

## Análisis Financiero

### Ampliación de Campo de Césped Sintético Complejo Deportivo Zona Garcilazo

#### 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>Ampliación de Campo de Césped Sintético Complejo Deportivo Zona Garcilazo</b>	<b>Bs. 6.459.211,23</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	7,862												
INVERSION TOTAL DE LOS SERVICIOS (Bs.)	9,862												
Construccion	2,527,454												
TOTAL INVERSION DEL PROYECTO	2,537,316												

#### 2. Estructura de costos.

Gastos de Registro Sanitario y Licencias Bs.	2.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.000</b>

Servicios Básicos expresados en Bs.		
Detalle	Costo mensual	Costo Anual
Agua	1000	12.000
Luz Eléctrica	3500	42.000
<b>TOTAL</b>		<b>54.000</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	12
Ambientador	PZA	2	12	24	288	12
Jabón Líquido	PAQUETE	1	30	30	360	12
Detergente en Polvo	PZA	1	10	10	120	12
Alcohol en Gel 500 ml	PZA	2	15	30	360	12
Escoba y Recogedor de basura	PZA	1	25	25	300	12
<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	2.250,00	844,43	37.133,10
<b>TOTAL</b>				<b>37.133,10</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	1.188,00	12,00	99,00
Sueldo personal de atención	37.133,10	12,00	3.094,43
Gastos administrativos	48.000,00	12,00	4.000,00
Mantenimiento	3.000,00	12,00	250,00
<b>Totales</b>	<b>89.321,10</b>		<b>7.443,43</b>



<u>5,729</u>	<u>1,061,578</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>
3,707	556,065	3,711	556,621	3,711	556,621	3,711	556,621	3,711	556,621	3,711	556,621
2,022	505,514	2,024	506,019	2,024	506,019	2,024	506,019	2,024	506,019	2,024	506,019
	<b>1,061,578</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>

Año 10		Año 11		Año 12		Año 13	
Cantidad	Ingresos	Cantidad	Ingresos	Cantidad	Ingresos	Cantidad	Ingresos
100%		100%		100%		100%	
<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>	<u>5,735</u>	<u>1,062,640</u>
3,711	556,621	3,711	556,621	3,711	556,621	3,711	556,621
2,024	506,019	2,024	506,019	2,024	506,019	2,024	506,019
	<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>		<b>1,062,640</b>

El flujo de ingresos que se aplicó sería a 13 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	237,262	1,188	238,450	1,058,400	13
2	70	237,499	1,189	238,688	1,059,458	16
3	80	237,736	1,190	238,927	1,060,518	18
4	90	237,974	1,192	239,166	1,061,578	20
5	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
6	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
7	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
8	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
9	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
10	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
11	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
12	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
13	100	238,212	1,193	239,405	1,062,640	22
PROMEDIO						20.72

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 20.72% en 13 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	10	-
Activos Diferidos	2,000	5	20	400
Césped Sintetico	1,405,364	10	10	140,536
Reflectores	163,842	20	5	8,192
TOTAL				149,129

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. 149.129.

## 6. Balance General.

BALANCE GENERAL (Expresado en bolivianos)							
DETALLE	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6 A 13 AÑOS
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Caja o Bancos	0	657,391	658,048	658,706	659,365	660,024	660,024
Inventario Inicial de Mercaderia	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	0	657,391	658,048	658,706	659,365	660,024	660,024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Muebles y Enseres	-	-	-	-	-	-	-
Depresiacion	0	- 149,129	- 149,278	- 149,427	- 149,576	- 149,726	- 149,726
Activos Diferidos	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Capital de Trabajo	7,443	7,443	7,443	7,443	7,443	7,443	7,443
Construccion	6,449,768	6,449,768	6,449,768	6,449,768	6,449,768	6,449,768	6,449,768
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	6,459,211	6,310,083	6,309,934	6,309,784	6,309,635	6,309,485	6,309,485
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6,459,211</b>	<b>6,967,473</b>	<b>6,967,982</b>	<b>6,968,490</b>	<b>6,969,000</b>	<b>6,969,510</b>	<b>6,969,510</b>
<b>PASIVOS</b>							
Proveedores	0	0	0	0	0	0	0
Aporte Propio	6,459,211	6,459,211	6,459,211	6,459,211	6,459,211	6,459,211	6,459,211
Amortizacion	0	- 496,862	- 496,862	- 496,862	- 496,862	- 496,862	- 496,862
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6,459,211</b>	<b>5,962,349</b>	<b>5,962,349</b>	<b>5,962,349</b>	<b>5,962,349</b>	<b>5,962,349</b>	<b>5,962,349</b>
<b>CAPITAL</b>							
Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	657,391	658,048	658,706	659,365	660,024	660,024
Depreciacion acumulada	0	149,129	298,257	447,386	596,514	745,643	894,771
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>0</b>	<b>806,519</b>	<b>956,305</b>	<b>1,106,092</b>	<b>1,255,879</b>	<b>1,405,667</b>	<b>1,554,796</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>6,459,211</b>	<b>6,768,868</b>	<b>6,918,654</b>	<b>7,068,441</b>	<b>7,218,228</b>	<b>7,368,016</b>	<b>7,517,144</b>

## 7. Estado de Pérdidas y Ganancias.

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6 A 13 AÑOS
Ingresos Brutos (a)	1,058,400.00	1,059,458.40	1,060,517.86	1,061,578.38	1,062,639.95	1,062,639.95
Iva (13%)	- 130,807.56	- 130,938.37	- 131,069.31	- 131,200.38	- 131,331.58	- 131,331.58
Ingresos Netos	927,592.44	928,520.03	929,448.55	930,378.00	931,308.38	931,308.38
Costos Totales Anuales	- 238,449.65	- 238,688.10	- 238,926.79	- 239,165.72	- 239,404.88	- 239,404.88
IT pagado (3%)	- 31,752.00	- 31,783.75	- 31,815.54	- 31,847.35	- 31,879.20	- 31,879.20
Utilidad Imponible (b)	657,390.79	658,048.18	658,706.23	659,364.93	660,024.30	660,024.30
IUE (25% de b)	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidades Neta</b>	<b>657,390.79</b>	<b>658,048.18</b>	<b>658,706.23</b>	<b>659,364.93</b>	<b>660,024.30</b>	<b>660,024.30</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.

AÑOS	0	1	2	3	4	5	6
INGRESOS	<u>6,459,211.23</u>	<u>895,840.44</u>	<u>896,736.28</u>	<u>897,633.02</u>	<u>898,530.65</u>	<u>899,429.18</u>	<u>897,429.18</u>
EGRESOS	6,459,211.23	- 238,449.65	- 238,688.10	- 238,926.79	- 239,165.72	- 239,404.88	- 239,404.88
COSTO FIJO		- 238,449.65	- 238,688.10	- 238,926.79	- 239,165.72	- 239,404.88	- 241,404.88
COSTO VARIABLE		-	-	-	-	-	-
INVERSION FIJA	6,449,767.80	-	-	-	-	-	-
INVERSION DIFERIDA	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00
INVERSION CAPITAL	7,443.43	-	-	-	-	-	-
SALDO BRUTO	-	657,390.79	658,048.18	658,706.23	659,364.93	660,024.30	658,024.30
FLUJO DE CAJA EN EFECTIVO - 6,459,211.23 - 5,801,820.44 - 5,143,772.26 - 4,485,066.03 - 3,825,701.10 - 3,165,676.80 - 2,507,652.50							
7	8	9	10	11	12	13	
<u>899,429.18</u>	<u>899,429.18</u>	<u>899,429.18</u>	<u>899,429.18</u>	<u>899,429.18</u>	<u>897,429.18</u>	<u>899,429.18</u>	
- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	
- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 239,404.88	- 241,404.88	- 239,404.88	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	2,000.00	-	
-	-	-	-	-	-	-	
660,024.30	660,024.30	660,024.30	660,024.30	660,024.30	658,024.30	660,024.30	
- 1,847,628.20	- 1,187,603.91	- 527,579.61	132,444.69	792,468.99	1,450,493.29	2,110,517.59	

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 13 años y se tiene un saldo acumulado de Bs. 2.110.517,59.

### Evaluación Económica:

#### VALOR ACTUAL NETO (VAN)

**VAN=** Valor Actualizado de los beneficios - Valor Actualizado de los costos

Por lo tanto:

**VAN=** 1,139,898.46

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)

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

Por lo tanto:  $B/C\% = \frac{8,573,729}{6,463,211} = 1.33 \text{ veces}$

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 1,33.

### TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

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

$TIR = 8\%$

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el porcentaje de ingresos que se obtiene periódicamente debido a una inversión. Una TIR del 8% significaría que al cabo de un año los fondos obtenidos se reinvertirían a un 8% y así con los fondos del segundo año y sucesivos.

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

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

$PRI = \frac{6,459,211}{809,128.62}$

$PRI = 7.98 \text{ años}$

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 7.98 años.