

**“RECONVERSIÓN Y MEJORAMIENTO
DE LA GESTIÓN CREDITICIA A LA
MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA
EMPRESA DEL SECTOR TURÍSTICO Y
DE SERVICIOS”**



LIC. MARIA MAGDALENA PERINI

NEUQUEN

ARGENTINA

Diciembre 2006

PRIMER INFORME PARCIAL

Asesora Técnica Lic. María Magdalena Perini



Primer Informe Parcial

“Reconversión y Mejoramiento de la Gestión Crediticia a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa del Sector Turístico y de servicios”.



ASESORA TÉCNICA

Licenciada en Turismo

María Magdalena Perini

15 de diciembre de 2006

PRIMER INFORME PARCIAL



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Ing. Juan José Ciáccera



PROVINCIA DEL NEUQUEN

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

Don Jorge Omar Sobisch

SECRETARIO GENERAL DEL ESTADO DE LA GOBERNACIÓN

Sr. Rodrigo Salvadó

DIRECTOR PROVINCIAL DEL COPADE

Ing. Carlos Ciapponi

**DIRECTOR GENERAL DE LA UNIDAD OPERADORA PROVINCIAL Y
EVALUACIÓN DE PROYECTOS**

Ing. Marcelo Soria Netto



“Reconversión y Mejoramiento de la Gestión Crediticia a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa del Sector Turístico y de servicios”.

INDICE	Página
Introducción.....	7
tarea 1: Asistencia técnica personalizada a la micro, pequeña y mediana empresa neuquina en su proceso de reconversión y mejoramiento de la competitividad.....	8
tarea 2: Difusión y asesoramiento personalizado a los potenciales interesados sobre las características de las líneas crediticias del CFI y sobre la presentación de los respectivos proyectos.....	9
tarea 3: Registro, sistematización, actualización y análisis de la información disponible en la Unidad Operadora Provincial.....	10
tarea 4: Colaboración en la evaluación de las presentaciones realizadas por los solicitantes de crédito a través de las operatorias crediticias mencionadas.....	11
tarea 5: Realización de visitas previas y de seguimiento de los proyectos cuyos titulares sean beneficiarios de asistencia crediticia a través de las líneas de financiamiento del CFI.....	14
tarea 6: Registro, sistematización actualización y análisis de la información Regional disponible de los Sectores Turismo y Servicios.....	15
TAREA 7: Identificación y actualización de acciones de asistencia técnica, crediticia y de capacitación, de los distintos organismos estatales vinculados a la promoción del desarrollo de los distintos sectores de la economía provincial	16
Asesora Técnica Lic. María Magdalena Perini	5



ANEXOS.....	17
ANEXO I.....	18
ANEXO II.....	19

Introducción

El presente informe es el primer documento parcial del Estudio denominado "Reconversión y Mejoramiento de la Gestión Crediticia a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa del Sector Turístico y de servicios". Dicho estudio se realiza entre el 15 de octubre de 2006 al 15 de abril del 2007.

El objetivo de dicho estudio es de fortalecer el proceso de inversión de los proyectos financiados por las líneas crediticias del Consejo Federal de Inversiones, a través de la mejora de la gestión de financiamiento.

La finalidad de la asistencia es de Contribuir en las distintas etapas de desarrollo del crédito a las Micro y Pymes del Sector Turístico, desde la etapa de promoción, consulta previa, formulación, evaluación y seguimiento de los proyectos específicos del sector.

A continuación se detallan las tareas pautadas para el estudio y sus correspondientes acciones realizadas y planificadas

TAREA 1: Asistencia técnica personalizada a la micro, pequeña y mediana empresa neuquina en su proceso de reconversión y mejoramiento de la competitividad

En la Unidad Operadora de Neuquén se recibieron consultas sobre la línea de crédito denominada Créditos para la Reactivación Productiva del CFI. **(Anexo I)**. El motivo principal de dichas consultas es realizar inversiones en Activo fijo, principalmente construcción de infraestructura turística, en localidades cordilleranas, principalmente en San Martín de los Andes, Caviahue, Copahue, Villa Pehuenia, Aluminé, Lago Melliquina, como así también en Neuquén Capital.

Del total de consultas recibidas, se viabilizaron cuatro solicitudes; las cuales se encuentran en etapa de análisis por el Agente Financiero para conocer si son sujetos hábiles de crédito.

En cuanto a las necesidades identificadas del Sector Turístico de la Provincia se han podido establecer como prioritarias las siguientes:

Inversiones en la actividad turística para *diversificar los ingresos*; para *incursionar en esta actividad* y realizar un *cambio de residencia* y de estilo de vida; y para *aumentar la oferta turística* de los principales centros turísticos neuquinos.

TAREA 2: Difusión y asesoramientos a los potenciales interesados sobre las características de las líneas crediticias del CFI y sobre la presentación de los respectivos proyectos

Se recibieron consultas (Anexo II) vía mail, donde se envió la descripción de las líneas del CFI y se asesoró a los interesados sobre la gestión crediticia.

En dicho asesoramiento se enviaron por correo electrónico la descripción de la línea Créditos para la Reactivación Productiva, los formularios para iniciar la gestión crediticia y cuáles son los pasos para culminar con dicha gestión.

Se asesoraron a cinco interesados, dos de los cuales se les sugirió que enviaran vía mail, los formularios para revisarlos, y de esta manera cuando realizaran la presentación formal no hubiera inconvenientes con el llenado de los mismos. Dichas consultas están evaluando la solicitud para comienzos del próximo año.

TAREA 3: Registro, sistematización, actualización y análisis de la información disponible en la Unidad Operadora Provincial.

Para el registro y sistematización de posibles beneficiarios de las líneas crediticias del CFI, las consultas recibidas y las gestiones de crédito realizadas, dispone de un sistema elaborado en la UOP, donde se utilizaron filtros para facilitar el agrupamiento de empresas según variables, con las respuestas obtenidas

Las variables tomadas en cuenta son:

- Datos de la Persona interesada y de la Empresa o Establecimiento que representa.
- Nombre y Apellido, Domicilio, teléfono y correo electrónico.
- Tipo de sociedad, tamaño de la Empresa y sector de la Economía al que pertenece.
- Monto a solicitar.
- Línea de crédito interesado
- Destino de los fondos

Las consultas se cargaron en las bases de datos de la Unidad Operadora, en donde se encuentran todas las realizadas hasta la fecha.

Además se actualiza las solicitudes presentadas, principalmente en qué momento de la gestión se encuentran. Este dato es de suma importancia para conocer y sistematizar, tanto los documentos pertinentes a cada solicitud como así también si es necesario realizar alguna visita técnica, ya sea previa o de seguimiento.

De dicha sistematización se pudo analizar que el 35% del total son micro empresas y que el 65% restante corresponde a PyME.

TAREA 4: Colaboración en la evaluación de las presentaciones realizadas por los solicitantes de crédito a través de las operatorias crediticias mencionadas.

Las presentaciones que se han realizado, hasta el momento, en la línea crediticia denominada Reactivación Productiva del Sector Turístico son las siguientes:

Solicitante: Abraxas S.A. Representante: Roberto Consigli/Hotel Lago Caviahue

Localización: Caviahue

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$210.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: Patricia M. Cerda – Sergio A. Araoz/Camping La Huella

Localización: Villa El Chocón

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$10.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: María del Carmen Giménez/Cabañas Raices

Localización: Villa El Chocón

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$90.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas



Solicitante: **Fernando A. Celiz – Ruben R. R. Celiz/ Hostería Quimey**

Localización: Neuquén Capital

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$100.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: **Natalia L García – Federico De La Cal /Cabañas Antu**

Localización: Caviahue

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$450.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: **Pablo D. Prieto / Nativus**

Localización: San Martín de los Andes

Actividad: Excursiones Turísticas

Monto Solicitado: \$20.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: **Beatriz F. Salazar- Alfredo Irineo Santangelo/ Camping Mari Menuco**

Localización: Mari Menuco

Actividad: Camping

Monto Solicitado: \$39.000

Estado: el agente financiero está evaluando el patrimonio de la empresa y las garantías ofrecidas

Solicitante: Evaristo Lagos/Restaurant Ruca Lauquen

Localización: Villa Traful

Actividad: servicios gastronómicos

Monto Solicitado: \$100.000

Estado: el Agente Financiero ha enviado el informe declarando al solicitante Sujeto Hábil de Crédito, en los próximos días se realizará la visita previa correspondiente.

Solicitante: Diego Soleño/Hotel Pioneros del Lago

Localización: San Martín de los Andes

Actividad: Hotelera

Monto Solicitado: \$450.000

Estado: Fue enviado el proyecto al CFI Buenos Aires para su evaluación final.
(Anexo III)

Solicitante: Silvia Fernandez/ Restaurante y Hostería Quiñe

Localización: Caviahue

Actividad: Gastronomía y Hotelería

Monto solicitado: \$280.000

Estado: Fue enviado el proyecto al CFI Buenos Aires para su evaluación final.

Solicitante: Julian H. Claverie- Silvia M. Pret/Hotel Costa Andina

Localización: Villa Pehuena

Actividad: Hotelera

Monto Solicitado: \$340.000

Estado: Fue enviado el proyecto al CFI Buenos Aires para su evaluación final
(Anexo IV)

Solicitante: Diana Soldo /Restaurant Costa Azul

Localización: Villa Pehuena

Actividad: servicios gastronómicos

Monto Solicitado: \$50.000

Estado: Fue enviado el proyecto al CFI Buenos Aires para su evaluación final.

TAREA 5: Realización de visitas previas y de seguimiento de los proyectos cuyos titulares sean beneficiarios de asistencia crediticia a través de las líneas de financiamiento del CFI.

Se ha planificado las siguientes visitas:

Previa para el día 12 de diciembre del corriente año:

Empresa/Solicitante: Evaristo Lagos/Restaurante Ruca Laufquen

Localización: Villa Traful

Actividad: Servicios Gastronómico

Monto Solicitado: \$100.000

Seguimiento para el día 13 de diciembre del corriente año:

Empresa/ Solicitante: Luciano Casas/Cabañas Nelquihue

Localización: San Martín de los Andes

Actividad: Servicios Hoteleros

Monto Solicitado: \$ 23.500

TAREA 6: Registro, sistematización actualización y análisis de la información Regional disponible de los Sectores Turismo y Servicios.

Entre los días 24 al 28 de noviembre se llevó a cabo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la Rural de Palermo, la Feria Internacional de Turismo. Se pudo visualizar la promoción e información disponible del sector turístico tanto a nivel regional, como nacional e, incluso, internacional.

En dicha feria se pudo asistir a la presentación de de La Importancia de la Industria de Viajes y Turismo como Actividad económica, a cargo de la Cámara Argentina de Turismo. En dicha presentación se explicó la incidencia del Turismo en cuanto a:

El Producto Bruto Interno, cuyo aporte del turismo es del 7,33% medido a precios constantes desde 1993. En cambio medido a precios corrientes, es decir considerando cantidades y precios, la incidencia es del 7,02%, 34.425 millones de pesos, en el año 2005.

En cuanto al empleo, el turismo ha generado en el año 2005 1.135.748 empleos, tanto en transporte, hotelería, gastronomía, entre otros.

Las exportaciones turísticas en el 2005 representaron el 8, 2% de las exportaciones de bienes y servicios totales de Argentina, con u\$s 3.819 millones.

La recaudación fiscal llegó a \$5.763 millones. Esto se debió a la recaudación de IVA y del impuesto a las ganancias del sector. Dicho valor representa el 8,8% del total de la recaudación del país.

Los autores, Jorge Busquets y Ernesto O'Connor expusieron con mayor detalle el análisis de los datos precedentes. Dicha presentación fue acompañada del tercer Informe del trabajo antes mencionado.

En la zona Norte de la Provincia de Neuquén se habilitaron seis nuevos establecimientos turísticos, ampliando la oferta de alojamientos en la modalidad hotel, hostería, camping y alojamientos turísticos alternativos. Esto permite consolidar la oferta y facilitar a la demanda que paulatinamente va aumentando, donde alojarse. Es importante mencionar que existe la intención

de invertir en servicios turísticos en esta parte de la Provincia, pero lamentablemente es muy bajo el porcentaje de habitantes que efectivamente cuentan con los títulos de propiedad de la tierra.

TAREA 7: Identificación y actualización de acciones de asistencia técnica, crediticia y de capacitación, de los distintos organismos estatales vinculados a la promoción del desarrollo de los distintos sectores de la economía provincial.

El día 29 de noviembre se realizó en ACIPAN (Asociación de Comercio, Industria, Producción y afines del Neuquén), la presentación formal de la Empresa Garantizar S.A.. Dicha sociedad de Garantía Recíproca, tiene como objetivo principal otorgar garantías a sus socios partícipes, principalmente PYMES. Este tipo de entidades facilita el acceso al crédito, ofreciendo Garantías financieras, Comerciales y Técnicas. Para esta operatoria el Gobierno de la Provincia del Neuquén prevé un aporte económico que garantice futuras operaciones.



Anexos

Anexo I

Nombre y Apellido	Localidad/ Rubro	Monto a solicitar
Marcos Toro	Neuquén/ gastronomía	
Abraxas SA	Caviahue/Hotelera	\$450.000
Alonso Atahualpa	Junin de los Andes7Hotelera	
José Vazquez	Copahue/Hotelera	
Claudia Tessone	Aluminé/Cervecería	

Anexo II

Nombre y Apellido	Localidad	Rubro	Monto a solicitar
Juan Vega	SMA	Transporte Tco	
Santiago Houbert	San Patricio del Chañar	Hotelera	
Gabriel Dufour	SMA	Hotelera	\$200.000
Jorge Gore	SMA	Hotelera	
José Saavedra	SMA	Serv. Tcos	
Claudia Tessone	Villa Pehuenia	Chocolates	



Anexo III

Informe de Dictámen Técnico

a) Expediente Nº: 3100 – 021499/2006

b) Nombre del proyecto: HOTEL PIONEROS DEL LAGO

c) Identificación del solicitante:

- Nombre y Apellido (o Razón social): **Diego Soleño**
- DNI: **20.262.807**
- Domicilio:(verificado por la autoridad policial - copia adjunta: **Coronel Díaz 347**
Código postal: **8370** Localidad: **San Martín de los Andes**
Provincia: **Neuquén**
- Teléfono: **(02972) 428876** Correo electrónico: **elclaroturismo@smandes.com.ar**
- CUIT: (Responsable inscripto): **23-20262807-9**
- Estado civil: **Casado**
- Cónyuge: (nombre y Apellido): **María Fernanda Rodriguez**
- DNI: **20.361.074**
- Localización del proyecto: (calle y número): **Coronel Díaz 747**
Código postal: **8370** Localidad: **San Martín de los Andes**
Departamento: **Lácar** Provincia: **Neuquén**
- Actividad principal a desarrollar por el proyecto: **Hotelera**
- Código y descripción según CIIU: **5510**
- Antigüedad del / de la solicitante en la actividad: (años): **Emprendimiento nuevo.**

d) Inversiones totales y financiamiento de las inversiones a realizar:

Destino	Inversiones			Financiamiento de las inversiones a realizar			
	Totales	Realiza- das	A realizar	Crédito CFI	Aporte propio	Otros bancos	Proveedores
<i>Preinversión</i>							
<i>Activo fijo</i>							
Terreno		\$600.000					
Obras Civiles		\$60.000	\$441.066	\$441.066			
Equipamiento			\$90.221	\$8.934	\$81.287		
Instalaciones							
Infraestructura							
Rodados							
Rubros asimilables:							
IVA s/inver. a realizar			\$111.570		\$111.570		
<i>Activo de Trabajo</i>			\$43.310		\$43.310		
Totales		\$660.000	\$642.857	\$450.000	\$192.857		

e) Garantías ofrecidas:

El solicitante propone como garantía el inmueble Propiedad del solicitante y su esposa, que se designa como Lote 1-I, que es parte de la Quinta Número cuarenta y siete, nomenclatura catastral es 15.20.061.4138, ubicada en San Martín de los Andes, tasada en \$982.800.

f) Mano de obra:

- Existente: (cantidad): **Responsable ejecutivo: 1 persona**
- A incorporar con el proyecto financiado: **Como es un emprendimiento nuevo, la mano de obra que se estima incorporar es la siguiente:**

Recepción, 1 persona

Limpieza, 2 personas

g) Agente financiero:

- Banco Provincia del Neuquén S.A.
- Sucursal: **San Martín de los Andes**

h) Evaluación del negocio

Situación actual de la empresa y su gestión

Hotel Pioneros del Lago es un emprendimiento que va a comenzar a funcionar cuando se concluya con la construcción de todo el proyecto. El propietario posee una agencia de viajes y agencia de alquiler de autos, a los que se sumará este nuevo emprendimiento. De esta manera va a completar su cartera de productos a ofrecer, siendo su principal fortaleza la oferta integral de servicios turísticos.

Su principal obstáculo es la marcada estacionalidad del destino, que ha comenzado a incursionar en el área Congresos y Convenciones para permitir a los prestadores trabajar en las temporadas bajas con un nivel aceptable de ocupación.

Análisis de la gestión comercial

En cuanto a la estrategia comercial preve utilizar su actual agencia de viajes, El Claro Turismo, habilitada en San Martín de los Andes y cuenta con varios años trabajando en la zona. Este emprendimiento le permite conocer el mercado, los proveedores, los clientes, etc.

La ocupación promedio anual en San Martín de los Andes en la categoría Hotel Tres Estrellas es del 40%, considerado un porcentaje alto en relación con las otras tipologías de alojamiento. Gracias al conocimiento de los competidores y de las características de la demanda del destino por parte del Sr. Soleño, es que ha decidido elegir esta modalidad para ofrecer el servicio de alojamiento.

Situación Patrimonial y Financiera

En función del informe del BPN S.A., con fecha 5 de septiembre de 2006, la situación patrimonial y financiera es la siguiente:

Los activos se componen principalmente por inmuebles en San Martín de los Andes y rodados varios (automóviles y ómnibus) que conforman la explotación de los servicios que presta. El activo a corto plazo que asciende a \$92.931, se compone por Bancos y operadores de turismo.

El pasivo, se compone de deudas a corto plazo, bancarias, fiscales y a proveedores. El nivel de endeudamiento es del 7%, frente a su patrimonio de \$ 1.337.226.

En cuanto a la **situación económica** esta integrada por la actividad que actualmente desarrolla, cuyos ingresos son de \$590.112, aunque tiene compras acumuladas por \$580.261.

La situación fiscal: se encuentra inscripto en la AFIP y en la Dirección General de Rentas.

Sin observaciones en el **Sistema Informático de deudores**.

Rubros	Monto (\$)	Indicadores
Activo Corriente Efectivo y cuentas bancarias, documentos y cuentas a cobrar, inventarios y otros activos corrientes. Renta Anual	\$92.931	<u>Coeficiente de liquidez</u> Activo Corriente ----- = 1,00 Pasivo Corriente
Activo no Corriente Planta, equipos, cargos diferidos y otros activos no corrientes.	\$1.337.226	<u>Coeficiente de Inmovilización</u> Patrimonio Neto ----- = 0,93 Activo no Corriente
Total Activo	\$1.430.157	
Pasivo Corriente Proveedores, cuentas a pagar, créditos de corto plazo y otros pasivos corrientes.	\$92.604	<u>Coeficiente de endeudamiento</u> Total Pasivo ----- = 0,069 Patrimonio Neto
Pasivo no Corriente Deudas a largo plazo y otros pasivos no corrientes.		
Total Pasivo	\$92.604	
Patrimonio Neto Capital, reservas y resultados no distribuidos.	\$1.337.553	
Total Pasivo y Patrimonio Neto	\$1.430.157	

i) Gestión proyectada

La empresa proyecta la construcción de un Hotel tres estrellas con capacidad para 32 plazas.

Detalle de la aplicación de la asistencia financiera:

Detalle	Monto (\$)	Porcentaje
MONTO SOLICITADO AL CFI	\$450.000	70%
APORTE PROPIO	\$192.857	30%
INVERSIÓN TOTAL	\$642.857	100%
FACTURAS PRESENTADAS	\$	
IVA 21% A CARGO DEL SOLICITANTE	\$	

Hotel Pioneros del Lago cuenta con los planos aprobados por el Municipio, se prevé su funcionamiento para la temporada 2008.

En cuanto a los costos y activo de trabajo se condice con los incrementos proyectados de las ventas.

j) Análisis del proyecto

Hotel Pioneros del Lago es un proyecto nuevo que pretende cubrir las necesidades de alojamiento de turistas nacionales y extranjeros, que visitan el destino y buscan estar en un establecimiento cercano al caso céntrico, acceder a los atractivos y actividades recreativas y deportivas que ofrece San Martín.

El Señor Diego Soleño conoce la actividad turística, desea ofrecer este nuevo servicio a sus clientes e incrementar sus ingresos y utilidades.

Resultados de la evaluación económica financiera del proyecto (PROMEVA).

TIR: 16,92%
VAN: \$ 1.012.331,2
TOR: 20,92%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

En relación a los precios de venta:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los **precios de venta**, ya que con una disminución de hasta el **20%** la TIR disminuye a **12,32%**.

En relación a los costos totales:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los **costos totales**, ya que con un aumento de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **15,09%**.

En relación al volumen de ventas:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación del **volumen de ventas**, ya que con una disminución de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **13,68%**.

k) Conclusiones y opinión sobre la viabilidad de la solicitud

Quien suscribe, propone la amortización del crédito de la siguiente forma:

Plazo total: ochenta y cuatro meses (84) meses

Plazo de gracia: Veinticuatro (24) meses

Plazo de amortización: Sesenta (60) meses

Frecuencia de pago: Cuotas mensuales

Dicha propuesta se basa en que es un emprendimiento nuevo, las temporadas para realizar construcciones civiles son acotadas, por lo tanto necesitará mayor tiempo para la terminación de dicha obra y para que el Hotel comience a funcionar y obtener rentabilidad económica positiva.

Conclusión

En función de las actuaciones realizadas en el proceso de gestión de financiamiento y en base al análisis de los puntos anteriores, se recomienda la financiación del proyecto de referencia, presentado por el Sr. Diego Soleño, **por un monto de pesos cuatrocientos cincuenta mil (\$450.000).**-

Neuquén 24/11/2006



Anexo IV

Informe de Dictámen Técnico

a) Expediente N°: 3100 – 021491/2006

b) Nombre del proyecto: **HOTEL COSTA ANDINA**

c) Identificación de los solicitantes:

- Nombre y Apellido (o Razón social): **Julián Héctor Claverie**
- L.E.: **8.290.822**
- Domicilio:(verificado por la autoridad policial - copia adjunta) : **Lote F III Pehuena 3**
Código postal: **8345** Localidad: **Villa Pehuena**
Provincia: **Neuquén**
- Teléfono: **02942-15666269**
- Correo electrónico: **portalandino@yahoo.com.ar**
- CUIT: (Responsable inscripto): **20-0290822-7**
- Estado civil: **Casado con Silvia Mabel Perret**

- Nombre y Apellido (o Razón social): **Silvia Mabel Perret**
- DNI: **6.150.959**
- Domicilio:(verificado por la autoridad policial - copia adjunta) : **Carlos Pellegrini 59**
Código postal: **1722** Localidad: **Merlo**
Provincia: **Buenos Aires**
- Teléfono: **0220-4825702**
- Correo electrónico: **portalandino@yahoo.com.ar**
- CUIT: (Responsable inscripto): **27-06150959-9**
- Estado civil: **Casada con Julián Héctor Claverie**

- Localización del proyecto: (calle y número): **Lote F III Pehuena 3**
Código postal: **8347** Localidad: **Villa Pehuena**
Departamento: **Aluminé** Provincia: **Neuquén**
- Actividad principal a desarrollar por el proyecto: **Hostería**
- Código y descripción según CIU: **551223**
- Antigüedad del / de la solicitante en la actividad: (años): **Ninguna**

d) **Inversiones totales y financiamiento de las inversiones a realizar:**

Destino	Inversiones			Financiamiento de las inversiones a realizar			
	Totales	Realizadas	A realizar	Crédito CFI	Aporte propio	Otros bancos	Proveedores
<i>Preinversión</i>							
<i>Activo fijo</i>							
Terreno							
Obras Civiles		\$303.000	\$291.600	\$291.600			
Equipamiento			\$69660	\$48.400	\$21.260		
Instalaciones							
Infraestructura							
Rodados							
Rubros asimilables:		\$58.726	\$6.290		\$6.290		
IVA s/inver. a realizar			\$76.918		\$76.918		
<i>Activo de Trabajo</i>			\$8.292		\$8.292		
Totales		\$361.726	\$452.760	\$340.000	\$112.760		

e) **Garantías ofrecidas:**

El solicitante propone como garantía:
inmueble ubicado en

- Ciudad de Merlo, Buenos Aires, designado como lote DOS h, de la manzana 347, cuya nomenclatura catastral es, circunscripción 1, sección G, mza 347, parcela 2 h, tasada en la suma \$ 463.500 al C° 3,09.

f) Mano de obra:

- Existente: (cantidad):
- A incorporar con el proyecto financiado: El proyecto se realiza para finalizar una parte de la obra total, con la cual se incorporará gradualmente, el siguiente personal:

Recepción, 1 persona

Administrativo, 1 persona (temporario)

Limpieza, 3 personas (dos personas permanentes y uno temporario)

Cafetería, 1 persona (temporario)

Mantenimiento, 1 persona (temporario)

Es importante mencionar que se consideran bajos los sueldos del personal en contacto con el turista, para alcanzar los objetivos de calidad propuestos en la prestación del servicio.

g) Agente financiero:

- Banco Provincia del Neuquén S.A.: Sucursal: **Aluminé**

h) Evaluación del negocio

Situación actual de la empresa y su gestión

Hotel Costa Andina es un emprendimiento familiar que va a desarrollarse en Villa Pehuenia. Actualmente una de las hijas del matrimonio Claverie reside en la Villa, junto a su esposo llevando adelante una Empresa de Viajes y Turismo. Los solicitantes tienen una Empresa Constructora con domicilio legal en el mismo predio en donde se construirá el Hotel.

En cuanto al entorno competitivo, Hotel Costa Andina considera que compite con cuatro establecimientos, siendo su principal fortaleza su ubicación privilegiada y contar con un canal de comercialización ya en funcionamiento como es la EVT Batea Mahuida, propiedad de la hija y yerno de los solicitantes.

Es importante mencionar que los propietarios han decidido mudarse a la localidad, cambiar de residencia.

Análisis de la gestión comercial

En cuanto a la estrategia comercial, la principal alianza es con Batea Mahuida EVT. Además se planifica hacer alianzas con otros pretendores de la Villa para afianzar a la localidad como Destino Turístico de Montaña.

Situación Patrimonial y Financiera

En función del informe del BPN S.A., con fecha 24 de agosto de 2006, la situación patrimonial y financiera es la siguiente:

El **Patrimonio** se compone de un inmueble ubicado en la Prov. De Bs As. Y un rodado. No denuncia pasivos. El patrimonio estimado es de \$ 472.400.

En cuanto a la **situación económica**, los ingresos provienen de la actividad en relación de dependencia de la Sra Perret. Asciede a \$14.100. La actividad se inicia con le proyecto.

En cuanto a la **Situación Fiscal**, sin novedades en la Declaración Jurada ante la AFIP. Una vez iniciado el proyecto, deberá realizr las registraciones del Caso.

La **situación en el sistema informático** no tiene deudas.

Rubros	Monto (\$)	Indicadores
Activo Corriente Efectivo y cuentas bancarias, documentos y cuentas a cobrar, inventarios y otros activos corrientes. Renta Anual	\$14.100	<u>Coefficiente de liquidez</u> Activo Corriente ----- = Pasivo Corriente
Activo no Corriente Planta, equipos, cargos diferidos y otros activos no corrientes.	\$463.500	<u>Coefficiente de Inmovilización</u> Patrimonio Neto ----- = Activo no Corriente
Total Activo	\$477.600	
Pasivo Corriente Proveedores, cuentas a pagar, créditos de corto plazo y otros pasivos corrientes.		<u>Coefficiente de endeudamiento</u> Total Pasivo ----- = Patrimonio Neto
Pasivo no Corriente Deudas a largo plazo y otros pasivos no corrientes.		
Total Pasivo		
Patrimonio Neto Capital, reservas y resultados no distribuidos.	\$477.600	
Total Pasivo y Patrimonio Neto	\$477.600	

i) Gestión proyectada

El emprendimiento proyecta la terminación de una parte del edificio destinado a Hotel tres estrellas. Consiste en:

Terminación de 7 habitaciones triples en la Planta Baja, Recepción, Sala de Estar, Desayunador/Bar y Sanitarios en PB, mas apoyo de Servicios en el Subsuelo.

Detalle de la aplicación de la asistencia financiera:

Detalle	Monto (\$)	Porcentaje
MONTO SOLICITADO AL CFI	\$340.000	57%
APORTE PROPIO	\$114.487	43%
INVERSIÓN TOTAL	\$592.975	100%
FACTURAS PRESENTADAS	PROFORMAS \$348.774.20	
IVA	73.242,5	

En cuanto a los costos y activo de trabajo se condice con los incrementos proyectados de las ventas, como puede corroborarse en el EVATUR correspondiente.

Es importante mencionar que el solicitante ha incluido en la Guía de Formulación del Proyecto Turístico, cuadros de detalle de la inversión realizada y a realizar (Página 30, 31 y 33) cuyos valores no concuerdan entre si. Ante la insistencia del mismo a su inclusión, están impresos en cuerpo de la Guía.

j) Análisis del proyecto

El proyecto se fundamenta en el interés de invertir en Villa Pehuenia por parte de los solicitantes, diversificar sus inversiones y además cambiar su estilo de vida, concentrando sus esfuerzos en este emprendimiento. Sumado a esto, toda su familia tiene intenciones de residir en la localidad.

Resultados de la evaluación económica financiera del proyecto (PROMEVA).

TIR: 29,44%

VAN: \$ 2.440.659

TOR: 40,97%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Con relación a los precios de venta:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los **precios de venta**, ya que con una disminución de hasta el **20%** la TIR disminuye a **20,72%**.

Con relación a los costos totales:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los **costos totales**, ya que con un aumento de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **26,05%**.

Con relación al volumen de ventas:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación del **volumen de ventas**, ya que con una disminución de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **22,65%**.

k) Conclusiones y opinión sobre la viabilidad de la solicitud

Quien suscribe, propone la amortización del crédito de la siguiente forma:

Plazo total: ochenta y cuatro (84) meses

Plazo de gracia: veinticuatro (24) meses

Plazo de amortización: sesenta (60) meses

Frecuencia de pago: Cuotas anuales

Dicha sugerencia se basa en que es un emprendimiento nuevo, requiere terminar con las obras y obtener recursos en las temporadas siguientes (sobre todo en las temporadas altas) de un destino turístico que tiene una marcada estacionalidad.

Conclusión

En función de las actuaciones realizadas en el proceso de gestión de financiamiento y en base al análisis de los puntos anteriores, se recomienda la financiación del proyecto de referencia, presentado por el Señor Julián Héctor Claverie y la Sra. Silvia Mabel Perret, **por un monto de pesos trescientos cuarenta mil (\$340.000)**

Neuquén /10/2006

f) Mano de obra:

- Existente: (cantidad):
- A incorporar con el proyecto financiado: El proyecto se realiza para finalizar una parte de la obra total, con la cual se incorporará gradualmente, el siguiente personal:

Recepción, 1 persona

Administrativo, 1 persona (temporario)

Limpieza, 3 personas (dos personas permanentes y uno temporario)

Cafetería, 1 persona (temporario)

Mantenimiento, 1 persona (temporario)

Es importante mencionar que se consideran bajos los sueldos del personal en contacto con el turista, para alcanzar los objetivos de calidad propuestos en la prestación del servicio.

g) Agente financiero:

- Banco Provincia del Neuquén S.A.: Sucursal: **Aluminé**

h) Evaluación del negocio

Situación actual de la empresa y su gestión

Hotel Costa Andina es un emprendimiento familiar que va a desarrollarse en Villa Pehuenia. Actualmente una de las hijas del matrimonio Claverie reside en la Villa, junto a su esposo llevando adelante una Empresa de Viajes y Turismo. Los solicitantes tienen una Empresa Constructora con domicilio legal en el mismo predio en donde se construirá el Hotel.

En cuanto al entorno competitivo, Hotel Costa Andina considera que compite con cuatro establecimientos, siendo su principal fortaleza su ubicación privilegiada y contar con un canal de comercialización ya en funcionamiento como es la EVT Batea Mahuida, propiedad de la hija y yerno de los solicitantes.

Es importante mencionar que los propietarios han decidido mudarse a la localidad, cambiar de residencia.

Análisis de la gestión comercial

En cuanto a la estrategia comercial, la principal alianza es con Batea Mahuida EVT. Además se planifica hacer alianzas con otros pretendores de la Villa para afianzar a la localidad como Destino Turístico de Montaña.

Situación Patrimonial y Financiera

En función del informe del BPN S.A., con fecha 24 de agosto de 2006, la situación patrimonial y financiera es la siguiente:

El **Patrimonio** se compone de un inmueble ubicado en la Prov. De Bs As. Y un rodado. No denuncia pasivos. El patrimonio estimado es de \$ 472.400.

En cuanto a la **situación económica**, los ingresos provienen de la actividad en relación de dependencia de la Sra Perret. Asciede a \$14.100. La actividad se inicia con le proyecto.

En cuanto a la **Situación Fiscal**, sin novedades en la Declaración Jurada ante la AFIP. Una vez iniciado el proyecto, deberá realizr las registraciones del Caso.

La **situación en el sistema informático** no tiene deudas.

Rubros	Monto. (\$)	Indicadores
Activo Corriente Efectivo y cuentas bancarias, documentos y cuentas a cobrar, inventarios y otros activos corrientes. Renta Anual	\$14.100	<u>Coefficiente de liquidez</u> Activo Corriente ----- = Pasivo Corriente
Activo no Corriente Planta, equipos, cargos diferidos y otros activos no corrientes.	\$463.500	<u>Coefficiente de Inmovilización</u> Patrimonio Neto ----- = Activo no Corriente
Total Activo	\$477.600	
Pasivo Corriente Proveedores, cuentas a pagar, créditos de corto plazo y otros pasivos corrientes.		<u>Coefficiente de endeudamiento</u> Total Pasivo ----- = Patrimonio Neto
Pasivo no Corriente Deudas a largo plazo y otros pasivos no corrientes.		
Total Pasivo		
Patrimonio Neto Capital, reservas y resultados no distribuidos.	\$477.600	
Total Pasivo y Patrimonio Neto	\$477.600	

i) Gestión proyectada

El emprendimiento proyecta la terminación de una parte del edificio destinado a Hotel tres estrellas. Consiste en:

Terminación de 7 habitaciones triples en la Planta Baja, Recepción, Sala de Estar, Desayunador/Bar y Sanitarios en PB, mas apoyo de Servicios en el Subsuelo.

Detalle de la aplicación de la asistencia financiera:

Detalle	Monto (\$)	Porcentaje
MONTO SOLICITADO AL CFI	\$340.000	57%
APORTE PROPIO	\$114.487	43%
INVERSION TOTAL	\$592.975	100%
FACTURAS PROFORMAS PRESENTADAS	\$348.774.20	
IVA	73.242,5	

En cuanto a los costos y activo de trabajo se condice con los incrementos proyectados de las ventas, como puede corroborarse en el EVATUR correspondiente.

Es importante mencionar que el solicitante ha incluido en la Guía de Formulación del Proyecto Turístico, cuadros de detalle de la inversión realizada y a realizar (Página 30, 31 y 33) cuyos valores no concuerdan entre si. Ante la insistencia del mismo a su inclusión, están impresos en cuerpo de la Guía.

j) Análisis del proyecto

El proyecto se fundamenta en el interés de invertir en Villa Pehuena por parte de los solicitantes, diversificar sus inversiones y además cambiar su estilo de vida, concentrando sus esfuerzos en este emprendimiento. Sumado a esto, toda su familia tiene intenciones de residir en la localidad.

Resultados de la evaluación económica financiera del proyecto (PROMEVA).

TIR: 29,44%

VAN: \$ 2.440.659

TOR: 40,97%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Con relación a los precios de venta:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los precios de venta, ya que con una disminución de hasta el 20% la TIR disminuye a 20,72%.

Con relación a los costos totales:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación de los **costos totales**, ya que con un aumento de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **26,05%**.

Con relación al volumen de ventas:

Este proyecto conserva valores positivos frente a la variación del **volumen de ventas**, ya que con una disminución de hasta el **20%**, la TIR disminuye a **22,65%**.

k) Conclusiones y opinión sobre la viabilidad de la solicitud

Quien suscribe, propone la amortización del crédito de la siguiente forma:

Plazo total: ochenta y cuatro (84) meses

Plazo de gracia: veinticuatro (24) meses

Plazo de amortización: sesenta (60) meses

Frecuencia de pago: Cuotas anuales

Dicha sugerencia se basa en que es un emprendimiento nuevo, requiere terminar con las obras y obtener recursos en las temporadas siguientes (sobre todo en las temporadas altas) de un destino turístico que tiene una marcada estacionalidad.

Conclusión

En función de las actuaciones realizadas en el proceso de gestión de financiamiento y en base al análisis de los puntos anteriores, se recomienda la financiación del proyecto de referencia, presentado por el Señor Julián Héctor Claverie y la Sra. Silvia Mabel Perret, por un monto de pesos trescientos cuarenta mil (**\$340.000**)

Neuquén /10/2006