

**Análisis Financiero**  
**Reconstrucción Campo Deportivo de Césped Sintético Zona Noria Alta**

**1. Plan de Inversiones.**

El análisis financiero consiste en una serie de técnicas y procedimientos (como estudios de ratios financieros, indicadores y otros) que permiten analizar la información contable de la empresa para obtener una visión objetiva acerca de su situación actual y cómo se espera que esta evolucione en el futuro.

El plan de inversión será el siguiente:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Reconstrucción Campo Deportivo de Césped Sintético Zona Noria Alta</b> | <b>Bs. 2.181.141,29</b> |
|---|-------------------------|

| Detalle                                       | Inversion Total  | MESES |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
|---|------------------|-------|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------------|---------|-----------|-----------|
|   |                  | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE |
| Activos Fijos                                 | -                |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| Muebles y Enseres                             | -                |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| Activos Diferidos                             | 2.000            |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| Capital de Trabajo                            | 7.162            |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| <b>INVERSION TOTAL DE LOS SERVICIOS (Bs.)</b> | <b>9.162</b>     |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| Construccion                                  | 2.171.980        |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |
| <b>TOTAL INVERSION DEL PROYECTO</b>           | <b>2.181.141</b> |       |         |       |       |      |       |       |        |            |         |           |           |

**2. Estructura de costos.**

|  |              |
|--|--------------|
| Gastos de Registro Sanitario y Licencias | 2.000        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>2.000</b> |

| Servicios Básicos expresados en Bs. |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Detalle                             | Costo mensual | Costo Anual   |
| Agua                                | 800           | 9.600         |
| Luz Eléctrica                       | 3.000         | 36.000        |
| <b>TOTAL</b>                        |               | <b>45.600</b> |

| Publicidad y Marketing expresados en Bs. |                   |
|--|-------------------|
| Detalle                                  | Total anual (Bs.) |
| Banners Informativos                     | 500,00            |
| Otros gastos de publicidad               | 200,00            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>700,00</b>     |

| Material para Funcionamiento<br>expresados en Bs. |         |          |                 |                     |                   |     |
|---|---------|----------|-----------------|---------------------|-------------------|-----|
| Detalle   | Unidad  | Cantidad | Precio Unitario | Costo Total Mensual | Costo Total Anual | Año |
| Papel Higiénico                                   | PAQUETE | 1        | 22              | 22                  | 264               | 13  |
| Ambientador                                       | PZA     | 2        | 12              | 24                  | 288               | 13  |
| Jabón Liquido                                     | PAQUETE | 1        | 30              | 30                  | 360               | 13  |
| Detergente en Polvo                               | PZA     | 1        | 10              | 10                  | 120               | 13  |
| Alcohol en Gel 500 ml                             | PZA     | 2        | 15              | 30                  | 360               | 13  |
| Escoba y Recogedor de basura                      | PZA     | 1        | 25              | 25                  | 300               | 13  |
| <b>TOTAL</b>                                      |         |          |                 | <b>141</b>          | <b>1.692</b>      |     |

| Personal de Atención<br>expresados en Bs. |        |                |                  |                   |
|---|--------|----------------|------------------|-------------------|
| Detalle                                   | Número | Sueldo Mensual | BB.S.S. (37,53%) | Costo Total Anual |
| Administrador                             | 1,00   | 2.160,00       | 810,65           | 35.647,78         |
| <b>TOTAL</b>                              |        |                |                  | <b>35.647,78</b>  |

| Servicios     | Costo Total Anual |
|---------------|-------------------|
| Mantenimiento | 3.000             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3.000</b>      |

Resumen totales de Costos:

| Detalle                     | Costos Anual  | Periodo (meses) | Total Mensual |
|-----------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Material funcionamiento     | 1,692         | 12              | 141           |
| Sueldo personal de atención | 35,648        | 12              | 2,971         |
| Gastos administrativos      | 45,600        | 12              | 3,800         |
| Mantenimiento               | 3,000         | 12              | 250           |
| <b>Totales</b>              | <b>85,940</b> |                 | <b>7,162</b>  |

Esta estructura incluye todos los costos en los que se incurrirá para funcionar: salarios, materias primas, servicios, pago de impuestos, entre otros.

3. Estructura de Ingresos.

| SERVICIO        | DETALLE                     | DIARIO | SEMANAL | MENSUAL | ANUAL |
|-----------------|-----------------------------|--------|---------|---------|-------|
| Alquiler Cancha | Alquiler Cancha Turno Día   | 10     | 70      | 280     | 3360  |
|                 | Alquiler Cancha Turno Noche | 5      | 35      | 140     | 1680  |
| TOTAL           |                             |        | 98      | 392     | 4704  |

| Productos                   | Precio Unitario |
|-----------------------------|-----------------|
| Tipo de Eventos             |                 |
| Alquiler Cancha Turno Día   | 100             |
| Alquiler Cancha Turno Noche | 150             |

Los ingresos totales con flete entre de lunes a domingo serian:

| INGRESOS DEL PROYECTO       |              |                |              |                |              |                |              |
|-----------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Productos                   | Horas Anual  | Año 1          |              | Año 2          |              | Año 3          |              |
|                             |              | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     |
| CAPACIDAD UTILIZADA (%)     |              | 60%            |              | 70%            |              | 80%            |              |
| <b>CANCHA</b>               | <u>5.040</u> | <u>588.000</u> | <u>5.045</u> | <u>588.588</u> | <u>5.050</u> | <u>589.177</u> | <u>5.040</u> |
| Alquiler Cancha Turno Dia   | 3.360        | 336.000        | 3.363        | 336.336        | 3.367        | 336.672        | 3.360        |
| Alquiler Cancha Turno Noche | 1.680        | 252.000        | 1.682        | 252.252        | 1.683        | 252.504        | 1.680        |
| INGRESOS ANUALES            |              | 588.000        |              | 588.588        |              | 589.177        |              |

| Año 4        |                | Año 5        |                | Año 6        |                | Año 7        |                | Año 8        |                |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       | Cantidad     | Ingresos       |
| 90%          |                | 100%         |                | 100%         |                | 100%         |                | 100%         |                |
| <u>5.055</u> | <u>589.766</u> | <u>5.060</u> | <u>590.356</u> | <u>5.060</u> | <u>590.356</u> | <u>5.060</u> | <u>590.356</u> | <u>5.060</u> | <u>590.356</u> |
| 3.370        | 337.009        | 3.373        | 337.346        | 3.373        | 337.346        | 3.373        | 337.346        | 3.373        | 337.346        |
| 1.685        | 252.757        | 1.687        | 253.010        | 1.687        | 253.010        | 1.687        | 253.010        | 1.687        | 253.010        |
|              | 589.766        |              | 590.356        |              | 590.356        |              | 590.356        |              | 590.356        |

| Año 9    |          | Año 10   |          |
|----------|----------|----------|----------|
| Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos |
| 100%     |          | 100%     |          |
| 5.060    | 590.356  | 5.060    | 590.356  |
| 3.373    | 337.346  | 3.373    | 337.346  |
| 1.687    | 253.010  | 1.687    | 253.010  |
|          | 590.356  |          | 590.356  |

| Año 9    |          | Año 10   |          | Año 11   |          | Año 12   |          | Año 13   |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos |
| 100%     |          | 100%     |          | 100%     |          | 100%     |          | 100%     |          |
| 5.060    | 590.356  | 5.060    | 590.356  | 5.060    | 590.356  | 5.060    | 590.356  | 5.060    | 590.356  |
| 3.373    | 337.346  | 3.373    | 337.346  | 3.373    | 337.346  | 3.373    | 337.346  | 3.373    | 337.346  |
| 1.687    | 253.010  | 1.687    | 253.010  | 1.687    | 253.010  | 1.687    | 253.010  | 1.687    | 253.010  |
|          | 590.356  |          | 590.356  |          | 590.356  |          | 590.356  |          | 590.356  |

El flujo de ingresos que se aplicó sería a 10 años, es la manera en que un negocio o empresa diseñaría su estrategia para monetizar su propuesta de valor y así sobrevivir en el mercado y ser rentable.

#### 4. Determinación del Punto de Equilibrio.

| AÑOS            | CAPACIDAD UTILIZADA (%) | COSTO FIJO | COSTO VARIABLE | COSTO TOTAL | INGRESO NETO | PUNTO DE EQUILIBRIO ANUAL (%) |
|-----------------|-------------------------|------------|----------------|-------------|--------------|-------------------------------|
| 1               | 60                      | 143,792    | 1,692          | 145,484     | 588,000      | 15                            |
| 2               | 70                      | 143,936    | 1,694          | 145,630     | 588,588      | 17                            |
| 3               | 80                      | 144,080    | 1,695          | 145,775     | 589,177      | 20                            |
| 4               | 90                      | 144,224    | 1,697          | 145,921     | 589,766      | 22                            |
| 5               | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| 6               | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| 7               | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| 8               | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| 9               | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| 10              | 100                     | 144,368    | 1,699          | 146,067     | 590,356      | 25                            |
| <b>PROMEDIO</b> |                         |            |                |             |              | <b>22.07</b>                  |

El punto de equilibrio, punto muerto o umbral de rentabilidad, es aquel nivel de ventas mínimo que iguala los costes totales a los ingresos totales, en este caso se tiene un promedio de 22,07% en 10 años.

## 5. Depreciación de Activos Fijos y Amortización de Activos Fijos Diferidos.

| DETALLE           | INVERSION INICIAL | Vida Util (Años) | Tasa (%) | Costo Anual      |
|-------------------|-------------------|------------------|----------|------------------|
| Muebles y Enseres | -                 | 10.00            | 10.00    | -                |
| Activos Diferidos | 2,000.00          | 5.00             | 20.00    | 400.00           |
| Césped Sintético  | 530,004.08        | 10.00            | 10.00    | 53,000.41        |
| Reflectores       | 122,881.80        | 20.00            | 5.00     | 6,144.09         |
| <b>TOTAL</b>      |                   |                  |          | <b>59,544.50</b> |

Cuando hablamos de amortización o depreciación de un activo nos referimos a los activos fijos y diferidos. En otras palabras: ciertos recursos de una empresa, como el inmobiliario y otros van perdiendo valor (se deprecian) y esto ha de considerarse como un gasto, en este caso de Bs. 59.544,50.

## 6. Balance General.

| BALANCE GENERAL<br>(Expresado en bolivianos) |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DETALLE                                      | AÑO 0            | AÑO 1            | AÑO 2            | AÑO 3            | AÑO 4            | AÑO 5            | AÑO 6 A 10 AÑOS  |
| <b>ACTIVO</b>                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Caja o Bancos                                | 0                | 354,974          | 355,329          | 355,684          | 356,040          | 356,396          | 267,297          |
| Inventario Inicial de Mercaderia             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                | 0                | 354,974          | 355,329          | 355,684          | 356,040          | 356,396          | 267,297          |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Muebles y Enseres                            | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Depresiacion                                 | 0                | 59,544           | 59,604           | 59,664           | 59,723           | 59,783           | 59,783           |
| Activos Diferidos                            | 2,000            | 2,000            | 2,000            | 2,000            | 2,000            | 2,000            | 2,000            |
| Capital de Trabajo                           | 7,162            | 7,162            | 7,162            | 7,162            | 7,162            | 7,162            | 7,162            |
| Construccion                                 | 2,171,980        | 2,171,980        | 2,171,980        | 2,171,980        | 2,171,980        | 2,171,980        | 2,171,980        |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>             | 2,181,141        | 2,121,597        | 2,121,537        | 2,121,478        | 2,121,418        | 2,121,358        | 2,121,358        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                          | <b>2,181,141</b> | <b>2,476,570</b> | <b>2,476,866</b> | <b>2,477,162</b> | <b>2,477,458</b> | <b>2,477,754</b> | <b>2,388,655</b> |
| <b>PASIVOS</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Proveedores                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Aporte Propio                                | 2,181,141        | 2,181,141        | 2,181,141        | 2,181,141        | 2,181,141        | 2,181,141        | 2,181,141        |
| Amortizacion                                 | 0                | 218,114          | 218,114          | 218,114          | 218,114          | 218,114          | 218,114          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                          | <b>2,181,141</b> | <b>1,963,027</b> | <b>1,963,027</b> | <b>1,963,027</b> | <b>1,963,027</b> | <b>1,963,027</b> | <b>1,963,027</b> |
| <b>CAPITAL</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Capital Social                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Resultado del ejercicio                      | 0                | 354,974          | 355,329          | 355,684          | 356,040          | 356,396          | 267,297          |
| Depreciacion acumulada                       | 0                | 59,544           | 119,089          | 178,633          | 238,178          | 297,722          | 357,267          |
| <b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>                  | <b>0</b>         | <b>414,518</b>   | <b>474,418</b>   | <b>534,317</b>   | <b>594,218</b>   | <b>654,118</b>   | <b>624,564</b>   |
| <b>PASIVO + PATRIMONIO</b>                   | <b>2,181,141</b> | <b>2,377,545</b> | <b>2,437,445</b> | <b>2,497,345</b> | <b>2,557,245</b> | <b>2,617,145</b> | <b>2,587,591</b> |

## 7. Estado de Pérdidas y Ganancias.

| DETALLE                | AÑO 1             | AÑO 2             | AÑO 3             | AÑO 4             | AÑO 5             | AÑO 6 A 10 AÑOS   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Brutos (a)    | 588,000.00        | 588,588.00        | 589,176.59        | 589,765.76        | 590,355.53        | 590,355.53        |
| Iva (13%)              | - 69,902.04       | - 69,971.94       | - 70,041.91       | - 70,111.96       | - 70,182.07       | - 70,182.07       |
| Ingresos Netos         | 518,097.96        | 518,616.06        | 519,134.67        | 519,653.81        | 520,173.46        | 520,173.46        |
| Costos Totales Anuales | - 145,484.27      | - 145,629.76      | - 145,775.39      | - 145,921.16      | - 146,067.08      | - 146,067.08      |
| IT pagado (3%)         | - 17,640.00       | - 17,657.64       | - 17,675.30       | - 17,692.97       | - 17,710.67       | - 17,710.67       |
| Utilidad Imponible (b) | 354,973.69        | 355,328.66        | 355,683.99        | 356,039.67        | 356,395.71        | 356,395.71        |
| IUE (25% de b)         | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | - 89,098.93       |
| <b>Utilidades Neta</b> | <b>354,973.69</b> | <b>355,328.66</b> | <b>355,683.99</b> | <b>356,039.67</b> | <b>356,395.71</b> | <b>267,296.78</b> |

El estado de pérdidas y ganancias de una empresa detalla los ingresos, los gastos de capital y los gastos operativos en los que se incurre durante un período determinado. Se realizó el análisis de forma anual a 10 años y en este caso se tiene ganancias.

## 8. Flujo de Caja.

| DETALLE                   | AÑO 0          | AÑO 1          | AÑO 2          | AÑO 3          | AÑO 4        | AÑO 5        | AÑO 6        | AÑO 7        | AÑO 8        | AÑO 9        | AÑO 10       |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| INGRESOS                  |                | 209,489.41     | 209,698.90     | 209,908.60     | 210,118.51   | 210,328.63   | 117,229.70   | 121,229.70   | 121,229.70   | 121,229.70   | 121,229.70   |
| EGRESOS                   |                | - 145,484.27   | - 145,629.76   | - 145,775.39   | - 145,921.16 | - 146,067.08 | - 148,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 |
| COSTO FIJO                |                | - 145,484.27   | - 145,629.76   | - 145,775.39   | - 145,921.16 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 | - 146,067.08 |
| COSTO VARIABLE            |                | -              | -              | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| INVERSION FIJA            | 2,171,979.64   | -              | -              | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| INVERSION DIFERIDA        | 2,000.00       | -              | -              | -              | -            | -            | 2,000.00     | -            | -            | -            | -            |
| INVERSION CAPITAL         | 7,161.65       | -              | -              | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| SALDO BRUTO               | -              | 354,973.69     | 355,328.66     | 355,683.99     | 356,039.67   | 356,395.71   | 265,296.78   | 267,296.78   | 267,296.78   | 267,296.78   | 267,296.78   |
| FLUJO DE CAJA EN EFECTIVO | - 2,181,141.29 | - 1,826,167.60 | - 1,470,838.94 | - 1,115,154.95 | - 759,115.28 | - 402,719.57 | - 137,422.79 | 129,874.00   | 397,170.78   | 664,467.57   | 931,764.35   |

El flujo de caja hace referencia a las salidas y entradas netas de dinero que tiene una empresa o proyecto en un período determinado, en este caso se tomaron en cuenta 10 años y se tiene un saldo acumulado de Bs. 931.764,35.

### Evaluación Económica:

#### VALOR ACTUAL NETO (VAN)

$$VAN = \text{Valor Actualizado de los beneficios} - \text{Valor Actualizado de los costos}$$

Por lo tanto:

$$VAN = 656,651.07$$

El valor actual neto (VAN) es una métrica financiera que se utiliza para evaluar las oportunidades de inversión. El VAN permite a los inversores y a las empresas determinar el valor futuro de una inversión en este caso se puede observar que el VAN es mayor a 0 por lo que se acepta el proyecto.

#### BENEFICIO/COSTO (B/C)

$$(B/C) = \frac{\text{Valor actualizado de los Beneficios}}{\text{Valor actualizado de los Costos}}$$

$$\text{Por lo tanto: } B/C = \frac{3,114,906}{2,183,141} = 1.43 \text{ veces}$$

La relación beneficio-costos es un indicador que señala la utilidad que se obtendrá con el costo que representa la inversión; es decir, que por cada peso invertido se ganara 1,66.

#### TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

$$TIR = VAN = -I_0 + \sum_{n=1}^N \frac{C_n}{(1+r)^n} = 0$$

$$TIR = 11\%$$

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el porcentaje de ingresos que se obtiene periódicamente debido a una inversión. Una TIR del 11% significaría que al cabo de un año los fondos obtenidos se reinvertirían a un 11% y así con los fondos del segundo año y sucesivos.

#### PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (PRI)

**PRI=** Inversión Inicial / Resultado promedio del flujo de caja

**PRI=** 
$$\frac{2,181,141}{362,304.04}$$

**PRI= 6.02 años**

El período de recuperación de la inversión (PRI) es un indicador que mide en cuánto tiempo se recuperará el total de la inversión a valor presente. Puede revelarnos con precisión, en años, meses y días, en cuanto tiempo se recuperara la inversión inicial. En este caso 6,02 años.