

FACULTAD DE NEGOCIOS

Carrera de **CONTABILIDAD Y FINANZAS**

“EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA Y SU  
INCIDENCIA EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN  
PARA LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL CIELO AZUL  
CAJAMARCA, 2022”

Tesis para optar al título profesional de:

**Contador público**

**Autores:**

Elizabeth Giovanna Cachay Escobal

Maria Luzmila Chavez Huaman

**Asesor:**

Dra. CPC. Mayra Yaqueline Alcalde Martos

<https://orcid.org/0000-0002-8109-3880>

Cajamarca - Perú

2023

**JURADO EVALUADOR**

Jurado 1 Presidente(a)	<b>Sindulfo Javier Díaz Angulo</b>	<b>43920437</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

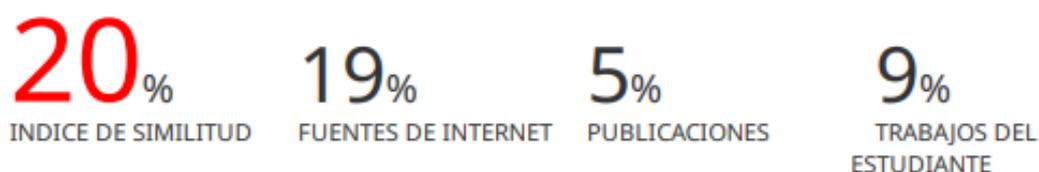
Jurado 2	<b>Segundo José Ispilco Bolaños</b>	<b>26731482</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	<b>Juan Romelio Mendoza Sánchez</b>	<b>43679106</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## INFORME DE SIMILITUD

### “EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL CIELO AZUL CAJAMARCA, 2022

#### INFORME DE ORIGINALIDAD



#### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>renati.sunedu.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.upn.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>repositorio.undac.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>Submitted to Universidad Privada del Norte</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>

## DEDICATORIA

*A Dios, por su infinito amor y por haberme permitido llegar hasta esta etapa.*

*A mi pequeña Emy, ella es mi inspiración, motivación y para seguir adelante.*

*A mis padres, por ser el pilar primordial y por su apoyo incondicional en todo momento.*

*ELIZABETH CACHAY ESCOBAL*

*A DIOS, por darme la vida y guiar mis pasos y renovar mis fuerzas en todo momento*

*A MI MADRE porque, aunque físicamente ya no está, vive en mi corazón*

*A MI PADRE, por su apoyo y sus consejos incondicionales; sin él esto no hubiese sido posible.*

*MARIA CHAVEZ HUAMAN*

## AGRADECIMIENTO

*A Dios, acompañarme y guiarme a lo largo de mi carrera, fortaleciendo nuestros corazones e iluminando nuestras mentes. A los profesores quienes me apoyaron y siguieron durante mis estudios.*

*A mis padres por todo el apoyo brindado durante mi formación profesional.*

**ELIZABETH CACHAY ESCOBAL**

*A Dios por darme vida y salud para poder alcanzar una de mis metas: Contabilidad y Finanzas. A mis docentes, cuyo arduo trabajo y dedicación no solo transmitieron sus conocimientos necesarios para mi vida profesional, sino también su pasión por lo que hacen y me quedo con el mejor ejemplo de profesionales.*

*A cada una de las personas que me alentaron siempre a seguir luchando por mis sueños, a ustedes mi familia.*

**MARIA CHAVEZ HUAMAN**

## Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
ÍNDICE DE TABLAS	7
ÍNDICE DE FIGURAS	8
RESUMEN	9
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	10
<b>1.1. Realidad problemática</b>	<b>10</b>
<b>1.2. Formulación del problema</b>	<b>22</b>
<b>1.3. Objetivos</b>	<b>22</b>
<b>1.4. Hipótesis</b>	<b>22</b>
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	24
CAPÍTULO III: RESULTADOS	28
3.1 RESULTADOS DESCRIPTIVOS	28
3.2 RESULTADOS INFERENCIALES:	42
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	46
REFERENCIAS	51
ANEXOS	55

## Índice de tablas

<b>Tabla 1</b> Inversión Total .....	28
<b>Tabla 2</b> Proyección de ingresos 2022-2023 .....	29
<b>Tabla 3</b> <i>Presupuesto de costos directos</i> .....	30
<b>Tabla 4</b> Mano de obra directa .....	31
<b>Tabla 5</b> Costos indirectos .....	32
<b>Tabla 6</b> Gastos de administración .....	33
<b>Tabla 7</b> Gastos de ventas.....	34
<b>Tabla 8</b> <i>Depreciación</i> .....	35
<b>Tabla 9</b> Estructura de capital.....	36
<b>Tabla 10</b> Amortización del préstamo .....	36
<b>Tabla 11</b> Costo de capital.....	37
<b>Tabla 12</b> Costo de capital promedio ponderado.....	38
<b>Tabla 13</b> Flujo de Caja económico-financiero proyectado .....	39
<b>Tabla 14</b> Evaluación del Valor Actual Neto .....	40
<b>Tabla 15</b> Evaluación de la Tasa interna de retorno .....	41
<b>Tabla 16</b> Periodo de Recuperación de la Inversión.....	41
<b>Tabla 17</b> Resumen del modelo 1 de la hipótesis general .....	42
<b>Tabla 18</b> Coeficiente de la regresión lineal.....	43

## Índice de figuras

<b>Figura 1</b> Diagrama de dispersión .....	44
--	----

## RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo determinar la incidencia de la evaluación económica-financiera en las decisiones de inversión para la expansión del Hotel Cielo Azul en Cajamarca, 2022. El enfoque utilizado fue cuantitativo, diseño no experimental de corte transversal. Los resultados descriptivos revelaron un valor actual neto económico (VANE) de S/200,160.54 y un valor actual neto financiero (VANF) de S/172,922.34. También, se obtuvo una tasa interna de retorno económica (TIRE) del 23.86% y una tasa interna de retorno financiera (TIRF) del 26.98%, ambas superiores al costo de capital del 13.19% y al costo promedio ponderado de capital (CCPP) del 11.68%. Además, se estimó que la inversión se recuperaría en un período de 5 años, lo que sugiere que el proyecto es factible y rentable. Referente a los resultados inferenciales, se evidenció el R cuadrado del modelo es 96.30%, lo que representa una tendencia muy alta de que la variable dependiente decisiones de inversión es explicada por la variable independiente evaluación económica-financiera. También se observó un nivel de significancia de 0.000 menor que 0.05, confirmando que la evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022.

**PALABRAS CLAVES:** Evaluación económica financiera, inversión, valor neto actual, tasa interna de retorno y flujos de efectivo.

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

Las organizaciones en un marco internacional enfrentan desafíos en relación a la gestión de proyectos de inversión, ya que carecen de conocimientos sobre las tácticas financieras indispensables para realizar un análisis económico y financiera precisa de sus inversiones. Esto les dificulta tomar decisiones adecuadas y estratégicas para mantener su competitividad en el mercado actual. Según un estudio realizado por la consultora McKinsey & Company en 2021, el 70% de las organizaciones a nivel mundial enfrentan desafíos en la gestión de proyectos de inversión debido a la falta de conocimientos financieros.

El desafío mencionado no es exclusivo de la situación en Perú, y en particular, en Cajamarca, se encuentra una considerable cantidad de empresas en la industria hotelera que carecen de conocimientos en herramientas financieras. Como resultado, muchas de estas empresas enfrentan dificultades financieras debido a la falta de una adecuada evaluación de sus inversiones. Además, un informe del Banco Mundial de 2022 señala que, en Perú, el 60% de las empresas tienen dificultades para realizar un análisis financiero adecuado. En el caso específico de la industria hotelera en Cajamarca, un estudio de la Cámara de Comercio de Cajamarca en 2020 encontró que el 80% de las empresas del sector carecen de conocimientos en herramientas financieras. Estos datos muestran la relevancia del problema mencionado en el párrafo y la necesidad de que las organizaciones adquieran conocimientos financieros para tomar decisiones adecuadas y estratégicas.

Por lo tanto, surge la imperante necesidad de adquirir conocimiento sobre las herramientas financieras pertinentes para proyectos de inversión. Esto permitirá a las empresas tomar decisiones financieras acertadas y llevar a cabo un análisis económico y financiero apropiado. De esta manera, podrán evaluar el capital que se destinará a la inversión propuesta,

así como analizar su impacto en los beneficios económicos y determinar su viabilidad en términos de contribución financiera neta que se generará.

Así mismo, es preciso indicar que, para tener un buen respaldo en las decisiones relacionadas con inversiones, es esencial considerar la evaluación económica y financiera como parte integral de la evaluación de la rentabilidad del proyecto. Esto involucra el uso de indicadores fundamentales, tales como el valor actual neto (VAN), la relación beneficio-costos (RBC), la tasa interna de rendimiento (TIR), el período de recuperación de la inversión (PRI), y el período de la inversión a valor presente (PIVP). Estos indicadores son componentes de los métodos tradicionales utilizados en la evaluación de proyectos para evaluar la viabilidad económica y financiera. Es fundamental destacar que el análisis económico considera también no solo calcular los aspectos financieros, sino también realizar un análisis de rentabilidad que abarca tanto el capital social como el monto total invertido, que incluye tanto el capital social como los préstamos.

Dutta y Meierrieks (2021) subraya la importancia de que los empresarios posean suficientes herramientas analíticas y de planificación financiera, tales recursos les permiten evaluar la viabilidad de sus empresas y facilitan una toma de decisiones más informada. Además, las herramientas de proyección financiera desempeñan un papel fundamental a la hora de anticipar posibles obstáculos y aumentar la probabilidad de éxito de las empresas nacientes.

Esto se debe a que los empresarios son capaces de identificar las necesidades de inversión a largo plazo y las fuentes de financiación más adecuadas mediante el uso de un análisis financiero riguroso. Asimismo, Dutta y Meierrieks (2021) subraya la importancia de la planificación financiera para supervisar eficazmente el flujo de caja, determinar el apalancamiento más ventajoso y mitigar los riesgos de la empresa.

No obstante, las compañías del sector hotelería deben de realizar un correcto análisis económico y financiero en donde puedan utilizar indicadores económicos y financieros que les permita valorar las inversiones de las diferentes organizaciones, de modo que las empresas existentes logren un desempeño empresarial adecuado y no se vean afectadas por las fuertes restricciones de financiamiento; y que, a su vez, no queden estancadas inversiones significativas para la entidad.

La empresa Hotel Cielo Azul no ha realizado un óptimo análisis económico-financiero, por lo tanto, se encuentra exenta de esta realidad, debido a esto, la problemática se percibe como una cuestión significativa, ya que las decisiones de inversión tomadas en esta organización influirán en el rendimiento financiero del negocio a lo largo del tiempo, lo que en última instancia determinará si la empresa prospera o enfrenta dificultades.

Entre los antecedentes más relevantes que se consideraron para la presente investigación se tuvo en cuenta estudios desarrollados de ámbito internacional, nacional y local los cuales mencionaremos a continuación.

A nivel internacional tenemos a Campusano (2018) en su estudio *análisis de viabilidad del proyecto de inversión sobre la construcción de un hotel Boutique en la ruta del vino, provincia de San Juan*, la metodología empleada fue de tipo mixta, es decir cuantitativa y cualitativa. El objetivo principal de este estudio fue analizar la viabilidad comercial, técnica, ambiental y financiera-económica de un proyecto de inversión sobre la construcción de un hotel boutique en terrenos aledaños a la bodega más antigua de San Juan. Los resultados obtenidos en términos de viabilidad económico-financiera indicaron una liquidez de dinero positiva, un valor actual neto de \$3.530.115,77 y una tasa interna de retorno de 24%, la cual superó al costo promedio ponderado del capital (WACC) del 21,4%. De acuerdo a estos hallazgos, el investigador llegó a la conclusión de que el proyecto es viable y factible, aunque se recomendó

tener en cuenta la volátil situación económico-financiera del país. Es crucial considerar esta situación para tomar decisiones informadas y desarrollar estrategias, ajustes y acciones destinadas a preservar y garantizar la rentabilidad del proyecto.

Montoya y Tamayo (2018) en su tesis *determinación de la viabilidad económica y financiera del hotel Oasys Blue ubicado en el municipio de Roldanillo, Valle del Cauca para el periodo 2017-2021*, la investigación fue de tipo descriptivo y se aplicó el método de análisis deductivo. El objetivo principal fue determinar la viabilidad económica y financiera del Hotel Oasys Blue, en el período 2017- 2021, ubicado en el municipio de Roldanillo, Valle del Cauca, estos concluyeron que los resultados obtenidos no resultaron ser favorables para el inversionista, porque se registró un valor actual neto negativo de -\$571.744.401 y una tasa interna de retorno de -24,30%, lo que es inferior al costo de capital del 8%. Esto indica que la inversión no es viable para la empresa, debido a los errores encontrados en los registros contables, como las depreciaciones que se aplican de manera errada, disminuyendo las utilidades. Además, la proyección de flujos realizada es poco atractivo para el inversionista, ya que, no se logró visualizar que se pudiera recuperar la inversión dentro de los cinco años propuestos.

A nivel nacional tenemos a Estrella y Paitan (2023) en su investigación denominada *evaluación económica y financiera para la toma de decisiones, en las empresas agroexportadoras de la Región Pasco, año 2022*, la metodología de la investigación fue de naturaleza cuantitativa, se trató de una investigación aplicada que utilizó un diseño transversal-correlacional. El objetivo del estudio fue determinar en qué medida la evaluación económica y financiera, incide en la toma de decisiones, en las empresas agroexportadoras de la región Pasco, año 2022, los autores concluyeron que la evaluación económica y financiera, incide significativamente en la toma de decisiones de las empresas agroexportadoras de la región

Pasco, año 2022. La evaluación económica y financiera permite estimar la capacidad de generar riqueza a los inversionistas.

Cuenca (2022) en su tesis titulada: *La evaluación económica y financiera para la toma de decisiones de las empresas agroindustriales en el país, periodo 2019-2020*, la metodología de la investigación fue de tipo aplicada, diseño no experimental y se llevó a cabo a nivel descriptivo, analítico y estadístico. El objetivo fue demostrar si la evaluación y económica financiera, incide en la toma de decisiones de las empresas agroindustriales en el País, periodo 2019- 2020. En conclusión, se demostró que la evaluación económica y financiera, incide significativamente en la toma de decisiones de las empresas agroindustriales en el Perú, periodo 2019-2020, esto se debe a que efectivamente al llevar a cabo una evaluación económica y financiera; estos esfuerzos están vinculados con la toma de decisiones, de tal manera el análisis financiero busca aumentar las ganancias y reducir los costos, tomando en cuenta el endeudamiento, además está enfocado en conocer el grado de rentabilidad que pueda alcanzar, por otro lado la evaluación económica evalúa los costos, las ganancias y la eficiencia de la inversión.

Navarro (2023) en su tesis *planificación financiera para la toma de decisiones de inversión y su efecto en la rentabilidad de la empresa agua y servicios y derivados SAC en la ciudad de Chiclayo del 2016, 2017 y 2018*, la investigación se caracterizó por tener un enfoque cuantitativo, de tipo aplicada y un alcance descriptivo. El objetivo principal fue diseñar un plan financiero para mejorar la toma de decisiones de inversión y la rentabilidad de la empresa Agua y Servicios y Derivados SAC en la ciudad de Chiclayo, se concluye que el plan financiero propuesto de adquirir un préstamo para implementar oficinas, es beneficioso para la empresa en cuestión, de esta manera la empresa debe evaluar cuidadosamente las opciones de decisiones y elegir la más adecuada que incremente su rentabilidad, ya que la mayor parte del

financiamiento que utiliza son recursos propios y el endeudamiento es bajo, debido a esto se observa deficiencias en las decisiones financieras, pues afectan a la rentabilidad y generan problemas de liquidez.

Rivera (2019) en su tesis *viabilidad económica y financiera de la implementación de un centro de salud integrado para el desarrollo social en el distrito de Pillco Marca, 2019*, la metodología que se utilizó fue de enfoque cuantitativo, diseño no experimental, nivel descriptivo. Tuvo como objetivo determinar la viabilidad económica y financiera de la implementación de un Centro de Salud integrado para el desarrollo social en el distrito de Pillco Marca, 2019. Se concluyó que, debido a la alta demanda de la población en el rubro de salud, específicamente los altos índices de atenciones cada año se va incrementando, además la existencia de un centro de salud integral obtendrá mayor demanda en el mercado gracias al servicio especializado que brindaría al paciente. Finalmente, se concluye que la inversión es económicamente y financieramente viable con la implementación del Centro de Salud Integral en el distrito de Pillco Marca, al obtener un VANE (S/. 3 455 389) y VANF (S/. 3 878 465), mayores a cero y, contando con unas tasas de retorno TIRE (27,15%) y TIRF (38,98%) mayores al COK de 12,11%.

A nivel local tenemos a Silva (2020) en su tesis *viabilidad económica y financiera del proyecto de inversión Teje & Teje Perú en el año 2018*, la investigación es de tipo descriptiva y de diseño no experimental – transeccional. Tuvo como objetivo determinar la viabilidad económica y financiera del proyecto de inversión Teje & Teje Perú en el año 2018, se concluyó que la viabilidad económica del proyecto de inversión Teje & Teje Perú en el año 2018 es favorable; ya que a través de los resultados se garantiza una rentabilidad positiva generando flujos netos superiores a la inversión inicial. Mediante el Flujo neto económico se demuestra

la capacidad que tiene el proyecto en obtener beneficios partiendo de la premisa que la inversión es financiada en su totalidad por el capital propio del inversionista.

Por consiguiente, se exponen los fundamentos conceptuales que respaldan el estudio sobre la evaluación económico-financiera y su incidencia en la toma de decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022.

**Evaluación económica y financiera**, según Conexión ESAN (26 de setiembre 2016), menciona que tanto la evaluación económica y financiera asumen que las empresas pueden medir y estudiar su rentabilidad del capital invertido a la hora de elegir un proyecto.

**Flujo de caja económico**, su objetivo es determinar las ventajas y desventajas de una inversión; por lo tanto, es una táctica provechosa para tomar decisiones. Además, implica que todas las transacciones de venta y compra se efectúan en efectivo, y que el capital disponible proviene exclusivamente de recursos propios, lo que significa que las evaluaciones económicas no contemplan aspectos de financiamiento (Jara, 2020).

A continuación, se presenta los indicadores del flujo de caja económico.

**Inversión Inicial**, según Baca (2013), define que la inversión inicial incluye la compra de activos fijos y activos intangibles indispensables para el iniciar el funcionamiento de un negocio.

**Ingresos**, es la entrada de efectivo correspondientes a la venta de bienes y servicios provenientes de la actividad económica (Bravo, 2011).

**Egresos**, son salidas de efectivo que corresponden a la producción o compra de mercadería de cada periodo. Además, incluye los gastos ventas y gastos de administración que dan lugar a una disminución del activo y un aumento en los pasivos que afectan la utilidad de la empresa (Bravo, 2011)

**Depreciación,** Son desembolsos que pueden deducirse a efectos fiscales, pero que no involucran una salida de efectivo. Además; se utiliza para eliminar el impacto de la incorporación de gastos que no afectan la liquidez de la empresa (Córdoba,2012).

**Flujo de caja financiero,** su interés principal es determinar la rentabilidad del capital propio y califica los flujos obtenidos por el proyecto. Además; es importante para determinar hasta que medida se pueden cubrir los costos de manera oportuna para ayudar a diseñar un plan financiero (Jara,2020).

A continuación, se presenta los indicadores del flujo de caja financiero.

**Financiamiento** es la adquisición de recursos de fuentes internas o externas a corto y largo plazo, necesarios para el funcionamiento de la empresa pública o privada (Perdomo, 1998).

**Amortización,** es la reducción continua de la deuda, como resultado de los pagos acordados por el banco. Cuando se trata de amortización de pasivos, normalmente sólo se considera el valor del capital, no los intereses generados (Santander, 2022).

**Intereses,** es el gasto que se obtiene por adquirir un préstamo de una institución financiera. Estos intereses suelen estar sujetos a deducción fiscal, disminuyendo los impuestos que se deben pagar (Santander, 2022)

**Decisiones de inversión,** según Attala (2012), define que son una de las acciones estratégicas fundamental en el desarrollo de la empresa. Por ello, se debe sugerir tomarlas a partir de un estudio con la visión integrada del futuro de la compañía. También mencionan que existen distintos factores que influyen en el estudio antes de tomar las decisiones de inversión. Estos factores son:

- ✓ Flexibilidad: Dado que los resultados esperados son a largo plazo, las empresas pierden flexibilidad en la aceptación de un proyecto. Estas estarán obligadas por esta decisión mientras dure.
- ✓ Monto: La inversión en activos debe ser proporcional al tamaño de la compañía: no tanto como para incurrir en grandes gastos innecesarios, ni tan poco como para perder ventas, que sean difíciles de recuperar.
- ✓ Tiempo: Se debe operar en el momento adecuado con el fin de satisfacer la demanda y así crecer y permanecer vigente en el mercado.
- ✓ Financiamiento: Las necesidades financieras son importantes y las empresas deben prepararse para la financiación con antelación para garantizar la disponibilidad de capital
- ✓ Obsolescencia: Cuanto más avanzado tecnológicamente es un activo fijo, más rápido se desgasta, favoreciendo inversiones de recuperación más rápidas.
- ✓ Supervivencia: Cuando se trata de la continuidad del negocio, su capacidad para crecer, seguir siendo competitivos y sobrevivir depende de un buen asesoramiento de inversión y una evaluación posterior.

Por consiguiente, se presenta las dimensiones e indicadores de la variable decisiones de inversión.

**El valor actual neto (VAN):** Es el enfoque más comúnmente usado por las compañías para analizar programas de inversión. En términos sencillos, este método implica calcular el valor actual de todos los flujos de efectivo generados por un proyecto y luego resta la inversión inicial, utilizando una tasa de descuento equivalente a la tasa de costo de capital. Esto determina el beneficio neto que la organización obtiene al invertir en el proyecto. Si este beneficio neto

es superior a cero, se debe aceptar el proyecto; de lo contrario, se rechazará (Gitman y Zutter, 2016).

Formula:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1+k)^t} - FE_0$$

Donde:

VAN: valor actual neto

FE0: Inversión Inicial

FEt: Flujos de efectivo en el año t

n: cantidad de años de vida de un proyecto.

k: la tasa

La tasa de descuento empleada para calcular el valor actual neto (VAN) suele ser la tasa de interés de mercado, ya que calcular la tasa de costo de capital requeriría un análisis más complejo. Cuando hay competencia perfecta, la tasa de interés de mercado se considera igual a la tasa de costo de capital.

**El costo de capital**, Esta tasa se debe utilizar para calcular el valor actual de los flujos de efectivo futuros generados por el proyecto y refleja el nivel de rentabilidad necesario para que las inversiones no utilicen recursos en proyectos con riesgo similar (Sapag, Sapag y Sapag 2014).

**Tasa interna de retorno (TIR):** Esta tasa es la que, al aplicarse el valor actual neto, lo iguala a cero, indicando que el valor actual de los flujos de efectivo es igual a la inversión original. Representa la rentabilidad que la compañía podría obtener al invertir en el proyecto y percibir los flujos de efectivo previstos (Gitman y Zutter, 2016)

Formula:

$$TIR = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1+i)^t} = 0$$

Los criterios de decisión de acuerdo con Gitman y Zutter (2016) son:

Si la tasa interna de retorno es superior al costo de capital, se acepta el proyecto.

Si la tasa interna de retorno es inferior al costo de capital, se rechaza el proyecto.

No hay una garantía de que el valor actual neto (VAN) y la tasa interna de retorno (TIR) clasifiquen los proyectos en el mismo rango. Sin embargo, ambas metodologías deben llevar a la misma conclusión sobre si se debe aceptar o rechazar el proyecto.

**El periodo de recuperación de la inversión (PRI)**, según Gitman y Zutter (2016), el período de recuperación se define como el lapso de tiempo necesario para que una empresa recupere su inversión original a partir de los flujos de efectivo generados por un proyecto. Es una métrica que a menudo se utiliza en empresas pequeñas para evaluar la mayoría de sus proyectos debido a que los cálculos son muy sencillos. El período de recuperación se utiliza como criterio para decidir si se acepta o rechaza el proyecto. Si el período de recuperación es menor que el período de recuperación máximo permitido, se acepta el proyecto. Sin embargo, si el período de recuperación es mayor que el período de recuperación máximo permitido, el proyecto será rechazado.

**Modelo de Valoración de Activos Financieros (CAPM)**, Este modelo es usado para determinar el costo de capital de una organización y se fundamenta en la Teoría de Carteras. Según esta teoría, los inversionistas están principalmente interesados en los rendimientos esperado y riesgos esperados a la hora de elegir sus inversiones. Por lo tanto, buscan las inversiones más eficientes en términos de riesgo y rendimiento esperado, con el objetivo de maximizar sus ganancias esperadas (Fama y French, 2004).

Para calcular el CAPM se presenta la siguiente formula:

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + R_{pais}$$

Donde:

$K_e$ : Costo de fondos propios o capital

$R_f$ : Tasa de riesgo cero

$\beta$ : Beta ajustada

$(R_m - R_f)$ : Prima de riesgo de mercado

$R_{pais}$ : Riesgo país mercados emergentes

**Coste Promedio Ponderado del capital (CPPC)**, es una tasa utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros al analizar un proyecto. También representa el nivel de rentabilidad requerido para un determinado nivel de riesgo, lo cual es un factor crucial en las finanzas corporativas. El CPPC se utiliza cuando la financiación de un proyecto implica tanto el capital propio de la empresa como los recursos obtenidos a través de la deuda. En este contexto, la tasa de descuento de la inversión se calcula como un promedio ponderado entre el costo del capital y la tasa de interés de deuda (Conexión Esan, 2019).

Para calcular el CCPP se presenta la siguiente formula:

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E+D)} + k_d \times \frac{D}{(E+D)} \times (1 - t)$$

Donde:

$K_e$  = Costo de capital propio

$E / (E+D)$  = % de capital propio sobre la inversión total

$K_d$  = Costo de deuda

t= tasa impositiva

$D / (E+D) = \% \text{ de deuda sobre la inversión total}$

## 1.2. Formulación del problema

### Problema general

¿Cómo incide la evaluación económica-financiera en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca,2022?

## 1.3. Objetivos

### Objetivo general

Determinar la incidencia de la evaluación económica-financiera en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca,2022.

### Objetivos específicos

Determinar la incidencia de la evaluación económica en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca,2022.

Determinar la incidencia de la evaluación financiera en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca,2022.

Determinar la incidencia del valor actual neto y la tasa interna de retorno en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022.

## 1.4. Hipótesis

### Hipótesis general

La evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca,2022.

Nuestro estudio tiene como criterio de justificación demostrar que la implementación de evaluación económica-financiera en los proyectos de inversión permite la una correcta toma de decisiones acertadas y beneficiosas para la empresa. Los resultados obtenidos serán de gran relevancia tanto para la empresa en estudio como para otras organizaciones, ya que contribuirán a su crecimiento mediante el uso adecuado de herramientas financieras en proyectos futuros. Esto permitirá aumentar la rentabilidad y mejorar el control al momento de tomar decisiones.

## CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

El trabajo se desarrolló por medio del enfoque **cuantitativo**, según Sampieri, Fernández y Baptista (2014), define como la recopilación de información para poner a prueba la hipótesis y las variables, se empleará una medición numérica y se utilizará un enfoque estadístico. Esto permitirá establecer un modelo de comportamiento, poner a prueba teorías y llegar a una serie de conclusiones basadas en datos concretos.

En la investigación se utilizó datos numéricos lo cual nos permitirá comprobar las teorías de las variables evaluación económica-financiera y decisiones de inversión, asimismo medirá los comportamientos de éstas.

Además; Hernández y Fernández (2014) sostuvieron que el diseño de investigación fue **no experimental**, se realizó sin manipular las variables y solo observó los fenómenos en su entorno natural para luego analizarlos. En nuestra investigación, no se realizaron manipulaciones de las variables de evaluación económica-financiera y decisiones de inversión.

El estudio de la investigación fue **transversal**, según Hernández, Fernández y Baptista (2014), mencionan que consiste en la recopilación de datos que se lleva a cabo en un único instante, en un punto en el tiempo específico. Esto debe contribuir a la definición de las variables y al análisis de su incidencia en ese instante específico. En consecuencia, la investigación se clasifica como transversal porque se realizó durante el año 2022.

Las variables de la investigación son:

- Variable independiente: Evaluación económica-financiera.
- Variable dependiente: Decisiones de inversión.

Para Fernández, Fernández y Baptista (2014) consideran que una población es un conjunto universal de todos los casos que cumplen ciertos detalles. Se trata de conjunto de

fenómenos en estudio, donde los grupos de la población comparten las características en estudio y que generan datos de investigación. La población y la muestra estuvo conformada por el presupuesto de la construcción, el cronograma del préstamo y la planilla de remuneraciones, que aportaron información relevante a la investigación, para la elaboración y ejecución del proyecto, del periodo 2022.

El instrumento utilizado fue la **Guía de análisis documental**, porque nos sirvió para recopilar información relevante del hotel, además, permitió organizar la información documental obtenida durante la indagación. Esta guía fue adaptada de acuerdo a nuestros objetivos. Los documentos que fueron solicitados tenemos: Presupuesto de la construcción, el cronograma del préstamo y la planilla de remuneraciones.

El proceso de recolección de análisis de datos se inició con el permiso del gerente para que el contador nos brindara la información necesaria, para ello el gerente nos tuvo que firmar un formulario de uso de información de la empresa. Luego se programó las visitas al hotel para recoger la información relevante ya sea importes y cantidades necesarias de acuerdo a nuestras variables. Para esta recolección de datos se empleó una serie de preguntas, también se utilizó la guía de análisis documental que nos permitió recoger y ordenar información y por último se utilizó el Microsoft Word para la redacción la investigación.

Para facilitar el análisis de datos de manera más organizada, se utilizó Microsoft Excel, dado que, nos ayudó en la elaboración de los resultados descriptivos y en el programa SPSS para el análisis de datos mediante la regresión lineal.

**Aspectos éticos:** Para recabar esta información se tuvo el permiso de la empresa Hotel Cielo Azul. Además; nos brindaron la autorización del uso de información, lo cual solo será utilizado con fines académicos, más no para otros fines. Se debe precisar que gran parte de la información que se utilizó se encuentra publicada en la plataforma virtual de la universidad.

Por último, toda la información recabada de otras investigaciones, tesis, artículos científicos y libros están siendo citados sin ninguna intención de plagio del presente trabajo.

## Matriz de Operacionalización

VARIABLE	DEFINICIÓN DE VARIABLE	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>Variable Independiente</b> Evaluación económico-Financiero	La evaluación económica - financiera asumen que las empresas pueden medir y estudiar su rentabilidad del capital invertido a la hora de elegir un proyecto. (Conexión Esan, 2016)	Evaluación económica-financiera se mide por la proyección de ingresos, gastos y financiamiento por terceros.	Flujo de caja económico	Inversión inicial Ingresos Egresos Depreciación
			Flujo de caja financiero	Amortización Intereses
<b>Variable Dependiente</b> Decisiones de inversión	Son una de las acciones estratégicas fundamental en el desarrollo de la empresa. Por ello, se debe sugerir tomarlas a partir de un estudio con la visión integrada del futuro de la compañía (Attala, 2012)	La toma de decisiones de la inversión se evaluará a través de herramientas financieras y se conocerá la viabilidad del proyecto.	VAN	VAN > 0 (Acepta) VAN = 0 (Acepta) VAN < 0 (Rechaza)
			TIR	TIR > = COK(Acepta) TIR < COK (Rechaza)
			PRI	PRI < RMA (Acepta) PRI > RMA (Rechaza)

## CAPÍTULO III: RESULTADOS

### 3.1 Resultados Descriptivos

#### Inversión Inicial

**Tabla 1**

*Inversión Total*

<b>Concepto</b>	<b>Costo S/</b>
Edificios y Construcción	175,174.26
Maquinaria y Equipo	5,840.00
Muebles y Enseres	16,474.00
Activos intangibles	1,800.00
Capital de Trabajo	14,964.92
<b>Total</b>	<b>214,252.18</b>

**Interpretación:** La tabla 1 muestra la inversión total que necesita para la construcción del 4to piso con un monto de S/ 214,252.18. Donde se observa que la mayor inversión refleja en el costo de la construcción. Es importante mencionar que fue necesario conocer el tamaño de la inversión inicial, así también la forma en que se van a cubrir las obligaciones del proyecto; de la misma manera que nos permitió conocer la rentabilidad del dinero invertido y su rendimiento, buscando tomar decisiones acertadas. Por lo tanto, esta inversión es un factor esencial para medir la evaluación económica, dado que son los primeros recursos necesarios iniciar el proyecto.

## Presupuesto de Ingresos

**Tabla 2**

*Proyección de ingresos 2022-2023*

Periodos	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Días por año	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
N° de habitaciones	16	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Capacidad instalada anual	5840	2920	2920	2928	2920	2920	2920	2928	2920	2920	2920
% de ocupación promedio	27%	30%	35%	40%	44%	48%	52%	56%	60%	64%	68%
Pernoctaciones	1553	876	1022	1171.2	1284.8	1401.6	1518.4	1639.68	1752	1868.8	1985.6
Tarifa Promedio	104	105.00	110.25	115.76	121.55	127.63	134.01	140.71	147.75	155.13	162.89
<b>Total S/</b>	<b>161,557.76</b>	<b>91,980.00</b>	<b>112,675.50</b>	<b>135,581.04</b>	<b>156,168.24</b>	<b>178,883.62</b>	<b>203,480.12</b>	<b>230,719.44</b>	<b>258,850.19</b>	<b>289,912.22</b>	<b>323,433.32</b>

**Interpretación:** La tabla 2 muestra los datos necesarios para calcular los ingresos durante 10 periodos. La principal fuente de los ingresos es el servicio por alojamiento y se ha tomado como base el año 2021. Para la proyección se tomó en cuenta el porcentaje de ocupación, según el diario Gestión del año 2022 la ocupación de hotelería de Cajamarca alcanzó el 30% y para los próximos años el porcentaje se incrementa de manera favorable ya que se espera mayor demanda del servicio. El precio promedio tomado es de S/ 105.00 por habitación con un crecimiento constante del 5% anual según Mincetur. Estas operaciones forman parte del análisis económico donde nos permite controlar si se cumplen la proyección del presupuesto, lo que influirá a tomar decisiones para evitar cualquier desviación.

## Presupuesto de egresos

**Tabla 3**

*Presupuesto de costos directos*

Descripción	Cantidad	unit.	costo									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kit de sabanas	36	90	3,240.00	2,962.08	1,853.15	1,332.94	1,466.23	1,599.52	1,732.82	1,866.11	1,999.40	2,132.70
Frazadas	30	30	900.00	277.70	323.98	370.26	407.29	444.31	481.34	518.36	555.39	592.42
Edredón	30	105	3,150.00	971.93	1,133.92	1,295.91	1,425.50	1,555.09	1,684.68	1,814.27	1,943.87	2,073.46
Almohadas	48	17	816.00	251.78	293.74	335.70	369.27	402.84	436.41	469.98	503.55	537.12
Toallas	36	18	648.00	199.94	233.26	266.59	293.25	319.90	346.56	373.22	399.88	426.54
Jabón de tocador	150	1.2	180.00	55.54	64.80	74.05	81.46	88.86	96.27	103.67	111.08	118.48
Papel higiénico	150	0.7	105.00	32.40	37.80	43.20	47.52	51.84	56.16	60.48	64.80	69.12
<b>Total S/</b>			<b>9,039.00</b>	<b>4,751.36</b>	<b>3,940.65</b>	<b>3,718.64</b>	<b>4,090.51</b>	<b>4,462.37</b>	<b>4,834.24</b>	<b>5,206.10</b>	<b>5,577.97</b>	<b>5,949.83</b>

**Interpretación:** En la tabla 3, se puede observar los costos operativos de materiales directos indispensables para el funcionamiento del servicio de alojamiento de las 8 habitaciones del cuarto piso, estos costos fueron ajustados de acuerdo a la tasa promedio de inflación del 2.85% del año 2021 según el Banco Central de Reserva del Perú. Además, estos costos son importantes para la realización del análisis económico del proyecto debido a que ayudará a controlar y tomar decisiones adecuadas.

**Tabla 4**

*Mano de obra directa*

<b>Cargo</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Recepcionista	10,464.00	10,762.22	11,068.95	11,384.41	11,708.87	12,042.57	12,385.78	12,738.78	13,101.83	13,475.24
Personal de Limpieza	8,938.00	9,192.73	9,454.73	9,724.19	10,001.32	10,286.36	10,579.52	10,881.04	11,191.15	11,510.10
Personal de lavandería	4,469.00	4,596.37	4,727.36	4,862.09	5,000.66	5,143.18	5,289.76	5,440.52	5,595.58	5,755.05
<b>Total</b>	<b>23,871.00</b>	<b>24,551.32</b>	<b>25,251.04</b>	<b>25,970.69</b>	<b>26,710.86</b>	<b>27,472.11</b>	<b>28,255.07</b>	<b>29,060.34</b>	<b>29,888.56</b>	<b>30,740.38</b>

**Interpretación:** Se observa la tabla 4 a los costos directos de remuneraciones lo cual se tomó en cuenta al personal involucrado directamente con el servicio, de los cuales dos personas se encargan de la recepción, dos son encargadas de la limpieza y un trabajador encargada del área de lavandería. Estos costos operativos son considerados para el análisis económico lo cual nos ayudará a monitorear, controlar y a tomar decisiones que sean favorables para la empresa.

**Tabla 5**

*Costos indirectos*

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
<b><u>Costos Fijos</u></b>										
Alquiler local	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
Energía eléctrica	6,000.00	6,171.00	6,346.87	6,527.76	6,713.80	6,905.14	7,101.94	7,304.35	7,512.52	7,726.63
Teléfono internet	2,080.00	2,139.28	2,200.25	2,262.96	2,327.45	2,393.78	2,462.01	2,532.17	2,604.34	2,678.56
Agua	4,800.00	4,936.80	5,077.50	5,222.21	5,371.04	5,524.12	5,681.55	5,843.48	6,010.02	6,181.30
<b><u>Costos Variables</u></b>										
Útiles de limpieza	420.00	431.97	444.28	456.94	469.97	483.36	497.14	511.30	525.88	540.86
Útiles de lavandería	720.00	740.52	761.62	783.33	805.66	828.62	852.23	876.52	901.50	927.20
Uniformes	320.00	329.12	338.50	348.15	358.07	368.27	378.77	389.57	400.67	412.09
<b>Total</b>	<b>29,340.00</b>	<b>29,748.69</b>	<b>30,169.03</b>	<b>30,601.34</b>	<b>31,045.98</b>	<b>31,503.29</b>	<b>31,973.64</b>	<b>32,457.39</b>	<b>32,954.92</b>	<b>33,466.64</b>

**Interpretación:** En la tabla 5 se muestran los costos que incurrirán en el desarrollo del servicio de manera indirecta. Dentro de los cuales tenemos los costos fijos: el alquiler y servicios básicos. En los variables tenemos: útiles de limpieza y útiles de lavandería. Además, fueron ajustados a la tasa de inflación promedio de 2.85% según el BCRP del año 2021. Es importante identificar y analizar los costos indirectos dado que permite fijar un precio adecuado al servicio, controlar gastos (reducirlos cuando sea necesario) y tomar decisiones basadas en evidencias.

**Tabla 6**

*Gastos de administración*

Descripción	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gerente	9,156.00	9,416.95	9,685.33	9,961.36	10,245.26	10,537.25	10,837.56	11,146.43	11,464.10	11,790.83
Administrador	5,886.00	6,053.75	6,226.28	6,403.73	6,586.24	6,773.95	6,967.00	7,165.56	7,369.78	7,579.82
Contador	750.00	771.38	793.36	815.97	839.23	863.14	887.74	913.04	939.06	965.83
Útiles de escritorio	300.00	308.55	317.34	326.39	335.69	345.26	355.10	365.22	375.63	386.33
Actividades RR. HH	1,875.00	1,928.44	1,983.40	2,039.92	2,098.06	2,157.86	2,219.36	2,282.61	2,347.66	2,414.57
<b>Total</b>	<b>17,967.00</b>	<b>18,479.06</b>	<b>19,005.71</b>	<b>19,547.38</b>	<b>20,104.48</b>	<b>20,677.45</b>	<b>21,266.76</b>	<b>21,872.86</b>	<b>22,496.24</b>	<b>23,137.38</b>

**Interpretación:** La tabla 6 muestra los gastos administrativos que están asociados con la gestión y administración general que ayudan al funcionamiento continuo del hotel. Estos gastos están conformados por las remuneraciones del gerente, el administrador y pago a un tercero por el servicio contable, así como también los gastos de útiles de escritorio y actividades de recursos humanos. También podemos agregar que estos gastos deben ser controlados ya que tienen un impacto directamente con los ingresos, lo que permite mantener y mejorar la rentabilidad del hotel.

**Tabla 7**

*Gastos de ventas*

Descripción	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Publicidad	2,000.00	2,057.00	2,115.62	2,175.92	2,237.93	2,301.71	2,367.31	2,434.78	2,504.17	2,575.54
<b>Total</b>	<b>2,000.00</b>	<b>2,057.00</b>	<b>2,115.62</b>	<b>2,175.92</b>	<b>2,237.93</b>	<b>2,301.71</b>	<b>2,367.31</b>	<b>2,434.78</b>	<b>2,504.17</b>	<b>2,575.54</b>

**Interpretación:** La tabla 7 muestra los gastos ventas que está relacionado directamente con la venta del servicio. Dentro de este gasto tenemos la publicidad dado que para lograr captar un público objetivo es necesario hacer acciones de marketing que ayude a maximizar la demanda del servicio, por ello se consideró necesario realizar publicidad en la página de Facebook, radio y televisión local. Así como los gastos de administración deben ser controlados los gastos de ventas también deben cumplir la misma función ya que tienen un impacto directamente con los ingresos, lo que permite mantener y mejorar la rentabilidad del hotel.

## Depreciación

**Tabla 8**

### *Depreciación*

Descripción	Inversión	Vida													Dep.	Valor
		útil	Tasa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	acumulada	en	
Edificios y construcción	175,174	20	5%	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	8,759	87,587	87,587
Maquinaria y equipo	5,840	10	10%	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	5,840	0
Muebles y enseres	16,474	10	10%	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	1,647	16,474	0
<b>Total</b>	<b>197,488</b>			<b>10,990</b>	<b>residual</b>	<b>87,587</b>										

**Interpretación:** En la tabla 8 muestra la depreciación anual de S/ 10, 990, calculado bajo el método de depreciación lineal, los porcentajes establecidos fueron: Edificios y construcción 5%, Maquinaria y equipos 10%, muebles y enseres con 10% (Sunat, 2021) y valor en libros de cada activo. Para el cálculo del valor residual es la diferencia del valor inicial del activo y el valor en libros de estos mismos en cual asciende en S/ 87,587.

## Estructura de capital

**Tabla 9**

*Estructura de capital*

Concepto	Costo S/	Aporte propio	% Aporte propio	Deuda	% de financiamiento
Edificios y construcción	175,174.26	100,000	57%	75,174	43%
Maquinaria y equipo	5,840.00	-	-	5,840	100%
Muebles y enseres	16,474.00	-	-	16,474	100%
Capital de trabajo	14,964.00	-	-	14,964	100%
intangibles	1,800.00	-	-	1,800	100%
<b>Total</b>	<b>214,252.18</b>	<b>100,000.00</b>	<b>47%</b>	<b>114,252.18</b>	<b>53%</b>

**Interpretación:** Tal como se observa en la tabla 9, la repartición del capital tanto el aporte propio como la deuda. La mayor parte de la inversión es cubierta por la deuda en un 53%, mientras que el que el 47% es considerada como aporte propio. Por tanto, se puede decir que existe una financiación equilibrada entre financiamientos.

## Financiamiento del préstamo

**Tabla 10**

*Amortización del préstamo*

Años	Saldo		Interés	
	Capital	Amortización	14.70%	Cuota
	<b>114,252.18</b>	-	-	-
2022	82,565.95	31,686.23	16,404.63	48,090.84
2023	44,377.04	38,188.91	9,901.96	48,090.84
2024	-0.84	44,377.88	3,712.96	48,090.84
<b>Total</b>		<b>114,253.02</b>	<b>30,019.55</b>	<b>144,272.52</b>

**Fuente:** Banco de Crédito del Perú

**Interpretación:** La tabla 10 muestra la cantidad del préstamo que se necesitará para la construcción asciende a S/ 114,252.18 este cubre el 53% del total de la inversión. El préstamo de obtuvo del BCP ya que al contar con un historial crediticio se tiene una tasa de interés especial de 14.70%. El plazo es de 36 meses y la cuota anual es S/ 48,090.84. En esta ocasión, el hotel Cielo Azul se enfrentó a la necesidad de desarrollar una estrategia financiera de inversión y se decidió solicitar un crédito para invertir en la construcción, con el objetivo de aumentar su rentabilidad.

### Costo de oportunidad del capital (COK)

Para calcular este apartado, se ha empleado el Modelo de Valoración de Activos Financieros (CAPM) adaptada para países emergentes. La tasa libre de riesgo que se uso es de 1.512% y se tomó como referencia los bonos del tesoro estadounidense a 10 años, ajustada con la tasa de riesgo del Perú 1.70%. Asimismo, la beta apalancada es de 0.97 y por último una rentabilidad de mercado a 11.80%.

**Tabla 11**

#### *Costo de capital*

<b>Descripción</b>	<b>Valor</b>	<b>Fuente</b>
Tasa libre de riesgo (Rf)	1.512%	BCRP (2021)
Coefficiente del sector ( $\beta$ )	0.97	Damodaran (2021)
Tasa de rentabilidad del mercado	11.80%	BVL (2022)
Riesgo de país	1.70%	BCRP (2021)
<b><math>K_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + R_{país}</math></b>	<b>13.19%</b>	

**Interpretación:** La tabla 11 muestra al costo de capital ( $K_e$ ), lo que significa que el rendimiento mínimo que espera el dueño de la construcción del 4to piso del hotel es el 13.19%.

## Costo de capital promedio ponderado (CCPP)

**Tabla 12**

*Costo de capital promedio ponderado*

Detalle	Cantidad S/	Ponderación	costo	CCPP
Aporte Propio	100,000.00	0.47	13.19%	6.16%
Préstamo	114,252.18	0.53	10.36%	5.53%
<b>Total</b>	<b>214,252.18</b>	<b>1.00</b>	<b>CCPP</b>	<b>11.68%</b>

**Interpretación:** La tabla 12 muestra el cálculo del costo promedio ponderado de capital, donde se consideró que la inversión del proyecto será financiada en 47% mediante el aporte propio con un costo de capital propio ( $K_e$ ) de 13.19% y mientras el 53% fue financiada por el BCP con un costo de deuda ( $K_d$ ) de 10.36%, éste se obtuvo del producto de la tasa de interés del préstamo (14.70%) por la diferencia de la unidad menos el impuesto de 29.5%, por tanto, el CCPP asciende a 11.68%. Lo que significa que el costo de financiación (aporte propio y capital) promedio de los activos del hotel es de 11.68%.

**Tabla 13**

*Flujo de Caja económico-financiero proyectado*

<b>Periodo</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	
Ingresos por alojamiento	91,980.00	112,675.50	135,581.04	156,168.24	178,883.62	203,480.12	230,719.44	258,850.19	289,912.22	323,433.32	
<b>Total Ingresos de operación</b>	<b>91,980.00</b>	<b>112,675.50</b>	<b>135,581.04</b>	<b>156,168.24</b>	<b>178,883.62</b>	<b>203,480.12</b>	<b>230,719.44</b>	<b>258,850.19</b>	<b>289,912.22</b>	<b>323,433.32</b>	
Costos directos	9,039.00	4,751.36	3,940.65	3,718.64	4,090.51	4,462.37	4,834.24	5,206.10	5,577.97	5,949.83	
Remuneraciones	23,871.00	24,551.32	25,251.04	25,970.69	26,710.86	27,472.11	28,255.07	29,060.34	29,888.56	30,740.38	
Costos indirectos	29,340.00	29,748.69	30,169.03	30,601.34	31,045.98	31,503.29	31,973.64	32,457.39	32,954.92	33,466.64	
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>62,250.00</b>	<b>59,051.37</b>	<b>59,360.71</b>	<b>60,290.68</b>	<b>61,847.35</b>	<b>63,437.78</b>	<b>65,062.95</b>	<b>66,723.83</b>	<b>68,421.45</b>	<b>70,156.85</b>	
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>29,730.00</b>	<b>53,624.13</b>	<b>76,220.33</b>	<b>95,877.56</b>	<b>117,036.28</b>	<b>140,042.34</b>	<b>165,656.50</b>	<b>192,126.37</b>	<b>221,490.77</b>	<b>253,276.47</b>	
Gastos Administración	17,967.00	18,479.06	19,005.71	19,547.38	20,104.48	20,677.45	21,266.76	21,872.86	22,496.24	23,137.38	
Gastos Ventas	2,000.00	2,057.00	2,115.62	2,175.92	2,237.93	2,301.71	2,367.31	2,434.78	2,504.17	2,575.54	
<b>EBITDA</b>	<b>9,763.00</b>	<b>33,088.07</b>	<b>55,098.99</b>	<b>74,154.27</b>	<b>94,693.87</b>	<b>117,063.17</b>	<b>142,022.42</b>	<b>167,818.72</b>	<b>196,490.36</b>	<b>227,563.54</b>	
Depreciación y amortización (-)	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	
<b>EBIT</b>	<b>-1,227.11</b>	<b>22,097.95</b>	<b>44,108.88</b>	<b>63,164.15</b>	<b>83,703.75</b>	<b>106,073.06</b>	<b>131,032.31</b>	<b>156,828.61</b>	<b>185,500.24</b>	<b>216,573.43</b>	
Impuestos 29.5%	-362.00	6,518.90	13,012.12	18,633.43	24,692.61	31,291.55	38,654.53	46,264.44	54,722.57	63,889.16	
<b>Utilidad Operativa Neta</b>	<b>-865.11</b>	<b>15,579.06</b>	<b>31,096.76</b>	<b>44,530.73</b>	<b>59,011.15</b>	<b>74,781.51</b>	<b>92,377.78</b>	<b>110,564.17</b>	<b>130,777.67</b>	<b>152,684.27</b>	
Depreciación y amortización (-)	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	10,990.11	
inversiones activo fijo	-197,488.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversión activo fijo intangible	-1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capital Trabajo	-14,963.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Valor residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,587.13	
<b>Flujo caja económico</b>	<b>-214,252.18</b>	<b>10,125.00</b>	<b>26,569.17</b>	<b>42,086.87</b>	<b>55,520.84</b>	<b>70,001.26</b>	<b>85,771.62</b>	<b>103,367.89</b>	<b>121,554.28</b>	<b>141,767.78</b>	<b>251,261.51</b>
Préstamo	114,252.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización deuda	31,686.23	38,188.91	44,377.88	-	-	-	-	-	-	-	
Intereses	16,404.63	9,901.96	3,712.96	-	-	-	-	-	-	-	
Ahorro fiscal Intereses 29.5%	4,839.37	2,921.08	1,095.32	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Flujo Caja Financiero</b>	<b>-198,000.00</b>	<b>-33,126.50</b>	<b>-18,600.62</b>	<b>-4,908.64</b>	<b>55,520.84</b>	<b>70,001.26</b>	<b>85,771.62</b>	<b>103,367.89</b>	<b>121,554.28</b>	<b>141,767.78</b>	<b>251,261.51</b>

**Interpretación:** La tabla 13 muestra los flujos de caja que permitieron estimar los ingresos que pueda tener el hotel, dado que se anticipa un crecimiento anual del 5% invirtiendo en diversos métodos para impulsar las ventas. A medida que aumenten las ventas, también lo harán los costos operacionales, gastos administrativos y de ventas. Además, estos flujos tanto económicos como financieros nos permitirán para el cálculo del valor actual neto (VAN), la tasa interna de retorno (TIR) y el periodo de recuperación de la inversión (PRI).

### Valor Actual Neto

**Tabla 14**

*Evaluación del Valor Actual Neto*

<b>Evaluación</b>	<b>Resultado</b>	
VAN ECONÓMICO	S/	200,160.54
VAN FINANCIERO	S/	172,922.34

**Interpretación:** En la tabla 14 se muestra el valor actual neto económico (VANE) de S/200,160.54, lo cual se determinó de la sustracción de los ingresos y los egresos proyectados, trayéndolos al presente con una tasa de costo promedio ponderado de 11.68% descontando la inversión inicial. Demostrando que la inversión ha producido ganancias por encima del valor exigido, creando valor a la empresa. Del mismo modo el valor actual neto financiero (VANF) resulta de la diferencia entre el valor actual neto económico (VANE) y los costos del financiamiento (amortización e intereses), con la tasa del costo del capital (COK) de 13.19% y como resultado se obtuvo S/ 172,922.34. Como podemos observar ambos resultados son mayores a cero, lo que facilitará a tomar decisiones acertadas sobre la inversión, en este caso la inversión es viable y aceptable en consecuencia generará rentabilidad para la empresa.

## Tasa Interna de Retorno

**Tabla 15**

*Evaluación de la Tasa interna de retorno*

<b>Evaluación</b>	<b>Resultado</b>
TIR ECONÓMICA	23.86%
TIR FINANCIERO	26.98%

**Interpretación:** En la tabla 15 se muestra la tasa interna de retorno (TIR) desde el punto de vista económico, donde nos indica que la inversión en la ampliación del hotel nos va ofrecer una rentabilidad del capital propio invertido del 23.86%. Por otra parte, tenemos a la tasa interna de retorno financiera (TIRF) con un 26.98% que comparando con la tasa del financiamiento de 14.70% se puede confirmar que la inversión va cubrir toda la deuda del préstamo. Además, son superiores al COK y CCPP (13.19% y 11.68%) y evidentemente se tomará la decisión de aceptar este proyecto debido a que generará mayor rentabilidad de lo que cuesta el financiamiento con aporte propio y deuda.

## Periodo de Recuperación de la Inversión

**Tabla 16**

*Periodo de Recuperación de la Inversión*

<b>CONCEPTO</b>	<b>Inversión</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Flujo de caja</b>	<b>-214,252</b>	10,125	26,569	42,087	55,521	70,001	85,772
<b>Acumulado</b>		-204,127	-177,558	-135,471	-79,950	-9,949	<b>75,823</b>
<b>PRI (años)</b>							<b>5.12</b>

**Interpretación:** La tabla 16 muestra el Periodo de Recuperación de la inversión es de 5 años, es decir, la inversión se estará recuperando en el quinto año (2026), Además; indica que el dueño conocerá el tiempo de retorno de su inversión, por consiguiente, la empresa no tendrá mucha presión financiera y así tomar decisiones acertadas.

### 3.2 Resultados Inferenciales:

A continuación, se comprobará la hipótesis general sobre la incidencia entre ambas variables. Para dicha comprobación se utilizó el modelo de regresión lineal, lo cual se muestra a continuación.

#### Hipótesis general

La evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022.

**Tabla 17**

*Resumen del modelo 1 de la hipótesis general*

<b>Resumen del modelo</b>				
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,981	,963	,959	4605,05

a. Predictores: (constante), Evaluación económica-financiera

**Interpretación:** Como se muestra en la tabla 17, el R cuadrado es 0.963, es decir que el 96.30% de la variable dependiente decisiones de inversión es explicada por la variable independiente evaluación económica-financiera. Además, el grado de relación entre las variables es muy alta, ya que el R de Pearson es de 0.981 (relación directa)

**Tabla 18**

*Coefficiente de la regresión lineal*

		Coeficientes				
		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
Modelo		B	Error estándar	Beta	t	Sig.
1	(Constante)	168739,889	2213,215		76,242	,000
	Evaluación económica-financiera	,287	,020	,981	14,469	,000

a. Variable dependiente: Decisiones de inversión

**Interpretación:** En la tabla 18, se muestra los coeficientes no estandarizados, donde nos ayudaron a formar la ecuación de la regresión lineal:

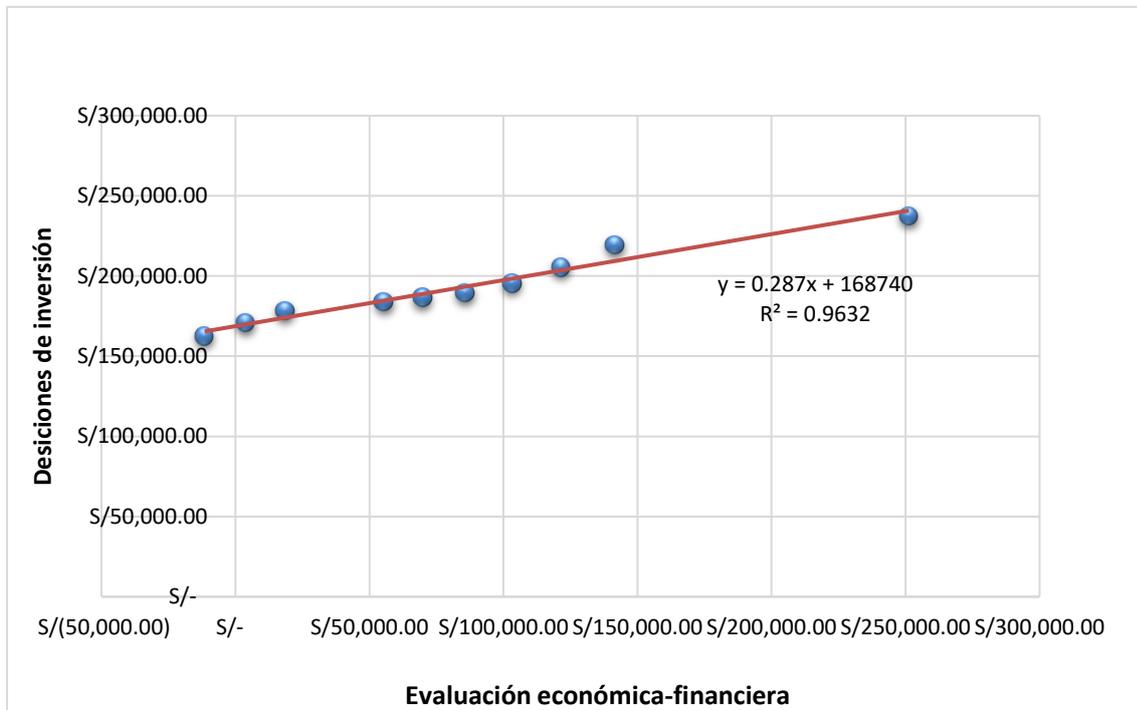
$$Decisiones\ de\ inversión = 0.287 * evaluación\ económica - financiera + 168740$$

Asimismo, denota una significancia bilateral (p- valor= 0.000) menor que 0.05. por lo tanto, el coeficiente del modelo (168739,889) y el coeficiente de la variable independiente (0,287) son estadísticamente significativas. Confirmando que la variable evaluación económica-financiera incide directamente en la variable decisiones de inversión. También, se puede apreciar que el valor del coeficiente estandarizado Beta es 0.981, lo que significa que la pendiente es positiva.

A continuación, se muestra la gráfica para una mejor explicación.

**Figura 1**

*Diagrama de dispersión*



**Interpretación:** En la figura 1 se muestra la ecuación  $Y = 0.287X + 168740$ , donde el coeficiente para la evaluación económica-financiera es de 0,287 soles. Es decir, por cada unidad adicional de inversión en la evaluación económica-financiera, las decisiones de inversión aumentan en 0,287 soles. Se concluye la evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022.

Las **limitaciones** identificadas para la elaboración de la investigación fue el acceso de información, debido a que el dueño del hotel siempre estaba en constantes reuniones personales y no podía atendernos, también hubo desconfianza al proporcionarnos la información financiera. No obstante, estas restricciones no nos impidieron alcanzar los resultados deseados, responder a los objetivos planteados y la contrastación de las hipótesis.

A continuación, se presenta las implicancias de la investigación: **Prácticas** porque este estudio ayudará a solucionar algún problema que se presente al momento de tomar cualquier decisión de inversión en el Hotel Cielo azul, debido a que se podrán aplicar métodos de evaluación económica-financiera, logrando tener suficiente información para tomar las mejores decisiones. Asimismo, será de gran utilidad para futuras investigaciones que buscan información similar a nuestro trabajo. **Teóricas**, la información teórica y resultados obtenidos permitirá ampliar el conocimiento existente acerca de la incidencia de evaluación económica-financiera en las decisiones de inversión de las empresas. **Metodológica**, el enfoque fue cuantitativo y el instrumento de recolección de datos que se utilizó fue la guía de análisis documental, esta fue diseñada de acuerdo a las características de la investigación. Además, en los antecedentes del estudio nos muestra que las investigaciones tienen un enfoque cuantitativo, es decir, utilizaron datos numéricos para probar la hipótesis que plantearon. De tal manera esta información fue muy importante para nuestra investigación.

## CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### DISCUSIÓN

La presente investigación tuvo como objetivo general, determinar la evaluación económica-financiera y su incidencia en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022. Donde se analizó la situación económica-financiera de la ampliación del hotel, obteniendo resultados beneficiosos para la empresa, dado que la proyección realizada arrojó flujos económicos-financieros positivos, además la decisión de realizar un préstamo fue la mejor opción, ya que la empresa no tendrá problemas de liquidez para hacer frente a sus obligaciones. También podemos señalar que las evaluaciones cumplen un rol muy importante al momento de tomar una decisión, lo que conlleva a encontrar si el determinado proyecto es viable o no. Con respecto al análisis inferencial se pudo encontrar los coeficientes de la ecuación de regresión lineal,  $Y = 0.287X + 168740$ , donde el coeficiente para la evaluación económica-financiera es de 0,287 soles. Es decir, por cada unidad adicional de inversión en la evaluación económica-financiera, las decisiones de inversión aumentan en 0,287 soles. El R cuadrado del modelo es 96.30%, lo que representa una tendencia muy alta de que la variable dependiente decisiones de inversión es explicada por la variable independiente evaluación económica-financiera. Por último, se observó una significancia de 0.000 menor que 0.05, confirmando que la evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul, coincidiendo con Cuenca (2022), quien señala que la evaluación económica y financiera, incide significativamente en la toma de decisiones de las empresas agroindustriales en el Perú, periodo 2019-2020, esto se debe a que efectivamente al llevar a cabo una evaluación económica y financiera; estos esfuerzos están vinculados con la toma de decisiones, de tal manera el análisis financiero busca aumentar las ganancias y reducir los costos, además está enfocado en conocer el grado de

rentabilidad que pueda alcanzar, por otro lado la evaluación económica evalúa los costos, las ganancias y la eficiencia de la inversión. Del mismo modo, Estrella y Paitan (2023), determinaron que la evaluación económica y financiera, incide significativamente en la toma de decisiones de las empresas agroexportadoras de la región Pasco, año 2022, debido a que la evaluación económica y financiera permite estimar la capacidad de generar riqueza a los inversionistas.

Con respecto al primer objetivo específico, determinar la incidencia de la evaluación económica en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca 2022; los resultados obtenidos a través del análisis del flujo de caja económico, donde se tomó los ingresos y egresos operacionales de cada periodo, así como también la inversión total del proyecto, nos arrojaron flujos positivos, lo que significa que ampliación del hotel es beneficioso para la empresa, toda esta información es relevante para que el dueño tome una decisión en base a una evaluación económica del proyecto. Estos resultados son similares con el estudio de Silva (2020), quien sostuvo que la viabilidad económica del proyecto de inversión Teje & Teje Perú en el año 2018 es favorable; ya que a través de los resultados se garantiza una rentabilidad positiva generando flujos netos superiores a la inversión inicial y que mediante el flujo neto económico se demuestra la capacidad que tiene el proyecto en obtener beneficios partiendo de la premisa que la inversión es financiada en su totalidad por el capital propio del inversionista.

En cuanto al segundo objetivo específico, determinar la incidencia de la evaluación financiera en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022; los resultados obtenidos a través del análisis del flujo de caja financiero, donde se tomó en cuenta el financiamiento, por lo que arrojaron flujos financieros negativos los primeros 3 años, debido a que se tuvo que pagar las cuotas del préstamo, sin embargo, al cuarto año empieza a recuperarse, coincidiendo con los resultados de Navarro (2023) en su estudio de

planificación financiera para la toma de decisiones, concluye que el plan financiero propuesto de adquirir un préstamo para implementar oficinas es beneficioso para la empresa en cuestión, además, sugiere que de esta manera es como la empresa debe evaluar cuidadosamente las opciones de decisiones y elegir la más adecuada, puesto que la mayor parte del financiamiento que utiliza son recursos propios por ende el endeudamiento es bajo, debido a esto se observa deficiencias en las decisiones financieras, pues afectan a la rentabilidad y generan problemas de liquidez.

Con respecto al tercer objetivo específico, el valor neto actual y la tasa interna de retorno incide en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022, se obtuvo un valor actual neto económico (VANE) de S/200,160.54 y un valor actual neto financiero (VANF) de S/172,922.34. También, se calculó una tasa interna de retorno económica (TIRE) del 23.86% y una tasa interna de retorno financiera (TIRF) del 26.98%. Estas tasas se compararon con el costo de capital (13.19%) y el CPPC (11.68%) resultaron ser muy atractivas. Además, el proyecto tiene un Período de Recuperación de la Inversión (PRI) de 5 años. Estos resultados indican que la inversión ha generado ganancias por encima de lo requerido, lo que confirma que la información obtenida será de gran ayuda para tomar la decisión de poner en marcha el proyecto. Coincidiendo con Campusano (2018), quien obtuvo un valor actual neto de \$3.530.115,77 y una tasa interna de retorno de 24%, la cual superó al costo promedio ponderado del capital (WACC) del 21,4%. De acuerdo a estos hallazgos, el investigador llegó a la conclusión de que el proyecto es viable y factible, aunque se recomendó tener en cuenta la volátil situación económico-financiera del país, porque es necesario considerar esta situación para tomar decisiones informadas y desarrollar estrategias, ajustes y acciones destinadas a preservar y garantizar la rentabilidad del proyecto. A diferencia de Montoya y Tamayo (2018), quienes obtuvieron resultados que no fueron favorables para el inversionista, porque se registró un valor actual neto negativo de -\$571.744.401 y una tasa

interna de retorno de -24,30%, lo que es inferior al costo de capital del 8%. Esto indica que la inversión no es viable para la empresa, debido a los errores encontrados en los registros contables, como las depreciaciones que se aplican de manera errada, disminuyendo las utilidades. Además, la proyección de flujos realizada es poco atractivo para el inversionista, ya que no se logró visualizar que se pudiera recuperar la inversión dentro de los cinco años propuestos.

## CONCLUSIONES

En conclusión, la evaluación económica-financiera resultó ser una herramienta valiosa que proporcionó información completa para determinar la viabilidad y rentabilidad del proyecto de ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca. Los resultados permitieron confirmar que la inversión es viable, rentable y que se recuperará en un tiempo aceptable, facilitando así la toma de la decisión de invertir por parte del gerente del hotel. Además, se determinó que:

- La evaluación económica-financiera incide directamente en las decisiones de inversión para la ampliación del Hotel Cielo Azul Cajamarca, 2022, lo cual se demuestra con un R cuadrado de 0.963 y una significancia de 0.000 menor a 0.05 en la regresión lineal entre ambas variables. Esto confirma la hipótesis general planteada inicialmente.
- La evaluación económica incide en las decisiones de inversión para la ampliación del hotel, ya que el análisis del flujo de caja económico arrojó resultados positivos en los 10 años proyectados. Esto demuestra que el proyecto es económicamente viable y rentable, proporcionando información valiosa para que el dueño tome una decisión informada sobre la inversión, cumpliendo así con el primer objetivo específico.

- La evaluación financiera también incide en las decisiones de inversión, ya que a pesar de obtener flujos negativos los 3 primeros años por el pago de las cuotas del préstamo, a partir del cuarto año se empiezan a recuperar, volviéndose positivos. Esto demuestra que la decisión de solicitar un préstamo fue acertada para no tener problemas de liquidez, cumpliendo con el segundo objetivo específico planteado.
- El VAN económico fue S/ 200,160.54 y el VAN financiero S/ 172,922.34, ambos positivos y superiores a cero, lo cual indica que el proyecto es viable y rentable, cumpliendo así con el tercer objetivo específico. Asimismo, la TIR económica de 23.86% y la TIR financiera de 26.98% son superiores al COK y CCPP, ratificando la buena rentabilidad del proyecto. El PRI es de 5 años, un tiempo razonable para recuperar la inversión inicial.

## REFERENCIAS

- Alvarado, M., Jara, J., y Manrique, M. (2019). *Plan de negocio para la implementación de un Hotel Ecoturístico Flotante en la ciudad de Iquitos* [Título profesional, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. <http://hdl.handle.net/10757/626713>
- Arroyo, A. (2020). *Metodología de la investigación en las ciencias empresariales*. Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cuzco. <https://repositorio.unsaac.edu.pe/handle/20.500.12918/5402>
- Attala, A. (2012). *Decisiones de inversión en activos fijos*. Trabajo presentado en las XXXII Jornadas Nacionales de Administración Financiera. Córdoba, Argentina.  
[http://www.sadaf.com.ar/espanol/publicaciones/publicaciones\\_individual.php](http://www.sadaf.com.ar/espanol/publicaciones/publicaciones_individual.php)
- Baca, G. (2013). *Evaluación de proyectos*. 7ma edición. McGraw Hill Educación.
- Bravo, S. (2011). *Evaluación de inversiones*. Pearson Educación.
- Campusano, P. (2018). *Análisis de Viabilidad del Proyecto de Inversión sobre la construcción de un Hotel Boutique en la Ruta del Vino, Provincia de San Juan* [Título profesional, Universidad Siglo 21]. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/15191>
- Conexión ESAN. (2019). *Evaluación económica y financiera de proyectos*. <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/la-importancia-del-wacc-en-las-finanzas-empresariales>
- Conexión ESAN. (26 de setiembre 2016). *Evaluación económica y financiera de proyectos*. <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/evaluacion-economica-y-financiera-de-proyectos>
- Córdoba, M. (2012). *Gestión financiera*. Ecoe Ediciones.

- Cuenca, A. (2022). *La evaluación económica y financiera para la toma de decisiones de las empresas agroindustriales en el país, periodo 2019-2020* [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres]. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/9989>
- Dutta, N., & Meierrieks, D. (2021). Financial development and entrepreneurship. *International Review of Economics & Finance*, 73, 114–126. <https://doi.org/10.1016/j.iref.2021.01.002>
- Estrella, A., y Paitan, T. (2023). *Evaluación económica y financiera para la toma de decisiones, en las empresas agroexportadoras de la región Pasco, año 2022* [Título profesional, Universidad Nacional Alcides Carrión]. <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/3468>
- Félix, R., Jayo, M., Torres, M., y Zegarra, D. (2022). *Plan de negocio para un hotel boutique ubicado en el distrito de Los Órganos-El Ñuro, Piura* [Título profesional, Universidad del Pacífico]. <https://hdl.handle.net/11354/3802>
- Fernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. 6ta. Edición. Mcgrawhill. Journal of Petrology.
- Gitman, L., y Zutter, C. (2016). *Principios de administración financiera*. 14a. Edición. <https://ebookcentral.proquest.com>
- Gutiérrez, J., Mejía D., y Gómez, L. (2019). *Riesgo de Crédito, Costo del Capital y Apalancamiento Financiero Excesivo*. *Ecos De Economía*. <https://doi.org/10.17230/ecos.2019.49.3>
- Hernández, S., y Fernández, C. (2014). *Metodología de la investigación* 6ta. Edición. <https://ebookcentral.proquest.com>

- Huapaya, M., y Prado, C. (2019). *Estudio de pre-factibilidad para la instalación de un hotel tres estrellas orientado al turismo vivencial en la sierra peruana* [Título profesional, Universidad de Lima]. <http://doi.org/10.26439/ulima.tesis/10288>
- Madrid, M. (2021). *Herramientas financieras para la toma de decisiones en un proyecto de inversión*. Repositorio.uleam.edu.ec.  
<https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/4223>
- Montoya, K., y Tamayo, L. (2018). *Determinación de la viabilidad económica y financiera del Hotel Oasys Blue ubicado en el municipio de Roldanillo, Valle del Cauca para el periodo 2017-2021* [Título profesional, Universidad del Valle].  
<https://hdl.handle.net/10893/16757>
- Muñoz, N. (2021). *Análisis financiero y viabilidad de un proyecto de inversión* [Título profesional, Universidad Cantabria]. <http://hdl.handle.net/10902/21266>
- Navarro, T. (2023). *Planificación financiera para la toma de decisiones de inversión y su efecto en la rentabilidad de la empresa agua y servicios y derivados S.A.C. en la ciudad de Chiclayo del 2016, 2017 y 2018* [Título profesional, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/5819>
- Pro, E. (2019). *Estudio de pre-factibilidad para la implementación de un hotel resort en la ciudad de Ica* [Título profesional, Universidad Católica del Perú].  
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/13536>
- Rivera, E. (2019). *Viabilidad económica y financiera de la implementación de un centro de salud integrado para el desarrollo social en el distrito de Pillco Marca, 2019*. [Maestría, Universidad Nacional Hermilio Valdizán].  
<https://hdl.handle.net/20.500.13080/5365>

Rodés, A. (2014). *Gestión económica y financiera de la empresa*. Ediciones Paraninfo.

Sampieri, R., Fernández, C., y Baptista, L. (2014). *Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias*. 6ta. Edición. McGraw Hill Education.

Sapag, X., Sapag, X., y Sapag, P. (2014). *Preparación y evaluación de proyectos* 6ta. Edición.

<https://ebookcentral.proquest.com>

## ANEXOS

### ANEXO N° 1. Presupuesto general de la construcción

#### PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL CIELO AZUL

##### **1.0 GENERALIDADES:**

Que, el predio Urbano, Inscrito en registros públicos, ubicado en la AV. VIA DE EVITAMIENTO SUR N° 1112, SECTOR SAN MARTIN, DISTRITO DE CAJAMARCA, PROVINCIA DE CAJAMARCA, DEPARTAMENTO DE CAJAMARCA.

Este proyecto es un hotel de 4 niveles, la misma que está edificada de material noble y el sistema estructural empleado es el sistema estructural de pórticos, según el Art. 12 de la Norma E-030 “Diseño Sismo resistente”, tal como se señala en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Cumpliendo con los requisitos exigidos por el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Certificado de Parámetros Urbanos de la Municipalidad de Cajamarca; para estos casos; La construcción se proyecta según los detalles sé que describen más adelante:

##### **2.0 LINDEROS Y MEDIDAS DEL PREDIO SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD:**

- **POR EL FRENTE:** Con LA AV. VIA DE EVITAMIENTO SUR, con una medida de 8.00 ml.
- **POR LA DERECHA:** Con Propiedad de terceros, con una medida de 46.00 ml.
- **POR LA IZQUIERDA:** Con su Propiedad, con una medida de 46.00 ml.
- **POR EL FONDO:** Con su Propiedad, con una medida de 8.00 ml.

**Con Una Área Total = 368.00 m<sup>2</sup>**

##### AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DEL PROYECTO:

<b>368</b>	8.00	46.00	8.00	46.00
<b>AREA (M2)</b>	<b>FRENTE (ML)</b>	<b>IZQUIERDA(ML)</b>	<b>FONDO(ML)</b>	<b>DERECHA(ML)</b>

### **3.0 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN:**

Se trata de un hotel, donde el material predominante es el material noble y cuya distribución general es como se describe a continuación:

#### **DISTRIBUCIÓN:**

<b>NIVEL</b>	<b>AMBIENTES</b>
<b>CUARTO NIVEL</b>	HOTEL CIELO AZUL, RECEPCION + HABITACIONES CON SS.HH

### **4.0 ÁREA CONSTRUIDA:**

<b>NIVEL</b>	<b>ÁREA (M2)</b>
<b>CUARTO NIVEL</b>	257.96
<b>ÁREA TOTAL</b>	368.00
<b>ÁREA LIBRE</b>	110.04
<b>TERRENO</b>	368.00

### **5.0 JUSTIFICACIÓN DE ÁREA LIBRE (30%):**

En los casos que la edificación tenga como uso exclusivo hotelero, el proyecto de **hotelería y turismo** tiene el 30 % de Área libre ya que en este proyecto se solucionan eficientemente la **ventilación e iluminación** a todos los ambientes de una manera eficiente, en donde se buscó aprovechar al máximo el área proyectada.

En el caso de una vivienda de uso mixto, los requisitos para uso residencial serán los mismos exigidos para la Zonificación Residencial De Media Y Alta Densidad.

## **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**Proyecto:** Regularización de licencia de construcción del hotel.

**Ubicación:** Av. Vía De Evitamiento Sur N° 1112, distrito de Cajamarca, provincia de Cajamarca, departamento de Cajamarca.

### **CUARTO NIVEL**

Que se accede a través de la zona del hall en donde se ubican las circulaciones verticales (escalera); cuenta con los siguientes ambientes:

2 habitaciones simples + s.s.h.h

2 habitaciones dobles + s.s.h.h.

1 habitaciones dobles + s.s.h.h.

3 habitaciones matrimoniales + s.s.h.h.

### **CONCRETO ARMADO**

Las columnas, tendrán una resistencia a la compresión en el concreto de  $f'c=175$  kg/cm<sup>2</sup>, así mismo tendrán un refuerzo de acero de  $Fy=4,200$  kg/cm<sup>2</sup>.

### **MUROS**

Los muros serán de ladrillo de concreto tipo kinkon, siendo el amarre según lo establecido en los planos, los muros serán tarrajeados con mortero cemento arena en proporción 1:5.

### **PISOS**

Los pisos serán de concreto simple, empleando una mezcla de cemento hormigón de 1:8.

### **ZÓCALOS Y CONTRA ZÓCALOS**

El zócalo del baño tendrá una altura de 1.80 metros lineales y será de mayólica, de color blanco y los contra zócalos tendrán una altura de 10 cm con cemento pulido en todo el perímetro de los ambientes.

**PRESUPUESTO DE ACUERDO AL CUADRO DE VALORES UNITARIOS**  
**OFICIALES DE EDIFICACIÓN**  
**(Para la sierra al 31 de mayo al 2021)**

**I.- DATOS INFORMATIVOS:**

PROYECTO : HOTEL CIELO AZUL  
 UBICACIÓN : VIA DE EVITAMIENTO SUR N°1112  
 PREDIO : URBANO  
 FECHA : Cajamarca, mayo del 2022.

<b>PARTIDAS</b>	<b>CATEGORIA.</b>	<b>P.U. S/.</b>
MUROS Y COLUMNAS	D	240.55
TECHOS	C	150.93
PISOS	G	49.76
PUERTAS Y VENTANAS	F	53.27
REVESTIMIENTOS	F	75.37
BAÑOS	E	14.91
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	D	94.18
<b>COSTO TOTAL x M2</b>		<b>678.97</b>

**II. AREA TECHADA**

CUARTO NIVEL 257.96 M<sup>2</sup>  
 AZOTEA 0.00 M<sup>2</sup>

A.T. = 257.96 M2

**III. PRESUPUESTO:** AREA TECHADA x COSTO TOTAL x M2

PRESUPUESTO: 257.96 M2 x S/. 678.97 = S/. **175,174.26**



JORGE ISAAC YGNACIO CAMACHO  
 ARQUITECTO VERIFICADOR  
 C.A.P. N° 19105  
 C.I.V. N° 74090 - ZR II

ANEXO N° 2. Inversión total

**Inversión de activos tangibles**

<b>Partidas</b>	<b>Categoría</b>	<b>Precio Unitario S/.</b>
Muros y Columnas	D	240.55
Techos	C	150.93
Pisos	G	49.76
Puertas y Ventanas	F	53.27
Revestimientos	F	75.37
Baños	E	14.91
Inst. Eléctricas y Sanitarias	D	94.18
<b>Costo Total x m2</b>		<b>678.97</b>

**Inversión de la construcción**

<b>Construcción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>m2</b>	<b>Total m2</b>	<b>Costo m2</b>	<b>Total S/</b>
Habitaciones standard	8	32.25	258	678.97	175,174
<b>Total Inversión</b>					<b>175,174.26</b>

**Equipo**

<b>Descripción</b>	<b>Cant.</b>	<b>Costo Unitario S/</b>	<b>Total S/</b>
TV Led 32"	8	730.00	5,840.00
<b>Total</b>			<b>5,840.00</b>

## Muebles y enseres

Descripción	Cant.	Costo Unitario S/	Total S/
Tarimas Queen size	2	460.00	920.00
Tarima King size	3	650.00	1,950.00
Tarima de 1 1/2	7	250.00	1,750.00
Colchón Queen size	2	599.00	1,198.00
Colchón King size	3	850.00	2,550.00
Colchones 2 plz	7	350.00	2,450.00
Inodoros	8	85.00	680.00
Lavaderos	8	95.00	760.00
Duchas eléctricas	8	75.00	600.00
Espejos	8	38.00	304.00
Tachos	8	22.00	176.00
Veladores	8	130.00	1,040.00
Percheros	8	32.00	256.00
Mesas	8	150.00	1,200.00
Sillas	8	80.00	640.00
<b>Total</b>			<b>16,474.00</b>

## Activos intangibles

Partidas	Costo S/
Permiso de regularización	1,800.00
<b>Total</b>	<b>1,800.00</b>

## Resumen de la inversión total para la construcción

Concepto	Costo
Edificios y Construcción	175,174.26
Maquinaria y Equipo	5,840.00
Muebles y Enseres	16,474.00
Activo intangibles	1,800.00
Capital de Trabajo	14,963.92
<b>Total</b>	<b>214,252.18</b>

ANEXO N° 3. Planilla de remuneraciones

**HUAMAN CEQUIN SEGUNDO MANUEL**  
**RUC: 10800878191**

LLA PERIODO MAYO DEL 2022

N°	LE / DN	APELLIDOS Y NOMBRE	FECHA NACIMIENTO	REG. LABOR	FECHA INGRESO	CARGO	REG. PEN	CUSPP	D L I A B S	BASICA
1	41709865	HUAMAN CERQUIN SEGUNDO	9/06/1983	REG.ESP.	1/06/2015	Gerente	INTEGRA		30.00	2,800.00
2	41931285	ADMINISTRADOR	21/10/1986	REG.ESP.	1/06/2015	Administrador	INTEGRA		30.00	1,800.00
3	48720780	RECEPCIONISTA 1	20/04/1996	REG.ESP.	2/07/2018	Recepcionista	INTEGRA		30.00	1,200.00
4	43865664	RECEPCIONISTA 2	1/10/1989	REG.ESP.	1/10/2020	Recepcionista	INTEGRA		30.00	1,200.00
5	46077015	PERSONAL DE LIMPIEZA	12/07/2087	REG.ESP.	1/10/2020	Operario de limpieza	SIS		30.00	1,025.00
6	71047114	PERSONAL DE LIMPIEZA	7/05/1990	REG.ESP.	1/10/2021	Operario de limpieza	SIS		30.00	1,025.00
7	45695249	PESONAL DE LAVANDERIA	30/04/1984	REG.ESP.	1/02/2022	Operario delavanderia	SIS		30.00	1,025.00
TOTAL										10,075.00

**Fuente:** Documentación del Hotel Cielo Azul

## ANEXO N° 4. Cronograma del préstamo



### Cronograma

**NOTA:** Todo crédito se encuentra sujeto a la evaluación crediticia del Banco, quien determina el monto y plazo a otorgar.  
Este documento ha sido emitido en base a la información proporcionada por el cliente y tiene carácter referencial.

**Tasa de Interés Efectiva Anual (en base a 360 dí**

**14.70% Tasa de Costo Efectivo Anual (en base a 360 día**

**15.90%**

**Cantidad Total a Pagar: S/ 144,272.55**

		Interés	Seguro Desg	Amortización	Envío Físico de Estado de	Evaluación de Póliza	Seguro de Protección Financiera	Cuota	
<b>Totales a pagar</b>		<b>27,867.50</b>	<b>2,152.05</b>	<b>114,253.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>144,272.55</b>	
#	Fecha	Saldo	Interés	Seguro Desg	Amortización	Envío Físico de Estado de	Evaluación de Póliza	Seguro de Protección Financiera	Cuota
	10/03/2022	114,253.00							
	05/04/2022	114,253.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	05/05/2022	112,886.25	2,451.50	189.32	1,366.75	0.00	0.00	0.00	4,007.57
2	05/06/2022	110,323.07	1,340.85	103.55	2,563.18	0.00	0.00	0.00	4,007.57
3	05/07/2022	107,681.56	1,268.13	97.93	2,641.51	0.00	0.00	0.00	4,007.57
4	05/08/2022	105,051.79	1,279.03	98.77	2,629.77	0.00	0.00	0.00	4,007.57
5	05/09/2022	102,388.37	1,247.79	96.36	2,663.42	0.00	0.00	0.00	4,007.57
6	05/10/2022	99,648.62	1,176.93	90.89	2,739.76	0.00	0.00	0.00	4,007.57
7	05/11/2022	96,916.06	1,183.61	91.40	2,732.55	0.00	0.00	0.00	4,007.57
8	05/12/2022	94,108.54	1,114.02	86.03	2,807.52	0.00	0.00	0.00	4,007.57
9	05/01/2023	91,305.10	1,117.81	86.32	2,803.44	0.00	0.00	0.00	4,007.57
10	05/02/2023	88,465.79	1,084.51	83.75	2,839.31	0.00	0.00	0.00	4,007.57
11	05/03/2023	85,480.61	949.10	73.29	2,985.18	0.00	0.00	0.00	4,007.57
12	05/04/2023	82,566.78	1,015.33	78.41	2,913.84	0.00	0.00	0.00	4,007.57
13	05/05/2023	79,581.58	949.08	73.29	2,985.20	0.00	0.00	0.00	4,007.57
14	05/06/2023	76,592.27	945.26	73.00	2,989.31	0.00	0.00	0.00	4,007.57
15	05/07/2023	73,533.09	880.41	67.99	3,059.18	0.00	0.00	0.00	4,007.57
16	05/08/2023	70,466.39	873.42	67.45	3,066.71	0.00	0.00	0.00	4,007.57
17	05/09/2023	67,360.44	836.99	64.64	3,105.94	0.00	0.00	0.00	4,007.57
18	05/10/2023	64,186.95	774.29	59.79	3,173.49	0.00	0.00	0.00	4,007.57
19	05/11/2023	61,000.66	762.40	58.88	3,186.29	0.00	0.00	0.00	4,007.57
20	05/12/2023	57,748.43	701.19	54.15	3,252.24	0.00	0.00	0.00	4,007.57
21	05/01/2024	54,479.75	685.93	52.97	3,268.67	0.00	0.00	0.00	4,007.57
22	05/02/2024	51,169.26	647.10	49.97	3,310.50	0.00	0.00	0.00	4,007.57
23	05/03/2024	47,774.17	568.57	43.91	3,395.09	0.00	0.00	0.00	4,007.57
24	05/04/2024	44,377.87	567.46	43.82	3,396.29	0.00	0.00	0.00	4,007.57
25	05/05/2024	40,919.81	510.11	39.39	3,458.07	0.00	0.00	0.00	4,007.57
26	05/06/2024	37,435.81	486.04	37.53	3,484.00	0.00	0.00	0.00	4,007.57
27	05/07/2024	33,891.78	430.31	33.23	3,544.03	0.00	0.00	0.00	4,007.57
28	05/08/2024	30,317.86	402.56	31.09	3,573.92	0.00	0.00	0.00	4,007.57
29	05/09/2024	26,698.21	360.11	27.81	3,619.65	0.00	0.00	0.00	4,007.57
30	05/10/2024	23,021.23	306.89	23.70	3,676.98	0.00	0.00	0.00	4,007.57
31	05/11/2024	19,308.22	273.44	21.12	3,713.01	0.00	0.00	0.00	4,007.57
32	05/12/2024	15,539.73	221.94	17.14	3,768.49	0.00	0.00	0.00	4,007.57
33	05/01/2025	11,730.99	184.58	14.25	3,808.74	0.00	0.00	0.00	4,007.57
34	05/02/2025	7,873.52	139.34	10.76	3,857.47	0.00	0.00	0.00	4,007.57
35	05/03/2025	3,956.94	84.	6.52	3,916.58	0.00	0.00	0.00	4,007.57
36	05/04/2025	0.00	47.	3.63	3,956.94	0.00	0.00	0.00	4,007.57

ANEXO N° 5. Ficha de análisis documental

**GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

**“EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL CIELO AZUL CAJAMARCA, 2022”**

**Finalidad del instrumento:**

El instrumento empleado tiene como finalidad recoger información de acuerdo a las variables **EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DECISIONES DE INVERSIÓN**, contemplados en la investigación.

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS QUE CUENTA LA EMPRESA	TIENE		OBSERVACIÓN
	SI	NO	
Presupuesto general para la construcción del 4to piso del Hotel Cielo Azul.	X		La empresa nos brindó información relevante donde contrasta la inversión total de la obra.
Cronograma de préstamo de BCP	X		La empresa cuenta con financiamiento con el BCP a una tasa de interés anual del 14.70%.
Planilla de remuneraciones	X		Se nos brindó la planilla de remuneración de los colaboradores, dicha información nos ayudara a medir los gastos que intervienen en el flujo de caja.
Flujo de caja proyectado		X	Cuentas con flujo de caja para controlar sus ingresos y egresos del periodo mas no lo utilizan para proyectar sus inversiones.

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N° 6. Cuadro de valores unitarios

ANEXO I.3  
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION  
PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2021

	VALORES POR PARTIDAS EN NULVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
	ESTRUCTURAS		ACABADOS				
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUEBTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI-MIENTOS (5)	BANOS (6)	
<b>A</b>	ESTRUCTURAS LAMINA-RAS CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA EBENTACION Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA #2	LOSA O ACERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 4 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MARBLE IMPORTADO O PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS PORCELANADO	ALUMINO PISADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA (ORNA-MENTAL) C/ABRA, CEDRO O PINO SELETO; VETRO INCLAVADO (1)	MARBLE IMPORTADO, MADERA FINA C/ABRA O SIELAR; BALDOSA ACOTICUSIN TEGRO O SIMILAR	BANOS COMPLETOS (5) DE LUJO IMPORTADO CON DUCHAPE FINO MARMOL O SIMILAR	ABE ACONDICIONADO, ILLUMINACION ESPECIAL, VENTILACION FORZADA, RED HIBERONEMATICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERFONES/UDOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA (BOMBO DE AGUA Y DESAGUE (1)) TELEFONO
	<b>603.35</b>	<b>313.72</b>	<b>222.80</b>	<b>238.13</b>	<b>300.49</b>	<b>166.57</b>	<b>379.76</b>
<b>B</b>	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METALICAS	ALZARADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARBLE NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CROFTA O SIELAR), CERAMICA IMPORTADA, MADERA FINA	ALUMINO O MADERA FINA C/ABRA O SIMILAR DE DISEÑO ESPECIAL, VETRO TRATADO POLARIZADO (1) Y CURVADO LAMINADO O TERPLADO	MARBLE NACIONAL, MADERA FINA C/ABRA O SIMILAR, INCHAPAS EN TECHOS	BANOS COMPLETOS (5) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA
	<b>358.95</b>	<b>215.68</b>	<b>185.61</b>	<b>210.72</b>	<b>240.00</b>	<b>76.13</b>	<b>223.36</b>
<b>C</b>	PLACAS DE CONCRETO (18 A 17 CM ALBAÑILERIA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALZARADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MADERA BRADA, TERRAZO	ALUMINO O MADERA FINA C/ABRA O SIMILAR; VETRO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TERPLADO	SUPERFIE CARAVISTA, CORTESIA MEDIANTE INCORPORADO ESPECIAL, INCHAPE EN TECHOS	BANOS COMPLETOS (5) NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NACIONAL DE COLOR	AGUA AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR
	<b>260.43</b>	<b>160.93</b>	<b>120.11</b>	<b>153.75</b>	<b>198.63</b>	<b>49.70</b>	<b>166.20</b>
<b>D</b>	LADRILLO, SIELAR O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRY WALL O SIMILAR IN-CLUYE TECHO (6)	CALAMBA METALICA, FERROCIMENTO, BORRE VIGNERIA METALICA	PARQUET DE SOLA, LAJAS CERAMICA NACIONAL, LOSETA VENEZOLANA 30x30, PISO LAMINADO	VENTANAS DE ALUMINO SILECTA, VETRO TRATADO TRANSPARENTE (1)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, FRIMA O MATERIAL VITROPICADO	BANOS COMPLETOS (5) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TROPICANA, TELEFONO
	<b>240.55</b>	<b>102.17</b>	<b>98.49</b>	<b>90.18</b>	<b>151.93</b>	<b>30.41</b>	<b>94.18</b>
<b>E</b>	ADOS, TAPAL O QUENCHIA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE SOLA, LOSETA VENEZOLANA 30x30, LAJAS DE CEMENTO CON CANTO BORDADO	VENTANAS DE FIERRO SILECTA C/ABRA O SIELAR; VETRO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFIE DE LADRILLO CARAVISTA	BANOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO
	<b>188.84</b>	<b>46.91</b>	<b>81.45</b>	<b>68.88</b>	<b>126.40</b>	<b>14.91</b>	<b>52.41</b>
<b>F</b>	MADERA VENTANADO, PUNAJERO, BUAYERO, MACHINGA, CATAPUA, AMASILLA, COPABA, DUBLO FUETE, BORSILO O SIMILAR; DRY WALL O SIMILAR (EN TECHO)	CALAMBA METALICA, FERROCIMENTO O TEJA SOBRE VIGNERIA DE MADERA CORRIENTE	LOSETA CORRIENTE, CANTO BORDADO, ALPOMBRA	VENTANAS DE FIERRO ALUMINO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLA-CADAS DE MADERA, CEDRO O SIMILAR, PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VETRO SIMPLE TRANS-PARENTE (4)	TERRAZO FROTADO V/O VETRO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE	BANOS SIN MAYOLICA SIN METALICA	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO
	<b>117.76</b>	<b>37.48</b>	<b>66.52</b>	<b>53.27</b>	<b>75.37</b>	<b>12.67</b>	<b>34.07</b>
<b>G</b>	FERLADO CON MEZCLA DE BARRO	SIN TECHO	LOSETA VENTANA, CEMENTO BRUNAZO COLOREADO, TAPACON	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTLADO DE TESO V/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA	SANTAROS BASICOS DE LOSA DE 30x FIERRO FLENDRO O GRANADO	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR
	<b>69.38</b>	<b>0.00</b>	<b>49.76</b>	<b>31.38</b>	<b>55.99</b>	<b>8.71</b>	<b>20.07</b>
<b>H</b>			CEMENTO PULERO, LADRILLO CORRIENTE, ESTANLADO CORRIENTE	MADERA RUSTICA	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR	SIN APARATOS, SANTAROS	SIN INSTALACION ELECTRICA NI SANITARIA
	----	----	<b>26.88</b>	<b>15.69</b>	<b>22.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>I</b>			TERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADORNO O SIMILAR		
	----	----	<b>5.91</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	----	----

EN DEFECTO, AJUSTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 1º PISO  
EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A LAS CARAC-TERISTICAS PREDOMINANTES. LA DESIGNACION TERRITORIAL CORRESPONDIENTE ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACION DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LA LOCALIDAD DE CAJAMARCA EN LA FRONTERA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR, AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA, AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000 m s.n.m. QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTIENE HASTA SU COMPLECCION CON EL RIO SENA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN BOMBE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTIENE POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RIO SANABRE, AFLUENTE DEL SEN, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y CONTIENE HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.  
(1) REFERIDO AL VETRO TRATADO HEMITICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO. (2) REFERIDO AL VETRO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, SON CONSIDERADOS EN SU MAYOR PERMITE DO LA VIBRELEND ENTRE 14% Y 90%.  
(3) REFERIDO AL VETRO (EN RECIBO TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, PERMITEN LA VIBRELEND ENTRE 70% Y 90%. (4) REFERIDO AL VETRO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISION DE LA VIBRELEND ENTRE 70% Y 90%.  
(5) SISTEMA DE BOMBO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES DISTRIBUIDAS EN INTERIOR, TANQUES SUPERIORES Y AERIAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACION. (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2. (7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, DUCHO Y DUCHA O TINA.



ANEXO N° 7. Validación de instrumento

**FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

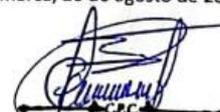
- 1.1 Apellidos y nombres del experto:** Montenegro Lucano Osmer Elix  
**1.2 Grado académico:** Contador público colegiado  
**1.3 Título de la Investigación:** “EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL CIELO AZUL CAJAMARCA, 2022”  
**1.4 Autor(es) del instrumento:** Cachay Escobal Elizabeth Giovanna y Chávez Huamán María Luzmila  
**1.5 Nombre del instrumento:** Guía de análisis documental

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/ CUANTITATIVOS	DEFICIENTE 0-20%	REGULAR 21%-40%	BUENO 41%-60%	MUY BUENO 61%-80%	EXCELENTE 81%-100%
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables.				X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos teóricos-científicos y del tema de estudio.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
10. PERTINENCIA	Para lograr los objetivos de la investigación.					X

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Aplicable

Cajamarca, 20 de agosto de 2023



Osmer E. Montenegro Lucano  
COLEGIATURA N° 12-2228

Firma del experto

DNI: 47928136