

Plan de negocios para la construcción de canchas de fútbol en Villa Nueva

Año
2019

Autora
Bravi, Elisabeth Jesica

Directora de tesis
Licera, Gloria

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

CITA SUGERIDA

Bravi, E. J. (2019). *Plan de negocios para la construcción de canchas de fútbol en Villa Nueva*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



**UNIVERSIDAD NACIONAL
DE VILLA MARIA**

**INSTITUTO ACADÉMICO PEDAGÓGICO DE
CIENCIAS SOCIALES**

CARRERA DE CONTADOR PÚBLICO

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

**TEMA: “PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
CANCHAS DE FUTBOL EN VILLA NUEVA”**

AUTOR: BRAVI ELISABETH JESICA

TUTOR: GLORIA LICERA

FEBRERO 2019

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

RESUMEN

El trabajo de integración realizado es un proyecto de inversión para la realización de canchas de fútbol, es un proyecto familiar que tenemos pendiente desde hace tiempo para poder ocupar espacios ociosos en nuestra propiedad, y que en un futuro no muy lejano nos pueda resultar más rentable y con la visión de crecer, en familia, por tal motivo encaré como trabajo final este método, que dicho estudio y/o análisis no quede plasmado en papeles, sino que se pueda llevarse a cabo. Sería muy importante y gratificante a nivel personal poder realizarlo.

El trabajo comenzó con un estudio teórico básico de lo que es una inversión y criterios de valuación de proyectos de inversión, y una aplicación práctica del mismo que más adelante están planteado, siempre con el deseo de poder ser aplicado.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

INDICE

INTRODUCCION	4
OBJETIVOS	5
OBJETIVO GENERAL.....	5
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	5
MARCO TEORICO.....	6
Concepto de inversión	6
Distintos tipos de inversión.....	6
Tipos de proyectos de acuerdo al fin que persigan	7
Tipos de financiamiento.....	8
Apalancamiento Financiero y Política de la Estructura de Capital	11
Criterios para la valoración de un proyecto.....	13
Técnicas de Valoración de proyectos.....	15
Valor Presente Neto (VAN)	16
Tasa Interna de Retorno (TIR)	18
Comparación entre ambos métodos (VAN- TIR).....	20
Periodo de Recupero	21
Índice de Rentabilidad	23
Proyecto de inversión familiar	24
Importancia de la actividad física.....	25
El futbol y sus efectos	25
Motivos de la elección del plan de inversión.....	25
SITUACIÓN PRÁCTICA.....	27
CONCLUSIÓN	30
Bibliografía utilizada.....	31

INTRODUCCION

Un proyecto familiar, es o puede ser un modo fructífero de poder lograr los objetivos en equipo y generar beneficios, sobre espacios adquiridos que no son utilizados de la manera en que se debe, por tal motivo el enfoque de la investigación a realizarse es focalizada y pensada en una demanda actual, que son las canchas de futbol 5, donde la mayoría de los jóvenes y hombres de mediana edad la utilizan como pasa tiempo, para poder desenchufarse de la cotidianidad y principalmente realizar actividad física. Al contar con el espacio físico, lo esencial seria generar algún tipo de rentabilidad que genere una posible utilidad al grupo familiar y también generar puestos de trabajo para realizar los mantenimientos que requieren un tiempo considerado; lo principal dejar el espacio verde en condiciones óptimas (riego, corte de césped, marcar la cancha, atención a los aficionados).

Con el pasar del tiempo se podrá evaluar si los objetivos planteados han sido cumplidos con éxito.

Dentro de este proyecto de formulación se debe considerar en primer lugar las etapas que conforman un proyecto de inversión, ya que estas constituyen un orden cronológico de desarrollo del mismo en las cuales se avanza sobre la formulación, ejecución y evaluación del mismo. Y en segundo lugar, los documentos proyectados que brindaran la información primaria básica que se necesita para que el proyecto pueda ser evaluado, proveniente de la estimación de los principales indicadores financieros.

La ejecución del proyecto va a depender del espíritu emprendedor de quienes lo están ejecutando, esos deben tener la capacidad para llevar un grupo de trabajo adelante, discutir el proyecto. Es importante que quienes ejecuten hayan participado de la elaboración del mismo, teniendo que definir el proyecto adecuadamente, los beneficios esperados a obtener, los costos del proyecto, estimar los beneficios y costos, encontrar un indicador asociado y un criterio para decidir (VAN, TIR), elegir entre proyectos buenos.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un plan de negocios para definir la conveniencia financiera y económica de un proyecto de inversión para la construcción de canchas de fútbol.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1- Definir las características de las empresas familiares como emprendedores titulares de Pymes.
- 2- Identificar las oportunidades del mercado villanovense para la explotación de canchas de fútbol.
- 3- Definir las características de la actividad y los aspectos que inciden en la obtención de ingresos, costos y gastos.
- 4- Elaborar indicadores que permitan definir la factibilidad financiera y económica del proyecto de inversión.

MARCO TEORICO

Concepto de inversión

En el contexto empresarial, la inversión es el acto mediante el cual se usan ciertos bienes con el ánimo de obtener unos ingresos o rentas a lo largo del tiempo. La inversión se refiere al empleo de un capital en algún tipo de actividad económica o negocio, con el objetivo de incrementarlo. Dicho de otra manera, consiste en renunciar a un consumo actual y cierto, a cambio de obtener unos beneficios futuros y distribuidos en el tiempo.

Desde una consideración amplia, la inversión es toda materialización de medios financieros en bienes que van a ser utilizados en un proceso productivo de una empresa o unidad económica, y comprendería la adquisición tanto de bienes de equipo, como de materias primas, servicios etc. Desde un punto de vista más estricto, la inversión comprendería sólo los desembolsos de recursos financieros destinados a la adquisición de instrumentos de producción, que la empresa va a utilizar durante varios periodos económicos.

En el caso particular de inversión financiera, los recursos se colocan en títulos, valores, y demás documentos financieros, a cargo de otros entes, con el objeto de aumentar los excedentes disponibles por medio de la percepción de rendimientos, intereses, dividendos, variaciones de mercado, u otros conceptos.

Para el análisis económico de una inversión puede reducirse la misma a las corrientes de pagos e ingresos que origina, considerado cada uno en el momento preciso en que se produce.

Distintos tipos de inversión

- 1) **Inversión a largo plazo**: como en cualquier otra, es necesario un cierto monto de dinero conocido bajo el nombre de capital inicial. Estas son las inversiones que más tiempo requieren, pero normalmente permiten obtener los mejores

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

beneficios. Estas suelen estar en relación con el comienzo de negocios muy importantes o nuevas empresas.

Cuando comienzan a desarrollarse las empresas, no se suele pretender obtener ganancias inmediatas, el objetivo se relaciona con la generación de una base que en un futuro brinde los beneficios deseados.

2) **Inversiones de plazo medio**: si bien en estas inversiones los beneficios no son adquiridos de manera inmediata como en las inversiones de corto plazo, tampoco es necesario esperar años para poder ver los frutos de la inversión. Algunos ejemplos de este tipo son la compra y venta de divisas, que genere una cierta diferencia para el que realiza la transacción, lo mismo con la compra de un inmueble o incluso con un mueble, como un auto para convertirlo en un vehículo destinado al transporte de pasajeros.

3) **Inversiones a corto plazo**: en este caso el capital invertido es retribuido, junto con las ganancias de manera muy rápida. Se considera que el tiempo estimado para recuperar el dinero debe ser menor a veinticuatro meses, pero no se pretende que sea antes de los seis. En este caso las ganancias obtenidas no son resultan tan altas como las de los otras clases de inversiones.

Tipos de proyectos de acuerdo al fin que persigan

1) **De inversión pública**: en estos proyectos es el Estado el que invierte, a partir de sus propios recursos. Los proyectos estatales tienen como objetivo mejorar el bienestar social, no simplemente obtener réditos económicos. Si su impacto es importante, se puede recuperar el capital invertido.

2) **De inversión privada**: a diferencia del anterior, en este tipo de proyectos la finalidad es la obtención de una rentabilidad económica. Esta rentabilidad permite recuperar todo aquel capital que fue invertido para poner en marcha el proyecto. Los inversionistas, en este caso, son privados.

Dentro de estos proyectos existen dos tipos:

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Cambios en las unidades de negocios: en estos proyectos no se genera ningún producto o servicio nuevo, sino se modifica la línea de producción. Por ejemplo, renovar las máquinas o agregar nuevas. En estos proyectos quizás no se persigue la obtención de ingresos sino más bien de ahorro a partir de la optimización en la producción.

Creación de nuevas unidades de negocios: este tipo de proyectos tiene como meta la creación de nuevos productos o servicios, aquí la inversión está destinada a que esto pueda concretarse, teniendo en cuenta la rentabilidad que traiga como consecuencia.

3) **De inversión social:** estos proyectos tienen como objetivo único mejorar el bienestar social, sin importar en gran medida el retorno económico sino si el proyecto logra generar beneficios a lo largo del tiempo, una vez terminada la ejecución del mismo.

En relación a los proyectos de inversiones públicas y sociales podemos encontrar algunas subdivisiones:

Proyectos para fortalecer capacidades sociales o gubernamentales: en estos, la inversión en activos fijos, por ejemplo, obras civiles es poco, lo que se busca es generar capacidades en la comunidad o en aquellos a los que se busca beneficiar. Un ejemplo de estos proyectos es la participación ciudadana.

Proyectos de infraestructura: en estos proyectos se busca mejorar las condiciones de vida por medio de la inversión en obras civiles de infraestructura. Lo que permiten estas inversiones es mejorar la calidad de los servicios, ahorrar recursos, expandir la producción, etc.

Tipos de financiamiento

La forma en que algún negocio logra conseguir capital para emprender sus actividades se la conoce bajo el nombre de financiamiento. Existen distintas fuentes que permiten obtener dicho capital es por esto que se habla de las siguientes formas de financiamientos

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Ahorros personales: aquí se alude a los ahorros así como también a los recursos personales del individuo, a los que se les puede sumar la tarjeta de crédito. Esta forma de financiamiento suele ser muy frecuente.

Parientes y amigos: estos resultan ser otra fuente privada de la que se vale la empresa para llevar adelante sus negocios. La ventaja que presenta recibir dinero de amigos o parientes es que se logra conseguir dinero con una tasa de interés muy baja o incluso nula.

Empresas de capital de inversión: estas actúan asistiendo a aquellas empresas que estén en etapa de crecimiento a cambio de negocio o acciones.

Uniones de crédito o bancos: estas entidades también suelen ser una fuente muy recurrente. Lo que requieren tanto los bancos como las uniones de crédito es que el individuo logre justificar de forma satisfactoria la solicitud del dinero. Si es así reciben un cierto monto que después deberán devolver con diversas tasas de interés.

Además de las anteriores fuentes de financiamiento se puede hablar de financiamiento a corto plazo, que está compuesto por:

Pagaré: este representaría una promesa por escrito donde una de las partes se compromete a devolver la suma de dinero recibida en un determinado período de tiempo. Este instrumento de negociación suele presentar intereses y generalmente surge de la conversión de una cuenta corriente, préstamos en efectivo o venta de bienes. La desventaja que presenta el pagaré es que pueden tomarse medidas legales sino son pagados. Las ventajas son que se pagan en efectivo y que su seguridad de pago es muy elevada.

Línea de crédito: esta implica una suma de dinero que está siempre disponible en el banco pero durante un período de tiempo determinado previamente. Las desventajas que presenta esta modalidad es que es limitada a ciertos sectores que resulten altamente solventes y por cada línea de crédito que la empresa utilice se deben pagar intereses. La ventaja es que la empresa cuenta con dinero en efectivo disponible.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Crédito comercial: esto significa la utilización de las cuentas por pagar de la empresa como fuente de recursos y puede incluir las cuentas por cobrar, los gastos a pagar o del financiamiento del inventario. El crédito comercial tiene a favor que es poco costoso y permite la agilización de las operaciones. La desventaja es que en caso de que no se paguen pueden tomarse medidas legales.

Crédito bancario: se obtiene de los bancos, con los cuales se conforman relaciones funcionales. Algunas ventajas que presenta este financiamiento es que los préstamos suelen adaptarse a las necesidades entidad y además las ayuda a estabilizarse en relación al capital en un corto lapso de tiempo. Las desventajas son que la empresa debe ir cancelando tasas pasivas y que los bancos resultan ser demasiados estrictos, por lo que pueden limitar todo aquello que vaya en contra de sus propios intereses.

Dentro de financiamiento a largo plazo se encuentran, entre otras, las siguientes variantes:

Acciones: estas representan una participación de capital o de patrimonio del accionista en la organización. Las desventajas que presenta este financiamiento son que presentan un costo de emisión bastante elevado y ocasiona que el control de la entidad quede diluido. Lo favorable que presenta esta modalidad es que resultan útiles a la hora de adquirir o fusionar empresas.

Bonos: representan un certificado escrito en el cual el deudor se compromete a pagar en un período de tiempo determinado una suma específica de dinero, con sus intereses correspondientes. Esta modalidad resulta fácil de vender, no disminuye el control de los accionistas y mejora la situación de liquidez de la empresa. Antes de invertir en este mercado se debe estar sumamente informado, porque puede resultar riesgoso.

Hipoteca: en este caso, la propiedad del deudor queda en manos del acreedor para de esta manera asegurarse que el préstamo será pagado. Esta forma de financiamiento presenta las desventajas de que surjan medidas legales en caso de que no se cumpla con el pago y además, el prestamista comienza a tener obligaciones

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

para con terceros. Las ventajas que presenta una hipoteca son que en el caso del prestatario, logra no tener pérdidas cuando realiza el préstamo y puede adquirir intereses por la operación. En el caso del prestamista, cuenta con la oportunidad de poseer algún bien.

Apalancamiento Financiero y Política de la Estructura de Capital

Las decisiones relativas a la razón deuda/capital de una empresa se la denomina “decisiones de estructura de capital” (decisiones de financiamiento).

Por lo general la empresa puede elegir cualquier estructura de capital que desee. Si así lo desea la administración, la empresa puede emitir algunos bonos y utilizar los ingresos derivados de sus ventas para recomprar sus propias acciones, con lo que se incrementaría la razón deuda/capital. De forma alternativa podría emitir acciones comunes y utilizar el dinero para reembolsar parte de la deuda, con lo que se reduciría la razón deuda/capital. Este tipo de actividades, que modifica la estructura de capital actual de la empresa, se las denomina *reestructuraciones de capital*. Estas reestructuraciones suelen producirse cada vez que la empresa sustituye una estructura de capital por otra sin modificar los activos de la empresa.

Dado que los activos de una empresa no resultan afectados por la reestructuración de capital, se puede examinar la decisión de reestructura de capital de la empresa independientemente de otras actividades. Ello significa que la empresa puede considerar las decisiones de reestructuración de capital al margen de las decisiones de inversión.

El problema de la estructura de capital

¿Cómo debe proceder una empresa para seleccionar su razón deuda/capital? Como siempre se supone en este caso que el principio conductor es seleccionar el curso de acción que maximice el valor de la acción común. Sin embargo, cuando se trata de decisiones de estructura de capital, esto es esencialmente lo mismo que maximizar el valor de toda la empresa y, por comodidad, se tendera a enmarcar el estudio en términos de valor de la empresa.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Estructura de capital y costo de capital

El CPPC (Costo Promedio Ponderado de Capital de la empresa), muestra que el costo global de capital de la empresa es un promedio ponderado de los costos asociados con los diversos componentes de la estructura de capital de la empresa.

Una de las principales para estudiar el CPPC es que el valor de empresa se maximiza cuando se minimiza el CPPC. Para observar esto hay que recordar que el CPPC es la tasa de descuento apropiada para los flujos de efectivo globales de la empresa dado que los valores y tasas de descuento se mueven en direcciones opuestas, al minimizar el CPPC se maximizara el valor de los flujos de efectivo de la empresa.

Por consiguiente lo lógico es seleccionar la estructura de capital para la empresa de tal forma que minimice el CPPC.

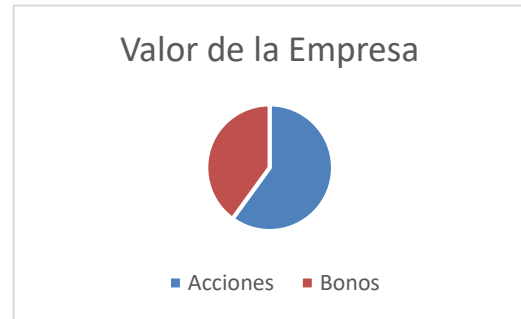
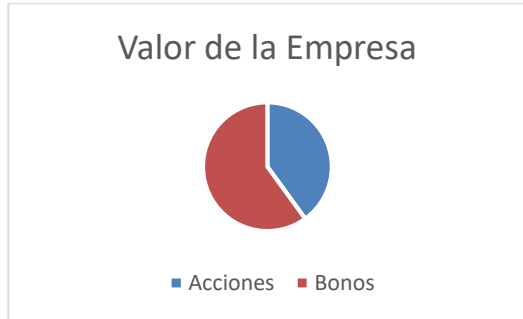
Se dice que en una razón deuda/capital en particular presenta la *estructura de capital óptima* si da como resultado ese CPPC más bajo posible. A esto se le denomina la estructura de capital *objetivo* de la empresa.

Efecto del Apalancamiento Financiero

El apalancamiento financiero se refiere al nivel en que la empresa se apoya en deuda. Mientras más financiamiento vía deuda use la empresa en su estructura de capital, mayor será el apalancamiento financiero que utilice.

El apalancamiento puede modificar drásticamente los pagos a los accionistas de la empresa, es notable observar que el apalancamiento financiero quizá no afecte el costo global de capital. Esto es cierto, la estructura de capital de la empresa es relevante porque el cambio en la estructura de capital no afectara el valor de la misma.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL



Criterios para la valoración de un proyecto

Son tres los aspectos que se deben tener en cuenta:

- Liquidez
- Rentabilidad
- Riesgo

Para valorar cualquier proyecto el elemento clave es el cash flow o flujo de caja que genera. Se entiende por tal al valor neto que arroja la suma de las entradas y salidas de caja que genera el proyecto a lo largo de un periodo de tiempo.

Es decir, para valorar un proyecto se utiliza el concepto financiero de flujo de tesorería en lugar del concepto contable de beneficio o pérdida, ya que se considera que el beneficio contable está afectado por una serie de normativas o reglamentos contables que no reflejan necesariamente la verdadera situación patrimonial de la empresa derivada del proyecto, en este caso, bajo el prisma de futuro y planificación. Por ejemplo, en el beneficio contable asumimos una cifra como gasto derivado de la amortización. Pero como, dependiendo del método elegido para amortizar, el beneficio contable podría ser muy diferente, siendo esta exclusivamente una decisión de tipo metodológico y que no refleja un mejor o peor rendimiento del negocio o proyecto.

Por lo general, los flujos de caja de un proyecto, se calculan de forma anual, aunque para proyectos más cortos se pueden calcular en forma mensual o trimestral. El horizonte temporal en el cual extenderemos nuestra proyección dependerá igualmente del tipo de proyecto, siendo entre tres y cinco años los plazos más habitualmente

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

usados, extendidos hasta siete y más años para proyectos con periodos de maduración elevados.

El cash flow o flujo de caja se calcula, por lo tanto, para todo el periodo de tiempo para el cual el proyecto va a generar rentas.

En el caso de inversiones sencillas como una inversión de carácter financiero, obtener el flujo de caja es tan fácil como describir las entradas y salidas de caja esperadas: por ejemplo un bono que se adquiere por un valor nominal de \$100, esa es la primera salida por la compra es negativa de -\$100 y si paga interese del 6% anual durante tres años de su vida, el flujo será (-\$100, \$6, \$6, \$106) pues al vencimiento recibimos el capital invertido.

Para proyectos más complejos, como el caso de una empresa completa o de forma parcial, presenta distintas formas de cálculo, pero quizás la más utilizada es la que, partiendo del beneficio contable, este se va retocando, añadiendo o eliminando partidas hasta llegar al flujo de caja libre, que es independiente de la financiación utilizada para el proyecto.

Este método sería como sigue (para cada ejercicio):

(+/-) Resultado Contable (eliminados los gastos financieros derivados del proyecto)

(+) Amortizaciones y provisiones

(-) Inversiones en activos inmovilizados

(+) Desinversiones en activos inmovilizados

(-) Aumento de necesidades operativas de fondos (NOF)

(+) Disminución de necesidades operativas de fondos (NOF)

(=) Cash Flow (o flujo de caja operativo libre) del Proyecto

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

El cash flow de un proyecto es, para cada año en que ese proyecto va a estar vigente, el valor neto que registra las entradas y salidas de fondos que ese proyecto va a generar a la empresa.

Es decir, del resultado contable se eliminan los elementos financieros como lo son los gastos financieros y se suman las amortizaciones y provisiones que son partidas que se han contabilizado como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias que, en realidad, no suponen un movimiento de fondo ya que son exclusivamente anotaciones contables. Por eso, como están descontadas del beneficio como gasto, se suman de nuevo.

Pero las inversiones en activos inmovilizados suponen salidas reales de fondos y por ese motivo las descontamos directamente del beneficio. Igualmente las inversiones en N.O.F. (Necesidades Operativas de Fondos).

Las NOF se calculan como existencias más clientes menos proveedores. Refleja el volumen de recursos que la empresa debe dedicar a invertir en la función productiva y comercial (almacenes y clientes) menos la financiación recibida de proveedores.

La base para calcular cash flow son los cobros y pagos generados por la inversión realizada, no ingresos y gastos.

Técnicas de Valoración de proyectos

Existen distintas técnicas para evaluar la liquidez, rentabilidad y riesgo de un proyecto de inversión, entre las que cabe destacar:

- Para el análisis de la liquidez: Técnica del Periodo de recuperación. El Periodo de recuperación es el periodo de tiempo que necesita el proyecto para recuperar la inversión inicial.
- Para el análisis de la rentabilidad, se estudian dos técnicas, principalmente, el VAN y la TIR.
- El riesgo de un proyecto de inversión es la incertidumbre asociada a las rentas futuras. La incertidumbre es mayor cuanto mayor es el plazo de tiempo durante el que esperamos que el proyecto vaya a generar rentas.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Para el análisis del riesgo no existen técnicas específicas sencillas, por lo que generalmente se adaptan o modifican las técnicas utilizadas más arriba para valorar liquides y rentabilidad.

Valor Presente Neto (VAN)

El objetivo de la administración financiera es crear valor para los accionistas, por lo tanto se debe examinar la inversión potencial a la luz de su probable efecto sobre el precio de las acciones de la empresa. Ahora se va a describir un procedimiento de uso común que es el VAN.

VAN – Concepto: es la diferencia entre el valor de mercado de una inversión y su costo.

La idea básica: si una inversión genera valor para su propietario, vale la pena efectuarla. En sentido más general, se crea valor al identificar una inversión cuyo valor de mercado es mayor que los costos de su adquisición ¿Cómo algo puede valer más de lo que cuesta? Se trata de un caso en el que el valor del todo es mayor que el costo de las partes.

Por ejemplo, suponga que compra una casa deteriorada en \$250000 y gasta otros \$250000 para arreglarla. Su inversión inicial asciende a \$500000. Cuando termina el trabajo pone la casa en el mercado y se da cuenta que vale \$600000, esos \$100000 (la diferencia entre el costo y el valor de mercado) son el “valor agregado” por la administración. Es evidente que el verdadero desafío habría sido identificar con (anticipación) si en primer lugar era buena la idea de invertir los \$500000. Esto es lo que trata la presupuestación de capital: determinar si una inversión o un proyecto valdrá más de lo que cuesta una vez que esté en el mercado.

El valor actual neto es una medida de cuanto valor se crea o se agrega hoy al efectuar una inversión. El proceso del presupuesto de capital se puede considerar como una búsqueda de inversiones con valores presentes netos positivos.

Con el ejemplo citado anteriormente tal vez se puede imaginar cómo se tomaría la decisión de presupuesto de capital. Primero, se verían las propiedades arregladas comparables que se hallaran a la venta en el mercado. Luego se harían aproximaciones del costo de comprar una propiedad particular y ponerla en el

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

mercado. En este punto tendría un costo total estimado y un valor de mercado estimado, si la diferencia fuera positiva valdría la pena realizar la inversión porque tendría un VAN estimado positivo. Es evidente que se corre riesgo porque no hay ninguna garantía de que las estimaciones resulten correctas.

Las decisiones de inversión se simplifican en gran medida cuando hay un mercado de activos similares que se considera. El presupuesto de capital se hace mucho más difícil cuando no es posible observar el precio de mercado de las inversiones que sean comparables. La razón por la cual se debe estimar el valor de una inversión usando información mercantil indirecta.

En definitiva lo que calcula el VAN es la riqueza neta que genera el proyecto de inversión, por encima de la que generaría un proyecto similar. Dado que se descuentan los flujos a una tasa determinada, si el VAN es positivo indica que ese es el exceso de riqueza que se crea por encima de la tasa de descuento utilizada.

Regla de decisión: el criterio del VAN propone que un proyecto de inversión solo debe emprenderse si su VAN es mayor que cero. Eso quiere decir que el proyecto genera riqueza para la empresa por encima de la que podría obtener en usos alternativos.

Llevando a cabo todos los proyectos que tengan un VAN positivo la empresa incrementara su riqueza ya que cada inversión contribuirá a aumentar su valor.

En efecto, si un proyecto de inversión tiene un VAN positivo significa que está proporcionando una ganancia total neta actualizada, es decir, que genera unos flujos netos de caja más que suficientes para amortizar y retribuir el capital invertido.

En caso de que la empresa tuviera un presupuesto de capital limitado se debería ir asignando el capital a aquellos proyectos con un VAN mayor, hasta agotar el presupuesto.

En principio, entre dos proyectos de inversión con diferente VAN, el mejor de ellos será el de mayor VAN al contribuir en mayor medida al objetivo de la empresa.

Ventajas del VAN

1. Utiliza la actualización, considerando la pérdida del valor del dinero con el paso del tiempo, homogeneizando los flujos de dinero que se producen en distintos

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

periodos para adaptar la tasa de descuento en función del número de años transcurridos.

2. Matemáticamente sencillo y siempre es posible calcularlo

Inconvenientes del VAN

Es difícil de especificar un tipo de actualización en la práctica. Generalmente este tipo es el costo de oportunidad del capital, definido como la rentabilidad de la mejor inversión alternativa que se podría obtener invirtiendo hasta el momento final del periodo (n).

Para identificarlo se suelen sumar dos componentes: el tipo de interés vigente en el país para la deuda sin riesgo, añadiendo una prima de riesgo que se adaptara en función del perfil de riesgo y del proyecto específico.

La expresión del valor actual neto es la siguiente:

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+k)} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n}$$

I₀= Desembolso inicial o precio de adquisición del bien de capital

F_t= Flujo Neto de Caja de cada periodo

k= Tipo de descuento o coste de capital de la empresa

n= Duración u horizonte temporal del proyecto.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR está muy relacionada con el VAN.

Con ella se trata de encontrar una sola tasa de rendimiento que resuma los méritos de un proyecto. Además es de desear que sea una tasa “interna” en sentido de que solo

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

dependa de los flujos de efectivo de una inversión en particular y no de las tasas que se ofrecen entre las partes.

La regla de la TIR: “una inversión es aceptable si la TIR excede el rendimiento requerido. De lo contrario debe rechazarse.”

TIR – Concepto: es el tipo de descuento que anula el VAN de una inversión, es la que lo hace igual a cero.

$$\text{TIR} = 0 = -A + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+\text{TIR})^t}$$

Donde “t” es el tipo de rendimiento interno o TIR de la inversión.

La TIR mide la rentabilidad anual de un proyecto de inversión, implícita de los flujos de caja que ofrece el proyecto de inversión analizado. Debiendo compararse con la tasa mínima que la empresa haya fijado como deseable para obtener sus proyectos de inversión. No obstante, es importante que la empresa compare el valor de la TIR del proyecto de inversión frente al costo de financiación del mismo, así como frente a la que podría obtener en otros usos posibles.

Cuando existen varios proyectos se ordenan dando preferencia a aquellos que tengan una TIR mayor.

TIR (t) > k → ACEPTAR EL PROYECTO

TIR (t) < k → RECHAZAR EL PROYECTO

Ventajas de la TIR con respecto al VAN

1. Un concepto de rentabilidad como es la TIR, es más comprensible en la práctica empresarial, por estar expresado en porcentaje, fórmula que se usa corrientemente para expresar tipos de interés de coste financiero.
2. No es necesario hacer referencia para el cálculo de la TIR al tipo de interés del proyecto. Sin embargo esta ventaja es aparente porque es necesario determinar k para poder aplicar el criterio de aceptabilidad.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

3. A pesar de sus inconvenientes la TIR es muy popular en la práctica, incluso más que el VAN. Quizás sobrevive porque llena una necesidad que no satisface el VAN. Al analizar inversiones parece que la gente en general, y los analistas financieros en particular, prefieren hablar más de tasas de rendimientos más que de valores monetarios.

Inconvenientes de la TIR

Para el cálculo a nivel matemático de la TIR es preciso resolver una ecuación compleja por lo que de no disponer de calculadora financiera u ordenador, deberíamos trabajar por aproximaciones sucesivas, fijando un valor para la tasa de descuento y ver qué valor arroja en VAN y así ir ajustando hasta identificar el valor de la tasa de descuento que hace el VAN=0.

Inconsistencia de la TIR

Existe la posibilidad de que determinados proyectos de inversión tengan varias TIR positivas o negativas o no tengan una TIR real.

Comparación entre ambos métodos (VAN- TIR)

Ambos criterios no son equivalentes de forma general, ya que miden aspectos distintos de la rentabilidad de una inversión.

El VAN arroja un valor absoluto y la TIR su rentabilidad porcentual.

Se considera que estos criterios son más bien complementarios que sustitutivos o alternativos, en el sentido de que sirven para realizar un estudio más completo de la rentabilidad de un proyecto de inversión.

En el caso de inversiones simples, aquellas en las que F_n es siempre positivo, los dos criterios son equivalentes en las decisiones de aceptación o rechazo. En una inversión de este tipo solo existe un valor de K que anule el VAN, es decir, la TIR del proyecto es única y positiva y además, para que el VAN sea positivo, que es condición para aceptar un proyecto, la tasa que anula el VAN (la TIR) tiene que ser mayor que la

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

utilizada para descontar los flujos de caja en el VAN y, por lo tanto mayor que la mínima aceptable que es la que solemos utilizar en el VAN.

Si $TIR > k \longrightarrow VAN > 0$ **ACEPTAR**

Si $TIR < k \longrightarrow VAN < 0$ **RECHAZAR**

Periodo de Recupero

En la práctica es muy común de hablar de la recuperación de una inversión propuesta. En el sentido general, la recuperación es el tiempo que se requiere para recuperar la inversión inicial o “nuestro dinero”.

Concepto de periodo de recuperación: tiempo requerido para que una inversión genere flujos de efectivos suficientes para recuperar su costo inicial.

$$P = \frac{I_0}{F}$$

I_0 = Inversión Inicial

F = Flujos Netos de Caja

P = Período de Recuperación

Cualidades: la regla del periodo de recuperación a menudo se usa en las empresas grandes y avanzadas para tomar decisiones relativamente menores. Hay varias razones para ello y la principal es que las decisiones simplemente no garantizan un análisis detallado debido a que el costo de este excedería la posible pérdida por un error. Como aspecto práctico se puede decir que una inversión con un pago rápido y con más beneficios más allá del límite es probable que tenga un VAN POSITIVO.

En organizaciones grandes todos los días se toman cientos de decisiones sobre inversiones menores. Además, se toman en todos los niveles. Como resultado de ellos no sería extraño que una empresa que una empresa requiriera, por ejemplo, un periodo de recuperación de 2 años sobre todas las inversiones menores a \$100.000. Las inversiones más altas estarían sujetas a mayor escrutinio. El requisito de un

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

periodo de recuperación de 2 años no es perfecto por los motivos que ya se han estudiado, pero si ejerce cierto control sobre los gastos por lo tanto tiene efecto de limitar las posibles pérdidas.

Además de su simplicidad, la regla del periodo de recuperación tiene otras dos características positivas. Primero, a causa de que esta sesgada hacia los proyectos a corto plazo, tiene hacia la liquidez. En otras palabras, una regla de recuperación suele favorecer a las inversiones que liberen efectivo para otros usos con mayor rapidez. Esto podría ser muy importante para las empresas pequeñas y lo sería menos para las grandes corporaciones. En segundo lugar, los flujos de efectivo que se espera ocurran más adelante en la vida del proyecto quizás son más inciertos. Posiblemente, una regla del periodos de recuperación se ajuste a los riesgos adicionales de los flujos de efectivo posteriores, pero lo hace de una manera muy rigurosa, pues los ignora por completo.

Ventajas de la regla del Periodo de Recuperación

1. Fácil de entender.
2. Se ajusta a flujos de efectivos posteriores inciertos.
3. Sesgada hacia la liquidez.

Desventajas de la regla de Periodo de Recuperación

1. Ignora el valor del dinero en cuanto al tiempo.
2. Requiere un límite arbitrario.
3. Ignora los flujos de efectivo más allá del límite.
4. Sesgada contra proyectos a largo plazo, como investigación y desarrollo, y proyectos nuevos.

Regla de Decisión

Son preferibles aquellos proyectos en los cuales se recupera antes los desembolsos iniciales, eso indica que le proyecto tiene mayor liquidez.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

En las empresas se suele usar más como un límite que como una regla de decisión única, decidiéndose, si hay varios proyectos alternativos, cuales son más rentables dentro de los que cumplen los límites de plazos máximos para recuperar la inversión inicial (calculado a partir del periodo de recuperación de la inversión).

En conclusión, prima el hecho del que el proyecto genera flujos netos de caja abundantes al principio para así poder recuperar cuanto antes la inversión inicial.

Por lo tanto, este criterio implica una gran aversión al riesgo, la desconfianza en el futuro es la que hace que se prefiera recuperar lo invertido lo antes posible y, de manera indirecta, es un indicador del riesgo del proyecto.

Índice de Rentabilidad

Otra herramienta para evaluar proyectos es el Índice de rentabilidad.

Este, es el valor presente de los flujos de efectivo esperados de una inversión dividido entre el costo. También la razón entre beneficios y costos.

Se trata de una técnica que se usa especialmente cuando hay varios proyectos a elegir y deseamos saber cuál es el que aporta mayor valor a la empresa.

Para ello con esta técnica se hace un ranking de dichos proyectos, comparando el valor actual de los flujos que genera cada uno frente a la inversión inicial. La fórmula del cálculo es:

$$I.R. = \frac{VA}{I_0} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{F_n}{(1+TIR)^n}}{I_0}$$

Ventajas de Índice de Rentabilidad

1. Muy relacionado con el VAN y con frecuencia lleva a decisiones idénticas
2. Fácil de entender y comunicar
3. Podría ser útil cuando los fondos para la inversión son limitados

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Desventajas del Índice de Rentabilidad

1. Podría llevar a decisiones incorrectas al comparar decisiones mutuamente excluyentes.

Proyecto de inversión familiar

Es una propuesta de acción técnico económica para resolver una necesidad en donde se utilizan un conjunto de recursos disponibles, los cuales pueden ser, humanos, materiales y tecnológicos entre otros. Es un documento por escrito formado por una serie de estudios que permiten al emprendedor que tiene la idea y a las instituciones que lo apoyan saber si la idea es viable, se puede realizar y dará ganancias a corto y largo plazo.

El proyecto se basa en aprovechar los recursos e información obtenida en la investigación para mejorar las condiciones de vida de una comunidad. Comprende desde la intención o pensamiento de ejecutar algo hasta el término o puesta en operación normal.

Se habla de familiar porque es realizado dentro de un grupo de personas que conocen sus necesidades y compartirán en el mayor de los casos el lugar físico en donde se llevará a cabo el proyecto de inversión, sin la necesidad de realizar otro tipo de sociedades comerciales de gran envergadura (S.A, S.R.L, etc.) que las mismas incurrirían en elevados costos, según el tipo de proyecto que se pretende llevar a cabo.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Importancia de la actividad física

En los últimos años, numerosos estudios epidemiológicos y experimentales han confirmado que la inactividad es causa de enfermedad y que existe una relación dosis/respuesta entre actividad física y/o forma física y mortalidad global. Las personas que mantienen unos niveles razonables de actividad, especialmente en la edad adulta y en la vejez, tienen una menor probabilidad de padecer enfermedades crónicas o una muerte prematura. Por otra parte hay que considerar los costos económicos en términos de enfermedad, ausencia del trabajo o sistemas de salud. Se calcula que los costos médicos de las personas activas son un treinta por ciento inferiores a los que ocasionan aquellas inactivas. Podemos afirmar que la actividad física contribuye a la prolongación de la vida y a mejorar su calidad por medio de beneficios fisiológicos, psicológicos y sociales.

El futbol y sus efectos

El fútbol es el deporte más popular en Argentina, el que tiene más jugadores federados del mundo, este es practicado por niños, jóvenes y adultos. En la actualidad se convirtió en la actividad que practican la mayoría de los hombres, gran parte de estos aficionados tienden por realizar esta actividad informalmente y sin ley, y eligen en su mayoría canchas que poseen superficies duras o sintéticas con servicios necesarios como: luminaria adecuada, agua potable, vestidores, estacionamiento y sobre todo buena atención y mantención del campo de juego

Motivos de la elección del plan de inversión

El fútbol es el deporte más popular en Argentina, el que tiene más jugadores federados (540 000 en 2002, equivalente al 1,4% de la población), y el más practicado por la población masculina en forma recreativa o no federada, desde la niñez, en la que alcanza a la casi totalidad, hasta los sesenta años Nueve de cada diez habitantes declaran ser simpatizantes de algún equipo de fútbol. En el habla popular del país,

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

también se suele utilizar las expresiones «fútbol», «fulbo» o «chuti» (esta última en el noroeste) para designar al deporte. Asimismo, resulta muy común utilizar la expresión «jugar a la pelota», en referencia a la práctica del fútbol. Además, a nivel de selecciones mayores es una de las tres selecciones con más copas oficiales de la historia, con diecinueve títulos contándose las dos Copas Mundiales, las catorce Copas América y la Copa Confederaciones, a las que se deben sumar dos competencias interconfederativas: el Campeonato Panamericano de Fútbol de 1960 y la Copa Artemio Franchi de 1993..Los clubes de fútbol argentinos son los que han logrado mayor cantidad de títulos internacionales en el mundo (69), siendo los que más veces obtuvieron la Copa Intercontinental (9) y la Libertadores (24). Sumando los éxitos deportivos de los representativos nacionales y los logros oficiales de los clubes a nivel internacional, el fútbol argentino masculino es el más laureado del mundo.

El fútbol femenino organiza campeonatos nacionales desde 1991. El seleccionado argentino de fútbol femenino obtuvo su mejor resultado al coronarse campeón sudamericano en 2006.

En la Argentina también se practica de modo muy difundido el futsal. Los logros más importantes de la selección argentina de futsal fueron: en la AMF, el campeonato mundial de 1994 y el subcampeonato de 2007; en la FIFA la obtención de la Copa América en 2003 y en 2015, y el tercer lugar en el Campeonato Mundial de 2004 Dentro de la variedad del futsal, Argentina se destaca en la modalidad de fútbol para ciegos. La selección nacional, llamada *Los Murciélagos*, ha obtenido dos veces el campeonato mundial, de los cuatro realizados desde 1998, y la medalla de plata en los Juegos Paralímpicos de 2004.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

SITUACIÓN PRÁCTICA

El proyecto de inversión para la explotación de canchas de futbol cinco, en la ciudad de Villa Nueva a partir de 2017, se proyecta con las siguientes premisas:

INVERSIÓN INICIAL	
CONCEPTO	COSTO
Cancha 1	250.000,00
Cancha 2	250.000,00
Instalaciones	100.000,00
Muebles y útiles	50.000,00
Cartelería	22.000,00
Software para turnos	10.000,00
CAPITAL DE TRABAJO	10.000,00
PUBLICIDAD Y PROMOCIONES	50.000,00
CONSTITUCIÓN SOCIEDAD SIMPLE Y HABILITACION	5.000,00
TOTAL	747.000,00

- Se instalan dos canchas con capacidad máxima de 2.304 horas por año. En la cancha 1 se realizan actividades con mayor difusión, con precios diferenciados. En la Cancha 2 se establece un precio uniforme, según se presenta a continuación

VARIABLE	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
Horas totales cancha 1	2304		2304		2304		2304		2304	
Horas totales cancha 2	2304		2304		2304		2304		2304	
Nivel de actividad Cancha 1	40%		55%		65%		75%		90%	
Nivel de actividad Cancha 2	20%		35%		50%		65%		80%	
Horas ocupadas Cancha 1	921,6		1267,2		1497,6		1728		2073,6	
Horas ocupadas Cancha 2	460,8		806,4		1152		1497,6		1843,2	
Valor de la Hora Cancha 1	500 \$/h		650 \$/h		845 \$/h		1098,5 \$/h		1428,05 \$/h	
Valor de la Hora Cancha 2	700 \$/h		910 \$/h		1183 \$/h		1537,9 \$/h		1999,27 \$/h	

- Además se ofrecerán alimentos y bebidas para quienes alquilen las canchas. Estos ingresos representan un porcentaje sobre el alquiler de las mismas, según se expresa a continuación:

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

VARIABLE	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
Ingresos por venta de alimentos y bebidas	15%	Sobre el total de ingresos por Canchas	25%	Sobre el total de ingresos por Canchas	35%	Sobre el total de ingresos	50%	Sobre el total de ingreso	60%	Sobre el total de ingresos
Compras alimentos y bebidas	60%	sobre los ingresos por	60%	sobre los ingresos por	60%	sobre los ingresos	60%	sobre los	60%	sobre los ingresos

- Los gastos generales de la actividad se estiman según las siguientes premisas:
 - Gastos de mantenimiento de las canchas: 10% del ingreso bruto que se obtiene por el alquiler de las mismas
 - Gastos de Publicidad y promociones: 12% del ingreso bruto que se obtiene por el alquiler de las canchas
 - Aporte de autónomos socios \$ 120.000 el primer año, con un incremento del 20% anual.
 - Impuestos municipales 7 por mil.
 - Impuesto a las ganancias se estima en un 28% del resultado bruto
 - Gastos de administración: durante el primer año se estima un costo mensual de \$ 5.000 luego se incrementan en un 10% anual.
 - Impuesto a los ingresos brutos: 4% del total de ingresos
 - Impuesto a las Ganancias: 28% (supuesto personas físicas)

Con los datos estimados se realiza una proyección de flujos de fondos para un período de cinco años, considerando que los fondos aportados son de propiedad de los socios y durante este período retiran los excedentes financieros que arroje la actividad, divididos en partes iguales. A los fines de la actualización se considera la TEA publicada por el Banco Nación para plazos fijos por un año.

En la Tabla se presentan los flujos proyectados

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

FLUJOS DE FONDOS PROYECTADOS						
DETALLE	FLUJOS AÑO 0	FLUJOS AÑO 1	FLUJOS AÑO 2	FLUJOS AÑO 3	FLUJOS AÑO 4	FLUJOS AÑO 5
INVERSIÓN EN BIENES	-682.000,00					
CAPITAL DE TRABAJO	-10.000,00					
PUBLICIDAD Y PROMOCIONES	-50.000,00					
CONSTITUCIÓN SOCIEDAD SIMPLE Y HABILITACION	-5.000,00					
INGRESOS POR ALQUILER CANCHA 1		460.800,00	823.680,00	1.265.472,00	1.898.208,00	2.961.204,48
INGRESOS POR ALQUILER CANCHA 2		322.560,00	733.824,00	1.362.816,00	2.303.159,04	3.685.054,46
BEBIDAS		117.504,00	389.376,00	919.900,80	2.100.683,52	3.987.755,37
TOTAL INGRESOS		783.360,00	1.557.504,00	2.628.288,00	4.201.367,04	6.646.258,94
COMPRAS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS		-70.502,40	-233.625,60	-551.940,48	-1.260.410,11	-2.392.653,22
CANCHAS		-78.336,00	-155.750,40	-262.828,80	-420.136,70	-664.625,89
PUBLICIDAD Y PROMOCIONES		-94.003,20	-186.900,48	-315.394,56	-504.164,04	-797.551,07
IMPUESTOS MUNICIPALES		-5.483,52	-10.902,53	-18.398,02	-29.409,57	-46.523,81
DEPRECIACIONES		-76.400,00	-76.400,00	-76.400,00	-76.400,00	-76.400,00
IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS		-31.334,40	-62.300,16	-105.131,52	-168.054,68	-265.850,36
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		-60.000,00	-66.000,00	-72.600,00	-79.860,00	-87.846,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		367.300,48	765.624,83	1.225.594,62	1.662.931,93	2.314.808,59
IMPUESTO A LAS GANANCIAS		-102.844,13	-214.374,95	-343.166,49	-465.620,94	-648.146,40
DEPRECIACIONES		76.400,00	76.400,00	76.400,00	76.400,00	76.400,00
PROPIETARIOS		-120.000,00	-144.000,00	-172.800,00	-207.360,00	-248.832,00
FLUJO NETO	-747.000,00	220.856,35	483.649,88	786.028,13	1.066.350,99	1.494.230,18

Con estos datos se obtuvieron los siguientes indicadores financieros

INDICADORES		
TASA DE COSTO DE CAPITAL		24%
VAN		\$ 1.118.652,06
TIR		65%
PERIODO DE RECUPERO		2,054
INDICE DE RENTABILIDAD		1,5

Los datos obtenidos permiten identificar que el proyecto resulta factible y conveniente.

CONCLUSIÓN

El análisis realizado es una inversión de un proyecto familiar, el cual pretende dar a conocer cuáles son los factores que influyen tanto en la valoración como en la realización de canchas de futbol, cuyas alternativas de inversión están desarrolladas en el presente trabajo de campo. Los resultados obtenidos a través de la información recolectada dará conocer si el proyecto familiar planteado es rentable, o solo se va a tratar d un estudio de campo de posible inversión, por ejemplo el mercado en el cual se encuentra inserto teniendo en cuenta la demanda de dicho servicio analizado (ubicación, horarios, tipo de atención a los clientes, limpieza, servicios básicos, luces nocturnas, etc.)

En caso de resultar llevada a cabo la inversión en un periodo de corto plazo, logrando así cumplir con las expectativas y exigencias del mercado para que dicho proyectos de inversión sea rentable, beneficioso y sustentable en el tiempo.

Muchas veces los proyectos prometen estados de ánimo u opiniones, q solo en términos de percepción subjetiva se pueden constatar sobre el universo consumidor y que en última instancia pueden ser los factores decisivos en la aprobación o rechazo de una idea proyecto.

El método desarrollado en ese trabajo permite constatar que es posible y conveniente los fines de seleccionar una alternativa de inversión, considerando los aspectos subjetivos o de naturaleza intangible así como los objetivos y calculables en términos monetarios como son los diferentes conceptos de costos asociados.

TALLER DE INTEGRACIÓN PROFESIONAL

Bibliografía utilizada

Google Académico.

Wikikepia,

www.tiposdeorg.com,

www.ole.com,

ARCHER S.H, TEICHROEW, D. ROBICHEK, A. MONTALVANO M (An Analysis of Criteria for Investment and Financing Decisions under Certainty), *management science* 12, 151-179

Análisis de Inversiones

Ross Westerfield Jordar “Fundamentos de las Finanzas Corporativas”

Douglas R. Emery, John D. Fnnerty, Johnn D. Stone “Fundamentos de la Administración Financiera” (Programa Administración Financiera Universidad Nacional de Villa María)