

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA**

**UNAN-MANAGUA**

**DEPARTAMENTO DE CONTADURIA PUBLICA Y FINANZAS**

**UNAN-MANAGUA**



**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OBTENER EL TITULO EN LICENCIADOS  
EN BANCA Y FINANZAS**

**TEMA**

**FINANZAS A LARGO PLAZO**

**TEMA DELIMITADO**

**ANALISIS DE LA DECISIÓN DE INVERSIÓN APLICADA A LA AMPLIACIÓN DEL  
HOTEL AMANECER EN EL DEPARTAMENTO DE GRANADA, NICARAGUA  
DURANTE EL PERIODO 2018-2020**

**AUTORES**

- ❖ Br.YAMILETH DEL SOCORRO JARQUIN BLANCO
- ❖ Br.FRANCIS ELIET URBINA TORREZ

**NOMBRE DEL TUTOR:**

LIC. LEANA BEATRIZ MEJIA MELENDEZ

MANAGUA,17 DE DICIEMBRE DEL 2018



---

*i. DEDICATORIA*

Dedico el presente trabajo a nuestro Dios creador de toda fuente de sabiduría, el cual me ha acompañado a lo largo de la vida y gracias a su infinito amor y misericordia que nos dio las fuerzas suficientes emprender y culminar la carrera.

A mis padres por el amor y apoyo que me han brindado, por haber sido una de nuestras mayores fuentes de motivación para seguir adelante en este trayecto de nuestras vidas.

Y no podemos dejar de mencionar a nuestros compañeros de <sup>clases</sup> los cuales nos acompañaron en cada etapa de esta carrera, y fue con ellos con los que compartimos esta experiencia de llena de nuevos conocimientos.

A la maestra Leana Mejía que nos ha ayudado de manera especial, brindándonos su apoyo en tiempos fuera de clases. Muchas Gracias. Este trabajo va dedicado a todas esas personas que nos han apoyado de manera directa e indirecta.

Yamileth del Socorro Jarquín Blanco



---

## i. DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a nuestro Dios creador de toda fuente de sabiduría, el cual me ha acompañado a lo largo de la vida y gracias a su infinito amor y misericordia que nos dio las fuerzas suficientes emprender y culminar la carrera.

A mis padres por el amor y apoyo que nos han brindado, por haber sido una de nuestras mayores fuentes de motivación para seguir adelante en este trayecto de nuestras vidas.

Y no podemos dejar de mencionar a nuestros compañeros de clases los cuales nos acompañaron en cada etapa de esta carrera, y fue con ellos con los que compartimos esta experiencia de llena de nuevos conocimientos.

A la maestra Leana Mejía que nos ha ayudado de manera especial, brindándonos su apoyo en tiempos fuera de clases. Muchas Gracias. Este trabajo va dedicado a todas esas personas que nos han apoyado de manera directa.

Francis Eliet Urbina Torrez



---

*ii. AGRADECIMIENTO*

Agradezco infinitamente a Dios por permitirme culminar mis estudios universitarios brindándonos sabiduría, perseverancia y fortaleza en los momentos de debilidad, y principalmente por brindarnos la vida para poder deleitarnos de este logro tan deseado.

A mis padres, y toda mi familia por el apoyo incondicional que me dieron a lo largo de mi carrera universitaria por proveer lo necesario y sobre todo por sabernos guiar con por el camino de la vida con valores y sobre todo por el amor que nos han demostrado tener.

A la universidad, UNAN ya que debido al servicio de educación gratuita que presta se me hizo posible estudiar y poder así culminar mi carrera universitaria.

A los maestros que brindaron su confianza y apoyo y porque que han sido un elemento importante en nuestra formación académica brindando sus conocimientos para lograr convertirnos en unas profesionales.

A la maestra Leana Mejía por formar parte de nuestra formación académica y por el apoyo incondicional que obtuvimos de su parte durante la preparación del seminario.

Yamileth del Socorro Jarquín Blanco



---

## ii. AGRADECIMIENTO

Agradezco infinitamente a Dios por permitirnos culminar nuestros estudios universitarios brindándonos sabiduría, perseverancia y fortaleza en los momentos de debilidad, y principalmente por brindarnos la vida para poder deleitarnos de este logro tan deseado.

A mis padres por el apoyo incondicional que me dieron a lo largo de mi carrera universitaria por proveer lo necesario y sobre todo por sabernos guiar con por el camino de la vida con valores y sobre todo por el amor que nos han demostrado tener.

A la universidad, UNAN ya que debido al servicio de educación gratuita que presta se nos hizo posible estudiar y poder así culminar nuestra carrera.

A los maestros que brindaron su confianza y apoyo y porque que han sido un elemento importante en nuestra formación académica brindando sus conocimientos para lograr convertirnos en unas profesionales.

A la maestra Leana Mejía por formar parte de nuestra formación académica y por el apoyo incondicional que obtuvimos de su parte durante la preparación del seminario

Francis Eliet Urbina Torrez



**iii. VALORACION DEL DOCENTE CARTA AVAL**

**Martes, 03 de octubre del 2017**

**MSc. Álvaro Guido Quiroz**

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimado Maestro Guido:

Por medio de la presente, remito a Usted los juegos resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II Semestre 2017, con tema general “*Finanzas a largo Plazo*” y subtema «*Decisión de Inversión / Ampliación Hotel Amanecer*» presentado por los bachilleres «*Yamileth del Socorro Jarquín Blanco*» con número de carné «*12208703*» y «*Francis Eliet Urbina Torrez*» con número de carné «*07206710*», para optar al título de Licenciados en Banca y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos establecidos para resumen final de Seminario de Graduación que especifica el Reglamento de la UNAN-Managua.

Esperando la fecha de defensa final, me suscribo deseándole éxito en sus labores cotidianas

Cordialmente,

**Lic. Leana Mejía M.**

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

UNAN-MANAGUA



---

*iv. RESUMEN*

A través del presente trabajo queremos destacar la importancia de hacer esta investigación es aplicar los conocimientos y herramientas de finanzas y el estudio de la industria turística para recopilar las variables que influyen positivamente y negativamente en la toma de decisiones de una empresa que decide invertir.

El Hotel el Amanecer presenta déficit para suplir la demanda en temporadas altas y se mantiene a tope en temporadas bajas, por lo que desea ampliar al doble su capacidad, es por ello se hace análisis con la información financiera del Hotel para aumentar la capacidad de atención.

Esta investigación está basada en la búsqueda de los conceptos de finanzas y todas sus generalidades específicamente al financiamiento a largo plazo, los conceptos del turismo y la documentación de las leyes y como estas benefician a este sector económico, la investigación de los antecedentes del Hotel con trece años de operar en la ciudad de Granada con diez habitaciones y todos los servicios incluidos, se estudia la información de los dos últimos años, análisis FODA, estudio de mercado, encuesta, entrevista, se realiza el flujo de efectivo proyectado a tres años y se aplica la fórmula del VAN y la TIR para valorar la viabilidad del proyecto.

Para cerrar hemos cumplido con cada uno de nuestros objetivos planteados, al igual que al momento de realizar un diagnóstico financiero debemos de tomar en cuenta cuales son las principales áreas de la empresa que deseamos valorar, el proyecto para el Hotel el Amanecer es aceptado porque resulta viable de acuerdo al estudio investigativo realizado.



INDICE

<b>i. DEDICATORIA</b>	<b>ii</b>
<b>i. DEDICATORIA</b>	<b>iii</b>
<b>ii. AGRADECIMIENTO</b>	<b>iv</b>
<b>ii. AGRADECIMIENTO</b>	<b>v</b>
<b>iii. VALORACION DEL DOCENTE CARTA AVAL</b>	<b>vi</b>
<b>iv. RESUMEN</b>	<b>vii</b>
<b>I. INTRODUCCION</b>	<b>1</b>
<b>II. JUSTIFICACION</b>	<b>2</b>
<b>III. OBJETIVOS</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Objetivo General</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Objetivo Especifico</b>	<b>3</b>
<b>IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA</b>	<b>4</b>
<b>4.1 FINANZAS</b>	<b>4</b>
<b>4.1.1 Tipos de finanzas</b>	<b>5</b>
<b>4.1.2 Generalidades del financiamiento a largo plazo</b>	<b>7</b>
<b>4.1.3 Financiamiento</b>	<b>8</b>
<b>4.1.4 Financiamiento a largo plazo</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Fuentes internas</b>	<b>9</b>
<b>4.3 Fuentes externa</b>	<b>11</b>
<b>4.4 Tramite de financiamiento financiero a largo plazo destacado</b>	<b>13</b>



---

<b>4.5</b>	<b>El apalancamiento financiero</b> _____	<b>18</b>
<b>4.6</b>	<b>EL Turismo en Nicaragua</b> _____	<b>19</b>
<b>4.6.1</b>	<i>Turismo Nacional.</i> _____	19
<b>4.6.2</b>	<i>Diferencias entre análisis vertical y horizontal</i> _____	25
<b>4.6.3</b>	<i>Marco legal</i> _____	26
<b>V.</b>	<b>CASO PRÁCTICO</b> _____	<b>37</b>
<b>5.1</b>	<b>Objetivo general</b> _____	<b>37</b>
<b>5.2</b>	<b>Objetivos específicos</b> _____	<b>37</b>
<b>5.3</b>	<b>Perfil de la empresa</b> _____	<b>38</b>
<b>5.3.1</b>	<i>Historia</i> _____	38
<b>5.3.2</b>	<i>Misión</i> _____	39
<b>5.3.3</b>	<i>Visión</i> _____	40
<b>5.3.4</b>	<i>Valores</i> _____	40
<b>5.4</b>	<b>Tipos de clientes</b> _____	<b>40</b>
<b>5.5</b>	<b>Introducción</b> _____	<b>41</b>
<b>5.6</b>	<b>Herramientas financieras para la toma de decisiones</b> _____	<b>43</b>
<b>5.6.1</b>	<i>Conceptos</i> _____	43
<b>5.6.2</b>	<i>Contabilidad y análisis financiero</i> _____	43
<b>5.6.3</b>	<i>Uso adecuado de los estados financieros</i> _____	43
<b>5.6.4</b>	<i>Indicadores empresariales de gestión</i> _____	44
<b>5.6.5</b>	<i>Indicadores financieros</i> _____	44
<b>5.7</b>	<b>Análisis FODA</b> _____	<b>44</b>
<b>5.8</b>	<b>Solicitud de financiamiento</b> _____	<b>46</b>
<b>5.9</b>	<b>Análisis vertical- Estados financieros 2016-2017</b> _____	<b>47</b>
<b>5.10</b>	<b>Presupuesto del proyecto.</b> _____	<b>49</b>
<b>5.11</b>	<b>Flujo de efectivo.</b> _____	<b>52</b>

---



---

5.11.1	FLUJO DE EFECTIVO SIN FINANCIAMIENTO	53
5.11.3	FLUJO DE EFECTIVO CON FINANCIAMIENTO	55
5.12	FORMULA DEL VAN	¡Error! Marcador no definido.
5.12.1	ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL VAN Y LA TIR	56
5.13	CONCLUSIONES DEL CASO PRÁCTICO	58
VI.	CONCLUSIONES	59
VII.	BIBLIOGRAFIA	61
VIII)	ANEXOS	64



## ***I. INTRODUCCION***

El presente trabajo investigativo se encuentra relacionado con la decisión de inversión de una empresa, se pretende hacer un estudio sobre los factores importantes en el ámbito de la finanzas y actividades comerciales tal como en este caso escogimos una empresa del área turística que lleva por nombre Hotel Amanecer.

Las finanzas a largo plazo son proyectadas a un periodo mayor de un año, con la planeación financiera se establecen los lineamientos necesarios para el cambio y crecimiento de una empresa, el propósito de tener un estudio es conocer la situación financiera de ella, para obtener proyectos viables y factibles para la el crecimiento de la misma empresa.

En este caso hace un análisis de los estados financieros de dos años anteriores, se hace un conteo de los clientes que han quedado sin servicio al momento de solicitarlo, entrevista, encuesta, grafica de visitas turísticas anuales, se proyectan los flujos a los próximos tres años, aplicando así a este la fórmula del Valor actual neto y la Tasa interna de retorno, con este estudio que realizamos descubrimos la necesidad de la toma de decisión de inversión a este rubro que es el turístico que se va dinamizando económicamente y tiene un impacto importante en la economía de nuestro país. Este trabajo cuenta con los siguientes acápite: Acápite I: introducción, justificación y objetivos, Acápite II: Desarrollo del subtema, Acápite III: Caso práctico, y Acápite IV: conclusiones de nuestro trabajo investigativo.



---

## II. JUSTIFICACION

Con este estudio investigamos y analizamos el financiamiento como parte de las finanzas a largo plazo, para valorar la necesidad de solicitar un financiamiento, los que objetivos deben plantearse, como está preparada la empresa para abordar nuevos proyectos que necesitan financiación, los objetivos a alcanzar y la proyección a largo plazo, como herramienta de estudio, análisis, como fuente de información, en un mismo orden mediante los métodos universales dentro del mundo de las finanzas. Con los resultados de la investigación queremos dar a conocer la importancia de invertir o financiar las MIPYMES y en el sector turístico especialmente, ya aportan a nuestra sociedad valor económico, es fuente de empleo y desarrollo, exigencia de capacitación, especialización, en esta investigación se espera identificar los beneficios fiscales para este sector económico. La investigación del mercado es de utilidad para nuevos proyectos y apertura de pequeños negocios que también pueden beneficiarse de inversiones más grandes.

Por otra parte, los resultados del estudio serán de utilidad para las personas, naturales o jurídicas, que deseen invertir en el sector turístico. El turismo ha sido declarado una industria de interés nacional. Las empresas del sector turístico cuentan con una ley, la ley No. 306, “Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua.

Queremos plasmar un ejemplo claro de cómo aplicar esta herramienta y la utilidad de esta información, nos brinda un mejor escenario de qué tipo de decisiones se deben tomar para cumplir con éxito las metas financieras.



---

### **III. OBJETIVOS**

#### **3.1 Objetivo General**

Analizar la decisión de inversión aplicada a la ampliación del hotel amanecer en el departamento de Granada, Nicaragua durante el periodo 2018-2020

#### **3.2 Objetivo Especifico**

- 3.2.1 Describir aspectos básicos de las finanzas
- 3.2.2 Analizar Generalidades del financiamiento a largo plazo.
- 3.2.3 Explicar conceptos básicos y definiciones relevantes para el estudio de los beneficios fiscales otorgados a la industria turística en Nicaragua.
- 3.2.4 Realizar análisis de financiamiento por medios de un caso práctico en el Hotel el Amanecer para fundamentar la decisión de inversión.



---

#### **IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA**

##### **4.1 FINANZAS**

Las finanzas son importantes en la vida cotidiana de cada persona, aunque no nos demos cuenta casi todas nuestras decisiones están involucradas con las finanzas, ya sea en nuestro hogar, el colegio, la universidad, el trabajo, a diario lidiamos con pequeñas decisiones que influyen en nuestras finanzas en general.

En las empresas se distinguen las finanzas a corto plazo, mediano y largo plazo, en este trabajo estudiaremos las finanzas a largo plazo, aplicadas en la planeación financiera de una empresa y que tienen un periodo mayor al de un año.

Las “finanzas son la ciencia y el arte de poder administrar dinero”. Gitman ( 2012, p.3) Es una rama de la economía y de la administración de empresas que estudia el intercambio de bienes capitales de los estados financieros

En una empresa las finanzas implican tomas de decisiones tales como:

- Incrementar el dinero de los inversionistas
- Obtener utilidad

De qué modo reinvertir las ganancias o distribuirla entre los inversionistas. La clave para tomar estas buenas decisiones es similar para la empresa como para los individuos.



---

#### **4.1.1 Tipos de finanzas**

##### *4.1.1.1 Finanzas personales*

Es el conjunto de hechos que tiene una relación económica de un individuo en sus actividades diarias, esta tiene relación con el ahorro y los bancos esto en función de los servicios que una persona contrata es decir (depósitos a largo plazo, cuentas numeradas, e hipotecas). Las finanzas personales nos ayudan a tener un manejo más fácil de nuestro dinero. (ponce, 2017,parr.V)

Proceso de una planificación financiera personal.

- Evaluación.
- Establecimientos de los objetivos.
- Crear un plan.
- Ejecución.
- Vigilancia y re-evaluación.

##### *4.1.1.2 Finanzas familiares*

Esto es un tema muy impórtate ya que implica a la familia en la vida diaria ya que debe saber cómo economizar, administrar su dinero y organizarse para que les duren sus ingresos. Es decir, como familia deben de tener en cuenta cuáles son sus gastos más importantes o prioridades que deben de cumplir esto implica que los padres los hijos deben de participar y estar de acuerdo con este papel de administrar su dinero. Najera.( 2013)



---

Entre algunos gastos familiares más comunes están:

- “Alimentos. agua, luz, teléfono, gas, cable, colegios, tarjetas de créditos entre otros”. (Najera.2013,parr.I)

Como vemos las finanzas familiares es una de las finanzas más importante de las que hay ya que esta juega un papel muy importante con la familia.

#### *4.1.1.3 Finanzas corporativas*

Es aquella que conlleva a la toma de decisiones por el bien de una empresa, con las herramientas y análisis utilizados para llegar a tomar una buena decisión esta solo con el objetivo de aplicarlos a los problemas.

“No todas las empresas son corporaciones”. (Allen, Brealey, & Myers, 2010, p. 3) Es decir que hay empresas que pueden ser propiedad de una sola persona estas empresas son llamados empresa de un propietario individual.

#### *4.1.1.4 Finanzas públicas*

Esta es conocida como las finanzas del estudio de circulación del dinero ya que es una rama más de la economía que se encarga de analizar y administrar los fondos, en lo público hace énfasis a toda referencia en todo lo común a toda sociedad. Porto & Gardey (2009-2013)

Está compuesta con todos los gastos públicos es decir impuesto ya que de esta relación dependerá la estabilidad económica del país.



---

#### *4.1.1.5 Finanzas internacionales*

Es el conocimiento entre el elemento de las finanzas corporativas y la economía internacional, es decir la expansión de los conceptos de las finanzas en el mundo internacional.

Según Kozikowski (2013) indica:

Las finanzas en modo general estudian el flujo de efectivos, y la evaluación de los activos es decir que a su vez las finanzas internacionales estudian el flujo de efectivos y la evaluación de activo a través de las fronteras nacionales esto ubicados en varios países a través de varias monedas en cada país. Esto nos dice que las finanzas nos llevan a estudiar el punto del efectivo de entrada de ingresos y la salida de egresos con el fin de estudiar y maximizar ganancias y minimizar pérdidas desde cualquier punto de vista en la economía. (p. 4)

Opinión propia: la finanza a nivel mundial tiene como propósito estudiar la circulación del dinero independientemente del valor de la moneda en cada país esto para garantizar la estabilidad de los activos de cada nación.

#### *4.1.2 Generalidades del financiamiento a largo plazo*

El financiamiento es un proceso que permite la obtención de recursos financieros a la empresa, ya sea esto propio o ajeno. El financiamiento se contrata dentro o fuera del país a través de crédito, impresitos y otras obligaciones, derivadas de la suscripción o emisiones de títulos de créditos o de cualquier otro. Gonzalez (2013)



---

### **4.1.3 *Financiamiento***

Cuando hablamos de financiamiento pensamos en la entrada de capital a nuestra economía ya sea personal, grupal, familiar, empresarial, etc. Muchas personas piensan en financiamiento motivados por la necesidad inmediata que tienen en ciertas circunstancias sin detenerse a analizar cómo afrontar luego esa deuda, satisfacen su necesidad y luego caen en un déficit en sus finanzas.

Para pensar en un financiamiento debemos analizar primero en qué tan urgente es nuestra necesidad o necesidades ya sea médicas, escolares, familiares etc., también para nuevas ideas que nos generarán ingresos extras o una ampliación de nuestros negocios que nos generara más ingresos, para ello debemos tomar en cuenta todos los aspectos importantes a la hora de solicitar un financiamiento. Que tan útil es, porque no solo solicitamos financiamiento para solventar deudas Cuando una empresa solicita un financiamiento lo hace siempre con las intenciones de mantener su capital de trabajo o ampliar sus actividades económicas para mayores beneficios, esta debe realizar un análisis de la cantidad a solicitar y cuanto destinara para su objetivo, también debe analizar la capacidad de la empresa para afrontar nuevas deudas, el financiamiento a largo plazo es mayor a un año, por lo tanto, cuando nos referimos a financiamiento a largo plazo está proyectado a recibir resultados dentro de ciertos años y no inmediatamente. Hernandez (2008)

### **4.1.4 *Financiamiento a largo plazo***

El financiamiento a largo plazo está compuesto por las hipotecas, acciones, bonos y arrendamientos financieros, en la mayoría de las empresas requiere para cubrir sus necesidades



de trabajo, de fecha de pago o inversiones nuevas o ampliación de actividades, pueden financiarse por medio de préstamos a largo plazo. Miranda (2005,parr.I,II).

La financiación, o financiamiento, es el acto de dotar de dinero y de crédito a una empresa, organización o individuo, es decir, esta es la contribución de dinero que se requiere para comenzar o concretar un proyecto, negocio o actividad. Para desarrollar un negocio probablemente se necesitará de algún banco, organización o prestamista que financie el proyecto.

Miranda( 2005)

Generalmente la manera más común de obtener la financiación es a través de préstamos o de créditos. El estudio de financiamiento tendrá en cuenta las fechas en que se necesitan los recursos de inversión, de acuerdo con el programa de trabajo y el calendario de inversiones y se establecerá así un calendario financiero, así mismo deberá plantear el programa relativo a los componentes de la inversión en moneda nacional y extranjera, su procedencia interna o externa en relación al proyecto y la determinación de la inversión fija y del capital de trabajo. Miranda, (2005)

Dividido en:

#### **4.2 Fuentes internas**

Según Miranda(2005) Las fuentes internas de financiamiento. Son fuentes generadas dentro de la misma empresa, como resultado de sus operaciones y promoción, dentro de las cuales están:



- Incrementos de Pasivos Acumulados: Son los generados íntegramente en la empresa. Como ejemplo tenemos los impuestos que deben ser reconocidos mensualmente, independientemente de su pago, las pensiones, las provisiones contingentes (accidentes, devaluaciones, incendios), etc.
- Utilidades Reinvertidas: Esta fuente es muy común, sobre todo en las empresas de nueva creación, y en la cual, los socios deciden que, en los primeros años, no repartirán dividendos, sino que estos son invertidos en la organización mediante la programación predeterminada de adquisiciones o construcciones (compras calendarizadas de mobiliario y equipo, según necesidades ya conocidas).
- Aportaciones de los Socios: Referida a las aportaciones de los socios, en el momento de constituir legalmente la sociedad (capital social) o mediante nuevas aportaciones con el fin de aumentar éste.
- Venta de Activos (desinversiones): Como la venta de terrenos, edificios o maquinaria en desuso para cubrir necesidades financieras.
- Depreciaciones y Amortizaciones: Son operaciones mediante las cuales, y al paso del tiempo, las empresas recuperan el costo de la inversión, porque las provisiones para tal fin son aplicadas directamente a los gastos de la empresa, disminuyendo con esto las utilidades, por lo tanto, no existe la salida de dinero al pagar menos impuestos y dividendos:



- Emisión de acciones: Las acciones son títulos corporativos cuya principal función es atribuir al tenedor de la misma calidad de miembro de una corporación: son títulos que se expiden de manera seriada y nominativa, son esencialmente especulativas, quien adquiere una acción no sabe cuánto ganará, ya que se somete al resultado de los negocios que realice la sociedad, y de la manera en que la asamblea que realice la sociedad, y de la manera en que la asamblea decide distribuir los dividendos.

#### **4.3 Fuentes externa**

Nvindi( 2017) Por otro lado, existen fuentes externas de financiamiento, y son aquellas otorgadas por terceras personas tales como: Proveedores, Anticipo de clientes, Bancos (créditos, descuento de documentos)

- Acreedores diversos (arrendamiento financiero), Público en general (emisión de obligaciones, bonos, etc.)
- Gobierno (fondos de fomento y garantía)

En términos financieros al uso de las fuentes externas de financiamiento se le denomina "Apalancamiento Financiero". A mayor apalancamiento, mayor deuda, por el contrario, un menor apalancamiento, implicaría menos responsabilidad crediticia. Nvindi(2017)

"Apalancamiento" es ventajoso para la estructura financiera de las empresas, siempre y cuando se utilice en forma estratégica, por ello, respecto a las decisiones de financiamiento, es conveniente e importante que se tengan políticas para la selección de la fuente que más



---

convenga, según las necesidades específicas, y considerando siempre la "Carga financiera" que ello implique. Ahora bien, un adecuado "Apalancamiento" incrementa las utilidades; En contraposición, un excesivo apalancamiento lo único que provoca es poner en manos de terceros a la empresa. Nvindi (2017)

Una fuente externa importante, en especial en el comercio mayorista y detallista, son los créditos de proveedores por concepto de compra de materias primas y mercancías. Estos créditos se otorgan de manera informal sin contratos. De igual forma ocurre con los anticipos de clientes que son cantidades que nos entregan de manera anticipada los clientes por concepto de compra de materiales o mercancías. Nvindi(2017).

Otra fuente externa de financiamiento muy importante es la representada por las instituciones bancarias, quienes otorgan créditos a corto, mediano y largo plazo; los primeros en forma de créditos directos o de avío, los cuales se otorgan sin la necesidad de garantía; los dos últimos por lo general son créditos denominados "Refaccionarios" y para los cuales es necesario

alguna garantía hipotecaria. En ocasiones las empresas necesitan recursos inmediatos, una forma de obtenerlos es descontando documentos en el banco, quien a cambio de una comisión será el encargado de hacer efectivos dichos documentos; de igual forma podemos hacer uso del factoraje financiero. Nvindi(2017).



---

#### 4.4 Tramite de financiamiento financiero a largo plazo destacado

- **Hipoteca**

Es el financiamiento que se obtiene por medio de establecer como garantía una propiedad.

En caso que el deudor no logre pagar la deuda la propiedad pasa a nombre del acreedor.

- **Ventaja de la hipoteca**

Para el acreedor, este negocio le causa beneficios por los 13 intereses, y establece una certeza de ganancia en caso de incumplimiento pues existe la posibilidad de adquirir el inmueble o que sea vendido para recuperar su inversión. Quien adquiere la hipoteca, puede generar ganancias para su negocio y recuperar su inmueble.

- **Desventajas**

A quien presta, le produce obligaciones ante un tercero, inconvenientes legales por no recibir el importe del pago. Nvindi( 2017)

- **Manejo del financiamiento**

Este financiamiento es realizado por lo general con intervención de instituciones bancarias, y los trámites para concluir el financiamiento son de orden judicial, en caso de incumplimiento y el deudor o acreedor no podrán utilizar el objeto de garantía hasta que sea finalizado formalmente. Nvindi(2017)



- **Acciones**

Son la forma en que puede participar y financiar la persona, que adquiere los documentos.

Es por medio de las acciones y su costo, que se acrecienta el capital y permite realizar el financiamiento que la empresa necesita, y de este modo lograr los cometidos esperados; existen varios tipos de acciones, y difieren ampliamente del valor y de la intervención en la empresa. Nvindi(2017)

Ventajas

El capital fuerte es proporcionado por las acciones preferentes, las acciones denominadas como preferentes, son las que se enfocan en la adquisición y venta de las empresas y son denominadas acciones de tipo “A”

Desventajas

Nvindi(2017) El control de la empresa se establece por la jerarquía de las acciones, así como por su cantidad, el costo es muy elevado y su emisión es limitada.

Forma de uso

Las acciones denominadas “preferentes” o acciones tipo “A”, son el activo registrado como principal dentro de la empresa y son la base y sostenimiento de la misma, cuando existe la liquidación de las acciones se hace hasta un punto límite que se especifica en forma previa las acciones denominadas “comunes” o acciones de tipo “B” o “C”, son acciones que dejan



participación limitada a sus dueños o poseedores, y no cuentan con decisión ni voto dentro de la empresa. Nvindi(2017)

En todas las acciones se encuentra una fecha de emisión y una fecha de vencimiento y toda acción es parte del capital contable, aunque se tome como prioritario el capital de las acciones “preferentes”. Es decisión personal cual acción seleccionar para su adquisición, Siendo el inversionista quien decidirá cuál de las tres acciones adquirirá y en cual cantidad pues puede adquirir de los tres tipos de acciones Se pueden vender las acciones por medio de un intermediario “suscriptor”. La venta la realizará el corredor de inversiones y se guiará en derecho de la suscripción. Nvindi(2017)

- **Los Bonos**

Son un documento certificado, que formaliza la promesa que hace una persona de pagar un capital específico en fecha previamente establecida en la que se incluirán los intereses que se decidan fijar. Nvindi(2017)

La emisión de bonos puede ser ventajosa si sus accionistas no comparten su propiedad y las utilidades de la empresa con nuevos accionistas. Es causado por el derecho de recibir capital prestado que se emiten estos bonos. Un bono deja a quien lo tiene en la circunstancia de accionista. Los bonos deben ser respaldados por capital tangible de quien los emite dejando una seguridad para quien los adquiere.



---

El beneficio de un bono es menor al de una acción, al momento de realizarse los dividendos entre accionistas. Nvindi(2017)

#### Ventajas de los bonos

Su venta es fácil y su costo reducido mejorando la liquides de la empresa.

#### Desventajas

Debe ser meticuloso quien invierte en estos bonos.

#### Uso de los bonos

Los bonos se encuentran respaldados por un fideicomiso que evita el movimiento de su valor. La persona dueña del bono, recibe una reclamación o gravamen, por la propiedad que ha sido ofrecida como seguridad para el préstamo. En caso de inconveniente, el fideicomiso puede realizar las actividades legales para garantizar la cobertura del capital. (Nvindi, 2017)

Todas las acciones dentro de los bonos son realizadas por ejecutivos propios, se realizar por medio de ejecutivos del banco emisor o encargado. Los beneficios de los bonos son pagados al finalizar su vigencia, incluyéndose en éstos los intereses correspondientes. Cuando una empresa expide bonos debe estar bien segura de que el uso del dinero tomado en préstamo resultará utilidad neta y superior al costo de los intereses del propio préstamo.

Nvindi(2017)



- **Arrendamiento financiero**

Según NVindi (2017) No es muy distante a un arrendamiento simple, pero en este, quien arrenda la propiedad o cosa, tiene actividades dentro de la empresa. El uso de este arrendamiento es por un periodo que se especifica en el contrato correspondiente, el arrendamiento puede ser para la empresa, la única forma de financiar la adquisición de activo.

Ventajas

Le permite movimiento en caso de que la empresa quede en quiebra.

Desventajas

Puede ser utilizado como medio para evadir impuestos al ser exento de gravamen, arrendar implica el pago de intereses a la empresa, el costo es más elevado que la adquisición del artículo o concepto rentado. Nvindi(2017)

Forma de uso

Es un préstamo, que debe ser cubierto por pequeños pagos que se realizan en un plazo pactado. Quien arrendare no tiene el derecho sobre la cosa arrendada ni su rescate de activo, solo se presentará este caso si la cosa es adquirida, mientras dure el arrendamiento, el importe total de los pagos será mayor al precio original de compra, porque se está contemplando renta y los intereses por los recursos que se comprometen. Nvindi (2017)



#### **4.5 El apalancamiento financiero**

Los préstamos son operaciones necesarias y fundamentales en los temas financieros, son una columna en todo lo que conforma el sistema financiero, a través del intercambio monetario se logra efectuar una operación tan importante como es la obtención de fondos, para crear proyectos y expandir las actividades económicas de diferentes entidades o iniciar pequeños negocios para sustentar la economía de una familia, etc. A través de las necesidades de efectivo, las personas han intercambiado su liquidez a cambio de generar un ingreso extra por invertir a cierto plazo su dinero, basado en la confianza, las instituciones financieras funcionan como objetivo principal captar el dinero inactivo de ahorrantes para prestárselos a personas que necesitan invertir. Nvindi(2017)

El apalancamiento financiero es eso, usar endeudamiento para financiar una operación, muchas empresas prefieren trabajar con dinero ajeno que arriesgar el capital, para muchos podrá resultar factible pero para otros no, dependiendo del beneficio que presenta obtener de su inversión versus los intereses que tendrá que pagar por ese dinero prestado, pero no todas las empresas cuentan con la solvencia para decidir si trabajar con dinero propio o alquilado, así que optan por considerar la posibilidad de hacer un préstamo a una entidad financiera y asumir una parte de fondos propios. Nvindi(2017)

El apalancamiento es la relación entre capital propio y a crédito invertido en una operación financiera. Claramente, cuando reducimos el capital inicial que es necesario aportar, se produce un aumento de la rentabilidad obtenida. Nvindi, (2017)



Opinión propia: El incremento del apalancamiento también aumenta los riesgos de la operación, dado que provoca menor flexibilidad o mayor exposición a la insolvencia o incapacidad de atender los pago

## **4.6 EL Turismo en Nicaragua**

Primero estudiaremos la situación del sector turístico en nuestro país y evaluación de la industria del turismo en Nicaragua.

### ***4.6.1 Turismo Nacional.***

Según Asamblea Nacional de la República de Nicaragua ley N°495(2004) decreto 184-2004 capítulo I reglamento de ley creadora del instituto nicaragüense INTUR. En su artículo n°9 para los efectos de la ley de la presente ley instituto nicaragüense de turismo.

En 1960 se promulga el decreto N° 520 que otorgaba incentivos a la industria turística, denominado “Decreto de incentivos a la construcción de hoteles, centros de diversión y centros hospitalarios”, publicado en la gaceta, diario oficial N° 184 del 13 de agosto de 1970. Desde entonces el marco regulador de la actividad turística y los incentivos a esta concedidos han sufrido varias reformas y derogaciones y creación de nuevas leyes que estimularan al sector.

Desde el decreto N° 520 de 1960 hasta 1979, el desarrollo legislativo en materia de incentivos tributarios vinculados a la actividad turística no es muy acelerado.



Las limitaciones del decreto de 1960 aún persistían hasta en 1979 y no había señal de que se pretendiera por parte del legislador profundizar en el perfeccionamiento de una ley más moderna y especializada.

El primer cuerpo legislativo relacionado con la materia es el decreto N° 161 Ley creadora del Instituto Nicaragüense de Turismo” Diario Oficial #62 del 20 de noviembre de 1979. Managua, Nicaragua. En el cual se crea el Instituto Nicaragüense De Turismo, (Ley N° 298 publicada el 01 de junio de 1998) como ente con autonomía. En lo que se refiere a incentivos, no ofrece mayor novedad al tratarse de una ley con carácter orgánico. Si es importante resaltar que esta ley, Establece los conceptos básicos como el de “turista” y más importante aún el de “empresa turística”. Nicaragua.(1979)

Este es un paso importante porque las materias consideradas como turismo eran (como se ya se vio) limitadas en épocas anteriores. Así se define a los turistas en el artículo 23 Se entiende por turista: a) Al nacional y el extranjero residente que, con fines de recreación, deporte, salud, estudio, vacaciones, religión, misiones y reuniones, se traslade de un lugar a otro de la Republica; y b) El extranjero que con los mismos fines ingreso al país. De la Ley, y define a las “empresas turísticas” en el artículo 29 que dice textualmente: “Artículo 29, Se consideran empresas turísticas las siguientes:

- Agencias de viajes y operadores de turismo nacionales o extranjeros.
- Hoteles, moteles, pensiones y demás centros de hospedajes
- Comedores restaurantes cafeterías y similares



- Clubes nocturnos, discotecas dedicadas al expendio de esos productos
- Empresas y taxis de transporte turístico
- Empresas y campamentos que exploten turísticamente la caza y la pesca
- Las empresas comerciales de información, de propaganda y de publicidad turística
- Cualquier otra actividad relacionada con el turismo a juicio del instituto.

Según el escritor de la presa Mario José Moncada el inicio del turismo se dio en la fecha 1936.

Nicaragua y su medio natural que goza de regocijo interno e incrementando su cultura con el familiarizar sus relaciones amistosas entre su pueblo ya que en Nicaragua en contrataremos gente con gran solidaridad humana, el respeto y las costumbres propias. moncada (2005)

Según datos históricos de la institución de turismo (INTUR), los lugares con mayor frecuencia visitados son granada, y san juan del sur, pero se hecho más popular otros destinos turísticos como león, la isla de Ometepe, entre ellas algunas partes del territorio del caribe entre ellas tendremos Corn Island y Little Corn Island. La mayoría de los turistas que visitan nuestro país encontremos estadounidenses, centroamericanos, españoles, y alemanes según INTUR uno de los segmentos que Nicaragua está dirigido a este nicho de turista cuenta con una ventaja con el decreto 628 que permite la importación de artículos a retirados nacionales y extranjeros.

La información turística presta un conjunto de servicios que ofrece al turista que visita nuestro país con el único objetivó de informarle, orientarle y atenderle durante su estadía en nuestro país entre estos servicios encontráremos guías, intérprete, correo de turismo, acompañante de grupo, video



tex. En si esta definición se refiere a los servicios públicos dependiente por regla general de organismo públicos e instituciones que tiene como misión facilitar, informar y orientar al turista durante su estadía en el país. (intur, 2010)

#### *4.6.1.1 Conceptos y definición básicas del turismo*

El Turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo e inferior a un año, con fines de ocio, por negocios u otros motivos, no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado. Gardey (2008)

Mucho se ha hablado y se ha dicho de turismo, dando en cada caso en particular una Conceptualización que lo define de maneras diferentes. En todo caso se concreta como una actividad humana realizada al desplazarse de un lugar a otro con diferentes motivos

Gardey (2008).

Es la suma de las relaciones y prestaciones de servicios que se derivan de los desplazamientos humanos voluntariamente efectuados, de una manera temporal y por razones diferentes, tanto de los negocios como de las consideraciones profesionales, Administración del turismo, conceptualización y organización. Gardey(2008)



---

El turismo es el conjunto de integración humana como:

#### Transporte

- Hospedaje
- Diversiones
- Enseñanza derivada a los desplazamientos humanos transitorios y temporales.

El turismo al igual que el comercio exterior es un factor altamente impulsivo de desarrollo económico en los países sobre todos en aquellos países que buscan generar riquezas pertenecientes al llamado tercer mundo. Sin embargo, muchos países que no se encuentra bien dotado de recursos productivos, pero que, si posee cuantiosa materia prima y otras riquezas, han encontrado en el turismo un medio productivo y eficaz de promover o de ayudar al desarrollo económico de la región. Moncada(2005).

Pastora(2004) Como cualquier otra industria el turismo aumenta el valor de los bienes que transforma o traslada. La caracterización de industria al turismo puede ser reforzada a partir de los siguientes elementos:

- Requiere el empleo de grandes capitales
- Facilitar trabajo a un sector importante de la población
- Se convirtió en una industria activa
- Produce notables beneficios al país.



---

El turismo constituye, desde el punto de vista económico, un mercado, adquiriendo los elementos fundamentales de dicha figura: una oferta y una demanda.

La demanda está constituida por el turista, quien es consumidor tanto de bienes materiales (gastos y compras de bienes durante el viaje) y principalmente de bienes inmateriales (Cultura, arte, descanso, bellezas naturales etc.). Pastora(2004)

La oferta la constituyen el conjunto de bienes explotados con la finalidad de satisfacer las necesidades turísticas, así como los diversos servicios que atienden a los viajeros.

#### *4.6.1.2 Actividades turísticas directas*

Los lugares de turismo directo son los lugares de alojamiento y alimentación, hoteles, pensiones, albergues, internados, sanatorios, balnearios, cuartos y pisos de alquiler, restaurante y casas de comidas.

Pastora (2004) Las empresas de transporte interesadas especialmente en el transporte turístico y las agencias de viajes. Las industrias especiales de artículos de viaje, de aprovisionamiento de turistas: comercios de recuerdos, bisuterías, artículos religiosos en lugares de peregrinación, etc.

Los lugares de recreo y diversión en puntos turísticos: teatros, cinemas, pastelerías y casetas de baño, etc. Las profesiones especiales del tráfico turístico: guías de montaña, cicerones, profesores de deportes, etc.



#### ***4.6.2 Diferencias entre análisis vertical y horizontal***

- Incremento en la renta disponible por habitante
- Alza en el nivel profesional y cultural del país
- Industrialización básica de la economía en la región
- Modificación positiva de la estructura económica social

El turismo incrementa las recaudaciones tributarias debidas sobre todo a dos situaciones: primero, por el aumento de los servicios y actividades laterales que promueven, segundo, por el pago que por diversas causas deben realizar los turistas por conceptos de impuestos indirectos, tasas y precios públicos (combustible, repuestos, etc.) entre otros.

La grabación directa o indirecta repercute sobre los actos económicos o los procesos productivos o de consumo en que invierten directamente las ramas de la actividad turística. Esta repercusión será mayor o menor según exista un tratamiento especial del turismo como actividad Exportadora o del grado de evasión fiscal

Según la Ley de Reforma Parcial a la Ley no. 306. Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua”, Ley No. 575, aprobada el 13 de Diciembre del 2005, publicada en La Gaceta No. 149 del 02 de Agosto del 2006. Las empresas Turísticas (PYMES), propiedad de personas naturales o jurídicas, que deciden desarrollar proyectos de inversión se clasifican en las siguientes categorías: Fuente (1999)

- Servicios de la Industria Hotelera.

- Servicios de Alimentos, Bebidas y Diversiones.
- Desarrollo de las Artesanías Nicaragüenses.

Las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES) al igual que se clasifican por su actividad también se clasifican por el tamaño de estas de ahí se debe sus nombres a continuación le presentamos las variables con respecto a las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas

TABLA N 1: Clasificaciones de las (PYMES)

Variable	Empresas.		
	micro	pequeña	Mediana
Número total de trabajadores	5-Jan	30-Jun	31-100
Activos totales (córdobas) C\$	Hasta 200 miles	Hasta 1.5 millones	Hasta 6 millones
Ventas total anual en (cordobas) C\$	Hasta 1 millones	Hasta 9 millones	Hasta 40 millones

Fuente: MIPYMES decreto 17-2008 diario oficial de la republica de Nicaragua

### 4.6.3 Marco legal

#### 4.6.3.1 Ley Nª 306 Ley de Incentivos para la Industria Turística

Desde mediados de 1999, Nicaragua cuenta con una ley que procura promover el desarrollo de su industria turística. La Ley de Incentivos para la industria Turística de la República de Nicaragua (No. 306), publicada en junio de 1999 y su reglamento publicado en septiembre de 1999.



Dicha ley brinda una serie de incentivos a personas naturales o jurídicas que inviertan en proyectos que estén dentro de las 11 clasificaciones del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y que se encuentren en las Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (Z.E.P.D.T.) Fuente(1999)

La Ley 306 ofrece incentivos tales como: exoneraciones de derechos e impuestos de importación, el Impuesto General de Ventas (IVA), el Impuesto sobre la Renta (IR) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las empresas turísticas. Esta Ley también otorga exoneración del IR de los intereses ganados por instituciones que ofrecen financiamiento a promotoras y/u operadoras de proyectos turísticos. Fuente(1999)

Actualmente existen muchas inversiones en el sector turístico que requieren grandes montos de capital y que son grandes fuentes de riquezas. Entonces, si es así, ¿Por qué eximir de impuestos a estas personas que a toda vista tienen la capacidad suficiente para contribuir a la carga tributaria el estado? Fuente(1999)

La respuesta es porque nos encontramos frente a un instrumento de política económica social, según el cual los incentivos fiscales otorgados a las personas que desarrollen actividades que no van a enterar al fisco será mayor utilidad para el desarrollo de la economía del país.

La ley N<sup>a</sup> 306 hace una clasificación de las actividades que se benefician de estos incentivos. Así, el artículo tres especifica dos categorías que se podrá acoger a los incentivos:



---

Las personas naturales o jurídicas que se dediquen e inviertan directamente en los servicios y actividades turísticas siguientes: Fuente(1999)

- Servicio de la industria hotelera
- Inversiones en áreas protegidas de interés turístico y ecológico
- Sitios públicos de interés turístico y cultural, y en conjuntos de preservación histórica.
- Transporte aéreo, acuático y terrestre
- Turismo interno y receptivo
- Servicios de alimentos, bebidas y diversión
- Filmación de películas y eventos con beneficio del turismo
- Arrendamientos de vehículos terrestres y acuáticos a turistas
- Inversión en infraestructura turística y equipamiento
- Inversión en áreas de interés turístico nacional
- Desarrollo de las artesanías nicaragüenses
- Pequeñas, medianas y microempresas que operan en el sector turístico en general



---

#### 4.6.3.2 Exenciones

Es necesario, antes de entrar al estudio particular de cada uno de estos incentivos, efectuar algunas aproximaciones formales sobre cuál es el perfil del contribuyente que será sujeto de los incentivos tributarios.

En primer lugar, se señala que los causantes deberán realizar sus actividades en forma de empresa de negocios, pues se busca fomentar actividades a una escala en que la organización y el financiamiento corporativo son más convenientes y eficaces. Igualmente, los beneficios tributarios serán limitados a las empresas organizadas en el país a fin de garantizar que las empresas sean totalmente responsables ante la jurisdicción tributaria nacional, así como las leyes no impositivas del país.

#### 4.6.3.3 Concepto de Exención Fiscal

La existencia de un hecho imponible conlleva la existencia de una obligación para el contribuyente; la excepción a esta norma es denominada dentro del derecho tributario como “Exención Las exenciones fiscales, en palabras de los hermanos Báez Cortés, suponen “una situación de privilegio

o inmunidad de una persona o entidad para no ser comprendida en una obligación o para regirse por leyes especiales”

Fiscal”.



Un concepto muy similar al anterior es el que encontramos en nuestro código tributario reformado en el Artículo 292 de la LCT que ahora dice así: “Arto. 53. La exención tributaria es una disposición de Ley por medio de la cual se dispensa el pago de un tributo, total o parcial. somarriba(2003)

Por otro lado, dentro de los incentivos tributarios encontramos las exenciones y las exoneraciones, las cuales constituyen el instrumento más utilizado en la aplicación de los incentivos tributarios y en general en las medidas de fomento. somarriba(2003)

**Exención:** Estatus jurídico establecido en ley que disculpa al contribuyente del entero del tributo, sin eximirlo de sus responsabilidades de declarar, efectuar retenciones y otras obligaciones consignadas en las leyes de la materia.

**Exenciones de las Ganancias:** Con respecto a las ganancias o rentas, no se estipula ninguna exención a la actividad turística. Las exenciones que brinda la ley se encuentran en su artículo 10 y número 11 de su reglamento.

**Otros beneficios:** Aun no brindando exenciones, la Ley de Concertación Tributaria otorga un beneficio fiscal, a saber: somarriba(2003)

**Art. 39** Tellez(2005).

Costos y gastos deducibles. Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes.



Ley No. 562: La Gaceta, Diario Oficial No. 227 del 23 de noviembre de 2005 Artículo 58 que enuncia: “Exenciones Taxativas”. “No habrá más exenciones que las establecidas por disposición constitucionales, por convenios, tratados o acuerdos regionales o internacionales y por disposiciones legales especiales. En consecuencia, carecen de toda validez las exenciones otorgadas por contrato o concesión que no se deriven de una disposición legal expresa”. (lagaceta, 2005)



## **PASOS PARA OBTENER BENEFICIOS DE LA LEY N° 306, LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURISTICA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.**

El interesado/a debe dirigirse al Centro de Atención al Público (CAP-INTUR) donde:

Se le informará todo lo referente a la Ley N° 306, qué actividades turísticas cubre, cómo presentar la solicitud de beneficios, cuál es el proceso de la solicitud etc.

- Copia de la ley 306.
- Listado de documentos que tienen que presentar para el cumplimiento de condiciones según la actividad en que va a invertir.
- Guía General para la Presentación del Proyecto.
- Copia del Formulario para Proyectos de Inversión Turística,
- Listado de Consultores (opcional)



- Requisitos para obtener la Licencia de Operación para inscripción en el Registro
- Nacional de Turismo (obligatorio para operar).
- Juegos de Planos Solicitados.
- Procedimientos y Documentos a Presentar para el Trámite de Exoneración de Conformidad con la Ley 306.

De acuerdo a los instructivos, el interesado/a formulará su proyecto y deberá cumplir con el resto de los requisitos indicados. Cuando el interesado ha formulado su proyecto y se han llenado todos los requisitos, se deberá presentar la documentación al CAP-INTUR donde se revisará que todos los documentos estén completos: Carta de exposición de motivos, formulario para proyectos de Inversión Turístico, Constitución de la Sociedad, Escritura de la propiedad, Libertad de Gravamen, Historial Registral de la Propiedad, Estudio de Viabilidad Económica, Permisos de Alcaldía/MARENA, etc.

A lo interno de INTUR, el Proyecto se remite a la Dirección de Evaluación, Operación y Promoción de Inversiones, para su análisis y dictamen técnico y a la Dirección de Asuntos Jurídicos para un dictamen legal. La documentación será presentada en original y 2 copias (Las copias deberán de venir con razón de fotocopia). Con estos dictámenes el proyecto se lleva a la consideración de la Junta de Incentivos Turísticos (JIT). Todo esto lleva un proceso de 60 días según lo establece la Ley 306 “Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua. (Siempre que la documentación presentada esté correcta y completa). Si el Proyecto es aprobado, la JIT a través de su Secretaría emite una Certificación de lo acordado. Esta Certificación



se envía a la Dirección de Asuntos Jurídicos para que sea notificada al interesado. El acuerdo de la JIT, aceptado por el interesado, es enviada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) para su ratificación. La Dirección de Asuntos Jurídicos procede a elaborar el contrato de Inversión Turística para ser firmado entre INTUR y la parte interesada.

Por Ley, una vez aprobado el Proyecto el interesado tiene 6 meses a partir de la fecha de aprobación para iniciar la ejecución del mismo y hasta tres años para concluirlo, dependiendo de la magnitud del proyecto. Cuando se ha concluido la construcción del Proyecto, INTUR lo verifica por inspección IN SITU, y en caso se ejecutaran las inversiones aprobadas, se presenta a consideración de la JIT para ser declarado en operación.

En caso que el Proyecto Turístico sea denegado por la JIT; el interesado tiene la opción de interponer un Recurso de Revisión, nuevamente ante la JIT, debiendo aportar información adicional que justifique su solicitud; de confirmarse la negativa, la Ley establece el derecho a un último Recurso de Apelación, el cual se interpone y es conocido por el Consejo Directivo de INTUR; si esta instancia también confirma la negativa, se agota la vía administrativa y para poder impugnar esta resolución se deberá acudir a la Corte Suprema de Justicia por la vía del Recurso de Amparo.



## Instituto Nicaragüense de Turismo

### CAP- INTUR

*Dirección de Evaluación, Operación y Promoción de Inversiones*

### Procedimientos y Documentos a Presentar para el Trámite de

### Exoneración de Conformidad con la Ley 306

#### Tramite de Exoneración del Impuesto al Valor Agregado – IVA (Compra Local).

.- Carta de solicitud dirigida a la **Arq. Mayra Salinas, Presidenta Ejecutiva de INTUR**, firmada por el propietario del proyecto turístico beneficiado. En caso de personas jurídicas debe suscribirla el representante legal de la firma.

- La carta de solicitud debe indicar claramente el nombre del proyecto turístico beneficiado, bajo qué actividad turística ha sido aprobado y contener de manera general cual es el contenido de la factura proforma, por ejemplo: Equipos de construcción y equipamiento para uso del Hotel, etc., separando por tipo de moneda (Córdobas o Dólares) A la carta de solicitud debe adjuntar las pro forma facturas (s) de compra de los artículos que solicita sean exonerados.



- La Proforma factura puede estar a nombre de la firma propietaria y/o propietario del proyecto turístico o bien a nombre del proyecto.
- La carta de solicitud debe de presentarse en 01 original y tres copias, las facturas deben de presentarse en (04) copias.
- A partir de la suscripción del Contrato Turístico de Inversión entre el INTUR y el Propietario, comienza el periodo exoneraciones, cualquier solicitud de exoneración debe de tener fecha posterior a la firma del documento antes referido y deben de adjuntar el detalle de las facturas que solicitan sean exoneradas.
- En caso de que solicite exoneración de servicios, debe adjuntarse copia del contrato específico para el cual se pide la exoneración.
- Presentar Solvencia Fiscal de la DGI y Solvencia Municipal (VIGENTES) según acuerdo de la JIT No.12, del año 2007, la cual indica que no se emitirán las exoneraciones, si el solicitante no entrega los documentos antes mencionados (4 copias de c/u). Posterior a la entrega de los documentos en el Centro de Atención al Público (CAP) en INTUR:  
INTUR, emitirá Resolución a favor del solicitante, declarando aprobada o denegada la solicitud de exoneración. La Resolución será notificada por la Dirección de Asuntos Jurídicos (DAJ), al propietario del proyecto turístico ó a la persona previamente delegada para estos efectos.
- La Resolución emitida, es enviada por INTUR al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, quien en el término de 72 horas, autoriza el trámite de exoneración.



- 
- El propietario del Proyecto Turístico aprobado, deberá pasar por la DAJ retirando la resolución correspondiente y copia de la carta de remisión al MHCP la cual contendrá el código para realizar los trámites de exoneración.
  - El solicitante deberá retirar directamente en el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la autorización de exoneración, identificada con un número código.
  - Habiendo inscrito nuestro proyecto proseguimos a hacer uso de los beneficios que nos brinda la Ley 306 y sus reformas en la Ley De Concertación Tributaria como son la exención de los impuestos principalmente el IVA y el IR
  - La exención del IVA es uno de los beneficios más llamativos que posee esta ley, y para poder acceder a esta es muy fácil y rápido siguiendo los pasos que nos orienta el INTUR los cuales les fueron detallados con anterioridad ahora bien les demostraremos como se harán los registros contables ya una vez gozado de una compra exenta del IVA



---

## V. CASO PRÁCTICO

### 5.1 Objetivo general

- Aumentar el capital de trabajo con un financiamiento solicitado para una ampliación del local.

### 5.2 Objetivos específicos

- Crear un esparcimiento para obtener un mayor capital en los próximos tres años 2018-2020
- Obtener un mejor servicio para brindar y satisfacer las necesidades de los turistas que nos visitan.



---

### 5.3 Perfil de la empresa

El hotel amanecer es un hotel turístico que brinda todos los servicios para que el cliente que nos visita en nuestra zona se sienta cómodo como en su propia casa, además cuenta con personal apto para atenderle cumpliendo con las normas de calidad del hotel Amanecer.

#### 5.3.1 Historia

El hotel está ubicado en la ciudad de Granada en el Municipio del mismo nombre, el hotel amanecer ha experimentado un crecimiento desde su fundación en el año 2008 este hotel contaba con solo 5 habitaciones, posteriormente se incrementaron 5 habitaciones más es decir que hoy en día el hotel cuenta con 10 habitaciones, actualmente el hotel amanecer quiere ampliar más su localidad agregando 10 habitaciones más esto por su gran demanda que obtiene Localizado al norte de la calle principal llamada la calzada el lugar de la zona de mayor concurrencia.

El Hotel El Amanecer, es un hotel que cuenta con todos los servicios, en una zona tranquila, que está ubicado en la ciudad de Granada donde es una ciudad de esparcimiento para aquellos que ansían actividades y diversión. Donde se puede caminar hacia cualquier lugar o dirección a lo largo de la gran calle la calzada donde se encuentra ubicado este hotel.

Para llegar al hotel estamos a tan solo una hora del aeropuerto; con paradas de autocar y taxis aproximadamente a 300 metros. En las proximidades del local se encuentran gran cantidad de lugares de ocio, diversión, tiendas de ropa y souvenir.



Como hay diversidad de clientes, este hotel trabaja todo el año, procurando siempre prestar un servicio de muy buena calidad

Entre los diferentes tipos de servicios encontramos:

- Parking Privado
- Servicio de habitaciones 24 horas
- Transporte al aeropuerto
- Guarda ropa
- Lavandería propia

Habitación individual, un baño, ducha o bañera, lavabo, 2 camas, con un área de 4x4 (habitación), aire acondicionado, tv, nevera, armario empotrado con perchas y cajones, suelos antideslizantes y mesas redondas, sillas, con pequeños sofás, teléfono.

### **5.3.2 Misión**

Satisfacer las necesidades de nuestros cliente y huéspedes superando sus expectativas brindándoles producto y servicio de calidad dejar una excelente experiencia en la estadía, seguridad y disfruten de una de las ciudades más visitadas por turistas extranjeros y nacionales, brindándoles una buena infraestructura, con personal capacitado y comprometido con los objetivos de la empresa que son en torno a nuestros clientes, manteniendo nuestra cultura, nuestra gente, al cuidado de nuestros recursos y medio ambiente, de esta forma contribuimos al desarrollo sostenible del turismo nacional



### 5.3.3 *Visión*

Ser un Hotel de referencia en el sector turismo a nivel nacional, comprometidos con el desarrollo sostenible del turismo.

### 5.3.4 *Valores*

- Brindar servicios orientados a confortar a nuestros clientes.
- Manejamos un estándar de alta calidad y mejora continua.
- Trabajo en equipo
- Respeto por nuestro trabajo y nuestros compañeros.
- Constante innovación.
- Sostenibilidad de nuestros servicios.

## 5.4 **Tipos de clientes**

Este hotel está diseñado para todo tipo de clientes, entre los que podemos mencionar

- extranjero
  - VIP
  - locales
  - Ejecutivo
  - Otros



---

## 5.5 Introducción

En este trabajo aplicaremos un caso de financiamiento al Hotel El Amanecer, ubicado en Granada, el cual necesita financiamiento para ampliación de sus instalaciones, ha adquirido un terreno que queda junto al mismo Hotel con el cual pretende ampliar su espacio construyendo 10 habitaciones adicionales, el propietario del Hotel ha visto el auge del sector turístico y ha considerado viable invertirle más a su pequeño negocio.

La Calidad de la oferta turística es una de las mayores prioridades institucionales, tarea difícil, por la poca importancia que los Gobiernos anteriores le daban ya que estaban enfocados solamente hacia las empresas grandes. Los programas no estaban diseñados para micro, pequeña y medianas empresas; se espera que con las reformas a la ley 306, se logre una mayor inversión de las PYMES y logren gozar de los beneficios Tributarios que otorga esta ley.

A pesar de la existencia de la ley 306, desde hace más de 14 años la población tanto nicaragüense y extranjera no conocía a ciencia cierta cómo gozar de estos beneficios tributarios, que ofrece la Ley de Incentivos a la Industria Turística. Pero aun así se han beneficiado varios proyectos como el Hospital Metropolitano, amparado a la ley 306, con el fin que daría respuestas a las demandas médicas de los extranjeros.

A través de este caso se pretende darles a conocer como inscribir un proyecto de inversión o financiación turística y cuáles son los pasos a seguir y obtener la licencia de parte del INTUR y luego proseguiremos a la solicitud de exoneración del IVA en Compras que la empresa desea



---

realizar para bienes y muebles que acondicionarán el local. Donde más adelante nos detendremos para analizar más detalladamente la exención del IVA y su debido registró contables.

El caso práctico que les presentaremos se trata de un estudio de financiamiento para el Hotel El Amanecer, el cual vamos a estudiar en base a la información que brindaron autoridades del INTUR.

En Nicaragua el turismo es un sector sin explotar en su máximo potencial, aunque poseemos muchos lugares bellos y destinos turísticos nos falta mucho trabajo por hacer y mucho por aprender para ofrecer un excelente servicio, afortunadamente la hospitalidad natural de las personas es un punto a nuestro favor, pero la falta de capacitación de muchas personas no ofrece calidad o códigos de atención para ubicar los precios de forma competitiva, en este caso analizamos la viabilidad de un préstamo a largo plazo para la inversión en la ampliación.

Para la toma de decisión de solicitar el financiamiento e invertir en la ampliación del Hotel se utilizan algunas herramientas financieras como variables de decisión de inversión para lo cual utilizamos el análisis vertical y horizontal de los estados financieros de años anteriores y la aplicación del VAN y la TIR en los flujos de efectivo proyectados, se hace un estudio de mercado y el análisis de FODA.



## 5.6 Herramientas financieras para la toma de decisiones

### 5.6.1 *Conceptos*

Las herramientas financieras son recursos por medio del cual el financiero estudia la información de la empresa para la toma de decisiones en base a la necesidad y situación que esta presenta.

### 5.6.2 *Contabilidad y análisis financiero*

Son herramientas conocidas y aceptadas por excelencia en todo tipo de empresas, como los instrumentos necesarios para llevar a cabo una adecuada toma de decisiones. Segura( 2014)

El manejo de la información financiera, existe ausencia de procedimientos adecuados y un desinterés por el estudio riguroso de la información financiera. Las decisiones surgen de los presentimientos. Los empresarios manifiestan que ellos tienen conocimiento pleno del negocio.

### 5.6.3 *Uso adecuado de los estados financieros*

Las empresas deben desarrollar el uso apropiado de los Estados Financieros para brindar la información adecuada y pertinente a todas las personas. Segura, (2014)

#### 5.6.3.1 *Estados financieros básicos*

- Balance general
- Estado de resultados
- Estado de cambios en la situación financiera.
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujo de efectivo



#### **5.6.4 Indicadores empresariales de gestión**

Segura(2014) Son instrumentos de evaluación de políticas, objetivos y metas institucionales y se constituyen en instrumentos administrativos de gran utilidad para el mejoramiento de la organización.

- Indicador de eficiencia.
- Indicador de eficacia
- Indicadores de efectividad o de impacto.

#### **5.6.5 Indicadores financieros**

Es una relación entre cifras exactas de los estados financieros y otros informes contables de una empresa con el propósito de reflejar en forma objetiva y numérica el comportamiento de la misma.

Segura(2014)

- Indicadores de desempeño operativo
- Indicadores de liquidez
- Indicadores de endeudamiento
- Indicador EVA
- Indicadores de flujo de caja

### **5.7 Análisis FODA**

El Hotel El Amanecer es un pequeño Hotel cómodo, confortable, elegante y hogareño, que recibe tanto turistas nacionales como extranjeros, al ser Granada una ciudad altamente concurrida por

turistas, el movimiento de huéspedes se mantiene muy activo en todo el año, en determinados meses según la temporada se pierden clientes por falta de espacio, el propietario ha analizado la situación en el último año y estudiado la posibilidad de ampliar un poco más construyendo más habitaciones para subir la oferta y satisfacer las necesidades de más clientes.

Hacemos un pequeño estudio sobre sus debilidades y fortalezas, en que debe mejorarse, y valorar la fortaleza para ubicarnos dentro del mercado turístico de Granada, así mismo se tiene en cuenta las amenazas y oportunidades para mejorar internamente y estar a la altura de las circunstancias.

<b>FODA</b>	
<b>Debilidades</b>	<b>Amenaza</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal no domina el idioma inglés.</li> <li>- Falta de coordinación en las reservas.</li> <li>- Poca publicidad.</li> <li>- Alta rotación del personal de cocina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento de la competencia ( nuevos hoteles)</li> <li>- Incremento exigencia turística.</li> </ul>
<b>Fortaleza</b>	<b>Oportunidades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Excelente relación calidad, precio.</li> <li>- Muy buena atención al cliente, personal capacitado.</li> <li>- Experiencia en el mercado turístico.</li> <li>- Afiliación con empresas turísticas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recomendación de clientes en internet.</li> <li>- Incremento de las visitas turísticas nacionales y extranjeras.</li> <li>- Proyectos sociales.</li> <li>- Reconocimiento internacional de la ciudad turística.</li> <li>- Ubicación privilegiada, zona tranquila localización accesible, de atracción turística y amplio espacio natural.</li> <li>-</li> </ul>

Las debilidades han sido revisadas para mejorar esos aspectos internos, las amenazas se analizan para prepararse mejor, y las fortalezas para valorarlas como los puntos fuertes a favor y explotarlos



al máximo, las oportunidades para estar atentos a aprovechar todas y cada una, estando a la altura de las circunstancias con la demanda y mantener el nombre del Hotel y la Ciudad muy alto.

### **5.8 Solicitud de financiamiento**

La solicitud de un financiamiento para el Hotel El Amanecer, ubicado en la ciudad de Granada, con una inversión de U\$ 43,000.00 Dólares en córdobas el equivalente a C\$ 1,291,190.00 a una tasa de C\$ 30.10, con los cuales se pretende llevar a cabo este proyecto.

Se ha valorado la decisión de invertir en la ampliación del Hotel debido a la demanda que ha tenido en los últimos tres años, no se ha podido satisfacer y se espera que la demanda siga aumentando en los años venideros, se desea suplir las necesidades de los clientes y a la vez atraer nuevos clientes nacionales como extranjeros. Al hacer esta ampliación del hotel El amanecer se ha tomado en cuenta la demanda de las temporadas, la influencia de turista extranjero que visita nuestro país especialmente en la parte de la ciudad colonial de Granada ya que esta es una parte donde se explota más el sector turístico por la belleza de esta ciudad. Se analiza la posibilidad de un préstamo para la construcción de 10 habitaciones más de 4x4 m<sup>2</sup>, con los mismos servicios de las que ya están funcionando. Para ello se ha realizado un presupuesto de la cantidad a utilizar para la construcción de la obra, se ha realizado la elaboración de un flujo de efectivo proyectado a los próximos tres años, para determinar la viabilidad de hacer el préstamo al Banco. Se analizan los estados financieros de los años anteriores, 2016 y 2017 realizando un análisis sobre el crecimiento del Hotel, con base a esta información podemos proyectar los resultados esperados.

## 5.9 Análisis vertical- Estados financieros 2016-2017

Procedimiento de porcentajes integrales Activos 2016 y 2017

ACTIVOS				
Activos circulantes	2016	%	2017	%
Efectivo	90,000.00	1%	75,000.00	1%
Bancos	350,000.00	4%	120,000.00	1%
Inventario	15,000.00	0.17%	28,400.00	0.28%
Cuentas x cobrar	86,000.00	1%	56,000.00	1%
	<b>541,000.00</b>	<b>6%</b>	<b>279,400.00</b>	<b>3%</b>
Activos fijos				
Terreno	3,010,000.00	35%	4,648,000.00	47%
Edificios	4,515,000.00	52%	4,334,400.00	43%
Mobiliario	350,000.00	4%	315,000.00	3%
Equipo rodante	850,000.00	10%	752,000.00	8%
Equipo de computo	150,500.00	2%	120,400.00	1%
Depreciación	-425,000.00	-5%	-381,150.00	-4%
Otros activos	233,000.00	3%	185,000.00	2%
	<b>8,683,500.00</b>	<b>94%</b>	<b>9,973,650.00</b>	<b>97%</b>
<b>Total activos</b>	<b>9,224,500.00</b>		<b>10,253,050.00</b>	

Fuente: Hotel Amanecer

Elaborado por: Francis

**Los activos circulantes** en total representan el 6% de activos totales en 2016, en 2017 son el 3%, lo que indica que hay menos efectivo disponible, caja y bancos solo suman el 5% en 2016 y en 2017 apenas el 2%. **Los activos fijos** en cambio representan el mayor porcentaje con 94% en 2016 y 97% en 2017, debido a la adquisición de un terreno el cual será utilizado para construir las diez habitaciones para las que ahora se está analizando la necesidad de adquirir un préstamo, el aumento se ve reflejado en terrenos en 2016 el 35% y en 2017 el 47% para un aumento del 12%, los edificios son el 52% en 2016 y en 2017 el 43% por la depreciación, mobiliario es solo

el 4% en 2016 y en 2017 el 3%, equipo rodante 10% para 2016 y 8% para 2017, equipo de Cómputo 2% y 1% para 2016 y 2017 respectivamente, otros activos 3% y 2% en 2016 y 2017, respectivamente, los datos más relevantes están en el aumento del valor de terrenos. Con relación en la disminución en el efectivo lo que puede indicar que ha sido utilizado para la adquisición de este terreno por medio de pagos a plazos.

Procedimiento de porcentajes integrales Pasivos 2016 y 2017

<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Circulantes</b>	<b>2016</b>	<b>%</b>	<b>2017</b>	<b>%</b>
Proveedores	520,000.00	6%	458,333.00	4%
Cuentas por pagar	490,000.00	5%	518,700.00	5%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>1,010,000.00</b>	<b>11%</b>	<b>977,033.00</b>	<b>10%</b>
<b>Pasivos fijos</b>				
Cuentas por pagar L/P	3,200,200.00		1,857,000.00	
	<b>3,200,200.00</b>	<b>35%</b>	<b>1,857,000.00</b>	<b>18%</b>
<b>Capital</b>				
Socios	2,450,500.00	27%	3,805,000.00	37%
Ganado	2,563,800.00	28%	3,614,017.00	35%
Capital	5,014,300.00	54%	7,419,017.00	72%
	<b>9,224,500.00</b>		<b>10,253,050.00</b>	

**Fuente: Hotel Amanecer**

**Elaborado por: Francis**

**Los pasivos circulantes** son el 11% del total de pasivos en 2016 y en 2017 del 10% con una disminución de apenas el 1% pero en efectivo son C\$ 32,967.00, **los pasivos fijos** presentan un cambio significativo en 2016 son el 35% pero en 2017 el 18% con una disminución porcentual de 17% reducido a casi la mitad en efectivo la disminución es de C\$ 1,343,200.00, esto indica que la



empresa ha salido en el último año de gran parte de sus deudas a largo plazo, lo que indica que los aumentos en los ingresos han sido utilizados para pagar las deudas y la adquisición del terreno.

**El capital** también ha aumentado también, el aporte de los socios 27% en 2016 y 2017 37%, con un aumento del 10% y C\$ 1,354,500.00, el capital ganado por el giro de la empresa representa el 28% en 2016 y 35% en 2017 aumentando 7%, los números en los últimos estados de resultados demuestran que la empresa está aumentando su capital con la adquisición del terreno para aumentar la capacidad, sin embargo, esta etapa de inversión ha dejado al Hotel con poca liquidez, razón por la cual deciden analizar los ingresos futuros para determinar la capacidad de pago del Hotel y así poder emprender la construcción de las habitaciones.

#### **5.10 Presupuesto del proyecto.**

En la construcción de habitaciones 4x4 se ocupan 518 bloques con su baño, en total se ocupan 4790 bloques en total, el precio de cada bloque es de 19 córdobas el total en córdobas es de C\$ 910210.00. En cemento se usaran 4 bolsas de cemento y en repello 4 bolsas también en total 8 bolsas por habitación en diez habitaciones se hace un total de 80 bolsas de cemento, el precio de cada bolsa de cemento es de C\$ 276.00 el total en córdobas es de C\$ 22,080.00, en cerámica se prevén ocupar 200 metros a C\$ 295.00 en total son C\$ 59,000.00, en material de hierro en total son C\$ 55,000.00, en láminas de zinc en total 120 hojas a C\$ 280.00 cada una para un total de C\$ 33,600.00, mano de obra por cada habitación es de C\$ 18,000.00 en total la mano de obra es de C\$ 180,000.00, cielo Razo y mano de obra por habitación es de C\$ 7,500.00 en total es de C\$ 75,000.00, diez puertas de entrada a C\$ 8,500.00 en total C\$ 85,000.00, puertas de baño a C\$



---

3,300.00 cada una, en total C\$ 33,000.00, cinco inodoros a C\$ 3,500.00 en total C\$ 35,000.00, en los accesorios para el baño tuberías, llaves, tubos de sostén, cortinas etc., C\$ 1,400.00 por cada habitación en total C\$ 14,000.00, diez ventanas de C\$ 2,300.00 en total C\$ 23,000.00, total en pintura C\$ 30,000.00, en material eléctrico y su instalación en total C\$ 25,000.00, aires acondicionados a C\$ 8,600.00 cada uno en total C\$ 86,000.00, diez camas grandes de la mejor madera a C\$ 14,000.00 y diez pequeñas de la misma madera C\$ 8,200.00 en total C\$ 220,000.00. Muebles y ropa de cama en total C\$ 102,000.00, publicidad de inauguración C\$ 97,500.00. Estos son los costos desglosados de la construcción en total se planea invertir la cantidad de C\$ 1,291,190.00 el préstamo es en dólares y estimamos una tasa de C\$ 30.10, que en dólares nos da \$42,897.00

Tabla N° 2: Presupuesto de Ampliación del hotel Amanecer.

### Presupuesto

<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio</b>	<b>Total</b>
Cemento	80	276.00	22,080.00
Bloques	4,790	19.00	91,010.00
Arena	100	50.00	5,000.00
Cerámica	200	295.00	59,000.00
Material de hierro			-
Zinc	120	280.00	33,600.00
Cielo raso y mano de obra	10	7,500.00	75,000.00
Puertas de entrada	10	8,500.00	85,000.00
Puertas de baño	10	3,300.00	33,000.00
Inodoros	10	3,500.00	35,000.00
Llaves para baño y accesorios	10	1,400.00	14,000.00
Ventanas	10	2,300.00	23,000.00
Pintura	10	3,000.00	30,000.00
Material eléctrico	10	1,800.00	18,000.00
Instalación de sistema eléctrico	10	2,500.00	25,000.00
Aire acondicionado	10	8,600.00	86,000.00
Camas grandes	10	14,000.00	140,000.00
Camas pequeñas	10	8,200.00	82,000.00
Muebles y ropa de cama	10	10,200.00	102,000.00
Mano de obra			
Construcción	10	12,500.00	85,000.00
Trabajos eléctricos	10	1,000.00	5,000.00
Instalación de tubería ducha e inodoro, lavamanos.	10	1,500.00	9,000.00
Pintura	10	1,000.00	5,000.00
Instalación de puertas y ventanas	10	2,000.00	6,000.00
Publicidad			97,500.00
		<b>Total</b>	<b>CS 1,225,150.00</b>

Fuente hotel amanecer 2017

Elaborado por: Francis Urbina.



### **5.11 Flujo de efectivo.**

El flujo de efectivo proyectado a 3 años, para determinar la viabilidad de la construcción será elaborado con un aumento del 20% del último año, aumento en los ingresos en 2018 por lo ingresos de las nuevas habitaciones y en 2019 aumento del 15% tanto en ingresos como en costos y gastos, ya que el financiamiento está previsto para los primeros meses del presente año y el tiempo de la obra se estima en dos meses, en base al funcionamiento de las diez habitaciones existentes más la puesta en servicio de las diez que se construirán, Granada es una ciudad turística y la media de visitantes se mantiene casi igual en todo el año con algunos altos en ciertas temporadas, se dejara vacío diez días al mes por habitación para contrarrestar los días que no hay visitas, cada habitación está ocupada 20 días al mes el precio por habitación es de C\$ 1,200.00 la noche, los servicios de comida y bebida extras son ingresos aparte, en cuanto al consumo de energía y agua potable, teléfono e internet, aumentan un 20% anualmente.

A continuación, se presenta el flujo de cada sin financiamiento y con financiamiento para determinar el costo presente de la inversión.

### 5.11.1 FLUJO DE EFECTIVO SIN FINANCIAMIENTO

Tabla N°3: Flujo de efectivo del Hotel Amanecer para el periodo 2018-2020

#### FLUJO DE EFECTIVO SIN FINANCIAMIENTO

Actividad de operación	2018	2019	2020
ENTRADAS (Ingresos por habitación, alimentos y turismo)	4,179,680.00	5,015,616.00	5,767,958.40
SALIDAS (Costos y gastos operacionales y admón.)	2,624,948.61	2,716,389.22	2,522,518.65
<b>EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1,554,731.39</b>	<b>2,299,226.78</b>	<b>3,245,439.75</b>
Impuesto sobre la renta	466,419.42	689,768.03	973,631.93
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Cancelación préstamo anterior a corto plazo	285,000.00	350,000.00	150,000.00
Abono préstamo anterior + préstamo actual	992,414.20	992,414.20	992,414.20
Otros ingresos (depreciación)	355,000.00	295,000.00	245,000.00
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>	<b>165,897.77</b>	<b>562,044.54</b>	<b>1,374,393.63</b>
Saldo inicial de efectivo y equivalente	14,500.00	180,397.77	742,442.31
<b>Saldo final de efectivo y equivalente</b>	<b>180,397.77</b>	<b>742,442.31</b>	<b>2,116,835.94</b>
<b>INVERSION</b>	-	<b>1,162,071.00</b>	
<b>CALCULO DEL VAN</b>			<b>C\$161,852.53</b>
<b>CALCULO DE TIR</b>			<b>26%</b>

Fuente: hotel amanecer año 2017

Elaborado por: Francis Urbina



### 5.11.2 AMORTIZACION DEL PRESTAMO

Tabla N°4: Amortización del hotel

<b>Inversión total</b>	1,291,190.00
Monto que financia el banco hasta un 90%	1,162,071.00
<b>Prima del 10%</b>	116,207.10
<b>Total a desembolsar</b>	<b>1,045,863.90</b>
<b>Interés</b>	18%

No	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
0				1,162,071.00
1	441,586.98	209,172.78	232,414.20	929,656.80
2	399,752.42	167,338.22	232,414.20	697,242.60
3	357,917.87	125,503.67	232,414.20	464,828.40
4	316,083.31	83,669.11	232,414.20	232,414.20
5	274,248.76	41,834.56	232,414.20	0.00

Fuente: Hotel Amanecer

Elaborado por: Francis U.

### 5.11.3 FLUJO DE EFECTIVO CON FINANCIAMIENTO

Tabla N°5: Flujo de efectivo del hotel Amanecer para de los próximos años con financiamiento para su ampliación

<b>FLUJO DE EFECTIVO CON FINANCIAMIENTO</b>			
Actividad de operación	2018	2019	2020
ENTRADAS (Ingresos por habitación, alimentos y turismo)	4,179,680.00	5,015,616.00	5,767,958.40
SALIDAS (Costos y gastos operacionales y admón.)	2,741,155.71	2,716,389.22	2,689,856.87
<b>EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1,438,524.29</b>	<b>2,299,226.78</b>	<b>3,078,101.53</b>
Impuesto sobre la renta	431,557.29	689,768.03	923,430.46
<b>Actividades de financiamiento</b>	<b>1,242,414.20</b>	<b>1,342,414.20</b>	<b>1,142,414.20</b>
Cancelación préstamo anterior a corto plazo	285,000.00	350,000.00	150,000.00
Abono préstamo anterior + préstamo actual largo plazo	992,414.20	992,414.20	992,414.20
Otros ingresos (depreciación)	355,000.00	295,000.00	245,000.00
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>	<b>119,552.80</b>	<b>562,044.54</b>	<b>1,257,256.87</b>
Saldo inicial de efectivo y equivalente (C\$ 14,500.00 + C\$ 1,162,071.00) saldo inicial + desembolso de préstamo bancario	1,176,071.00	1,295,623.80	1,857,668.34
<b>Saldo final de efectivo y equivalente</b>	<b>1,295,623.80</b>	<b>1,857,668.34</b>	<b>3,114,925.21</b>
<b>INVERSION</b>	<b>- 1,162,071.00</b>		
<b>CALCULO DEL VAN</b>			<b>C\$1,023,420.08</b>
<b>CALCULO DE TIR</b>			<b>74%</b>

Fuente: hotel Amanecer

elaborado por: Francis U.



## 5.12 FORMULA DEL VAN

### Formula del VAN

VAN =

A +

$$\frac{Q1}{(1 + K)^1} + \frac{Q2}{(1 + K)^2} + \frac{Q3}{(1 + K)^3}$$

A= Desembolso inicial

Q= Flujo efectivo

K= Tasa de descuento seleccionada

Fuente: Hotel Amanecer

Elaborado por: Francis

### 5.11.4 ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL VAN Y LA TIR

El VAN como indicador financiero aplicado en el flujo sin financiamiento nos arroja un valor positivo de C\$ 161,852.53 (Ciento sesenta y un mil ochocientos cincuenta y dos córdobas con 53/100), resultado que indica que el proyecto es viable sin financiamiento, pero analizando los flujos el proyecto no se podría finalizar en dos meses como se prevé, tendría que ajustarse a la disponibilidad de efectivo lo que aumentaría los costos y retrasaría los ingresos, no cumpliendo con los objetivos de captar la mayor parte de clientes dejando así insatisfecha la demanda.

El VAN aplicado en el flujo con financiamiento nos presenta un valor de C\$ 1,023,420.08 (Un millón veintitrés mil cuatrocientos veinte córdobas con 8/100), el resultado presentado con financiamiento mucho más alto que sin financiamiento y esto nos muestra que es mucho más rentable solicitar el financiamiento para poner en marcha el proyecto y satisfacer la demanda en el menor tiempo posible.



---

En este caso los resultados del VAN nos indican que el proyecto es viable y acepte este criterio de decisión para la inversión de la ampliación en el Hotel El Amanecer.

Ahora vemos el resultado del indicador financiero TIR es 26% sin financiamiento y en el flujo con financiamiento es de 74%. La tasa interna de retorno es mayor por lo tanto se acepta este criterio como parámetro para la toma de decisión en la inversión del hotel.



---

## 5.12 CONCLUSIONES DEL CASO PRÁCTICO

Con la información financiera del Hotel El Amanecer, analizamos la capacidad de la empresa para afrontar nuevas obligaciones y se calcula el valor actual neto del proyecto y la tasa interna de retorno, de acuerdo con la información brindada al flujo de efectivo proyectado a los próximos tres años, los ingresos por habitación están ponderados a 20 días por mes para habitaciones dobles y 15 días por mes para habitaciones triple, se calcula en base a los precios por noche y por los doce meses del año nos da un total de ingreso bruto por año, al cual vamos disminuyendo costos y gastos operativos, el resultado para el VAN es positivo y el porcentaje de la TIR es alto, lo que nos deja ver que es un proyecto viable el hotel requiere la inversión en el primer año que es cuando el saldo de efectivo es bajo al afrontar el total de la inversión, en los próximos queda un margen amplio que permite operar normalmente y cumplir con los pagos previstos, se considera viable el proyecto y se acepta el financiamiento al Hotel apoyando así el turismo nacional y al desarrollo de nuestro país, al crecimiento del comercio turístico apoyando a las PYMES y dar a conocer nuestro país desde la perspectiva turística.



---

## VI. CONCLUSIONES

Con la investigación realizada en el presente trabajo que lleva por tema general finanzas a largo plazo y con un tema delimitado Decisión de Inversión / Ampliación del Hotel Amanecer, con el estudio que se realizó pudimos cumplir con cada uno de nuestros objetivos tal como hacer un estudio financiero y la valoración de esta empresa para verificar si la empresa se encuentra bien para enfrentar este nuevo proyecto.

Desarrollar los objetivos específicos como son conceptos de finanzas y financiamiento a largo plazo. el analizar las leyes de la industria turística de Nicaragua y el análisis de un financiamiento para el caso práctico.

para poder introducir el tema sobre la decisión de inversión en el Hotel El Amanecer que tiene por objetivo aumentar sus instalaciones para satisfacer a la demanda, en vista que es una empresa del sector turístico, se amplía la investigación al sector turista sobre las leyes y el mercado en general, al hablar de turismo las personas tienen el concepto de una persona de otro país, sin embargo, es uno de los motores que está impulsando la economía de este país tan lleno de riquezas como es Nicaragua. Las Pymes son las que obtuvieron más beneficios en las reformas que se le hizo a esta ley 306 pudiendo acceder a estos beneficios con una inversión más baja que la que estaba establecida anteriormente, ahora están comprometidas a realizar inversiones turísticas de calidad y en esa medida aprovecharían los beneficios establecidos en la reforma al Arto. 5 de la ley de incentivos a la industria turística



Investigar sobre la ley de incentivo a la industria turística obtiene grandes beneficio y apoyo por parte del gobierno, pero también nos damos cuenta que nuestra población no sabe a ciencia cierta de que se trata, superar la falta de conocimiento que existe la ley 306 por parte los dueños de negocios turísticos Y el desconocimiento de la tramitología que se requiere para llegar a gozar de los beneficios tributarios allí establecidos, es uno de los mayores retos de las Pymes por esto el estudio viene a solventar la falta de conocimiento de estos beneficios para brindarle a la población una herramienta que les pueda guiar en los procedimientos para hacer uso de estos beneficios como es la exoneración del impuesto sobre las ventas conocido como el IVA.

El caso práctico del Hotel Amanecer demuestra en los anexos la forma que nos plantea el INTUR para ser un beneficiario de las exenciones de los impuestos, los registros contables de estas exenciones antes expuestas podrán sacar de dudas a las personas de cómo realizarlos ya que se cree que son demasiados obstáculos para poder crear un proyecto turístico y gozar de estos beneficios y así incentivar a la población a invertir en el sector turismo de nuestro país.

El análisis y la aplicación de herramientas financieras para decidir la viabilidad del proyecto han facilitado el trabajo de la toma de decisiones para proyectar de forma positiva ante el emprendimiento de la inversión, concluimos la importancia de hacer uso de la información financiera, tanto como aplicar los conocimientos que facilitan el trabajo de tomar decisiones reduciendo las incertidumbres en los riesgos del sector y ambiente económico.



## VII. BIBLIOGRAFIA

- Allen, Brealey, & Myers. (2010). En *principios de finanzas corporativas 9na edi.* Mexico: Mexicana, Reg. Núm. 736.
- anonimo. ( 23 de mayo de 2018.). *wikipedia.* Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Finanzas\\_personales](https://es.wikipedia.org/wiki/Finanzas_personales)
- Fuente, M. (21 de junio de 1999). *Intur.* Obtenido de [http://www.intur.gob.ni/DOCS/inversiones/ley\\_306.pdf](http://www.intur.gob.ni/DOCS/inversiones/ley_306.pdf)
- García, A., Gómez, K., Jaramillo , A., & Núñez , J. (Mayo de 2010). *Monografías.* Obtenido de <https://www.monografias.com/trabajos101/decisiones-definanciamiento/decisiones-definanciamiento2.shtml>
- Gardey, P. (11 de abril de 2008). *definicion del turismo.* Obtenido de <https://definicion.de/turismo/>
- GITMAN, L. J. (2012). En *principios de admnistracion financiera* (pág. 3). Mexico: Pearson Educación de México.
- Gonzalez, G. (17 de junio de 2013). *conceptos de finanzas.* Obtenido de <http://conceptosdefinanza.blogspot.com/2013/06/generalidades-de-la-finanzas.html>
- Hernandez, S. &. (2 de agosto de 2008). *FinanciamientoUtilizadoPorLasPequeñasYMedianasEmpr-6430961.pdf.* Obtenido de <file:///C:/Users/1/Downloads/Dialnet-FinanciamientoUtilizadoPorLasPequeñasYMedianasEmpr-6430961.pdf>
- intur.* (2010). Obtenido de <https://www.intur.gob.ni/>
- Kozikowski, Z. ( 2013, 2007). En Z. Kozikowski, *FINANZAS INTERNACIONALES.* México, D.F: Editorial Mexicana, Reg. Núm. 736.



---

Kozikowski, Z. (© 2013, 2007). En Z. Kozikowski, *FINANZAS INTERNACIONALES*. México, D.F: Editorial Mexicana, Reg. Núm. 736.

*lagaceta*. (23 de noviembre de 2005). Obtenido de <https://www.lagaceta.gob.ni/>

*lesgilacion asamblea nacional*. (s.f.). Obtenido de [legislacion.asamblea.gob.n](http://legislacion.asamblea.gob.ni)

Miranda. (2005). *Gestion de proyecto financiamiento*. colombia: MM Bobota.

moncada, m. j. (2005). *la prensa*. Obtenido de <https://www.laprensa.com.ni>

Najera.E.Karina. (8 de abril de 2013). *gestiopolis*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/economia-familiar-estrategias-para-mejorar-las-finanzas-familiares/>

nicaragua, a. n. (13 de agosto de 1970). *legislacion.asamblea*. Obtenido de [http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/\(\\$All\)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/($All)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument)

Nicaragua., A. N. (20 de noviembre de 1979). *lesgilacion,asamblea*. Obtenido de [http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/\(\\$All\)/4E1332F489E16A5E06257103005618E3](http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/($All)/4E1332F489E16A5E06257103005618E3)

Nvindi. (21 de agosto de 2017). *todo fondode inversion*. Obtenido de <http://todofonfodeinversiom.com/manual-de-inversion.apalancamiento/>

NVINDI. (21 de Agosto de 2017). *Todofondodeinversión.com*. Obtenido de <http://todofondosdeinversion.com/manual-del-inversor-apalancamiento/>

Pastora, N. (22 de septiembre de 2004). *asamble de nicaragua*. Obtenido de [http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/\(\\$All\)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/($All)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument)

ponce. (26 de agosto de 2017.). *wikipedia*. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Finanzas\\_personales](https://es.wikipedia.org/wiki/Finanzas_personales)



- 
- Porto, u. P., & Gardey, A. ( 2009-2013). *definicion*. Obtenido de <https://definicion.de/finanzas-publicas/>
- Segura, C. (4 de noviembre de 2014). *prezi*. Obtenido de <https://prezi.com/7mxcv4gjm38l/herramientas-financieras-para-la-toma-de-decisiones/>
- somarriba, c. (6 de mayo de 2003). *Intur*. Obtenido de [http://www.intur.gob.ni/DOCS/inversiones/ley\\_306.pdf](http://www.intur.gob.ni/DOCS/inversiones/ley_306.pdf)
- Tellez, N. (23 de noviembre de 2005). *asamble nacional de nicaragua*. Obtenido de [http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/\(\\$All\)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/($All)/D06F3DE3AEDA5052062570A100583FDF?OpenDocument)
- Univia, D. (16 de Julio de 2014). *www.wordpress.com*. Obtenido de <https://analiseinterpretaciondeestadosfinancierosunivia.wordpress.com/2014/07/16/fuentes-de-financiamiento/>
- Vasquez, G. (04 de 11 de 2014). *Prezi.com*. Obtenido de <https://prezi.com/7mxcv4gjm38l/herramientas-financieras-para-la-toma-de-decisiones/>
- Zutter, L. J. (2012). principio de administracion fianaciera. En L. J. Zutter, *principio de administracion fianaciera* (pág. 3). mexico: Mexicana. Reg. Núm. 1031.



## **VIII) ANEXOS**

**Tabla n°6: ESTADOS FINANCIEROS DE AÑOS ANTERIANTERIORES**

**BALANCE GENERAL HOTEL EL AMANECER**

ACTIVOS			PASIVOS		
Activos circulantes	2016	2017	Pasivos Circulantes	2016	2017
Efectivo	90,000.00	75,000.00	Proveedores	520,000.00	458,333.00
Bancos	350,000.00	120,000.00	Cuentas por pagar	490,000.00	518,700.00
Inventario	15,000.00	28,400.00	Total pasivo circulante	<b>1,010,000.00</b>	<b>977,033.00</b>
Cuentas x cobrar	86,000.00	56,000.00			
	<b>541,000.00</b>	<b>279,400.00</b>			
<b>Activos fijos</b>			<b>Pasivos fijos</b>		
Terreno	3,010,000.00	4,648,000.00	Cuentas por pagar L/P	3,200,200.00	1,857,000.00
Edificios	4,515,000.00	4,334,400.00		<b>3,200,200.00</b>	<b>1,857,000.00</b>
Mobiliario	350,000.00	315,000.00			
Equipo rodante	850,000.00	752,000.00			
Equipo de computo	150,500.00	120,400.00	<b>Capital</b>		
Depreciación	-425,000.00	-381,150.00	Socios	2,450,500.00	3,805,000.00
Otros activos	233,000.00	185,000.00	Ganado	2,563,800.00	3,614,017.00
	8,683,500.00	9,973,650.00	Capital	5,014,300.00	7,419,017.00
<b>Total activos</b>	<b>9,224,500.00</b>	<b>10,253,050.00</b>		<b>9,224,500.00</b>	<b>10,253,050.00</b>

**Fuente: Hotel Amanecer**

**Elaborado por: Francis**



Tabla n°7: Ingresos de periodo finalizados de años anteriores

**ESTADO DE RESULTADO**

	<b>Periodo finalizado</b>	
<b>Ingreso total neto</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Ingreso por venta de habitaciones	4,023,000.00	4,223,000.00
Ingreso por alimentos y bebidas	1,838,000.00	1,789,600.00
Otros ingresos operacionales	15,000.00	18,900.00
Costo de ingreso	1,398,000.00	1,792,000.00
<b>Utilidad bruta</b>	<b>7,274,000.00</b>	<b>7,823,500.00</b>
Venta general y admon	1,250,000.00	1,358,000.00
Otros	630,000.00	686,000.00
<b>Utilidad o perdida</b>	<b>5,394,000.00</b>	<b>5,779,500.00</b>
Gastos financieros	170,000.00	155,000.00
Utilidades antes de impuestos	5,224,000.00	5,624,500.00
Impuestos sobre utilidad	1,567,200.00	1,687,350.00
<b>Utilidad neta</b>	<b>3,656,800.00</b>	<b>3,937,150.00</b>

Fuente hotel amanecer .elaborado por Francis

**Fuente: Hotel Amanecer.**

Tabla n°8: Proyectos aprobados según ley 306 según actividades turística año 2015.

Proyecto aprobados año 2015

Actividades Turística	No.proyecto	N°.Empleos a generar	Montos de Inversión. (millones US \$)	Montos A probados (millones US \$)
01-Industria Hotelera	14	243	17.63	14.56
02-Sitios protegidos de interés turístico	10	38	0.81	0.77
03-Transporte Aéreo	4		10.42	10.42
04-Transporte Acuático	1	2	0.01	0.01
05-Turismo Interno y Receptivo	1		0.03	0.03
06-Alimentos, Bebidas y Diversiones	4	61	1.2	0.74
07-Inversion en filmación de películas	3		0.89	0.89
08-Arendamiento de vehículos a los turistas	1	2	0.01	0.01
09-Infraestructura y equipo conexo	17	899	75.89	74.66
Total	55	745	107.09	102.08

Fuente: (INTUR).

Tabla n°9: Oferta Turística Nacional de Alojamiento según Tipo y Categoría según año 2015

Tipo y categoría	No.de establecimiento	No.de habitaciones	No.de camas
Hoteles	355	7,995	13,069
*****	9	900	1,285
****	30	1,418	2,500
***	93	1,961	3,473
**	104	1,752	2,850
*	119	1,924	2,997
ATCNH	691	5,787	10,198
*****	1	37	40
****	4	94	115
***	66	650	1,118
**	133	1,124	2,190
*	487	3,882	6,735
Aparto Hoteles	11	149	295
***	6	104	214
**	3	27	58
*	2	18	23
Total	1,057	13,891	23,562

Fuente: INTUR-2015.

**Tabla n°10: Llegada de Turistas A Nicaragua Según Principales Regiones y Países de Nacionalidad del (2011 al 2015).**

Region/pais de nacionalidad	2011 cant.	%	2012 cant.	%	2013 cant.	%	2014 cant.	%	2015 cant.	%
	253,431	23.90%	287,523	24.40%	291,818	23.70%	322,356	24.20%	329,696	23.80%
Canada	25,676	2.40%	30,710	2.60%	33,832	2.80%	39,370	3%	35,260	2.50%
EE.UU	213,986	20.20%	240,846	20.40%	243,039	19.80%	267,320	20.10%	275,406	19.90%
Mexico	13,769	1.30%	15,967	1.40%	14,947	1.20%	15,666	1.20%	19,030	1.40%
<b>Centroamerica</b>	<b>690,027</b>	<b>65.10%</b>	<b>770,377</b>	<b>65.30%</b>	<b>805,608</b>	<b>65.50%</b>	<b>846,355</b>	<b>63.70%</b>	<b>877,254</b>	<b>63.30%</b>
Belice	537	0.10%	625	0.10%	607	0.00%	818	0.10%	753	0.10%
Guatemala	83,408	7.90%	92,877	7.90%	94,957	7.70%	85,283	6.40%	90,296	6.50%
Salvador	138,120	13.00%	152,741	12.90%	150,963	12.30%	143,303	10.80%	155,701	11.20%
Honduras	230,965	21.80%	251,804	21.30%	273,015	22.20%	263,927	19.80%	276,767	20.00%
Nicaragua	78,080	7.40%	87,705	7.40%	97,632	7.90%	182,400	13.75%	164,066	11.80%
Costa Rica	136,466	12.90%	160,108	13.60%	163,758	13.70%	146,071	11.00%	167,448	12.10%
Panama	22,451	2.10%	24,517	2.10%	24,676	2.00%	24,553	1.80%	22,223	1.60%
<b>Suramerica</b>	<b>23,350</b>	<b>2.20%</b>	<b>24,085</b>	<b>2.00%</b>	<b>25,419</b>	<b>2.10%</b>	<b>30,052</b>	<b>2.30%</b>	<b>40,502</b>	<b>2.90%</b>
Argentina	3,771	0.40%	4,339	0.40%	4,523	0.40%	4,313	0.30%	4,244	0.30%
Brasil	3,659	0.30%	3,665	0.30%	3,898	0.30%	4,192	0.30%	4,450	0.30%
Colombia	4,869	0.50%	4,779	0.40%	5,051	0.40%	5,893	0.40%	7,100	0.50%
Peru	2,233	0.20%	2,309	0.20%	2,103	0.20%	2,326	0.20%	2,450	0.20%
Venezuela	3,532	0.30%	3,726	0.30%	4,517	0.40%	7,450	0.60%	12,113	95.00%
Otros de Suramerica	5,286	0.50%	5,257	0.40%	5,327	0.40%	5,878	0.40%	10,147	0.70%
<b>Europa</b>	<b>73,868</b>	<b>7.00%</b>	<b>77,007</b>	<b>6.50%</b>	<b>80,404</b>	<b>6.50%</b>	<b>94,286</b>	<b>7.10%</b>	<b>99,170</b>	<b>7.20%</b>
España	11,305	1.10%	12,052	1.00%	12,506	1.00%	13,809	1.00%	14,364	1.00%
Alemania	12,118	1.10%	13,255	1.10%	13,936	1.10%	16,155	1.20%	17,392	1.30%
Italia	5,541	0.50%	5,781	0.50%	5,959	0.50%	6,416	0.50%	6,965	0.50%
Holanda	7,178	0.70%	7,370	0.60%	6,764	0.60%	7,261	0.50%	7,482	0.50%
Inglaterra	10,107	1.00%	9,652	0.80%	10,604	0.90%	15,596	1.20%	14,737	1.10%
Francia	7,131	0.70%	7,648	0.60%	7,824	0.60%	9,226	0.70%	10,508	0.80%
Suiza	3,799	0.40%	4,023	0.40%	4,023	0.30%	4,139	0.30%	4,547	0.30%
Suecia	2,396	0.20%	2,658	0.20%	26,678	0.20%	2,671	0.20%	2,686	0.20%
Otros de Europa	14,293	1.30%	14,568	1.20%	15,994	1.30%	18,802	1.40%	20,489	1.50%
Otros paises	19,355	1.80%	20,589	1.70%	26,161	2.10%	36,614	2.80%	39,859	2.90%
<b>Total</b>	<b>1,060,031</b>	<b>100%</b>	<b>1,179,581</b>	<b>100%</b>	<b>1,229,410</b>	<b>100%</b>	<b>1,329,663</b>	<b>100%</b>	<b>1,386,481</b>	<b>100%</b>
Otros países: Incluye Las Antillas, Asia, Africa y Oceanía.										
* Nicaragüenses residentes en el exterior.										
Fuente: INTUR con los datos de DGME.										



## Estudio de mercado Hotel Amanecer

Descripción del mercado.

Descripción de la empresa:

Es un hotel colonial ubicado en el departamento de granada localizado al norte de la calle principal llamada la calzada el lugar de la zona de mayor concurrencia.

El hotel brinda servicio de:

- Servicio de habitaciones las 24 hora
- Transporte al aeropuerto
- Lavandería
- Parking privado

El hotel brindará el servicio de hospedaje las 24 horas, con las siguientes características:

- Ambiente colonial.
- Zona céntrica en la ciudad.
- Comodidad en sus instalaciones
- Calidad en el servicio, personal capacitado.
- Las habitaciones están distribuidas de la siguiente manera:
- Una recamara y cama doble.
- Un baño completo
- Muebles sofá, sillas, mesas



***¿Razones por la cual el hotel amanecer invierte en Nicaragua principalmente en granada?***

- Nicaragua es un país que ha ido creciendo en el mercado del turismo hotelero ya que es un país que cuenta con mucha belleza natural, cultural y colonial.

***¿Novedades que trae el hotel amanecer?***

- Es un hotel que se apega a lo tradicional que cuenta con un recorrido en lancha en la isleta de granada así mismo como el recorrido histórico de la ciudad de granada, también con actividades culturales del país.

***¿Cómo piensa el hotel amanecer competir con las demás ofertas hotelera del país***

***principalmente en la ciudad de granada?***

- Primero por nuestros servicios a nuestros clientes, también porque trabajaremos en estrategias que otros hoteles no implementan a menudo como promociones no solamente en temporadas altas si no durante todo el año, también porque cumpliremos en suplir las necesidades de nuestros visitantes en su estadía.

***¿A qué tipo de turista está apuntando el hotel amanecer?***

- Bueno al turista nacional nicaragüense al igual que al turista extranjero ya que en este último mencionado según las estadísticas de intur obtuvimos que la cantidad de extranjero que se hospedan en hoteles de granada es bastante que van desde un 7.50 % a un 11.80% en termino porcentual, además de eso el hotel contara con muchos eventos tanto musicales que les gustara el mercado nacional y al extranjero.



---

Con este estudio lo que deseamos mostrar es que la industria turística hotelera es una industria que se encuentra muy activa y en constante crecimiento, y a pesar que el mercado en este sector Altamente competitivo la viabilidad de invertir y apoyar a este sector es muy rentable y además que se ayuda al desarrollo del país.



*Encuesta sobre el hotel amanecer.*

¿Qué tipo de hotel desea?

2 estrellas  4 estrellas

3 estrellas  5 estrellas

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por el servicio?

\$-----

¿Qué tipo de comodidades le gustaría que hubiera?

Televisor por cable  teléfono

Internet  radio

Agua caliente  ventilador

¿Te gusta el servicio de restaurante del hotel?

Si  No

¿Te gustaría que hubiera servicio de guía turística en el hotel? ¿Por qué?

Si  No

¿Te gustaría que implementáramos promociones de tarifas en eventos especiales? ¿Por qué?

Si  No

¿Crees necesaria una remodelación del hotel? ¿Por qué?

Si  No

¿Estaría de acuerdo con la implementación de nuevo cuarto en el hotel?

Si  No

¿Cómo califica el menú de nuestro restaurante?

Excelente  Muy Bueno  Bueno

Regular  Malo



---

¿Te gustaría la implementación de un bar en el hotel? ¿Por qué? ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar?

Si ( )                      No ( )

¿Cómo calificaría la atención de nuestros trabajadores?

Excelente ( )              Bueno ( )

Muy bueno ( ) Regular ( )              Malo ( )