UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA

"HERRAMIENTA FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS FIJOS DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO, DE EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR"

TRABAJO DE GRADUACION PRESENTADO POR:

Alfaro Martínez, Edgar Miguel

Cañas Martínez, Jacqueline Lorena

Morales García, Héctor Ernesto

Para optar al grado de

LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

AGOSTO DEL 2014

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector:	Ing. Mario Roberto Nieto Lovo
Secretaria General:	Dra. Ana Leticia Zavaleta de Amaya

Facultad de Ciencias Económicas

Decano:	Máster. Roger Armando Arias Alvarado
Secretario:	Máster. José Ciriaco Gutiérrez Contreras
Directora de la Escuela de Contaduría Pública:	Licda. María Margarita de Jesús Martínez Mendoza de Hernández
Coordinador de Seminario:	Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Asesor Director:	Lic. José Dimas Guevara
Jurado Examinador:	Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez Lic. José Dimas Guevara Lic. Víctor René Osorio Amaya

Agosto del 2014

San Salvador **El Salvador** **Centro América**

AGRADECIMIENTOS

A Dios Todopoderoso en quien confió y ha estado conmigo siempre, por darme la sabiduría y el entendimiento para culminar mis estudios satisfactoriamente, gracias Señor por ser mi Creador, el motor de mi vida, porque a pesar de los obstáculos a los que me enfrente no dejaste que me rindiera en ningún momento, pues todo lo que tengo, lo que puedo y lo que recibo es un regalo que Él me ha dado, a mi madre, por ser el pilar más importante y demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional, a mi padre, a pesar de nuestra distancia física, siento que estás conmigo siempre, aunque nos faltaron muchas cosas por vivir juntos, sé que este momento hubiera sido tan importante para ti como lo es para mí, A mis hermanos por su amor, confianza apoyo y comprensión durante toda mi vida, por todos los sacrificios económicos en que incurrieron para el desarrollo de mis estudios, a mis compañeros por su apoyo y comprensión, y lograr juntos este triunfo. **Jacqueline Lorena Cañas Martínez**

A Dios Todopoderoso por regalarme la vida, la sabiduría, las fuerzas y permitirme alcanzar esta meta universitaria. A mis padres: gracias a Dios por sus vidas, por su esfuerzo, apoyo y amor incondicional; por haber estado siempre dispuestos en apoyarme a lo largo de mi carrera. Gracias, porque sé de los sacrificios y la lucha que han tenido que realizar para permitirme hoy culminar esta meta. A mis hermanos: Por comprenderme y apoyarme, porque son parte importante en mi vida; y por compartir con migo este logro. A mis demás familiares: Porque han contribuido en el logro de esta meta, porque a lo largo de estos años me han apoyado de una u otra manera en la consecución de mi carrera, y ha sido importante. A mis compañeros: Por el apoyado, comprensión y por haber compartido, la experiencia de realizar este trabajo que nos permite cerrar un ciclo en nuestras vidas. **Héctor Ernesto Morales García**

A Dios Todopoderoso, que me ha permitido llegar hasta este momento, y me ha brindado sabiduría y entendimiento para seguir adelante en mi vida personal y profesional; permitiendo seguir adelante obteniendo los triunfos que me propongo y el otorgándome esos galardones en el momento justo. A mi madre, por su amor incondicional y comprensión que siempre me ha apoyado y dado fuerzas de no desistir durante mi desarrollo educativo. A mis catedráticos, por contar con el deseo de compartir sus enseñanzas y experiencias con las nuevas generaciones deseosas de aprender. A mis compañeros, que han demostrado compromiso y comprensión; que han brindado de su experiencia y conocimiento para culminar este proceso satisfactoriamente. **Edgar Miguel Alfaro Martínez**

INDICE

CONTENIDO		PAG
	RESUMEN EJECUTIVO	I
	INTRODUCCION	III
	CAPITULO I – MARCO TEORIO, TECNICO Y LEGAL	
1.1	Antecedentes de la crisis financiera del sector inmobiliario	1
1.1.1	Antecedentes de la crisis financiera a nivel mundial.	1
1.1.2	Antecedentes del sector inmobiliario en El Salvador	2
1.2	Definiciones	3
1.3	Generalidades del sector inmobiliario.	4
1.4	Características del sector inmobiliario.	5
1.5	Clasificación de los arrendamientos	6
1.6	Tratamiento contable de los arrendamientos	7
1.7	Evaluación de proyectos para la adquisición de activos fijos	19
1.8	Proyectos de Inversión – inmobiliarios	20
1.9	Riesgo en el mercado inmobiliario	25
1.10	Principales indicadores económicos	25
1.11	Análisis financiero del sector inmobiliario.	28
1.11.1	Análisis organizacional.	33
1.11.2	Análisis FODA	35
1.11.3	Análisis del entorno	36
1.12	Base legal y técnica del sector de arrendamientos	37
1.12.1	Base legal	37
1.12.2	Base técnica	40
	CAPITULO II - METODOLOGIA Y DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACION	
2.1	Tipo de estudio	42
2.2	Población	42
2.3	Determinación de la muestra	43
2.4	Unidades de análisis	44
2.5	Técnicas e instrumentos de información	44
2.5.1	Información de campo	44

CONTENIDO **PAG**

2.5.2	Investigación bibliográfica	45
2.6	Recolección y procesamientos de los datos	45
2.6.1	Recolección	45
2.6.2	Procesamiento	45
2.7	Diagnostico	46
	CAPITULO III – PROPUESTA DE UNA HERRAMIENTA FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO	
3.1	Aplicación del análisis financiero como herramienta para la toma de decisiones	49
3.2	Descripción de la aplicación del análisis	49
3.3	Desarrollo del procedimiento para aplicar el análisis de proyectos de inversión	50
3.4	Primera Fase: Análisis de la entidad	50
3.4.1	Conocimiento de la entidad	50
3.4.1.1	Implementación del análisis financiero	54
3.4.1.2	Establecimiento de proyectos de inversión, para la adquisición de bienes inmuebles	54
3.4.1.3	Estados financieros del periodo 2010-2012	57
3.5	Segunda fase: aplicación del análisis financiero	58
3.5.1	Análisis de tendencia	58
3.5.2	Análisis vertical	60
3.5.3	Análisis horizontal	62
3.5.4	Razones financieras aplicadas al análisis de proyectos de inversión	64
3.5.5	Análisis FODA	68
3.5.6	Aplicación de herramienta financiera propuesta	69
3.5.6.1	Tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR)	69
3.5.6.2	Valor actual neto (VAN/VPN)	69
3.5.6.3	Tasa Interna de retorno (TIR)	71
3.5.6.4	Índice de rentabilidades (IR)	74
3.5.6.5	Método de recuperación – playback	75
3.5.6.6	Costo anual uniforme equivalente (CAUE) / Beneficio anual uniforme equivalente (BAUE)	77
3.5.6.7	Máxima exposición acumulada	78

CONTENIDO **PAG**

3.5.6.8	Punto de equilibrio de un flujo de fondos (análisis de sensibilidad)	78
3.5.6.9	Rentabilidad sobre el capital invertido	82
3.6	Tercera fase: diagnostico del análisis	82
3.7	Cuarta fase: toma de decisiones	83
	CAPITULO IV – CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
4.1	Conclusiones	85
4.2	Recomendaciones	86
	BIBLIOGRAFIA	87
	ANEXOS	91

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1 – Clasificación de los inmuebles urbanos y rústicos 6

Cuadro 2 – Tabla de amortización 12

Cuadro 3 – Niveles de aceptación de la VAN 26

Cuadro 4 – Niveles de aceptación de la TIR 27

Cuadro 5 – Razones financieras aplicadas a proyectos de inversión 64

Cuadro 6 – Calculo TIR – VAN opción 1 70

Cuadro 7 – Calculo TIR – VAN opción 2 71

Cuadro 8 – Análisis TIR para opción 1 71

Cuadro 9 – Análisis TIR para opción 2 72

Cuadro 10 – Flujos de caja proyectados más índice de Inflación 73

Cuadro 11 – Flujos de caja proyectados años 1-7 opción 1 75

Cuadro 12 – Flujos de caja proyectados años 1-7 opción 2 76

INDICE DE GRAFICOS

Grafico 1 – Esquema de proyectos de inversión 24

Grafico 2 - Tendencias del flujo de caja proyectado opción 1 80

Grafico 3 - Tendencias del flujo de caja proyectado opción 2 81

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1 - Encuesta Empresas del sector de bienes y raíces con la actividad de alquiler de Inmuebles

Anexo 2 - Análisis e interpretación de datos

Anexo 3 - Tabulación cruzada

Anexo 4 – Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. - Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012

Anexo 5 – Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. - Estado de resultado al 31 de diciembre de 2012

Anexo 6 - Guía de entrevista Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces – Lic. José Ventura Presidente Cámara Salvadoreña de Bienes y Raíces

Anexo 7 – Base de datos / Miembros Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces

Anexo 8 – Inflación de El Salvador 2013 / ABANSA (Asociación Bancaria Salvadoreña)

Anexo 9 – Tasas de interés activas / pasivas del sistema financiero de El Salvador

RESUMEN EJECUTIVO

El arrendamiento de bienes inmuebles representa una mayor trascendencia económica, ya que facilita a las personas el goce y disfrute de los mismos, sin tener que desembolsar un valor total por adquirir la propiedad; en El Salvador, la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, es una organización vinculada directamente al sector inmobiliario y juega un rol estratégico importante para el desarrollo de proyectos de infraestructura y administración de bienes hacia su colocación en el mercado.

La demanda del sector inmobiliario, involucra la situación económica del país y la población a la que se ha dirigido. Ante tal situación y mediante los resultados obtenidos al realizar la investigación, se comprobó que las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles no cuentan con una herramienta financiera que les permita hacer un análisis para la toma de decisiones cuando se desea adquirir nuevos bienes.

La metodología utilizada para el desarrollo de la investigación, consiste en la aplicación del método científico, en las dos etapas de la investigación: la primera fue de tipo bibliográfico, recopilando la información necesaria sobre el tema, obtenidas a través de la revisión de libros, tesis, leyes, uso de internet, y otros documentos generales sobre el sector; y la segunda fue la investigación de campo, realizando un estudio exploratorio, descriptivo y analítico a una muestra de 46 encuestados entre Gerentes Generales, Administradores Financieros o Contadores Generales de las Sociedades en estudio quienes son los responsables de dirigir de forma adecuada a las empresas. Además como parte del proceso de investigación y la consulta con las diferentes fuentes, se realizó una entrevista al presidente de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces que nos brindó parte de su conocimiento para seguir de forma adecuada el trabajo de investigación.

Para el análisis e interpretación de los resultados obtenidos, se utilizó como herramienta hojas de cálculo de Microsoft Excel, el cual sirvió como base para procesar la información recopilada en las encuestas por medio de la tabulación, los cuales fueron utilizados para la presentación de tablas dinámicas y también se aprovechó para la elaboración de graficas que muestran mejor los resultados.

Los resultados obtenidos comprueban que la mayoría de las entidades sean estas personas naturales o jurídicas, no poseen una herramienta apropiada para la toma de decisiones al adquirir bienes inmuebles.

Para dar solución a la problemática se sugiere la evaluación previa ante el proceso de adquisición de bienes inmuebles a través de una herramienta financiera que brinde el posible comportamiento económico que este puede generar; estimación de posibles desembolsos y una mejor evaluación que otorgue guiar a los inversionistas a tomar la mejor decisión que ofrezca rentabilidad.

INTRODUCCION

En el mundo globalizado actual, en el cual las empresas compiten utilizando de manera eficaz y eficiente sus recursos tecnológicos, económicos y humanos; se vuelve cada día más importante auxiliarse de herramientas técnicas que permitan tomar decisiones fundamentales para la operatividad de la organización, y que pueden afectar el futuro de la misma. En El Salvador, muchas empresas realizan operaciones, toman decisiones, emiten criterios, entre otros; basados en conocimientos empíricos y no en resultados o conocimientos técnicos.

Este es el caso de empresas del sector inmobiliario, que muchas veces adquieren bienes destinados al arrendamiento, de manera empírica y con la "experiencia" de negociaciones anteriores; no sin antes tomar en cuenta aspectos financieros, de mercado, sociales o contables que puedan afectar el entorno de la entidad. El trabajo de investigación ha sido orientado para las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, en donde se brinda una herramienta para la adquisición de activo fijo se desarrolla en cuatro capítulos, los cuales se describen en los párrafos siguientes:

El primer capítulo contiene los antecedentes, marco teórico, técnico y legal propio de los arrendamientos con el objeto, que las entidades hagan uso del documento y conozcan un poco de historia y las normativas que serán aplicadas para la realización de la herramienta financiera.

El segundo capítulo describe el tipo de estudio aplicado, las técnicas de recopilación de la información, la forma en que se determinó la muestra a utilizar, así como los resultados obtenidos en la investigación de campo y el diagnóstico de la situación con respecto al problema identificado.

En el tercer capítulo se presenta la propuesta, donde se realiza un análisis de proyectos de adquisición de activos fijos, haciendo uso de razones financieras que ayuden a la toma de decisiones a través del desarrollo de un caso práctico donde existen dos posibles alternativas para adquirir inmuebles que serán puestos en arrendamiento.

Las conclusiones y recomendaciones son expresadas en el capítulo cuatro, siendo las conclusiones el producto del diagnóstico que se ha formulado de acuerdo a los resultados obtenidos en la investigación y planteando las recomendaciones alternativas de solución a la problemática identificada.

Además se hace mención de toda la bibliografía relacionada con la investigación, los respectivos anexos al trabajo como: la entrevista realizada al Lic. José Ventura presidente de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, el cuestionario, y el análisis de datos a través de las tabulaciones y gráficos presentados.

CAPITULO I - MARCO TEORICO, TECNICO Y LEGAL

1.1 Antecedentes de la crisis financiera del sector inmobiliario

1.1.1 Antecedentes de la crisis financiera mundial.

Estados Unidos, por su misma naturaleza e importancia económica es un país determinante en el movimiento inmobiliario del mundo y sus consecuencias positivas o negativas impactan directamente en la economía mundial. Durante el año 2008, el sector inmobiliario de dicho país sufrió una de las peores crisis financieras de los últimos veinte años; crisis que nació en el año 2006, cuando los corredores de hipotecas comenzaron a vender títulos valores sin mayor respaldo de pago, de ciudadanos que interesados adquirían viviendas para uso familiar.

Sin embargo, la problemática surgió cuando los deudores no pudieron pagar hipotecas que aumentaron su valor, llegando al punto de afectar las operaciones en la bolsa de valores; obligando al sector inmobiliario a enfrentar una situación económica desfavorable tras la devaluación de sus activos, una reducción de operaciones y el cierre de sus fuentes de financiamiento.

A finales de 2008 este problema ya estaba afectando el comercio internacional; países Europeos como España e Italia sufrieron un mayor impacto; igualmente en Latinoamérica como por ejemplo México, Brasil, Colombia, Argentina entre otros.

En los años posteriores con una lenta recuperación de la economía mundial; las empresas inmobiliarias y constructoras trabajan para la creación de nuevos inmuebles a bajos costos, superando así la incertidumbre de crecimiento y ofreciendo nuevamente la oportunidad de restablecerse bajo condiciones diferentes.

Para revertir este efecto, ha sido necesario que las compañías adopten políticas de información sistematizada que permita llevar sus procesos de una forma más ordenada. Mientras tanto, la mejor forma al momento de adquirir un inmueble es sistematizar trámites y ser lo más ordenado posible. El sector muestra los primeros indicios de recuperación, por primera vez en los últimos cinco años y medio, según expertos analistas y conocedores de la situación y perspectivas del mercado inmobiliario.

Ante una lenta recuperación del sector durante el año 2012 muchas entidades pertenecientes al sector, nuevamente sienten la posibilidad de reactivar sus operaciones en el mercado inmobiliario superando así la iliquidez que los mantenía limitados; estableciendo así una nueva cartera de activos y un mejor índice de precios para evitar caer nuevamente en el "Burbuja Inmobiliaria" que disparaba el valor de los bienes adaptando así un modelo económico acorde a la realidad; aunque no se ha superado de todo los impactos iniciales.

Informes indican que si bien el mercado muestra una leve recuperación, la demanda no volverá a mostrar los crecimientos "desproporcionados" de la pasada década, y pronostica que la actividad promotora debe atravesar todavía una etapa previa hasta el año 2016 cuando se espera la estabilización completa del sector[1].

1.1.2 Antecedentes del sector inmobiliario en El Salvador.

El Salvador, posee desde julio del año 2002 la Ley de Arrendamiento Financiero, que regula el sistema de financiamiento de bienes, fomentando la inversión y el acceso a personas naturales y jurídicas de bienes inmuebles con fines diferentes, ya que es un mecanismo que favorece el sector inmobiliario del país. El arrendamiento existe desde antes de la creación y aprobación de dicha ley, la cual logro suplir varias de las necesidades en un momento oportuno. Siendo el único país con una normativa que brinda apoyo y criterios para implementar este tipo de actividades.

La crisis económica que golpeó al país en año 2008, reporto una disminución en la demanda de inmuebles para arrendar o vender del 40%, según cálculos establecidos por la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR); ya que todas las personas tratan de cuidar mucho los recursos que poseen.

Durante los años 2011 y 2012 el mercado presentaba más dinamismo en las operaciones; pero nuevamente se vieron afectados por la inseguridad social que los rodea y algunas inversiones se ven congeladas por la falta de interés o las condiciones que se ofrecen para la adquisición de estos bienes.

[1] Campos Echeverría José Luis La burbuja inmobiliaria española, artículo publicado año 2013.

En El Salvador la Cámara Salvadoreña de la Construcción y la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, son organizaciones vinculadas directamente al sector inmobiliario y que juegan un rol estratégico importante, en el desarrollo de proyectos de infraestructura y administración de bienes para su colocación en el mercado. Así también, las entidades financieras cumplen un rol importante en el desarrollo del sector; ya que, apoyan empresas que se dedican a la construcción como también a las que administran bienes inmuebles; permitiendo así ser una influencia financiera para el sector que permita obtener liquidez para ejecutar y promover proyectos.

1.2 Definiciones.

- ✓ Bienes raíces: en sentido amplio, la tierra y todo aquello que esté unido a ésta: solares, edificaciones, fábricas, etc., que son objeto de transacciones en el mercado inmobiliario. [2]

- ✓ Bienes inmuebles: se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

- ✓ Evaluación de proyectos: tiene por objeto conocer su rentabilidad económica y social, de tal manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable: solo así es posible asignar los escasos recursos económicos a la mejor alternativa.[3]

- ✓ Arrendamiento: es un contrato en el cual las dos partes, se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar un obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.[4]

- ✓ Arrendamiento financiero: es el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario,

[2] Microsoft ® Encarta ® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation
[3] Evaluación de Proyectos - Gabriel Baca Urbina – Quinta Edición
[4] Código Civil de El Salvador. Artículo 1312.

obligándose éste último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador.[5]

1.3 Generalidades del sector inmobiliario.

- ✓ Clasificación de bienes y raíces

Los bienes inmuebles pueden arrendarse, traspasarse, cederse o venderse entre individuos, empresas, organizaciones caritativas, religiosas, educativas, fideicomisarios en general, entre cualquier persona jurídica reconocida como tal por la ley. Cuando los bienes se adquieren a través de un contrato, el vendedor entrega a cambio al comprador una escritura pública de compra-venta; para poder asentarla en el registro de la propiedad a través de un notario que dé fe de la transmisión, en este documento aparecerá la descripción de la propiedad.

El arrendamiento de inmuebles representa una mayor trascendencia económica porque facilita a las personas el goce y disfrute de los mismos, sin tener que desembolsar un valor total por adquirir la propiedad; siendo las más importantes las edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el ejercer en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos.

Además es una forma de acceso a una vivienda para la población por lo que en la mayoría de los estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la creación de un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa al arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países Latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido de forma notable.

La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se difiera en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.

[5] Ley de Arrendamiento Financiero. Artículo 2.

El arrendamiento de una obra tiene por objeto la ejecución, pudiendo quien la ejecuta aportar tan sólo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios. Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos[6].

1.4 Características del sector inmobiliario.

Los bienes inmuebles dados en arrendamiento son el resultado de procesos constructivos que tienen lugar generalmente en entornos urbanos. Existe una tipología muy variada: que se destinan a albergar innumerables actividades humanas al arrendar un activo fijo, como la vivienda, el comercio, la enseñanza, la sanidad, actividades fabriles, etc.

Los que son destinados a arrendamiento poseen varias características dentro de las cuales se pueden mencionar:

a) Su localización fija o inmovilidad su funcionalidad y valor económico cambian con el paso del tiempo debido a cambios socio económicos. Sus modificaciones del entorno o cambios en la estructura urbana pueden beneficiar o perjudicar a los bienes inmuebles ya existen

b) Mayor durabilidad: estos tienen una alta capacidad para permanecer en el tiempo manteniendo su estructura y formas características.

c) Su alta versatilidad, entendida como la posibilidad de ser utilizados en usos alternativos y, por lo tanto, por tener una importante capacidad de adaptación a situaciones cambiantes.

d) Su heterogeneidad. Cada bien inmueble es único y diferente del resto. Estas diferencias pueden deberse a la superficie, distribución, altura, orientación, etc.

[6] Microsoft ® Encarta ® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation

1.5 Clasificación de los arrendamientos

Según las características de los bienes raíces pueden clasificarse de la siguiente manera:

Cuadro # 1 Clasificación de los inmuebles urbanos y rústicos.

Inmuebles Urbanos				Inmuebles Rústicos
Residencial	Industrial	Comercial	Turismo	Caseríos
Vivienda mínima	Bodegas	Locales comerciales	Ranchos de playa urbanizados	Lotes
Apartamentos multifamiliares	Polígonos industriales	Centros comerciales	Hoteles	Lotes de playa no urbanizados
Residenciales	Fabricas		Parques acuáticos	
Apartamentos de lujo/ Condominios	Edificios			

Fuente: "Diseño de un plan estratégico de mercadeo para mejorar la comercialización de bienes inmuebles urbanos que ofertan las empresas de bienes raíces, asociadas a la cámara salvadoreña de bienes raíces". Zorayda L. Borrayo, Nancy X. Chiquillo, Heidy M. Valdez. Mayo de 2008

✓ Clasificación de los arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en 2 tipos:

- Operativo
- Financiero

Estos nacen a partir de un contrato donde participan las figuras de arrendador (el que cede el bien) y el arrendatario (el que toma el bien) los cuales están regidos por una serie de clausulas que fijan una serie de pagos consecutivos y una opción de compra para la adquisición final del bien arrendado. El arrendamiento financiero transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de un

activo. Caso contrario el operativo, que no realiza esta transferencia[7]; la clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las clausulas del arrendamiento (distinta a la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.[8]

1.6 Tratamiento contable de los arrendamientos

- Supuesto

El 3 de enero de 2014 se recibe bajo contrato de arrendamiento un local de 10 mts^2 ubicado la primera planta del centro comercial Las azaleas, en el municipio de San Salvador para un plazo de 12 meses pagando una cuota vencida mensual de $2,000.00 más IVA; se brinda deposito por un valor de $3,000.00 como garantía de cualquier deterioro al inmueble. Los gastos notariales de dicho contrato son cancelados por el arrendatario por un valor de $1,500.00 más IVA considere la deducción por servicios profesionales.

✓ Arrendamiento Operativo

- Desde el punto de vista del arrendador.

Los arrendadores presentarán en su balance general los activos dedicados a arrendamientos operativos, por consiguiente, en sus estados financieros subsecuentes reconocerán también los gastos por concepto de depreciación, operación (seguros, mantenimiento y otros.) y las eventuales pérdidas por deterioro de valor que puedan ser directamente atribuibles a dichos activos.

En lo referente a las cuotas generadas por el arrendamiento, estas deben ser contabilizadas en el estado de resultados como ingresos de operación.

a) Reconocimiento inicial

El arrendador al momento de efectuar el contrato de arrendamiento, establece el pago de un canon en concepto de depósito por garantías y la primera cuota establecida.

[7] Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, número 20 Arrendamientos, párrafo 9, página 117.
[8] Norma Internacional de Información financiera para Pequeñas y Mediadas entidades párrafo 20.8 Edición 2009

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/01/2014	Efectivo y Equivalentes	$3,000.00	
	Banco		
	Cuentas por Pagar		$3,000.00
	Deposito por arrendamiento		
v/ Reconocimiento inicial de arrendamiento operativo con el depósito de garantía.			

b) Reconocimiento posterior.

El pago de las cuotas o cánones, se realizan de manera vencida; en este sentido reconocemos el pago de la primera cuota.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/02/2014	Efectivo y Equivalentes	$ 2,260.00	
	Banco		
	Ventas		$2,000.00
	Alquiler de Inmueble		
	IVA Debito		$260.00
v/ Reconocimiento de primera cuota de arrendamiento.			

Finalización del contrato.

Un año posterior al inicio de contrato, el mismo finaliza con el reintegro del depósito si no se ha hecho uso de él; o un reintegro parcial por parte del arrendador y la cancelación del contrato en acuerdo previo.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/01/2015	Cuentas por Pagar	$3,000.00	
	Deposito por arrendamiento		
	Efectivo y Equivalentes		$3,000.00
	Banco		
v/ Finalización de contrato y reintegro de depósito.			

- Desde el punto de vista del arrendatario.

Al reconocer un arrendamiento operativo en sus estados financieros, el arrendatario deberá registrar como gasto operativo en su estado de resultados el total de las cuotas derivadas del citado arrendamiento; según lo pactado en el contrato se requiere anticipos por un valor igual o superior a los cánones de arrendamiento los cuales serán registrados en una cuenta por pagar a favor del arrendador.

a) Reconocimiento inicial

En el caso del arrendatario, el reconocimiento de una cuenta pendiente de cobro se genera por el depósito otorgado al arrendador, al momento de dar inicio el contrato.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/01/2014	Cuentas por Cobrar	$3,000.00	
	Deposito en garantía		
	Efectivo y Equivalentes		$3,000.00
	Bancos		
v/ Reconocimiento inicial en arrendamiento operativo.			

Al mismo tiempo, se incurren en gastos notariales en concepto de honorarios por celebración de contrato de arrendamiento operativo.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/01/2014	Gastos de Administración	$1,500.00	
	Gastos Notariales		
	IVA Crédito Fiscal	$195.00	
	IVA Crédito Fiscal		
	Efectivo y Equivalentes de Efectivo		$1,545.00
	Bancos		
	Retenciones a Terceros		$150.00
	Impuesto sobre la Renta		
v/ Pago de honorarios por celebración de contrato de arrendamiento			

b) Reconocimiento posterior.

Posteriormente, el arrendatario realiza el pago del primer canon del arrendamiento.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/02/2014	IVA Crédito Fiscal	$260.00	
	Gasto Administrativo	$2,000.00	
	Pago primer Cuota de Arrendamiento		$2,260.00
	Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
	Bancos		
v/ Pago de primera cuota de arrendamiento.			

Para finalizar el contrato de arrendamiento financiero, el mismo se efectivo con el reintegro del depósito.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
03/01/2015	Cuentas por Pagar	$3,000.00	
	Deposito por arrendamiento		
	Efectivo y Equivalentes		$3,000.00
	Banco		
v/ Finalización de contrato y reintegro de depósito.			

- ✓ Arrendamiento financiero
- Supuesto

El 2 de enero de 2014, la empresa Los Almendros, S.A. contrata con Las Casitas, S.A. un arrendamiento de un local comercial valorado en $83,885.76 y una depreciación acumulada de $3,994.56. El inmueble está ubicado en la 75 Av. Norte y 9 Calle poniente #1135 San Salvador con una dimensión de 300 mts^2 bajo la modalidad de arrendamiento financiero. El plazo de dicho contrato es 6 años 9 meses con una cuota mensual vencida de $2,000.00 más IVA cancelable cada fin de mes; el valor de mercado de dicho bien es de $80,000.00; estableciendo el valor de opción de compra correspondiente al saldo de la cuota 81 con una tasa de interés del 2% mensual.

- Desde el punto de vista del arrendador.

En su registro inicial, los arrendadores contabilizarán en su balance general los activos mantenidos en arrendamiento financiero, reconociendo un documento por cobrar, al igual en su estado de resultados procederán a registrar la correspondiente partida de ingresos, derivada de la venta del activo. En ambos casos el monto a contabilizar será igual la cantidad erogada por la adquisición del bien sujeto en arrendamiento.

En los periodos posteriores al registro inicial del arrendamiento, los arrendadores deberán distribuir el monto de las cuotas generadas por éste entre la amortización del documento por cobrar y el reconocimiento de un ingreso financiero, según corresponda. En el caso excepcional de que el arrendador también sea fabricante, éste deberá reconocer el ingreso derivado de la venta del activo de acuerdo con los criterios de realización del ingreso planteados en la NIC 18 “Ingresos Ordinarios”.

Para determinar el valor presente de los pagos mínimos, se hace uso de la Formula de Valor Presente.

$$P = A\left[\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}\right]$$

Donde:

P=Valor Presente.

A=Valor de la cuota.

i=Tasa de Interés.

n=Cantidad de cuotas.

En este caso, se establece una tabla de amortización en la cual se definen el monto de interés y capital, en el cual serán distribuidas las cuotas. Se realiza el cálculo con respecto al supuesto utilizando la fórmula del valor presente para cuotas vencidas

$$P = \$2{,}000.00 \left[\frac{1-(1+0.02)^{-81}}{0.02}\right]$$

$$P = \$2{,}000.00\ [39.94560156]$$

$$P = \$79{,}891.20$$

Realizamos la comparación del Valor Presente con el Valor de Mercado escogiendo el menor según establece el párrafo 20.9 de NIIF para Pymes.

Valor de Mercado $80,000.00
Valor Presente $79,891.20
Diferencia $ 108.80

Cuadro # 2 Tabla de amortización

Numero de Cuota	Abono a Capital	Interés	Valor Cuota	Saldo
0	$80,000.00			$79,891.20
1	$402.18	$1,597.82	$2,000.00	$79,489.02
2	$410.22	$1,589.78	$2,000.00	$79,078.80
3	$418.42	$1,581.58	$2,000.00	$78,660.38
4	$426.79	$1,573.21	$2,000.00	$78,233.59
5	$435.33	$1,564.67	$2,000.00	$77,798.26
6	$444.03	$1,555.97	$2,000.00	$77,354.23
7	$452.92	$1,547.08	$2,000.00	$76,901.31
8	$461.97	$1,538.03	$2,000.00	$76,439.34
9	$471.21	$1,528.79	$2,000.00	$75,968.12
10	$480.64	$1,519.36	$2,000.00	$75,487.49
11	$490.25	$1,509.75	$2,000.00	$74,997.23
12	$500.06	$1,499.94	$2,000.00	$74,497.18
13	$510.06	$1,489.94	$2,000.00	$73,987.12
14	$520.26	$1,479.74	$2,000.00	$73,466.87

Numero de Cuota	Abono a Capital	Interés	Valor Cuota	Saldo
15	$530.66	$1,469.34	$2,000.00	$72,936.20
16	$541.28	$1,458.72	$2,000.00	$72,394.93
17	$552.10	$1,447.90	$2,000.00	$71,842.83
18	$563.14	$1,436.86	$2,000.00	$71,279.68
19	$574.41	$1,425.59	$2,000.00	$70,705.28
20	$585.89	$1,414.11	$2,000.00	$70,119.38
21	$597.61	$1,402.39	$2,000.00	$69,521.77
22	$609.56	$1,390.44	$2,000.00	$68,912.20
23	$621.76	$1,378.24	$2,000.00	$68,290.45
24	$634.19	$1,365.81	$2,000.00	$67,656.26
25	$646.87	$1,353.13	$2,000.00	$67,009.38
26	$659.81	$1,340.19	$2,000.00	$66,349.57
27	$673.01	$1,326.99	$2,000.00	$65,676.56
28	$686.47	$1,313.53	$2,000.00	$64,990.09
29	$700.20	$1,299.80	$2,000.00	$64,289.89
30	$714.20	$1,285.80	$2,000.00	$63,575.69
31	$728.49	$1,271.51	$2,000.00	$62,847.21
32	$743.06	$1,256.94	$2,000.00	$62,104.15
33	$757.92	$1,242.08	$2,000.00	$61,346.23
34	$773.08	$1,226.92	$2,000.00	$60,573.16
35	$788.54	$1,211.46	$2,000.00	$59,784.62
36	$804.31	$1,195.69	$2,000.00	$58,980.31
37	$820.39	$1,179.61	$2,000.00	$58,159.92
38	$836.80	$1,163.20	$2,000.00	$57,323.12
39	$853.54	$1,146.46	$2,000.00	$56,469.58
40	$870.61	$1,129.39	$2,000.00	$55,598.97
41	$888.02	$1,111.98	$2,000.00	$54,710.95
42	$905.78	$1,094.22	$2,000.00	$53,805.17
43	$923.90	$1,076.10	$2,000.00	$52,881.27
44	$942.37	$1,057.63	$2,000.00	$51,938.90
45	$961.22	$1,038.78	$2,000.00	$50,977.68
46	$980.45	$1,019.55	$2,000.00	$49,997.23
47	$1,000.06	$999.94	$2,000.00	$48,997.18
48	$1,020.06	$979.94	$2,000.00	$47,977.12
49	$1,040.46	$959.54	$2,000.00	$46,936.66
50	$1,061.27	$938.73	$2,000.00	$45,875.39

Numero de Cuota	Abono a Capital	Interés	Valor Cuota	Saldo	
51	$1,082.49	$917.51	$2,000.00	$44,792.90	
52	$1,104.14	$895.86	$2,000.00	$43,688.76	
53	$1,126.22	$873.78	$2,000.00	$42,562.54	
54	$1,148.75	$851.25	$2,000.00	$41,413.79	
55	$1,171.72	$828.28	$2,000.00	$40,242.06	
56	$1,195.16	$804.84	$2,000.00	$39,046.90	
57	$1,219.06	$780.94	$2,000.00	$37,827.84	
58	$1,243.44	$756.56	$2,000.00	$36,584.40	
59	$1,268.31	$731.69	$2,000.00	$35,316.09	
60	$1,293.68	$706.32	$2,000.00	$34,022.41	
61	$1,319.55	$680.45	$2,000.00	$32,702.86	
62	$1,345.94	$654.06	$2,000.00	$31,356.91	
63	$1,372.86	$627.14	$2,000.00	$29,984.05	
64	$1,400.32	$599.68	$2,000.00	$28,583.73	
65	$1,428.33	$571.67	$2,000.00	$27,155.41	
66	$1,456.89	$543.11	$2,000.00	$25,698.52	
67	$1,486.03	$513.97	$2,000.00	$24,212.49	
68	$1,515.75	$484.25	$2,000.00	$22,696.74	
69	$1,546.07	$453.93	$2,000.00	$21,150.67	
70	$1,576.99	$423.01	$2,000.00	$19,573.68	
71	$1,608.53	$391.47	$2,000.00	$17,965.16	
72	$1,640.70	$359.30	$2,000.00	$16,324.46	
73	$1,673.51	$326.49	$2,000.00	$14,650.95	
74	$1,706.98	$293.02	$2,000.00	$12,943.97	
75	$1,741.12	$258.88	$2,000.00	$11,202.85	
76	$1,775.94	$224.06	$2,000.00	$9,426.90	
77	$1,811.46	$188.54	$2,000.00	$7,615.44	
78	$1,847.69	$152.31	$2,000.00	$5,767.75	
79	$1,884.64	$115.36	$2,000.00	$3,883.11	
80	$1,922.34	$77.66	$2,000.00	$1,960.77	
81	$1,960.76	$39.22	$1,999.98	$0.00	OC

a) Reconocimiento inicial.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/01/2014	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto Plazo	$5,394.02	
	Arrendamiento Financiero		
	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Largo Plazo	$74,497.18	
	Arrendamiento Financiero		
	Depreciación Acumulada	$3,994.56	
	Locales Comerciales		
	Propiedades de Inversión		$83,885.76
	Arrendamiento Financiero		
v/ Reconocimiento inicial de arrendamiento.			

b) Reconocimiento posterior.

El pago de la primera cuota, es la disminución de la cuenta por cobrar a corto plazo y el reconocimiento de los impuestos correspondientes.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
	Efectivo y Equivalentes	$2,260.00	
	Bancos		
	IVA Debito Fiscal		$260.00
	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a C.P.		$402.18
	Arrendamiento Financiero		
	Otros Ingresos		$1,597.82
	Intereses por arrendamiento financiero		
v/ Cobro de primera cuota en concepto de arrendamiento financiero.			

Para realizar el siguiente cobro, se realiza una reclasificación de la provisión.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a C.P.	$6,840.92	
	Arrendamiento Financiero		
	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a L.P.		$6,840.92
	Arrendamiento Financiero		
v/ Reclasificación de saldo de la nueva cuota por cobrar.			

Para finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario hace uso de la opción de compra.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
	Efectivo y Equivalentes	$2,259.98	
	Bancos		
	IVA Debito Fiscal		$260.00
	Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a C.P.		$1,960.76
	Arrendamiento Financiero		
	Otros Ingresos		$39.22
	Intereses por arrendamiento financiero		
v/ Uso de la opción de compra por contrato de arrendamiento financiero.			

Desde el punto de vista del arrendatario.

Al momento de su reconocimiento inicial, los arrendatarios contabilizarán un arrendamiento financiero registrando en su balance general, tanto el activo como su correspondiente pasivo por montos iguales. Lo anterior a pesar de que en la práctica el arrendador siempre retiene para sí y en calidad de garantía el título de propiedad del citado activo.

En fechas subsecuentes los arrendatarios deberán registrar el monto correspondiente a las cuotas del arrendamiento, prorrateándolo según corresponda entre la amortización del principal de la deuda asumida y el consecuente gasto financiero generado por dicha obligación, así mismo dado que el activo está registrado en los libros del arrendatario, éste deberá registrar todas aquellas erogaciones que se

relacionen con la tenencia del mismo, tales como su depreciación, sus gastos normales de operación (seguros, mantenimiento y otros) y el eventual deterioro del valor que los activos en arrendamiento puedan sufrir.

a) Reconocimiento inicial.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/01/2015	Propiedad Planta y Equipo	$83,885.76	
	Arrendamiento Financiero		
	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a C.P.		$5,394.02
	Arrendamiento Financiero		
	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a L.P.		$74,497.18
	Arrendamiento Financiero		
	Depreciación Acumulada		$3,994.56
	Locales Comerciales		
v/ Reconocimiento inicial del arrendamiento.			

b) Reconocimiento posterior.

El pago de la primera cuota.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/02/2015	Gastos Financieros	$1,597.82	
	Intereses por arrendamiento financiero		
	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a C.P.	$402.18	
	Arrendamiento Financiero		
	IVA Crédito Fiscal	$260.00	
	Efectivo y Equivalentes de Efectivo		$2,260.00
	Bancos		
v/ Registro el primer pago por el arrendamiento.			

A continuación se reconoce el gasto por depreciación.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/02/2015	Gastos por Depreciación	$4,394.02	
	Depreciación de activo		
	Depreciación Acumulada		$4,394.02
	Edificaciones		
v/ Registro el primer pago por el arrendamiento.			

Reclasificación de cuentas.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/02/2015	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar L.P.	$6,840.92	
	Arrendamiento Financiero		
	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a C.P.		$6,840.92
	Arrendamiento Financiero		
v/ Reclasificación de saldo por nueva cuota por pagar.			

En este caso se hace uso de la opción de compra.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/06/2015	IVA Crédito Fiscal	$260.00	
	Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero a C.P.	$1,960.76	
	Gastos Financieros	$39.22	
	Intereses		
	Efectivo y Equivalentes		$2,220.76
	Bancos		
	Intereses Diferidos a C.P.		$39.22
v/ Uso de la opción de compra.			

Para finalizar se incluye el activo, dentro de los bienes del arrendatario, como parte de la integración de bienes.

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
15/06/2015	Propiedad Planta y Equipo	$83,885.76	
	Maquinaria Propia		
	Depreciación Acumulada	$29,360.02	
	Maquinaria en Arrendamiento Financiero		
	Propiedad Planta y Equipo		$83,885.76
	Arrendamiento Financiero		
	Depreciación Acumulada		$29,360.02
v/ Activación dentro de los bienes del arrendatario.			

1.7 Evaluación de proyectos para la adquisición de activos fijos

Las inversiones en activos fijos son todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles o intangibles que se utilizan en el proceso de transformación de los insumos o que sirven de apoyo a la operación normal del proyecto[9].

Los proyectos de inversión son aplicados en todas las empresas, ya sean estas de bienes o servicios. La inversión en sentido económico es la aplicación del capital a la adquisición tanto de activos fijos (inmuebles, instalaciones, maquinaria u otros) como de activos circulantes (energía, materias primas, factor humano, mercadería u otros) empleada en la generación de beneficios económicos[10].

En una evaluación de proyectos siempre se produce información para la toma de decisiones, por lo cual también se le puede considerar como una actividad orientada a mejorar la eficacia de los proyectos en relación con sus fines, además de promover mayor eficiencia en la asignación de recursos.[11]

[9]Elisama Dugarte - Diseño de una metodología automatizada para la evaluación financiera de proyectos de inversión en activos fijos bajo condiciones de riesgo e incertidumbre. Universidad del Norte Barranquilla, Colombia, pág. 41
[10] Mario Aguer Hortal – Manual de administración y dirección de empresas Edición 2010 pág. 19
[11] Enciclopedia Virtual – Wikipedia: Evaluación de proyectos

- ✓ Criterios durante los proyectos de inversión

Dentro de los criterios necesarios a considerar ante una futura inversión de capital se debe considerar:

- ✓ Tipo de activo: debe considerarse estudios previos para determinar el tipo de bien a adquirirse
- ✓ Finalidad de la inversión: evaluar para que fin se realizara la inversión ya que este debe generar ganancias en un periodo determinado.
- ✓ Desempeño en la empresa: puede requerirse una inversión internamente en los casos de:
- Mantenimiento
- Disminución de costos
- Nuevos mercados
- Negociaciones comerciales
- Obligaciones con terceros

1.8 Proyectos de inversión – inmobiliarios

Durante la evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios debe considerarse los tipos de bienes que pueden ser de mayor demanda en el mercado de alquileres tales como:

- ✓ Residencial: destinados a proporcionar alojamiento permanente a personas. (Ej.: viviendas)
- ✓ Oficinas: utilizados para prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. (Ej.: Edificios de oficinas)
- ✓ Comercial: tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor y en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. (Ej.: Locales comerciales y grandes centros comerciales)
- ✓ Industrial: realizan actividades de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales (Ej. Naves industriales y logísticas)
- ✓ Suelo: como activo representan un terreno apto para ser edificado. (Ej.: Terrenos)

Este tipo de inversión genera cierta incertidumbre por lo cual debe analizar si representa rentabilidad; por tal caso se debe buscar las alternativas que disminuyan el riesgo.

Puede catalogarse en 5 grandes etapas el proceso de evaluación:

- Definición preliminar del proyecto

Constituir una idea y visualizar cual será el fin del proyecto; por la naturaleza del sector puede suponerse que sea invertir en adquisiciones de bienes, expansiones, construcciones, etc. Así mismo factores que garanticen seguridad y cubra las necesidades del cliente final.

- Estudio del contexto

En esta etapa se realiza análisis micro y macro tales como:

- El ciclo del mercado inmobiliario
- Oferta y demanda actual
- La competencia

El resultado, permite crear estrategias para establecer la ubicación, diseño, estructuración financiera y legal, marketing y comercialización. A su vez formar variables que permitan cuantificar ingresos y egresos en los probables escenarios a enfrentar.

- Dimensionamiento físico

En esta etapa se procede a:

- Elegir una ubicación optima
- Realizar el diseño más apropiado para el posicionamiento del segmento
- La tecnología a utilizar para la ejecución (Aplicable más en proyectos de construcción o expansión)

- Dimensionamiento económico

En esta etapa se analiza la rentabilidad del proyecto que puede ser evaluado por los indicadores:

- TIR
- VAN
- Periodo de repago
- Máxima Exposición Acumulada
- Otros.

- Dimensionamiento financiero y estructuración legal

En el proceso financiero se debe evaluar:

- La composición más rentable del capital y deuda
- Analizar si los beneficios económicos a generar cubrirán las obligaciones adquiridas con terceros
- La rentabilidad del capital invertido en todas las etapas
- La estructura legal tanto en las leyes que deben ser aplicadas como en negociaciones o consorcios de entidades asociadas.[12]

Existe un sin número de criterios a tener en cuenta tanto en el marco económico, político, social como cultural que permita a los especialistas involucrase en su análisis para la mejor decisión a tomar.
Como se muestra en el gráfico 1 se establecen las etapas consideradas ante un proyecto de inversión inmobiliario.

I. Se inicia con una definición preliminar del proyecto, la idea.

II. Se realiza un análisis de situación que define la mejor forma de proceder ante una circunstancia la cual comprende:

- Un estudio preliminar basado en un análisis de las necesidades que puedan plantearse

En el caso de un proyecto, la finalidad del estudio de mercado es probar que existe un número suficiente de individuos, empresas u otras entidades económicas que presentan una demanda, la cual justifica la puesta en marcha de un determinado programa de producción – de bienes o servicios- en un cierto periodo. El estudio debe incluir asimismo las formas específicas que se utilizaran para llegar hasta esos demandantes[13].

[12] Estudio de Factibilidad - Metodología para la Evaluación de Proyectos de Inversión Inmobiliarios.- Slideshare, www.slidershare.com
[13] Guía para la presentación de proyectos – ILPES, Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social. Página 72

- El análisis FODA, es una metodología de estudio de la situación de una empresa o un proyecto, analizando sus características internas (Debilidades y Fortalezas) y su situación externa (Amenazas y Oportunidades) en una matriz cuadrada.

- El Diagnóstico: se realiza para determinar la situación y las tendencias. Esta determinación se efectúa sobre la base de datos y hechos recogidos y ordenados sistemáticamente, que permiten juzgar mejor qué es lo que está pasando.

- La Determinación de las variables principales: nos sirve para conocer qué vamos a preguntar constituyendo una guía que se suele utilizar como orientación para la redacción del instrumento.

III. Posteriormente se realiza un análisis para saber si el proyecto de adquisición de activos fijos es ejecutable en términos de su estudio de factibilidad, economía, financiera y legal; y si este análisis determina que no procede comprar bienes inmuebles del proyecto seleccionado se requiere volver a estudiar las alternativas para escoger otra opción más viable para la situación actual de la empresa.

IV. Si al realizar el estudio en cada una de las áreas, los indicadores y el resultado final indican que si es funcional y viable el proyecto de compra de activo fijo destinado al alquiler, se procede a desarrollar cada uno de los estudios de forma exhaustiva estableciendo contenido, alternativas posibles y definiciones como sigue:

Los estudios que se deben realizar:

- Factibilidad: busca determinar si la entidad cuenta con los recursos financieros necesarios para la adquisición de activos fijos establecidos previamente en el estudio, y si con el bien adquirido se obtendrán los recursos financieros previstos.

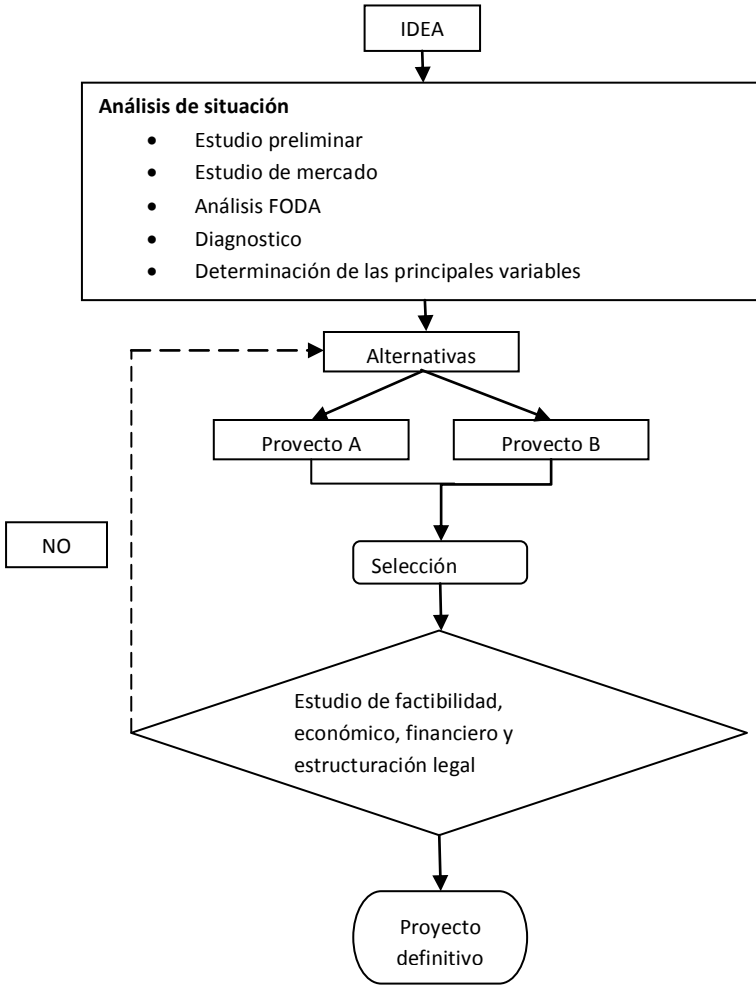
- Económico: se realiza un estudio proyectado de los beneficios futuros económicos que la entidad espera obtener, gracias a la adquisición del activo fijo y la situación del mercado en términos de demanda de bienes inmuebles. De esta manera se espera generar rentabilidad para la empresa.

- Financiero: el establecimiento de los futuros ingresos y egresos de la entidad, tanto los variables como los fijos; esto con el objetivo de conocer la disponibilidad de liquidez que la empresa tendrá para hacerle frente a futuras obligaciones tomando en cuenta la erogación del momento.

- Legal: busca determinar la viabilidad de un proyecto de inversión en activo fijo, las normas relacionadas en cuanto a la compra de bienes inmuebles (terrenos, casas, edificios, apartamentos, etc.) aspectos contractuales y responsabilidades con entidades gubernamentales en términos del pago de impuestos y otros.

Esquema de proyectos de inversión[14]

Grafico 1



[14] Evaluación de Proyectos Inmobiliarios - Carrera de Especialización en Gerenciamiento y Dirección de Proyectos y Obras (GeO) - Ing. Civil Martín R. Repetto Alcorta, pág. 4-5

1.9 Riesgo en el mercado inmobiliario

El riesgo específico del negocio inmobiliario tiene en cuenta a todos aquellos factores que pueden afectar las hipótesis con la que se construyó el flujo de fondos:

a. Riesgo de construcción: posibles aumentos del costo de la obra, incrementos del plazo de obra. Los primeros afectan al modelo de egresos y los segundos al horizonte económico del proyecto y al modelo de ingresos por el retraso en la escrituración de las unidades vendidas durante la preventa.

b. Riesgo del negocio: existen proyectos más riesgosos que otros; por circunstancias o factores que pueden tener impactos negativos en el funcionamiento o la rentabilidad de la empresa.

c. Riesgo comercial: puede que el precio de venta del modelo sea más bajo por condiciones del mercado o por reacción de la competencia., que la velocidad de ventas sea menor a la modelada.

d. Riesgos de mercado: cambios en la normativa vigente, demoras en la obtención de permisos y habilitaciones, cambio impositivos, cambios en el costo del financiamiento, cambios en la paridad cambiaria que llevarán a obtener menos ingresos por la venta de una unidad para afrontar los costos lo que reducirá el margen del negocio, etc.

1.10 Principales indicadores económicos

Durante el proceso de evaluación de proyectos es necesario conocer qué resultados se puede esperar ante cualquier escenario económico; por tal motivo se recomienda utilizar estudios financieros para conocer la factibilidad de los proyectos. Entre algunos indicadores más recomendables se puede mencionar:

a. Valor actual neto (VAN)

Es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros y el desembolso inicial de un proyecto de inversión que representa la riqueza generada por el proyecto en el momento cero. Se conoce el valor

del dinero actual (hoy) que va a recibir el proyecto en el futuro, a una tasa de interés y un período determinado, a fin de comparar este valor con la inversión inicial.

Cuadro # 3. Niveles de aceptación de la VAN.

Valor	Significado	Decisión a tomar
VAN > 0	La inversión genera ganancias por encima de la rentabilidad exigida	El proyecto puede aceptarse
VAN < 0	La inversión daría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida	El proyecto debería rechazarse
VAN = 0	La inversión no produciría ni ganancias ni pérdidas	Dado que el proyecto no agrega valor monetario por encima de la rentabilidad exigida, la decisión debería basarse en otros criterios, como la obtención de un mejor posicionamiento en el mercado u otros factores.

Puede considerarse también la interpretación del VAN, en función de la creación de valor para la empresa:

- Si el VAN de un proyecto es positivo, significa que creara valor.
- Si el VAN de un proyecto es negativo, la idea destruye valor.
- Si el VAN de un proyecto es cero, es porque no crea ni destruye valor.

b. Tasa Interna de Retorno (TIR)

Aquel tipo de descuento que hace igual a cero el VAN.

Muestra al inversionista la tasa de interés máxima a la que debe contraer préstamos, sin que incurra en futuros fracasos financieros.

Cuadro # 4. Niveles de aceptación de la TIR.

VALOR	DECISION	RAZON
TIR > Tasa de descuento	Aceptar	Crear valor
TIR = Tasa de descuento	Aceptar	Rinde lo esperado
TIR < Tasa de descuento	Rechazar	Destruye valor

c. Método de recuperación - playback.

Es un criterio de valoración de inversiones que establece cuánto tiempo se tardará la empresa inmobiliaria en recuperar la inversión inicial mediante los flujos de caja; resulta muy útil cuando se quiere realizar una inversión de elevada incertidumbre y de esta forma tenemos una idea del tiempo que tendrá que pasar para recuperar el dinero que se ha invertido.

d. Máxima exposición acumulada:

Es el máximo valor negativo que alcanza el flujo de fondos acumulado de un proyecto. A mayor exposición, mayor riesgo. Representa la máxima cantidad de dinero que necesitaremos para afrontar el proyecto.

e. Punto de equilibrio de un flujo de fondos:

Es el período a partir del cual los flujos de fondo acumulados del proyecto se hacen positivos. Cuanto más alejado esté del inicio del proyecto, mayor será el riesgo del proyecto.

f. Rentabilidad sobre el capital invertido:

La rentabilidad sobre el capital invertido es simplemente el beneficio como una proporción del desembolso inicial.

El criterio de la tasa de rentabilidad: aceptar las inversiones que ofrecen tasas de rentabilidad que superen al coste de oportunidad del capital.

1.11 Análisis financiero del sector inmobiliario.

El análisis financiero consta tanto de estudios internos (hechos dentro de la empresa) como externos (de la historia del negocio y de las condiciones financieras actuales y futuras). El objetivo es detectar cualquier debilidad de la empresa que pueda ser fuente de dificultadas financieras. La planeación financiera se refiere a los esfuerzos realizados por la administración de una compañía para anticipar el futuro y dirigir los asuntos de la misma manera a fin de eliminar las dificultades existentes y evitar futuros problemas financieros.[15]

Existen diferentes enfoques, métodos y técnicas sobre cómo desarrollar esta herramienta. Una manera efectiva de desarrollarla, es teniendo y utilizando una guía previamente diseñada para tales efectos. El avance de la tecnología y la utilización de equipos tecnológicos, software y aparatos, hacen que las empresas diseñan guías para la correcta y adecuada utilización de bienes y servicios.

- Toma de decisiones en empresas del sector inmobiliario

Muchas empresas no evalúan el riesgo al cual se enfrenta, cuando ceden en arrendamiento sus bienes inmuebles sin un estudio previo; pues el conocimiento empírico y la experiencia adquirida con el tiempo les han permitido realizar sus actividades sin alguna herramienta de ayuda.

En este sentido, las finanzas y su análisis; son importantes para la toma de decisiones adecuada; ya que permiten establecer con claridad aspectos que se deben considerar en la búsqueda de los objetivos establecidos estratégicamente por las entidades inmobiliarias.

- Importancia del análisis financiero en el sector inmobiliario[16].

Se determina partiendo de los objetivos a que se enfrenta una empresa inmobiliaria, basado unos en los beneficios lucrativos, otros en el crecimiento y la estabilidad. La rentabilidad financiera es considerada como aquel vinculo que existe entre el lucro económico que se obtiene de determinada acción y los

[15] Análisis Financiero, Guía para la toma de decisiones. Oswaldo D. Bowlin, John D. Martin, David F. Scott Jr. Capítulo II Las herramientas del análisis financiero, página 12.
[16] Tesis. Aplicación del análisis financiero como herramienta de detección de factores que inciden en la rentabilidad y la toma de decisiones gerenciales en droguería M & M, S.A. de C.V. Lucy Campos y Cía., Universidad de El Salvador. Febrero 2011. Página 14.

recursos que son requeridos para la generación de dicho beneficio. En toda actividad económica es necesaria la contemplación de un riesgo para la obtención de una devolución y si es en definitiva rentable o no la forma en que una institución invierte fondos en determinadas operaciones para generar ingresos a cambio.

El estudio de la rentabilidad consiste en evaluar la capacidad que tienen las entidades arrendadoras para generar resultados positivos en un periodo determinado. Su preparación se da, fundamentalmente sobre los elementos del estado de resultados, sin embargo, es necesario relacionarlos con cada componente del balance porque son los activos operacionales los que permiten generar las utilidades.

Por ello, la clasificación, ordenación y presentación de datos a efecto del análisis de estados financieros puede normalizarse hasta cierto grado en interés de la coherencia y eficacia de la organización.

Métodos de análisis de estados financieros de las empresas del sector inmobiliario. [17]
Las razones financieras refieren a los métodos rápidos y sencillos que se utilizan para evaluar el funcionamiento histórico y futuro de las inmobiliarias y determinar si éstas están en capacidad de sobrevivir financieramente en el mediano y largo plazo.

a) Tendencia.

El analista puede comparar una razón presente con las razones pasadas y futuras, esperadas para la misma compañía. La razón de circulante para el año actual podría ser comparada con la razón de circulante del final del año anterior. Cuando las razones financieras correspondientes a varios años se presentan en una hoja de cálculo, puede estudiar la forma en que se da el cambio y determinar el efecto, aumento o un empeoramiento en las condiciones y desempeños financieros a través del tiempo.

[17] Tesis. Evaluación del riesgo operativo a través del análisis financiero del Estado de Flujo de Efectivo para las medianas empresas del sector comercio en el municipio de San Salvador. Mario Pérez y Cía. Universidad de El Salvador. Mayo 2006. Página 56 – 59.

b) Vertical.

Consiste en determinar la participación de cada una de las cuentas del estado financiero, con referencia sobre el total de activos o total de pasivos y patrimonio, para el balance, o sobre el total de ventas para el estado de resultados, permitiendo las siguientes apreciaciones objetivas:

- Visión panorámica de la estructura del Estado Financiero, la cual puede compararse con la situación del sector económico donde se desenvuelve la inmobiliaria, o a falta de información, con la de una empresa conocida que sea el reto de superación.
- Muestra la relevancia de una o grupo de cuentas dentro del estado. Si el analista conoce bien la empresa, puede mostrar las relaciones de inversión y financiamiento entre activos y pasivos, que han generado las decisiones financieras.
- Controla la estructura, puesto que se considera que la actividad económica debe tener la misma dinámica para todas las empresas.
- Evalúa los cambios estructurales, los cuales se deben dar por cambios significativos de la actividad, o cambios por las decisiones gubernamentales, tales como impuestos, cambios en tasas, así como va acontecer con la política social de precios, salarios y productividad.

c) Horizontal.

Plantea problemas de crecimiento desordenado de algunas cuentas, como también la falta de coordinación en las políticas de la empresa inmobiliaria; muestra los siguientes resultados:

i. Analiza el crecimiento o disminución de cada cuenta de los Estados Financieros de un periodo a otro.

ii. Sirve de base para el análisis, mediante fuentes y uso del efectivo o capital de trabajo, en la elaboración del estado de situación general.

iii. En términos porcentuales, halla el crecimiento simple o ponderado de cada cuenta o grupo de cuentas, que se conoce como la tendencia generalizada de las cuentas sin pretender que sea ideal.

iv. Muestra los resultados de una gestión, porque las decisiones se ven reflejadas en los cambios de cuentas.

v. Presenta variaciones de las estructuras financieras, modificadas por los agentes económicos externos, que se deben explicar las causas y los efectos de los resultados, tales como inflación en los costos y recesión por disminución en las ventas.

- Clasificación de las razones financieras de las empresas del sector inmobiliario.

Las razones financieras pueden clasificarse en cinco tipos: liquidez, deuda, rentabilidad, cobertura y valor de mercado. Ninguna razón nos proporciona información suficiente como para juzgar las condiciones y desempeño financieros de las inmobiliarias. Solo cuando analizamos un grupo de razones podemos llegar a conclusiones razonables.

Debemos estar seguros de incluir cualquier característica estacional del sector. Las tendencias subyacentes pueden ser determinadas sólo mediante una comparación de las cifras absolutas y las razones en la misma época del año. Se necesitan para determinar las condiciones y desempeño financieros de una compañía son relativamente pocas en número. El cálculo añade complejidad y confusión al problema. Las Principales razones financieras que se pueden mencionar son: [18]

- Liquidez.

Se utilizan para juzgar la capacidad que tiene la inmobiliaria para satisfacer sus obligaciones de corto plazo. A partir de ellas se pueden obtener muchos elementos de juicio, sobre la solvencia de efectivo actual de la empresa y su capacidad para permanecer solvente en caso de situaciones adversas.

Circulante: activo circulante/pasivo circulante
Mientras mayor sea la razón, mayor será la capacidad de la empresa para pagar sus deudas. Sin embargo, debe ser considerada como una medida cruda de liquidez, porque no considera la solvencia de los componentes individuales de los activos circulantes.

[18] Tesis. Evaluación del riesgo operativo a través del análisis financiero del Estado de Flujo de Efectivo para las medianas empresas del sector comercio en el municipio de San Salvador. Mario Pérez y Cía. Universidad de El Salvador. Mayo 2006. Página 60 - 67

Efectivo generado por operación de fuentes: efectivo generado por la operación/total de fuentes de efectivo

El efectivo generado por la operación o efectivo recibido de los arrendadores, debe ser la fuente principal de efectivo, ya que proviene de la actividad principal, el resultado de esta razón muestra en que porcentaje la actividad principal de la empresa ha aportado en la generación del efectivo, entre mayor sea el resultado, mayor será el aporte de la actividad principal. Es apropiado utilizar el Estado de Flujos de Efectivo.

- Deuda.

Deuda de capital: pasivo total/capital social
La razón de deuda a capital será de acuerdo con la naturaleza del negocio y la volatilidad de los flujos de efectivo. Una comparación de la razón de deuda, para una compañía determinada con las de otras similares, proporciona un indicio general de la solvencia y riesgo financiero de la empresa.
Amortización de préstamos respecto del total de aplicaciones: amortización de préstamo/total de salidas de efectivo
Sirve para analizar, que cantidad del efectivo aplicado fue destinado al pago de pasivos por préstamos.

- Cobertura.

Están diseñadas para relacionar los pagos financieros de la empresa con su capacidad para darles servicio; este tipo de razones son usadas para conocer la liquidez que tiene la entidad sobre los intereses devengados y los abonos a capital, determinando así la posibilidad de hacer frente al pago de capital e intereses.

Cobertura de gastos financieros en efectivo: flujo de efectivo neto por actividades de operación/gastos financieros.
Es utilizada para medir el grado en que el efectivo generado por la operación, logró cubrir el compromiso de pagar los gastos financieros.

Cobertura de cuotas de préstamos: flujos de efectivo neto por actividades de operación/abonos a préstamos + pago de intereses

Mide la proporción en que los flujos netos de efectivo, por actividades de operación, son capaces de cubrir los pagos fijos generados por el endeudamiento a largo plazo. A menor grado de cobertura mayor es el riesgo financiero, debido a que esto provoca una disminución del efectivo, generando así, iliquidez para el desarrollo normal de las actividades de la empresa, es decir, aumentando también su riesgo operativo.

Flujo de efectivo a pasivos totales: flujo de efectivo/pasivos totales
Es una medida de la capacidad que tiene la empresa para dar servicio a su deuda. Es la relación del flujo de efectivo anual con el monto de la deuda pendiente de pago. A menudo el flujo de efectivo de la compañía se define como el efectivo generado por las operaciones de la empresa.

1.11.1 Análisis organizacional.

- Análisis interno[19]

Para determinar la capacidad de respuesta ante situaciones adversas de las empresas dedicadas al alquiler de bienes inmuebles, ya sean de factores internos o externos a la entidad, debe evaluarse la situación presente de la entidad para tomar un punto de partida para corregir errores y diagnosticar de manera objetiva.

La realización de un análisis interno, es muy importante y este pasa por verificar la capacidad de respuesta para las siguientes áreas:

- Factores a considerar para examinar la capacidad interna de la empresa.

a. Capacidad directiva.
b. Capacidad competitiva (o de mercadeo)

[19] Gerencia Estratégica. Planeación y gestión – teoría y metodología. 7ª. Edición Humberto Serna Gómez 3R Editoriales. Página 119, 120 y 137.

c. Capacidad financiera
d. Capacidad tecnológica (producción)
e. Capacidad del talento humano

- Análisis externo.

Análisis de oportunidades y amenazas del medio.

El análisis que toda entidad relacionada al alquiler de bienes inmuebles del municipio de San Salvador debe realizar, para establecer posibles oportunidades y amenazas externas a las cuales están expuestas, se encuentra basado en un estudio estratégico del medio en el que se encuentra la organización y el mercado comercial en el cual son puestos sus productos.

Igualmente debe identificar elementos que puedan ser nocivos e incluso destructivos para sus organizaciones. En consecuencia una planeación exitosa requiere una especia de timonel que dirija las áreas evitando las trampas.

En un medio como en el que se mueven las empresas, el factor determinante para el éxito o fracaso es la habilidad para enfrentar oportunamente y en la dinámica acelerada los desafíos del cambio. Los cambios por las condiciones políticas, de la estructura de mercado no solo pueden tener efectos en una u otra compañía individualmente sino que pueden generar la crisis o el repunte de toda industria.

Por otra parte, cabe destacar que en un medio como en el cual se encuentran las empresas del gran San Salvador; en el que la delincuencia, el aumento creciente poblacional y la falta de un orden en las construcciones; debe ser puntos de partida para realizar un análisis externo profundo que permita determinar los escenarios más objetivamente.

Así, es necesario identificar las fuerzas importantes del medio y hacer el respectivo seguimiento, con el fin de que dirección estratégica de la compañía pueda tomar un curso de acción efectivo. El examen del medio puede dividirse en seis factores claves. Que se detallan a continuación:

- Económicos
- Políticos
- Sociales
- Tecnológicos
- Competitivos
- Geográficos

1.11.2 Análisis FODA

El establecimiento de un análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas; no es solamente el cumplimiento de un etapa más dentro del análisis de toda empresa; sino también el establecimiento de una radiografía profunda de la organización para conocer si la forma en que adquieren, colocan al mercado y venden los activos fijos destinados al alquiler tiene un factor determinante al momento de operar con pérdidas en sus estados financieros.

Mientras más competitiva en comparación con sus competidores esté la empresa, mayores posibilidades tiene de éxito. Esta simple noción de competencia conlleva consecuencias poderosas para el desarrollo de una estrategia efectiva En este sentido, será necesario identificar en las empresas que alquilan bienes inmuebles, realizar un análisis y establecer una estrategia que básicamente puede tener tres elementos claves:

Primero*:* Identificar una ventaja distinta o competitiva de la organización, es decir, algo que ésta hace particularmente bien y por tanto la distingue de sus competidores. Tal ventaja puede estar en sus productos, su recurso humano, la organización, el servicio al cliente, en la agilidad de sus procesos, en la capacidad de respuesta.

Segundo*:* Es encontrar un "nicho" en el medio. Un nicho es la posición de la empresa en un segmento del mercado compatible con la visión corporativa. Un ejecutivo de la empresa, es aquel que da a la empresa una posición que le permite sacar ventajas de las oportunidades que se presentan y prevenir el efecto de las amenazas en el medio.

Tercero*:* Encontrar el mejor acoplamiento entre las ventajas competitivas y las comparativas y los nichos que están a su alcance. El análisis FODA está diseñado para ayudar al estratega a encontrar el mejor acoplamiento entre las tendencias del medio, las oportunidades y amenazas y las capacidades internas, fortalezas y debilidades de la empresa. Dicho análisis permitirá a la organización formular estrategias para aprovechar sus fortalezas, prevenir el efecto de sus debilidades, utilizar a tiempo sus oportunidades y anticiparse al efecto de las amenazas.

Las técnicas de análisis estratégico, por lo general hacen referencia a las fortalezas debilidades, amenazas y oportunidades de una organización, como base para la formulación de estrategias. En este sentido, es necesario forzar a los ejecutivos de alto nivel, a tener una visión crítica del diagnóstico y determinar desde todo punto de vista los factores reales que afectan a la compañía externa e internamente.[20]

1.11.3 Análisis del entorno[21]

Todas empresa está sujeta a la incertidumbre del entorno que en las ultimas termina afectando la operatividad de la empresa, y así como lo expreso Francisco Trullenque “Actualmente, son pocas organizaciones que consideran y gestionan los riesgos estratégicos a los que están expuestos”. Muchas creen solo en el riesgo financiero como: el tipo de cambio, las tasas de interés, pero pocas lo hacen de manera completa. Hoy en día existe muy pocos, por no decir ningún proyecto, en el cual se pueda suponer que no existe riesgo ni incertidumbre.

En la mayoría de los proyectos de inversión que llevan a cabo las compañías, no se puede ignorar la presencia de riesgo o incertidumbre en la toma de decisiones. Así de importante es también, el conocer de manera precisa las condiciones respecto al futuro del país, los negocios, la tecnología, los recursos naturales; ya que todos ocasionan un cierto grado de desorientación que no se puede pasar por alto.

---

[20] Gerencia Estratégica. Planeación y gestión – teoría y metodología. 7ª. Edición Humberto Serna Gómez 3R Editoriales. Página 164.

[21] Gerencia Estratégica. Planeación y gestión – teoría y metodología. 7ª. Edición Humberto Serna Gómez 3R Editoriales. Página 308.

Este punto es necesario e indispensable para la estabilidad de la empresa, el monitoreo y exanimación de factores externos a la empresa cuyos cambios a través del tiempo condicionan y afectan su comportamiento, por lo cual es necesario tomarlos en cuenta. Y así, obtener como conclusión a este análisis, la identificación de oportunidades y amenazas que el entorno ofrece a la entidad.

1.12 Base legal y técnica del sector de arrendamientos

1.12.1 Base legal

El Salvador, cuenta con un marco legal que regula las operaciones de arrendamientos celebradas entre arrendatarios y arrendadores, estableciendo deberes y derechos para realizar este tipo de operaciones bajo la legalidad debida.

Dentro de este cuerpo legal, se pueden mencionar las siguientes normativas:

- Ley de arrendamiento financiero.

El sistema de arrendamiento constituye a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes. Es bajo esta premisa que fue creada en junio del año 2002, Ley de arrendamiento financiero que busca regular la realización de contratos de arrendamiento y los sujetos que lo celebran.[22]

La ley de arrendamiento financiero, establece en su artículo 2 que éste es un contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles dentro de un periodo establecido en previo acuerdo.

La ley de arrendamiento financiero, establece los derechos y deberes del arrendador y arrendatario; así como el cumplimiento formal y sustantivo establecido en el contrato celebrado por ambas partes; con el fin de establecer armonía entre los sujetos involucrados. Además en su artículo 17 define los términos para adquirir bienes, posterior a finalizar el contrato de arrendamiento.

[22] Objetivo y alcance. Ley de arrendamiento financiero de El Salvador, página 2.

- Código civil.

Esta normativa legal que se basa en la regulación de las relaciones civiles entre personas naturales y jurídicas, define el papel que juegan dentro del contrato de arrendamiento el arrendatario y el arrendador.[23] En su artículo 1726 establece las obligaciones civiles en un contrato de arrendamiento.

- Código de comercio.

Regula la apertura formal de los contratos, asimismo toda clase de derechos y obligaciones mercantiles relacionadas con la negociabilidad y ejecución de dichos acuerdos. En su artículo 569 define que el arrendamiento constituye derechos de uso y goce de los bienes inmuebles.

- Código tributario

Regula de manera general algunas formalidades y obligaciones que deben cumplir las personas naturales y jurídicas en relación a las operaciones que involucren arrendamientos de activos. En este sentido, el artículo 156 establece la obligatoriedad de retener el 10% por servicios de arrendamiento cuando se brinde a persona natural.

- Ley del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios

Esta normativa, establece la obligatoriedad de cobrar en concepto de impuesto de IVA el 13% del valor del servicio y/o bien prestado; por tal razón el artículo 17 de la ley, establece que será generador del impuesto las actividades onerosas que no consistan en la transferencia de dominio del bien cuando se da un arrendamiento; causándose el impuesto en el momento que se brinda el servicio.

La base imponible para este impuesto en los arrendamientos de bienes con promesa de venta u opción de compra es la cuota periódica de arrendamiento y en caso de hacerse efectiva la venta o la compra, es el valor residual del bien.

[23] Código civil. Capítulo III. De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas. Artículo 1726. Pág. 187

Por otra parte, es importante destacar que según normativa legal cuando el alquiler es para fines de uso en vivienda, se encuentra exento del impuesto en mención según lo establece el artículo 46 de la ley.

- Ley del impuesto sobre la renta.

Esta norma, establece un gravamen a los ingresos de las personas naturales y jurídicas; que muchas veces difiere de los criterios contables internacionales; por lo tanto, las entidades deberán calcular diferencias temporales o temporarias que a su vez surgen también por la diversidad de criterios existentes entre las bases tanto financieras como fiscales para el cálculo del impuesto y dan lugar a activos o pasivos por impuesto diferido, tales tratamientos y cálculos.

El artículo 29 establece como deducible el gasto en concepto de arrendamiento de local, que siendo necesario para la actividad economía sea utilizado.

Cabe destacar, que según recurso de inconstitucionalidad interpuesto por ciudadanos salvadoreños en relación al pago mínimo del 1% sobre la renta contenido en el Decreto Legislativo n° 957, de 14-XII-2011, publicado en el Diario Oficial n° 235, Tomo 393, de 15-XII-2011; la Sala de lo Constitucional decretó a favor dicha petición, dejando sin efecto la reforma a los artículos 76, 77, 78, 79 y 80 del año 2011. Por lo cual el artículo 41 de la misma define la aplicabilidad de una tasa del 25% o 30% que dependerá del monto de los ingresos gravados del ejercicio fiscal.

- Ley de impuesto sobre la transferencia de bienes raíces

La normativa, grava la transferencia de bienes raíces de contratos realizados entre dos o más personas; el pago del impuesto se hará conforme ha: si el valor del inmueble es de $28,571.43 estará exento del pago del impuesto; si dicho valor es superior a $28,571.43 el valor del impuesto será del 3% sobre el exceso de dicho monto. Para tal efecto se tomara en cuenta las bases para la determinación del impuesto como las presentadas a continuación: la declaración del contribuyente; El cálculo del valor que por cualquier medio legal, se establezca mediante intervención pericial; Los datos suministrados por la Sección de Información-Estadística y demás dependencias de la Dirección General de Contribuciones Directas y

oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y Los indicios que permitan determinar el valor real o comercial del inmueble.

- Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas.

Esta norma, establece un gravamen al registro de la propiedad de bienes raíces e hipotecas administrada por el Centro Nacional de Registros (CNR).

1.12.2 Base técnica

- Norma internacional de información financiera para medianas y pequeñas entidades (NIIF para las Pymes) Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

La sección 20 así como la NIC 17, ambas denominadas "Arrendamiento", establecen el tratamiento técnico bajo norma internacional de información financiera que debe aplicarse al alquiler de bienes inmuebles; sin embargo la aplicabilidad de la norma también se presenta en otras secciones o normas, cuando la misma define que será aplicable entre otros sucesos, cuando ocurra un cambio en el precio del alquiler que previamente se ha establecido en el contrato entre el arrendador y el arrendatario.[24]

En la sección 13 Inventarios se establecen los principios de reconocimiento y medición de los activos que son poseídos por las empresas para ser vendidos en el curso normal de las operaciones. Mientras que en el número 16 "Propiedades de inversión"" se utiliza para describir bienes; terrenos y edificios que posee la entidad dándolos en arrendamiento financiero y obteniendo ingresos de ellos. Por otra parte, cuando se trate de un arrendamiento operativo; la norma en su en su párrafo número uno, establece que será aplicable al alquiler cuando no exista vínculo de compra venta del inmueble.

[24] NIIF PYMES. Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros, párrafo 12.3 literal f).

- Código de ética de la Cámara Salvadoreña de Bienes y Raíces.

Estable parámetros para garantizar los intereses de los clientes por medio de la práctica de valores adecuados durante sus operaciones comerciales; además establece sanciones para sus infractores.

CAPITULO II - METODOLOGIA Y DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACION

El propósito de la investigación realizada es obtener información acerca de la toma de decisiones en la adquisición de activo fijo destinado al arrendamiento de bienes inmuebles de las empresas del sector inmobiliario del municipio de San Salvador.

Por consiguiente, la investigación de campo se realizó considerando los siguientes aspectos:

2.1 Tipo de Estudio

Se utilizó el método hipotético deductivo siguiendo varios pasos esenciales:

- La observación del fenómeno a estudiar: como investigador se observó, que las empresas del sector inmobiliario asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces no cuentan con una herramienta que les sea útil, para tomar una decisión adecuada al adquirir bienes inmuebles que posteriormente serán dados en arrendamiento.

- Construcción de una hipótesis: la propuesta de una herramienta financiera para la toma de decisiones, puede minimizar los impactos económicos desfavorables en la adquisición de bienes de activo fijo destinados al arrendamiento en empresas del sector inmobiliario del municipio de San Salvador.

- Deducción de consecuencias: se analizó aquellos factores que están relacionados, para determinar hasta qué punto se confirman, complementan o contradicen entre si los resultados obtenidos y por lo tanto establecer hechos y relaciones aceptables.

De acuerdo al análisis y alcance de los resultados, el estudio fue en forma correccional, ya que se describieron las relaciones entre variables

2.2 Población

La población a la que se hace referencia, está constituida por 106 empresas y personas asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (ver anexo Nº 7 base de datos)

2.3 Determinación de la muestra

La muestra de la investigación es la integrada por todas aquellas entidades asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces que se encuentran ubicadas en el municipio de San Salvador.

El tamaño de la muestra fue determinado mediante la aplicación de la formula estadística para una población finita, y están asociadas a la Cámara 106 entidades; además bajo este enfoque estadístico, cada uno de los elementos de la población tiene la probabilidad de ser seleccionado.

La fórmula que se utilizo fue:

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{(N-1) * e^2 + Z^2 * p * q}$$

Dónde:	Valor
N= Tamaño de la población	106 entidades
n= Tamaño de la muestra	?
p= Nivel de Éxito	0.7
q= Nivel de Fracaso	0.3
e=Error Permisible	0.10
Z= Nivel de Confianza	95% = 1.96

Aplicando la formula obtenemos

$$n = \frac{(1.96)^2(0.7)(0.3)(106)}{(106-1)(0.10)^2 + (1.96)^2(0.7)(0.3)}$$

$$n = \frac{(3.8416)\ (0.7)(0.3)(106)}{(105)(0.01) + (3.8416)(0.7)(0.3)}$$

$$n = \frac{85.514016}{1.05 + 0.806736}$$

$$n = \frac{85.514016}{1.856736}$$

$$n = 46.05609844$$

Total de la muestra 46 entidades del sector inmobiliario

2.4 Unidades de análisis

Las unidades de análisis de la investigación fueron los gerentes, administradores o contadores de las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en el municipio de San Salvador que se encuentran asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, sean estas sociedades o personas naturales.

2.5 Técnicas e Instrumentos de información

Para el diseño de la metodología que se elaboró, fue necesario el apoyo de dos técnicas de recolección de datos que son:

2.5.1 Información de Campo

a) Entrevista

Como parte del proceso de investigación y la consulta con las diferentes fuentes, se realizó una entrevista con la máxima autoridad de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces el licenciado José Ventura quien ostenta el cargo de presidente de dicha gremial y con quien tuvimos acceso sirviendo la misma para sentar bases sobre el trabajo de investigación.

b) Cuestionario

Se realizó una encuesta utilizando la herramienta de cuestionarios, dirigida a las sociedades dedicadas al alquiler de bienes inmuebles, localizados en el municipio de San Salvador; con lo que se logró recopilar la información de las unidades tomadas de referencia en la investigación. La encuesta fue de tipo individual en esta se presentaron preguntas cerradas, abiertas y de opción múltiple.

2.5.2 Investigación Bibliográfica

La información utilizada ayudo a recopilar datos de tipo bibliográfico existente sobre el tema, obtenidas de la revisión de libros, tesis, leyes, uso de internet, y otros documentos generales sobre el sector, los cuales nos permitieron obtener mayor referencia para el desarrollo de nuestra investigación.

2.6 Recolección y procesamientos de los datos

2.6.1 Recolección

La información fue recolectada a través de los cuestionarios por medio de los cuales se estableció contacto con entidades seleccionadas de la población en estudio; así como también por medio de la entrevista realizada al presidente de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces.

2.6.2 Procesamiento

Después de realizar los cuestionarios y recolectar los datos se procedió a su tabulación, haciendo uso de hojas de cálculo de Excel, siguiendo un orden para presentar de forma adecuada los resultados obtenidos por cada pregunta estableciendo el objetivo que se desea lograr, utilizando cuadros y gráficos. (Ver anexo 2)

Además se recurrió al uso de tablas cruzadas que reflejan las opciones presentadas, mostrando las respuestas en forma de frecuencia absoluta y relativa respectivamente. (Ver anexo 3)

2.7 Diagnostico

Como resultado de la investigación, se puede concluir que: crear un instrumento financiero que les oriente y les sirva a las empresas para la futuras adquisiciones en activos fijos que posteriormente serán dados en arrendamiento; ayudara a las empresas a no incurrir en gastos innecesarios que perjudiquen su bolsillo y les ocasionen perdidas de dinero, que puede ser destinado a otras inversiones ya que les generarían mayores ingresos y minimizaran los impactos económicos desfavorables en la adquisición de bienes de activo fijo.

Al recopilar la información a través de la ejecución del cuestionario con una muestra de 46 entidades asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, dirigiéndonos al Gerente General, Administrador Financiero o Contador General de las Sociedades en estudio que se encuentran en el municipio de San Salvador, se presenta el diagnóstico de la encuesta realizada a la población en estudio.

Un 39.13% del total de encuestados tienen menos de un año de experiencia de operar en el sector inmobiliario en el alquiler de inmuebles, ya que no poseen mucha experiencia; haciendo más difícil conocer el mercado para adquirir bienes a precios adecuados. El 63.04% están registrados como personas naturales; por tanto, requieren en su mayoría contratar personal externo que les ayude en el proceso de adquisición de nuevos bienes que posteriormente serán puestos en arrendamiento.

Dentro de la población encuestada un 50.13% ha requerido contratar un abogado para realizar trámites relacionados con la compra de nuevos inmuebles. El 56.52% no realizan estudios de ubicación, factibilidad y otros ante el proceso de adquisición de bienes, lo que ocasiona que sus egresos incrementen ya que desconocen la utilización de instrumentos financieros que les orienten a tomar decisiones adecuadas.

Al preguntarle a las empresas si realizan un análisis de recuperación para la inversión efectuada, el 54.35% de los encuestados respondió que no, esta respuesta favorece a la creación de una nueva herramienta financiera que los oriente a escoger las mejores opciones de adquisición. Un 84.78% de la población investigada dispone de procedimientos para el otorgamiento de inmuebles en arrendamiento.

El 45.65% considera que el periodo mínimo de alquiler que ofrecen las instituciones, a la población interesada en arrendar bienes, es de un año según los resultados obtenidos en el cuestionario que se

elaboró para las empresas en estudio; cabe mencionar que el 61.96% considera el alquiler de inmuebles como la actividad que les genera más ingreso a las entidades dedicadas al arrendamiento.

Se consideró con un 62.30% que la mayoría de los encuestados consideran el sub sector con mayor interés en el alquiler de bienes es: comercio, restaurante y hoteles, ya que la demanda está encaminada a este tipo de negocios. El 71.74% de la población no posee inmuebles con características desfavorables, por consiguiente no les causa algún impedimento para poder arrendar estos bienes ya que al utilizar una herramienta financiera puede disminuir el riesgo que expone al sector la delincuencia desvalorización del bien, usurpación y otros que obligan a enfrentarse a situaciones negativas.

El 54.35% de la población investigada considero que a su empresa le afecto la crisis del sector inmobiliario generándole perdidas, según se establece con un 39.13%; reportándole una disminución en la demanda de inmuebles en arrendamiento, pues las personas interesadas no poseen las cantidades de dinero suficiente para arrendar porque contaban con préstamos a largo plazo para la adquisición de bienes y fueron revaluadas ante una eminente dolarización del país.

Del total de encuestados el 93.48% solicita una garantía o respaldo ante de la aprobación del alquiler de inmuebles, que muchas veces se refiere a un pago adicional igual o superior al canon de arrendamiento. El 34.78% de las entidades en investigación tienen alquilados entre un 21 y 40 por ciento de los activos fijos que poseen, muchos bienes no han sido alquilados por la falta de posibilidades para pagarlos o por poseer características no adecuadas tales como: ubicación, acceso al local, área de construcción y los beneficios de la herramienta.

También dentro de las entidades en estudio el 52.17% no realiza evaluaciones financieras ante una futura adquisición de bienes, por tanto les será útil la creación de un instrumento que les sirva para tomar una decisión. Un 54.35% de ellos no cuenta con convenios con instituciones financieras para obtener financiamiento para adquirir nuevos activos.

Cabe mencionar que de la población encuestada el 65.22% cuentan con políticas contables para determinar la obsolescencia o deterioro de inmuebles que han sido arrendados. El 91.30% de la población encuestada considera necesaria la creación de una herramienta financiera apropiada para la toma de

decisiones al adquirir bienes inmuebles, ya que se espera obtener un mejor análisis de los comportamientos del mercado inmobiliario, reducción de riesgos del sector, aplicable a cualquier diferentes niveles de empresa (grande, mediana o pequeña); y al no contar con ella, los resultados obtenidos no son los más satisfactorios incurriendo en gastos innecesarios. (Ver anexo 2)

CAPITULO III – PROPUESTA DE UNA HERRAMIENTA FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS FIJOS DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO

El presente capítulo tiene como objetivo ilustrar una herramienta financiera, a través de un caso práctico; que permita a los gerentes generales, contadores generales y administradores financieros, tomar decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

3.1 Aplicación del análisis de proyectos de inversión como herramienta para la toma de decisiones

El análisis de proyectos de inversión es de gran importancia para la empresa, porque informa si los cambios en las actividades y los resultados han sido positivos o negativos; también permite definir cuáles merecen mayor atención, y fomenta una adecuada toma de decisiones.

La evaluación de proyectos de inversión es la herramienta que utiliza la información del "pasado" para proyectar o planificar el futuro deseado. Por ello, es primordial que los empresarios aprendan a implementar técnicas o herramientas de evaluación de proyectos para facilitar su toma de decisiones.

La aplicación de un análisis a los estados financieros de la entidad, permitirá establecer una comprensión financiera de la organización y de esta manera determinar su situación económica a través de la aplicación de diferentes métodos que ayuden a la toma de decisiones que pueden favorecer el proceso empresarial.

Este estudio es independiente del tamaño que tenga la empresa, ni la actividad a la cual se dedique, o que tanta antigüedad posea, siempre dependerá de una situación de desequilibrio financiero que muchas veces dependen de factores externos e internos a la organización, los cuales no siempre son controlables.

3.2 Descripción de la aplicación del análisis

Con el objetivo de establecer criterios importantes a considerar al momento de adquirir bienes inmuebles destinados al activo fijo, los cuales serán posteriormente puestos en arrendamiento; se presentarán dos proyectos de inversión en los que se analizará la compra de dos edificios, para posteriormente mediante un estudio financiero establecer cuál es el más rentable para la organización.

Para esto se realizará un análisis de proyecto de inversión para la entidad, aplicando diferentes ratios o índices existentes para analizar e interpretar las cifras y los valores; lo cual permitirá tener más claro qué propuesta de compra de edificios es más factible en su ejecución.

3.3 Desarrollo del procedimiento para aplicar el análisis de proyectos de inversión

Esta estructura se ha establecido con el objetivo de presentar una herramienta que permita tomar decisiones técnicas al momento de adquirir bienes inmuebles destinados al arrendamiento; para lo cual se realizará la aplicación de índices, ratios y análisis financieros a información contable-financiera de la empresa Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V.

La estructura de los procedimientos está dividida en cinco fases que se detallan a continuación.

- Análisis de la entidad en estudio
- Aplicación del análisis financiero
- Procesamiento de la información
- Factores relevantes del análisis
- Conclusiones y recomendaciones.

Para el análisis de proyectos de inversión, es necesario identificar la información pertinente y utilizar herramientas que permitan un tratamiento adecuado de esa información, así como determinar el método que se aplicará a los estados financieros.

3.4 Primera fase: análisis de la entidad

3.4.1 Conocimiento de la entidad

Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. es una empresa de capital salvadoreño, establecida y operando bajo las leyes de El Salvador, creada a principio de los años 90´ cuando el sector inmobiliario jugaba un papel fundamental e importante en la reconstrucción de la infraestructura y la promoción de los bienes inmuebles. Con el transcurso de los años logró posicionarse en el sector inmobiliario, que sin estar debidamente regulado se vuelve difícil sobresalir y competir; lo cual no fue obstáculo para lograr durante muchos años mantener su negocio en marcha.

Sin embargo, la empresa se ha visto afectada durante los últimos años debido a la situación hipotecaria mundial y que afecto a El Salvador, añadido a esto factores socio-económicos de un país en vías de desarrollo que cuenta con altos índices de delincuencia; y que desmotiva la inversión privada lo cual contrae la demanda de bienes.

La situación actual de la entidad, es el resultado de malas decisiones que en el pasado se tomaron sin considerar sus repercusiones futuras; cuando la entidad adquiría bienes inmuebles sin auxiliarse de instrumentos técnicos financieros. Esto hoy en día ha provocado no poder alquilar los bienes con los cuales cuenta, ya que su ubicación geográfica no resulta atractivo para los clientes potenciales, provocando que los flujos de efectivo se vean disminuidos y sus activos se devalúen financieramente.

Las cifras de los estados financieros, muestran que la empresa ha tomado decisiones de vender, lo cual ha ocasionado pérdidas en venta de activos fijos que han sido inevitables y que hoy en día ha sido la salida más "fácil" para sus administradores.

a) Objetivo de la empresa

Brindar alternativas seguras, cómodas y amplias de bienes inmuebles a nuestros clientes; que les permita establecerse y desarrollarse en un ambiente óptimo de vivienda o comercio.

b) Misión

Ser una empresa líder en el sector inmobiliario, que brinde alternativas económicas y viables a nuestros clientes.

c) Visión

Posicionarse en el sector inmobiliario como una de las empresas a nivel nacional más fuertes, y lograr su expansión a nivel regional.

Estructura Organizacional

- Asamblea general de accionistas

Formada por los accionistas de la empresa, quienes dan vida a una sociedad anónima de capital variable.

- Auditoría externa.

Responsable de dar fe del cumplimiento normativo y la veracidad de las cifras contenidas en los estados financieros de la organización.

- Junta directiva.

Grupo responsable de la toma de decisiones más importantes, y quienes delegan al gerente general la implementación de las mismas.

- Gerencia general

Es la responsable de ejercer la administración a través de la planificación, organización, supervisión y control de las actividades de la empresa.

- Departamento de ventas

Integrado por las personas responsables de promover, colocar y brindar conocimiento a clientes potenciales del tipo, ubicación y costos de arrendamiento de bienes inmuebles.

- Departamento de contabilidad

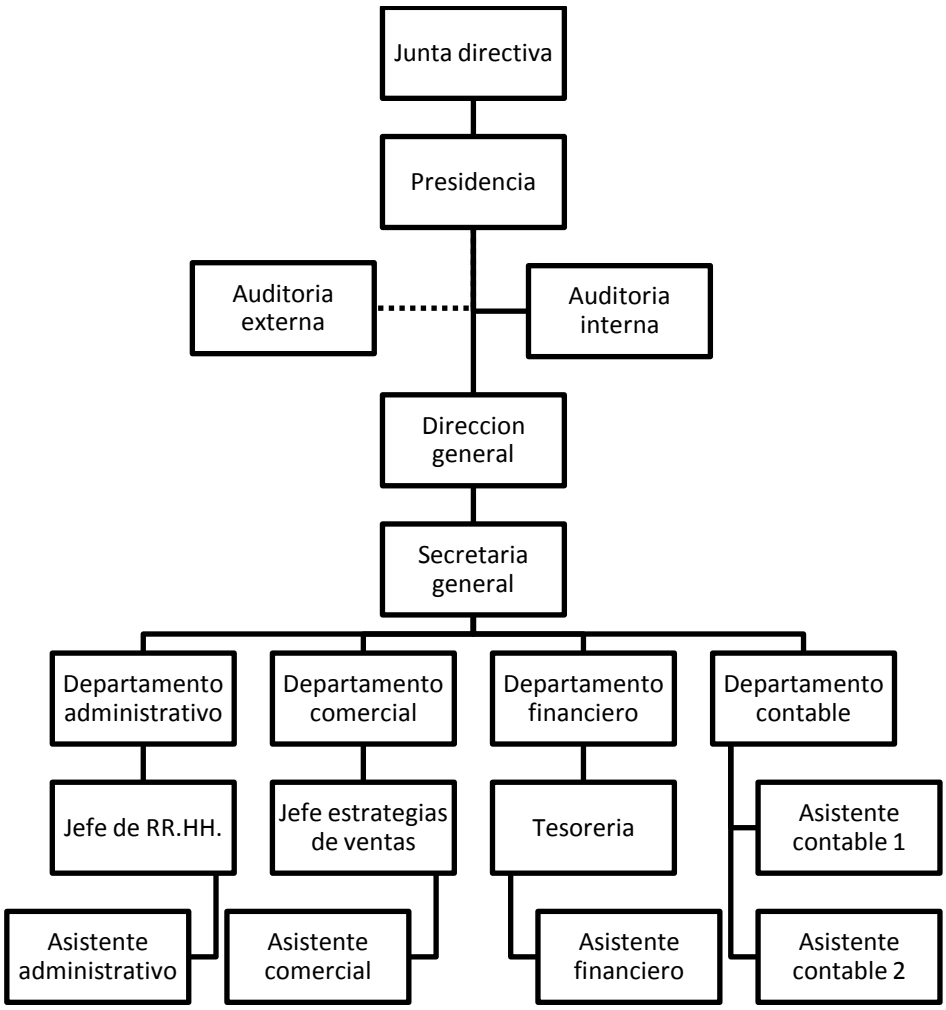
Integrado por el contador general y asistente contable, realizan las operaciones contables y formulación de estados financieros de la entidad.

- Departamento financiero.

Encargado de velar por el óptimo manejo de las finanzas tanto de inversiones como en el sentido operativo obteniendo así el mayor grado de beneficios económicos

Estructura organizacional

Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V.



Fuente: **Creación propia**.

El gráfico muestra la estructura organización al de Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. la cual es encabezada por una presidencia y una dirección general, apoyados por un auditor externo y una secretaria. Posteriormente, cuatro departamentos importantes que mueven la parte operativa de la institución.

3.4.1.1 Implementación del análisis financiero

Para el análisis financiero, es necesario identificar la información pertinente y utilizar herramientas que permitan un tratamiento adecuado de esa información, así como determinar el método que se aplicará a los estados financieros. A continuación se presentan los elementos que integrará el análisis a realizar en la empresa en estudio:

3.4.1.2 Establecimiento de proyectos de inversión, para la adquisición de bienes inmuebles.

La propuesta del presente trabajo, está basada en la formulación de dos proyectos de inversión; los cuales serán analizados financieramente y según los resultados de cada uno, se determinará qué proyecto es más rentable en términos de demanda y recuperación de inversión; en este sentido se plantea lo siguiente.

La empresa Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. se encuentra actualmente con el interés de adquirir un nuevo inmueble; para lo cual cuenta con dos posibles alternativas que se presentan a continuación a fin de ser evaluadas técnica y financieramente, y de esta manera obtener la que fuese más factible y viablemente. Al adquirir alguno de las propuestas se brindara en arrendamiento operativo por medio de contrato de vigencia de 1 año plazo.

Opción 1.

Este es un local Comercial, ubicado entre la Avenida Max Bloch y Avenida Emilio Álvarez, Colonia Médica, San Salvador. Dicho inmueble cuenta con un área de terreno de 400 m^2 y una construcción de 350 metros; con parqueo compartido para 7 vehículos. Al mismo tiempo dispone además de 6 locales, los cuales cuentan con aire acondicionado, baño privado y con un área de 49 metros cuadrado cada uno.

- Los cálculos para la determinación el valor total del inmueble son:

  $145,631.07 Precio del inmueble

  $ 28,571.43 Monto mínimo para aplicar al 3% del TBR

  $117,059.64 Monto sujeto a gravamen 3%

  $ 3,511.79 3% Impuesto a la transferencia de bienes raíces (art. 4)

  $ 917.28 Aranceles de Registro de CNR (Art. 48 lit. b Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas

  $ 1,500.00 Notario ($1,695.00 IVA incluido)

  $ 2,000.00 Perito Evaluador ($2,260.00 IVA incluido)

  $153,560.14 Costo total de adquisición del inmueble

Para determinar el canon del arrendamiento, se consideró calcular el valor presente de los flujos futuros; tomando en cuenta el costo del inmueble de la siguiente manera:

Dónde:

A = Es la anualidad (canon) a buscar

P = Costo de adquisición del inmueble. ($150,000.00)

i = Tasa de interés de financiamiento (24% para Pequeñas y Medianas empresas SSF)

n = Tiempo durante el cual espero recuperar la inversión. (7 años = 84 meses)

$$A = P\left[\frac{i\,(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}\right]$$

$$A = 153{,}560.14\left[\frac{\frac{0.24}{12}\left(1+\frac{0.24}{12}\right)^{84}}{\left(1+\frac{0.24}{12}\right)^{84} - 1}\right]$$

$$A = 153{,}560.14\ [0.02467581]$$

$A = \$3{,}789.22$ Mensuales por los 6 locales

Valor por cada local mensualmente: $ 631.54

Opción 2.

Local comercial ubicado en el Boulevard San Jacinto, Avenida Cuba Calle Marconi, San Salvador, dicho inmueble cuenta con un área de terreno de 333 m^2 y un área de construcción 288 m^2, dispone de 4 locales comerciales de 72 m^2 cada uno, además cuenta con parqueo compartido con capacidad de ocho vehículos.

- Igualmente, se establecen los valores que conforma el costo de adquisición del inmueble de la segunda opción de inversión; de la manera siguiente:

$155,339.81 Precio del inmueble
$ 28,571.43 Monto mínimo para aplicar al 3% del TBR
$126,768.38 Monto sujeto a gravamen 3%
$ 3,803.05 3% Impuesto a la transferencia bienes raíces (art. 4)
$ 978.39 Aranceles de Registro de CNR (Art. 48 lit. b Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas
$ 1,500.00 Notario ($1,695.00 IVA incluido)
$ 2,000.00 Perito Evaluador ($2,260.00 IVA incluido)
$ 163,621.25 Costo total de adquisición del inmueble

Dónde:
A = Es la anualidad (canon) a buscar
P = Costo de adquisición del inmueble.
i = Tasa de interés de financiamiento
n = Tiempo durante el cual espero recuperar la inversión.

$$A = P\left[\frac{i\,(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}\right]$$

$$A = 163{,}621.25 \left[\frac{\frac{0.24}{12}\left(1+\frac{0.24}{12}\right)^{84}}{\left(1+\frac{0.24}{12}\right)^{84}-1}\right]$$

$$A = 163{,}621.25\ [0.02467581]$$

$A = \$4{,}037.49$ Mensuales por los 4 locales

Valor por cada local mensualmente: $ 1,009.37

Así mismo la empresa se encargara del mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble escogido (eléctrico y fontanería), seguridad, mantenimiento de zonas verdes, pintura del bien semestral, entre otros.

3.4.1.3 Estados financieros del periodo 2010-2012

Para realizar la investigación en cuestión, se han utilizado los estados financieros de la organización, porque proporciona información para determinar la situación financiera actual tomando de referencia factores externos e internos que han impactado sobre los mismos.

Para esto se ha partido de la utilización de ratios y análisis de capital de trabajo, endeudamiento, rentabilidad económica y financiera donde demostrara los principales problemas para trazar estrategias encaminadas a resolverlos. Por todo esto es muy importante la realización de la investigación financiera de una forma sistemática y periódica como instrumento para medir la actividad, el comportamiento de la productividad del trabajo, la eficiencia en la utilización de los activos, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la empresa en el desarrollo de su actividad.

3.5 Segunda fase: aplicación del análisis financiero.

3.5.1 Análisis de tendencias

Se establece un año base, el cual se compara porcentualmente las diferencias de incremento o disminución de cada cuenta que conforma el estado financiero

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

DETALLE / CUENTA	AÑO BASE 2012					
	AÑO DE COMPARACIÓN 2012	VARIACION %	AÑO DE COMPARACIÓN 2011	VARIACION %	AÑO DE COMPARACION 2010	VARIACION %
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo y Equivalentes						
Caja	957.15	100%	957.15	100%	957.15	100%
Bancos	48,867.90	100%	25,820.38	53%	12,886.02	26%
Cuentas por cobrar	24,567.95	100%	16,197.57	66%	8,158.05	33%
Pagos por anticipado	21,756.75	100%	13,729.73	63%	13,983.78	64%
ACTIVO NO CORRIENTE						
Terrenos	115,945.09	100%	115,945.09	100%	115,945.09	100%
Edificios	30,997.58	100%	33,397.58	108%	43,397.58	140%
Rva. Para Depreciación	(6,985.87)	100%	(5,869.26)	84%	(4,974.84)	71%
Propiedades de Inversion	123,990.32	100%	133,590.32	108%	173,590.32	140%
Rva. Para Depreciación	(27,943.49)	100%	(23,477.05)	84%	(19,899.38)	71%
Mobiliario y Equipo de Oficina	12,226.64	100%	12,226.64	100%	16,226.64	133%
Rva. Para Depreciación	(2,631.77)	100%	(1,842.24)	70%	(15,473.79)	588%
TOTAL ACTIVOS	**$ 341,748.25**	100%	**$ 320,675.91**	94%	**$ 344,796.62**	101%
PASIVO CORRIENTE						
Cuentas por pagar	22,505.48	100%	20,976.39	93%	39,403.07	175%
Impuestos por pagar	8,261.04	100%	5,082.73	62%	6,066.18	73%
Impuesto S/ Renta por pagar	14,597.06	100%	16,119.63	110%	30,513.33	209%
Retenciones Legales S/GR	2,447.76	100%	6,613.43	270%	5,290.75	216%
PASIVO NO CORRIENTE						
Beneficios a empleados L/P	18,609.61	100%	13,067.16	70%	10,453.73	56%
TOTAL PASIVOS	**$ 66,420.95**	100%	**$ 61,859.34**	93%	**$ 91,727.06**	138%
PATRIMONIO						
Capital Social Minimo	200,000.00	100%	200,000.00	100%	200,000.00	100%
Reserva Legal	31,337.55	100%	28,838.85	92%	25,221.12	80%
Utilidades de ejercicios anteriores	20,751.81	100%	17,887.99	86%	4,310.39	21%
Utilidad del presente ejercicio	23,237.94	100%	12,089.73	52%	23,538.05	101%
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**$ 341,748.25**	100%	**$ 320,675.91**	94%	**$ 344,796.62**	101%

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

DETALLE / CUENTA	AÑO BASE 2012					
	AÑO DE COMPARACIÓN 2012	VARIACION %	AÑO DE COMPARACIÓN 2011	VARIACION %	AÑO DE COMPARACION 2010	VARIACION %
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo y Equivalentes						
Caja	957.15	100%	957.15	100%	957.15	100%
Bancos	48,867.90	100%	25,820.38	53%	12,886.02	26%
Cuentas por cobrar	24,567.95	100%	16,197.57	66%	8,158.05	33%
Pagos por anticipado	21,756.75	100%	13,729.73	63%	13,983.78	64%
ACTIVO NO CORRIENTE						
Terrenos	115,945.09	100%	115,945.09	100%	115,945.09	100%
Edificios	30,997.58	100%	33,397.58	108%	43,397.58	140%
Rva. Para Depreciación	(6,985.87)	100%	(5,869.26)	84%	(4,974.84)	71%
Propiedades de Inversion	123,990.32	100%	133,590.32	108%	173,590.32	140%
Rva. Para Depreciación	(27,943.49)	100%	(23,477.05)	84%	(19,899.38)	71%
Mobiliario y Equipo de Oficina	12,226.64	100%	12,226.64	100%	16,226.64	133%
Rva. Para Depreciación	(2,631.77)	100%	(1,842.24)	70%	(15,473.79)	588%
TOTAL ACTIVOS	**$ 341,748.25**	100%	**$ 320,675.91**	94%	**$ 344,796.62**	101%
PASIVO CORRIENTE						
Cuentas por pagar	22,505.48	100%	20,976.39	93%	39,403.07	175%
Impuestos por pagar	8,261.04	100%	5,082.73	62%	6,066.18	73%
Impuesto S/ Renta por pagar	14,597.06	100%	16,119.63	110%	30,513.33	209%
Retenciones Legales S/GR	2,447.76	100%	6,613.43	270%	5,290.75	216%
PASIVO NO CORRIENTE						
Beneficios a empleados L/P	18,609.61	100%	13,067.16	70%	10,453.73	56%
TOTAL PASIVOS	**$ 66,420.95**	100%	**$ 61,859.34**	93%	**$ 91,727.06**	138%
PATRIMONIO						
Capital Social Minimo	200,000.00	100%	200,000.00	100%	200,000.00	100%
Reserva Legal	31,337.55	100%	28,838.85	92%	25,221.12	80%
Utilidades de ejercicios anteriores	20,751.81	100%	17,887.99	86%	4,310.39	21%
Utilidad del presente ejercicio	23,237.94	100%	12,089.73	52%	23,538.05	101%
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**$ 341,748.25**	100%	**$ 320,675.91**	94%	**$ 344,796.62**	101%

3.5.2 Análisis vertical

Con este tipo de análisis, se determina la relación porcentual que representa cada uno de los apartados del estado de resultado con respecto a los ingresos ordinarios obtenidos durante cada periodo.

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	2012		2011		2010	
Alquiler Local Toluca	97,437.94		55,678.82		69,598.53	
Alquiler de Edificio Centro Logistico	86,375.85		65,357.63		61,697.04	
Alquiler de Bodega de Ilopango	21,758.44		10,147.68		12,684.60	
INGRESOS ORDINARIOS	**$ 205,572.23**	100%	**$ 131,184.13**	100%	**$ 143,980.17**	100%
Costos de Alquileres	102,064.81	50%	70,445.37	34%	68,311.76	33%
UTILIDAD BRUTA	**$ 103,507.42**		**$ 60,738.77**		**$ 75,668.41**	
GASTOS DE OPERACIÓN						
Gastos de Administración	22,441.94	11%	29,220.97	14%	20,976.78	10%
Gastos de Ventas	14,961.30	7%	19,480.65	9%	13,984.52	7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**$ 66,104.18**		**$ 12,037.15**		**$ 40,707.11**	
OPERACIONES FINANCIERAS	**$ 9,356.79**		**$ 2,678.40**		**$ (6,960.80)**	
Productos financieros	9,404.97	5%	2,702.49	1%	1,351.24	1%
Gastos financieros	(48.18)	0%	(24.09)	0%	(8,312.05)	-4%
OTROS INGRESOS/ GASTOS	**$ (39,765.21)**		**$ 2,617.40**		**$ -**	
Otros Ingresos	5,234.79	3%	2,617.40	1%	-	0%
Perdida en venta de activos	(45,000.00)	-22%	-	0%	-	0%
UTILIDAD ANTES DE RESERVA	35,695.77	17%	17,332.94	8%	33,746.31	16%
RESERVA LEGAL	2,498.70	1%	1,213.31	1%	2,362.24	1%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	33,197.06	16%	16,119.63	8%	31,384.07	15%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	9,959.12	5%	4,029.91	2%	7,846.02	4%
UTILIDAD NETA	**$ 23,237.94**	11%	**$ 12,089.73**	6%	**$ 23,538.05**	11%

Se determina la relación porcentual que representa cada uno de los apartados del balance general con respecto a sus rubros correspondientes a cada año.

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	2012		2011		2010	
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo y Equivalentes						
Caja	957.15	0.28%	957.15	0.30%	957.15	0.28%
Bancos	48,867.90	14.30%	25,820.38	8.05%	12,886.02	3.74%
Cuentas por cobrar	24,567.95	7.19%	16,197.57	5.05%	8,158.05	2.37%
Pagos por anticipado	21,756.75	6.37%	13,729.73	4.28%	13,983.78	4.06%
ACTIVO NO CORRIENTE						
Terrenos	115,945.09	33.93%	115,945.09	36.16%	115,945.09	33.63%
Edificios	30,997.58	9.07%	33,397.58	10.41%	43,397.58	12.59%
Rva. Para Depreciación	(6,985.87)	-2.04%	(5,869.26)	-1.83%	(4,974.84)	-1.44%
Propiedades de Inversion	123,990.32	36.28%	133,590.32	41.66%	173,590.32	50.35%
Rva. Para Depreciación	(27,943.49)	-8.18%	(23,477.05)	-7.32%	(19,899.38)	-5.77%
Mobiliario y Equipo de Oficina	12,226.64	3.58%	12,226.64	3.81%	16,226.64	4.71%
Rva. Para Depreciación	(2,631.77)	-0.77%	(1,842.24)	-0.57%	(15,473.79)	-4.49%
TOTAL ACTIVOS	**$ 341,748.25**	100.00%	**$ 320,675.91**	100.00%	**$ 344,796.62**	100.00%
PASIVO CORRIENTE						
Cuentas por pagar	22,505.48	6.59%	20,976.39	6.54%	39,403.07	11.43%
Impuestos por pagar	8,261.04	2.42%	5,082.73	1.59%	6,066.18	1.76%
Impuesto S/ Renta por pagar	14,597.06	4.27%	16,119.63	5.03%	30,513.33	8.85%
Retenciones Legales S/GR	2,447.76	0.72%	6,613.43	2.06%	5,290.75	1.53%
PASIVO NO CORRIENTE						
Beneficios a empleados L/P	18,609.61	5.45%	13,067.16	4.07%	10,453.73	3.03%
TOTAL PASIVOS	**$ 66,420.95**	19.44%	**$ 61,859.34**	19.29%	**$ 91,727.06**	26.60%
PATRIMONIO						
Capital Social Minimo	200,000.00	58.52%	200,000.00	62.37%	200,000.00	58.01%
Reserva Legal	31,337.55	9.17%	28,838.85	8.99%	25,221.12	7.31%
Utilidades ejercicios anteriores	20,751.81	6.07%	17,887.99	5.58%	4,310.39	1.25%
Utilidad del presente ejercicio	23,237.94	6.80%	12,089.73	3.77%	23,538.05	6.83%
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONI	**$ 341,748.25**	100.00%	**$ 320,675.91**	100.00%	**$ 344,796.62**	100.00%

3.5.3 Análisis horizontal

Con este tipo de análisis, se determina el crecimiento o decrecimiento de una cuenta en un periodo determinado. Es el análisis que permite determinar si el comportamiento de la empresa en un periodo fue bueno, regular o malo; restando del año posterior, el anterior. Es decir compara dos años.

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

DETALLE/CUENTA	ANALISIS HORIZONTAL AÑO 2011				ANALSIS HORIZONTAL AÑO 2010			
	2012	2011	Variacion Absoluta	Variacion relativa	2011	2010	Variacion Absoluta	Variacion relativa
Alquiler Local Toluca	97,437.94	55,678.82	$ 41,759.12	75%	55,678.82	69,598.53	$(13,919.71)	-20%
Alquiler de Edificio Centro Logistico	86,375.85	65,357.63	$ 21,018.22	32%	65,357.63	61,697.04	$ 3,660.59	6%
Alquiler de Bodega de Ilopango	21,758.44	10,147.68	$ 11,610.76	114%	10,147.68	12,684.60	$ (2,536.92)	-20%
INGRESOS ORDNARIOS	**$205,572.23**	**$131,184.13**	**$ 74,388.10**	**57%**	**$131,184.13**	**$143,980.17**	**$(12,796.03)**	**-9%**
Costos de Alquileres	102,064.81	70,445.37	$ 31,619.44	45%	70,445.37	68,311.76	$ 2,133.61	3%
UTILIDAD BRUTA	**$103,507.42**	**$ 60,738.77**	**$ 42,768.65**	**70%**	**$ 60,738.77**	**$ 75,668.41**	**$(14,929.64)**	**-20%**
Gastos de Administración	22,441.94	29,220.97	$ (6,779.03)	-23%	29,220.97	20,976.78	$ 8,244.19	39%
Gastos de Ventas	14,961.30	19,480.65	$ (4,519.35)	-23%	19,480.65	13,984.52	$ 5,496.13	39%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**$ 66,104.18**	**$ 12,037.15**	**$ 54,067.03**	**449%**	**$ 12,037.15**	**$ 40,707.11**	**$(28,669.97)**	**-70%**
OPERACIONES FINANCIERAS	**$ 9,356.79**	**$ 2,678.40**	**$ 6,678.40**	**249%**	**$ 2,678.40**	**$ (6,960.80)**	**$ 9,639.20**	**-138%**
Productos financieros	9,404.97	2,702.49	$ 6,702.49	248%	2,702.49	1,351.24	$ 1,351.24	100%
Gastos financieros	(48.18)	(24.09)	$ (24.09)	100%	(24.09)	(8,312.05)	$ 8,287.96	-100%
OTROS INGRESOS/ GASTOS	**$ (39,765.21)**	**$ 2,617.40**	**$ (42,382.60)**	**-1619%**	**$ 2,617.40**	**$ -**	**$ 2,617.40**	**0%**
Otros Ingresos	5,234.79	2,617.40	$ 2,617.40	100%	2,617.40	-	$ 2,617.40	0%
Perdida en venta de activos	(45,000.00)	-	$ (45,000.00)	0%	-	-	$ -	0%
UTILIDAD ANTES DE RESERVA	35,695.77	17,332.94	$ 18,362.83	106%	17,332.94	33,746.31	$(16,413.37)	-49%
RESERVA LEGAL	2,498.70	1,213.31	$ 1,285.40	106%	1,213.31	2,362.24	$ (1,148.94)	-49%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	33,197.06	16,119.63	$ 17,077.43	106%	16,119.63	31,384.07	$(15,264.44)	-49%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	9,959.12	4,029.91	$ 5,929.21	147%	4,029.91	7,846.02	$ (3,816.11)	-49%
UTILIDAD NETA	**$ 23,237.94**	**$ 12,089.73**	**$ 11,148.22**	**92%**	**$ 12,089.73**	**$ 23,538.05**	**$(11,448.33)**	**-49%**

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

DEETALLE/CUENTA	ANALISIS HORIZONTAL AÑO 2011				ANALISIS HORIZONTAL AÑO 2010			
	2012	2011	Variacion Absoluta	Variacion relativa	2011	2010	Variacion Absoluta	Variacion relativa
ACTIVO CORRIENTE								
Efectivo y Equivalentes								
Caja	957.15	957.15	$ -	0%	957.15	957.15	$ -	0%
Bancos	48,867.90	25,820.38	$ 23,047.52	89%	25,820.38	12,886.02	$ 12,934.36	100%
Cuentas por cobrar	24,567.95	16,197.57	$ 8,370.38	52%	16,197.57	8,158.05	$ 8,039.52	99%
Pagos por anticipado	21,756.75	13,729.73	$ 8,027.02	58%	13,729.73	13,983.78	$ (254.05)	-2%
ACTIVO NO CORRIENTE								
Terrenos	115,945.09	115,945.09	$ -	0%	115,945.09	115,945.09	$ -	0%
Edificios	30,997.58	33,397.58	$ (2,400.00)	-7%	33,397.58	43,397.58	$ (10,000.00)	-23%
Rva. Para Depreciación	(6,985.87)	(5,869.26)	$ (1,116.61)	19%	(5,869.26)	(4,974.84)	$ (894.42)	18%
Propiedades de Inversion	123,990.32	133,590.32	$ (9,600.00)	-7%	133,590.32	173,590.32	$ (40,000.00)	-23%
Rva. Para Depreciación	(27,943.49)	(23,477.05)	$ (4,466.44)	19%	(23,477.05)	(19,899.38)	$ (3,577.67)	18%
Mobiliario y Equipo de Oficina	12,226.64	12,226.64	$ -	0%	12,226.64	16,226.64	$ (4,000.00)	-25%
Rva. Para Depreciación	(2,631.77)	(1,842.24)	$ (789.53)	43%	(1,842.24)	(15,473.79)	$ 13,631.55	-88%
TOTAL ACTIVOS	**$ 341,748.25**	**$ 320,675.91**	$ 21,072.34	7%	**$ 320,675.91**	**$ 344,796.62**	$ (24,120.71)	-7%
PASIVO CORRIENTE								
Cuentas por pagar	22,505.48	20,976.39	$ 1,529.09	7%	20,976.39	39,403.07	$ (18,426.68)	-47%
Impuestos por pagar	8,261.04	5,082.73	$ 3,178.31	63%	5,082.73	6,066.18	$ (983.45)	-16%
Impuesto S/ Renta por pagar	14,597.06	16,119.63	$ (1,522.57)	-9%	16,119.63	30,513.33	$ (14,393.70)	-47%
Retenciones Legales S/GR	2,447.76	6,613.43	$ (4,165.67)	-63%	6,613.43	5,290.75	$ 1,322.68	25%
PASIVO NO CORRIENTE								
Beneficios a empleados L/P	18,609.61	13,067.16	$ 5,542.45	42%	13,067.16	10,453.73	$ 2,613.43	25%
TOTAL PASIVOS	**$ 66,420.95**	**$ 61,859.34**	$ 4,561.61	7%	**$ 61,859.34**	**$ 91,727.06**	$ (29,867.72)	-33%
PATRIMONIO								
Capital Social Minimo	200,000.00	200,000.00	$ -	0%	200,000.00	200,000.00	$ -	0%
Reserva Legal	31,337.55	28,838.85	$ 2,498.70	9%	28,838.85	25,221.12	$ 3,617.73	14%
Utilidades ejercicios anteriore	20,751.81	17,887.99	$ 2,863.82	16%	17,887.99	4,310.39	$ 13,577.60	315%
Utilidad del presente ejercicio	23,237.94	12,089.73	$ 11,148.21	92%	12,089.73	23,538.05	$ (11,448.32)	-49%
TOTAL PASIVO MÁS PATR	**$ 341,748.25**	**$ 320,675.91**	$ 21,072.34	7%	**$ 320,675.91**	**$ 344,796.62**	$ (24,120.71)	-7%

3.5.4 Razones financieras aplicadas al análisis de proyectos de inversión.

A continuación, se presenta el desarrollo de las razones financieras que se aplicarán al trabajo en desarrollo; estas razones financieras permiten establecer parámetros que son necesarios para establecer un conocimiento financiero más profundo de la entidad durante los tres años en estudio.

Cuadro 5 – Razones financieras aplicadas a proyectos de inversión

Razones		Formula	Valor optimo	Años						Interpretación
				2010		2011		2012		
Liquidez	Liquidez corriente	$\frac{Activos\ corrientes}{Pasivos\ corrientes}$	2	$\frac{\$35{,}985.00}{81{,}273.33}$	0.44	$\frac{\$56{,}704.83}{48{,}792.18}$	1.16	$\frac{96{,}149.75}{47{,}811.34}$	2.01	El índice de solvencia para el año 2012 determina que la empresa, en este momento tiene la capacidad de cubrir sus pasivos a corto plazo, es decir; que tiene 2.01 dólares de activo corriente para pagar cada dólar de obligación
	Liquidez inmediata	$\frac{Disponibilidades + creditos}{Pasivos\ corrientes}$		$\frac{\$13{,}843.17}{81{,}273.33}$	0.17	$\frac{\$26{,}777.53}{48{,}792.18}$	0.55	$\frac{54{,}825.05}{47{,}811.3}$	1.15	Para el año 2012 la empresa cuenta con $1.15 de activo, disponible por cada dólar de obligación a corto plazo. Este índice es eficiente por ser mayor que uno.

	Razones	Formula	Valor	Años						Interpretación
	Capital de trabajo	Activo Corriente – Pasivo Corriente		$35,985.00-$81,273.33	($45,288.33)	$56,704.83 - $48,792.18	$7,912.65	$96149.75 – $47,811.34	$48,338.41	Muestra el manejo financiero de la empresa a corto plazo; ya que genera beneficios al circular más o menos rápidamente los saldos. Para el año 2012 la empresa puede cancelar su pasivo corriente con el total de activo corriente obteniendo un beneficio de $48,338.41
Endeudamiento	Endeudamiento	$\frac{Total\ pasivos}{Total\ activos}$	% mayor	$\frac{\$91,727.06}{\$344,796.62}$	0.27	$\frac{\$61,859.34}{\$320,675.91}$	0.19	$\frac{66,420.95}{341,748.25}$	0.1944	Mide la proporción de los activos totales que financian los acreedores de la empresa; para el año 2012 su porcentaje de endeudamiento es de 19.44% (0.1944) lo que significa que no tiene tantas compromisos financieros.
	Razón de Deuda a Inversión	$\frac{Total\ pasivos}{Patrimonio}$	%	$\frac{\$91,727.06}{253,069.56}$	0.36	$\frac{\$61,859.34}{258,816.57}$	0.24	$\frac{66,420.95}{275,327.30}$	0.2412	Mide la relación entre el capital propio y el ajeno, estableciendo el monto que representa cada dólar de capital propio en cuanto al capital ajeno; se obtuvo 0.24 para el ejercicio 2012 considerándose desfavorable ya que el valor adecuado es 1.
	Razón de Cobertura de los Flujos de Efectivo	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Pagos Anuales por Inter}}$		$\frac{\$33,746.31}{\$8,312.05}$	4.06	$\frac{\$17,332.94}{\$24.09}$	719.51	$\frac{47,387.06}{48.18}$	983.54	Permite determinar si un prestatario será capaz de dar servicio a los pagos e intereses sobre un préstamo, para el año 2012 la empresa cuenta con una razón de cobertura de 983.54 debido al poco endeudamiento que posee.

Razones		Formula	Valor	Años						Interpretación
Rentabilidad	Margen de utilidad bruta	$\frac{Ventas - Costo\ de\ vta}{Ventas}$	% mayor	$\frac{\$75{,}668.41\ x100}{143{,}980.17}$	52.55	$\frac{\$60{,}738.77\ x100}{131{,}184.13}$	46.30	$\frac{103{,}507.42x100}{205{,}572.23}$	50.35	Mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que la empresa pago sus bienes, estableciendo que la empresa cuenta con un margen de 50.35 para el año 2012.
	Margen de utilidad operativa	$\frac{Utilidad\ operativa}{Ventas}$	% mayor	$\frac{40{,}707.11}{143{,}980.17}$	0.2827	$\frac{12{,}037.15}{131{,}184.13}$	0.0918	$\frac{66{,}104.18}{205{,}572.23}$	0.32	Muestra que la empresa obtuvo un 32% (0.32) de cada dólar que queda después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses impuestos y dividendos de acciones preferentes
	Margen de utilidad neta	$\frac{Utilidad\ neta}{Ventas}$	% mayor	$\frac{\$23{,}538.05\ x100}{143{,}980.17}$	16.35	$\frac{\$12{,}089.73\ x100}{131{,}184.13}$	9.22	$\frac{23{,}237.94}{205{,}532.23}$	11.30	Indica el éxito de la empresa con respecto a las ganancias obtenidas por las ventas de cada dólar el 11.30% es el que queda después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo en este porcentaje los intereses impuestos y dividendos de acciones preferentes
	Rendimiento sobre los activos totales (ROA)	$\frac{Utilidad\ neta}{Total\ de\ Activos}$	% mayor	$\frac{23{,}538.05}{344{,}796.62}$	0.0683	$\frac{12{,}089.73}{320{,}675.91}$	0.0377	$\frac{23{,}237.94}{341{,}748.25}$	0.0680	Determina la eficacia general de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles, la empresa gano 6.8 (0.0680) centavos por cada dólar de inversión en activos

Razones	Formula	Valor	Años						Interpretación
Rentabilidad de inversión permanente	$\frac{Utilidad\ neta + Intereses\ LPX 100}{PN + Pasivo\ no\ corrie}$		$\frac{\$31{,}850.10\ x100}{263{,}523.29}$	12.09	$\frac{\$23{,}562.14\ x100}{271{,}883.73}$	8.67	$\frac{23{,}286.12\ x\ 100}{293{,}936.91}$	7.92	Refleja el rendimiento de la inversión permanente de la empresa sin tener en cuenta si provienen de capital propio o ajeno para el 2012 fue de 7.92
Rentabilidad de inversión total	$\frac{Utilidad\ neta + Intereses\ CLP\ X\ 100}{Activo\ Total}$		$\frac{\$31{,}850.10\ x100}{344{,}796.62}$	9.24	$\frac{\$23{,}562.14\ x100}{320{,}675.91}$	7.35	$\frac{23{,}286.12\ x\ 100}{341{,}748.25}$	6.81	Muestra la tasa de rendimiento del activo total, midiendo la eficiencia o ineficiencia de la empresa sin importar quien aporto el capital para el año 2012 fue de 6.81 mostrando una disminución con respecto a los periodos anteriores.
Retorno sobre el patrimonio (ROE)	$\frac{Utilidad\ neta}{Patrimonio}$	% mayor	$\frac{\$23{,}538.05\ x100}{253{,}069.56}$	9.3	$\frac{\$12{,}089.73\ x100}{258{,}816.57}$	4.67	$\frac{23{,}237.94}{275{,}327.30}$	8.44	Mide el retorno ganado sobre la inversión de los accionistas comunes en la empresa; estableciendo que para el año 2012 los accionistas ganaron 8.44 (0.0844) centavos sobre cada dólar de capital en acciones comunes, presentando una disminución considerable con respecto a los ejercicios anteriores.

EBITDA = Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

3.5.5 Análisis FODA.

A continuación se presenta el análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Amenazas y Debilidades de la entidad. Con la cual se conoce más la entidad, y de esta manera establecer estrategias más concretas a seguir.

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. de C.V.

Análisis FODA de la entidad

Fortalezas	**Oportunidades**
➢ Conocimiento del sector inmobiliario por más de 10 años ➢ Con una estructura organizacional con áreas importantes ➢ Atención al cliente de manera personalizada ➢ Estructura organizacional definida	➢ Con 10 inmuebles entre habitacionales y comerciales para ofrecer ➢ Brindar servicios adicionales a los habituales ➢ Demanda de inmuebles amplios para bodegas y similares ➢ Modernización de áreas en las que se encuentran inmuebles
Debilidades	**Amenazas**
➢ Inmuebles ubicados con alto índice delincuencial ➢ Pocas estrategias mercadológicas, que no ayudan en el alquiler ➢ Inmuebles deteriorados y poco atractivos ➢ Falta de estudios y análisis para la adquisición de bienes inmuebles	➢ Un mercado emergente con muchos competidores ➢ Competencia desleal y con precios inferiores ➢ Altos índices delincuenciales y poca demanda de inmuebles ➢ Quiebra de operatividad de la empresa por falta de recursos económicos

3.5.6 Aplicación de herramienta financiera propuesta

3.5.6.1 Tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR)

Su fórmula es:

$$TMAR = i + f + (i * f)$$

Dónde:

i = Premio al Riesgo con tasa de referencia (17.00% siendo esta superior a la tasa de referencia en moneda de curso legal Véase anexo # 9)

f = Tasa de inflación (0.8%) (Véase anexo # 8)

Para obtener el dato de la Inflación Anual correspondiente al año 2013, se consultó la siguiente fuente de la Asociación Salvadoreña de Bancos de El Salvador [25]

La inflación promedio del año 2013 fue de 0.8% según la página web de la Asociación Bancaria Salvadoreña en su Informe Macroeconómico Mensual de El Salvador a Febrero 2014 (Véase Anexo # 8).

Calculando:

$$TMAR = 17 + 0.8 + (17 * 0.8)$$

$$TMAR = 17.94\%$$

3.5.6.2 Valor actual neto (VAN/VPN)

Requerimos estimar los ingresos estimados de los próximos 6 años para cada una de las opciones para obtener un promedio de ingreso anual

Opción 1 – Inmueble de $153,560.14

Precio del arrendamiento del local mensualmente $631.54

Total de locales 7

Ingreso estimado anualmente = $45,470.6533

[25] http://www.abansa.org.sv/archivo.ashx?pub=1&codigo=369

Opción 2 – Inmueble de $163,621.25

Precio del arrendamiento del local mensualmente $ 1,009.37

Total de locales 4

Ingreso estimado anualmente = $48,449.846

La Tasa Efectiva del mercado según datos publicados por entidades bancarias autorizadas en El Salvador es 16.25% siendo esta inferior a la TMAR establecida (Véase Anexo # 9)

Aplicando las variaciones de la inflación suponiendo que estas se mantienen constantes obtenemos

Cuadro 6 – Calculo TIR – VAN opción 1

Opción 1

Período	*Flujo de Fondos*
0	-153560.14
1	45470.65
2	45834.42
3	46201.09
4	46570.70
5	46943.27
6	47318.81
7	47697.36

TIR	23.10%
VAN	$ 23,377.55

Años	Ingreso Anual Proyectado	Inflación 0.8%	Ingreso con inflación
1	$ 45,470.65	363.765226	$ 45,834.42
2	$ 45,834.42	366.675348	$ 46,201.09
3	$ 46,201.09	369.608751	$ 46,570.70
4	$ 46,570.70	372.565621	$ 46,943.27
5	$ 46,943.27	375.546146	$ 47,318.81
6	$ 47,318.81	378.550515	$ 47,697.36
7	$ 47,697.36	381.578919	$ 48,078.94
PROMEDIO	$ 46,576.62		

Cuadro 7 – Calculo TIR – VAN opción 2

Opción 2

Período	*Flujo de Fondos*
0	-163621.25
1	48449.85
2	48837.44
3	49228.14
4	49621.97
5	50018.95
6	50419.10
7	50822.45

TIR	23.10%
VAN	$ 24,909.22

Años	Ingreso Anual Proyectado	Inflación 0.8%	Ingreso con inflación
1	$ 48,449.85	387.598768	$ 48,837.44
2	$ 48,837.44	390.699558	$ 49,228.14
3	$ 49,228.14	393.825155	$ 49,621.97
4	$ 49,621.97	396.975756	$ 50,018.95
5	$ 50,018.95	400.151562	$ 50,419.10
6	$ 50,419.10	403.352774	$ 50,822.45
7	$ 50,822.45	406.579597	$ 51,229.03
PROMEDIO	$ 49,628.27		

3.5.6.3 Tasa interna de retorno (TIR)

Con las formulas financieras proporcionadas por Excel la TIR se proyecta de la siguiente manera:

Cuadro 8 – Análisis TIR para opción 1

DATOS	DESCRIPCION		
($153,560.14)	Costo Inicial del Negocio	23.10%	Tasa Interna de Retorno después de 7 años con Inflación (23.10%)
$ 45,470.65	Ingresos Netos del Primer Año		
$ 45,834.42	Ingresos Netos del Segundo Año		
$ 46,201.09	Ingresos Netos del Tercer Año		
$ 46,570.70	Ingresos Netos del Cuarto Año		
$ 46,943.27	Ingresos Netos del Quinto Año		
$ 47,318.81	Ingresos Netos del Sexto Año		
$ 47,697.36	Ingresos Netos del Séptimo Año		

Cuadro 9 – Análisis TIR para opción 2

DATOS	DESCRIPCION		
($163,621.25)	Costo Inicial del Negocio	23.10%	Tasa Interna de Retorno después de 7 años con Inflación (23.10%)
$ 48,449.85	Ingresos Netos del Primer Año		
$ 48,837.44	Ingresos Netos del Segundo Año		
$ 49,228.14	Ingresos Netos del Tercer Año		
$ 49,621.97	Ingresos Netos del Cuarto Año		
$ 50,018.95	Ingresos Netos del Quinto Año		
$ 50,419.10	Ingresos Netos del Sexto Año		
$ 50,822.45	Ingresos Netos del Séptimo Año		

Como se puede observar la tasa intrínseca de ambos proyectos es del 23.10 % por tal razón cualquier proyecto es viable para impertir por razones económicas ya que brinda un interés a la tasa mínima aceptable de rendimiento TMAR del 17.94%; la rentabilidad de vera determina por otros factores que establecerá la pericia que se tenga del mercado

Determinación del Factor:

$$Factor = \frac{1}{(1 + TMAR)^n}$$

TMAR = 17.94%

n = Año

$$Factor = \frac{1}{(1 + 17.94\%)^7}$$

Determinación del Factor:

$$Factor = \frac{1}{(1 + TMAR)^n}$$

TMAR = 17.94%

n = Año

$$Factor = \frac{1}{(1 + 17.94\%)^7}$$

Cuadro 10 – Flujos de caja proyectados más índice de Inflación

Opción 1

Año	Valor Inicial	Flujo de Caja	Factor	Valor Presente
0	($153,560.14)			
1		$45,470.65	0.847888757	$38,554.06
2		$45,834.42	0.718915344	$32,951.07
3		$46,201.09	0.609560238	$28,162.35
4		$46,570.70	0.516839272	$24,069.57
5		$46,943.27	0.438222208	$20,571.58
6		$47,318.81	0.371563683	$17,581.95
7		$47,697.36	0.31504467	$15,026.80
TOTAL	($153,560.14)	$326,036.32		$176,917.38

Opción 2

Año	Valor Inicial	Flujo de Caja	Factor	Valor Presente
0	($163,621.25)			
1		$48,449.85	0.847888757	$41,080.08
2		$48,837.44	0.718915344	$35,109.99
3		$49,228.14	0.609560238	$30,007.52
4		$49,621.97	0.516839272	$25,646.58
5		$50,018.95	0.438222208	$21,919.41
6		$50,419.10	0.371563683	$18,733.91
7		$50,822.45	0.31504467	$16,011.34
TOTAL	($163,621.25)	$347,397.90		$188,508.83

Según la Técnica del VAN y los criterios financiero el proyecto debe aceptarse ya que el VPN es > 0 lo que indica que la inversión es cubierta por los flujos generados en cada uno de los siete años del mismo, generando una ganancia extra de $ 23,377.55 (Correspondientes al valor de VAN/VPN)

3.5.6.4 Índice de rentabilidades (IR)

El índice de también se conoce como la relación beneficio.-costo y este índice compara los beneficios del proyecto con los costos.

$$IR = \frac{\sum_{t=1}^{n} \frac{FE\ (t)}{(1+k)^t}}{\sum_{t=0}^{n} I_0}$$

Opción 1

$$IR = \frac{\$176{,}917.18}{\$153{,}560.14}$$

$$IR = 1.152103534$$

El índice de rentabilidad indica que por cada dólar que se invirtió se genero $1.1521 que equivale a 115.21%.

Opción 2

$$IR = \frac{\$188{,}508.83}{\$163{,}621.25}$$

$$IR = 1.152104815$$

El índice de rentabilidad indica que por cada dólar que se invirtió se generó $1.1521048 que equivale a 115.21%.

3.5.6.5 Método de recuperación – playback

Es el periodo de tiempo o número de años que necesita una inversión para que el valor actual de los flujos de caja iguale el capital invertido

$$PRD = P + \left\{\frac{-VP_a}{PP}\right\}$$

Dónde:

PRD: Periodo de Recuperación Descontado.

p: Período del último flujo descontado acumulado negativo.

VP_a: Valor del período acumulado.

PP: Valor posterior del flujo de caja descontado.

Cuadro 11 – Flujos de caja proyectados Años 1-7 Opción 1

OPCION 1

Años	0	1	2	3	4	5	6	7
FE(t)	($153,560.14)	$34,505.69	$34,542.31	$34,758.65	$34,976.71	$35,196.53	$35,418.10	$35,641.45
VP	($176,917.38)	$45,470.65	$45,834.42	$46,201.09	$46,570.70	$46,943.27	$47,318.81	$47,697.36
VPFA(t)	($330,477.52)	($131,446.73)	($85,612.31)	($39,411.21)	$7,159.49	$54,102.76	$101,421.57	$149,118.94

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.							
FLUJO DE CAJA ESTIMADO EN PROYECTO DE INVERSION ADQUISICION DE ACTIVO FIJO							
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Ingresos	$ 45,470.65	$ 45,834.42	$ 46,201.09	$ 46,570.70	$ 46,943.27	$ 47,318.81	$ 47,697.36
-Costo de Venta (25%)	$ (11,367.66)	$ (11,458.60)	$ (11,550.27)	$ (11,642.68)	$ (11,735.82)	$ (11,829.70)	$ (11,924.34)
- Gastos Operativos (16%)	$ (7,275.30)	$ (7,333.51)	$ (7,392.18)	$ (7,451.31)	$ (7,510.92)	$ (7,571.01)	$ (7,631.58)
+ Depreciación (5%)	$ 7,678.01	$ 7,500.00	$ 7,500.00	$ 7,500.00	$ 7,500.00	$ 7,500.00	$ 7,500.00
Flujo de Caja	$ 34,505.69	$ 34,542.31	$ 34,758.65	$ 34,976.71	$ 35,196.53	$ 35,418.10	$ 35,641.45

$$PRD = 4 + \left\{\frac{7{,}159.49}{46{,}570.70}\right\}$$

$$PRD = 4.153733785$$

Si los Flujos de caja proyectados se cumplen en los próximos años el valor de la inversión se recupera en 4 años 1 mes 26 días

Cuadro 12 – Flujos de caja proyectados Años 1-7 Opción 2

OPCION 2

Años	0	1	2	3	4	5	6	7
FE(t)	($163,621.25)	$36,766.47	$36,989.09	$37,219.61	$37,451.96	$37,686.18	$37,922.27	$38,160.25
VP	($188,508.83)	$48,449.85	$48,837.44	$49,228.14	$49,621.97	$50,018.95	$50,419.10	$50,822.45
VPFA(t)	($352,130.08)	($140,058.98)	($91,221.54)	($41,993.39)	$7,628.57	$57,647.52	$108,066.62	$158,889.07

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.							
FLUJO DE CAJA ESTIMADO EN PROYECTO DE INVERSION ADQUISICION DE ACTIVO FIJO							
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Ingresos	$ 48,449.85	$ 48,837.44	$ 49,228.14	$ 49,621.97	$ 50,018.95	$ 50,419.10	$ 50,822.45
-Costo de Venta (25%)	$ (12,112.46)	$ (12,209.36)	$(12,307.04)	$(12,405.49)	$(12,504.74)	$(12,604.77)	$(12,705.61)
- Gastos Operativos (16%)	$ (7,751.98)	$ (7,813.99)	$ (7,876.50)	$ (7,939.52)	$ (8,003.03)	$ (8,067.06)	$ (8,131.59)
+ Depreciación (5%)	$ 8,181.06	$ 8,175.00	$ 8,175.00	$ 8,175.00	$ 8,175.00	$ 8,175.00	$ 8,175.00
Flujo de Caja	$ 36,766.47	$ 36,989.09	$ 37,219.61	$ 37,451.96	$ 37,686.18	$ 37,922.27	$ 38,160.25

$$PRD = 4 + \left\{\frac{7{,}628.57}{49{,}621.97}\right\}$$

$$PRD = 4.153733719$$

Si los Flujos de caja proyectados se cumplen en los próximos años el valor de la inversión se recupera en 4 años 1 mes 26 días

3.5.6.6 Costo anual uniforme equivalente (CAUE) / beneficio anual uniforme equivalente (BAUE)

Se llama CAUE si: VPN < 0 representando el costo del año

$$CAUE = VPN\left\{\frac{i}{1-(1+i)^{-n}}\right\}$$

Se llama BAUE si VPN > 0 Representando la ganancia por año

$$BAUE = VPN\left\{\frac{i}{1-(1+i)^{-n}}\right\}$$

Según los métodos de análisis financieros calculados con anterioridad se comprueba que el proyecto es rentable ya que los ingresos superan a los costos por lo tanto, el método a aplicar seria el beneficio anual uniforme equivalente

OPCION 1

$$BAUE = 23{,}377.55\left\{\frac{0.1794}{1-(1+0.1794)^{-7}}\right\}$$

$$BAUE = 23{,}377.55\{0.26191489\}$$

$$BAUE = \$6{,}122.93$$

Por lo tanto, según el BAUE indica que el proyecto Opción 1 generara por un año ganancias de $ 6,122.93

OPCION 2

$$BAUE = 24{,}909.22\left\{\frac{0.1794}{1-(1+0.1794)^{-7}}\right\}$$

$$BAUE = 24{,}909.22\ \{0.26191489\}$$

$$BAUE = \$6{,}524.10$$

Por lo tanto, según el BAUE indica que el proyecto Opción 2 generara por un año ganancias de $ 6,524.10

3.5.6.7 Máxima exposición acumulada

Suponiendo que las tendencias establecidas se cumplen se espera que el valor máximo de exposición acumulada se obtenga del máximo valor negativo acumulado del flujo de fondos

OPCION 1

Valor de la inversión: $153,560.14

Ganancia proyectada primer año posterior a la inversión $ 45,470.65

- Costos y gastos acumulados durante el primer año $ 18,642.97

  Utilidad $ 26,827.68

  Máxima Exposición Acumulada = $18,642.97

OPCION 2

Valor de la inversión: $163,621.25

Ganancia proyectada primer año posterior a la inversión $ 48,449.85

- Costos y gastos acumulados durante el primer año $ 19,864.44

  Utilidad $ 28,585.41

- Máxima Exposición Acumulada = $ 19,864.44

3.5.6.8 Punto de equilibrio de un flujo de fondos (análisis de sensibilidad)

Aplicando el análisis bajo el modelo Unidimensional dado que busca los valores límites de variación de las variables para que el proyecto siga siendo rentable.

$$VAN = -VAI + VABN$$

Donde

VAI = Valor actual de la inversión

VABN = Valor actual de los beneficios futuros

Este dato se obtiene al someter los flujos de efectivo esperados a la tasa previamente convenida a aceptar TMAR generando dicho resultado a valor presente

OPCION 1

$$VAN = -\$153{,}560.14 + \$176{,}937.69$$
$$VAN = \$23{,}377.55$$

Bajo el método Probabilístico

$$VPN = 0 = -p + \frac{FNE}{(1+i)^1} + \frac{FNE}{(1+i)^2} + \frac{FNE}{(1+i)^3} + \frac{FNE}{(1+i)^4} + \ldots + \frac{FNE}{(1+i)^n}$$

Dónde:

-p = Valor de la inversión

FNE = Flujos Netos Esperados

i = Tasa mínima aceptable de rentabilidad

n = Diferentes periodos que se requiere para la ejecución del proyecto

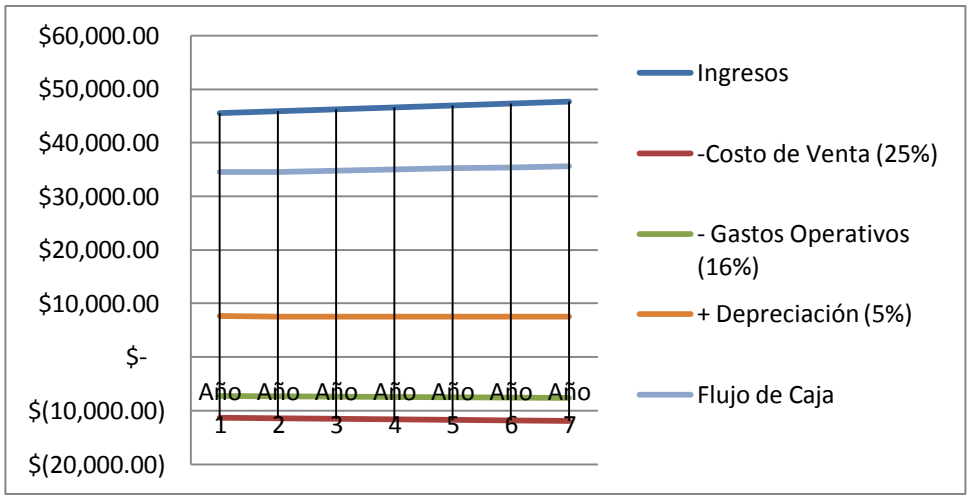
$$VPN = 0 = -153{,}560.14 + \frac{45{,}470.65}{(1+0.17936)^1} + \frac{45{,}834.42}{(1+0.17936)^2} + \frac{46{,}201.09}{(1+0.17936)^3} + \frac{46{,}570.70}{(1+0.17936)^4} + \frac{46{,}943.27}{(1+0.17936)^5} + \frac{47{,}318.81}{(1+0.17936)^6} + \frac{47{,}697.36}{(1+0.17936)^7}$$

$$VPN = 0 = -153{,}560.14 + 38{,}555.36 + 32{,}953.30 + 28{,}165.22 + 24{,}072.83 + 20{,}575.07 + 17{,}585.53 + 15{,}030.37$$

$$VPN = 0 = -153{,}560.14 + \$176{,}937.69$$

$$VPN = 0 = \$23{,}377.55$$

Grafico 2 - Tendencias del flujo de caja proyectado Opción 1



OPCION 2

$$VAN = -\$163{,}621.25 + \$188{,}530.47$$

$$VAN = \$24{,}909.22$$

Bajo el método Probabilístico

$$VPN = 0 = -p + \frac{FNE}{(1+i)^1} + \frac{FNE}{(1+i)^2} + \frac{FNE}{(1+i)^3} + \frac{FNE}{(1+i)^4} + \ldots + \frac{FNE}{(1+i)^n}$$

Dónde:

-p = Valor de la inversión

FNE = Flujos Netos Esperados

i = Tasa mínima aceptable de rentabilidad

n = Diferentes periodos que se requiere para la ejecución del proyecto

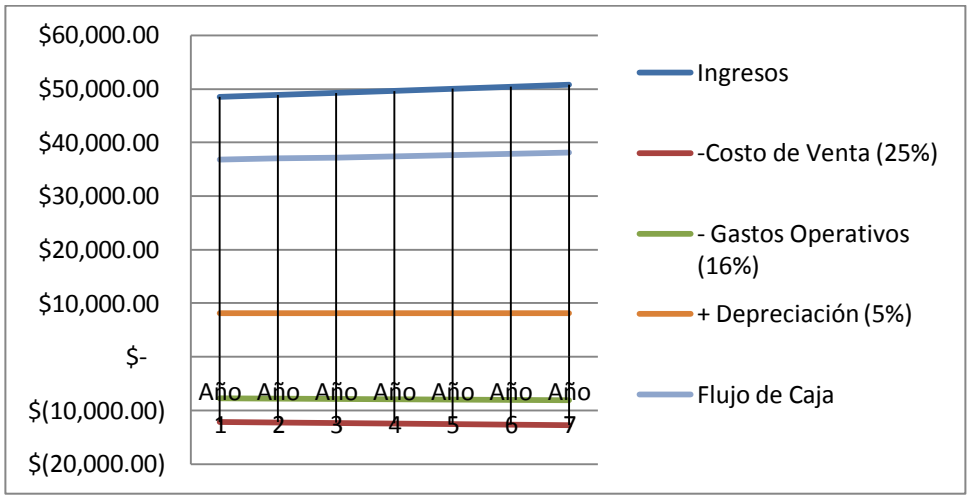
$$VPN = 0 = -163{,}621.25 + \frac{48{,}449.85}{(1+0.17936)^1} + \frac{48{,}837.44}{(1+0.17936)^2} + \frac{49{,}228.14}{(1+0.17936)^3} + \frac{49{,}621.97}{(1+0.17936)^4} + \frac{50{,}018.95}{(1+0.17936)^5} + \frac{50{,}419.10}{(1+0.17936)^6} + \frac{50{,}822.45}{(1+0.17936)^7}$$

$$VPN = 0 = -163{,}621.25 + 41{,}081.47 + 5{,}112.37 + 30{,}010.57 + 25{,}650.06 + 21{,}923.13 + 18{,}737.72 + 16{,}015.14$$

$$VPN = 0 = -163{,}621.25 + \$188{,}530.47$$

$$VPN = 0 = \$24{,}909.22$$

Grafico 3 - Tendencias del flujo de caja proyectado Opción 2



3.5.6.9 Rentabilidad sobre el capital invertido

Es la relación que permite determinar la rentabilidad de todos los capitales invertidos en una empresa.

$$Rendimiento\ del\ capital\ invertido = \frac{Beneficio\ neto}{Capitales\ invertidos}$$

OPCION 1

$$Rendimiento\ del\ capital\ invertido = \frac{326{,}036.32}{153{,}560.14}$$

$$Rendimiento\ del\ capital\ invertido = 2.12$$

Los resultados indican que por cada dólar invertido en el proyecto Opción 1 este generara $2.12 dols. Que cubren el capital invertido más las utilidades.

OPCION 2

$$Rendimiento\ del\ capital\ invertido = \frac{347{,}397.90}{163{,}621.25}$$

$$Rendimiento\ del\ capital\ invertido = 2.12$$

Los resultados indican que por cada dólar invertido en el proyecto Opción 2 este generara $2.12 dols. que cubren el capital invertido más las utilidades.

3.6 Tercera fase: diagnostico del análisis

La herramienta financiera previamente ejecutada ha brindado sus resultados sobre las 2 posibles opciones de adquisición de un inmueble que será destinado a arrendamiento de locales comerciales por parte de la empresa Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V.

Se analizó tanto el valor de los bienes como el posible periodo de recuperación de la inversión y sus posibles ingresos a futuro que otorgarían un margen de utilidad a los inversionistas.

Se tomó como referencia las tasas actuales de financiamiento y los factores como inflación ante los impactos del mercado. La simulación se realizó manteniendo diversas variables constantemente y en algunos casos una variación progresiva con porcentajes establecidos brindando así un panorama favorable ante la futura inversión. A su vez esta herramienta debe ir apoyada con la pericia que cuentan los involucrados en este tipo de negociaciones dado que para apoyar los resultados obtenidos es necesario avalar a otras áreas del conocimiento empresarial y a la experiencia del sector inmobiliario.

Tras la ejecución de dicha simulación se logró establecer la factibilidad que pudiese conllevar la adquisición de un inmueble con ciertas características que presentaban características muy similares pero a su vez tenían ciertas diferencias que pudiesen afectar a futuro su rendimiento económico. La herramienta busca disminuir estos impactos favoreciendo a la toma de decisiones previamente antes de ejecutar un proyecto de inversión especialmente en la adquisición de bienes raíces destinados a arrendamiento.

3.7 Cuarta fase: toma de decisiones

Dado el análisis obtenido de las diferentes alternativas disponibles para la adquisición de bienes inmuebles la empresa Profesionales en Alquiler, S.A. de C.V. ha llegado a la conclusión que ambas opciones son rentables y representan mejores características que pueden reflejarse en rendimientos económicos futuros; por tal razón la decisión en que proyecto invertir está definido por otras características comerciales como su locación estratégica, zona de ubicación, y otros factores que determina el mercado; por tal manera se concluye:

a) La opción 1 cuenta con mejor ubicación y dispone de un área de construcción más amplia que está disponible para generar ingresos a futuro; ya que está en una zona de mayor accesibilidad para la implementación de locales.

La opción 2 tiene un rendimiento económico muy similar a la opcion1, pero su ubicación es poco estratégica ya que se encuentra fuera de la zona comercial de San Salvador; brindado de esta manera la alternativa que ofrecer dichos locales únicamente a comerciantes de la zona.

b) Los locales pueden ser destinados a comercios profesionales como oficinas o consultorios médicos
c) Por las características anteriores la posibilidad de recuperar la inversión en el menor tiempo posible es factible
d) Si la empresa requiere la adquisición del bien por la vía del financiamiento se estima que una tasa preferencial alrededor del 17.94% representaría una rentabilidad más óptima para las futuras obligaciones.
e) Se estima que una cuota mensual de $631.54 dólar por cada local disponible del inmueble representa una recuperación de la inversión total del bien aproximadamente entre los 4-5 años
f) Según la simulación el proyecto puede presentar una rentabilidad aproximada del 115.21%

CAPITULO IV - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo a los resultados obtenidos en la investigación dirigida al Gerente General, Administrador Financiero o Contador, de empresas del sector inmobiliario que se dedican a la adquisición de bienes inmuebles para posteriormente cederlos en arrendamiento, presentamos la creación de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de activos fijos.

A continuación se plantean las siguientes conclusiones, con el fin de presentar los aspectos más sobresalientes del sector inmobiliario del municipio de San Salvador.

4.1. Conclusiones

a) Muchas empresas del sector inmobiliario en San Salvador no realizan un análisis del riesgo, que determine lo que implica adquirir un bien inmueble sin realizar un estudio financiero previo, por lo tanto, las decisiones tomadas en las actividades de inversión, no les permite reducir hasta un nivel razonable los peligros que se presentan actualmente en el sector como son usurpación; devaluación del bien por ubicación y condiciones del mercado, deterioro del bien, daños causados por efectos naturales y actualmente la delincuencia.

b) Considerando los resultados obtenidos en la investigación, se determino que los administradores de las empresas del sector inmobiliario, no cuentan con una herramienta que los oriente a conocer el riesgo financiero en la toma de decisiones apresuradas, en las actividades de operación, inversión y financiamiento al adquirir activo fijo.

c) La falta de una herramienta financiera para la toma de decisiones durante el proceso de adquisición de bienes inmuebles en las empresas del sector inmobiliario brindaría impactos negativos en sus operaciones y por lo tanto se verán afectados sus resultados.

d) Las empresas del sector inmobiliario requieren conocer el manejo de proyectos de inversión aplicados en la adquisición de activo fijo ya que permita conocer ciertos aspectos financieros que contribuyen a la toma de decisiones de las operaciones presentes y futuras de sus operaciones colaborando así la obtención de beneficios económicos futuros.

4.2. Recomendaciones

Tomando como base el diagnóstico y las conclusiones anteriores, se presentan las recomendaciones del trabajo de investigación:

a) Se recomienda implementar análisis de riesgos del mercado y análisis de características de futuras inversiones, con el objeto de comprender de manera financiera los futuros resultados que pueden generarse contribuyendo así en la toma decisiones favorables a la entidad.

b) Se propone aplicar análisis de riesgos financiero, operativos, y análisis de proyectos de inversión a través de la implementación de métodos que permitan tomar decisiones respecto a las actividades de operación, inversión y financiamiento, ante la adquisición de bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

c) Se recomienda efectuar análisis financieros y proyectos de inversión, considerando factores socio-económicos, al momento de adquirir bienes destinados al alquiler; esto permitirá mejorar los flujos de efectivo posteriores y mejorar la toma de decisiones ante futuras operaciones.

d) Se sugiere aplicar una herramienta financiera durante el proceso de adquisición de activos fijos, la cual permitirá establecer parámetros e insumos claros en la toma de decisiones futuras, que den certeza en la generación de beneficios económicos y no tomar decisiones sin fundamento.

BIBLIOGRAFA

Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA) http://www.abansa.org.sv/

A. Perdomo Moreno **"Toma de Decisiones Financieras – Contabilidad de decisiones"** Primera Edición 1993. Ediciones Contables y Administrativas, S.A. de C.V. México DF. 215 páginas.

Balbino Sebastian Cañas Martínez **"Manual para formulación, evaluación y ejecución de proyectos"**. Editorial e Imprenta de la Universidad de El Salvador 2001. 231 páginas

Biblioteca Virtual – Universidad de El Salvador. Edición 2013 Sistema Bibliotecario - Universidad de El Salvador. http://biblioteca.ues.edu.sv/portal/

Código Tributario. D.L. No. 958, 14 de diciembre de 2011; D. O. No. 235, T. 393, 15 de diciembre de 2011. República de El Salvador

Código de Ética de Bienes y Raíces. Junta Directiva – Cámara Salvadoreña de Bienes y Raíces Republica de El Salvador.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición. "Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)". Departamento de publicaciones IASCF. Reino Unido.

Centro Nacional de Registros (CNR). Ministerio de Economía.- Republica de El Salvador. http://www.cnr.gob.sv

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces. Edición 2008.- webdesign rtmas.com. http://www.camarabienesraices.com.sv

Código civil. D.L. N° 512, del 11 de noviembre del 2004, publicado en el D.O. N° 236, Tomo 365, del 17 de diciembre del 2004. República de El Salvador

Código de Comercio. Decreto Legislativo No. 671, de fecha 26 de junio de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 140, Tomo 228. República de El Salvador

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC). Ministerio de Economía.- Republica de E Salvador. http://www.digestyc.gob.sv/

Elisama Dugarte.**"Diseño de una metodología automatizada para la evaluación financiera de proyectos de inversión en activos fijos bajo condiciones de riesgo e incertidumbre".** Magister en Ingeniería Industrial. Universidad del Norte, Barranquilla, Colombia 2006

Graham Friend y Stefan Zehle **"Como diseñar un plan de negocios"** Primera Edición 2008. Editorial El Comercio, S.A. Perú. 306 páginas.

Humberto Serna Gómez **"Gerencia estratégica; Planeación y Gestión – Teoría y Metodología"** Séptima Edición. Santafé de Bogotá. 3R Editores. 1997. 385 páginas.

Héctor Manuel Vidaurri Aguirre **"Matemáticas Financieras"** 5ta Edición. Cengace Learning 2012. México DF. 661 páginas.

Héctor Molina Ruiz, Sonia Guadalupe, Fernando Castillo Gallegos, Campos Rangel, Enrique Martínez, Stephani Rojana, Silvia Moreno y Mónica García. **"Evaluación Financiera Integral: Caso Sector Inmobiliario".** Universidad Autónoma del Estado de Higaldo, México 2010

Ing. Civil Martín R. Repetto Alcorta. **"Evaluación de Proyectos de Inversión Inmobiliaria".** Carrera de Especialización en Gerenciamiento y Dirección de Proyectos y Obras (GeO). Marzo 2011

Luis Ferruz Agudo, Fernando Coca Villalba e Isabel Marco Sanjuán. **"Análisis de estilo de los fondos de inversión inmobiliarios en España: Índices de crecimiento y valor".** Análisis Financiero No. 112. Madrid, España. 2010

Ley de Arrendamiento Financiero. D.L. Nº 647, del 17 de marzo del 2005, publicado en el D.O. Nº 55, Tomo 366, del 18 de marzo del 2005. República de El Salvador

Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. D.L. Nº 296, del 19 de septiembre de 2013, publicado en el D.O. Nº 143, Tomo 316. República de El Salvador

Ley del Impuesto sobre la Renta. D.L. No. 134, del 3 de diciembre de 2013, D.O. No. 242, Tomo No 313. República de El Salvador

Ley del impuesto sobre transferencia de bienes raíces. D.L. No. 230 del 14 de diciembre de 2000, D.O. No. 241, Tomo No. 349, el 22 de diciembre de 2000. Republica de El Salvador

Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas. D.L. N° 838, del 13 de octubre del 2005, publicado en el D. O. N° 224, Tomo 369, del 01 de diciembre del 2005

Mejía Marroquín Evelyn Nohemy, Menjívar Figueroa Yessica Samantha **"Aplicación del análisis financiero como herramienta de detección de factores que inciden en la rentabilidad y la toma de decisiones gerenciales en Droguería M&M S.A. de C.V".** Licenciatura en Contaduría Pública Universidad de El Salvador, San Salvador, 2011

Méndez Flores Jorge Alberto, Deras Godoy José Alfonso **"Evaluación del riesgo operativo a través del análisis financiero del estado de flujos de efectivo para las medianas empresas del sector comercio en el municipio de San Salvador".** Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador, San Salvador, 2006

Orlando Caputo Leiva. **"La economía mundial a inicios del siglo XXI – Parte XII.- La crisis inmobiliaria en Estados Unidos. La eventual séptima crisis cíclica de la economía mundial".** Abril 2008

Oswald D. Autor Bowlib, John D Autor Martin, y David F. Scott **"Análisis Financiero: Guía para la toma de decisiones"** McGraw-Hill, 1982, 359 páginas

Richard A. Stevenson **"Fundamentos de Finanzas"** Traducción: Alfredo Díaz Mata U. de Lowa. McGraw-Hill, 1980. 497 páginas

Suzanne Turner **"Herramientas para el Éxito – 94 Métodos de análisis de negocios"** Traducción Luis Héctor Esqueda Huerta. McGraw-Hill Interamericana. 2005. 193 páginas.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). Ministerio de Economía.- Republica de El Salvador. http:// www.ssf.gob.sv

Verónica Hernández Solano, Phurthey Rivas Martínez, y Jeannette Rodríguez Chévez.**"El análisis financiero como herramienta para la toma de decisiones en una empresa dedicada a la industria algodonera en El Salvador".** Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador – Diciembre 2010

Zorayda Lisste Borrayo Portillo, Nancy Xiomara Chiquillo de Álvarez y Heidy Margarita Valdez. **"Diseño de un plan estratégico de Mercadeo para mejorar la comercialización de inmuebles urbanos que ofertan las empresas de bienes y raíces, asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes y Raíces".** Licenciatura en Mercadeo y Publicidad. Universidad Francisco Gavidia, San Salvador 2008

ANEXOS

ANEXO 1

Encuesta empresas del sector de bienes y raíces con la actividad de alquiler de inmuebles

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad de Ciencias Económicas

Escuela de Contaduría Pública

CUESTIONARIO

OBJETIVO

Conocer las operaciones que realizan las entidades dedicadas a alquiler de Bienes Inmuebles para así determinar las características, importancia y generalidades de este sector, haciendo un mayor énfasis en el municipio de San Salvador.

INDICACIONES

Marque con una "X" la opción que considere conveniente o conteste si es necesario. De antemano muchas gracias.

1. Cuántos años tiene su empresa de operar en el sector inmobiliario de alquiler de los inmuebles
   - □ Menos de 1 año
   - □ Entre 1 a 5 años
   - □ Más de 5 años

2. Bajo qué tipo de sociedad se encuentra registrada su entidad
   - □ Persona Natural
   - □ Sociedades en nombre colectivo o sociedades colectivas
   - □ Sociedades en comandita simple o sociedades comanditarias simples
   - □ Sociedades de Responsabilidad Limitada
   - □ Sociedad Anónima
   - □ Sociedades en Comandita por Acciones o Sociedades Comanditarias por acciones

3. A requerido la contratar personal externo durante un proceso de adquisición de Bienes inmuebles; Indique cuales:

   □ Perito

   □ Abogado

   □ Corredor de bienes y raíces

   □ Contador Contable Certificado

   □ Asesor en Finanzas

   □ Entidades bancarias o similares

   □ Entidades gubernamentales u ONG

4. Realiza estudios de ubicación, factibilidad y otros antes de la adquisición de los inmuebles.

   □ SI □ NO

5. Cuenta con un análisis de recuperación para la inversión efectuada al adquirir bienes inmuebles

   □ SI □ NO

6. ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?

Residencial		Lotes de playa urbanizado	
Bodegas		Naves industriales	
Rancho de playa urbanizado		Rancho de playa No urbanizado	
Inmuebles ubicados en zonas francas		Lotes para vivienda y cultivo	
Recinto Fiscal		Terrenos	
Otros			

7. Dispone de procedimientos para el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles

   □ SI □ NO

8. Cuenta con estrategias de control para el manejo de los bienes inmuebles otorgados en alquiler

   □ SI □ NO

9. Cuál es el periodo mínimo de alquiler que ofrece su institución

   □ 1 mes

   □ 3 meses

   □ 6 meses

   □ 1 año

   □ Otro: _____

10. Determine en un escala del 1 al 5, donde 5 representa ser de mayor importancia. ¿Qué actividad genera más ingresos?

Compra y venta de bienes inmuebles	
Alquiler de bienes inmuebles	
Tramites y Asesoramientos varios	
Intermediación en operaciones de bienes inmuebles	
Otros:	

11. ¿Qué sub sectores están más interesados en el alquiler de bienes inmuebles?

   □ Agricultura, caza, silvicultura y pesca.

   □ Explotación de minas y canteras

   □ Electricidad, gas y agua

   □ Construcción

   □ Comercio, restaurante y hoteles

   □ Transporte, almacenaje y comunicaciones

   □ Bancos, seguros y otras instituciones financieras

   □ Bienes inmuebles y servicios prestados a empresas

   □ Entidades y comunales, sociales y personales

   □ Sector Gubernamental.

12. Actualmente posee bienes inmuebles con características desfavorables que impidan el alquiler de los mismos (zona con delincuencia, usurpación del bien, deterioro total o parcial del bien, etc.)

    □ SI □ NO

13. ¿Considera que su empresa fue afectada con la crisis del sector inmobiliario de EE.UU.?

    □ SI □ NO

14. Si le afecto la crisis del sector inmobiliario; le ha generado pérdidas en el servicio de alquiler de los inmuebles

    □ SI □ NO

15. Solicita alguna garantía o respaldo antes de la aprobación del alquiler de los bienes inmuebles (Depósito, aval, etc.)

    □ SI □ NO

16. ¿De sus activos fijos destinados para alquiler actualmente, que porcentaje se encuentran alquilados?

    _____

17. Realiza evaluaciones financieras ante una futura adquisición de bienes inmuebles

    □ SI □ NO

18. Cuenta actualmente con convenios con entidades financieras para obtener financiamientos en la adquisición de bienes inmuebles

    □ SI □ NO

19. Cuenta con políticas contables para determinar la obsolescencia o deterioro de bienes inmuebles

    □ SI □ NO

20. Considera necesario la elaboración de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler.

□ SI □ NO

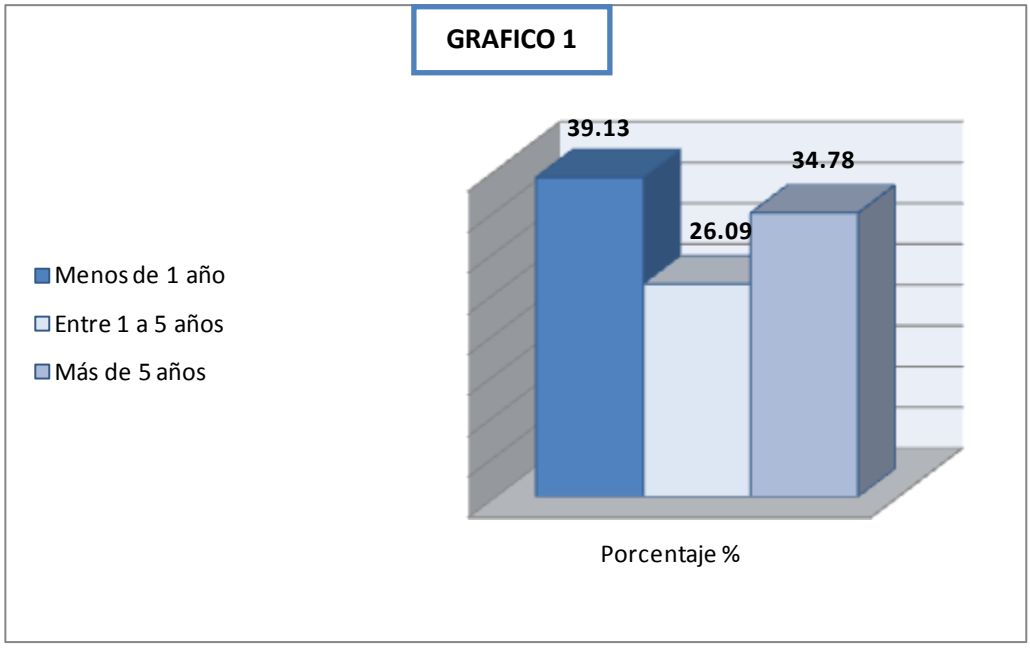
ANEXO 2

Análisis e interpretación de datos

Pregunta Nº 1 Cuántos años tiene su empresa de operar en el sector inmobiliario de alquiler de los inmuebles

Objetivo: Establecer los años de experiencia con los que cuenta la institución operando en el sector inmobiliario

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Menos de 1 año	18	39.13
Entre 1 a 5 años	12	26.09
Más de 5 años	16	34.78
Total	46	100.00

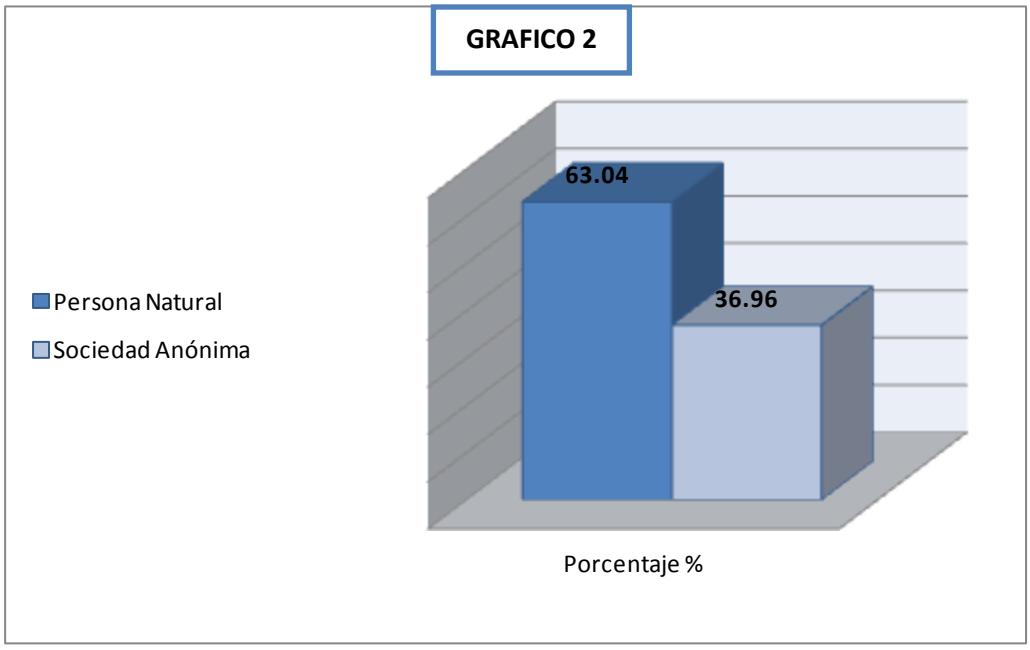


Interpretación: el treinta y nueve punto trece por ciento de las entidades encuestadas tienen menos de un año de experiencia trabajando en el sector inmobiliario dedicado al alquiler de bienes inmuebles, el veintiséis punto cero nueve por ciento entre uno y cinco años y el treinta y cuatro punto setenta y ocho por ciento poseen más de cinco años de experiencia según la recolección de la información.

Pregunta N° 2 Bajo qué tipo de sociedad se encuentra registrada su entidad

Objetivo: Determinar el tipo de sociedad con el cual está registrada la entidad

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Persona Natural	29	63.04
Sociedades en Nombre Colectivo o Sociedades Colectivas	0	0
Sociedades en Comandita Simple o Sociedades Comanditarias Simples	0	0
Sociedades de Responsabilidad Limitada	0	0
Sociedad Anónima	17	36.96
Sociedades en Comandita por Acciones o Sociedades Comanditarias por	0	0
Total	46	100.00

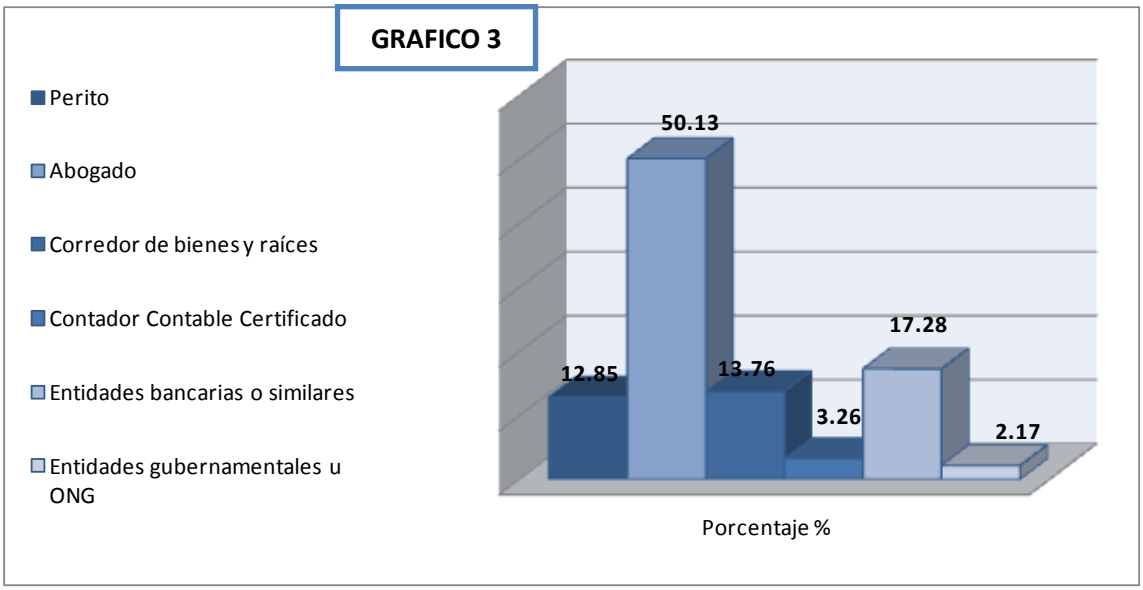


Interpretación: el sesenta y tres punto cero cuatro por ciento de las entidades encuestadas y asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces son personas naturales dedicadas al alquiler bienes inmuebles, el treinta y seis punto noventa y seis son Sociedades Anónimas, según los datos recolectados.

Pregunta N° 3. A requerido contratar personal externo durante un proceso de adquisición de bienes inmuebles.

Objetivo: Comparar la necesidad de contratar personal externo en el proceso de adquisición de bienes inmuebles

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Perito	5.91	12.85
Abogado	23.06	50.13
Corredor de bienes y raíces	6.33	13.76
Contador Contable Certificado	1.5	3.26
Asesor en Finanzas	0.25	0.54
Entidades bancarias o similares	7.95	17.28
Entidades gubernamentales u ONG	1	2.17
Total	46	100.00

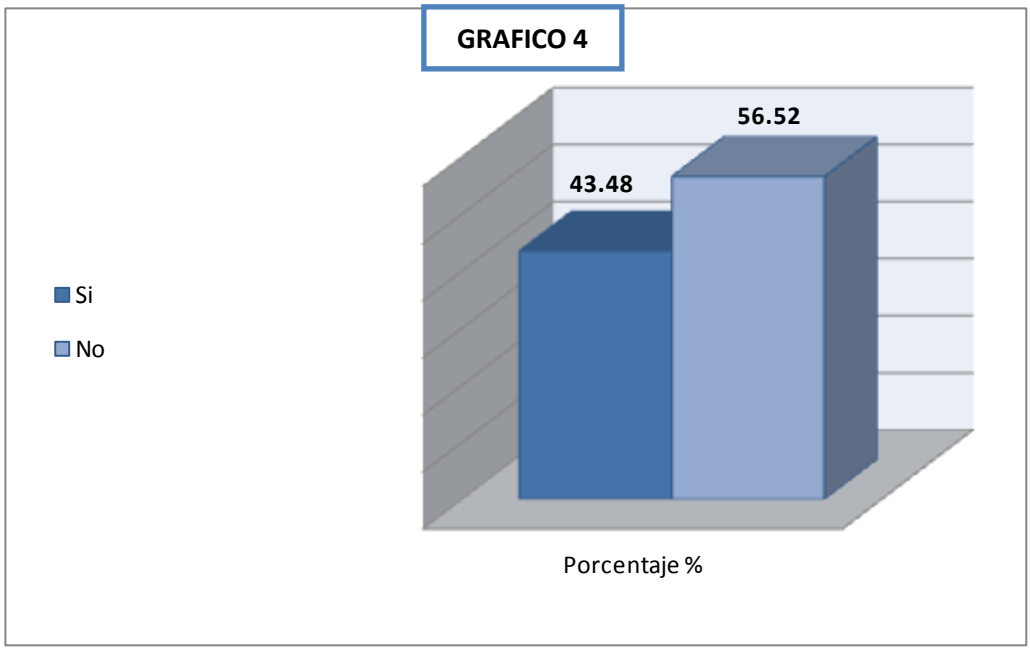


Interpretación: el doce punto ochenta y cinco por ciento del total de los encuestados a requerido contratar un perito para poder adquirir un bien inmueble, el cincuenta punto trece por ciento un abogado, el trece puno setenta y seis por ciento un corredor de bienes raíces, el tres punto veintiséis por ciento un contador contable certificado, el diecisiete punto veintiocho por ciento entidades bancarias o similares y el dos punto diecisiete por ciento entidades gubernamentales u ONG.

Pregunta N° 4 Realiza estudios de ubicación, factibilidad y otros antes de la adquisición de los inmuebles.

Objetivo: Determinar el grado de implementación de los estudios de ubicación, factibilidad y otros ante el proceso de adquisición de inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	20	43.48
No	26	56.52
Total	46	100.00

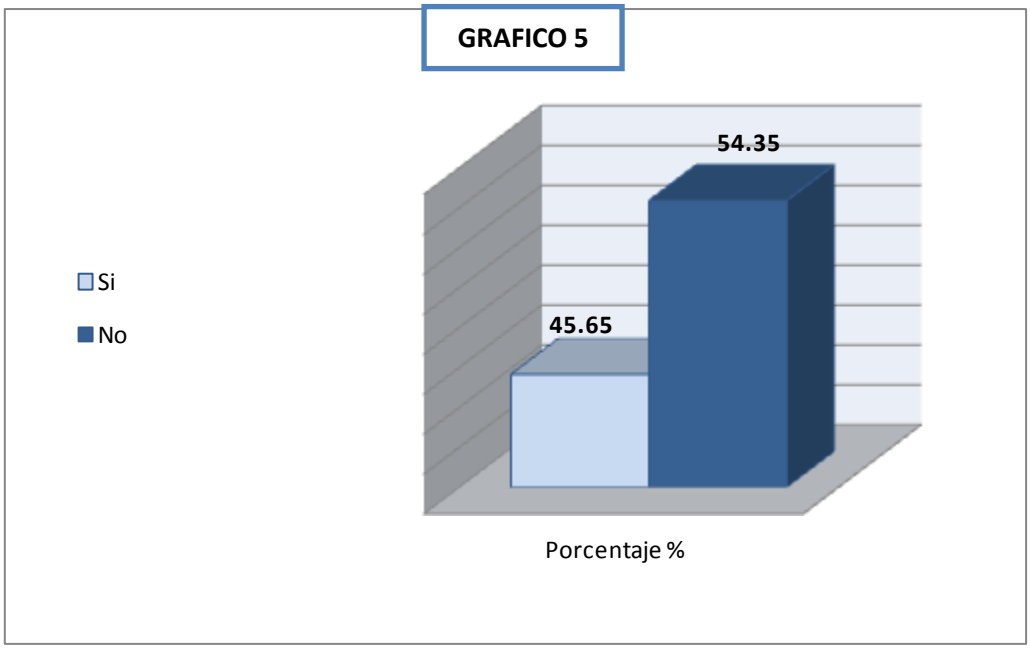


Interpretación: el cuarenta y tres punto cuarenta y ocho por ciento de los encuestados implementa estudios de ubicación, factibilidad y otros ante el proceso de adquisición de inmuebles y cincuenta y seis punto cincuenta y dos por ciento no lo hace.

Pregunta N° 5 Cuenta con un análisis de recuperación para la inversión efectuada al adquirir bienes inmuebles.

Objetivo: Identificar la implementación de procesos de recuperación de inversiones en la adquisición de bienes inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	21	45.65
No	25	54.35
Total	46	100.00

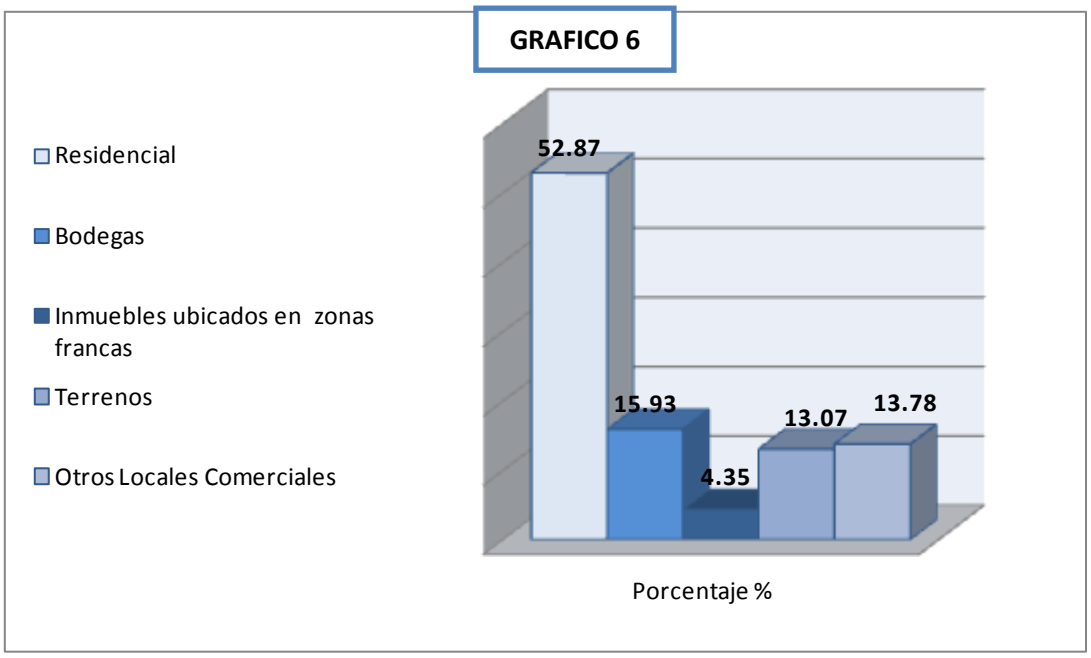


Interpretación: el cuarenta y cinco punto sesenta y cinco por ciento del total de encuestados, cuenta con un análisis de recuperación para la inversión efectuada al adquirir bienes inmuebles y el cincuenta y cuatro punto treinta y cinco por ciento no tiene tal control.

Pregunta N° 6 ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?

Objetivo: Establecer el grado de mayor demanda de las diversas clases de alquiler en el mercado inmobiliario

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Residencial	24.32	52.87
Bodegas	7.33	15.93
Rancho de playa urbanizado	0	0.00
Inmuebles ubicados en zonas francas	2	4.35
Recinto Fiscal	0	0.00
Lotes de playa urbanizado	0	0.00
Naves industriales	0	0.00
Rancho de playa No urbanizado	0	0.00
Lotes para vivienda y cultivo	0	0.00
Terrenos	6.01	13.07
Otros Locales Comerciales	6.34	13.78
Total	46	100.00

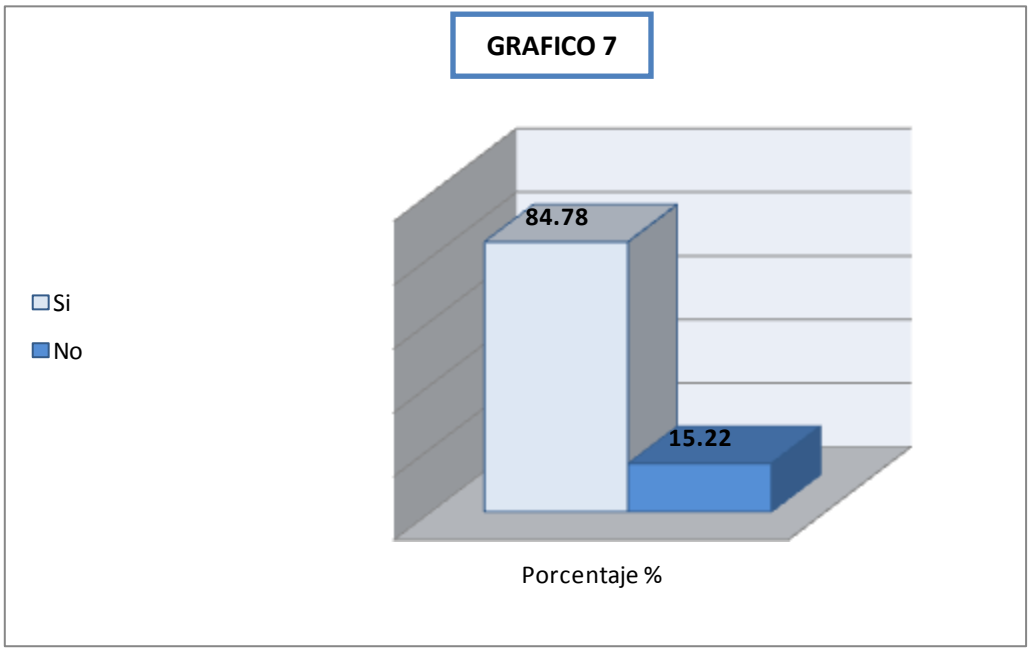


Interpretación: el cincuenta y dos punto ochenta y siete por ciento de las personas encuestadas contestaron que dentro de las diferentes clases de alquiler la opción residencial tiene una mayor demanda, el quince punto noventa y tres por ciento lo obtuvo las bodegas, el cuatro punto treinta y cinco por ciento los inmuebles ubicados en zonas francas, el trece punto cero siete por ciento los terrenos y el trece punto setenta y ocho por ciento la opción otros haciendo referencia al alquiler de locales comerciales.

Pregunta N° 7 Dispone de procedimientos para el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles.

Objetivo: Determinar si dispone de procedimientos para el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	39	84.78
No	7	15.22
Total	46	100.00

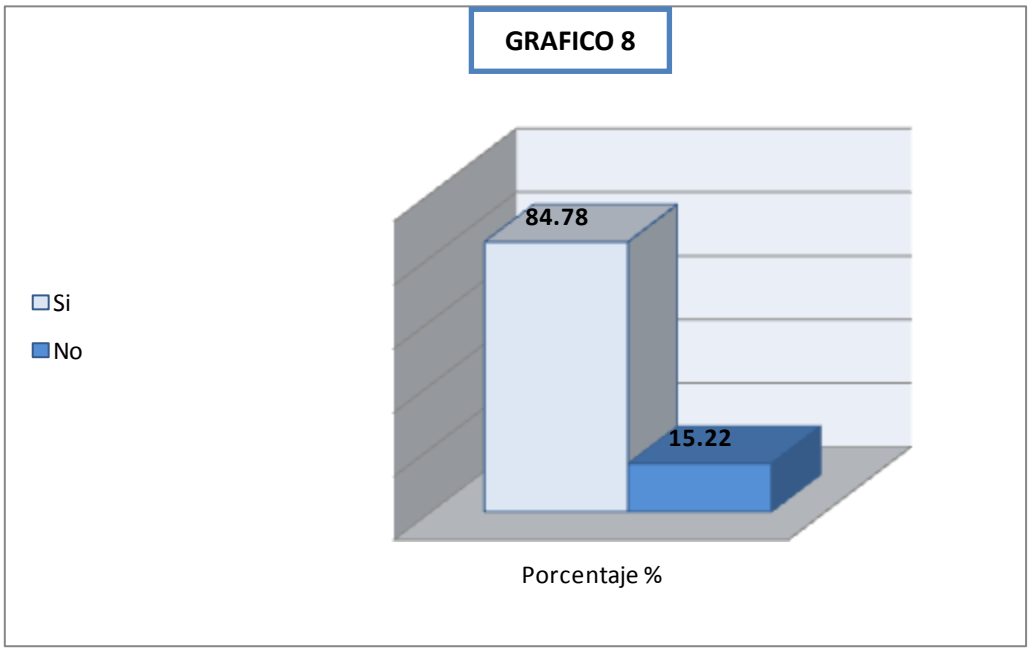


Interpretación: el ochenta y cuatro punto setenta y ocho por ciento de los encuestados dispone de procedimientos para el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles mientras que el quince punto veintidós por ciento restantes no.

Pregunta N° 8 Cuenta con estrategias de control para el manejo de los bienes inmuebles otorgados en alquiler.

Objetivo: Establecer si cuenta con estrategias para el control de bienes inmuebles otorgados en alquiler.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	39	84.78
No	7	15.22
Total	46	100.00

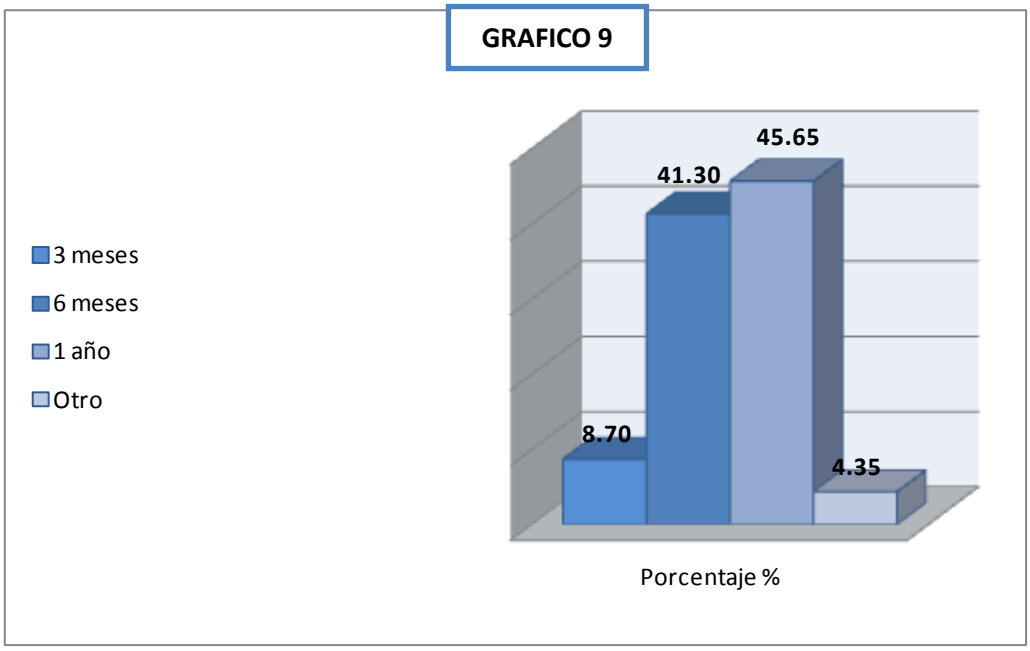


Interpretación: el ochenta y cuatro punto setenta y ocho por ciento de las entidades encuestadas cuentan con estrategias de control para el manejo de los bienes inmuebles otorgados en alquiler mientras que el quince punto veintidós por ciento restante no lo posee.

Pregunta N° 9 ¿Cuál es el periodo mínimo de alquiler que ofrece su institución?

Objetivo: Determinar el periodo mínimo de alquiler de bienes inmuebles que ofrecen las instituciones.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
1 mes	0	0.00
3 meses	4	8.70
6 meses	19	41.30
1 año	21	45.65
Otro	2	4.35
Total	46	100.00

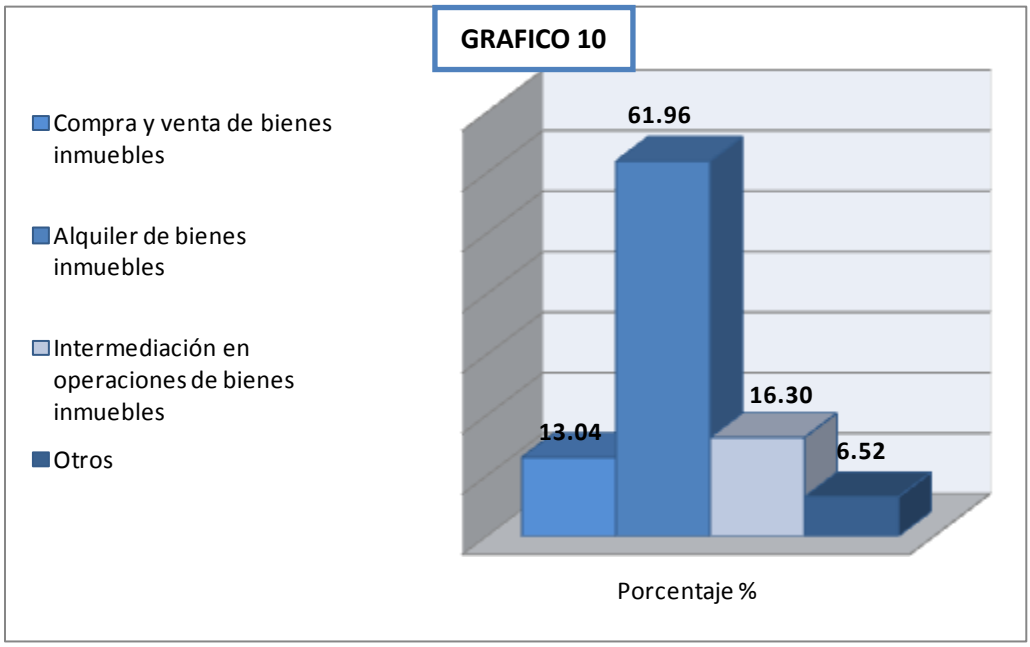


Interpretación: el ocho punto setenta por ciento de las entidades encuestadas ofrecen un periodo mínimo de alquiler igual a los tres meses, el cuarenta y uno punto treinta por ciento es de tres meses, el cuarenta y uno punto sesenta y cinco es de un año y el cuatro punto treinta y cinco por ciento se ubica en otros.

Pregunta N° 10 Determine en un escala del 1 al 5, donde 5 representa ser de mayor importancia. ¿Qué actividad genera más ingresos?

Objetivo: Establecer la actividad que genera mayor ingreso en el sector inmobiliario.

Escala	Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
4	Compra y venta de bienes inmuebles	6	13.04
5	Alquiler de bienes inmuebles	28.5	61.96
1	Tramites y Asesoramientos varios	1	2.17
3	Intermediación en operaciones de bienes inmuebles	7.5	16.30
2	Otros	3	6.52
	Total	46	100.00

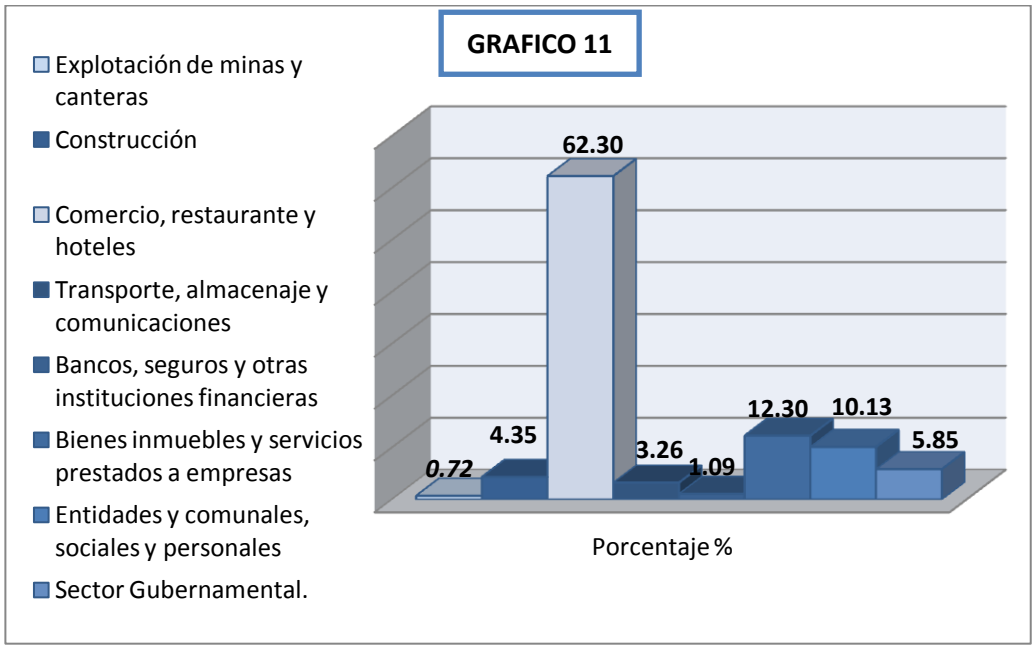


Interpretación: el sesenta y uno punto noventa y seis por ciento de los encuestados considera que la actividad que genera mayor ingreso al sector inmobiliario es el alquiler de bienes inmuebles, el trece punto cero cuatro por ciento la compra y venta de bienes inmuebles el dieciséis punto treinta por ciento la intermediación en operaciones de bienes inmuebles y el seis punto cincuenta y dos por ciento lo obtuvo la opción otros.

Pregunta N° 11 ¿Qué sub sectores están más interesados en el alquiler de bienes inmuebles?

Objetivo: Determinar el sub sector con mayor interés en el alquiler de bienes inmuebles

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Agricultura, caza, silvicultura y pesca.	0	0.00
Explotación de minas y canteras	0.33	0.72
Electricidad, gas y agua	0	0.00
Construcción	2	4.35
Comercio, restaurante y hoteles	28.66	62.30
Transporte, almacenaje y comunicaciones	1.5	3.26
Bancos, seguros y otras instituciones financieras	0.5	1.09
Bienes inmuebles y servicios prestados a empresas	5.66	12.30
Entidades y comunales, sociales y personales	4.66	10.13
Sector Gubernamental.	2.69	5.85
Total	46	100.00



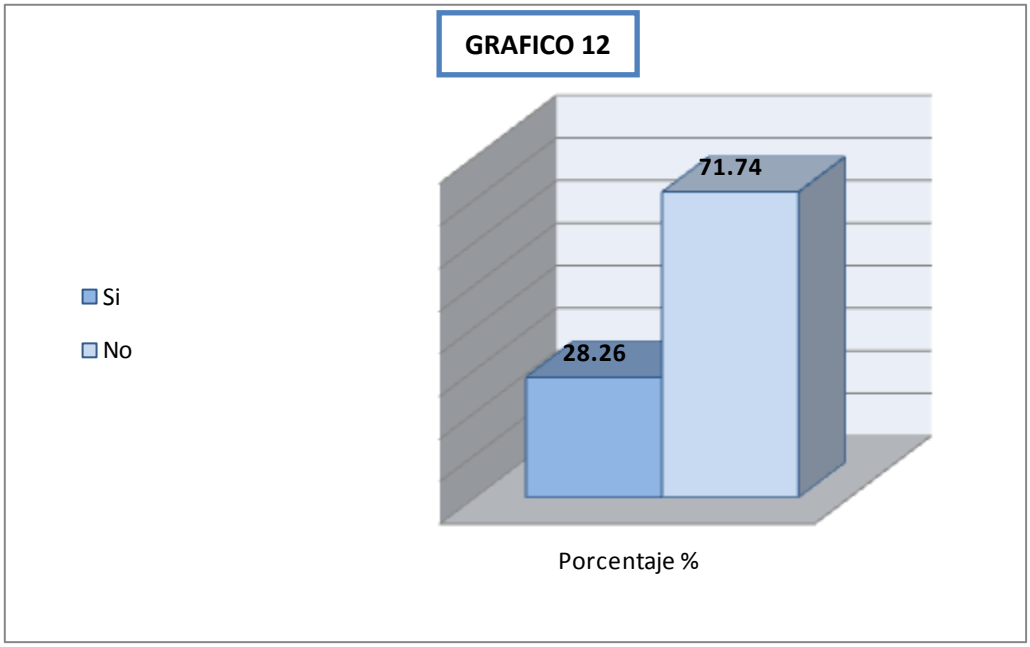
Interpretación: el sesenta y dos punto treinta por ciento de los encuestados considera que el sub sector más interesado en el alquiler de bienes inmuebles es el sector comercio, restaurante y hoteles, el cero

punto setenta y dos por ciento lo obtuvo la construcción explotación de minas y canteras, el cuatro punto treinta y cinco por ciento la construcción, el tres punto veintiséis por ciento la opción transporte, almacenaje y comunicaciones, el uno punto cero nueve por ciento bancos seguros y otras instituciones financieras, el doce punto treinta por ciento los bienes inmuebles y servicios presados a empresas, el diez punto trece por ciento las entidades comunales, sociales y personales y el cinco punto ochenta y cinco por ciento el sector gubernamental.

Pregunta Nº 12 Actualmente posee bienes inmuebles con características desfavorables que impidan el alquiler de los mismos (zona con delincuencia, usurpación del bien, deterioro total o parcial del bien, etc.)

Objetivo: Identificar si se cuenta actualmente con bienes inmuebles con características desfavorables que impidan ser alquilados.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	13	28.26
No	33	71.74
Total	46	100.00

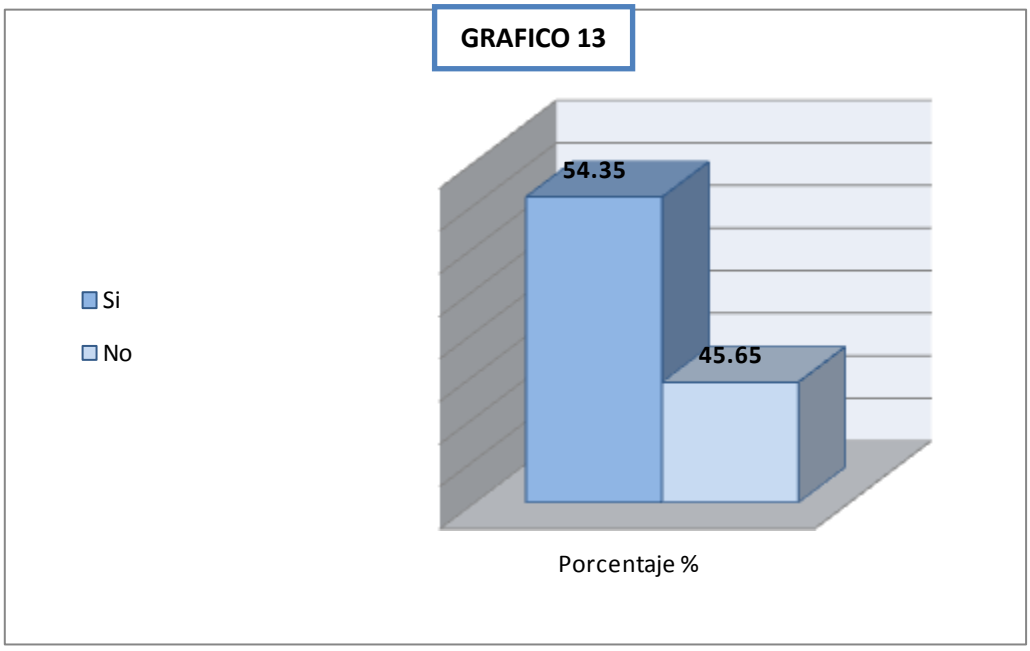


Interpretación: el veintiocho punto veintiséis por ciento del total de encuestados poseen bienes inmuebles con características desfavorables que le impidan ser alquilados y el setenta y uno punto setenta y cuatro por ciento los tiene en condiciones óptimas para ser arrendados

Pregunta N° 13 ¿Considera que su empresa fue afectada con la crisis del sector inmobiliario de EE.UU?

Objetivo: Demostrar si afecto la crisis del sector inmobiliario en las empresas locales

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	25	54.35
No	21	45.65
Total	46	100.00

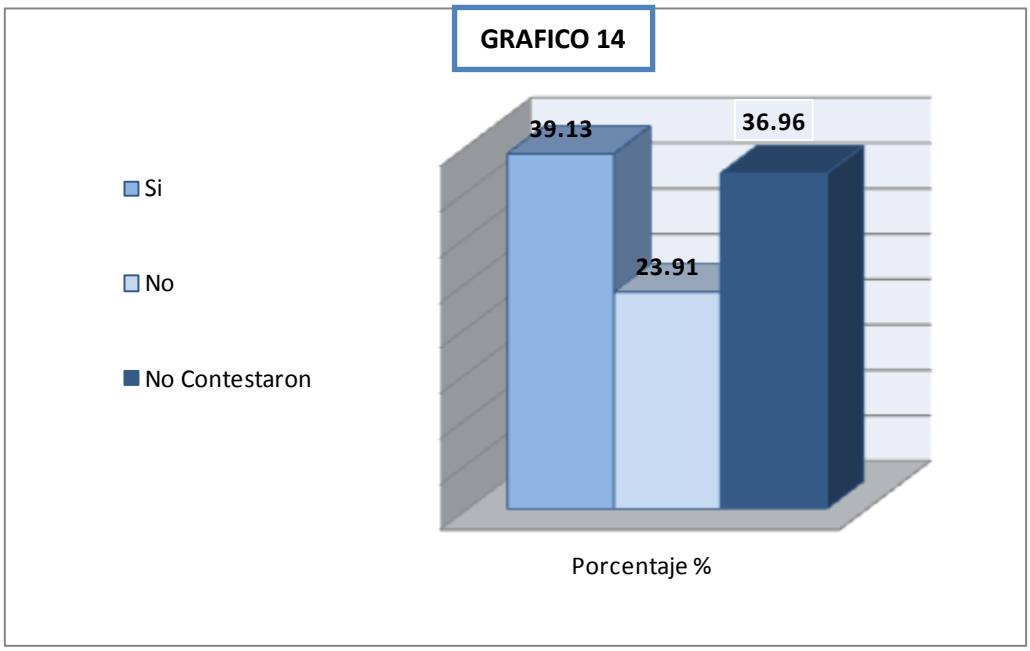


Interpretación: el cincuenta y cuatro punto treinta y cinco por ciento considera que le afecto la crisis del sector inmobiliario y al cuarenta y cinco puno sesena y cinco por ciento no los daño la crisis.

Pregunta N° 14 Si le afecto la crisis del sector inmobiliario; le ha generado pérdidas en el servicio de alquiler de los inmuebles

Objetivo: Revelar si la crisis inmobiliaria ha generado pérdidas en el sector inmobiliario dedicado al alquiler.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	18	39.13
No	11	23.91
No Contestaron	17	36.96
Total	46	100.00

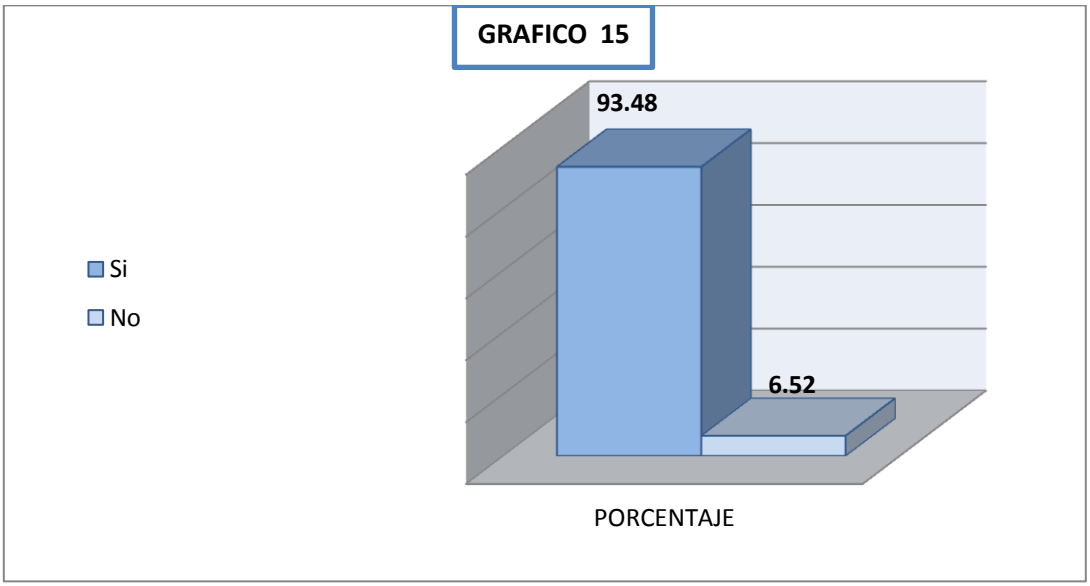


Interpretación: el treinta y nueve punto trece por ciento de los encuestados consideran que la crisis inmobiliaria ha generado pérdidas en el servicio de alquiler de los inmuebles, el veintitrés punto noventa y uno por ciento dijo que no, el treinta y seis punto noventa y seis por ciento no contesto a la pregunta.

Pregunta N° 15 Solicita alguna garantía o respaldo antes de la aprobación del alquiler de los bienes inmuebles (Depósito, aval, etc.)

Objetivo: Describir si se solicita garantías ante el alquiler de bienes inmuebles

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	43	93.48
No	3	6.52
Total	46	100.00

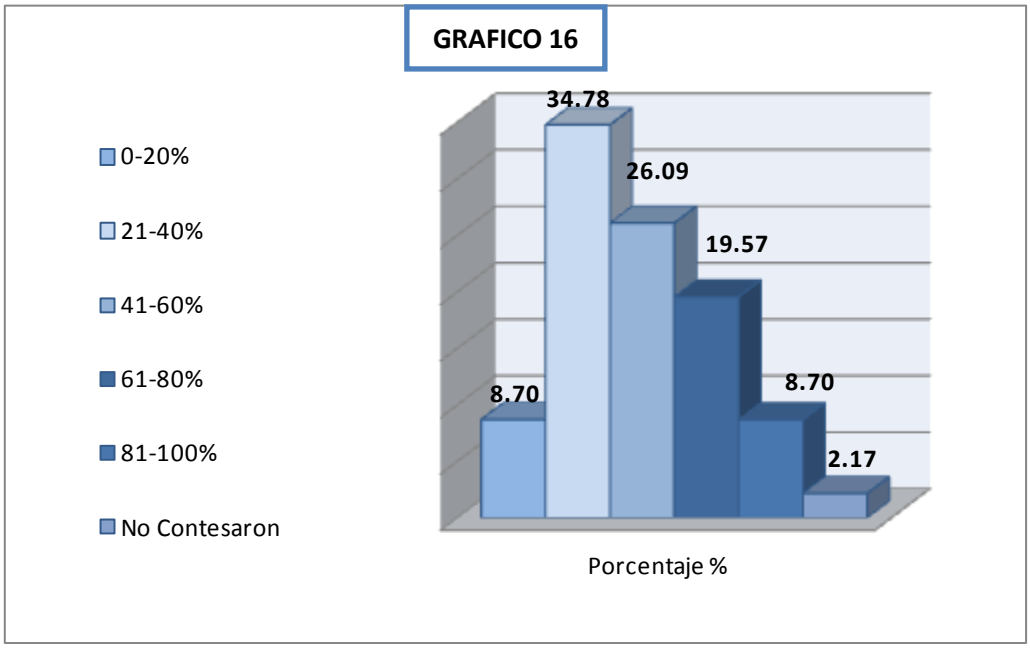


Interpretación: el noventa y tres punto cuarenta y ocho por ciento de los encuestados solicita garantías ante el alquiler de bienes inmuebles y el seis punto cincuenta y dos por ciento no lo exige.

Pregunta N° 16 ¿De sus activos fijos destinados para alquiler actualmente, que porcentaje se encuentran alquilados?

Objetivo: Calcular el porcentaje de bienes alquilados actualmente por parte de la empresa

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
0-20%	4	8.70
21-40%	16	34.78
41-60%	12	26.09
61-80%	9	19.57
81-100%	4	8.70
No Contesaron	1	2.17
Total	46	100.00

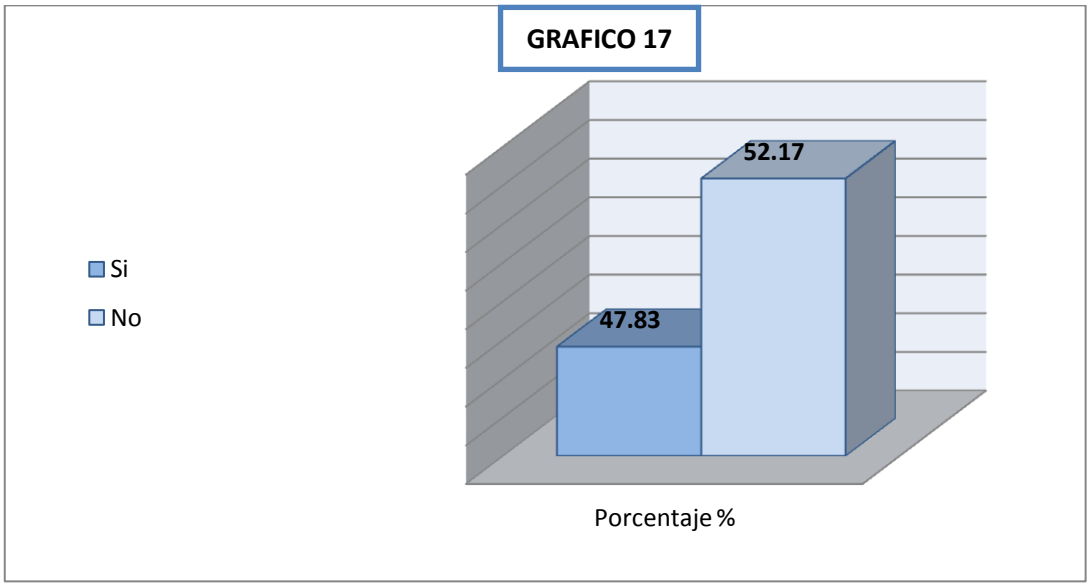


Interpretación: el ocho punto setenta por ciento del total de encuestados tienen alquilados un porcentaje de cero a veinte del total de sus activos fijos, el treinta y cuatro punto setenta y ocho por ciento han alquilado de veintiuno al cuarenta del total de sus inmuebles, el veintiséis punto cero nueve por ciento de cuarenta y uno a sesenta de sus bienes, el diecinueve punto cincuenta y siete por ciento tienen alquilado de un sesenta y uno ochenta por ciento, el ocho punto setenta por ciento tiene alquilado entre un ochenta y uno y el cien por ciento del total de sus bienes y el dos punto diecisiete por ciento no contesto a la pregunta.

Pregunta N° 17 Realiza evaluaciones financieras ante una futura adquisición de bienes inmuebles.

Objetivo: Identificar si se realizan evaluaciones financieras ante las adquisiciones de bienes inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	22	47.83
No	24	52.17
Total	46	100.00

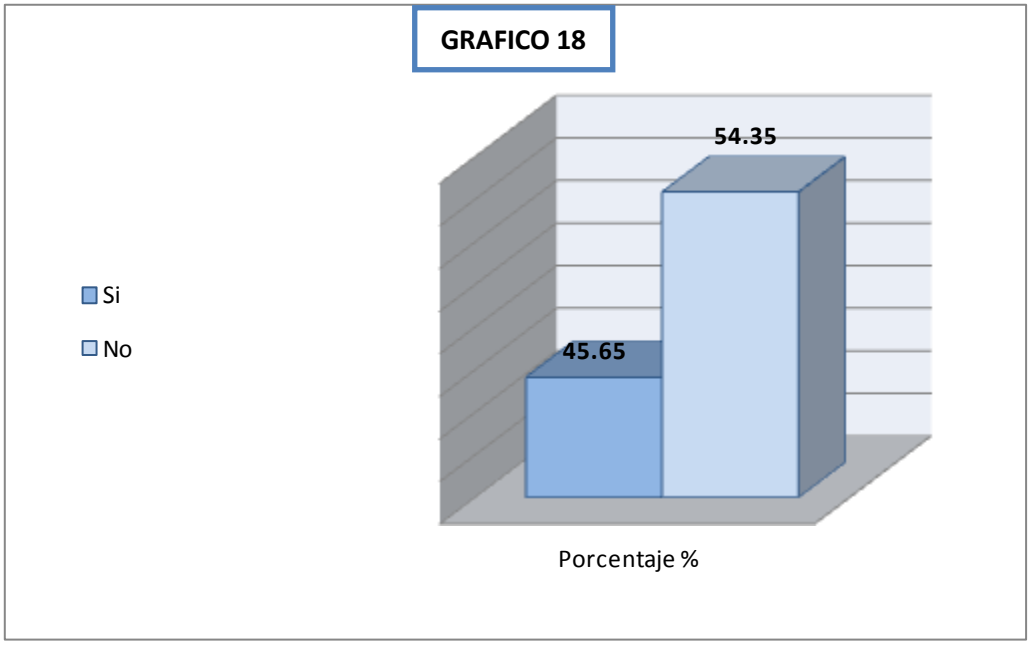


Interpretación: el cuarenta y siete ochenta y tres por ciento del total de encuestados realiza evaluaciones financieras ante una futura adquisición de activos y el cincuenta y dos punto diecisiete por ciento no lo hace.

Pregunta N° 18 Cuenta actualmente con convenios con entidades financieras para obtener financiamientos en la adquisición de bienes inmuebles.

Objetivo: Mostrar si se cuenta con convenios con entidades financieras para la obtención de financiamiento en la adquisición de bienes inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	21	45.65
No	25	54.35
Total	46	100.00

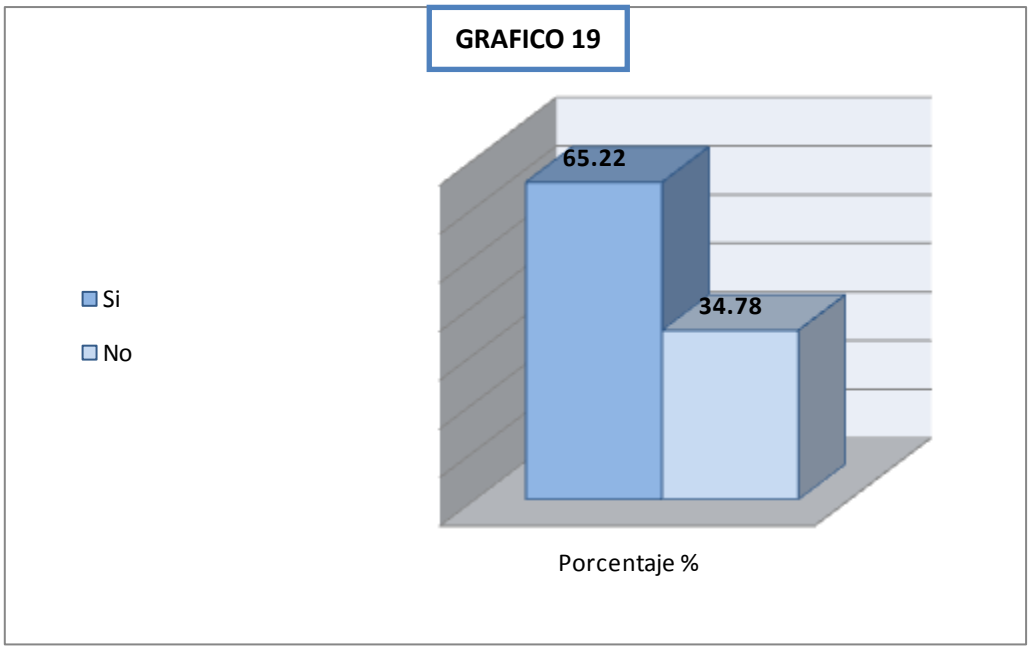


Interpretación: el cuarenta y cinco punto sesenta y cinco por ciento cuenta con convenios con entidades financieras para la obtención de financiamiento en la adquisición de bienes inmuebles y el cincuenta y cuatro punto treinta y cinco no lo posee.

Pregunta N° 19 Cuenta con políticas contables para determinar la obsolescencia o deterioro de bienes inmuebles.

Objetivo: Establecer si posee políticas contables para determinar la obsolescencia o deterioro de bienes inmuebles.

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	30	65.22
No	16	34.78
Total	46	100.00

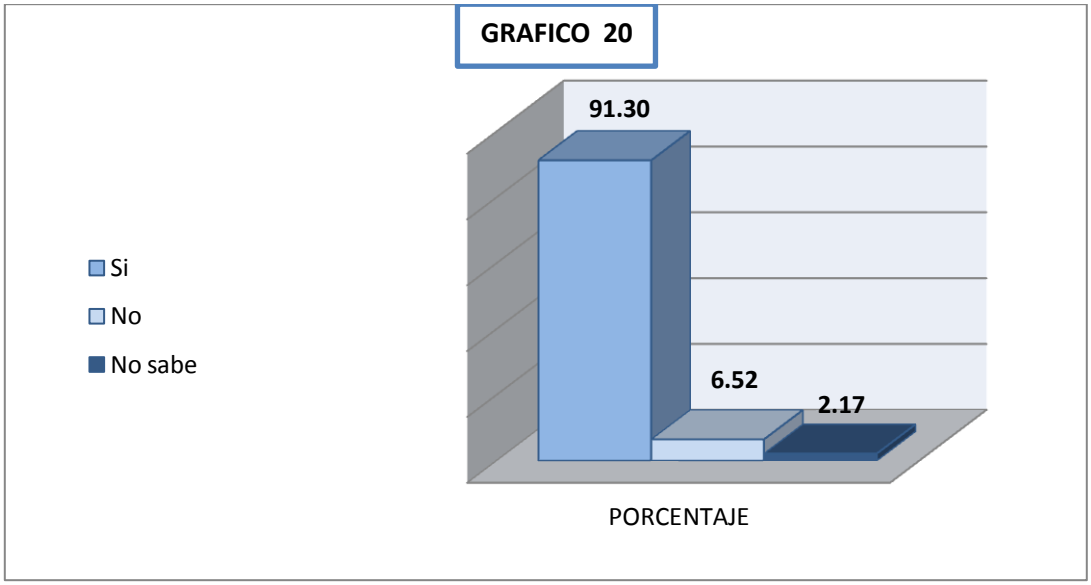


Interpretación: el sesenta y cinco punto veintidós por ciento posee políticas contables para determinar la obsolescencia o deterioro de bienes inmuebles y el treinta y cuatro punto setenta y ocho por ciento no.

Pregunta N° 20 Considera necesario la elaboración de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler.

Objetivo: Establecer la necesidad de elaborar una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler

Respuestas	Absoluto	Porcentaje %
Si	42	91.30
No	3	6.52
No Contestaron	1	2.17
Total	46	100.00



Interpretación: el noventa y uno punto treinta por ciento considera necesaria la creación de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler, el seis punto cincuenta y dos por ciento opina que no es necesario y el dos punto diecisiete por ciento no contesto.

Tabulación cruzada
Referencia 1.

Pregunta 9. ¿Cuál es el periodo mínimo de alquiler que ofrece su institución?
Pregunta 6. ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?

Objetivo: Determinar la clase de inmueble que es alquilado con mayor tiempo

PREGUNTA 6	PREGUNTA 9									
	FRECUENCIA ABSOLUTA					FRECUENCIA RELATIVA				
	3 MESES	6 MESES	1 AÑO	OTRO	ABSOLUTA	3 MESES	6 MESES	1 AÑO	OTRO	RELATIVA
Residencial	1.50	11.99	10.00	0.83	24.32	3.26%	26.07%	21.74%	1.80%	52.87%
Bodegas	0.50	1.99	4.50	0.33	7.32	1.09%	4.33%	9.78%	0.72%	15.91%
Rancho de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas franca	0.00	0.00	2.00	0.00	2.00	0.00%	0.00%	4.35%	0.00%	4.35%
Recinto Fiscal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	1.50	1.02	3.50	0.00	6.02	3.26%	2.22%	7.61%	0.00%	13.09%
Otros locales comerciales	0.50	4.00	1.00	0.84	6.34	1.09%	8.70%	2.17%	1.83%	13.78%
Total	4.00	19.00	21.00	2.00	46.00	4.35%	41.30%	45.65%	4.35%	100.00%

Interpretación.
Los datos muestran que el inmueble más alquilado es el Residencial con el 52.87% en contraposición con los inmuebles ubicados en Zonas francas que muestra un 4.35% del total. Este mismo dato refleja que el periodo que los clientes demandan las Residencias es el de 6 meses con un 26.07% ubicando en segundo lugar aquellos inmuebles alquilados por periodos de un 1 año que posee un 21.74%.
En este sentido, el inmueble que ocupa el segundo lugar en ser mayormente demandado es el de Bodegas, con un 15.91%, el cual es mayoritariamente utilizado por periodos de 1 año con un 9.78%.
Los datos muestran, que los inmuebles utilizados para fines comerciales, son alquilados un 13.78% y el periodo que son más usados es el de 6 meses con un 8.7%.

Referencia 2.
Pregunta 6. ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?
Pregunta 15. Solicita alguna garantía o respaldo antes de la aprobación del alquiler de los bienes inmuebles (Depósito, aval, etc.)

Objetivo: Identificar la clase de inmueble que requiere presentar alguna garantía para solicitar el alquiler de los mismos.

PREGUNTA 6	PREGUNTA 15					
	FRECUENCIA ABSOLUTA			FRECUENCIA RELATIVA		
	SI	NO	ABSOLUTA	SI	NO	RELATIVA
Residencial	22.82	1.50	24.32	49.61%	3.26%	52.87%
Bodegas	6.82	0.50	7.32	14.83%	1.09%	15.91%
Rancho de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas franca	2.00	0.00	2.00	4.35%	0.00%	4.35%
Recinto Fiscal	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	6.02	0.00	6.02	13.09%	0.00%	13.09%
Otros locales comerciales	5.34	1.00	6.34	11.61%	2.17%	13.78%
Total	43.00	3.00	46.00	93%	7%	100%

Interpretación.

Del total de los encuestados, el 49.61% solicita garantía (Aval, Deposito, etc.) para alquiler una Residencia, a diferencia de los inmuebles ubicados en zonas francas, que solamente el 4.35% la solicita. El 13.78% del total de los encuestados, solicitan garantías para alquiler locales comerciales y el 15.91% lo hacen para alquiler bodegas.

Referencia 3.

Pregunta 6. ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?
Pregunta 16. ¿De sus activos fijos destinados para alquiler actualmente, que porcentaje se encuentran alquilados?

Objetivo: Establecer la clase de bien inmueble que se encuentra más arrendado según el porcentaje de alquiler

PREGUNTA 6	PREGUNTA 16												
	FRECUENCIA ABSOLUTA							FRECUENCIA RELATIVA					
	0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%	No Contestaron	ABSOLUTA	0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%	RELATIVA
Residencial	2.83	11.00	3.83	5.16	1.00	0.50	24.32	6.15%	23.91%	8.33%	11.22%	2.17%	51.78%
Bodegas	0.33	1.00	2.83	1.66	1.00	0.50	7.32	0.72%	2.17%	6.15%	3.61%	2.17%	14.83%
Rancho de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas	0.00	0.00	2.00	0.00	0.00	0.00	2.00	0.00%	0.00%	4.35%	0.00%	0.00%	
Recinto Fiscal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	0.50	2.00	1.34	1.18	1.00	0.00	6.02	1.09%	4.35%	2.91%	2.57%	2.17%	13.09%
Otros locales comerciales	0.34	2.00	2.00	1.00	1.00	0.00	6.34	0.74%	4.35%	4.35%	2.17%	2.17%	13.78%
Total	4.00	16.00	12.00	9.00	4.00	1.00	46.00	8.70%	34.78%	26.09%	19.57%	8.70%	93.48%

Interpretación.
Los datos muestran, que los propietarios de bienes inmuebles alquilan sus propiedades entre un 21 – 40% del total que disponen, siendo el inmueble más demando las de tipo Residencial que poseen un 51.78% del total. En contraposición con los Terrenos, que son los que menos se alquilan con un 13.09%

Por otra parte, el 14.48% del total, prefiere alquiler Bodegas para sus operaciones comerciales, lo que representa para las empresas inmobiliarias un margen que en el tiempo ha disminuido considerablemente.

Referencia 4.
Pregunta 1: ¿Cuántos años tiene su empresa de operar en el sector inmobiliario de alquiler de inmuebles?
Pregunta 2: Bajo qué tipo de sociedad de encuentra registrada su entidad.

Objetivo: Indagar el régimen o razón social adoptada por las empresas y el tiempo que tienen de operar en el sector.

PREGUNTA 2	PREGUNTA 1							
	FRECUENCIA ABSOLUTA				FRECUENCIA RELATIVA			
	Menos de 1 año	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años	Absoluta	Menos de 1 año	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años	Relativa
Persona Natural	17.00	5.00	7.00	29.00	36.96%	10.87%	15.22%	63.04%
Sociedad Anónima	1.00	7.00	9.00	17.00	2.17%	15.22%	19.57%	36.96%
Total	18.00	12.00	16.00	46.00	39.13%	26.09%	34.78%	100.00%

Interpretación.

Se determinó con un 63.04% de los encuestados que la forma que las empresas inmobiliarias en El Salvador utilizan para poder realizar sus operaciones; es la de Persona Natural, la cual ha aumentado con el tiempo ya que la mayoría tienen menos de 1 año de operar de esta manera. Por otra parte el 36.96% del total, dijo operar utilizando la personería jurídica de Sociedad Anónima.
Esto refleja, que las empresas inmobiliarias prefieren en los últimos años utilizar una forma menos rigurosa y más práctica para organizarse y realizar sus operaciones.

Referencia 5.
Pregunta 3: Ha requerido contratar personal externo durante un proceso de adquisición de bienes inmuebles, indique cuales:
Pregunta 4: Realiza estudios de ubicación, factibilidad y otros antes de la adquisición de los inmuebles.

Objetivo: Identificar si ha requerido personal externo para realizar estudios previos a la adquisición de bienes inmuebles.

PREGUNTA 3	PREGUNTA 4					
	FRECUENCIA ABSOLUTA			FRECUENCIA RELATIVA		
	SI	NO	BSOLUT	SI	NO	RELATIVA
Perito	1.58	4.33	5.91	3.43%	9.41%	12.85%
Abogado	14.41	8.65	23.06	31.33%	18.80%	50.13%
Corredor de bienes y raíces	2.67	3.66	6.33	5.80%	7.96%	13.76%
Contador Contable Certificado	0.00	1.50	1.50	0.00%	3.26%	3.26%
Asesor en Finanzas	0.25	0.00	0.25	0.54%	0.00%	0.54%
Entidades bancarias o similares	1.09	6.86	7.95	2.37%	14.91%	17.28%
Entidades gubernamentales u ONG	0.00	1.00	1.00	0.00%	2.17%	2.17%
Totales	20.00	26.00	46.00	43.48%	56.52%	100.00%

Interpretación:

En general, y según los resultados de la encuesta; las empresas inmobiliarias en El Salvador, requieren de manera sobresaliente los servicios de un abogado para realizar sus operaciones ordinarias, esto lo refleja el 31.33% del total de los encuestados, que dijo requerir este tipo de servicios. Seguido de los corredores de Bienes y Raíces con un 5.80% del total de las personas que manifestaron necesitar una persona externa para realizar sus operaciones.

La encuesta muestra también, que las empresas inmobiliarias han perdido credibilidad en los últimos años hacia las entidades bancarias ya que el 14.91% dijo no necesitar de ese tipo de agentes externos para realizar sus operaciones.

Referencia 6.
Pregunta 6: ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene mayor demanda?
Pregunta 7: Dispone de procedimientos para el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles

Objetivo: Establecer que clases de inmuebles que se alquilan más y si estos requieren procedimiento en el otorgamiento de alquileres de bienes inmuebles.

PREGUNTA 6	PREGUNTA 7					
	FRECUENCIA ABSOLUTA			FRECUENCIA RELATIVA		
	SI	NO	BSOLUT	SI	NO	RELATIVA
Residencial	21.32	3.00	24.32	46.35%	6.52%	52.87%
Bodegas	5.32	2.00	7.32	11.57%	4.35%	15.91%
Rancho de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas	2.00	0.00	2.00	4.35%	0.00%	4.35%
Recinto Fiscal	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	4.02	2.00	6.02	8.74%	4.35%	13.09%
Otros locales comerciales	6.34	0.00	6.34	13.78%	0.00%	13.78%
Total	39.00	7.00	46.00	84.78%	15.22%	100.00%

Interpretación.

Del total de los encuestados, el 84.78% manifestó poseer procedimientos para el otorgamiento de bienes inmuebles, de estos el 46.35% corresponde a Residencias y el 25.35% conforman las bodegas y locales comerciales.
Esto refleja, que solamente el 15.22% del total de los encuestados, es decir 7 empresas; no poseen procedimientos definidos para alquilar bienes inmuebles.

Referencia 7.
Pregunta 6: ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene mayor demanda?
Pregunta 8: Cuenta con estrategias de control para el manejo de los bienes inmuebles otorgados en alquiler.

Objetivo: Determinar las clases de inmuebles disponibles a alquiler que requieren estrategias de control.

PREGUNTA 6	PREGUNTA 8					
	FRECUENCIA ABSOLUTA			FRECUENCIA RELATIVA		
	SI	NO	ABSOLUTA	SI	NO	RELATIVA
Residencial	21.32	3.00	24.32	46.35%	6.52%	52.87%
Bodegas	6.32	1.00	7.32	13.74%	2.17%	15.91%
Rancho de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas	2.00	0.00	2.00	4.35%	0.00%	4.35%
Recinto Fiscal	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	4.02	2.00	6.02	8.74%	4.35%	13.09%
Otros locales comerciales	5.34	1.00	6.34	11.61%	2.17%	13.78%
Total	39.00	7.00	46.00	84.78%	15.22%	100.00%

Interpretación.
Del total de los encuestados, el 84.78% del total, manifestó que sí necesitan estrategias para el control de los bienes inmuebles que disponen las empresas inmobiliarias en El Salvador; de éstos el 46.35% son utilizados para los inmuebles destinados a Residencias, el 13.74% son destinados a Bodegas, el 11.61% a locales comerciales y el 8.74% a terrenos.

Esto representa un 15.22% del total de los encuestados, que no poseen procedimientos para el control de los bienes inmuebles.

Referencia 8.

Pregunta 6: ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene mayor demanda?

Pregunta 20: Considera necesario la elaboración de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler.

Objetivo: Revelar que clases de inmuebles destinados al alquiler necesitan la creación de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles

PREGUNTA 6	PREGUNTA 20							
	FRECUENCIA ABSOLUTA				FRECUENCIA RELATIVA			
	SI	NO	NO CONTESTARON	ABSOLUTA	SI	NO	NO CONTESTARON	RELATIVA
Residencial	21.82	2	0.5	24.32	47.43%	4.35%	1.09%	52.87%
Bodegas	6.32	1	0	7.32	13.74%	2.17%	0.00%	15.91%
Rancho de playa urbanizado	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Inmuebles ubicados en zonas francas	2	0	0	2	4.35%	0.00%	0.00%	4.35%
Recinto Fiscal	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes de playa urbanizado	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Naves industriales	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Rancho de playa No urbanizado	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lotes para vivienda y cultivo	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Terrenos	5.52	0	0.5	6.02	12.00%	0.00%	1.09%	13.09%
Otros locales comerciales	6.34	0	0	6.34	13.78%	0.00%	0.00%	13.78%
Total	**42**	**3**	**1**	**46**	**91.30%**	**6.52%**	**2.17%**	**100.00%**

Interpretación.

Del total de encuestados el 91.30% considera necesaria la creación de una herramienta, mientras el 6.52% considera lo contrario; y el 2.17% no dio su opinión.

Esto significa que 9 de cada 10 empresas del sector inmobiliario, consideran necesaria la creación de una herramienta financiera que permita tomar decisiones en el momento que adquieren bienes inmuebles y son destinados al alquiler; lo que representa que actualmente las empresas no poseen procedimientos claros y establecidos para realizar compras de activos y por lo general lo realizar de manera empírica.

ANEXO 4

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	2012	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes			
Caja	957.15	957.15	957.15
Bancos	48,867.90	25,820.38	12,886.02
Cuentas por cobrar	24,567.95	16,197.57	8,158.05
Pagos por anticipado	21,756.75	13,729.73	13,983.78
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad Planta y Equipo			
Terrenos	115,945.09	115,945.09	115,945.09
Edificios	30,997.58	33,397.58	43,397.58
Rva. Para Depreciación	(6,985.87)	(5,869.26)	(4,974.84)
Propiedades de inversión	123,990.32	133,590.32	173,590.32
Rva. Para Depreciación de Propiedades Inv.	(27,943.49)	(23,477.05)	(19,899.38)
Mobiliario y Equipo de Oficina	12,226.64	12,226.64	16,226.64
Rva. Para Depreciación	(2,631.77)	(1,842.24)	(15,473.79)
TOTAL ACTIVOS	**$ 341,748.25**	**$ 320,675.91**	**$ 344,796.62**
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	22,505.48	20,976.39	39,403.07
Impuestos por pagar	8,261.04	5,082.73	6,066.18
Impuesto S/ Renta por pagar	14,597.06	16,119.63	30,513.33
Retenciones Legales S/GR	2,447.76	6,613.43	5,290.75
PASIVO NO CORRIENTE			
Beneficios a empleados L/P	18,609.61	13,067.16	10,453.73
TOTAL PASIVOS	**$ 66,420.95**	**$ 61,859.34**	**$ 91,727.06**

PATRIMONIO			
Capital Social Mínimo	200,000.00	200,000.00	200,000.00
Reserva Legal	31,337.55	28,838.85	25,221.12
Utilidades de ejercicios anteriores	20,751.81	17,887.99	4,310.39
Utilidad del presente ejercicio	23,237.94	12,089.73	23,538.05
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**$ 341,748.25**	**$ 320,675.91**	**$ 344,796.62**

ANEXO 5

PROFESIONALES EN ALQUILER, S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

		2012		2011		2010
Alquiler Local Toluca		97,437.94		55,678.82		69,598.53
Alquiler de Edificio Centro Logístico		86,375.85		65,357.63		61,697.04
Alquiler de Bodega de Ilopango		21,758.44		10,147.68		12,684.60
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	**$**	**205,572.23**	**$**	**131,184.13**	**$**	**143,980.17**
COSTO DE VENTAS						
Costos de Alquileres		102,064.81		70,445.37		68,311.76
UTILIDAD BRUTA	**$**	**103,507.42**	**$**	**60,738.77**	**$**	**75,668.41**
GASTOS DE OPERACIÓN						
Gastos de Administración		22,441.94		29,220.97		20,976.78
Gastos de Ventas		14,961.30		19,480.65		13,984.52
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**$**	**66,104.18**	**$**	**12,037.15**	**$**	**40,707.11**
OPERACIONES FINANCIERAS	**$**	**9,356.79**	**$**	**2,678.40**	**$**	**(6,960.80)**
Productos financieros		9,404.97		2,702.49		1,351.24
Gastos financieros		(48.18)		(24.09)		(8,312.05)
OTROS INGRESOS/ GASTOS	**$**	**(39,765.21)**	**$**	**2,617.40**	**$**	**-**
Otros Ingresos		5,234.79		2,617.40		-
Perdida en venta de activos		(45,000.00)		-		-
UTILIDAD ANTES DE RESERVA		35,695.77		17,332.94		33,746.31
RESERVA LEGAL		2,498.70		1,213.31		2,362.24
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		33,197.06		16,119.63		31,384.07
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		9,959.12		4,029.91		7,846.02
UTILIDAD NETA	**$**	**23,237.94**	**$**	**12,089.73**	**$**	**23,538.05**

ANEXO 6

Guía de entrevista Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces – Lic. José Ventura Presidente Cámara Salvadoreña de Bienes y Raíces

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad de Ciencias Económicas

Escuela de Contaduría Pública

GUIA DE ENTREVISTA

Objetivo: Determinar los procedimientos necesarios para adquirir bienes inmuebles destinados al alquiler por parte de las empresas asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, los que servirán para fundamentar el diseño de una herramienta financiera que ayude a la toma de decisiones de los empresarios en la adquisición de inmuebles.

Introducción

1. Nombre: José M. Ventura
2. Cargo dentro de la institución: Presidente
3. Título académico: Lic. Administración de empresas
4. Empresa que representa: José Ventura Inmobiliaria

Primera parte – Generalidades

1. ¿Cuántas empresas dedicadas al alquiler de bienes inmuebles están inscritas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces?

   Un promedio de 100

2. ¿Qué beneficios obtienen las empresas inmobiliarias que pertenecen al gremio?

   Capacitaciones, ser reconocidos como corredores profesionales, credibilidad ante sus clientes

3. ¿Qué derechos y deberes tienen las empresas, una vez inscritas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces?

   Trabajar de forma profesional y actuar dentro del marco legal vigente y apegado a la ética

4. ¿Sufrió algún efecto negativo, el sector inmobiliario en El Salvador; tras la crisis inmobiliaria en EE.UU del año 2008?

   Claro, por supuesto, de hecho a la fecha aún no se ha logrado recuperar a la situación previa a la crisis.

5. ¿Cuáles son los principales problemas que tiene el sector inmobiliario en El Salvador para su crecimiento y estabilidad?

   El difícil acceso a los créditos bancarios para la adquisición de inmuebles

6. ¿Recibe el sector inmobiliario algún apoyo o incentivo del Gobierno Central?

   Ninguno

7. ¿Cuál es el tiempo promedio del servicio de alquiler que solicitan a las empresas asociadas a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces?

   Los clientes que requieren amueblados piden plazos cortos hasta de un mes pero los arrendantes por lo general prefieren plazo mínimo de un año

8. ¿El contrato de alquiler de bienes inmuebles proporciona una clausula de opción de compra al finalizar el plazo?

   Eso se llama arrendamiento con promesa de venta donde se toma en cuenta el pago del alquiler como anticipo del precio de venta pero es una figura poco común

9. ¿Dentro de las diferentes clases de alquiler que ofrece la institución cuál es la que tiene una mayor demanda?

Residencial	X	Lotes de playa urbanizado	
Bodegas		Naves industriales	
Rancho de playa urbanizado		Rancho de playa No urbanizado	
Inmuebles ubicados en zonas francas		Lotes para vivienda y cultivo	
Recinto Fiscal		Terrenos	
Otros Comercial (locales)			X

No se llevan estadísticas sobre eso pero lo más solicitado es para residencia y comercio

10. ¿Cuáles son las formas de publicitar los bienes inmuebles disponibles para ser alquilados?
    Rótulos, anuncios clasificados y páginas web

Segunda parte – Adquisición de Bienes Inmuebles

1. ¿Durante la adquisición de bienes inmuebles se cuenta con procesos detallados para su compra?
   No son procesos detallados sino seguir los procedimientos legales y requisitos de los bancos cuando se compra con crédito

2. ¿Realiza estudios de ubicación, factibilidad y otros antes de la adquisición de los inmuebles?
   No se llevan ese tipo de estadísticas

3. Para las empresas del sector inmobiliario, dedicadas al alquiler de bienes inmuebles inscritas en la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces. Determine en un escala del 1 al 5, donde 5 representa ser de mayor importancia. ¿Qué actividad genera más ingresos para la operatividad de la empresa?

Compra y venta de bienes inmuebles	
Alquiler de bienes inmuebles	
Tramites y Asesoramientos varios	
Intermediación en operaciones de bienes inmuebles	
Otros:	

   No se llevan estadísticas sobre eso

4. ¿Cuenta con análisis de recuperación para la inversión de adquisición de bienes inmuebles?
   Eso lo determinan los clientes no nuestra asociación

5. ¿Ha registrado pérdidas en la venta de algunos bienes inmuebles que fueron destinados para alquiler?
   Hay casos donde el cliente adquiere inmuebles a precios fuera de mercado y a la hora de venderlos incurre en pérdidas

6. ¿Existen procedimientos establecidos para identificar el deterioro, usurpación u otros factores negativos que afectan los bienes inmuebles?
   Eso lo determina cada cliente

Tercera parte – Análisis Financiero

1. ¿Cuenta con algún especialista en finanzas en su institución?
   Contamos con socios especialistas en diferentes áreas que nos asesoran

2. ¿Realiza evaluaciones financieras ante una futura adquisición de bienes inmuebles?
   Esa es una labor de los clientes no de nuestra gremial

3. ¿Considera necesario el financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles?
   Si, definitivamente un alto porcentaje se hace por medio de créditos bancarios

4. ¿Cuenta con políticas para determinar la obsolescencia o deterioro de bienes inmuebles?
   Eso lo determinan los clientes

5. ¿Considera necesario la elaboración de una herramienta financiera para la toma de decisiones en la adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler?
   Es lo ideal

Base de datos / Miembros Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
1	A & L MERCADEO INMOBILIARIO	Abraham Abullarade y Lorena de Abullarade	2318-6897	7853-8400		ajal.abullarade@gmail.com
2	A&M ASESORES	Erica Yaneth Alfaro	2312-0222	7165-1936		jennyalfaro2014@yahoo.com
3	ABISE Administración de Bienes Inmuebles y Servicios	Flor E. Ramos	2260-5442	7878-9890		flor.abise@yahoo.com
4	Abraham Mineros Escobar	Abraham Mineros Escobar	7819-3699			abrahamm07@yahoo.com
5	Ada Yadhira Montufar Ymeri	Ada Yadhira Montufar Ymeri	2274-3745	7736-8544	7743-0129	yadhiramontufar@gmail.com
6	ADEBIEN S.A. de C.V.	Rene Edgar Fuentes/ Xiomara L. de Ramirez	2505-2000	7887-8551		xramirez@adebien.com
7	Administradora Multivision	Harold David Amor Hill	2517-9759	6200-3985		aamorhill@gmail.com
8	Agencia Inmobiliaria Salvadoreña	Luis Roberto Sánchez López	2517-5719	7169-3318		luisroberto_sanchez@hotmail.com
9	Alma Rosa de Pineda	Alma Rosa de Pineda				almarosa.gutierrezdepineda@gmail.com
10	Ana Leticia Orellana de Díaz	Ana Leticia Orellana de Díaz	2234-7427	2130-0238		ana.diaz@ipsfa.com
11	Ana María de Larin	Ana María de Larin	2248-0400	2248-0898		anamarialarin@elsalvador.com
12	Ana Vilma Solórzano	Ana Vilma Solórzano	2289-3911	7851-2679		anavilmagsolorzano@gmail.com
13	APOLLO CONNECTION S.A. de C.V	Ricardo Arturo Araujo	2260-0845	7887-7920		quantum@telesal.net
14	ASELFIN, S.A. DE C.V.	Mario Dagoberto Umanzor Ventura	2229-5891	7883-5237		mario.umanzor@yahoo.com

ANEXO 7

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
15	AVA INMUEBLES	Mario Germán Gonzales	2272-4564	7317-4194		bi_raices@hotmail.com
16	BIENES RAICES JEREZ	Oscar Hidelbrando Jerez Hidalgo	2222-1201	7828-5074		bienesraicesjerez@hotmail.com
17	Bienes Raíces San Francisco Javier	Francisco Javier Henríquez	2273-0940	7859-4828		xavierhc1@gmail.com
18	Bienes Raíces SV	Alba Silvia Chedraui	2101-3618	7859-4828		info@bienesraicessv.com
19	BIENES RAICES TIERRA NUESTRA	Susan Batres de Bichara	2273-3267	7853-7723		licenbichara@hotmail.com
20	BRIZUELA Bienes Raíces	Cesar Augusto Brizuela	7616-2159			cbrizuelabr@gmail.com
21	Carlos Alberto Torres Morales	Carlos Alberto Torres Morales	2531-7461	7910-3177		carlos.caminoreal.torres@gmail.com
22	Cecilia Margarita Menéndez de Ramirez	Cecilia Margarita Menéndez de Ramirez	7246-4284			bienesraicesplus@hotmail.com
23	CENTRAL PACIFIC	Carlos Eduardo Silhy Rubio	2283-9666			cepacbr@gmail.com
24	CENTURY 21 EL SITIO O INMOBILIARIA EL SITIO S.A. DE C.V.	Clelia de Arrollo	2213-8600	2223-1487		c21@elsitio.com.sv,rcarrillo@bolivar.com.sv
25	CG Bienes Raíces	Jaime Raúl Clara Grimaldi	2517-0275	7887-7325		jaimeclara@yahoo.com
26	CONCEPTO Y DESARROLLO S.A. DE C.V.	Marida Friederike de Alfaro	2243-5698	7888-4002		malfaro@concepto-sv.com
27	CORSESA	Arena de Rodríguez	2243-4122			arena.rt@corsesaelsalvador.com;

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
						vmonry@corsesaelsalvador.com
28	DAL	Dora Alicia Urrutia de López	2263-7903	7855-0629		doraaliciadelopez@yahoo.com
29	Douglas David Hernández Villalobos	Douglas David Hernández Villalobos	7854-8737			douglasdhv@yahoo.com
30	Edgar Antonio Molina	Edgar Antonio Molina	2260-6812			edgardoamolina@gmail.com
31	Edgard Guillen Bienes Raíces	Edgar David Guillen Soriano	2273-2661			edgardguillenbienesraices@gmail.com
32	Edwin Michael Menéndez	Edwin Michael Menéndez	2248-2269	7768-4847		menendezedwin@yahoo.com
33	El Inmueble - Bienes Raíces	Carlos Roberto Pleitez	2101-9836	7438-7493		pleitez.carlos@hotmail.com
34	Elsa Ortiz de Argueta	Elsa Ortiz de Argueta	2273-4177	7561-5477		elsa426@hotmail.com
35	EMILIA GUILLEN COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS	Emilia Guillén	2298-6552	2223-8883	7887-7392	milyguilln@yahoo.com
36	ENLACE 40	Margarita González	2266-2406	7930-3644		margarita.gonzalez65@gmail.com
37	ERNST & YOUNG S.A.	Carlos Urias	2248-7000	248-7070		carlos.urias@sv.ey.com, juan.aguilar@sv.ey.com
38	Estela Funes de Herrera	Estela Funes de Herrera	7737-9655			esteladeherrera@hotmail.es
39	EVOLUCIÓN INMOBILIARIA DE CENTRO AMERICA	Edwin Abel Urrutia Huezo	2535-7400	7150-8131		eurrutia@evolucioninm.com;wrodriguez @evolucioninm.com
40	EXPRESS PROTECTION SEGUROS, S.A. DE C.V.	Jairo José Bonilla Iraheta	2118-0300	7399-9669		jairobonilla@exposeguros.com
41	Flor de María Sánchez de Avelar	Flor de María Sánchez de	7736-4026			as.flordemaria@yahoo.com

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
		Avelar				
42	Francisco Lemus	Francisco Lemus	2280-1958			lemus_francisco13@yahoo.com
43	FUGGER. S.A DE C.V	Norma Eugenia Coreas Díaz	2283-2576	2283-2438	7700-4233	ncoreas@cascadas.hipermall.com
44	G&M Espacios	Angélica María de Giammattei	2273-3391	7696-0808		bienesraices@gymespacios.com
45	G.H. Bienes Raíces	Gloria I. Hernández	2274-7427	7828-0183		gih_segurosyservicios@hotmail.com
46	Gabriela Mijangos de Chávez	Gabriela Mijangos de Chávez	7848-8034			gabrieladechavez@gmail.com
47	Gloria Ana María Hernández Sosa	Gloria Ana María Hernández Sosa	2263-6976	7180-4074		anymaria16@gmail.com
48	GOLDEN LAND BIENES RAICES	Roxana González de García	7964-5035	7877-7873		golden.land@hotmail.com
49	GRUPO JRE, S.A. DE C.V.	Eva Felisa M de Vega	2263-0841	7894-9249		evafelisa47@yahoo.com
50	GRUPO EL SALVADOR NUESTRA TIERRA S.A. DE C.V.	Fernando Alfredo Serrano Ardon	2301-0473	7682-3583		alfred_auto18@hotmail.com
51	Grupo Inmobiliario	Ricardo García Prieto Wirth	2264-6411	2264-6414		jrgarciaprieto@grupoinmobiliario.com.sv
52	Grupo PIAL	Maira Ellen Cardona Leiva	2289-0015	7695-9913		mecardona@grupopial.com
53	INAGROTUR S.A. DE C.V.	Elba de Tobías	2298-9652	7887-4653		inagrotur@integra.com.sv
54	INMOBILIARIA ROXY	Santiago Martínez Bonilla	2624-7104	7435-9870		martinezsantiago2003@yahoo.com
55	INTERNACIONAL DE BIENES RAICES (Inver. España)	José Ernesto Serarols Tomas	2245-1133	2245-1130		serarols@yahoo.com
56	INVERSIONES S&G BIENES	María Susana Vasquez de	2260-4328	7828-		susygracia24552@yahoo.com.mx

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
	RAICES	García		3985		
57	Inversiones Seguros	Juana Hernández Jimenez	7697-8989			inversegurassv@gmail.com
58	Inversiones y Servicios	Moisés Ochoa / Elba Aminta Velar de Ochoa	2273-1568	7899-1018		elbaminta@hotmail.com; ochoa_moises@hotmail.com
59	Jeannette Esmeralda Figueroa de Cente	Jeannette Esmeralda Figueroa de Cente	2277-9850	7806-2890		jefiland@gmail.com
60	JM ADMINISTRACION Y DESARROLLO S.A DE C.V.	Juan Federico Jokisch Moreno	2298-9450	7700-5429		jfjokisch@jmia.com.sv, lesbia@jmia.com.sv
61	José María Peña Martínez	José María Peña Martínez	2273-4887	6200-1954		chema_ton@yahoo.com
62	José Roberto Mendez Rugamas	José Roberto Mendez Rugamas	2295-4957	7822-9535		mhlogistic@gmail.com
63	Julio Herbert Peña Gomez	Julio Herbert Peña Gomez	7797-1826	7818-3229		herbertpen@hotmail.com
64	Karla Xiomara Flores de Mejia	Karla Xiomara Flores de Mejia	7894-3131			karlaxflores@gmail.com
65	KEYES COMPANY	Nunzia Alvergue	2376-4921			info@nunziaforu.com
66	KREYEZ, Bienes Raíces	Roberto Ernesto Cruz Reyes	2563-5026	7833-3586		kreyezbr@yahoo.com
67	KRISHA S.A.	Humbero Cuestas	2263-9609			hgcuestas@hotmail.com
68	Leaders Real Estate	José M. Ventura	2263-9191	7852-7210		joseventura123@yahoo.com
69	Living Better Bienes Raíces	Ricardo Antonio Rodríguez	2273-8606	7855-4413		presidencia@livingbetter.com.sv
70	Localizadores Inmobiliarios	Ana Tereza Giron de Díaz	2102-8609	7738-3648		localizadoresinmobiliarios@gmail.com
71	Luidilma Georigina Ramos	Luidilma Georigina Ramos	7440-4154			georgina40247@hotmail.com

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
72	MAC Bienes Raíces	Miguel Angel Chávez	7989-8272			contacto@macbienesraices.com
73	Margarita de Jesús Arevalo Romero	Margarita de Jesús Arevalo Romero	2262-2232	7778-1955		margarita_arevalo5@yahoo.com
74	María Julia Retana	María Julia Retana	2209-0400	7883-9503		mjretanal@hotmail.com
75	Mario Alberto Parras Centeno	Mario Alberto Parras Centeno	2246-4905	7966-4421		marioparrascenteno@me.com
76	Marta Ayala de Noyola	Marta Ayala de Noyola	2274-1263	7840-6341		marta_noyola@hotmail.com
77	Marta Interiano de Bonilla CBR, S.A. DE C.V.	Marta Interiano de Bonilla	284-3358	7861-4464		bonilla9898@yahoo.com
78	MAYA REALTY EL SALVADOR S.A. DE C.V.	Carlos Avelar	2507-1255	7842-1786		carlosavelar@mayarealtyes.com
79	MCM Bienes Raíces	Ana Mercedes Castellanos Mena	2275-6497	7897-6108		celestecastellanos@hotmail.com
80	Morena Guadalupe Castro Parras	Morena Guadalupe Castro Parras	2246-4905	7967-0341		morena.parras@me.com
81	NEO INVERSIONES	Jimmy José Orellana Castañeda	2517-6596	7521-3507		orellanajim@gmail.com; maverick01188@hotmail.com
82	NOBIERA, S.A. DE C.V.	Roxana Nolásco Beltrán	2260-4890	2260-7482	7887-5825	nobiera@hotmail.com
83	Oscar Armando Rivera García	Oscar Armando Rivera García	2273-4115	7866-3059		oscararmandor@yahoo.com
84	PALMESA S.A. DE C.V.	Margarita Rosa Palomo de	2260-1663	7899-5851		palmesadecv@gmail.com

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
		Lau				
85	Patricia Linette León Cardoza	Patricia Linette León Cardoza	7736-0039			lynetteleon76@yahoo.com
86	PAVASA BIENES RAICES	José Edgardo Palomo Sánchez	2556-1360	7780-6340		pavasa.sv@hotmail.com
87	PEÑA FLOR S.A. DE C.V.	Eduardo Oñate Muyshondt	2243-3626	7886-6598		ceonate@integra.com.sv
88	PM REALTORS división de PER ASOCIADOS, S. A DE C.V.	Pedro Melendez / Reynelda Flores	2563-5104	7877-8074		reynelda.flores@hotmail.com; pmrealtor23@gmail.com
89	Raíces Home	Alma Aracely Alvarenga Mayen	2522-9859			ab@raiceshome.com
90	RAPIVENTAS SALAZAR BIENES RAICES	MARCO TULIO SALAZAR h.	2221-2484	2271-1392	7855-2483	markojr@navegante.com.sv
91	RD BIENES RAICES ASESORIA S.A. de C.V.	Irma Ruth de la Cruz Amaya	2284-4333			rd_bienesraices@yahoo.com
92	RE- LEGAL, S.A. DE C.V.	Edgar Ernesto García Hernández	2534-6666	7702-1926		gerencia@re-legal.com.sv
93	Roberto Sampson	Roberto Sampson	2102-7704	7196-4043		isersv@yahoo.es
94	S&S Real State	Ricardo Antonio Soundy Miron	2263-8309	7885-5206		sysrealstate@gmail.com
95	Samuel Enrique Castro Deras	Samuel Enrique Castro Deras	2243-5309	7819-4873		samuelenrique893@yahoo.com
96	SERVIINTER	Bernardo Patiño Geissmann	2232-5154	7815-8800		inmobiliariaserviinter@yahoo.com

#	NOMBRE DE LA EMPRESA	SOCIO	TELEFONOS			CORREO ELECTRONICO
97	Sonia Evelin Lovato de Arteaga	Sonia Evelin Lovato de Arteaga	2243-8172	7631-5909		sonia_lovato@hotmail.com
98	Sylvia Miriam Lainez Herrera	Sylvia Miriam Lainez Herrera	2271-3428	7886-4486		sylviamirian@hotmail.com
99	Teresa de Jesus León de Campos	Teresa de Jesus León de Campos	2235-6215	7876-7367		tcamposymendoza@yahoo.es
100	TIERRA GRANDE	Jesús Abraham López Torres	2226-3380			info@tierragrande.com.sv
101	Tu Casa	María Orbelina de Serrano	2274-3973			venda@tucasaelsalvador.com.sv
102	Uriel Antonio Valencia Sanadria	Uriel Antonio Valencia Sanadria	7928-3621			todobusiness.com@gmail.com
103	VARA CUADRADA	María de La Paz Cruz Chávez	2262-4293	7737-8699		varacuadrada@yahoo.com
104	VARIOS SERVICIOS INMOBILIARIA	Herberth Giordano Rodríguez Guillen	2502-9620	789-9559		giordano@variosservicios.com
105	VIOVAL, S.A. DE C.V.	Violeta del Carmen Valladares Castillo	2243-7976	7887-7845		violetavalladares@hotmail.com; viovalsadecv@yahoo.es
106	William Sánchez	William Sánchez				ar_gebe@yahoo.com

Inflación de El Salvador 2013 / ABANSA (Asociación Bancaria Salvadoreña)

ABANSA
Asociación Bancaria Salvadoreña

Informe Macroeconómico mensual
Febrero 2014 – El Salvador

Inflación anual desde 2005-2013

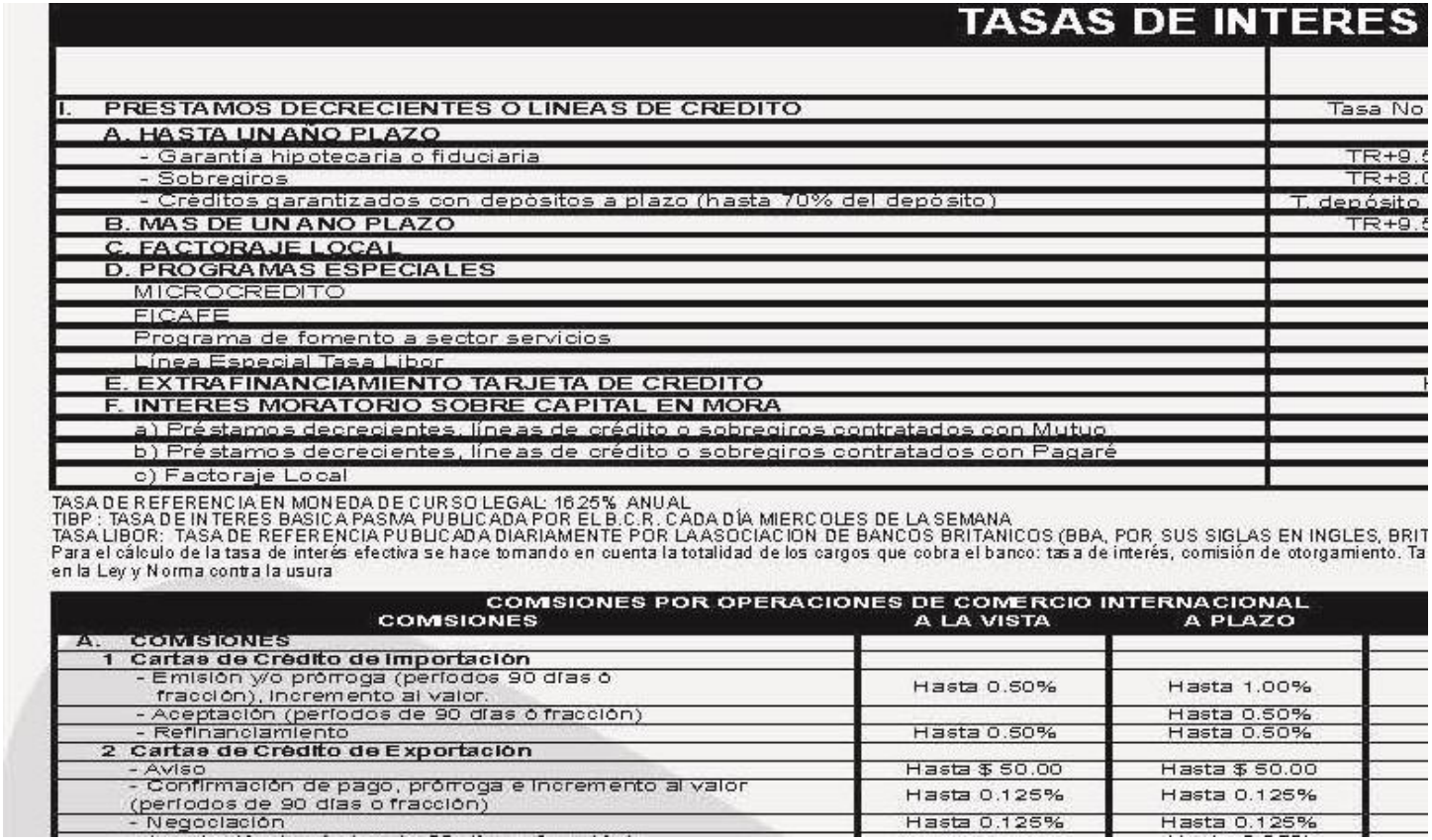
Inflación a diciembre de cada año
El Salvador 2006-2014
Año base: 1992 y 2009

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 1/
Inflación	4.9%	4.9%	5.5%	-0.2%	2.1%	5.1%	0.8%	0.8%	0.6%

Fuente: BCR
Nota: A partir de enero 2010 el nuevo año base es 2009.
1/ Dato a febrero

ANEXO 8

Tasas de interés activas /pasivas del sistema financiero de El Salvador



TASAS DE INTERES

I. PRESTAMOS DECRECIENTES O LINEAS DE CREDITO	Tasa No
A. HASTA UN AÑO PLAZO	
- Garantía hipotecaria o fiduciaria	TR+9.5
- Sobregiros	TR+8.0
- Creditos garantizados con depósitos a plazo (hasta 70% del depósito)	T. depósito
B. MAS DE UN AÑO PLAZO	TR+9.5
C. FACTORAJE LOCAL	
D. PROGRAMAS ESPECIALES	
MICROCREDITO	
FICAFE	
Programa de fomento a sector servicios	
Línea Especial Tasa Libor	
E. EXTRAFINANCIAMIENTO TARJETA DE CREDITO	
F. INTERES MORATORIO SOBRE CAPITAL EN MORA	
a) Préstamos decrecientes, líneas de crédito o sobregiros contratados con Mutuo	
b) Préstamos decrecientes, líneas de crédito o sobregiros contratados con Pagaré	
c) Factoraje Local	

TASA DE REFERENCIA EN MONEDA DE CURSO LEGAL: 16.25% ANUAL
TIBP : TASA DE INTERES BASICA PASIVA PUBLICADA POR EL B.C.R. CADA DÍA MIERCOLES DE LA SEMANA
TASA LIBOR: TASA DE REFERENCIA PUBLICADA DIARIAMENTE POR LA ASOCIACION DE BANCOS BRITANICOS (BBA, POR SUS SIGLAS EN INGLES, BRIT
Para el cálculo de la tasa de interés efectiva se hace tomando en cuenta la totalidad de los cargos que cobra el banco: tasa de interés, comisión de otorgamiento. Ta
en la Ley y Norma contra la usura

COMISIONES POR OPERACIONES DE COMERCIO INTERNACIONAL COMISIONES	A LA VISTA	A PLAZO
A. COMISIONES		
1 Cartas de Crédito de Importación		
- Emisión y/o prórroga (períodos 90 días ó fracción), incremento al valor.	Hasta 0.50%	Hasta 1.00%
- Aceptación (períodos de 90 días ó fracción)		Hasta 0.50%
- Refinanciamiento	Hasta 0.50%	Hasta 0.50%
2 Cartas de Crédito de Exportación		
- Aviso	Hasta $ 50.00	Hasta $ 50.00
- Confirmación de pago, prórroga e incremento al valor (períodos de 90 días o fracción)	Hasta 0.125%	Hasta 0.125%
- Negociación	Hasta 0.125%	Hasta 0.125%

Fuente:

Publicación Trimestral Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) – 2014

Banco Davivienda de El Salvador

Vigencia: A partir del 1 de Abril de 2014

ANEXO 9