelera Valle Verde Sac.

Objetivo: Recibir información a fin de conocer la Salud Financiera en la que se encuentra la empresa Hotelera Valle Verde SAC, base fundamental para la toma de decisiones.

Instrucciones: Se agradece responder las preguntas con veracidad.

Nombre:

Cargo:

Lugar y Fecha de entrevista:

1. ¿Desde cuándo empezó a operar en la empresa?

2. ¿Las decisiones de inversión y financiamiento las toma en base a la información que brinda el área contabilidad?

3. ¿Se habitúa realizar diagnósticos financieros de la empresa para la toma de decisiones?

4. ¿La empresa normalmente solicita financiamiento? ¿A qué entidades? ¿De qué tipo?

5. ¿La empresa cuenta con estrategias de financiamiento establecidas?

6. ¿En base a qué factores se plantean las estrategias de financiamiento?

7. ¿Las inversiones realizadas en la estructura del edificio le han permitido mejorar la rentabilidad de su negocio?

8. ¿Considera que la empresa está en la necesidad de llevar a cabo la adquisición de un inmueble en la actual coyuntura en que se encuentra el sector turístico? ¿cree que le añadiría valor a la empresa?

9. ¿Realiza evaluación económica financiera para realizar una inversión? ¿qué aspectos evalúa para realizar una inversión?

10. ¿Solicita información para hacer su diseño para evaluación económica financiera?

11. ¿Cómo está clasificado la empresa en el sistema bancario? ¿Con que bancos trabajan?

12. ¿La empresa cuenta con los fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo?

13. ¿De tener exceso de efectivo, en qué los invierte?

¡Gracias por su tiempo!



UNIVERSIDAD SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA DE CONTABILIDAD

ENTREVISTA

Participante: Contador General de la empresa Hotelera Valle Verde S.A.C.

Objetivo: Recibir información a fin de conocer la Salud Financiera en la que se encuentra la empresa Hotelera Valle Verde S.A.C., base fundamental para la toma de decisiones.

Instrucciones: Se agradece responder las preguntas con veracidad.

Nombre:

Cargo:

Lugar y Fecha de entrevista:

1. ¿La información financiera se controla con una evidencia documental?

2. ¿Los procesos que se realizan para la elaboración de los estados financieros son verificados?

3. ¿Qué estados financieros elaboran? ¿Elabora el estado de flujo de efectivo?

4. ¿Realizan flujo de caja proyectados?

5. ¿Realizan evaluación económica mediante el Tir y el Van?

6. ¿Existen políticas contables determinadas para el registro de las operaciones de la empresa?

7. ¿Alguna vez ha sugerido realizar un diagnóstico económico financiero para la toma de decisiones?

8. ¿Considera que la empresa se encuentra en condiciones de gestionar la adquisición de un inmueble en la actual coyuntura en que se encuentra el sector turístico?

9. ¿Cree usted que existan posibilidades de realizar un presupuesto para la ampliación de planta?

10. ¿Qué tipo de financiamiento para activo fijo se han utilizado en los años anteriores? ¿qué estrategia financiera utilizaron? ¿cuáles fueron los resultados?

11. ¿La empresa cuenta con los fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones de costo plazo?

12. ¿De tener exceso de efectivo, en qué los invierte?

¡Gracias por su tiempo!

Anexo 2: Presupuesto de inversión

La inversión para la compra del inmueble consta del terreno, valorizado en S/100000.00 y el presupuesto para edificar el hospedaje, así como adecuar las instalaciones y realizar los acabados para un total de 40 habitaciones, así como los trámites administrativos como pago de impuestos y permisos, planos de arquitectura, trámites de registro ante SUNARP y notario, siendo el presupuesto el que se muestra a continuación:

Tabla 28

Precios de habitaciones periodo 2018-2021

Periodo	Simple	Doble	Familiar	Matrimonial
2021	S/ 50.00	S/ 70.00	S/ 120.00	S/ 100.00
2020	S/ 50.00	S/ 70.00	S/ 120.00	S/ 100.00
2019	S/ 50.00	S/ 60.00	S/ 120.00	S/ 100.00
2018	S/ 50.00	S/ 60.00	S/ 120.00	S/ 80.00

Tabla 29

Ingresos por servicios de hospedaje en 2020

	Ene.	Feb.	Marz.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ag.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.	Total
%													
Ocupación (30 hab.)	76.7%	90.0%	60.0%	43.3%	46.7%	43.3%	46.7%	53.3%	50.0%	60.0%	56.7%	76.7%	58.6%
H. matrimonial	9,300	11,200	9,300	6,000	6,200	6,000	6,200	9,300	6,000	6,200	6,000	9,300	S/91,000
H. familiar	18,600	16,800	14,880	7,200	7,440	7,200	7,440	7,440	7,200	11,160	10,800	18,600	S/134,760
H. doble	13,020	15,680	10,850	6,300	6,510	6,300	6,510	6,510	6,300	8,680	8,400	10,850	S/105,910
H. simple	13,950	14,000	9,300	9,000	10,850	9,000	10,850	12,400	12,000	13,950	12,000	15,500	S/142,800
Total	54,870	57,680	44,330	28,500	31,000	28,500	31,000	35,650	31,500	39,990	37,200	54,250	S/474,470

Tabla 30

Presupuesto de edificación y adecuaciones

Edificación y adecuaciones	
Habitaciones	S/ 233,759.40
Sala de recepción	S/ 24,813.60
Cocina	S/ 32,585.00
Comedor	S/ 12,455.80
Sala de estar	S/ 43,355.20
Baños	S/ 98,382.20
Interior del hostel	S/ 79,752.40
Total	S/ 525,103.60

Tabla 31

Presupuesto en trámites

Trámites administrativos		
Permiso de edificación	S/	342.45
Planos	S/	599.29
Permisos de funcionamiento	S/	1,119.20
Minuta, escritura y trámites de compraventa	S/	622.64
Registro de propiedad inmueble	S/	466.98
Total	S/	3,150.56

Por lo tanto, el valor final de inversión asciende a S/628,254.16