

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



PROYECTO DE GRADO EN MODALIDAD TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:  
**“PROYECTO DE INVERSIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES DEDICADAS A LA ELABORACIÓN DE PASTELERÍA Y REPOSTERÍA EN EL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR”**

**PRESENTADO POR:**  
REINA GUADALUPE MENÉNDEZ VELIS  
SOFÍA GABRIELA MURILLO FERMÁN  
WENDY TATIANA PAZ ORELLANA

**PARA OPTAR AL GRADO DE:**  
LICENCIADA EN CONTADURÍA PÚBLICA

OCTUBRE DE 2023  
CIUDAD UNIVERSITARIA DR. FABIO CASTILLO FIGUEROA,

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

## **AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

Rector:	Msc. Juan Rosa Quintanilla Quintanilla
Vicerrectora Académica:	Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata
Secretario General:	Lic. Pedro Rosalío Escobar Castaneda

## **AUTORIDADES FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decana:	Licda. Celina Amaya de Calderón
Secretario:	Lic. Pedro Javier Rivas Mejía
Coordinador General de Procesos de Grado:	Maf. Ronald Edgardo Gálvez Rivera
Director de la Escuela de Contaduría Pública:	Msc. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Coordinador de Procesos de Grado de la Escuela de Contaduría Pública:	Lic. Daniel Nehemías Reyes López
Docente Asesor:	Msc. Jorge Luis Martínez Bonilla
Tribunal evaluador:	Msc. Wilmer Edmundo Pérez Díaz
	Lic. Abraham de Jesús Ortega Chacón
	Msc. Jorge Luis Martínez Bonilla

**Octubre de 2023**

**San Salvador, El Salvador, Centroamérica.**

## AGRADECIMIENTOS

Primeramente, agradezco a **DIOS** por ser mi refugio y brindarme siempre sabiduría e inteligencia, y por darme fortaleza necesaria para enfrentar y superar cada reto y obstáculo en el lapso de mi carrera, de la misma forma por realizar uno de los sueños más importantes en mi vida. A mis padres, **Mirna Orellana y Jose Paz** por su apoyo moral, físico y económico que me ha brindado incondicionalmente, palabras de aliento que me inducían a seguir adelante y alcanzar esta meta, a mí hermano **Rene Paz**, por su esfuerzo, cariño, apoyo económico y el anhelo de verme cumplir uno de mis objetivos propuestos, a **mis compañeras de trabajo de graduación**, por su esfuerzo y dedicación para terminar este trabajo de estudio, a mi tía **Dinora Juárez**, por brindarme su apoyo, llenarme de fortaleza y optimismo para poder terminar con éxito el desarrollo del presente trabajo y gracias a la **Universidad de El Salvador** por permitir formarme profesionalmente.

### **Wendy Tatiana Paz Orellana**

Primeramente darle gracias a **Dios** por mantenerme sana, darme fortaleza y sabiduría para seguir adelante y superar cada obstáculo presentado durante mi carrera, gracias a mi familia especialmente a mi padre **Guillermo Menéndez** y a mi madre **Carmen Velis**; por su apoyo incondicional y por querer verme seguir adelante, gracias a **mis compañeras de este trabajo de graduación** por no rendirse y seguir adelante juntas, gracias a la **Universidad de El Salvador**, por brindarme la oportunidad de formarme profesionalmente.

### **Reina Guadalupe Menéndez Velis**

En primer lugar, le agradezco a Dios quien es el que me dio la fuerza, valor y sabiduría para poder culminar mi carrera, a mis padres **Edwin y Abigail** por su apoyo y palabras de aliento en todos mis años de estudio, a mi hermana **Andrea** por su apoyo, a mis compañeras de trabajo de grado por su esfuerzo y perseverancia durante todo el proceso, a los maestros que formaron parte mi educación, en especial a la **Universidad de El Salvador** por la formación, valores y cultura que se me fue inculcada y con lo cual me permite servir a mi país.

### **Sofía Gabriela Murillo Fermán**

## INDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>i</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>iii</b>
<b>CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>1</b>
1.1 Antecedentes del problema	1
1.2 Caracterización del problema.	2
1.3 Formulación del problema	3
1.4. Objetivos	3
1.4.1 Objetivo general	3
1.4.2 Objetivos específicos	3
1.5 Marco teórico	4
1.5.1 Antecedentes del análisis financiero de un proyecto de inversión	4
1.5.2 Características de las PYMES	5
1.5.3 Importancia del análisis financiero	7
1.5.4 Ventajas y desventajas de un análisis financiero	8
1.5.4.1 Ventajas	8
1.5.4.2 Desventajas	8
1.5.5 Características del análisis financiero	9
1.5.6 Tipos de análisis financieros	9
1.5.7 Clasificación de las inversiones en propiedad, planta y equipo	15
1.5.8 Fuentes de financiamiento	17
1.5.9 Limitantes del acceso a un financiamiento para PYMES	19
1.6 Base técnica	20
1.7 Base Legal	23

<b>CAPITULO II. MÉTOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	27
2.1 Tipo de investigación	27
2.2 Definición de unidades de análisis y variables	27
2.2.1 Unidades de análisis	27
2.2.2 Determinación de variables	28
2.3 Cronograma de actividades	29
2.4 Procesos y técnicas para la recopilación de información	30
2.4.1 Procesos para la recopilación de información	30
2.4.2 Técnicas e instrumentos para la recopilación de información	30
2.5 Análisis e interpretación de la información	30
2.6 Diagnóstico de la investigación	40
<b>CAPITULO III. ANÁLISIS FINANCIERO DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO APLICADO A “LA ORIGINAL”, EMPRESA QUE SE DEDICA A LA ELABORACIÓN DE PASTERÍA Y REPOSTERÍA</b>	42
3.1 Planteamiento de la propuesta	42
3.2 Descripción de la propuesta	42
3.3 Objetivo de la propuesta	42
3.4 Importancia de la propuesta	43
3.5 Beneficios y limitantes	43
3.5.1 Beneficios	43
3.5.2 Limitantes	44
3.6 Estructura de la propuesta	44
3.7 Caso práctico	45
3.7.1 Conocimiento del negocio	45
3.7.2 Generalidades de la información	46

3.7.3 Técnicas de evaluación financiera que se van a utilizar	48
3.7.4 Estudio de factibilidad de la inversión	48
3.7.5 Detalle de gastos operacionales	49
3.7.6 Costos fijos y variables	50
3.7.7 Análisis de estados financieros	51
3.7.7.1 Estado de situación financiera	53
3.7.7.2 Estado de resultados integral	54
3.7.7.3 Análisis financiero de estados financieros históricos	55
3.7.7.4 Información para estados financieros proyectados	58
3.7.7.4.1. Escenario 1- Financiamiento bancario	58
3.7.7.4.1.1 Estado de resultado proyectado del financiamiento bancario	62
3.7.7.4.1.2 Flujo de caja proyectado del financiamiento bancario	63
3.7.7.4.1.3 Análisis del VAN y la TIR de un financiamiento bancario	64
3.7.7.4.2. Escenario 2 - Arrendamiento financiero (Leasing)	66
3.7.7.4.2.1 Estado de resultados proyectados del leasing financiero	71
3.7.7.4.2.2 Flujo de caja proyectado del leasing financiero	72
3.7.7.4.2.3 Análisis del VAN y la TIR del leasing financiero	73
3.7.7.4.4 Análisis financiero de un financiamiento bancario versus un arrendamiento financiero (Leasing)	73
3.7.8 Guía de conceptos básicos sobre el desarrollo y el contenido de los estados financieros, para los pequeños y medianos empresarios dedicados a la elaboración y distribución de pastelería y repostería.	74
3.7.9 Lineamientos para la elaboración de los estados financieros	78
3.7.10 Calculo de tabla de amortización	81
3.7.11 Análisis de las diferentes fuentes de financiamiento para la obtención de crédito	86

3.7.12 Criterios y requisitos para la gestión de un financiamiento	89
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	92
CONCLUSIONES	92
RECOMENDACIONES	93
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	95
<b>ANEXOS</b>	97

## RESUMEN EJECUTIVO

Actualmente las pequeñas y medianas entidades dedicadas a la elaboración de pasteles y repostería ubicadas en el departamento de San Salvador, testifican no tomar en cuenta un análisis financiero y de ciertos indicadores que les permita conocer el estado en que se encuentra la empresa; lo cual contribuye a la toma de decisiones, por lo que se consideró como grupo de investigación la elaboración de estados financieros históricos como también estados financieros proyectados, con la finalidad de interpretar y analizar cada uno de sus movimientos operacionales dentro de la empresa conociendo el grado de liquidez, endeudamiento y rentabilidad de forma que ayude al desarrollo y crecimiento al sector pastelero para ejecutar un eficiente análisis financiero para la adquisición de propiedad, planta y equipo.

En cuanto a la recopilación de la información se tomaron en cuenta aspectos generales de la pastelería “La Original” pyme que se consideró como caso ilustrativo del sector de estudio, también se elaboró un marco teórico que describe los aspectos en relación con la empresa haciendo referencia a la contribución de la problemática.

Se tomaron como unidades de análisis la dueña de la pastelería, así como también un asesor de crédito para una efectiva recopilación de información, para lo cual se realizó una guía de preguntas entrevistando a las unidades de estudio descritas anteriormente.

Con la información obtenida a través de las unidades antes mencionadas se realizó un análisis e interpretación de resultados, también se desarrolló un diagnóstico de la investigación con la finalidad de identificar las dificultades y necesidades que presentan las pequeñas y medianas entidades del sector pastelero y determinar las diferentes etapas para realizar un análisis financiero,

como también los factores internos y externos que afectan al desempeño eficiente de la empresa. Sin embargo, se realizó bajo el enfoque hipotético inductivo para el mejor análisis e interpretación de datos, de la misma manera se determinó el grado de asociación entre las variables de interés.

Con los datos obtenidos de las unidades de análisis, se concluyó que las pymes no realizan ningún tipo de análisis de indicadores financieros, métodos e interpretación de estados financieros, esto debido a que solo presentan estados financieros anuales a las alcaldías municipales que consideran necesarios para llevar una contabilidad formal. También se identifica la falta de métodos eficientes para obtener datos confiables y razonables que contribuyan a la toma de decisiones que tiendan a estar disponibles para resolver cualquier deficiencia que presenten las empresas.

Además se proponen objetivos, beneficios y limitantes, como una estructura organizacional necesaria para el desarrollo de la propuesta, además se ejecutaron análisis e interpretación de estados financieros históricos y proyectados que contribuyen en aspectos como: Razones financieras de liquidez y solvencia, su nivel de endeudamiento, análisis de flujo neto de caja, valor actual neto (VAN), Tasa interna de retorno (TIR), Índice de rentabilidad, análisis de las diferentes fuentes de financiamiento, como también se puede identificar los factores externos que pueden afectar a la empresa.

Se finaliza realizando una guía la cual presenta conceptos básicos sobre el desarrollo y contenido de los estados financieros, dirigido para las pequeñas y medianas entidades del sector pastelero con la idea de emplear el perfil propuesto y lo puedan tomar en práctica para una mejor eficiencia financiera y operativa.

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se muestra la importancia de un análisis financiero para un proyecto de inversión para la adquisición de propiedad, planta y equipo en pequeñas y medianas entidades dedicadas a la elaboración de pastelería y repostería en el departamento de San Salvador. Este se integra por tres capítulos los cuales se detallan a continuación:

En el primer capítulo se presenta la problemática de las pequeñas y medianas entidades ante un inadecuado análisis financiero de un proyecto de inversión, también se establecen los objetivos a alcanzar para determinar la rentabilidad de la propuesta. Además, en el marco teórico se evidencia la metodología para llevar a cabo de un análisis como lo son el Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), como también el marco legal.

En el segundo capítulo se detalla el tipo de investigación, las unidades de análisis, las hipótesis, la determinación de variables, así como la recopilación de información y su respectivo análisis para determinar el diagnóstico de investigación.

En el tercer capítulo se procede a realizar la propuesta del caso práctico, donde se plantea, y se estructura un proyecto de inversión de maquinaria para “La Original” pastelería y repostería, por lo que se elaboraron estados financieros históricos y proyectados para su respectivo análisis financiero, además una guía de conceptos básicos para el desarrollo y el contenido de estados financieros, como también los criterios y requisitos para la gestión de un financiamiento.

Posteriormente se realizaron conclusiones y recomendaciones de la investigación, finalizando con bibliografía y anexos.

## CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1 Antecedentes del problema.

En El Salvador las empresas no siempre han contado con conocimientos suficientes relacionados con el ciclo de los proyectos de inversión y sus fases; por ello, las inversiones las llevaban a cabo en algunos casos sobre la base de la observación e imitación, es decir se dejaban influenciar por publicidades de mercado al observar a la competencia con sus negocios, o bien porque el inversionista pensaba que el solo hecho de destinar recursos a la adquisición de propiedad, planta y equipo garantizaba el éxito creyendo que todo iba a funcionar, como consecuencia de ello las empresas endeudaban con préstamos y quebraban.

A través del tiempo las pymes han contribuido a dinamizar la actividad económica del país, y este sector ha venido revelando signos de crecimiento teniendo a la base la realización de inversiones en maquinarias y herramientas de trabajo que contribuyan a perfeccionar sus procesos y mejorar el desempeño de las empresas expresado en mejores resultados.

Durante el año 2020, la pandemia COVID-19, vino a alterar la situación de los negocios, así como los planes y la disposición que los mismos tenían para adquirir capital de trabajo e invertir en propiedad, planta y equipo, postergando la materialización de dichos proyectos, lo cual perjudicó su capacidad productiva, y se afectó severamente la relación costo beneficios, neutralizándose la posibilidad de obtener utilidades.

Considerando los efectos más visibles de la inversión en propiedad, planta y equipo a través del tiempo se ha reconocido como una acción que influye en muchos aspectos; lo cual se complementa realizando un análisis financiero que permite conocer entre otras cosas: ¿qué tan factible puede ser invertir en un nuevo elemento de la planta productiva?, ¿Qué cantidad se está

en capacidad de destinar en el proyecto de inversión?, en ¿cuánto tiempo generarán flujos de efectivo que permitan recuperar la inversión?, siendo innegable que para ello las pymes deben realizar una serie de análisis que contribuyan a detectar la necesidad de inversión y la naturaleza de la misma, lo cual no resulta ser una tarea sencilla sino que demanda la articulación de técnicas y esfuerzos que la sustenten.

### **1.2 Caracterización del problema.**

Una de las causas por las que las empresas deciden invertir es el afán de crecer para fortalecer su capacidad productiva o generadora de ingresos y obtener beneficios: Dicho propósito conlleva a que los inversionistas realicen un estudio y evalúen su capacidad y disponibilidad de recursos que se van a utilizar para adquirir elementos de la propiedad, planta y equipo, contando también con una planificación que lleva implícita la evaluación de riesgos.

Por lo que algunas empresas tienen la dificultad de estructurar un perfil de un proyecto de inversión sobre todo en lo referente a la financiación del mismo, ya que para las pequeñas y medianas empresas resulta crucial y a la vez complicado disponer de fuentes de financiamiento para cubrir su proyecto de crecimiento a través de propiedad, planta y equipo. Se dice que es complicado por cuanto se enfrentan a muchas barreras para acceder a un crédito sobre todo en las instituciones financieras sean éstas públicas o privadas, ya que la mayoría presentan no solo altas tasas de interés, sino que muchos requisitos que se tornan difíciles de cumplir, por lo que en ocasiones recurren a obtener financiamiento de personas o entidades usureras.

En el desarrollo de la estructura de un proyecto de inversión, las Pymes deben contar con los conocimientos necesarios, puesto que al realizarlo de esta manera pueden tener acceso a mejores oportunidades de ser beneficiarias ya sea de programas de Organizaciones No

Gubernamentales (ONG) o Instituciones Gubernamentales, abriéndose opciones de obtener mejores resultados al realizar una inversión, previa realización análisis de naturaleza financiera.

Es de esta manera que en El Salvador ha dado importancia y apoyo a los negocios, con la creación de programas de apoyo a las empresas el cual puede ser de tipo técnico o financiero, todo ello amparado en disposiciones legales como por ejemplo la Ley de Fomento, Protección y Desarrollo para la Micro y Pequeña Empresa.

### **1.3 Formulación del problema.**

¿En qué medida un inadecuado análisis financiero incorporado en un proyecto de inversión afecta los resultados de invertir en propiedad, planta y equipo de pastelería y repostería?

### **1.4. Objetivos**

#### **1.4.1 Objetivo general:**

- Proporcionar a las pequeñas y medianas empresas una herramienta técnica que demuestre la manera en que se debe llevar a cabo un análisis financiero de un proyecto de inversión de adquisiciones de propiedad, planta y equipo dedicadas al sector de elaboración de pastelería y repostería y gestionar la adquisición de un crédito en las instituciones financieras.

#### **1.4.2 Objetivos específicos:**

- ✚ Medir el nivel de rendimiento que puede tener invertir en la adquisición de propiedad, planta y equipo para Pymes que se dedican a pastelería y repostería en el departamento de San Salvador.

- ✚ Conocer los factores que limitan el acceso al financiamiento para las pequeñas y medianas entidades y las distintas instituciones que brindan apoyo a través de programas.

- ✚ Interpretar la importancia de realizar un análisis financiero para un proyecto de inversión en la adquisición de propiedad, planta y equipo para Pymes.

- ✚ Representar las mejores prácticas relacionadas con el análisis financiero de proyecto de inversión para volver más eficiente el desempeño de las pymes dedicadas a la elaboración de pastelería y repostería.

## **1.5 Marco teórico**

### **1.5.1 Antecedentes del análisis financiero de un proyecto de inversión.**

Específicamente no se ha logrado establecer un lugar de origen en donde tuvieron lugar los primeros análisis financieros. Algunos expertos apuntan a que su origen e historia se remonta a la revolución industrial ya que por la alta demanda de diversos productos se buscaba proyectarse al futuro, aminorar costos y evitar pérdidas de ingreso por algún motivo fortuito, por lo que siempre se realizaban análisis de diferentes tipos para evaluar las variables antes nombradas. (Calderón, 2019).

Metcalf (2018), afirma que los gerentes y dueños de negocios deben tener en cuenta las consideraciones financieras con cada decisión importante que tomen para su empresa. Ya sea que la decisión implique expansión de capital, cobertura de activos o adquisición de equipos importantes, un análisis financiero sólido proporcionara la garantía de que la decisión se toma con la mejor información disponible para lo cual se deben considerar los siguientes factores: la oportunidad, consideraciones contables, consideraciones financieras, factores de riesgo y asuntos legales. Para Fernández, Martins & Friães (2018), afirman que la información financiera se usa

principalmente para evaluar el impacto financiero, apoyar la gestión actual, las decisiones de inversión y cumplir con las obligaciones tributarias. (Barreto Granda, 2020).

Por lo tanto, el análisis financiero posee una fuerte relevancia en la gestión de un proyecto de inversión, se efectúa para determinar su impacto a precios de mercado o precios financieros, para los inversionistas interesados en su ejecución, no se trata de un estado de resultados o de ganancias y pérdidas, ni una situación de caja o de efectivo como lo presentan algunos autores, va más allá de eso.

### **1.5.2 Características de las PYMES**

Se ha catalogado al sector pyme dedicado principalmente a la elaboración de pastelería y repostería como una competencia informal en el mercado, sin embargo desarrollan importantes actividades que tienen como característica principal la producción por medio de una planta productora, lo cual se realizan diversos diseños de productos para ejecutar sus ventas y obtener ingresos, por lo tanto no están sujetos a una distribución salarial como las grandes empresas formalmente constituidas con una mayor producción.

Cabe mencionar también que este tipo de negocios sean personas naturales o jurídicas que deseen instalar establecimientos, para actividades industriales, comerciales de servicios y otros deben contar con un permiso otorgado por la alcaldía Municipal, al Municipio donde se emprenda tal actividad, lo cual deben de solicitar la inscripción del establecimiento que hoy en día permite realizarlo de dos formas los cuales pueden ser: Inscripción de sociedad (tramite presencial) e Inscripción de sociedad (tramite en línea), estableciendo de la misma manera el monto máximo tal como se detalla a continuación. (Ttamites)

**Tabla 1***Clasificación de comerciantes*

<b>Clasificación</b>	<b>Monto establecido</b>
<b>Activo inferior a</b>	US\$ 2,285.71
<b>Activo entre</b>	US\$ 2,285.72 y US\$ 12,000
<b>Activo superior a</b>	US\$ 12,000

**Fuente:** Elaboración propia

Para argumentar lo antes descrito en la investigación que se desarrolla cabe mencionar las características fundamentales que clasifican al sector como una actividad informal, al igual también los sujetos de estudio, lo que ha permitido delimitar la población que se va a investigar.

A continuación, se detallan algunas características:

- ✓ Se catalogan como contribuyentes de IVA
- ✓ No están obligadas a llevar un sistema contable legalizado tampoco contar con uno de ellos.
- ✓ No se caracterizan por ser sociedades jurídicas, si no, como personas naturales.
- ✓ No tienen un local propio de producción
- ✓ La planta de producción se mantiene en lugares que normalmente se alquilan
- ✓ Los ingresos anuales no sobrepasen de US\$ 144,600
- ✓ Tienen la factibilidad de ejercer libremente el comercio
- ✓ No poseen empleados, y si cuentan con personal son máximo cuatro.
- ✓ Realizan productos dedicados a la pastelería y repostería

✓ El dueño del negocio realiza las funciones y ordenes de producción, como también maneja las gestiones de sus ventas y el control del inventario.

Las disposiciones legales antes descritas cubren la mayoría de las transacciones que una entidad de este tipo pueda realizar, no obstante, cabe mencionar algunos elementos que proporcionan las bases legales los cuales son:

- 1 Lineamientos para el desarrollo de la declaración de renta e IVA, si están obligadas.
- 2 Pasos importantes para formalizar una entidad.

### **1.5.3 Importancia del análisis financiero.**

Hacer un análisis financiero se considera importante dentro de una empresa ya que es un factor fundamental para la toma de decisiones, este permite identificar los aspectos económicos y financieros que muestran los resultados con los que se opera respecto a liquidez, solvencia, endeudamiento, eficiencia, rendimiento y rentabilidad.

Las empresas toman este tipo de decisiones para poder obtener mejores resultados y poder tener un control adecuado de las finanzas y de las ganancias que se manejan, esto puede generar un impacto positivo para los propietarios que desean realizar una inversión y poder mantenerse dentro del mercado competitivo.

Este análisis debe ser aplicado en todo tipo de empresa ya sea pequeña o mediana, indistintamente de la actividad productiva que se realice, en este caso de una empresa que maneja productos, ya que se considera una herramienta eficiente.

Así mismo facilita el proceso ante una decisión de inversión o perfil de negocio, esto permite identificar puntos fuertes o débiles de la entidad ya que aporta información necesaria para

conocer el comportamiento operativo. A través del cálculo e interpretación de datos se logra ajustar el desempeño operativo y mejorar en las áreas de menor rendimiento. Genera evaluación en las áreas importantes en donde se revela la capacidad de pago de sus compras, el efectivo disponible, inventario, ventas, gastos, ganancia, uso de maquinarias y equipos, esto permite evaluar si se cumplen a cabalidad los planes y estrategias que se implementan.

Además, el análisis financiero dispone de diversas técnicas que permiten una interpretación profunda que va desde determinar la gestión de recursos disponibles y activos, hasta una predicción a futuro, pero para ello es indispensable llevar un control adecuado de estos. Se requiere una persona capacitada que elabore el análisis y posea conocimientos altos en el área financiera para poder aplicar las diferentes técnicas y fórmulas que se utilizan para lograr los objetivos propuestos.

#### **1.5.4 Ventajas y desventajas de un análisis financiero.**

##### **1.5.4.1 Ventajas:**

- Existe mayor control de los recursos disponibles de la empresa.
- Permite conocer los puntos débiles y convertirlos en fortalezas.
- Ayuda a la toma de decisiones a largo plazo.
- Minimiza el grado de riesgo.
- Es una herramienta que permite conocer si se está alcanzado el objetivo y

que se apliquen correctamente las políticas de la entidad.

##### **1.5.4.2 Desventajas.**

- Se requiere de tiempo para su desarrollo.
- Se necesita personal especializado para el desempeño de esta actividad.

- En ocasiones se realiza contratación de personal externo que realice al análisis financiero, por lo tanto, significa un desembolso monetario.

### **1.5.5 Características del análisis financiero.**

Se presentan diferentes características que componen el análisis financiero, algunas de las cuales son:

- Permite conocer información histórica y futura de la empresa.
- Es analítico, es decir se evalúa el efecto esperado.
- Presenta predicciones a largo plazo.
- Toma de decisiones eficientes.
- Capacidad operativa, son los resultados con los que la empresa se orienta.
- Interpreta datos de la situación actual y proyecta a futuro.
- Es claro y conciso.

### **1.5.6 Tipos de análisis financieros.**

Los tipos más esenciales de análisis financieros que se llevan a cabo en una empresa son los siguientes:

**Análisis comparativo u horizontal.** Este tipo de análisis es una técnica que evalúa los rendimientos de la empresa a través de realizar una comparación entre dos periodos o más, mientras que el análisis de carácter horizontal se evalúa la información histórica, tomando como referencia periodos ordenados secuencialmente de izquierda a derecha.

Esta herramienta es útil para comprobar un crecimiento o decrecimiento en un lapso de tiempo determinado.

**Análisis porcentual o vertical.** En este tipo de análisis se realiza en base a información correspondiente a un mismo periodo. Se le nombra como análisis porcentual por que se le asigna un porcentaje a los elementos que forman parte del análisis en base a un concepto determinado, entre estas están las ventas netas o el total de activos. Por lo que de esta manera se puede medir el peso financiero de un recurso en específico sobre una operación.

A diferencia del análisis comparativo en este método el tiempo no es factor determinante.

**Análisis de razones financieras.** Estas son indicadores que juegan un rol clave dado que permite evaluar el comportamiento de la empresa.

**Estos pueden ser:**

- Liquidez
- Capital de trabajo
- Nivel de endeudamiento
- Volumen del negocio
- Rentabilidad

Con el uso de las razones antes mencionadas se puede considerar la cantidad de datos a tomar para el análisis y de la misma forma delinear posibles tendencias que pueden visualizarse con el paso del tiempo.

**Sistema Dupont.** Es una técnica que permite medir la eficiencia con la que una empresa aprovecha sus activos, además sirve como un marco de referencia para el estudio de la condición financiera de la empresa.

El objetivo de esta herramienta es reconocer como se están generando las ganancias o pérdidas. De esta forma, los dueños de negocios podrán reconocer que factores están sosteniendo o afectando su actividad operativa.

La fórmula de análisis DUPONT es la siguiente:

$$\text{ROE} = \frac{\text{BENEFICIO NETO}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVOS}} \times \frac{\text{ACTIVOS}}{\text{RECURSOS PROPIOS}}$$

Al beneficio neto también se le puede reconocer como utilidad neta.

**Equilibrio financiero:** En cuanto a esta técnica se dice que existe cuando una entidad posee una estructura económica sólida, por lo tanto, es capaz de cumplir con sus obligaciones respetando los plazos y vencimientos. (Esan, 2015)

**Para ello se deben de tomar en cuenta ciertos factores como los siguientes:**

- Liquidez
- Estabilidad y solvencia financiera
- El riesgo o endeudamiento

### **Flujo neto de Caja (FEN)**

El flujo neto de caja es un informe que muestra las entradas y salidas de efectivo que ha tenido la pyme durante un periodo determinado.

La diferencia entre los ingresos y egresos se conoce como saldo, el cual, si los ingresos son mayores que los egresos, resulta favorable para la entidad y desfavorable si los ingresos son menores que los egresos.

**El flujo neto de caja permite:**

- Determinar cuánto se puede comprar de mercadería.
- Definir si se puede comprar al contado o al crédito.
- Determinar si es posible pagar deudas a su fecha de vencimiento o es necesario acceder a un financiamiento.
- Identificar si se tiene un excedente de dinero para poder invertir en propiedad, planta y equipo.

**Flujo neto de caja Proyectado**

Para elaborar un flujo de caja proyectado se obtiene de ingresos y egresos que tiene la empresa en un periodo determinado.

**El flujo neto de caja proyectado permite:**

- Anticiparse a un futuro déficit de efectivo y así decidir si acceder a una fuente de financiamiento.
- Prever un excedente de efectivo y así tomar la decisión de invertir en maquinaria. (Reyes Rivera, Barahona Lobos, & Cuella Torres, 2013)

**Tasa mínima atractiva de rendimiento (TMAR)**

Se determina en base a la siguiente fórmula:

$$TMAR = r + f + rf$$

En donde:

r= Prima del riesgo

f= Inflación esperada

La prima de riesgo (r): Se consideran los siguientes riesgos:

**Bajo riesgo:** Si el estudio de mercado indica una demanda estable con pocas fluctuaciones a lo largo del tiempo y tendiendo al alza, en poca proporción y con competencia débil, el riesgo es bajo si oscila entre el 0% y 5%.

**Riesgo intermedio:** Si oscila entre el 5% y el 12%.

**Riesgo alto:** Mercado de alto riesgo con fuertes fluctuaciones de demanda y alta competencia de la oferta. Oscila arriba el 12%.

La inflación esperada (f): Se pronostica a limitar un valor, es la inflación que se espera tener en base a datos estadísticos.

### **Valor actual neto (VAN)**

Se le llama VAN o Valor Actual Neto de un proyecto de inversión al indicador financiero que mide los flujos de los ingresos y egresos futuros que tendrá un proyecto, y si al descontar la inversión inicial genera ganancia. Es un proceso que permite calcular el valor presente de un determinado flujo. (Puga Muñoz, S.F)

Permite conocer si un proyecto es viable o no y conocer el más rentable al momento de tomar una decisión.

La fórmula que nos permite calcular el VAN (Valor Presente Neto) es:

$$VAN = -FE_0 + \frac{FE_1}{(1 + TMAR)^1} + \frac{FE_2}{(1 + TMAR)^2} + \dots + \frac{FE_n}{(1 + TMAR)^n}$$

Dónde:

$-FE_0$  = Inversión inicial

$FE^n$  = Flujo Neto de Caja

TMAR = Tasa mínima aceptable de rendimiento

n = Horizonte del proyecto o vida útil estimada para la inversión

### **Tasa Interna de Retorno (TIR)**

Es definida como la tasa de interés con la cual el VAN de una inversión sea igual a cero. Este método considera que una inversión es aconsejable si la T.I.R. resultante es igual o superior a la tasa exigida por el inversor (tasa de descuento), y entre varias alternativas, la más conveniente será aquella que ofrezca una T.I.R. mayor. Si la TIR es igual a la tasa de descuento, el inversionista es indiferente entre realizar la inversión o no. Si la TIR es menor a la tasa de descuento, el proyecto debe rechazarse. (Puga Muñoz, S.F)

$$r = \frac{-FE_0 + \sum_{i=1}^n FE_n}{\sum_{i=1}^n nFE_n}$$

Dónde:

$-FE_0$  = Inversión inicial

$FE^n$  = Flujo neto de caja

$n$  = Horizonte del proyecto o vida útil estimada para la inversión.

### **1.5.7 Clasificación de las inversiones en propiedad, planta y equipo.**

Las inversiones son el sacrificio de recursos en el presente ( $-f_0$  flujo de efectivo negativo), con la esperanza de obtener algún beneficio en el futuro ( $fE_{1...n}$  flujo de efectivo futuros  $UN + PnoM$ ).

❖ Inversiones financieras, de portafolios o de carteras: Que consisten en la adquisición de activos financieros, los cuales responden a la administración financiera del efectivo en el corto o en un largo plazo.

Son “activos financieros” el efectivo y sus equivalentes, las inversiones temporales o permanente de rentabilidad fija o variable (Certificación de inversión, instrumentos de capital de otra entidad, etc.)

En el caso de las inversiones financieras el beneficio esperado en el flujo se materializa como rentabilidad (mediante intereses) en instrumentos de renta fija o variable de acuerdo a las alternativas de inversión disponibles.

❖ Inversiones reales o directas: estas consisten en la adquisición de bienes tangibles que no son de fácil realización, como mobiliario, planta y equipo, inventarios etc.

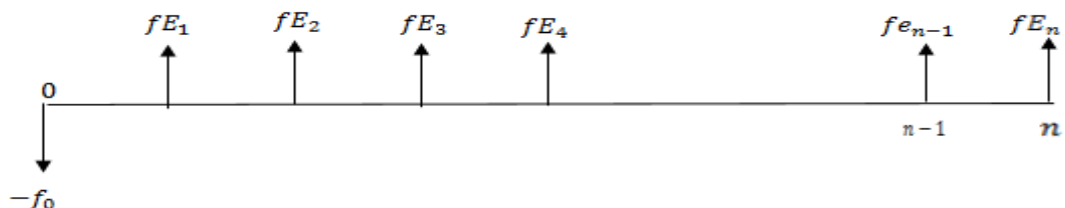
Los activos fijos se definen como una inversión real porque son recursos económicos de naturaleza relativamente permanente utilizados en el curso normal de las operaciones de la entidad contable, los cuales no se adquieren con el propósito de venderlos.

En el caso de las inversiones reales el beneficio esperado en el futuro se materializa como rentabilidad (mediante utilidades) generadas por mobiliario, planta y equipo. (Gomez, 2010)

**El perfil de un proyecto de inversión puede representarse mediante un diagrama de flujo de efectivo en el cual:**

1. La inversión inicial (periodo inicial), sus inversiones iniciales se colocan en el momento.
2. Los flujos de efectivo generados por el proyecto: Estos son los flujos de fondos relevantes, los cuales se establecen en función de su incremento, costo de oportunidad y costos inevitables (Ingresos y egresos se ubican en el momento 1).
3. El valor residual (n).
4. El horizonte de la inversión.

El diagrama de flujo de efectivo es la representación gráfica de los flujos netos de efectivo esperados en el largo plazo, cuyo objetivo principal es facilitar la evaluación de proyectos con el fin de establecer la mejor alternativa de inversión.



Fuente: Elaboración propia.

### 1.5.8 Fuentes de financiamiento.

El principal paso para iniciar una empresa, para lograr su desarrollo o alcanzar éxito de este, consiste en acceder a un financiamiento, por consiguiente, las instituciones financieras públicas y privadas juegan un rol importante.

El conocer las condiciones del acceso a un financiamiento surge a raíz de la incertidumbre económica y cómo incide el margen de riesgo en mayor medida a las pequeñas y medianas empresas estos indicadores permiten conocer los alcances y limitaciones que tienen este tipo de empresas que se dedican a la elaboración de repostería y pastelería.

Por lo tanto las pequeñas y medianas entidades se conocían como un sector que invierte, pero se mantenía una inseguridad que según expertos del estudio de Global Entrepreneurship Monitor (GEM por sus siglas en inglés) en el 2014 identificaron tres principales obstáculos como la falta de financiamiento, violencia, y la falta de programas de apoyo; circunstancias que en ocasiones se veían en la necesidad de buscar los recursos por sus propios medios lo cual incide a

que estas pymes en ocasiones tengan esa incertidumbre de fracasar o de ciertas formas de no cumplir con las obligaciones.

Al determinar la iniciativa de invertir en este tipo de sector influyen factores como la necesidad u oportunidad; datos que se mostraron que un 20.4% de estos negocios requerían de una inversión inicial de US\$ 100, mientras que un 13.4% de los negocios por oportunidad demandan poco capital inicial a excepción de un 40% de estos con un requisito de capital mayor a US\$ 700, lo que contribuye a que nuevas pymes se financiaran por diferentes fuentes de financiamiento según resultados obtenidos en la encuesta de la población adulta (APS por sus siglas en inglés), El Salvador 2014 son: (Sánchez Masferrer, 2014)

**TABLA 2.**

*Fuentes de financiamiento*

<b>Tipo de financiamiento</b>	<b>%</b>
<b>Ahorro personal</b>	45.0%
<b>Ahorro de la familia</b>	9.7%
<b>Crédito financiero</b>	39.1%
<b>Amistades</b>	2.5%
<b>Otros</b>	3.6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Elaboración propia según estudio de encuesta APS El Salvador 2014

La principal fuente de financiamiento según la encuesta que se realizó es que con el 45% de las pymes invirtieron con sus ahorros personales, el 39.1% es con créditos bancarios, el 9.7%

invertieron con ahorro de la familia, 2.5% por medio de amistades y el 3.6 otros estos pueden ser por remesas o herencias. Sánchez M (2014)

Las fuentes de financiamiento son las vías que usan las empresas para conseguir recursos necesarios y realizar sus operaciones estas también pueden ser:

1. Recursos propios.
2. Bancos comerciales o privados
3. Capital aportado por varios socios
4. Préstamos de familiares o amigos
5. Instituciones financieras públicas
6. Sistema FEDECREDITO
7. Remesas
8. Red de Cooperativas FEDECACES
9. Herencias.

### **1.5.9 Limitantes del acceso a un financiamiento para PYMES**

Las pequeñas y medianas entidades son empresas que recurren a una fuente de financiamiento, en muchos casos las instituciones financieras no acceden a otorgar este tipo de créditos debido al riesgo de incumplimiento de pago que se pueda presentar, algunas de estas limitantes son:

**Altas tasas de interés.** Las instituciones financieras prestan su dinero a cambio de cobrar un mayor interés, esto no incentiva a realizar una inversión, los préstamos tienden a agregarse una serie de comisiones, seguros, membresías, mora, papelería, entre otros.

**Garantías exigidas.** Muchas entidades financieras solicitan este tipo de garantías como ingresos fijos, hipotecas o prendarias.

**Contabilidad formal, laboral y tributaria.** No se cuenta con documentos contables y legales, como estados financieros y declaraciones de IVA.

**Récord de cotizaciones:** Son exigidas en el área de cotización en salud y AFP, para un historial del solicitante.

## **1.6 Base técnica**

La Norma Internacional de información financiera para Pequeñas y Medianas Entidades es muy importante y globalmente aceptable en el mundo de los negocios dado que se requerirá de información comparable, transparente y de alta calidad para presentación de estados financieros y de otra información que ayude de cierta manera a los inversores, partícipes de varios mercados de capital y a otros usuarios tomar decisiones económicas con un menor riesgo.

La base técnica a utilizar para preparar información contable aplicable al negocio es base NIIF para las PYMES, dado que se establece además de lo antes descrito el objetivo, cumplimiento, uso y guías para la adecuada y rigurosa evaluación financiera, entre algunos de los elementos más fundamentales que proporciona esta base técnica se encuentran:

- Diferentes definiciones y establecimiento de obligaciones aplicables al negocio.

- Cómo consolidar la información financiera a presentar
- Presenta guías para uso y aplicabilidad para realizar una adecuada evaluación financiera.

**Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades aplicable a negocios que se dedican a la elaboración de pasteles y repostería.**

Esta norma es una herramienta contable muy útil en un mundo globalizado, dado que se busca estandarizar un lenguaje claro y conciso al presentar la información financiera de un negocio, permitiendo una mayor fluidez en las oportunidades comerciales.

Se presenta en el siguiente cuadro algunos criterios de esta norma que se consideran aplicables al negocio.

**Tabla 3**

*NIIF PARA PYMES 2015*

<b>SECCION/ NIIF PYMES</b>	<b>DESCRIPCION</b>
<b>Sección 1</b>  <b>Pequeñas y mediana Entidades</b>	Esta sección establece quienes son las Pequeñas y Mediana Entidades y que aplicabilidad de esta norma deben de considerar para el registro de su información financiera.
<b>Sección 2</b>  <b>Conceptos y principios fundamentales</b>	Aquí se describe el objetivo de los estados financieros de las PYMES, características cualitativas, conceptos, principios generales, que hacen que la información contable pueda ser relevante y útil.

---

<b>Sección 4</b> <b>Estado de Situación Financiera</b>	En la presente sección se explican los elementos que debe contener el estado de situación financiera (llámese también Balance general) los cuales son: activos, pasivos y patrimonio en una fecha específica al final del periodo que se esté informando.
<b>Sección 5</b> <b>Estado del resultado Integral y estado de resultados.</b>	Esta sección requiere que una entidad presente su resultado integral total para un periodo, es decir que se reconozca el rendimiento financiero para tal periodo.
<b>Sección 7</b> <b>Estado de Flujo de Efectivo.</b>	Se establece lo relativo a la información que debe de incluir un estado de flujo de efectivo sobre los movimientos que se han dado en el efectivo y equivalentes de efectivo en el negocio, lo cual esta misma sección reitera que se puede realizar de dos formas.
<b>Sección 10</b> <b>Políticas, Estimaciones y Errores Contables.</b>	En esta sección se proporciona una guía para la selección y aplicación de las políticas contables a utilizar para la elaboración y preparación de los Estados Financieros.
<b>Sección 13</b> <b>Inventarios</b>	Aquí se disponen los principios asociados al reconocimiento y medición de los inventarios.
<b>Sección 17</b> <b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	La presente sección provee lineamientos a aplicar a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como también a las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo

---

---

desproporcionado, al igual como lo prescribe también la NIC 16.

Como también explica como la entidad debe de reconocer el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo.

---

<p><b>Sección 23</b></p> <p><b>Ingresos por Actividades Ordinarias</b></p>	<p>Esta sección nos explica sobre el tratamiento que se debe dar a los ingresos por las actividades ordinarias que se desarrollen en un negocio.</p>
--	--

---

<p><b>Sección 25</b></p> <p><b>Costos por prestamos</b></p>	<p>Aquí que especifica la contabilidad de los costos por préstamos, lo cual define costos por préstamos como intereses y otros costos en los que una entidad incurre que están relacionados con fondos que se han tomado como un préstamo.</p>
---	--

---

<p><b>Sección 29 Impuesto a las Ganancias</b></p>	<p>El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, en el cual surgen por diferencias temporarias.</p>
---	--

---

**Fuente:** Elaboración propia.

### **1.7 Base Legal**

Las pequeñas y medianas entidades son negocios que influyen en gran manera a la economía del país, pero se caracterizan como pequeñas empresas que no están obligadas a llevar contabilidad formal, a excepción si están inscritas en Ministerio de Hacienda como contribuyentes lo cual deben cumplir con ciertas obligaciones formales que la ley establece.

En relación a la normativa legal aplicable a pequeñas y medianas entidades que se dedican a la elaboración de pastelería y repostería, se detalla en el siguiente cuadro las leyes, normas y reglamentos que le son aplicables.

**Tabla 4**

*Normativa legal aplicable.*

ELEMENTO	DESCRIPCION
<b>Constitución de la Republica de El Salvador</b>	La constitución instruye que el comercio, la industria y la prestación de servicios en pequeño son patrimonio de los salvadoreños por nacimiento, estableciendo protección, fomento y desarrollo que serán objeto de una ley.
<b>Normas técnicas sanitarias para la autorización y control de establecimientos alimentarios.</b>	Esta norma establece los requisitos sanitarios que deben de cumplir los establecimientos alimentarios para la autorización de instalación, y su funcionamiento de lo cual es supervisado por el ministerio de salud que estas normas se cumplan. (Legistiva, 2004)
<b>Código de Salud</b>	Este código constituye quienes están obligados a prestar toda su colaboración a las autoridades de salud pública y coordinar sus actividades para la obtención de sus objetivos. (Asamblea Legistalita, 2020)

---

<b>Código de Comercio</b>	Establece que el comerciante que ejerza distintas actividades podrá siempre desarrollarse bajo una misma empresa, dado que si la empresa posee más de un local u sucursales deberán ser registradas en el registro de comercio.
<b>Código de Comercio</b>	Describe las obligaciones que los negocios deben llevar a cabo para una buena administración de sus activos y pasivos, como llevar un registro contable de forma separada en un libro empastado donde ejecute sus anotaciones de gastos, compras los cuales pueden ser al crédito o de contado. Este proceso puede ser desarrollado por el mismo personal del negocio o un delegado a realizarla.
<b>Ley de Impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.</b>	Esta ley explica en qué momento se causa el hecho generador, lo cual es por medio de transferencias cuando se emite tal documento que se da constancia que se ha realizado tal operación.  Así como también si se pagare el precio o se entregaran real o simbólicamente los bienes antes de la emisión de los documentos respectivos.
<b>Ley de Impuesto sobre la Renta</b>	Este impuesto se aplicará a la obtención de renta por los sujetos pasivos en el ejercicio o periodo de imposición de que se trate, por lo que se genera la obligación de pago del impuesto que establece la respectiva Ley.
<b>Código Tributario</b>	Todo sujeto pasivo con ingresos gravables de la manufactura o elaboración, transformación, producción etc. Ya sea para vender o no, debe

---

---

mantener un registro del inventario físico al comienzo del negocio y al final de cada ejercicio impositivo que permitirá tener buena administración de estos de forma eficiente.

---

**Ley de Arrendamiento Financiero**

Se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso.

---

**Fuente:** Elaboración propia

## CAPITULO II. MÉTOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

### 2.1 Tipo de investigación

La investigación realizada posee un enfoque cualitativo dado que, en lugar de utilizar números y estadísticas, se basa en datos no numéricos, como entrevistas, observaciones y análisis de documentos, entre otros. Esto permitió al equipo de trabajo, obtener una comprensión más profunda de la realidad objeto de estudio.

Además, el análisis cualitativo permitió examinar y organizar la información de manera temática, estableciendo un diagnóstico y conclusiones que permitieron formular adecuadamente la propuesta de solución.

Dentro del contexto del enfoque cualitativo se utilizó el enfoque hipotético inductivo para generar explicaciones generales a partir de la observación y el análisis de información específica. La combinación de estos enfoques ayudó a desarrollar una comprensión más completa de la realidad investigada, ello implicó la formulación de hipótesis y la búsqueda de patrones o regularidades que volvieran factible dicha comprensión y su correspondiente explicación.

### 2.2 Definición de unidades de análisis y variables

#### 2.2.1 Unidades de análisis.

Las unidades de análisis fueron: *dueña de la pastelería* que es la encargada de administrar la Pyme dedicada al rubro de pastelería y repostería. Así como también el *asesor de crédito* quien se encarga de evaluar el cumplimiento de los requisitos de las solicitudes de crédito de adquisición de propiedad, planta y equipo para Pymes.

## **2.2.2 Determinación de variables.**

**2.2.2.1 Hipótesis:** El análisis financiero adecuado de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo en pequeñas y medianas empresas que se dediquen al sector pastelero permitirá identificar oportunidades para aumentar la rentabilidad y minimizar los riesgos.

### **2.2.2.2 Variable independiente**

Análisis financiero de un proyecto de inversión en adquisición de propiedad, planta y equipo.

### **2.2.2.3 Variable dependiente**

Aumentar rentabilidad y minimizar el riesgo asociado del proyecto de inversión de adquisición de propiedad, planta y equipo.



## **2.4 Procesos y técnicas para la recopilación de información**

### **2.4.1 Procesos para la recopilación de información**

Para el desarrollo de la investigación se llevó a cabo una entrevista con la dueña de la pastelería de manera presencial en sus instalaciones, y para el asesor de crédito se realizó la entrevista de manera virtual por medio de la plataforma zoom. Además, se utilizó la ficha bibliográfica para consultar la información que se utilizó en la investigación.

### **2.4.2 Técnicas e instrumentos para la recopilación de información**

Como técnica se utilizó la entrevista, su contenido son preguntas abiertas para las unidades de análisis que se requerían, se elaboró de forma ordenada, lógica y clara abarcando la mayor cantidad de información proporcionada.

Como instrumento se elaboró una guía de entrevista, y además se consultó la ficha bibliográfica.

## **2.5 Análisis e interpretación de la información**

Los datos obtenidos de las entrevistas fueron presentados en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1.**

*Distribución de información completo sobre análisis financiero de un proyecto de inversión en PPYE*

<b>Entrevistado 1</b>		
<b>Pregunta</b>	<b>(Dueña de la pastelería)</b>	<b>Análisis del equipo</b>
<b>1. ¿Cómo surgió la idea de empezar operaciones en su empresa?, ¿Cuáles han sido los mayores desafíos y cuántos años lleva como negocio en marcha?</b>	Identificando las ventajas y desventajas de un negocio familiar, como también realizando una investigación sobre marketing, lo cual surge que el pequeño comerciante tenga la idea de diversificar su producto, teniendo en cuenta enfrentar desafíos que se presentan en época de pandemia lo cual se mantuvo cerrado por 3 meses por efectos de prevención, lo cual se decidió realizar el mecanismo de ventas a domicilio; como negocio tiene 3 años y medio en desarrollo de operaciones.	Como pequeño empresario conoce parcialmente de operaciones en el sector pastelero, por lo que no se tiene en cuenta ciertos riesgos que se pueden presentar en el momento de tomar la iniciativa de diversificar su producto, y de la misma manera no se planifican mecanismos para superar cualquier desafío como negocio en marcha.
<b>2. ¿Cuál es su rol como propietario de la</b>	Persona encargada de administrar el negocio en sus	En la empresa se tiene un conocimiento de forma

---

**empresa y cuáles son sus objetivos y expectativas en relación con la adquisición de propiedad, planta y equipo?**

diversas operaciones, teniendo como objetivo ampliar el negocio, entre los cuales considera la adquisición de PPYE, también considera como expectativa distribuir mayor cantidad de productos nuevos, y poder aperturar una nueva sucursal.

parcial sobre el funcionamiento de las diferentes actividades de la empresa, como también parcialmente sobre la adquisición de PPYE ya que no analiza comparación de precios.

---

**3. ¿Cuál considera que es la importancia de la adquisición de propiedad, planta y equipo para el crecimiento y desarrollo de su empresa?**

Es importante ya que el negociante al adquirir PPYE le permite elaborar sus productos y ofrecerlo a los consumidores, y como logística hacer marketing de un nuevo producto, y de la misma forma le permite proyectar sus ventas en un corto plazo.

El empresario le da poca importancia a la adquisición de PPYE, ya que no visualiza la efectividad de obtener mayor producción, y así tener un nivel competitivo en el mercado.

---

**4. ¿Qué factores considera al evaluar la viabilidad financiera de un proyecto de inversión en propiedad, planta y equipo?**

- Si el equipo que se va a comprar tiene buen funcionamiento.

- Duración del equipo batidora 7 u 8 años, vitrinas para presentación de productos de 15 a 20 años.

- Compraría usada o nuevo, buscando que sea más económico, y que genere las

Como empresa se desconoce sobre evaluación financiera para la inversión en PPYE, debiendo tener en cuenta el análisis de los estados financieros, tipos de análisis financieros como pueden ser el método comparativo u horizontal, porcentual o vertical y razones financieras como, nivel de endeudamiento,

---

	proyecciones de ventas realizadas.	volumen del negocio, rentabilidad, e indicadores como la TIR.
	- Ubicación un nuevo local que sea más céntrico para la elaboración de sus productos.	
<b>5. Según su criterio, ¿cuáles son los principales beneficios y riesgos relacionados con la adquisición de propiedad, planta y equipo en su pastelería?</b>	<p><b>Beneficios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aumento de ventas</li> <li>-Facilidad de crear productos</li> <li>-Más empleados.</li> </ul> <p><b>Riesgos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-No obtener resultados esperados.</li> <li>-Mala manipulación.</li> <li>-Competencia.</li> </ul>	Se evidencia que la pastelería no realiza un análisis amplio sobre los beneficios y riesgos que conlleva adquirir propiedad, planta y equipo, debido a que no toma en cuenta algunos beneficios tales como que el plazo de entrega del producto puede ser menor, ofrecer una mejor calidad, además se tiene conocimiento parcial sobre los riesgos que se pueden dar, como no tener en cuenta el costo de mantenimiento, personal capacitado para el manejo del equipo, y por una mala calidad.
<b>6. ¿De qué manera se lleva a cabo la evaluación del impacto financiero que tendrá al adquirir propiedad, planta y equipo utilizando los</b>	No posee Estados Financieros, pero se presenta a la alcaldía un control de ingresos y gastos cada año.	Se observa que la pastelería no tiene conocimiento sobre el impacto financiero que pueden tener al adquirir propiedad, planta y equipo, sin embargo no hacen

<b>estados financieros y en especial el flujo de efectivo de la empresa?</b>	uso sobre indicadores financieros que permita la evaluación.
<b>7. ¿Cuáles son los criterios que utilizan para evaluar las opciones de financiamiento disponibles para la adquisición de propiedad, planta y equipo?</b>	<p>-Tasa de interés.</p> <p>-Monto.</p> <p>-Tiempo.</p> <p>Los parámetros utilizados por la pastelería revelan el tipo de compromiso que puede adquirir, pero deja por fuera algunos criterios tales como el tipo de PPYE que desea comprar, el precio del equipo, evaluar la capacidad de pago o los ingresos, la cantidad que ofrecen en préstamo la institución financiera o Cooperativa, y la garantía.</p>
<b>8. ¿Quién lleva a cabo la evaluación de las diferentes alternativas de financiamiento previo a decidir sobre la adquisición de propiedad, planta y equipo?</b>	<p>Dueña de la pastelería.</p> <p>Se evidencia una centralización en cuanto a la evaluación de las alternativas de financiamiento, lo cual implica un riesgo porque la dueña de la pastelería no tiene suficiente experiencia y conocimiento.</p>
<b>9. ¿De qué manera estableció el monto de su inversión en propiedad, planta y equipo al momento de iniciar la actividad de su empresa?</b>	<p>-Se elaboró una lista de las cosas que se necesitaban.</p> <p>-Se realizó comparación de precios de equipos nuevos y usados.</p> <p>En la empresa no se tiene conocimiento amplio sobre lo que significa una inversión inicial, porque está orientado a una concepción empírica, ya que además de lo</p>

	-Se evaluó qué le convenía, además realizó un presupuesto, y evaluó los gastos que podía tener en la producción para los primeros 2 meses.	que dice la entrevistada, se debe visualizar la obtención de fondos, los activos fijos e intangibles y gastos para un período de un año. Para hacer uso de VAN Y TIR.
<b>10. ¿Qué proyecciones financieras y análisis realiza para evaluar la rentabilidad y el retorno de la inversión en el proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?</b>	A inicios del año los ingredientes de pasteles aumentaron los precios debido a esto nosotros innovamos sacando nuevo producto y aumentando el precio, también se comparan los precios con la competencia. Desde que labora el negocio si han tenido rentabilidad. Con respecto a las competencias los precios son similares.	Es evidente que no se realizó un análisis financiero en base a fórmulas como Análisis horizontal, Análisis porcentual como tampoco un análisis de razones financieras. Así mismo gestionar un plan de riesgos que se pueda utilizar a largo plazo.
<b>11. ¿Cómo se evalúa el riesgo financiero asociado a la inversión en propiedad, planta y equipo y qué medidas se toman para mitigarlo?</b>	<p>Observar que los equipos al invertir tengan buen estado para poder invertir en ellas y que estás tenga una vida útil mayor a 15 años.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cámaras refrigerantes le dan mantenimiento cada 2 o 3 meses para ver el estado en que se encuentra.</li> <li>2. Cambiar la propiedad, planta y equipo una vez cumplido su vida útil.</li> </ol>	Es notorio que no tiene conocimientos sobre términos financieros, ya que al tener más comprensión de estos podría haberse tomado métodos de riesgos tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de mercado, y riesgo de cambio, no se tiene una evaluación a la hora de invertir en propiedad, planta y equipo con mayor precaución y mayor control.

<p><b>12. ¿Qué tipo de formación o apoyo técnico ha recibido en cuanto a los proyectos de inversión relacionados con la propiedad, planta y equipo, para personas que se dedican a la producción de pastelería y repostería?</b></p>	<p>Solamente capacitaciones en el área de manejo de gastos en el rubro de la pastelería, estudio en Universidad.</p>	<p>La dueña de la pastelería no ha recibido mayores capacitaciones con respecto a inversiones orientadas a propiedad, planta y equipo.</p>
<p><b>Pregunta</b></p>	<p><b>Entrevistado 2</b> <b>(Asesor de créditos para pymes)</b></p>	<p><b>Análisis del equipo</b></p>
<p><b>1. ¿Cuál es su función como asesor en la entidad financiera y cuál es su experiencia en la evaluación de proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo para empresas de pastelería y repostería?</b></p>	<p>Encargado de administrar una cartera de clientes de 60 como máximo de diferentes tipos de inversión, según su experiencia hace la evaluación de créditos, los clientes que se atrasan con las cuotas según la fecha contratada, el tipo de garantía, y también considerando importante el valuó de los estados de cuenta, cierres contables y el pago de intereses.</p>	<p>El asesor de créditos conoce sobre las funciones pertinentes en la entidad, posee conocimiento sobre el cargo y las funciones que realiza, pero se posee deficiencia en otorgar información clara y concisa al cliente dado que se manejan ciertos lineamientos que se deben de explicar claramente al cliente para que conozca y tenga clara la decisión que desee tomar al obtener un crédito.</p>
<p><b>2. ¿Qué aspectos financieros y no financieros considera al</b></p>	<p>Como activos financieros del negocio se considera la capacidad de</p>	<p>El asesor realiza y tiene claro los aspectos financieros que evalúa según los criterios</p>

---

**evaluar la viabilidad de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo para una empresa de pastelería y repostería?**

pago, utilidad que el negocio pueda generar, proyecciones de flujo de efectivo de esta forma se evalúa la mejora en la economía y que la inversión en adquisición de PPYE genera empleo y en lo no financiero se lleva a cabo una investigación del cliente en la SSF, Infored (Agencia de información crediticia), como la ubicación del local de establecimiento.

como entidad para el otorgamiento del crédito, y parcialmente sobre los aspectos no financieros que no significan dinero pero que tienen influencia en el financiamiento de la empresa.

---

**3. ¿Cuáles son los requisitos y criterios que la entidad financiera utiliza para evaluar la solicitud de financiamiento de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?**

Los requisitos que se evalúan en la solicitud de un crédito son: la documentación personal, el tipo de garantía, documentos de destino, los estados financieros, el perfil crediticio, proyecciones de ventas, flujo de efectivo, como también sus obligaciones fiscales, un fiador. Como criterios se evalúa los años que tiene de poseer el negocio, Cuantos empleados tiene en su negocio en marcha, detalle interno de las declaraciones de IVA etc.

El asesor de créditos conoce sobre los requisitos y criterios que debe de calificar el cliente para podersele otorgar lo que es un crédito para invertir en propiedad, planta y equipo, por lo cual realiza la evaluación por medio de un formulario ya establecido por la empresa, y a la vez realizando las respectivas investigaciones pertinentes sobre el cliente, considerando como requisito un fiador, para respaldo de la deuda, en caso el cliente no pueda seguir pagando.

---

<p><b>4. ¿Qué herramientas o métodos utiliza para analizar la capacidad de pago y la solvencia financiera de la empresa solicitante?</b></p>	<p>Para analizar la capacidad de pago y la solvencia financiera se utilizan los flujos actuales, flujos proyectados, e indicadores financieros.</p>	<p>Se evidencia que utilizan las herramientas adecuadas para el análisis de la capacidad de pago y solvencia financiera lo cual mide la probabilidad que tiene la pastelería de incumplir sus obligaciones.</p>
<p><b>5. Cómo se evalúa el impacto de la inversión en propiedad, planta y equipo en el flujo de efectivo y la rentabilidad de la empresa?</b></p>	<p>A través de flujos actuales y flujos proyectados.</p>	<p>El asesor de crédito evalúa el impacto que provocará la inversión lo cual le solicitan al cliente que les proporcionen, costos, gastos e ingresos proyectados para determinar qué tan rentable es su empresa a través de los indicadores financieros tal como lo es la TIR.</p>
<p><b>6. Qué tipos de financiamiento o productos financieros están disponibles para apoyar la adquisición de propiedad, planta y equipo en el sector de pastelería y repostería?</b></p>	<p>-Crédito para inversión dependiendo de la propiedad, planta y equipo.</p>	<p>Se evidencia que para adquirir propiedad, planta y equipo no existen muchas opciones de financiamiento ya que depende del tipo de maquinaria que se desea de adquirir.</p>
<p><b>7. ¿Qué garantías o medidas de seguridad se solicitan para respaldar el financiamiento de</b></p>	<p>Las garantías pueden ir desde un inmueble, el equipo que adquiere el cliente, un</p>	<p>Las garantías y medidas que el banco toma para tener un respaldo ante la prestación de un crédito para una PYME, es</p>

---

**proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo?** fiador o un aval puede ser adecuada ya que evalúan el tipo de inversión y con referencia a esto se hace la prestación del crédito solicitado.

Si es un inmueble se debe garantizar no solo por tenerlo en garantía por ejemplo si se tiene la panadería en el lugar donde se produce por lo menos debe pagar un seguro de deuda para mitigar el riesgo de incendio o pérdida de equipo por cualquier incidente.

---

<b>8. recomendaciones o consejos puede ofrecer a las pequeñas y medianas empresas de pastelería y repostería que están considerando un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?</b>	<p><b>¿Qué</b> Que en realidad se vea el efecto de costo beneficio al equipo que se va a adquirir, si se va a sustituir uno por otro que dará la misma producción.</p> <p>También se recomienda tener buenos controles internos, facturar todas las ventas, aunque se pague más impuestos, ayuda a mejorar los flujos, ya que es considerable dentro de la evaluación en un banco.</p>	<p><b>Al</b> analizar las recomendaciones que la asesora proporciona se determina que las PYMES puedan invertir en PPYE nueva, considerando que este tipo de inversión es importante dentro de las etapas de una empresa, toma parte relevante con respecto a que el banco también visualiza el rendimiento que el equipo va a generar y en referencia al análisis poder prestar al solicitante para poder llevar a cabo el proyecto de inversión.</p>
---	--	--

---

---

<p><b>9. ¿Qué tipo de formación o apoyo técnico proporcionan a las empresas dedicadas a la producción de pastelería y repostería, relacionados con las mejores prácticas en cuanto a proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo?</b></p>	<p>Prácticamente la mayoría de los bancos están enfocados a la mujer, hay capacitaciones o apoyo, hay formaciones, hay talleres para los clientes para las empresas para que se ordenen mejor.</p> <p>Solamente para tomar mejores controles para su empresa. Para el mejor uso de tecnología, para que acepten pagos por medio de tarjeta de crédito. Plataformas donde pueda llevar inventarios.</p>	<p>Según la información proporcionada no existen capacitaciones relacionadas específicamente a invertir en PPYE para pastelerías y reposterías. Pero si en general para tomar mejores controles, mejorar tecnología y talleres para que las empresas tengan un buen funcionamiento.</p>
--	--	---

---

**Fuente:** Elaboración propia

## **2.6 Diagnóstico de la investigación.**

De acuerdo a los resultados obtenidos a través de las entrevistas, el cual fue dirigido a la dueña de la pastelería y asesor de crédito el diagnóstico es el siguiente:

La empresa no posee una herramienta para realizar un análisis financiero para inversión en propiedad, planta y equipo, además, no cuenta con información financiera lo cual es un riesgo en el manejo adecuado de costos, gastos e ingresos, perjudicando el proceso de inversión si se desea adquirir más maquinaria.

La información obtenida demuestra que la empresaria no posee conocimiento suficiente en cuanto a evaluación financiera, lo cual, puede llevar a tomar decisiones de inversión basadas en

suposiciones o intuiciones en lugar de datos y análisis sólidos. Esto aumenta el riesgo de tomar decisiones equivocadas y perder dinero.

Además, puede dificultar la evaluación adecuada de la rentabilidad y el rendimiento de la inversión en Propiedad, planta y equipo. También, puede hacer que se pasen por alto aspectos importantes como los costos de mantenimiento, depreciación y obsolescencia de los activos, lo que puede afectar negativamente la rentabilidad a largo plazo. Así también las inversiones pueden verse afectadas debido a una asignación ineficiente de recursos tanto como pueden llegar a ser poco rentables.

La información obtenida de parte de la asesora de crédito de la institución financiera es muy puntual en referencia a los requisitos que una PYME debe tener al momento de solicitar un crédito, en el caso que se utilice una financiación con un banco.

Además, se pudo visualizar que las Instituciones Financieras como las Sociedades de Ahorro y Crédito, no ofrecen muchas opciones de financiamiento para la adquisición de propiedad, planta y equipo. Sin embargo, el trámite para solicitar un crédito se hace complicado para los pequeños empresarios (Pymes) debido a sus altas de interés, como también ciertos criterios y requisitos que deben de cumplir los cuales no son muy claros por parte de las Instituciones Financieras.

Se concluye que existe una deficiencia en asesoramiento y capacitaciones para pequeños y medianos empresarios, así como el poco apoyo que las Instituciones Financieras brindan para el desarrollo de proyectos de inversión para la adquisición de propiedad, planta y equipo.

## **CAPITULO III. ANÁLISIS FINANCIERO DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO APLICADO A “LA ORIGINAL”, EMPRESA QUE SE DEDICA A LA ELABORACIÓN DE PASTELERÍA Y REPOSTERÍA.**

La propuesta creada es resultado de la investigación realizada, con el fin de obtener conocimientos sobre el análisis financiero para un proyecto de inversión que pueda ser utilizado por pequeños y medianos empresarios que se dedican a la elaboración de pasteles y repostería.

### **3.1 Planteamiento de la propuesta:**

La siguiente propuesta describe que las pequeñas y medianas empresas deberán realizar un análisis financiero para la adquisición de 2 vitrinas refrigerantes, 2 hornos industriales y 3 batidoras industriales; lo cual permite conocer si se tiene la capacidad de financiarse con fondos propios o si debe de acceder a un financiamiento externo, además permite saber si cumple con los requisitos para proceder a la solicitud de crédito.

### **3.2 Descripción de la propuesta:**

La Original tiene como proyecto adquirir dos vitrinas refrigerantes, dos hornos industriales y tres batidoras industriales; para aumentar la producción y obtener mayores ganancias.

### **3.3 Objetivo de la propuesta**

Realizar un análisis financiero que permita aumentar la producción de la empresa en un 10%, mejorar la eficiencia de los procesos productivos y reducir costos operativos, para determinar

la rentabilidad y la competitividad en el mercado, a través de las razones financieras y el flujo de caja proyectado.

### **3.4 Importancia de la propuesta**

La propuesta es importante ya que un análisis financiero es una herramienta que permite evaluar la viabilidad de un proyecto de inversión que permitirá tomar las mejores decisiones. En la cual se puede evaluar la rentabilidad de un proyecto, conocer si el proyecto generará suficientes ingresos para cubrir los costos y obtener ganancia, otro de los puntos importantes es que se puede identificar los costos y gastos asociados al proyecto lo cual permite determinar un presupuesto para llevar a cabo el proyecto, permitiendo planificar adecuadamente los recursos necesarios para su ejecución, así mismo permitirá identificar los riesgos que pueden perjudicar durante el proyecto, esto es fundamental para tomar medidas preventivas y mitigar riesgos, con lo cual se reduce la incertidumbre y se aumenta la posibilidad de éxito. Por lo tanto, es esencial realizar un análisis financiero detallado antes de tomar la decisión de invertir.

### **3.5 Beneficios y limitantes:**

#### **3.5.1 Beneficios**

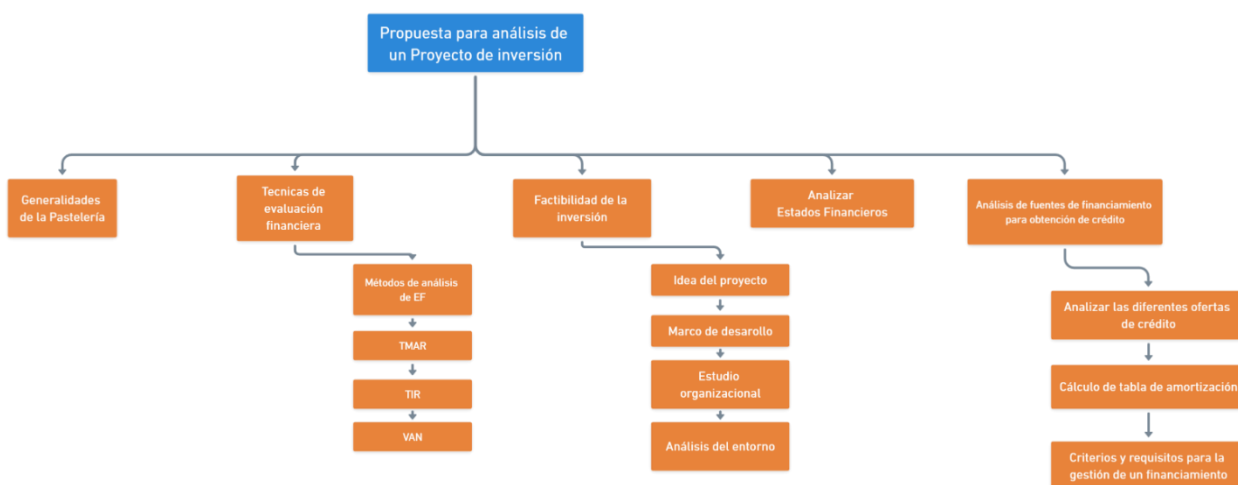
Es un método que permite identificar oportunidades de inversión y evaluar la viabilidad financiera, ayudando a encontrar nuevas oportunidades y a diversificar fuentes de ingreso, a la vez que permite evaluar diferentes escenarios y opciones, lo cual ayuda a tomar la mejor decisión con menos riesgos.

### 3.5.2 Limitantes

El tiempo y la incertidumbre juegan un papel importante en la realización de la propuesta, por lo que puede retrasar la toma de decisiones y la ejecución del proyecto.

### 3.6 Estructura de la propuesta:

*Figura 1. Estructura de la propuesta*



**Fuente:** Elaboración propia

### **3.7 Caso práctico**

#### **3.7.1 Conocimiento del negocio**

##### **3.7.1.1 Antecedentes**

Pastelería “La Original” fue creada el 8 de febrero de 2020 por una mujer emprendedora; Damaris Berenice Peña que se motivó a seguir adelante gracias a su padre, un excelente pastelero que se dedica a la elaboración de pasteles y repostería.

La Original empezó su pequeña empresa alquilando un local en el Municipio de San Salvador, Barrio San Jacinto, Departamento de San Salvador, pero debido a la pandemia cerraron en 2020 por tres meses; pero esto no los desmotivó. Y se continuó con el proyecto, tomando la situación como una oportunidad para vender sus productos en línea y entrega a domicilio.

Los consumidores han dado aceptación a sus productos ya que se considera como una pastelería con productos hechos de buena calidad, los clientes encargan sus pasteles y postres para toda ocasión como: cumpleaños, bodas, bautizos, entre otras fechas especiales, acertando con la mejor presentación, sabor y gusto del cliente.

**3.7.1.2 Misión:** Elaborar y comercializar pasteles de excelente calidad e higiene, satisfaciendo los gustos de los clientes a través de nuestra variedad de estilos y sabores, buscando siempre cumplir con las exigencias de los consumidores.

**3.7.1.3 Visión:** Crecer como empresa, elaborando y comercializando producto, donde el liderazgo predomine para poder convertirnos en una de las principales pastelerías de San Salvador en ofrecer excelentes productos de repostería.

#### **3.7.1.4 Valores:**

✚ **Trabajo en equipo:** Trabajamos uniendo talentos y dedicación para lograr nuestros objetivos.

✚ **Creatividad:** Siempre buscamos nuevas oportunidades y mejores formas de hacer las cosas.

✚ **Liderazgo:** Somos capaces de motivar, influir y organizarnos con las personas que trabajamos.

✚ **Puntualidad:** Somos capaces de cumplir a tiempo nuestras obligaciones.

#### **3.7.2 Generalidades de la información**

La pastelería “La Original” es una empresa dedicada a la elaboración y venta de productos de repostería de alta calidad. La empresa ha tenido un crecimiento constante en los últimos años y debido a esto han decidido diversificar su producto. Para ello se ha decidido adquirir algunos activos que se integren a la propiedad, planta y equipo que permita aumentar la producción y mejorar la calidad de los productos.

La inversión para este proyecto consta en adquirir dos hornos industriales, dos cámaras refrigerantes y tres batidoras industriales. Además, se contratará personal especializado para elaborar y vender los productos.

Se proyectó que La Original cuenta con un local arrendado y con las adecuaciones necesarias para sus actividades como, sala de elaboración de productos, área para ventas con vitrinas que muestren el producto que se vende, bodega para su inventario, personal exclusivo para sus operaciones funcionales como encargados en las áreas de bodega, caja y ventas.

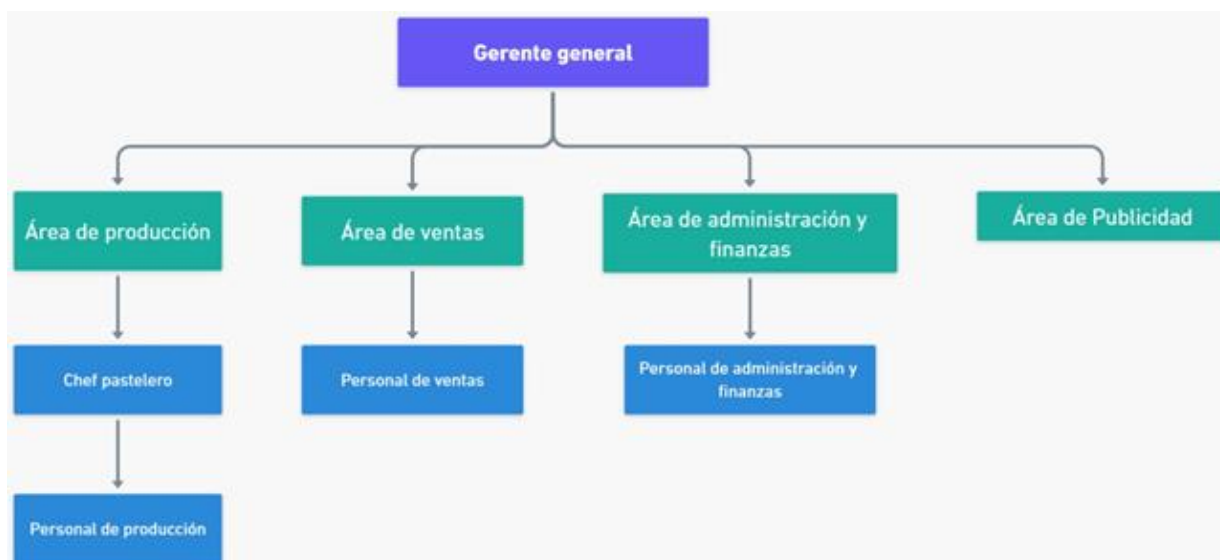
Además, se necesitarán para el desarrollo de este análisis los elementos fundamentales los cuales son:

Estado de situación financiera al 31 de diciembre correspondientes a los años 2020, 2021,2022

Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de los años 2020, 2021, 2022

La empresa cuenta con organigrama como el siguiente:

**Figura 2. Organigrama de La Original.**



### 3.7.3 Técnicas de evaluación financiera que se van a utilizar.

1. Razones financieras
2. Flujo neto de caja (FEN)
3. Flujo neto de caja proyectado
4. Tasa mínima atractiva de rendimiento
5. Valor actual neto (VAN)
6. Tasa interna de retorno (TIR)
7. Índice de rentabilidad

### 3.7.4 Estudio de factibilidad de la inversión

En esta etapa se puede identificar una problemática y la solución del mismo, como también una oportunidad de negocio en la cual se debe contener lo siguiente:

✓ **Idea del proyecto:** Identificar la idea del negocio, lo cual serían las siguientes:

- a. Adquirir más herramientas de trabajo para aumentar la producción de los productos de pastelería.
- b. Obtener mayor rentabilidad.

✓ **Marco de desarrollo:** Informe sobre estudios de condiciones financieras, el motivo por el que se invirtió en este proyecto y quienes son las personas que serán beneficiadas, también se deberá especificar el objetivo del estudio entre lo que se deberá contener aspectos como: dar a conocer que se cuenta con los medios para la idea de negocio y demostrar la rentabilidad para poder ejecutarlo.

✓ **Estudio Organizacional:** ¿Con qué recursos se llevará a cabo el proyecto?, se orienta en el capital de trabajo requerido, tomando en cuenta el perfil que se debe tener para el área de trabajo, aclarando las funciones y los elementos necesarios para el desarrollo de sus actividades.

✓ **Análisis del entorno:** Se debe demostrar un estudio de mercado.

¿A quiénes se determinará el beneficio? y ¿Qué beneficios contiene el proyecto?, por lo que se deberá revisar aspectos como: oferta existente en el mercado, tipo de mercado al que se dirigirá el producto, participación en el mercado, estrategia comercial, proyecciones de demanda para el producto.

### 3.7.5 Detalle de gastos operacionales

¿Con que material se cuenta para el funcionamiento del negocio?, se enfoca en la subsistencia de la actividad comercial, permitiendo la adquisición de maquinaria, y los gastos cotidianos para el complemento de la elaboración de sus productos.

Por ejemplo:

#### Costos

Costos de maquinaria

Costos de Higiene

Costo de otros materiales para la producción

Costo de mano de obra

Costo de energía eléctrica

Costo de agua potable

**Tabla 1.**

*Detalle de gastos de operación utilizados en el Estado de Resultados”.*

<b>Concepto</b>	<b>Año 2020</b>	<b>Año 2021</b>	<b>Año 2022</b>
Mano de obra	\$ 7,200.00	\$ 10,800.00	\$ 11,700.00
Impuestos municipales	\$ 56.76	\$ 84.00	\$ 84.00
<b>Total de gastos de administración</b>	<b>\$ 7,256.76</b>	<b>\$ 10,884.00</b>	<b>\$ 11,784.00</b>
Telefonia e internet	\$ 510.00	\$ 606.00	\$ 606.00
Agua Potable	\$ 240.00	\$ 300.00	\$ 480.00
Energia Electrica	\$ 1,800.00	\$ 2,040.00	\$ 2,760.00
Alquiler	\$ 6,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
Alimentacion	\$ 1,800.00	\$ 2,160.00	\$ 2,340.00
<b>Total de gastos de venta</b>	<b>\$ 10,350.00</b>	<b>\$ 12,106.00</b>	<b>\$ 13,186.00</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

**3.7.6 Costos fijos y variables:** Elementos que se deben tomar en cuenta para las funciones de las actividades de un negocio, se enfoca en las actividades del negocio en marcha.

A continuación, se muestra los costos fijos y variables.

**Tabla 2.**

*“Detalle de gastos fijos y variables”.*

Resumen de Gastos			
	2020	2021	2022
<b>Gastos Fijos</b>			
Impuestos municipales	\$ 56.76	\$ 84.00	\$ 84.00
Telefonia e internet	\$ 510.00	\$ 606.00	\$ 606.00
Alquiler	\$ 6,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
	<b>\$6,566.76</b>	<b>\$7,690.00</b>	<b>\$7,690.00</b>
<b>Gastos Variables</b>			
Energia Electrica	\$ 1,800.00	\$ 2,040.00	\$ 2,760.00
Mano de obra	\$ 7,200.00	\$10,800.00	\$11,700.00
Agua Potable	\$ 240.00	\$ 300.00	\$ 480.00
Alimentacion	\$ 1,800.00	\$ 2,160.00	\$ 2,340.00
	<b>\$11,040.00</b>	<b>\$15,300.00</b>	<b>\$17,280.00</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

### 3.7.7 Análisis de estados financieros

¿Con que tipo de recursos se realizara un proyecto de inversión y las alternativas con las que se cuenta para ejecutarse? Es aquí donde se debe evaluar si el proyecto al que se va a invertir en adquisición de maquinaria es rentable económicamente o no, como también se determinara la tasa de rentabilidad establecida al plan de inversión para la elaboración de pasteles y repostería.

Se le ha realizado a la empresa un estudio de factibilidad, en el que se determinó invertir en maquinaria para diversificación de sus productos.

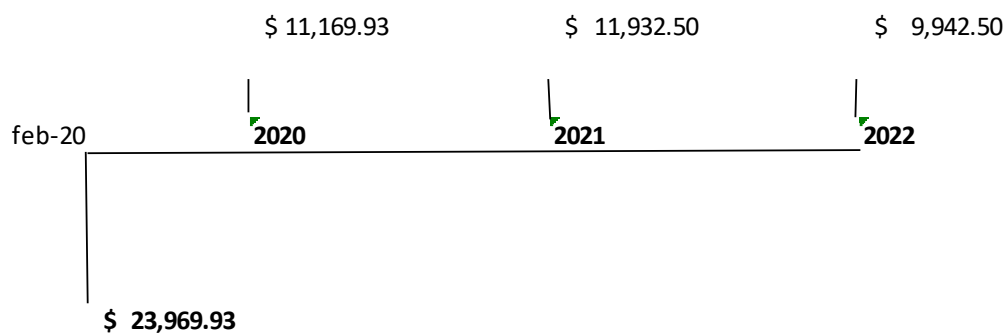
*Como adicional se debe considerar la base de la evaluación financiera de proyectos es lo que se conoce como valor del dinero en el tiempo. Esto se refiere a un concepto tan simple como “\$ 1 hoy vale más que \$ 1 mañana”*

## a) Fuentes de información

Se han tomado de base los estados financieros de la “La Original” (2020 – 2022)

Para el análisis financiero y evaluación del proyecto de inversión en adquisición de maquinaria.

Capital de trabajo	\$	15,000.00
Activos fijos	\$	8,969.93
<b>Inversión inicial total</b>	<b>\$</b>	<b>23,969.93</b>



## 3.7.7.1 Estado de situación financiera

**"LA ORIGINAL"**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021, y 2020**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA )**

	2022	2021	2020
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>Activo corriente</u></b>			
Efectivo y equivalente	\$ 6,000.00	\$ 4,850.00	\$ 1,800.00
Cuentas por cobrar	\$ 1,200.00	\$ 1,892.43	\$ 1,200.00
Inventario	\$ 30,720.00	\$ 18,360.00	\$ 13,200.00
<b>Total activo corriente</b>	<b>\$ 37,920.00</b>	<b>\$ 25,102.43</b>	<b>\$ 16,200.00</b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>			
Propiedad, planta y equipo	\$ 9,000.00	\$ 15,000.00	\$ 8,969.93
<b>Total activo no corriente</b>	<b>\$ 9,000.00</b>	<b>\$ 15,000.00</b>	<b>\$ 8,969.93</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 46,920.00</b>	<b>\$ 40,102.43</b>	<b>\$ 25,169.93</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b><u>Paivo corrientes</u></b>			
Cuentas por pagar	\$ 6,000.00	\$ 9,000.00	\$ 8,000.00
Impuestos por pagar	\$ 1,200.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>\$ 7,200.00</b>	<b>\$ 10,000.00</b>	<b>\$ 9,000.00</b>
<b><u>Pasivo no corriente</u></b>			
Préstamos bancarios a Largo plazo	\$ 6,675.07	\$ 7,000.00	\$ 5,000.00
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>\$ 6,675.07</b>	<b>\$ 7,000.00</b>	<b>\$ 5,000.00</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Resultados acumulados	\$ 23,102.43	\$ 11,169.93	\$ -
Utilidad del periodo	\$ 9,942.50	\$ 11,932.50	\$ 11,169.93
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$ 33,044.93</b>	<b>\$ 23,102.43</b>	<b>\$ 11,169.93</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 46,920.00</b>	<b>\$ 40,102.43</b>	<b>\$ 25,169.93</b>
	\$ (0.00)	\$ -	\$ -

F. \_\_\_\_\_

CONTADOR

F. \_\_\_\_\_

PROPIETARIO/DUEÑO

## 3.7.7.2 Estado de resultados integral

**"LA ORIGINAL"**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021, y 2020**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA )**

	2022	2021	2020
<b>INGRESOS</b>			
Ventas totales	\$ 96,000.00	\$ 66,000.00	\$ 44,000.00
<b>Menos:</b>			
Costo de ventas	\$ (57,600.00)	\$ (26,400.00)	\$ (11,000.00)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 38,400.00</b>	<b>\$ 39,600.00</b>	<b>\$ 33,000.00</b>
<b>Menos:</b>			
<b>Gastos de Operación</b>	<b>\$ (24,970.00)</b>	<b>\$ (22,990.00)</b>	<b>\$ (17,606.76)</b>
Gastos de administracion	\$ 11,784.00	\$ 10,884.00	\$ 7,256.76
Gastos de venta	\$ 13,186.00	\$ 12,106.00	\$ 10,350.00
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$ 13,430.00</b>	<b>\$ 16,610.00</b>	<b>\$ 15,393.24</b>
<b>Menos:</b>			
Gastos Financieros	\$ (173.33)	\$ (700.00)	\$ (500.00)
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$ 13,256.67</b>	<b>\$ 15,910.00</b>	<b>\$ 14,893.24</b>
<b>Menos:</b>			
Impuesto sobre la renta	\$ 3,314.17	\$ 3,977.50	\$ 3,723.31
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>\$ 9,942.50</b>	<b>\$ 11,932.50</b>	<b>\$ 11,169.93</b>

F. \_\_\_\_\_

CONTADOR

F. \_\_\_\_\_

PROPIETARIO/DUEÑO

### 3.7.7.3 Análisis financiero de estados financieros históricos

#### 1. ÁREA DE RENTABILIDAD

RENTABILIDAD					
Rentabilidad de activos y patrimonio	Año 1	Año 2	Año 3	Promedio	Tendencias
ROA = Utilidad Neta / Activos Totales	59.17%	39.67%	28.25%	42.37%	
ROE = Utilidad Neta / Patrimonio	133.33%	68.87%	40.12%	80.77%	
RAnoCF = UN / AnoCF	166%	106%	147%	139.80%	
<b>Flujos operativos monetarios o reales</b>					
EBIT = VN - Gastos de producción (CV+GO)	\$ 15,393.24	\$ 16,610.00	\$ 13,430.00	\$ 15,144.41	
EBITDA = EBIT + Depreciación + Amortización	\$ 25,743.24	\$ 28,716.00	\$ 26,616.00	\$ 27,025.08	
<b>Márgenes de Utilidad (Base común)</b>					
MgnUB = Utilidad Bruta / Ventas	75.0%	60.0%	40.0%	58.33%	
MgnEBIT= UAlI / Ventas ---> EBIT/Ventas	35.0%	25.2%	14.0%	24.71%	
MgnUN = Utilidad Neta / Ventas	33.85%	24.11%	13.81%	23.92%	
<b>Proporción de costos y gastos s/ventas (Base común)</b>					
CV/Vts = Costos / Ventas	25.0%	40.0%	60.0%	41.67%	
GO/Vts = Gastos de operación / Ventas	40.0%	34.8%	26.0%	33.62%	
(C+G)/Vts = Egresos / Ventas	65.0%	74.8%	86.0%	75.29%	

Como pyme en cuanto al rendimiento sobre los activos presenta una tendencia decreciente anual, con un rendimiento sobre los activos (ROA) entre 39.67% y 28.25% siendo en promedio el 42.37%, en cuanto sobre el patrimonio (ROE), tiende a decrecer anualmente en un rango de 68.87% y 40.12% respecto a su año base, la rentabilidad sobre los activos no corrientes es decreciente en un rango entre 147 y 106% respecto a su año base, en cuanto al margen de utilidad operativa llamado también (EBIT), este presenta una tendencia irregular hasta llegar a 2022 cuyo rango se encuentra entre los \$ 16,610 y los \$ 13,430, siguiendo el Flujo de efectivo operativo también llamado (EBITDA) presenta una tendencia irregular entre \$ 28,716 y \$ 26,616. El margen de utilidad bruta sobre las ventas tiende a mantenerse entre el 75% y 60% de 2020 a 2022. El margen de utilidad neta sobre las ventas presenta un comportamiento oscilatorio entre 24.11% y 33.85% disminuyendo abruptamente en 2022. La porción del costo de ventas es irregular desde

2020 hasta 2022 en rango de 40%, mientras que la proporción de los gastos de operación es decreciente de 2020 hasta 2022, siendo el comportamiento de los egresos monetarios con una tendencia creciente anual en un rango de 74.80% a 86.0%. Las ventas netas presentan una tendencia baja anual respecto a su año base al igual que la utilidad bruta y la utilidad neta presenta variación oscilatoria.

## 2. AREA DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA.

LIQUIDEZ Y SOLVENCIA					
Liquidez y solvencia	Año 1	Año 2	Año 3	Promedio	Tendencias
RS = AC/ PC	1.80	2.51	5.27	3.19	
RL= (Activos liquidos)/PC	0.33	0.67	1.00	0.67	
RLI: Efectivo y Equivalentes/PC	0.20	0.49	0.83	0.51	

En los datos se observa que la empresa posee poca solvencia. Esto indica que dispone de 3.19 dólares por cada dólar de pasivo a corto plazo. Así mismo los datos demuestran que la liquidez es baja ya que es menor a 1, la empresa no puede cubrir sus obligaciones en el corto plazo. Tomando en cuenta que la razón de liquidez es hipotética, el primer año refleja que va de 0.33 centavos, hasta 1 dólar en año 3, asumiendo que las deudas son iguales a sus recursos, en promedio se poseen 0.67 centavos, concluyendo que no hay liquidez.

Cobertura de egresos monetarios					
RCEm = (Activos liquidos)/((CV+GOM)/365)	Año 1	Año 2	Año 3	Promedio	Tendencias
	60	66	38	55	

Los días en que la empresa puede mantenerse a flote sin ingresos diarios para el primer año con 60 días, aumentando en 66 días para el año 2 y disminuyendo en 38 días para el año 3, el cual es perjudicado debido a las obligaciones que adquiere.



Necesidades de Capital de Trabajo					
<b>CTN = AC - PC</b>	11277.43	19362.93	31837.93	20826.10	
<b>Fondo de Maniobra = P<sub>noC</sub>+P<sub>T</sub> - A<sub>noC</sub></b>	11277.43	19362.93	31837.93	20826.10	
Evolución de la Ecuación Contable (Año base)					<b>A = P<sub>S</sub>+P<sub>T</sub></b>
Activo = Pasivo + Patrimonio	18477.50	29460.00	46020.00	31319.17	
Crecimiento de A = P <sub>S</sub> +P <sub>T</sub>	100.0%	159.44%	249.06%	1.69	
Proporción de AC respecto a AT (Base común)					<b>AC</b>
<b>Activos corrientes</b>	77.39%	79.97%	80.44%	79.3%	
Activos no corrientes	22.61%	20.0%	19.6%	20.7%	
Activos totales	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
Proporción de PC respecto a P <sub>S</sub> +P <sub>T</sub> (Base común)					<b>PC</b>
<b>Pasivo Corriente [Financiamiento a CP]</b>	16.36%	14.25%	11.26%	14.0%	
Pasivos no corrientes	21.65%	6.8%	4.3%	10.9%	
Patrimonio	61.99%	79.0%	84.4%	75.1%	
<b>P<sub>noC</sub>+P<sub>T</sub> [Financiamiento a LP]</b>	83.64%	85.75%	88.74%	86.0%	
Pasivo y Patrimonio	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

Con los datos obtenidos se observa que la empresa posee necesidades de inversión ya que es positivo, reflejando un incremento en su capital de trabajo del año 2020 al 2022, por lo tanto, se determina que la empresa puede sobrellevar sus deudas.


### 3. AREA DE ENDEUDAMIENTO.

ENDEUDAMIENTO					
Financiamiento ajeno versus financiamiento propio	Año 1	Año 2	Año 3	Promedio	Tendencias
<b>RD = Pasivo / Activo</b>	55.62%	42.39%	29.57%	43%	
<b>RAut = Patrimonio / Activo</b>	44%	58%	70%	57%	



La Original mantiene en promedio de razón de deuda del 43%, se observa que posee una tendencia decreciente con respecto al año 2022 que poseía una deuda del 55.62% de sus activos y fue disminuyendo hasta el 29.57% en el año 2022, por lo que el 43% de los activos están comprometidos con sus deudas con los acreedores.

Apalancamiento externo versus apalancamiento interno					
RDPt= Pasivo / Patrimonio	125.34%	73.59%	41.99%	80.30%	
RPtD= Patrimonio / Pasivo	79.79%	135.90%	238.16%	151.28%	

Se observa una tendencia decreciente con respecto al año 2020 con 125.34% y disminuyó en el 2022 a 41.99%, por lo que en promedio el patrimonio de la empresa está comprometido un 80.30% ósea que por cada dólar de patrimonio el 80.30% representa las deudas con terceros.

Capitalización externa a largo plazo					
RCLP =PnoC / PnoC+ Pat	30.92%	23.25%	16.81%	23.66%	

Se observa que su tendencia es decreciente quiere decir que en el año 2020 el 30.92% estuvo comprometido con sus pasivos no corrientes más patrimonio, y fue disminuyendo hasta el 2022 a 16.81% por lo que en promedio es del 23.66%.

Capacidad de cobertura de intereses					
RCI <sub>EBIT</sub> = UAll / Gastos Financieros	30.79	23.73	77.48	44.00	
RCI <sub>EBITDA</sub> = EBITDA / Gastos Financieros	51.49	41.02	153.56	82.02	

Con las utilidades que genera La Original se pueden cubrir los pagos de intereses 44 veces, por lo que es capaz de cumplir con sus obligaciones, por lo que se observa una tendencia creciente quiere decir que conforme pasa los años tiene más capacidad de pagar los intereses.

#### 3.7.7.4 Información para estados financieros proyectados.

A continuación, se presentan 2 escenarios de adquisición de propiedad, planta y equipo.

##### 3.7.7.4.1. Escenario 1- Financiamiento bancario

Los 2 hornos industriales, 2 vitrinas refrigerantes y 3 batidoras serán financiados por medio de préstamo bancario a un periodo de cinco años.

Banco Agrícola \$24,631.72 a una tasa efectiva 17.00%

$$WACC = K_e \times (E/(E+D)) + K_d \times (1-T) \times (D/(E+D))$$

**Tabla 3.**

*“WACC (Weighted Average Cost of Capital)”*

<b>Estructura financiamiento</b>	<b>Monto</b>	<b>tasa</b>	<b>tasa con escudo fiscal</b>	<b>peso fuente financiamiento</b>	<b>Tasa ponderada</b>
<b>Banco Agrícola</b>	\$24,631.72	17%	13%	100.00%	12.75%
<b>Total</b>	<b>\$24,631.72</b>			<b>WACC</b>	<b>12.75%</b>

**Fuente:** Elaboración propia

### **Depreciación proyectada**

Según el artículo 30 numeral 3 de la Ley del Impuesto sobre la renta aplica el porcentaje del 20% por pertenecer a la categoría de maquinaria, con una vida útil de 5 años.

**Tabla 4.**

*“Tabla de depreciación”.*

Cantidad	Descripción	Fecha	Monto	Vida útil	Monto a depreciar	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2026	Depreciación acumulada
2	Vitrina refrigerante BHS30	01/02/2023	\$ 8,214.69	20.00%	\$1,642.94	\$1,642.94	\$1,642.94	\$1,642.94	\$1,642.94	\$1,642.94	\$8,214.69
2	Homo FTDG10IIE	01/02/2023	\$ 12,039.79	20.00%	\$2,407.96	\$2,407.96	\$2,407.96	\$2,407.96	\$2,407.96	\$2,407.96	\$12,039.79
3	Batidora CP-20	01/02/2023	\$ 4,377.24	20.00%	\$875.45	\$875.45	\$875.45	\$875.45	\$875.45	\$875.45	\$4,377.24
					\$4,926.34	\$4,926.34	\$4,926.34	\$4,926.34	\$4,926.34	\$4,926.34	\$24,631.72

**Fuente:** Elaboración propia.

**Ingresos proyectados.** Se proyecta que para los años 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027 se mantenga en un 10% de aumento.

**Tabla 5.**

*“Proyección de ingresos”.*

LA ORIGINAL

PROYECCION DE INGRESOS

Zona	Incremento	2023	2024	2025	2026	2027
Porcentaje incremental		10%	10%	10%	10%	10%
INGRESOS 2022	96,000.00					
Venta Anual	2023	2024	2025	2026	2027	PROYECTO
TOTAL	\$ 105,600.00	\$ 116,160.00	\$ 127,776.00	\$ 140,553.60	\$ 154,608.96	\$ 644,698.56

**Fuente:** Elaboración propia.

**Gastos proyectados.** Se proyecta que para la mano de obra los gastos aumenten un 30%, y para telefonía e internet, agua potable, energía eléctrica, y la alimentación aumente el 20%.

**Tabla 6.***“Gastos proyectados”.*

RUBROS	%	2023	2024	2025	2026	2027	MONTOS PROYECTADOS
Mano de obra	0.3	11,700.00	15,210.00	19,773.00	25,704.90	33,416.37	105,804.27
Impuestos municipales		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	420.00
Telefonia e internet	0.2	650.00	780.00	936.00	1,123.20	1,347.84	4,837.04
Agua potable	0.2	500.00	600.00	720.00	864.00	1,036.80	3,720.80
Energía electrica	0.2	2,800.00	3,360.00	4,032.00	4,838.40	5,806.08	20,836.48
Depreciaciones		4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	24,631.72
Alquiler		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	35,000.00
Alimentación	0.2	2,340.00	2,808.00	3,369.60	4,043.52	4,852.22	17,413.34
Intereses bancarios		3,929.29	3,300.99	2,557.16	1,676.55	633.99	12,097.98
<b>TOTAL</b>		<b>\$33,929.63</b>	<b>\$38,069.34</b>	<b>\$43,398.11</b>	<b>\$50,260.91</b>	<b>\$59,103.65</b>	<b>\$224,761.63</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

**Costo proyectado.** Se espera que los costos de venta se mantengan en un 60% sobre los ingresos.

**Tabla 7.***“Costos Proyectado”*

COSTOS PROYECTADOS	Porcentaje incremental					
AÑOS		2023	2024	2025	2026	2027
COSTO DE VENTAS	0.60	\$63,360.00	\$69,696.00	\$76,665.60	\$84,332.16	\$92,765.38

<b>Rentabilidad Proyectada</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Ingresos	\$ 105,600.00	\$ 116,160.00	\$ 127,776.00	\$ 140,553.60	\$ 154,608.96
Menos					
Costo de Ventas	\$ 63,360.00	\$ 69,696.00	\$ 76,665.60	\$ 84,332.16	\$ 92,765.38
Gastos de Operación	\$ 30,000.34	\$ 34,768.34	\$ 40,840.94	\$ 48,584.36	\$ 58,469.66
Gasto Financiero	\$ 3,929.29	\$ 3,300.99	\$ 2,557.16	\$ 1,676.55	\$ 633.99
<b>UTILIDADES</b>	<b>\$ 8,310.37</b>	<b>\$ 8,394.66</b>	<b>\$ 7,712.29</b>	<b>\$ 5,960.53</b>	<b>\$ 2,739.94</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.7.7.4.1.1 Estado de resultado proyectado del financiamiento bancario

**"LA ORIGINAL"**  
**ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 01 DE ENERO DEL 2023 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2027**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA )**

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
<b>INGRESOS</b>						
Ventas totales	\$ 105,600.00	\$ 116,160.00	\$ 127,776.00	\$ 140,553.60	\$ 154,608.96	
<b>Menos:</b>						
Costo de ventas	\$ (63,360.00)	\$ (69,696.00)	\$ (76,665.60)	\$ (84,332.16)	\$ (92,765.38)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 42,240.00</b>	<b>\$ 46,464.00</b>	<b>\$ 51,110.40</b>	<b>\$ 56,221.44</b>	<b>\$ 61,843.58</b>	
<b>Menos:</b>						
<b>Gastos de Operación</b>	<b>\$ (30,000.34)</b>	<b>\$ (34,768.34)</b>	<b>\$ (40,840.94)</b>	<b>\$ (48,584.36)</b>	<b>\$ (58,469.66)</b>	
Gastos de administracion	\$ 11,784.00	\$ 15,294.00	\$ 19,857.00	\$ 25,788.90	\$ 33,500.37	
Gastos de venta	\$ 18,216.34	\$ 19,474.34	\$ 20,983.94	\$ 22,795.46	\$ 24,969.29	
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$ 12,239.66</b>	<b>\$ 11,695.66</b>	<b>\$ 10,269.46</b>	<b>\$ 7,637.08</b>	<b>\$ 3,373.93</b>	
<b>Menos:</b>						
Gastos Financieros	\$ (3,929.29)	\$ (3,300.99)	\$ (2,557.16)	\$ (1,676.55)	\$ (633.99)	
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$ 8,310.37</b>	<b>\$ 8,394.66</b>	<b>\$ 7,712.29</b>	<b>\$ 5,960.53</b>	<b>\$ 2,739.94</b>	
<b>Menos:</b>						
Impuesto sobre la renta	\$ 2,077.59	\$ 2,098.67	\$ 1,928.07	\$ 1,788.16	\$ 821.98	
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>\$ 6,232.78</b>	<b>\$ 6,296.00</b>	<b>\$ 5,784.22</b>	<b>\$ 4,172.37</b>	<b>\$ 1,917.96</b>	
INVERSION INICIAL	-\$24,631.72	\$ 6,232.78	\$ 6,296.00	\$ 5,784.22	\$ 4,172.37	\$ 1,917.96
DEPRECIACION		\$ 4,926.34	\$ 4,926.34	\$ 4,926.34	\$ 4,926.34	\$ 4,926.34
PRESTAMO	\$24,631.72	-\$ 3,416.65	-\$ 4,044.95	-\$ 4,788.78	-\$ 5,669.39	-\$ 6,711.95
<b>FLUJO LIBRE PARA EL INVERSIONISTA</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7,742.47</b>	<b>\$ 7,177.39</b>	<b>\$ 5,921.79</b>	<b>\$ 3,429.32</b>	<b>\$ 132.35</b>

F. \_\_\_\_\_

CONTADOR

F. \_\_\_\_\_

PROPIETARIO/DUEÑO

### 3.7.7.4.1.2 Flujo de caja proyectado del financiamiento bancario

#### "LA ORIGINAL

#### FLUJO DE CAJA PROYECTADO DE LOS AÑOS 2023 A 2027

Expresado en Dólares US\$ de los Estados Unidos de América

AÑOS	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>- 24,631.72</b>					
INGRESOS		105,600.00	116,160.00	127,776.00	140,553.60	154,608.96
COSTOS		63,360.00	69,696.00	76,665.60	84,332.16	92,765.38
GASTOS		25,074.00	29,842.00	35,914.60	43,658.02	53,543.31
DEPRECIACION		4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34
VALOR DE RESCATE		-	-	-	-	-
<b>UTILIDAD ANTES DE ISR Y RESERVAS</b>		<b>12,239.66</b>	<b>11,695.66</b>	<b>10,269.46</b>	<b>7,637.08</b>	<b>3,373.93</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		3,059.91	2,923.91	2,567.36	2,291.12	1,012.18
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>9,179.74</b>	<b>8,771.74</b>	<b>7,702.09</b>	<b>5,345.95</b>	<b>2,361.75</b>
+ DEPRECIACION		4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34
<b>TOTAL FLUJO DEL PROYECTO</b>	<b>- 24,631.72</b>	<b>14,106.09</b>	<b>13,698.09</b>	<b>12,628.44</b>	<b>10,272.30</b>	<b>7,288.09</b>
<b>VAN DEL PROYECTO</b>		<b>\$17,820.94</b>				
TASA DE DESCUENTO		12.75%				
<b>TIR DEL PROYECTO</b>		<b>42.80%</b>				
<b>FLUJO DEL INVERSIONISTA</b>						
PAGO DE INTERESES		2,750.50	2,310.70	1,790.01	1,173.58	443.79
PAGO DE CAPITAL	24,631.72	\$3,416.65	\$4,044.95	4,788.78	5,669.39	6,711.95
<b>FLUJO DEL INVERSIONISTA</b>	<b>-</b>	<b>7,938.93</b>	<b>7,342.44</b>	<b>6,049.64</b>	<b>3,429.32</b>	<b>132.35</b>

F. \_\_\_\_\_  
CONTADOR

F. \_\_\_\_\_  
PROPIETARIO/DUEÑO

### 3.7.7.4.1.3 Análisis del VAN y la TIR de un financiamiento bancario

#### VAN del proyecto.

El VAN se calcula sumando los flujos de efectivo descontados en cada año y restando el costo inicial de la inversión:

$$\text{VAN} = \frac{\text{Flujo de Efectivo Año 1}}{(1 + \text{tasa de descuento})^1} + \frac{\text{Flujo de Efectivo Año 2}}{(1 + \text{tasa de descuento})^2} + \frac{\text{Flujo de Efectivo Año 3}}{(1 + \text{tasa de descuento})^3} +$$

$$\frac{\text{Flujo de Efectivo Año 4}}{(1 + \text{tasa de descuento})^4} + \frac{\text{Flujo de Efectivo Año 5}}{(1 + \text{tasa de descuento})^5} - \text{Costo Inicial}$$

$$\text{VAN} = \frac{14,106.09}{(1 + 12.75\%)^1} + \frac{13,698.09}{(1 + 12.75\%)^2} + \frac{12,628.44}{(1 + 12.75\%)^3} + \frac{10,272.30}{(1 + 12.75\%)^4}$$

$$+ \frac{7,288.09}{(1 + 12.75\%)^5} - 24,631.72$$

#### Simplificando los cálculos:

$$\text{VAN} = 12,510.94 + 10,775.24 + 8,810.49 + 6,356.26 + 3,999.73 - 24,631.72$$

$$\text{VAN} = 42,452.65 - 24,631.72$$

$$\text{VAN} = 17,820.94$$

Un VAN positivo en este caso de \$17,820.94 indica que el proyecto genera un retorno que supera el costo de oportunidad de los fondos invertidos. Por lo tanto, un VAN positivo sugiere que el proyecto es rentable.

#### TIR del proyecto:

La TIR es la tasa de rendimiento esperada del proyecto y se calcula encontrando el valor porcentual que iguala el VAN a cero. En este caso, utilizaremos métodos de aproximación para encontrar la TIR.

Usando una hoja de cálculo, encontramos que la TIR aproximada para este proyecto es del 42.80%.

### **Interpretación:**

- El VAN positivo de \$17,820.94 indica que el proyecto es rentable. Cuanto mayor sea el VAN, mayor será el valor creado por el proyecto.
- La TIR del 42.80% indica que el proyecto tiene una tasa de rendimiento del 42.80% durante su vida útil. Esto significa que el proyecto genera un retorno por encima de la tasa de descuento del 12.75%. Cuanto mayor sea la TIR, más atractivo será el proyecto.

En conclusión, el proyecto de inversión en los 2 hornos industriales, 2 vitrinas refrigerantes y 3 batidoras industriales tiene un VAN positivo y una TIR superior a la tasa de descuento. Estos resultados sugieren que se tiene un VAN positivo de \$17,820.94, lo que indica que se espera que genere un valor adicional en comparación con el costo inicial de la inversión. Además, la TIR del 42.80% supera la tasa de descuento del 12.75%, lo que implica que el proyecto tiene un rendimiento por encima de la tasa de oportunidad.

Estos resultados sugieren que el proyecto es rentable y prometedor. El VAN positivo indica que se pueden obtener ganancias netas a lo largo de los tres años del proyecto, mientras que la TIR indica que el rendimiento esperado del proyecto es considerablemente mayor que la tasa de descuento utilizada.

### 3.7.7.4.2. Escenario 2 - Arrendamiento financiero (Leasing)

La pastelería y repostería “La Original” tiene planeado adquirir 2 vitrinas refrigerantes, 2 hornos industriales y 3 batidoras industriales, para el aumento de su producción por medio de un contrato de arrendamiento financiero (Leasing) con opción de compra del 10% del valor del bien, para la adquisición de Propiedad Planta y Equipo se tienen los siguientes términos y condiciones:

<b>Valor del arrendamiento</b>	<b>\$ 24,631.72 (IVA incluido)</b>
<b>Cuota de arrendamiento</b>	\$ 694.38 (más IVA)
<b>Valor residual</b>	\$ 2,463.17
<b>Tasa nominal anual</b>	23%
<b>Tasa de interés mensual</b>	2%
<b>Plazo</b>	5 años
<b>Forma de pago</b>	60 meses (una primera cuota Inicial de \$ 0.00 más 60 cuotas vencidas y sucesivas)

Monto	tasa	tasa con escudo fiscal	peso fuente financiamiento	Tasa ponderada
\$ 24,631.72	23%	17%	100.00%	17.25%
\$ 24,631.72			<b>WACC</b>	<b>17.25%</b>

### Cálculo de depreciación financiera y fiscal

#### Desarrollo:

Costo de adquisición: \$ 24,631.72

Fecha de adquisición: 01/02/2023

Vida Útil Estimada: 7

Valor residual: \$ 0.00

Depreciación anual: \$3,518.82

### Determinación de la depreciación anual

DA= (Precio del costo-valor residual) / (Vida útil)

DA= (24,631.72 -0.00) / (7)

Valor de D. A= \$3,518.82

#### Base contable del importe en Libros

##### CUADRO DE DEPRECIACION 7 AÑOS

AÑOS	DEPRECIACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR EN LIBROS
			\$24,631.72
2023	\$3,518.82	\$3,518.82	\$21,112.90
2024	\$3,518.82	\$7,037.63	\$17,594.08
2025	\$3,518.82	\$10,556.45	\$14,075.27
2026	\$3,518.82	\$14,075.27	\$10,556.45
2027	\$3,518.82	\$17,594.08	\$7,037.63
2028	\$3,518.82	\$21,112.90	\$3,518.82
2029	\$3,518.82	\$24,631.72	\$0.00

#### Base Fiscal

##### CUADRO DE DEPRECIACION 5 AÑOS

AÑOS	DEPRECIACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR EN LIBROS
			\$24,631.72
2023	\$4,926.34	\$4,926.34	\$19,705.37
2024	\$4,926.34	\$9,852.69	\$14,779.03
2025	\$4,926.34	\$14,779.03	\$9,852.69
2026	\$4,926.34	\$19,705.37	\$4,926.34
2027	\$4,926.34	\$24,631.72	\$0.00
2028			
2029			

**Diferencias   30% impuesto diferido   Tipo de diferencia**

	\$	-			
2023	\$	1,407.53	\$	422.26	Imponible
2024	\$	2,815.05	\$	844.52	Imponible
2025	\$	4,222.58	\$	1,266.77	Imponible
2026	\$	5,630.11	\$	1,689.03	Imponible
2027	\$	7,037.63	\$	2,111.29	Imponible
2028	\$	3,518.82	\$	1,055.65	Imponible
2029	\$	0.00	\$	0.00	

**Cálculo de depreciación**

\$24,631.72	\$24,631.72
7	5
\$ 3,518.82	\$ 4,926.34

**Registro de adquisición de activos**

Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>Propiedad, planta y equipo</b>		\$ 21,797.98	
Vitrinas	\$ 7,269.64		
Horno	\$ 10,654.68		
Batidoras	\$ 3,873.66		
<b>IVA crédito fiscal</b>		\$ 2,833.74	
<b>Cuentas por pagar</b>			\$ 24,631.72
V// Adquisición de ppye por \$ 24,631.72			

**Registro de depreciación del primer año**

Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>Gastos por depreciación</b>		\$ 3,518.82	
Depreciación acumulada			\$3,518.82
V// Registro de depreciación del primer año			

**ANALISIS A NIVEL DE IMPUESTOS PARA AÑO 2023**

	Contable	Fiscal		
	\$13,256.67	\$13,256.67		
Depreciación Acelerada		\$ 1,407.53		
	\$13,256.67	\$ 11,849.14		
	\$			
Impuesto 30%	3,977.00	\$ 3,554.74	\$	422.26

Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>Gastos por impuestos</b>		\$ 3,977.00	
Impuestos por pagar			\$ 3,554.74
Pasivo por Impuesto diferido			\$ 422.26
<b>Reconocimiento del pasivo diferido del primer año</b>		\$ 3,977.00	\$ 3,977.00

**LA ORIGINAL**

**PROYECCION DE INGRESOS**

Zona	Incremento	2023	2024	2025	2026	2027
TOTAL CLIENTES		12%	12%	12%	12%	12%
INGRESOS MENSUALES	96,000.00					
Venta Anual	2023	2024	2025	2026	2027	PROYECTO
TOTAL	\$ 107,520.00	\$ 120,422.40	\$ 134,873.09	\$ 151,057.86	\$ 169,184.80	\$ 683,058.15



### 3.7.7.4.2.1 Estado de resultados proyectados del Leasing financiero

**ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 01 DE ENERO DEL 2023 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2027**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA )**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>INGRESOS</b>					
Ventas totales	\$ 107,520.00	\$ 120,422.40	\$ 134,873.09	\$ 151,057.86	\$ 169,184.80
<b>Menos:</b>					
Costo de ventas	\$ (64,512.00)	\$ (72,253.44)	\$ (80,923.85)	\$ (90,634.72)	\$ (101,510.88)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 43,008.00</b>	<b>\$ 48,168.96</b>	<b>\$ 53,949.24</b>	<b>\$ 60,423.14</b>	<b>\$ 67,673.92</b>
<b>Menos:</b>					
<b>Gastos de Operación</b>	<b>\$ (30,686.38)</b>	<b>\$ (35,557.29)</b>	<b>\$ (41,748.23)</b>	<b>\$ (49,627.74)</b>	<b>\$ (59,669.55)</b>
Gastos de administración	\$ 11,784.00	\$ 15,294.00	\$ 19,857.00	\$ 25,788.90	\$ 33,500.37
Gastos de venta	\$ 18,902.38	\$ 20,263.29	\$ 21,891.23	\$ 23,838.84	\$ 26,169.18
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$ 12,321.62</b>	<b>\$ 12,611.67</b>	<b>\$ 12,201.00</b>	<b>\$ 10,795.40</b>	<b>\$ 8,004.37</b>
<b>Menos:</b>					
Amortización de intereses	\$ (5,365.36)	\$ (4,606.16)	\$ (3,652.71)	\$ (2,455.31)	\$ (3,414.70)
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$ 6,956.26</b>	<b>\$ 8,005.51</b>	<b>\$ 8,548.29</b>	<b>\$ 8,340.09</b>	<b>\$ 4,589.67</b>
<b>Menos:</b>					
Impuesto sobre la renta	\$ 1,739.06	\$ 2,001.38	\$ 2,137.07	\$ 2,502.03	\$ 1,376.90
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>\$ 5,217.19</b>	<b>\$ 6,004.13</b>	<b>\$ 6,411.22</b>	<b>\$ 5,838.06</b>	<b>\$ 3,212.77</b>
INVERSION INICIAL	-\$ 31,865.44	\$ 2,950.38	\$ 3,904.54	\$ 4,521.63	\$ 4,320.60
DEPRECIACION		\$ 6,373.09	\$ 6,373.09	\$ 6,373.09	\$ 6,373.09
ARRENDAMIENTO	\$ 31,865.44	\$ 3,838.59	\$ 4,820.75	\$ 6,054.20	\$ 7,603.25
FLUJO LIBRE PARA EL INVERSIOR	\$ -	\$ 13,162.06	\$ 15,098.37	\$ 16,948.92	\$ 18,296.94

F. \_\_\_\_\_

CONTADOR

F. \_\_\_\_\_

PROPIETARIO/DUEÑO

### 3.7.7.4.2.2 Flujo de caja proyectado del leasing financiero

LA ORIGINAL						
FLUJO DE CAJA PROYECTADO DE LOS AÑOS 2023 A 2027						
Expresado en Dólares US\$ de los Estados Unidos de América						
AÑOS	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>- 24,631.72</b>					
INGRESOS		107,520.00	120,422.40	134,873.09	151,057.86	169,184.80
COSTOS		64,512.00	72,253.44	80,923.85	90,634.72	101,510.88
GASTOS		25,760.04	30,630.95	36,821.89	44,701.40	54,743.20
DEPRECIACION		4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34
VALOR DE RESCATE						
<b>UTILIDAD ANTES DE ISR Y RESERVAS</b>		<b>12,321.62</b>	<b>12,611.67</b>	<b>12,201.00</b>	<b>10,795.40</b>	<b>8,004.37</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (25%)		3,080.40	3,152.92	3,050.25	2,698.85	2,001.09
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>9,241.21</b>	<b>9,458.75</b>	<b>9,150.75</b>	<b>8,096.55</b>	<b>6,003.28</b>
+ DEPRECIACION		4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34	4,926.34
<b>TOTAL FLUJO DEL PROYECTO</b>	<b>- 24,631.72</b>	<b>14,167.56</b>	<b>14,385.10</b>	<b>14,077.10</b>	<b>13,022.89</b>	<b>10,929.62</b>
<b>VAN DEL PROYECTO</b>		<b>\$18,471.24</b>				
TASA DE DESCUENTO		17.25%				
<b>TASA INTERNA DE RETORNO</b>		48%				
<b>FLUJO DEL INVERSIONISTA</b>						
PAGO DE INTERESES		3,755.75	3,224.31	2,556.90	1,718.71	2,390.29
CANON DE ARRENDAMIENTO		2,967.20	3,726.40	4,679.85	5,877.25	7,381.03
<b>FLUJO DEL INVERSIONISTA</b>	<b>- 24,631.72</b>	<b>7,444.61</b>	<b>7,434.39</b>	<b>6,840.35</b>	<b>5,426.93</b>	<b>1,158.31</b>

F. \_\_\_\_\_

CONTADOR

F. \_\_\_\_\_

PROPIETARIO/DUEÑO

### 3.7.7.4.2.3 Análisis del VAN y la TIR del leasing financiero.

El VAN positivo de \$18,471.24 indica que el proyecto es rentable, respecto al escenario de arrendamiento financiero (Leasing).

La TIR del 48% indica que el proyecto tiene una tasa de rendimiento del 48% durante su vida útil superior a la tasa de descuento del 17.25%.

### 3.7.7.4.4 Análisis financiero de un financiamiento bancario versus un arrendamiento financiero (Leasing)

Análisis sobre los escenarios de financiamiento por préstamo bancario y arrendamiento financiero (Leasing) según los montos que se presentan a continuación:

<b>Fuente de financiamiento</b>	<b>Inversión Inicial</b>	<b>TIR</b>	<b>Tasa de descuento</b>	<b>VAN</b>
<b>Préstamo bancario</b>	\$ 24,631.72	42.80%	12.75%	\$17,820.94
<b>Arrendamiento financiero (Leasing)</b>	\$ 24,631.72	48%	17.25%	\$18,471.24

El análisis se basa sobre los resultados obtenidos de los dos tipos de fuente de financiamiento los cuales son arrendamiento y prestamos bancario, dentro de los cuales se concluye que para el financiamiento por préstamo se obtiene un VAN positivo que oscila en \$ 17,820.94, lo cual nos indica que es rentable para el inversionista, obteniendo como resultado una TIR de 42.80% esto significa que el proyecto genera un entorno por encima de la tasa de descuento siendo esta de 12.75%

Para el arrendamiento Financiero Leasing nos genera al igual un VAN positivo de \$ 18,471.24 indica que el proyecto es rentable, teniendo como resultado una TIR de 48% lo cual indica que el proyecto tiene una tasa de rendimiento del 48% durante su vida útil siendo superior a la tasa de descuento del 17.25%.

Estos resultados sugieren que el proyecto es rentable y prometedor.

Por lo que se puede considerar para el inversionista es más rentable adquirir la maquinaria por medio de arrendamiento Leasing para el proyecto de inversión de adquisición de Propiedad Planta y Equipo; ya que le es más preferible y le contrae ciertas ventajas como: tasas de interés más bajas, flexibilidad al cancelar, cuenta con una cláusula especial en el contrato ya que al finalizar el plazo se tiene la opción de compra del activo, lo cual es decisión del inversionista comprarla o adquirir un nuevo activo utilizando esa valor como una cuota inicial del nuevo activo a adquirir.

### **3.7.8 Guía de conceptos básicos sobre el desarrollo y el contenido de los estados financieros, para los pequeños y medianos empresarios dedicados a la elaboración y distribución de pastelería y repostería.**

Los estados financieros son informes que proporcionan información financiera sobre la pastelería. A continuación, se presentan algunos conceptos básicos para la elaboración de los estados financieros:

**Estado de situación financiera:** También conocido como balance general es un estado financiero que muestra la situación financiera de la empresa en un momento determinado. Además, muestra los activos, pasivos y patrimonio de la pastelería. Las cuentas a utilizar son las siguientes:

**Activos:**

**1. Efectivo.** Dinero en efectivo y equivalentes de efectivo que la pastelería tiene en su poder.

**2. Cuentas por cobrar.** Dinero que la pastelería espera recibir de sus clientes por la venta de sus productos al crédito

**3. Inventarios:** Bienes que la pastelería tiene en su poder para la venta o para su uso en la producción de bienes.

**4. Propiedad, planta y equipo.** Activos fijos que la pastelería posee y utiliza para sus operaciones, como edificios, maquinaria y equipos.

**Pasivos y patrimonio:**

**1. Cuentas por pagar.** Dinero que la pastelería debe a sus proveedores por la compra de bienes.

**2. Deudas a largo plazo.** Deudas que la pastelería debe pagar en un plazo mayor a un año.

**3. Capital social.** Dinero que los accionistas han invertido en la empresa.

**Estado de resultados.** Es un estado financiero que muestra los ingresos y gastos de la pastelería durante un período de tiempo determinado. También se utiliza para calcular la ganancia o pérdida neta de la empresa. Las cuentas que se utilizan en un Estado de Resultados pueden variar

dependiendo de la empresa y su industria, en este caso para una pastelería, las cuentas más comunes son:

**1. Ingresos por ventas.** Representa el dinero que la pastelería ha ganado por la venta de bienes o servicios durante el período.

**2. Costo de ventas.** Representa el costo directo de los bienes vendidos durante el período.

**3. Gastos de venta.** Incluye los gastos relacionados con la venta de los bienes, como comisiones de venta, publicidad y promoción.

**4. Gastos administrativos.** Incluye los gastos relacionados con la administración de la empresa, como salarios y gastos generales.

**5. Gastos financieros.** Incluye los gastos relacionados con la financiación de la pastelería, como intereses y cargos bancarios.

**6. Otros ingresos y gastos.** Incluye los ingresos y gastos que no están directamente relacionados con las operaciones principales de la pastelería, como ganancias o pérdidas por la venta de activos fijos.

**7. Impuestos sobre la renta.** Representa los impuestos que la empresa debe pagar sobre sus ganancias. En este caso las ganancias son menores a \$150,000 por lo tanto aplica el 25% de impuestos sobre la renta.

**8. Beneficio o pérdida neta.** Representa el resultado final de la pastelería después de deducir todos los ingresos y gastos del período.

**Estado de flujo de caja.** Es un reporte financiero que demuestra cómo se circula el efectivo dentro y fuera de su negocio durante un periodo específico de tiempo.

El flujo de caja es una herramienta importante para las pymes. A continuación, se presentan algunos conceptos básicos que pueden ser útiles para desarrollar un flujo de caja para pymes:

**Ingresos.** Los ingresos son el dinero que la pastelería recibe por la venta de sus productos. Es importante tener en cuenta que los ingresos no son lo mismo que las ganancias, ya que las ganancias se calculan restando los costos de los ingresos.

**Costos.** Los costos son los gastos necesarios para producir y vender los productos. Los costos pueden incluir materiales, mano de obra, alquiler, servicios públicos, entre otros.

**Gastos:** Los gastos son los costos que no están directamente relacionados con la producción o venta de los productos. Los gastos pueden incluir gastos administrativos, publicidad, entre otros.

**Inversiones:** Las inversiones son los gastos que se realizan para adquirir activos fijos, como maquinaria, equipos, edificios, entre otros. Las inversiones pueden tener un impacto significativo en el flujo de caja de la pastelería.

**Cobros.** Los cobros son el dinero que la pastelería recibe de sus clientes por la venta de sus productos o servicios. Es importante tener en cuenta que los cobros no siempre se reciben en el momento de la venta, por lo que es importante considerar los plazos de pago.

**Pagos.** Los pagos son el dinero que la pastelería paga a sus proveedores, empleados y otros gastos. Es importante tener en cuenta que los pagos no siempre se realizan en el momento de la compra, por lo que es importante considerar los plazos de pago.

**Saldo de caja:** El saldo de caja es el dinero que la pastelería tiene disponible en un momento determinado. El saldo de caja se calcula restando los pagos de los cobros y otros ingresos.

### **3.7.9 Lineamientos para la elaboración de los estados financieros**

#### **Elaboración de un estado de situación financiera:**

1. Identifica los activos de la empresa: los activos son los bienes y derechos que posee la empresa, como efectivo, cuentas por cobrar, inventarios, maquinarias, entre otros.

**2. Clasifica los activos según su liquidez:** los activos se clasifican en corrientes y no corrientes. Los activos corrientes son aquellos que se espera que se conviertan en efectivo en el corto plazo, mientras que los no corrientes son aquellos que se espera que se conviertan en efectivo en el largo plazo.

**3. Identifica las obligaciones de la empresa:** las obligaciones son las deudas y compromisos que tiene la empresa, como cuentas por pagar, préstamos bancarios, impuestos por pagar, entre otros.

**4. Clasifica las obligaciones según su vencimiento:** las obligaciones se clasifican en corrientes y no corrientes. Las obligaciones corrientes son aquellas que se espera que se paguen en el corto plazo, mientras que las no corrientes son aquellas que se espera que se paguen en el largo plazo.

**5. Identifica el patrimonio de la empresa:** el patrimonio es la diferencia entre los activos y las obligaciones de la empresa, y representa el valor de la empresa para sus propietarios.

**6. Presenta la información en un formato de Estado de Situación Financiera:** se presenta en un formato de dos columnas, donde se muestran los activos en una columna y las obligaciones y el patrimonio en la otra columna.

#### **Elaboración de un estado de resultados:**

**1. Identifica los ingresos de la empresa:** los ingresos son los recursos que la empresa ha obtenido por la venta de bienes o servicios durante el período.

**2. Identifica los costos de ventas:** los costos de ventas son los costos directos asociados con la producción o adquisición de los bienes vendidos durante el período.

**3. Identifica los gastos de venta y administrativos:** los gastos de venta y administrativos son los gastos relacionados con la venta y administración de la empresa, como salarios, publicidad, alquileres, entre otros.

**4. Identifica los gastos financieros:** los gastos financieros son los gastos relacionados con la financiación de la empresa, como intereses y cargos bancarios.

**5. Identifica otros ingresos y gastos:** los otros ingresos y gastos son aquellos que no están directamente relacionados con las operaciones principales de la empresa, como ganancias o pérdidas por la venta de activos fijos.

**6. Calcula el beneficio o pérdida neta:** el beneficio o pérdida neta se calcula restando los costos y gastos de los ingresos de la empresa.

**7. Presenta la información en un formato de Estado de Resultados:** se presenta en un formato de una sola columna, donde se muestran los ingresos en la parte superior, seguidos de los costos y gastos, y finalmente el beneficio o pérdida neta en la parte inferior.

### **Elaboración de un estado de flujo de caja:**

Para realizar estados de flujo de caja se deben de tomar en cuenta los siguientes pasos:

**1. Identificar los flujos de efectivo:** El primer paso para realizar un estado de flujo de caja es identificar los flujos de efectivo de la pastelería. Esto incluye los cobros a clientes, los pagos a proveedores, los pagos de salarios, los pagos de impuestos, los pagos de intereses y otros flujos de efectivo.

**2. Clasificar los flujos de efectivo:** Una vez que se han identificado los flujos de efectivo, es importante clasificarlos en categorías. Las categorías comunes incluyen flujos de efectivo de operaciones, flujos de efectivo de inversión y flujos de efectivo de financiamiento.

**3. Calcular el flujo de efectivo neto:** Después de clasificar los flujos de efectivo, se debe calcular el flujo de efectivo neto. El flujo de efectivo neto es la diferencia entre los flujos de efectivo de entrada y salida.

**4. Preparar el estado de flujo de caja:** Una vez que se ha calculado el flujo de efectivo neto, se puede preparar el estado de flujo de caja. El estado de flujo de caja debe incluir una sección para cada categoría de flujo de efectivo, así como una sección para el flujo de efectivo neto

**5. Revisar y analizar el estado de flujo de caja:** Después de preparar el estado de flujo de caja, es importante revisarlo y analizarlo. El análisis del estado de flujo de caja puede ayudar a identificar problemas de liquidez y a tomar decisiones informadas sobre la gestión del efectivo.

Es importante tener en cuenta que el estado de flujo de caja debe ser preciso y completo para ello es importante utilizar información financiera actualizada y revisar cuidadosamente los cálculos. Además, es importante asegurarse de que el estado de flujo de caja sea completo, incluyendo todos los flujos de efectivo relevantes para la empresa.

### 3.7.10 Calculo de tabla de amortización

#### **Tabla 8.**

*“Tabla de amortización de préstamos”*

			<b>Adquisición de préstamo</b>
Prestamo:	24,631.72		10/01/2023
Plazo:	5 años	meses 60	
Interes:	17% anual		
Cuota:	\$612.16		

<b>Periodo en meses</b>	<b>capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Cuota</b>	<b>Saldo</b>
<b>Saldo inicial</b>				24,631.72
<b>1</b>	\$263.21	\$348.95	\$612.16	\$24,368.51
<b>2</b>	\$266.94	\$345.22	\$612.16	\$24,101.56
<b>3</b>	\$270.72	\$341.44	\$612.16	\$23,830.84
<b>4</b>	\$274.56	\$337.60	\$612.16	\$23,556.28
<b>5</b>	\$278.45	\$333.71	\$612.16	\$23,277.84
<b>6</b>	\$282.39	\$329.77	\$612.16	\$22,995.44
<b>7</b>	\$286.39	\$325.77	\$612.16	\$22,709.05
<b>8</b>	\$290.45	\$321.71	\$612.16	\$22,418.60
<b>9</b>	\$294.56	\$317.60	\$612.16	\$22,124.04
<b>10</b>	\$298.74	\$313.42	\$612.16	\$21,825.30
<b>11</b>	\$302.97	\$309.19	\$612.16	\$21,522.33
<b>12</b>	\$307.26	\$304.90	\$612.16	\$21,215.07
<b>13</b>	\$311.61	\$300.55	\$612.16	\$20,903.45
<b>14</b>	\$316.03	\$296.13	\$612.16	\$20,587.42
<b>15</b>	\$320.51	\$291.66	\$612.16	\$20,266.92
<b>16</b>	\$325.05	\$287.11	\$612.16	\$19,941.87
<b>17</b>	\$329.65	\$282.51	\$612.16	\$19,612.22
<b>18</b>	\$334.32	\$277.84	\$612.16	\$19,277.89
<b>19</b>	\$339.06	\$273.10	\$612.16	\$18,938.84
<b>20</b>	\$343.86	\$268.30	\$612.16	\$18,594.97
<b>21</b>	\$348.73	\$263.43	\$612.16	\$18,246.24
<b>22</b>	\$353.67	\$258.49	\$612.16	\$17,892.57
<b>23</b>	\$358.68	\$253.48	\$612.16	\$17,533.89
<b>24</b>	\$363.76	\$248.40	\$612.16	\$17,170.12
<b>25</b>	\$368.92	\$243.24	\$612.16	\$16,801.20
<b>26</b>	\$374.14	\$238.02	\$612.16	\$16,427.06
<b>27</b>	\$379.44	\$232.72	\$612.16	\$16,047.61
<b>28</b>	\$384.82	\$227.34	\$612.16	\$15,662.79
<b>29</b>	\$390.27	\$221.89	\$612.16	\$15,272.52
<b>30</b>	\$395.80	\$216.36	\$612.16	\$14,876.72
<b>31</b>	\$401.41	\$210.75	\$612.16	\$14,475.31
<b>32</b>	\$407.09	\$205.07	\$612.16	\$14,068.22
<b>33</b>	\$412.86	\$199.30	\$612.16	\$13,655.35
<b>34</b>	\$418.71	\$193.45	\$612.16	\$13,236.64
<b>35</b>	\$424.64	\$187.52	\$612.16	\$12,812.00
<b>36</b>	\$430.66	\$181.50	\$612.16	\$12,381.34
<b>37</b>	\$436.76	\$175.40	\$612.16	\$11,944.58
<b>38</b>	\$442.95	\$169.21	\$612.16	\$11,501.64
<b>39</b>	\$449.22	\$162.94	\$612.16	\$11,052.42
<b>40</b>	\$455.59	\$156.58	\$612.16	\$10,596.83
<b>41</b>	\$462.04	\$150.12	\$612.16	\$10,134.79

42	\$468.59	\$143.58	\$612.16	\$9,666.20
43	\$475.22	\$136.94	\$612.16	\$9,190.98
44	\$481.96	\$130.21	\$612.16	\$8,709.02
45	\$488.78	\$123.38	\$612.16	\$8,220.24
46	\$495.71	\$116.45	\$612.16	\$7,724.53
47	\$502.73	\$109.43	\$612.16	\$7,221.80
48	\$509.85	\$102.31	\$612.16	\$6,711.95
49	\$517.08	\$95.09	\$612.16	\$6,194.87
50	\$524.40	\$87.76	\$612.16	\$5,670.47
51	\$531.83	\$80.33	\$612.16	\$5,138.64
52	\$539.36	\$72.80	\$612.16	\$4,599.28
53	\$547.01	\$65.16	\$612.16	\$4,052.27
54	\$554.75	\$57.41	\$612.16	\$3,497.52
55	\$562.61	\$49.55	\$612.16	\$2,934.90
56	\$570.58	\$41.58	\$612.16	\$2,364.32
57	\$578.67	\$33.49	\$612.16	\$1,785.65
58	\$586.86	\$25.30	\$612.16	\$1,198.79
59	\$595.18	\$16.98	\$612.16	\$603.61
60	\$603.61	\$8.55	\$612.16	\$0.00

**RESUMEN:**

Fecha	Periodo	Pago capital	Pago interés	Total cuota	Saldo
2023	12	\$3,416.65			-
			3,929.29	7,345.94	7,345.94
2024	12	\$4,044.95			-
			3,300.99	7,345.94	14,691.88
2025	12	4,788.78	2,557.16	7,345.94	-
2026	12	5,669.39	1,676.55	7,345.94	-
2027	12	6,711.95	633.99	7,345.94	-
					36,729.70

**Fuente:** Elaboración propia.

**Tabla 9.***“Tabla de amortización de leasing”*

Valor de arrendamiento: 24,631.72

Plazo: 5 años (60 meses)

Tasa de interés nominal: 23% anual

Tasa de interés mensual: 2%

Cuota: \$694.38

Valor de opción de compra: \$2,463.17

periodo	pago cuota	pago intereses	Amortización	Saldo
<b>Saldo inicial</b>				24,631.72
1	\$694.38	\$472.11	\$222.27	\$24,409.45
2	\$694.38	\$467.85	\$226.53	\$24,182.91
3	\$694.38	\$463.51	\$230.87	\$23,952.04
4	\$694.38	\$459.08	\$235.30	\$23,716.74
5	\$694.38	\$454.57	\$239.81	\$23,476.93
6	\$694.38	\$449.97	\$244.41	\$23,232.53
7	\$694.38	\$445.29	\$249.09	\$22,983.44
8	\$694.38	\$440.52	\$253.86	\$22,729.57
9	\$694.38	\$435.65	\$258.73	\$22,470.84
10	\$694.38	\$430.69	\$263.69	\$22,207.16
11	\$694.38	\$425.64	\$268.74	\$21,938.41
12	\$694.38	\$420.49	\$273.89	\$21,664.52
13	\$694.38	\$415.24	\$279.14	\$21,385.38
14	\$694.38	\$409.89	\$284.49	\$21,100.88
15	\$694.38	\$404.43	\$289.95	\$20,810.94
16	\$694.38	\$398.88	\$295.50	\$20,515.43
17	\$694.38	\$393.21	\$301.17	\$20,214.27
18	\$694.38	\$387.44	\$306.94	\$19,907.33

19	\$694.38	\$381.56	\$312.82	\$19,594.50
20	\$694.38	\$375.56	\$318.82	\$19,275.69
21	\$694.38	\$369.45	\$324.93	\$18,950.76
22	\$694.38	\$363.22	\$331.16	\$18,619.60
23	\$694.38	\$356.88	\$337.50	\$18,282.10
24	\$694.38	\$350.41	\$343.97	\$17,938.12
25	\$694.38	\$343.81	\$350.57	\$17,587.56
26	\$694.38	\$337.09	\$357.28	\$17,230.27
27	\$694.38	\$330.25	\$364.13	\$16,866.14
28	\$694.38	\$323.27	\$371.11	\$16,495.03
29	\$694.38	\$316.15	\$378.23	\$16,116.80
30	\$694.38	\$308.91	\$385.47	\$15,731.33
31	\$694.38	\$301.52	\$392.86	\$15,338.46
32	\$694.38	\$293.99	\$400.39	\$14,938.07
33	\$694.38	\$286.31	\$408.07	\$14,530.01
34	\$694.38	\$278.49	\$415.89	\$14,114.12
35	\$694.38	\$270.52	\$423.86	\$13,690.26
36	\$694.38	\$262.40	\$431.98	\$13,258.28
37	\$694.38	\$254.12	\$440.26	\$12,818.01
38	\$694.38	\$245.68	\$448.70	\$12,369.31
39	\$694.38	\$237.08	\$457.30	\$11,912.01
40	\$694.38	\$228.31	\$466.07	\$11,445.94
41	\$694.38	\$219.38	\$475.00	\$10,970.94
42	\$694.38	\$210.28	\$484.10	\$10,486.84
43	\$694.38	\$201.00	\$493.38	\$9,993.46
44	\$694.38	\$191.54	\$502.84	\$9,490.62
45	\$694.38	\$181.90	\$512.48	\$8,978.15
46	\$694.38	\$172.08	\$522.30	\$8,455.85
47	\$694.38	\$162.07	\$532.31	\$7,923.54
48	\$694.38	\$151.87	\$542.51	\$7,381.03
49	\$694.38	\$141.47	\$552.91	\$6,828.12
50	\$694.38	\$130.87	\$563.51	\$6,264.61
51	\$694.38	\$120.07	\$574.31	\$5,690.30
52	\$694.38	\$109.06	\$585.32	\$5,104.98
53	\$694.38	\$97.85	\$596.53	\$4,508.45
54	\$694.38	\$86.41	\$607.97	\$3,900.48
55	\$694.38	\$74.76	\$619.62	\$3,280.86
56	\$694.38	\$62.88	\$631.50	\$2,649.37
57	\$694.38	\$50.78	\$643.60	\$2,005.76
58	\$694.38	\$38.44	\$655.94	\$1,349.83
59	\$694.38	\$25.87	\$668.51	\$681.32
60	\$3,157.55	\$2,476.23	\$681.32	-\$0.00

**RESUMEN:**

Fecha	Periodo	Pago cuota	Pago interés	Amortización	Saldo
2023	12	\$8,332.56	5,365.36	\$2,967.20	21,664.52
2024	12	\$8,332.56	4,606.16	\$3,726.40	17,938.12
2025	12	8,332.56	3,652.71	\$4,679.85	13,258.28
2026	12	8,332.56	2,455.31	\$5,877.25	7,381.03
<u>2027</u>	<u>12</u>	<u>10,795.73</u>	<u>3,414.70</u>	<u>\$7,381.03</u>	<u>-</u>
			19,494.24	\$24,631.72	

Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>Cuentas por pagar</b>		\$ 222.27	
<b>Amortización por intereses</b>		\$ 472.11	
<b>Bancos</b>			\$ 694.38
V// Pago de cuota del primer mes			

**3.7.11 Análisis de las diferentes fuentes de financiamiento para la obtención de crédito****Fuentes de financiamiento**

Existen diferentes tipos de financiamientos a los cuales se puede recurrir al momento de una inversión, así mismo en los últimos años se han encontrado nuevas modalidades para solicitar un préstamo, las cuales son:

- ✓ **Financiamiento propio:** se refiere a los recursos que provienen de los propios dueños o accionistas de la empresa.
- ✓ **Financiamiento bancario:** se trata de préstamos o créditos que se obtienen de instituciones financieras, como bancos, para financiar el proyecto.

✓ **Financiamiento de proveedores:** se refiere a la posibilidad de obtener crédito de los proveedores para adquirir los insumos o materiales necesarios para el proyecto.

✓ **Financiamiento de capital de riesgo:** se trata de inversores que aportan capital a cambio de una participación en la empresa y que buscan obtener una rentabilidad a largo plazo.

✓ **Financiamiento de fondos públicos:** se trata de recursos que provienen de organismos públicos, como el gobierno, para financiar proyectos que tengan un impacto social o económico.

✓ **Financiamiento de crowdfunding:** se refiere a la posibilidad de obtener financiamiento a través de plataformas de crowdfunding, donde se busca el apoyo de un gran número de personas para financiar el proyecto.

✓ **Arrendamiento financiero:** También conocido como leasing, el arrendamiento financiero implica alquilar activos (como maquinarias o equipos) a largo plazo con la opción de compra al final del período de arrendamiento. Esto permite a la empresa utilizar los activos sin necesidad de comprarlos de inmediato, liberando capital para otros fines.

En este trabajo se solicitará un préstamo bancario de una entidad financiera con la finalidad de adquirir la maquinaria necesaria para la labor de las actividades.

Las entidades financieras ofrecen apoyo a PYMES, brindando financiamiento, programas, asistencias y reconocimientos a las PYMES que desean hacer crecer sus empresas.

Existen diferentes instituciones financieras los cuales ofrecen amplia gama de productos y servicios financieros, con tasa de intereses competitivos y plazos flexibles, incluyendo cuentas de ahorro, cheques, tarjetas de crédito, entre otros, dedicadas a las PYMES.

**Algunas de estas son:**

- Banco Hipotecario
- Banco de América Central
- Banco Agrícola
- Banco Cuscatlán
- Banco Davivienda
- Banco Promerica
- Cooperativa de ahorro y crédito
- Sistema Fedecredito

También se pueden considerar instituciones financieras que ofrecen financiamiento a pymes para proyectos de inversión y capital de trabajo, los cuales ofrecen tasas de interés competitivas y plazos flexibles, así mismo ofrecen garantías para préstamos, reduciendo riesgo a los prestamistas, como otro tipo de apoyo consideran el dar asistencia técnica. **Algunas de estas son:**

- BANDESAL
- FONDEPRO
- FOGAPYME

- PROSAP

### 3.7.12 Criterios y requisitos para la gestión de un financiamiento

#### **Criterios y requisitos para la gestión de un financiamiento para un proyecto de inversión en PPYE**

Los criterios y requisitos pueden variar con respecto a la institución financiera o prestamista. Sin embargo, es importante destacar algunos de los criterios más importantes:

**Perfil crediticio:** La mayoría de las instituciones financieras revisan el historial crediticio del solicitante para evaluar su capacidad de pago y su nivel de riesgo crediticio.

**Flujo de caja:** Las instituciones financieras también suelen evaluar el flujo de caja del solicitante para determinar su capacidad de pago y su nivel de riesgo crediticio.

**Estados financieros:** Presentación de documentos financieros que reflejen los movimientos de la empresa.

**Estados de cuenta bancarios:** Para consultar el historial crediticio de la empresa.

**Cotización:** Presentar cotización del equipo que se desea adquirir.

**Perfil del negocio:** Es común que se solicite un perfil de negocio que incluya información sobre la empresa, su modelo de negocio, su mercado objetivo, su competencia, sus proyecciones financieras, entre otros aspectos relevantes.

**Garantías:** Algunas instituciones financieras pueden solicitar garantías para respaldar el préstamo, como bienes inmuebles, maquinaria, vehículos, entre otros.

**Fiador:** En algunos casos, los prestamistas pueden requerir un fiador para otorgar un préstamo, especialmente si el deudor principal no tiene un historial crediticio sólido o si el préstamo es de alto riesgo.

**Documentación legal:** Es común que se solicite documentación legal, como el registro de la empresa, los estados financieros, las declaraciones de impuestos, entre otros documentos relevantes.

### **Recomendaciones para mejorar el acceso a un crédito**

**Mantener un buen historial crediticio:** Es importante que la pyme posea un buen historial crediticio, ya que esto demuestra que es una empresa confiable y responsable en el pago de sus deudas.

**Crear un perfil de negocios sólido:** Un perfil de negocios bien estructurado y detallado puede ayudar a los prestamistas a entender mejor la empresa y sus necesidades de financiamiento.

**Finanzas organizadas:** mantener un control de las finanzas y mantenerlas actualizadas, para una mayor precisión en los ingresos y gastos, ayudando a mantener un presupuesto claro.

**Investigar diferentes opciones de financiamiento:** No se debe limitar a un solo prestamista o tipo de financiamiento. Se debe explorar diferentes opciones, como préstamos

bancarios, financiamiento colectivo o capital de riesgo. Así también comparación de tasas de interés y los términos para el crédito.

**Responder correctamente la solicitud de crédito:** Se debe tener toda la documentación necesaria y estar preparado para responder preguntas sobre la empresa y sus finanzas.

**Formalizar la Pyme:** Se considera una obligación el registrarse, esto contribuye a generar una inclusión económica, ambiental y social de la empresa en los mercados, con el fin de aumentar productividad, acceder a un sistema financiero y ser sostenibles.

**Asesoría financiera:** buscar asesoramiento a un profesional o en organizaciones especializadas en apoyo a PYMES.

**Costo-beneficio:** Realizar un análisis costo beneficio al momento de tomar la decisión para invertir en herramientas o maquinaria.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Como resultado del trabajo de investigación se concluye que:

El análisis financiero se considera una fuente valiosa de información que contribuye en la toma de decisiones en una empresa, sin embargo, a veces es rutinario utilizar los métodos tradicionales olvidándose de considerar aspectos relacionados con el entorno de la institución.

Las razones financieras permiten analizar y evaluar la salud financiera de la empresa, no obstante es significativo tener en cuenta que las razones financieras deben ser utilizadas en conjunto con otras herramientas y análisis.

Para realizar un proyecto de inversión es fundamental que una empresa tenga conocimiento sobre cómo realizar un análisis financiero, hacer una evaluación interna para proporcionar una visión y clara viabilidad y rentabilidad del proyecto, así como minimizar riesgos.

El personal no se encuentra capacitado para realizar una evaluación financiera de la empresa, esto no permite un cálculo certero y lo que se pueda esperar del proyecto en el futuro, no existen las herramientas adecuadas para realizar un análisis que permita conocer las variaciones y porcentajes de rendimiento.

Los riesgos que se le presentan a la PYME durante un proyecto de inversión radican en la capacidad de la empresa para cumplir con los pagos de intereses y capital en el tiempo acordado. Así mismo los requisitos, tasas y condiciones que se deben cumplir. También un leasing financiero puede implicar un riesgo al depender de un activo que no es de propiedad.

Una adecuada aplicación del VAN y la TIR permite evaluar que tan viable y rentable puede ser el proyecto de inversión y en cuanto tiempo puede recuperarse, sin embargo, es importante conocer qué tipo de financiamiento conviene más invertir.

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda realizar un análisis de entorno para evaluar y mitigar los impactos negativos, así mismo se pueden poner en práctica análisis comparativos, mantenerse al tanto de los cambios en el entorno empresarial y financieros lo cual permitirá evaluar riesgos, identificar áreas de mejoras y crecimiento.

Se recomienda monitorear constantemente las razones financieras claves que muestren tendencias y cambios, lo cual permitirá tomar medidas preventivas y correctivas.

Se sugiere contar con personas especializadas en finanzas y consultar con asesores externos que brinden asesoramiento con experiencia, además se recomienda actualizarse a condiciones cambiantes. Lo cual se pretende que garantice una evaluación más precisa y detallada de los aspectos financieros, para aumentar posibilidades de éxito y rentabilidad.

Se recomienda proporcionar a los empleados las habilidades y conocimientos necesarios para evaluar salud financiera, identificar oportunidades de crecimiento y tomar decisiones acertadas, utilizando herramientas técnicas e interpretar estados financieros para evaluar la rentabilidad del proyecto. Capacitando al personal en materia de finanzas.

La elección entre financiamiento bancario y leasing debe depender de las necesidades y circunstancias específicas de la empresa. Por lo tanto se recomienda evaluar y comparar tanto los riesgos como los beneficios antes de tomar una decisión.

Se recomienda realizar un análisis de proyectos de inversión de adquisición de propiedad, planta y equipo por medio de un financiamiento bancario y un leasing financiero.

## BIBLIOGRAFIA

Aguirre, M. F. (2021, marzo 3). 17 indicadores financieros: fórmulas, ejemplos e interpretación. [appvizer.es](http://appvizer.es); Appvizer.

Barreto Granda, N. B. (2020). *Análisis Financiero: factor sustancial para la toma de decisiones en una empresa del sector* .

Calderón, G. (2019). *Euston*. Obtenido de <https://www.euston96.com/analisis-financiero/>

*Esan*. (11 de Agosto de 2015). Obtenido de <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/cinco-tecnicas-de-analisis-economico-financiero-para-las-empresas>

EstudioSC: Financiamiento de la MYPE en El Salvador. (2020, julio 10). Sitio Oficial SC.(De las pequeñas y medianas empresas: el caso de El Salvador, s/f) de las pequeñas y medianas empresas: el caso de El Salvador, I. a. la I. (s/f).

Gomez, M. d. (2010). Presupuesto de Inversiones. En M. d. Gomez. San Salvador.

Puga Muñoz, M. (2019). *accioneduca.com*. Obtenido de [http://accioneduca.org/admin/archivos/clases/material/valor-actual-neto-y-tasa-interna-de-retorno-van-y-tir\\_1563977885.pdf](http://accioneduca.org/admin/archivos/clases/material/valor-actual-neto-y-tasa-interna-de-retorno-van-y-tir_1563977885.pdf)

Reyes Rivera, K. A., Barahona Lobos, G. R., & Cuella Torres, E. A. (octubre de 2013). Técnicas de evaluación financiera para la obtención de financiamiento, aplicables a las pequeñas empresas que se dedican a la fabricación y distribución de pastelería. *Técnicas de evaluación para la obtención de financiamiento*. San Salvador, El Salvador: Tesis.

Urbina, G. (2010). *Evaluación de proyectos*. McGraw-Hill.

Superintendencia del Sistema Financiero (09/11/2021). Tasas de interés comisiones y recargos.

ssf.Gob.sv.

# ANEXOS

**Anexo 1. Entrevistas**

**Anexo 2. Ficha Bibliográfica**

**Anexo 3. Cotización de precios**

**Anexo 4. Matriz de Congruencia**

**Anexo 5. Tasa de Interés Regulada por la SSF**

*Entrevista 1. Dueña de la pastelería.*



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



**“ENTREVISTA SOBRE ANÁLISIS FINANCIERO DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES DEDICADAS A LA ELABORACIÓN DE PASTELERÍA Y REPOSTERÍA EN EL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR**

- 1. ¿Cómo surgió la idea de empezar operaciones en su empresa, cuáles han sido los mayores desafíos y cuántos años lleva como negocio en marcha?**

R// La idea surgió al observar el negocio de su papá, en año de pandemia al ver que en su trabajo no era rentable decidió emprender; así mismo tuvo la idea al realizar un trabajo de investigación de la universidad.

Sus mayores desafíos fueron en pandemia se estuvo a puerta cerrada por tres meses, lo que se tomó como iniciativa prestar servicio a domicilio solo en zonas aledañas, como negocio en marcha se tiene 3 años y medio comenzando actividades en la fecha 8 de febrero de 2020.

**2. ¿Cuál es su rol como propietario de la empresa y cuáles son sus objetivos y expectativas en relación con la adquisición de propiedad, planta y equipo?**

R// Desde administrar la pastelería, realizar análisis de ventas y gastos, realizar compras, elaboración de pasteles y manejo de redes sociales (marketing).

Objetivos: Uno de mis objetivos es poder crecer, poder tener producción ampliada, lugar donde pueda producir, adquirir hornos, cámaras de refrigeración, utensilios de pastelería.

Expectativas: Que el negocio funcione, pueda tener mayor distribución de pasteles y pueda colocar otra sucursal, crecer a mediana empresa.

**3. ¿Cuál considera que es la importancia de la adquisición de propiedad, planta y equipo para el crecimiento y desarrollo de su empresa?**

R// Se considera con importancia alta ya que genera facilidad al elaborar el producto, adquiriendo nuevos equipos se puede crear nuevos productos y obtener mayores ventas.

**4. ¿Qué factores considera al evaluar la viabilidad financiera de un proyecto de inversión en propiedad, planta y equipo?**

R// 1. Si el equipo que se va a comprar tiene buen funcionamiento.

2. Duración del equipo batidora 7 u 8 años. 15 a 20 años.

3. Compraría usada o nuevo, buscando que sea más económico.

4. Ubicación nueva que sea más céntrica.

**5. Según su criterio, ¿cuáles son los principales beneficios y riesgos relacionados con la adquisición de propiedad, planta y equipo en su pastelería?**

R// Beneficios: aumento de ventas, facilidad de crear producto y tener más empleados.

Riesgos: El hecho de invertir y no tener resultados esperados, debido a mala manipulación, así también como la competencia en zona aledaña.

**6. ¿De qué manera se lleva a cabo la evaluación del impacto financiero que tendrá al adquirir propiedad, planta y equipo utilizando los estados financieros y en especial el flujo de efectivo de la empresa?**

R//No manejamos estados financieros, pero cada año presentamos un control de ingresos y gastos a la alcaldía.

**7. ¿Cuáles son los criterios que utilizan para evaluar las opciones de financiamiento disponibles para la adquisición de propiedad, planta y equipo?**

R// Para la inversión inicial del negocio yo evalúe la **tasa de interés**, los plazos, cuando es un empleado la tasa de interés es más baja (9% al 14%), para los empresarios la tasa de interés es mayor (18% al 20%).

También realice un préstamo para inversión en PPYE recurriendo a un crédito en Caja de Crédito para la compra de cámaras refrigerantes, vitrinas lo cual la tasa de interés era de 17% a 18%. También me pidieron como requisito un fiador e ingresos arriba de \$1,000.00, como también realizaron una inspección.

**8. ¿Quién lleva a cabo la evaluación de las diferentes alternativas de financiamiento previo a decidir sobre la adquisición de propiedad, planta y equipo?**

R// La dueña de la pastelería.

**9. ¿De qué manera estableció el monto de su inversión en propiedad, planta y equipo al momento de iniciar la actividad de su empresa?**

R// Elaboro una lista de las cosas que se necesita, comparación de precios de equipos nuevos y usados, también se evaluó que le convenía. Realizo un presupuesto, evaluó los gastos que podía tener en la producción para los primeros 2 meses.

**10. ¿Qué proyecciones financieras y análisis realiza para evaluar la rentabilidad y el retorno de la inversión en el proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?**

R// A inicios del año los ingredientes de pasteles aumentaron los precios debido a esto nosotros innovamos sacando nuevo producto y aumentando el precio, también se comparan los precios con la competencia, si han tenido rentabilidad.

Con respecto a las competencias los precios son similares.

**11. ¿Cómo se evalúa el riesgo financiero asociado a la inversión en propiedad, planta y equipo y qué medidas se toman para mitigarlo?**

R// Observar que los equipos al invertir tengan buen estado para poder invertir en ellas y que éstas tengan una vida útil mayor a 15 años.

1. Cámaras refrigerantes le dan mantenimiento cada 2 o 3 meses para ver el estado en que se encuentra.

2. Cambiar la propiedad, planta y equipo una vez cumplido su vida útil.

**12. ¿Qué tipo de formación o apoyo técnico ha recibido en cuanto a los proyectos de inversión relacionados con la propiedad, planta y equipo, para personas que se dedican a la producción de pastelería y repostería?**

R// Capacitaciones en el área de manejo de gastos en el rubro de la pastelería, estudio en Universidad.

## *Entrevista 2. Asesor de crédito*



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



### **“ENTREVISTA SOBRE ANÁLISIS FINANCIERO DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES DEDICADAS A LA ELABORACIÓN DE PASTELERÍA Y REPOSTERÍA EN EL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR”**

**1. ¿Cuál es su función como asesor en la entidad financiera y cuál es su experiencia en la evaluación de proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo para empresas de pastelería y repostería?** La función como asesor comienza desde administrar una cartera de clientes con un portafolio de 60 como cantidad máximo de lo cual existen diferentes tipos de sectores como servicio, producción comercio, transporte, etc., también se gestiona a los clientes que se atrasan con los pagos de sus cuotas, y según su experiencia evalúa la parte financiera como los estados de cuenta, cierres contables, y pago de intereses determinados en cierto periodo.

**2. ¿Qué aspectos financieros y no financieros considera al evaluar la viabilidad de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo para una empresa de pastelería y repostería?** En lo financiero se evalúa, la capacidad de pago del cliente, proyecciones de flujos de efectivo, evaluar la garantía según investigación realizada, y considerar que en lo que se va a

invertir genere ingresos, en los no financieros valora realizando una investigación del cliente en la superintendencia del sistema financiero, consultando a Infored (Agencia de información de datos de clientes como lo regula la Ley Historial crediticio), como también el tipo de actividad del cliente, ubicación del local, experiencia del cliente lo cual se requiere que tenga 2 años mínimo de conocer el movimiento operacional del negocio en marcha.

**3. ¿Cuáles son los requisitos y criterios que la entidad financiera utiliza para evaluar la solicitud de financiamiento de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?**

Como entidad se solicita de ciertos requisitos para la evaluación de solicitud del crédito como, documentación personal, documentos de garantía, estados financieros, nivel de ventas del último año, ventas proyectadas, los registros que se declaran o no por alguna circunstancia, flujo de efectivo, perfil crediticio de la entidad, el tipo de maquinaria que se desea adquirir como propiedad, planta y equipo para el desarrollo de sus actividades, su depreciación acumulada (en caso de que desee adquirir un equipo usado) lo que necesitara evaluar cuantos años de depreciación posee el equipo, el nivel de deuda que posee, entre otros, y también se analizan algunos criterios que suman a la importancia de la evaluación del crédito como, cuántos años tiene de poseer el negocio, la cantidad de empleados con los que cuenta para la elaboración de sus operaciones, el detalle de las obligaciones fiscales como pago de IVA, pago a cuenta mensual como también renta anual, un fiador, entre otros.

Adicional si es un cliente nuevo el requisito es que tenga tres años mínimos de operar y presente sus estados financieros, de la misma forma la realización y presentación de declaraciones de IVA, para criterios de evaluación.

4. **¿Qué herramientas o métodos utiliza para analizar la capacidad de pago y la solvencia financiera de la empresa solicitante?** R// Como ejecutivos evaluamos solicitudes, hay criterios de evaluación de hasta \$100,000, yo puedo evaluar un cliente que su riesgo sea hasta \$100,000, si sobre pasa dicho monto está el Departamento de Análisis Financiero que nos apoya; ellos usan las herramientas para analizar flujos actuales, flujos proyectados, más que todo la metodología y analizar los estados financieros los últimos cierres, analizar los indicadores financieros que se utiliza para evaluar la capacidad de pago y evaluar la solvencia de la empresa, y si un cliente me pide para la pastelería que va a aperturar otra; entonces al cliente se le pide que nos manden cuáles son sus proyecciones de costos, gastos, e ingresos que puedan tener para tomarlas en cuenta no solo manejar un flujo actual, sino que también manejar un flujo proyectado, tomando en cuenta los ingresos que va a obtener después de la apertura de la nueva sucursal.
5. **¿Cómo se evalúa el impacto de la inversión en propiedad, planta y equipo en el flujo de efectivo y la rentabilidad de la empresa?** R// Si la empresa me está pidiendo para un horno porque va a aperturar una nueva sucursal pues el impacto de la inversión en la PPYE en los flujos se proyecta para la rentabilidad de la empresa a futuro, se proyectan esos ingresos que se puedan obtener, siempre el banco hace flujos actuales y flujos proyectados.
6. **¿Qué tipos de financiamiento o productos financieros están disponibles para apoyar la adquisición de propiedad, planta y equipo en el sector de pastelería y repostería?** R// Los tipos de financiamiento van de acuerdo a la inversión que se solicita, porque si se evalúa que el cliente en 3 años puede pagar la propiedad, planta y equipo que solicita en base a los plazos entonces sería un **crédito para inversión**, también se puede adquirir por ejemplo un vehículo

para usarlo para transportarse y administrar las 5 pastelerías que tiene entonces damos para comprar un vehículo en ese caso los plazos cambian, yo le puedo dar de 5 a 7 años la garantía puede ser el mismo vehículo, se le exige que el vehículo tenga seguro, y venga de la compañía ósea nuevo, no se le financia el 100% se le financia un 90% se evalúa el destino y la vida útil del equipo a adquirir. **Las líneas de financiamiento diferentes para PPYE depende del equipo a comprar**, no como para capital de trabajo que depende de los flujos de la empresa yo puedo darle una línea de crédito rotativa, un crédito decreciente a 3 años, usualmente los créditos son pago de capital de intereses mensuales.

**7. ¿Qué garantías o medidas de seguridad se solicitan para respaldar el financiamiento de proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo?**

Las garantías pueden ir desde un inmueble, el equipo que adquiere el cliente, un fiador o un aval. (Puede ser BANDESAL.)

Si es un inmueble se debe garantizar no solo por tenerlo en garantía si él tiene la panadería ahí por lo menos debe pagar un seguro de deuda para mitigar el riesgo de incendio, pérdida de equipo por cualquier incidente.

**8. ¿Qué recomendaciones o consejos puede ofrecer a las pequeñas y medianas empresas de pastelería y repostería que están considerando un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo?**

Que en realidad le vean el costo beneficio al equipo que se va a adquirir, si van a sustituir uno por otro que dará la misma producción.

También recomienda tener buenos controles internos, no dejen de facturar, aunque se paguen impuestos, ayuda a mejorar los flujos, ya que es considerable dentro de la evaluación en un banco.

**9. ¿Qué tipo de formación o apoyo técnico proporcionan a las empresas dedicadas a la producción de pastelería y repostería, relacionados con las mejores prácticas en cuanto a proyectos de inversión en propiedad, planta y equipo?**

Prácticamente la mayoría de bancos están enfocados a la mujer, hay capacitaciones o apoyo, hay formaciones, hay talleres para los clientes para las empresas para que se ordenen mejor.

Solamente existen capacitaciones para tomar mejores controles para su empresa. Para el mejor uso de tecnología, para que acepten pagos por medio de tarjeta de crédito y mostrar plataformas donde pueda llevar inventarios.

**Ficha bibliográfica No. 1**

**Nombre del documento:** [Análisis financiero](#)

**Institución que lo publica:** Universidad César Vallejo. Perú.

**Año de publicación:** 2020

**Fecha de última actualización:** 2020

**Autor de la información:** Barreto Granda Nathaly Belén

**Enlace:** <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n3/2218-3620-rus-12-03-129.pdf>

**Narrativa de datos recopilados:**

Los gerentes y dueños de negocios deben tener en cuenta las consideraciones financieras con cada decisión importante que tomen para su empresa, además que la información financiera se usa principalmente para evaluar el impacto financiero.

**Elaborado por:** RGMV

Fecha: 20-06-2023

**Ficha bibliográfica No. 2**

**Nombre del documento:** [Cinco técnicas de análisis económico-financiero para las empresas.](#)

**Institución que lo publica:** Conexión Esan

**Año de publicación:** 2015

**Fecha de última actualización:** 2015

**Autor de la información:** Conexión Esan

**Enlace:** <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/cinco-tecnicas-de-analisis-economico-financiero-para-las-empresas>

**Narrativa de datos recopilados:**

Se dice que el equilibrio financiero existe en cuanto una organización tiene una estructura económica sólida y, por lo tanto, es capaz de asumir sus obligaciones respetando los plazos y vencimientos.

**Elaborado por:** RGMV

Fecha: 20-06-2023

### Ficha bibliográfica No. 3

**Nombre del documento:** Técnicas de evaluación financiera para la obtención de financiamiento, aplicables a las pequeñas empresas que se dedican a la fabricación y distribución de productos de pastelería.

**Institución que lo publica:** Universidad de El Salvador

**Año de publicación:** 2013

**Fecha de última actualización:** 2013

**Autor de la información:** Reyes Rivera Karla Antonieta, Barahona Lobos Guillermo Roberto, Cuellar Torres Edwin Alexander.

**Enlace:**

<https://ri.ues.edu.sv/id/eprint/5357/1/TECNICAS%20DE%20EVALUACION%20FINANCIERA%20PARA%20LA%20OBTENCION%20DE%20FINANCIAMIENTO%2C%20APLICABLES%20A%20LAS%20PEQUE%C3%91AS%20.pdf>

#### **Narrativa de datos recopilados:**

Para elaborar un flujo neto de caja se debe contar con la información sobre los ingresos y egresos de efectivo que haya tenido la empresa

**Elaborado por:** WTPO

Fecha: 20-06-2023

### Ficha bibliográfica No. 4

**Nombre del documento:** VAN y TIR

**Institución que lo publica:** Universidad Arturo Prat

**Año de publicación:** 2019

**Fecha de última actualización:** 2019

**Autor de la información:** Puga Muñoz, Miguel

**Enlace:** [http://accioneduca.org/admin/archivos/clases/material/valor-actual-neto-y-tasa-interna-de-retorno-van-y-tir\\_1563977885.pdf](http://accioneduca.org/admin/archivos/clases/material/valor-actual-neto-y-tasa-interna-de-retorno-van-y-tir_1563977885.pdf)

#### **Narrativa de datos recopilados:**

TIR (tasa interna de retorno o tasa interna de rentabilidad) de una inversión, está definida como la tasa de interés con la cual el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) de una inversión sea igual a cero ( $VAN = 0$ )

**Elaborado por:** SGMF

Fecha: 20-06-2023

**Ficha bibliográfica No. 5**

**Nombre del documento:** **El emprendimiento en El Salvador.**

**Institución que lo publica:** Esen

**Año de publicación:** 2015

**Fecha de última actualización:** 2015

**Autor de la información:** Sánchez Masferrer Manuel

**Enlace:** [https://www.esen.edu.sv/gem/files/resultados/GEM\\_EL\\_SALVADOR\\_2014\\_2015.pdf](https://www.esen.edu.sv/gem/files/resultados/GEM_EL_SALVADOR_2014_2015.pdf)

**Narrativa de datos recopilados:**

Según expertos del estudio de Global Entrepreneurship Monitor (GEM por sus siglas en inglés) en el 2014 identificaron tres principales obstáculos como la falta de financiamiento, violencia, y la falta de programas de apoyo

**Elaborado por:** RGMV

Fecha: 20-06-2023

Cotizado en:



equipoypartes.com

PROMAICA S.A de C.V.

## COTIZACIÓN

# GM27971

Facturar a  
Gabriela Murillo

Fecha de la  
cotización : 22 Jun 2023

Fecha de vencimiento : 31 Jul 2023

Vendedor : ANGELA CHITA

### Ficha Técnica:

**BATIDORA CP-20**



Marca: Amerik Tools

Modelo: CP-20

**Precio: 1,291.22**

Voltaje: 110 V / 60 Hz / 1.1 kW / 1.5 HP

Capacidad de tazón: 20 litros

Capacidad de harina: 5 kg

Capacidad de masa: 8 kg

Velocidades: 3 velocidades

Velocidad de mezcla: 108/195/355 rpm

Material de cuerpo: Aluminio fundido

Material de tazón: Acero inoxidable

Accesorios: Globo (acero inox), gancho y paleta (aluminio fundido)

Colores: Gris, rojo

Dimensiones: 630 x 590 x 890 mm

Peso: 112 kg

Transmisión por engranajes

**HORNO FTDG10IIE**



Marca: Venancio

**Precio: 5,327.34**

Modelo: FTDG10IIE

Voltaje: 110v

Capacidad: 10 Latas

Rango de temperatura: 0 - 230°C

Consumo de gas: 2.80 Kg/h

Potencia calorífica: 31.920 Kcal/h

Consumo eléctrico: 1.43 KW/h

Medidas: 1760 x 1450 x 1000 mm

Peso: 198 KG



Marca: IMBERA.

**Precio: 3,634.82**

Modelo: BHS30.

Número de parrillas: 4 parrillas.

Número de puertas: 2 puertas traseras.

Capacidad: 20.87 ft / 591 lts

Dimensiones externas (alto x ancho x prof): 1215x1985x871 mm

Dimensiones internas(alto x ancho x prof): 722x1895x731 mm

Peso: 192 kg.

Fuente de alimentación: Eléctrico.

Iluminación: Led.

N°	Propiedad, planta y equipo	Precio c/u	Precio total sin IVA	IVA	Precio total con IVA
2	Vitrina refrigerante BHS30	\$ 3,634.82	\$ 7,269.64	\$ 945.05	\$ 8,214.69
2	Horno FTDG10IIE	\$ 5,327.34	\$ 10,654.68	\$ 1,385.11	\$ 12,039.79
3	Batidora CP-20	\$ 1,291.22	\$ 3,873.66	\$ 503.58	\$ 4,377.24
TOTAL		\$ 10,253.38	\$ 21,797.98	\$ 2,833.74	\$ 24,631.72

## Anexo 4

Formulación del problema	Objetivo general	Hipótesis del trabajo	Elemento de la hipótesis	Variable	Indicadores	Instrumentos
¿En qué medida un inadecuado análisis financiero incorporado en un proyecto de inversión afectan los resultados de invertir en propiedad, planta y equipo de pastelería y repostería?	Proporcionar a las pequeñas y medianas empresas una herramienta técnica que demuestre la manera en que se debe llevar a cabo un análisis financiero de un proyecto de inversión de adquisiciones de propiedad, planta y equipo dedicadas al sector de elaboración de pastelería y repostería y gestionar la adquisición de un crédito en las instituciones financieras.	El análisis financiero adecuado de un proyecto de adquisición de propiedad, planta y equipo en pequeñas y medianas empresas que se dediquen al sector pastelero permitirá identificar oportunidades para aumentar la rentabilidad y minimizar los riesgos.	Conocimiento sobre los indicadores financieros que intervienen al analizar los estados financieros	Independiente: Análisis financiero de un proyecto de inversión en adquisición de propiedad, planta y equipo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conceptualizar indicadores financieros.</li> <li>•Analizar estados financieros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Realizar cálculos de índices financieros como: VAN, TIR, TMAR.</li> </ul>
			Métodos para analizar la rentabilidad y sus oportunidades.	Dependiente: Aumentar rentabilidad y minimizar el riesgo asociado del proyecto de inversión de adquisición de propiedad, planta y equipo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Guía para elaboración de estados financieros.</li> <li>•Minimizar riesgos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Realizar estados financieros proyectados para analizar la rentabilidad del proyecto.</li> </ul>

## Anexo 5

Tasas Activas		Banco Agrícola, S.A.		Banco Cuscatlan de El Salvador, S.A.		Banco Davivienda Salvadoreño, S. A.		"Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. *****"		CITIBANK,N.A. Suc. El Salvador		Banco de Fomento Agropecuario.		Banco Promérica, S. A.	
Crédito	Descripción	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva
Créditos de Vivienda	A 1 año plazo	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Mas de 1 año plazo	Hasta 22.05%	Hasta 21.16%	16.00%	21.18%	Hasta 21.25%	Hasta 21.17%	"Hasta 20.00%"	"Hasta 26.18%"	*	*	*	*	25.67%	Hasta 21.18%
	Construcción	Hasta 11.00%	Hasta 17.53%	*	*	Hasta 21.25%	Hasta 21.17%	"Hasta 20.00%"	"Hasta 26.18%"	*	*	*	*	19.79%	Hasta 10.63%
	Con Recursos Ajenos	*	*	Hasta 2% s/tasa BAN-DESAL		*	*	Hasta BANDESAL +5%	BAN-DESAL + 2.41%	*	*	*	*	Hasta 7% sobre costo de recursos	
Consumo	A 1 año plazo	Hasta 41.68%	Hasta 58.49%	26.00%	49.00%	25.75%	51.12%	"Hasta 20.00%"	44.12%	*	*	Hasta 16.00%	Hasta 31.67 %	24.38%	Hasta 27.18%
	Mas de 1 año plazo	Hasta 49.58%	Hasta 71.60%	26.00%	49.00%	25.75%	51.12%	"Hasta 25.00%"	35.01%	*	*	Hasta 16.00%	Hasta 24.69 %	24.38%	Hasta 27.18%
	Con Recursos Ajenos	Hasta 12.00%	Hasta 17.00%	Hasta 6% s/tasa BAN-DESAL		*	*	Hasta BANDESAL + 4%	BAN-DESAL + 6.23%	*	*	*	*	Hasta 17% sobre costo de recursos	
Créditos para Actividades Productivas	A 1 año plazo **	Hasta 17.50%	Hasta 23.50%	15.00%	19.00%	19.25%	80.25%	"Hasta 20.00%"	44.12%	17.00%	22.00%	Hasta 20.00%	Hasta 32.33%	22.34%	Hasta 25.86%
	Mas de 1 año plazo **	Hasta 19.00%	Hasta 22.00%	15.00%	19.00%	21.25%	66.25%	"Hasta 25.00%"	34.74%	17.00%	22.00%	Hasta 20.00%	Hasta 39.21%	22.34%	Hasta 25.86%
	Con Recursos Ajenos **	11.00%	Hasta 16.82%	Hasta 5% s/costo de recursos		*	*	"Hasta 25.00%"	34.74%	*	*	*	*	Hasta 7% s/costo de recursos	
Microcréditos y Otros Destinos	A 1 año plazo	Hasta 30.50%	Hasta 69.50%	18.00%	22.00%	*	*	"Hasta 24.00%"	59.55%	*	*	Hasta 30.00%	Hasta 81.71%	*	*
	Mas de 1 año plazo	Hasta 30.50%	Hasta 69.50%	22.00%	23.61%	49.25%	*	"Hasta 24.00%"	31.71%	*	*	Hasta 30.00%	Hasta 55.64%	*	*
	Con Recursos Ajenos	*	*	Hasta 7% s/costo de recursos		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Ficafe	*	*	TIBP+1%		TIBP 180 días+1%	*	*	*	*	*	TIBP+1%	*	*	*