

## Análisis Financiero

### Construcción Campo Deportivo de Césped Sintético Zona Khatalla Baja

#### 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>Construcción Campo Deportivo de Césped Sintético Zona Khatalla Baja</b>	<b>2.199.486,66</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	2.190.325												
<b>TOTAL INVERSION DEL PROYECTO</b>	<b>2.199.487</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	3000	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 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 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 Dia	10	70	280	3360
	Alquiler Cancha Turno Noche	5	35	140	1680
TOTAL		15	105	420	5040

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%	
CANCHA	5.040	588.000	5.045	588.588	5.050	589.177	5.040
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%	
5.055	589.766	5.060	590.356	5.060	590.356	5.060	590.356	5.060	590.356
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
	<b>590.356</b>		<b>590.356</b>

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	143,246	1,692	144,938	588,000	15
2	70	143,390	1,694	145,083	588,588	17
3	80	143,533	1,695	145,228	589,177	20
4	90	143,676	1,697	145,374	589,766	22
5	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
6	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
7	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
8	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
9	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
10	100	143,820	1,699	145,519	590,356	24
PROMEDIO						<b>21.99</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 21,99% 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	524,544.44	10.00	10.00	52,454.44
Reflectores	122,881.80	20.00	5.00	6,144.09
<b>TOTAL</b>				<b>58,998.53</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. 58.998,53.

## 6. Balance General.

BALANCE GENERAL (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	355,520	355,875	356,231	356,587	356,944	267,708
Inventario Inicial de Mercadería	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	0	355,520	355,875	356,231	356,587	356,944	267,708
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Muebles y Enseres	-	-	-	-	-	-	-
Depresiacion	0	58,999	59,058	59,117	59,176	59,235	59,235
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	2,190,325	2,190,325	2,190,325	2,190,325	2,190,325	2,190,325	2,190,325
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	2,199,487	2,140,488	2,140,429	2,140,370	2,140,311	2,140,252	2,140,252
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,199,487</b>	<b>2,496,008</b>	<b>2,496,304</b>	<b>2,496,601</b>	<b>2,496,898</b>	<b>2,497,196</b>	<b>2,407,960</b>
<b>PASIVOS</b>							
Proveedores	0	0	0	0	0	0	0
Credito Bancario	2,199,487	2,199,487	2,199,487	2,199,487	2,199,487	2,199,487	2,199,487
Amortizacion	0	219,949	219,949	219,949	219,949	219,949	219,949
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,199,487</b>	<b>1,979,538</b>	<b>1,979,538</b>	<b>1,979,538</b>	<b>1,979,538</b>	<b>1,979,538</b>	<b>1,979,538</b>
<b>CAPITAL</b>							
Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	355,520	355,875	356,231	356,587	356,944	267,708
Depreciacion acumulada	0	58,999	117,997	176,996	235,994	294,993	353,991
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>0</b>	<b>414,518</b>	<b>473,872</b>	<b>533,227</b>	<b>592,581</b>	<b>651,937</b>	<b>621,699</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>2,199,487</b>	<b>2,394,056</b>	<b>2,453,410</b>	<b>2,512,765</b>	<b>2,572,119</b>	<b>2,631,475</b>	<b>2,601,237</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	- 144,938.31	- 145,083.25	- 145,228.33	- 145,373.56	- 145,518.93	- 145,518.93
IT pagado (3%)	- 17,640.00	- 17,657.64	- 17,675.30	- 17,692.97	- 17,710.67	- 17,710.67
Utilidad Imponible (b)	355,519.65	355,875.17	356,231.04	356,587.28	356,943.86	356,943.86
IUE (25% de b)	-	-	-	-	-	89,235.97
<b>Utilidades Neta</b>	<b>355,519.65</b>	<b>355,875.17</b>	<b>356,231.04</b>	<b>356,587.28</b>	<b>356,943.86</b>	<b>267,707.90</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 13 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
INGRESOS	2,199,486.66	500,457.96	500,958.42	501,459.38	501,960.84	502,462.80
EGRESOS	2,199,486.66	- 144,938.31	- 145,083.25	- 145,228.33	- 145,373.56	- 145,518.93
COSTO FIJO	-	- 144,938.31	- 145,083.25	- 145,228.33	- 145,373.56	- 145,518.93
COSTO VARIABLE	-	-	-	-	-	-
INVERSION FIJA	2,190,325.01	-	-	-	-	-
INVERSION DIFERIDA	2,000.00	-	-	-	-	-
INVERSION CAPITAL	7,161.65	-	-	-	-	-
SALDO BRUTO	-	355,519.65	355,875.17	356,231.04	356,587.28	356,943.86
FLUJO DE CAJA EN EFECTIVO	- 2,199,486.66	- 1,843,967.01	- 1,488,091.84	- 1,131,860.79	- 775,273.52	- 418,329.65

AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
415,226.83	415,226.83	415,226.83	415,226.83	415,226.83
- 147,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93
- 145,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93	- 145,518.93
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
- 2,000.00	-	-	-	-
-	-	-	-	-
265,707.90	267,707.90	267,707.90	267,707.90	267,707.90
- 152,621.76	115,086.14	382,794.04	650,501.93	918,209.83

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. 918.209,83.

### Evaluación Económica:

#### VALOR ACTUAL NETO (VAN)

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

Por lo tanto:

$$\text{VAN} = 637,733.46$$

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)

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

Por lo tanto:

$$B/C = \frac{3,119,696}{2,199,487} = 1.42 \text{ veces}$$

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 ganará 1,42.

#### TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

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

TIR=

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=  $\frac{\text{Inversión Inicial}}{\text{Resultado promedio del flujo de caja}}$

PRI=  $\frac{2,199,487}{362,221.82}$

PRI= 6.07 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 cuánto tiempo se recuperará la inversión inicial. En este caso 6,07 años.