

ESTUDIO DE IMPACTO FINANCIERO EN INTEXE SAS CON LA
IMPLEMENTACIÓN DE UN PROYECTO INNOVADOR DE UNA NUEVA UNIDAD DE
NEGOCIOS.

JOSE A. CASTELLANOS MORALES

JOHN J. PARRA PINEDA

CAMILO A. TORRES PEÑA

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS UVD

SEDE VIRTUAL Y A DISTANCIA

ESPECIALIZACIONES UVD

PROGRAMA GERENCIA FINANCIERA

BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

2017

ESTUDIO DE IMPACTO FINANCIERO EN INTEXE SAS CON LA
IMPLEMENTACIÓN DE UN PROYECTO INNOVADOR DE UNA NUEVA UNIDAD DE
NEGOCIOS.

JOSE A. CASTELLANOS MORALES

JOHN J. PARRA PINEDA

CAMILO A. TORRES PEÑA

Plan de mejoramiento para la empresa Intexe Consultoría y Construcción SAS del área
técnica

Director: JORGE ROCXO MARTINEZ DIAZ

Administrador de Empresas

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS UVD

SEDE VIRTUAL Y A DISTANCIA

ESPECIALIZACIONES UVD

PROGRAMA GERENCIA FINANCIERA

BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

2017

Resumen

El presente estudio se enfoca en el impacto financiero de la implementación de un proyecto de innovación en la empresa Intexe Consultoría y Construcción SAS, el punto de partida corresponde al proyecto de grado elaborado por (Torres & Zapata, 2016) en la especialización Gerencia de Proyectos; a partir de una problemática evidenciada en la gestión que realizan empresas de consultoría profesional dedicadas a interventorías de obras, los autores plantean una solución a través de la implementación de un software documental para el control de proyectos, en busca de generar confiabilidad en los clientes, información en tiempo real, disminución de costos de papelería, generar menos desplazamientos a los clientes para evidenciar el estado de sus proyectos, mejor eficiencia y eficacia en la comunicación y labores administrativas de la organización y generar un servicio diferenciador frente a sus competidores. Con el estudio de prefactibilidad realizado, se extrae el estudio financiero del proyecto como base para calcular el impacto sobre la situación financiera de una empresa que se dedica a realizar este tipo de proyectos, es así, que se realiza el diagnóstico actual de Intexe SAS, posteriormente se proyectan los estados financieros básicos y con la información obtenida del estudio financiero del proyecto, se determina el impacto que genera la implementación del mismo, desde el punto de vista financiero, las inversiones a realizar, créditos necesarios, proyecciones e indicadores, estimación de flujo de caja, cálculo de rendimientos e indicadores financieros y de inversión.

El estudio realizado da muestra de la sensibilidad de implementar un proyecto de inversión, la afectación de los principales estados financieros es notorio y presenta los riesgos que representa para la empresa la implementación del proyecto, pues si bien, se estima obtener mayor utilidad, a nivel porcentual se disminuye los índices, esto genera que la empresa asuma la inestabilidad que

representan los índices en caso de efectuar el proyecto y los indicadores financieros requeridos por los clientes, se ven sensiblemente afectados, por lo que se concluye, que el proyecto es viable financieramente bajo la estimación numérica del mismo, sin embargo, se debe tener en cuenta factores externos que impactan en la proyección de ingresos y que los riesgos asumidos por la compañía deben ser manejados con una excelente gestión en la gerencia del proyecto, so pena de fracasar en la implementación del mismo y no recuperar la inversión en el tiempo estimado.

Palabras clave: estados financieros, índices financieros, gerencia financiera, rentabilidad, liquidez, endeudamiento, TIR, VPN, B/C, Payback.

Tabla de contenido

1	Introducción	1
2	Planteamiento del problema	3
2.1	Problemática.....	3
2.2	Formulación del Problema	3
2.3	Sistematización del problema.....	4
3	Justificación y alcance	5
3.1	Justificación.....	5
3.2	Alcance.....	6
4	Objetivos	7
4.1	Objetivo general	7
4.2	Objetivos específicos.....	7
5	Marco teórico	8
5.1	Características de Intexe SAS	8
5.1.1	Tipo y naturaleza de la empresa.....	8
5.1.2	Constitución de la empresa y aspectos legales.	8
5.1.3	Estructura organizacional.....	8
5.1.4	Estrategias corporativas.	9
5.1.5	Políticas.....	9
5.1.6	Valores corporativos.	9
5.2	Características del proyecto innovador	9
5.2.1	Descripción del proyecto.	10
5.2.2	Descripción del servicio que ofertará el proyecto.....	10
5.2.3	Ventajas competitivas y propuesta de valor.....	10

5.3	Innovación empresarial	12
6	Diseño metodológico de la investigación.....	14
6.1	Tipo de investigación -por enfoque, temporalidad y alcance.....	14
6.2	Población y muestra	14
6.3	Instrumento.....	14
6.4	Procedimiento.....	15
7	Diagnóstico de la situación actual general	16
7.1	Situación financiera actual de Intexe SAS	16
7.2	Resultado del diagnostico.....	18
7.2.1	Proyección de los estados financieros por 5 años.	19
8	Plan de mejoramiento.....	23
8.1	Elementos constitutivos del plan de mejoramiento.....	23
8.1.1	Inversiones.	23
8.1.2	Costos y gastos.....	24
8.2	Desarrollo del plan mejoramiento	25
8.2.1	Ingresos y proyecciones de venta.	25
8.2.2	Flujo de caja.....	25
8.2.3	Indicadores financieros del proyecto.	26
8.3	Impacto del plan de mejoramiento en la empresa	30
9	Resultados.....	32
9.1	Análisis en los estados financieros con la implementación del proyecto	32
9.2	Indicadores financieros	34
9.3	Análisis financiero inversionistas	38
9.3.1	Comparación con sector económico.	38
9.3.2	Valoración de Intexe SAS.....	39



10	Conclusiones	42
11	Recomendaciones	43
12	Referencias.....	44
13	Apéndices.....	46

Lista de tablas

Tabla 1 <i>Estados financieros básicos Intexe SAS</i>	16
Tabla 2 <i>Indicadores financieros situación actual</i>	17
Tabla 3 <i>Proyección estados financieros básicos por 5 años</i>	21
Tabla 4 <i>Inversiones del proyecto</i>	23
Tabla 5 <i>Gastos estimados</i>	24
Tabla 6 <i>Flujo de caja del proyecto</i>	26
Tabla 7 <i>Supuestos de inversión del proyecto</i>	26
Tabla 8 <i>Indicadores financieros del proyecto</i>	28
Tabla 9 <i>Principales estados financieros del proyecto</i>	28
Tabla 10 <i>Impacto del proyecto en los estados proyectados de Intexe SAS</i>	30
Tabla 11 <i>Análisis base cien</i>	32
Tabla 12 <i>Indicadores del sector</i>	39
Tabla 13 <i>Parámetros CAPM</i>	40
Tabla 14 <i>WACC Empresa</i>	40
Tabla 15 <i>Indicadores financieros de la empresa</i>	40
Tabla 16 <i>Indicadores del sector</i>	41

Lista de figuras

<i>Figura 1</i> Descripción servicios ofrecidos. Fuente: (Torres & Zapata, 2016).....	11
<i>Figura 2</i> Proyección estados financieros. Fuente: Elaboración propia	22
<i>Figura 3</i> Proyección de ingresos. Fuente: Elaboración propia	25
<i>Figura 4</i> Impacto utilidad operacional y neta. Fuente: Elaboración propia	33
<i>Figura 5</i> Impacto ingresos operacionales. Fuente: Elaboración propia	34
<i>Figura 6</i> Impacto utilidades generadas. Fuente: Elaboración propia	34
<i>Figura 7</i> Indicadores de rentabilidad. Fuente: Elaboración propia	35
<i>Figura 8</i> Indicadores de liquidez o solvencia. Fuente: Elaboración propia	36
<i>Figura 9</i> Indicadores de endeudamiento. Fuente: Elaboración propia	37
<i>Figura 10</i> Utilidad neta y porcentaje margen neto proyectado. Fuente: Elaboración propia.....	38

1 Introducción

La estimación de estados financieros en una empresa o proyecto es una labor de vital importancia para la correcta ejecución de proyectos de inversión. En la actualidad, la realización de estudios financieros determinará la viabilidad de la inversión en una empresa.

El panorama de implementar proyectos innovadores, requieren de mayores inversiones y por ende de un mayor grado de profundidad a nivel financiero, es indispensable que las empresas tengan proyecciones financieras sobre sus ventas o proyectos, que van en concordancia con las políticas organizacionales planteadas, esto apunta a la realización de nuevas innovaciones necesarias para cumplir con las expectativas planteadas, empleando para ello nuevas tecnologías que además contribuyan con mayor eficiencia, por lo que se plantea la realización de nuevos proyectos en las organizaciones a fin de mejorar respecto a la competencia y mantenerse en el mercado.

El presente estudio aborda los principales estados e indicadores financieros y se enmarca en la implementación de un proyecto innovador para lograr una mayor eficacia en las operaciones de la empresa, menores costos por reprocesos, mejores controles, que permitan una mejor ejecución y reducción de costos y gastos operacionales, el estudio da muestra a nivel cuantitativo del comportamiento financiero de la organización, cómo se comporta la rentabilidad, principales cuentas del estado financiero, estado de resultados y los flujos de caja generados con el proyecto. De igual manera, dando un valor agregado a los posibles accionistas e inversionistas, que pueden tener acceso a los principales indicadores en proyectos de inversión, permitiendo definir si se invierte o no en la implementación del proyecto, o que opciones de inversión se tiene en la organización.

Lo anterior, contribuirá a la evaluación financiera inicialmente de la Empresa bajo las proyecciones realizadas y la evaluación del impacto de implementar este tipo de proyectos a organizaciones con ingresos variables y que ofrecen servicios de consultoría.

2 Planteamiento del problema

2.1 Problemática

Según el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 (Departamento Nacional de Planeación, 2014-2018) una de las estrategias transversales en términos de competitividad estratégica e infraestructura, consiste en la creación de políticas para impulsar la competitividad empresarial, Colombia buscar ser líder latinoamericano en 5 áreas estratégicas, su meta consiste en ampliar el número de empresas innovadoras de 21,7% en 2013 a 30% en 2018.

Para elevar la competitividad y la innovación en las empresas se tiene que incrementar la inversión en actividades de investigación y desarrollo, así como que el sector privado incremente su inversión en las actividades científicas y tecnológicas (Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, 2001); situación que no contempla el Plan Nacional de Desarrollo, toda vez que no se brindan políticas para incentivar y financiar la innovación de las empresas Colombianas, por lo tanto, el sector privado focaliza sus estrategias de innovación con el fin de reducir costos, tiempos, mejorar la rentabilidad, competitividad y diferenciar la marca.

2.2 Formulación del Problema

Bajo este contexto, cualquier proyecto de innovación dentro de una organización representa una inversión adicional, inversión que debe ser evaluada, inicialmente en el marco del proyecto, determinando la viabilidad del proyecto en sí y posteriormente bajo parámetros financieros que determinen el impacto que puede generar la implementación del mismo a nivel de los indicadores financieros de la organización, qué beneficios representa, cómo va a aumentar la rentabilidad, cómo impacta en el flujo de caja, cómo afecta el patrimonio, cómo resulta la proyección (sumada a otras unidades de la empresa) y finalmente, qué representa

financieramente la implementación del proyecto frente a la proyección de crecimiento de la organización.

2.3 Sistematización del problema

¿Cuál es el impacto financiero de implementar un proyecto innovador en Intexe SAS?

- ✓ ¿Qué representa para la organización en términos de indicadores financieros?
- ✓ ¿Qué resultados implicaría en comparación con la proyección de crecimiento de la organización sin incluir este proyecto?
- ✓ ¿Cómo afecta las utilidades proyectadas y el margen neto del ejercicio la implementación del proyecto?
- ✓ ¿Cómo se compara la empresa con la implementación del proyecto en términos de valor generado y de indicadores financieros frente a organizaciones del sector?

3 Justificación y alcance

3.1 Justificación

El estudio es un aporte para la empresa Intexe SAS en busca de la implementación de un servicio innovador que permita la eficiencia y eficacia, determinando el impacto en los márgenes financieros con el desarrollo del proyecto.

Este estudio se enfoca en el impacto en la situación financiera de Intexe SAS con la implementación de un servicio de interventoría y con la innovación de incorporar al servicio tradicional una plataforma virtual; esta es una herramienta para los accionistas de Intexe SAS y posibles inversionistas, que busquen desarrollar proyectos de innovación, realizando proyecciones sobre los principales estados financieros de la empresa, estimando márgenes e indicadores, garantizando la oportunidad de conocer el desarrollo del proyecto a nivel de toda la organización y no exclusivamente, como desarrollo de un proyecto.

La no realización del estudio implica mayor grado de incertidumbre del comportamiento financiero de la empresa, desaprovechando la oportunidad de conocer un proceso integral, para (Sánchez, 2006) este proceso consiste en:

Un proceso integral y consciente de planeación financiera como herramienta empresarial, nos permite comprender y visualizar la estrategia global del negocio a la luz de los siguientes tres tipos de decisiones a nivel financiero: la de comprometer recursos (inversiones), la de estructura de capital (capital y/o préstamos requeridos, riesgo) y la de los dividendos para los accionistas (pág. 155).

De igual manera, el presente estudio, busca comparar en Intexe SAS bajo términos de proyecciones de rentabilidad frente a la implementación o no del proyecto.

3.2 Alcance

El estudio está orientado a determinar el impacto financiero para Intexe SAS con la implementación de un proyecto innovador como nueva unidad de negocios de servicios de consultoría profesional incorporando una plataforma virtual, proyectando la situación financiera de la organización en términos de rentabilidad y comparando la proyección de la empresa sin implementar el servicio y bajo su implementación.

4 Objetivos

4.1 Objetivo general

Valorar el impacto financiero de la implementación de un proyecto de innovación como nueva unidad de negocios para realizar interventorías virtuales en la empresa Intexe SAS comparando la proyección de la empresa frente a la proyección del proyecto.

4.2 Objetivos específicos

- ✓ Diagnosticar la situación financiera actual de Intexe SAS desde su constitución hasta el último año fiscal a través de la información contenida en los estados financieros de la compañía.
- ✓ Proyectar los estados financieros básicos de Intexe SAS y los propios del proyecto innovador por 5 años, a través de supuestos de crecimiento para la empresa y con base en el estudio financiero del proyecto.
- ✓ Evaluar el impacto financiero en Intexe SAS con la implementación del proyecto de innovación, desde sus estados financieros básicos hasta la proyección de rentabilidad de la empresa y cálculo de indicadores para inversionistas.

5 Marco teórico

5.1 Características de Intexe SAS

El estudio se enfoca en una empresa existente y sobre la cual se desarrolló un estudio previo para la implementación de un servicio innovador, según (Torres & Zapata, 2016) tenemos:

5.1.1 Tipo y naturaleza de la empresa.

Intexe SAS es una microempresa jurídica privada que ofrece principalmente servicios de interventoría a obras de construcción y obras civiles, no obstante, también brinda sus servicios como consultor independiente en la elaboración de estudios y diseños técnicos, asesorías y la realización de todo tipo de construcciones, adecuaciones, remodelaciones etcétera, sus actividades económicas se comercializan dentro del sector de la construcción, encargada de satisfacer las necesidades del mercado (Solorzano, 2012), tal como se estipula en el Apéndice 1 (Tipo y naturaleza Intexe SAS).

5.1.2 Constitución de la empresa y aspectos legales.

Intexe SAS se encuentra registrada ante la Cámara de comercio de Bogotá con su respectivo número de identificación tributaria, número de matrícula y código de clasificación industrial tal como se demuestra en el Apéndice 1.

5.1.3 Estructura organizacional.

La estructura organizacional de Intexe SAS en su fase operativa se estableció la misión y visión por la Gerencia, así mismo los procesos básicos de la Organización (misionales, estratégicos y de apoyo) y cuenta con una estructura organizacional de tipo vertical, en la cual se incluye el servicio de interventoría virtual (proyecto innovador), su localización se realiza en el área técnica, como se puede evidenciar en el Apéndice 1.

5.1.4 Estrategias corporativas.

El análisis DOFA determina como la Organización se encuentra capacitada para desempeñarse en el medio de la construcción, al analizar cada factor clave de éxito de Intexe SAS mediante las estrategias FO, FA, DO y DA detallados en el Apéndice 2 (Estrategias corporativas).

De acuerdo con lo anterior, la principal estrategia que se debe explorar para la organización es su servicio de innovación hacia la prestación del servicio tradicional, esto generará mayor participación en el mercado, mejores rendimientos financieros y mejores resultados empresariales, según las estrategias derivadas de la matriz DOFA.

5.1.5 Políticas.

Intexe SAS ofrece un servicio integral de consultoría y construcción a Entidades Estatales y privadas comprometidos a satisfacer los requisitos y expectativas del Cliente, desarrollando proyectos eficaces en tiempo y calidad; a través de un mejoramiento continuo en la efectividad del sistema de gestión de calidad, comunicada al interior de la Organización, comprobando su entendimiento mediante la evaluación de desempeño, revisada y mejorada mensualmente.

5.1.6 Valores corporativos.

Los valores corporativos fomentados en Intexe SAS son: Convicción, confianza, honestidad, respeto, responsabilidad y trabajo en equipo, discriminados en el Apéndice 3 (Valores corporativos).

5.2 Características del proyecto innovador

Retomando lo presentado por (Torres & Zapata, 2016) el estudio realizado para la viabilidad de implementar un servicio innovador en Intexe SAS presenta las siguientes características del proyecto:

5.2.1 Descripción del proyecto.

El proyecto se enfoca en resolver un problema evidenciado en el mercado actual de servicios de interventoría, el punto de partida es una empresa existente ubicada en la ciudad de Bogotá, dedicada a actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica (interventoría), de ahí, se genera la posibilidad de crear un nuevo servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual al interior de la organización, que permita prestar sus servicios de una manera más eficiente, generando valor agregado, competitividad y reconocimiento, beneficiando a los gerentes de la empresa, los colaboradores de esta área y las entidades estatales.

5.2.2 Descripción del servicio que ofertará el proyecto.

En la actualidad Intexe SAS es una empresa de ingeniería y arquitectura que presta servicios profesionales principalmente en el área de interventoría de obras, sus principales clientes se encuentran en la ciudad de Bogotá compuesto por las Entidades estatales del distrito, el presente estudio busca una innovación en la prestación del servicio actual que brinde una mejor experiencia a los clientes actuales, ofreciendo una plataforma virtual como valor agregado sin costo adicional con el objetivo principal de mejorar y optimizar la gestión de documentación, la presentación de informes técnicos y administrativos, el control de calidad de obras, el cumplimiento de políticas y condiciones contractuales y brindar al cliente un acercamiento a sus obras sin necesidad de desplazarse de su sitio habitual o desde cualquier lugar con acceso a internet.

5.2.3 Ventajas competitivas y propuesta de valor.

La Figura 1 indica las características básicas del servicio tradicional de interventoría de obras e indica de manera puntual la propuesta de valor agregado ofrecido.

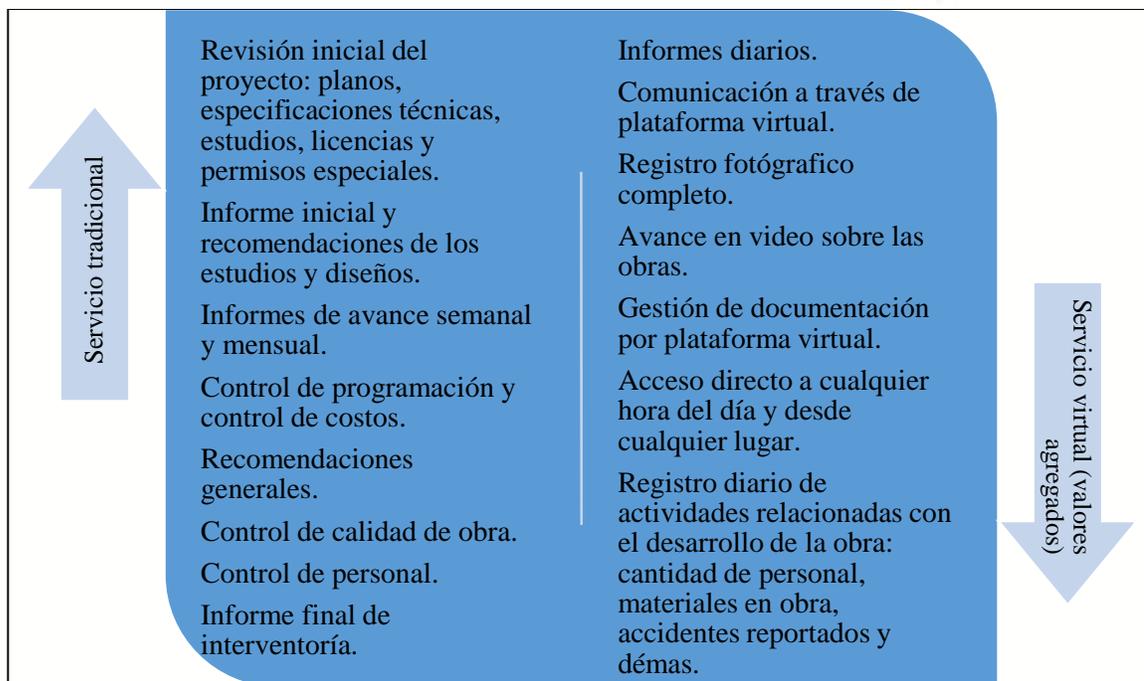


Figura 1 Descripción servicios ofrecidos. Fuente: (Torres & Zapata, 2016)

La gestión documental y el control de calidad se prestarán bajo los lineamientos de normas ISO en sus diferentes componentes: Serie ISO 9000 de tipo internacional que cubren los sectores de estudio: ISO 9001, ISO 9004, ISO 12006, ISO 14001, ISO 18001, OSHAS 18001, ISO 10006, ISO 10009, ISO 15686. Adicionalmente se cumplirá los manuales de interventoría de las Entidades que cuenten con este documento.

El servicio virtual, brinda una ventaja de incalculables beneficios para el cliente, que en tiempo real puede conocer el estado de sus obras sin ningún tipo de distorsión, la información registrada contará con los mejores estándares de calidad y los criterios son definidos por profesionales idóneos que se encuentran directamente en las obras, servicio que actualmente en el mercado no es ofrecido por ninguna empresa interventora lo cual genera un valor de competitividad de importante magnitud.

5.3 Innovación empresarial

Las metas del Plan de Desarrollo Nacional (Departamento Nacional de Planeación, 2014-2018) están encaminadas a que Colombia sea líder de la región en materia de innovación, no obstante, la realidad empresarial refleja otra situación; las Pymes presentan muy poca planificación, las posibilidades de crecimiento son muy escasas y la prioridad es atender el día a día (Dinero, 2017)

Esto se refleja en indicadores como los financieros donde, según la GEP 2006-2016, cerca de 60% de las Pymes del país de todos los sectores solo pide prestado para cubrir su flujo de caja de corto plazo, pero no para ninguna actividad innovadora o de expansión (como remodelación o adecuaciones).

Para (Scarone, 2005) la innovación debe entenderse como proceso de aprendizaje, el marketing y la innovación son los ejes fundamentales de la estrategia empresarial de organizaciones orientadas al mercado, resalta además:

Si bien el grado de innovación es una cuestión primordial en las economías nacionales, no se debe perder de vista que la empresa como agente económico constituye el "principal agente innovador de una economía", toda vez es el sector empresarial el responsable de las mejoras presentadas por los niveles de productividad de las economías modernas en los últimos años. (Pág. 2)

Para (Colciencias, 2016) el Gobierno Nacional le apuesta a fortalecer acciones de innovación empresarial para lograr una inversión del 1% en el PIB nacional en ciencia, tecnología e innovación, presenta un listado de 89 empresas de innovación en Colombia, donde el 24% son medianas y el 13% pequeñas, se evidencia en estas empresas un presupuesto del 0,3% sobre las ventas totales destinado a la innovación, tasas de crecimiento anual del este

presupuesto en no menos del 10% en los últimos 3 años, innovaciones del 10% sobre el total de sus productos y la vinculación de profesionales para la innovación, se destacan del listado empresas del sector industrial, de servicios o de construcción, como: Compañía Colombiana De Cerámica S.A.S, Electroporcelana Gamma S.A.S, Concreto S.A, Compañía Global De Pinturas S.A – Pintuco, Hunter Douglas De Colombia, Carvajal Tecnología y Servicios Sas, Proctek S.A.S, Solocauchos, Cementos Argos S.A., HVM Ingenieros Ltda, Mvm Ingeniería De Software SAS, Ecopetrol, entre otras.

6 Diseño metodológico de la investigación

6.1 Tipo de investigación -por enfoque, temporalidad y alcance

El desarrollo del estudio llevará en principio a la realización de una investigación correlacional a fin de examinar los resultados de variables financieras e indicadores de rentabilidad de una empresa de estudio, posteriormente se realizará una investigación documental para realizar el análisis de la información recopilada y comparada, que permite estructurar la evaluación financiera y el impacto generado sobre la empresa de estudio (Bernal, 2016).

6.2 Población y muestra

Según (Fracica, 1988) la población es el conjunto de todos los elementos a los cuales se refiere la investigación, por lo tanto y conforme al objetivo general, esta población se enfoca a Intexe SAS como empresa de estudio

6.3 Instrumento

Teniendo en cuenta la importancia para la recopilación de la información para la investigación se toma como instrumento la información primaria de los estados financieros de Intexe SAS, la recopilación de información y de encuestas realizadas por (Torres & Zapata, 2016) en su trabajo de investigación así como los resultados del estudio financiero del proyecto de innovación, fuentes secundarias a través de bases de datos de (Superintendencia de Sociedades, 2015) y datos de referencia de sitios web especializados en cifras financieras en términos de inversión y finanzas.

6.4 Procedimiento

La propuesta del procedimiento para desarrollar el estudio financiero sobre el impacto de un proyecto innovador en Intexe SAS, con la posible implementación de una nueva unidad de negocios de interventoría virtual, se genera con las siguientes fases:

- ✓ Fase 1: Revisión marco teórico.
- ✓ Fase 2: Búsqueda y recopilación de fuentes primarias y secundarias con base en datos estadísticos y estudios anteriores.
- ✓ Fase 3: Sistematización, análisis e interpretación de la información primaria y secundaria para la elaboración del estudio.
- ✓ Fase 4: Elaboración, análisis e interpretación del estudio financiero del estado actual de Intexe SAS.
- ✓ Fase 5: Elaboración, análisis e interpretación del estudio financiero en Intexe SAS incluyendo el proyecto innovador a la situación financiera actual.
- ✓ Fase 6: Elaboración, análisis y evaluación del contexto de Intexe SAS y su proyección en la implementación de un nuevo servicio innovador.
- ✓ Fase 7: Análisis y evaluación de los resultados obtenidos sobre la proyección realizada y los indicadores financieros calculados.
- ✓ Fase 8: Conclusiones de los resultados obtenidos en el desarrollo del estudio con base en la investigación documental y cálculos realizados.

7 Diagnóstico de la situación actual general

7.1 Situación financiera actual de Intexe SAS

Intexe Consultoría y Construcción SAS, es una organización constituida en febrero de 2016 mediante documento privado e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, desde el momento de su constitución sus ingresos son el resultado de actividades de su objeto social, tales como: construcción: adecuaciones y mantenimientos de edificaciones, consultoría: revisión de documentos técnicos y conceptos técnicos, interventoría: interventoría de construcción de edificaciones y mantenimiento de edificaciones y otros ingresos: actividades relacionada con el transporte de materiales de construcción. Según la documentación recopilada Apéndice 4 (Estados financieros Intexe SAS febrero y diciembre 2016), la tabla 1 recopila las principales cuentas de los estados financieros:

Tabla 1
Estados financieros básicos Intexe SAS

Estado / Cuenta	2016 (Inicial febrero 19)	%	2016 (diciembre 31)	%
Balance General				
Activo Corriente	\$ 70.016.240		\$ 172.650.762	
Activo No Corriente	\$ 84.223.760		\$ 73.458.643	
Total Activo	\$ 154.240.000		\$ 246.109.405	
Pasivo Corriente	\$ 3.740.000		\$ 40.783.918	
Pasivo No Corriente	\$ 55.000.000		\$ 48.242.024	
Total Pasivo	\$ 58.740.000		\$ 89.025.942	
Patrimonio	\$ 95.500.000		\$ 157.083.463	
Total pasivo más patrimonio	\$ 154.240.000		\$ 246.109.405	
Estado de resultados				
Ingresos operacionales	\$ -		\$ 340.861.089	
Total ingresos	\$ -	0,000%	\$ 340.861.089	100,000%
Costos operacionales	\$ -	0,000%	\$ 140.252.331	41,146%
Utilidad Bruta	\$ -	0,000%	\$ 200.608.758	58,854%
Gastos operacionales	\$ -	0,000%	\$ 102.471.416	30,063%

Estado / Cuenta	2016 (Inicial febrero 19)	%	2016 (diciembre 31)	%
Utilidad operacional	\$ -	0,000%	\$ 98.137.342	28,791%
Gastos no operacionales	\$ -	0,000%	\$ 6.221.726	1,825%
Utilidad antes de impuestos	\$ -	0,000%	\$ 91.915.616	26,966%
Impuestos	\$ -	0,000%	\$ 30.332.153	8,899%
Utilidad neta	\$ -	0,000%	\$ 61.583.463	18,067%

Fuente: Elaboración propia, datos (Intexe Consultoria y Construccion SAS, 2017).

El primer periodo de operación, se obtiene utilidad positiva, correspondiente al 18,07% de los ingresos totales, la tabla 2 refleja los principales indicadores financieros de las cuentas del balance general y estado de resultado, tenemos:

Tabla 2
Indicadores financieros situación actual

Análisis Financiero	2016 (Inicial febrero 19)	2016 (diciembre 31)
Índices de Rentabilidad		
Resultado sobre Ventas (ROS) o Margen Neto	0,00%	18,07%
Margen Bruto	0,00%	58,85%
Resultado sobre Patrimonio (ROE)	0,00%	39,20%
Resultado sobre Activos (ROA)	0,00%	25,02%
Resultado sobre Capital Invertido (ROIC)	0,00%	37,35%
Rendimiento de la inversión (ROI)	0,00%	64,49%
Índices de Liquidez		
Razón Circulante o Corriente	18,72	4,23
Razón Ácida	18,72	4,23
Índices de Actividad y Rotación		
Rotación de Cuentas por Cobrar	0,00	3,45
Rotación de Cuentas por Pagar	0,00	6,70
Plazo Promedio de Cuentas por Cobrar	0,00	104,20
Plazo Promedio de Cuentas por Pagar	0,00	53,77
Rotación del Capital de Trabajo	0,00	2,58
Rotación de los Activos	0,00	1,38
Índices de Endeudamiento		
Razón de Endeudamiento	38,08%	36,17%

Análisis Financiero	2016 (Inicial febrero 19)	2016 (diciembre 31)
Apalancamiento Financiero (Razón Deuda-Patrimonio)	61,51%	56,67%
Razón Deuda Corto Plazo-Deuda Total	6,37%	45,81%
Índices de Cobertura		
Cobertura Gastos Financieros	0,00	15,77
Capital de Trabajo		
Capital de Trabajo	\$ 66.276.240	\$ 131.866.844

Fuente: Elaboración propia, datos (Intexe Consultoria y Construccion SAS, 2017).

7.2 Resultado del diagnostico

De las tablas 1 y 2 se realiza un diagnóstico de la situación actual de la empresa bajo los parámetros calculados, refleja:

✓ Rentabilidad: márgenes positivos sobre el ingreso recibido, indica buena gestión de la parte operativa y administrativa ya que se genera utilidades sobre lo invertido.

✓ Liquidez: inicialmente con la inversión de los accionistas y sin adquirir deudas de mayor envergadura, se obtiene para el periodo de constitución una liquidez fuera de los rangos normales para este tipo de organización, no obstante, con el desarrollo de las operaciones, se refleja para el periodo 1 luego de adquirir compromisos financieros o cuentas por pagar a proveedores o consorciados, una liquidez superior a 4 puntos, esto refleja una buena capacidad financiera para responder por su obligaciones de corto plazo, de otro lado, debido a que la organización no cuenta con inventarios u otros activos similares, la razón acida corresponde al mismo índice liquidez o razón corriente.

✓ Actividad y rotación: estos indicadores reflejan el movimiento de las diferentes cuentas de la organización, tenemos así, que para las cuentas por cobrar, una cartera promedio por cobrar de 105 días, de manera análoga, las deudas con proveedores están en pagos de aproximadamente 54 días, pese a esta situación, la organización ha mantenido el cumplimiento

de sus obligaciones financieras y refleje una buena gestión que se evidencia en la rotación de capital de trabajo y rotación de activos, que permite a los accionistas continuar con la gestión realizada, se resalta que a nivel de existencias, debido a que la organización no maneja inventarios y todo el producto es entregado al cliente, la rotación de existencias así como su permanencia, es cero.

✓ Endeudamiento: en un primer contraste tenemos que desde la constitución de la empresa, hasta el primer periodo de operación, el endeudamiento subió, este se debe, a que en el transcurso de sus operaciones fueron necesarios créditos bancarios y créditos a proveedores para lograr cumplir con los proyectos, no obstante, el indicador a 31 de diciembre de 2016, indica una buena capacidad de endeudamiento, el indicador está situado por debajo del 50%, a nivel de patrimonio tenemos un porcentaje de deuda del 57%, reflejado en los pasivos corrientes o créditos con proveedores y la deuda a corto plazo en relación con la deuda total, es muy similar, ya que las cuentas que representan mayor importancia, son las relacionadas con el pasivo corriente.

✓ Cobertura: la cobertura de gastos financieros, muestra un indicador por arriba de los 15 puntos, conlleva a una buena gestión financiera respecto a los compromisos bancarios adquiridos y su buena capacidad de endeudamiento.

✓ Capital de trabajo: desde la constitución de la empresa hasta el primer periodo, se obtiene un crecimiento del capital de trabajo 50,26%, resultado del crecimiento de los activos en mayor proporción que la deuda adquirida.

7.2.1 Proyección de los estados financieros por 5 años.

Los principales proyectos de Intexe SAS corresponden a la prestación de servicios al sector público, la organización participa activamente en el desarrollo de diferentes procesos de

selección de proveedores del estado, a través de licitaciones públicas o concursos de méritos, esta participación se realiza de manera individual o a través de la asociación con otras organizaciones como socios estratégicos. Definido el alcance del presente estudio y con el objetivo de realizar una comparación con la implementación de un proyecto innovador, se proyecta los estados financieros de la organización por 5 años, para lo anterior, se tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

✓ Depreciaciones: se proyecta las depreciaciones conforme las disposiciones de la organización y según los parámetros de las revelaciones a los estados financieros (Intexe Consultoria y Construccion SAS, 2017):

La depreciación inicia cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta durante la vida útil de los activos, hasta el monto de su valor residual, de existir. Las vidas útiles estimadas por categoría son las siguientes:

Construcciones y Edificaciones - 50 años

Maquinaria y equipo - 15 años

Equipo de Oficina - 20 años

Equipo de computación y comunicación - De 1 a 5 años

Equipos de transporte - 8 años

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de estado de situación financiera anual, y ajustados si corresponde, como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

✓ Créditos a largo plazo: se proyecta el saldo del crédito adquirido para la compra de un vehículo, con la tasa actual pagada y la misma cuota fija.

- ✓ Patrimonio: no se considera aporte adicional de los accionistas.
- ✓ Ingresos: se proyectó un crecimiento de ingresos del 10% para el primer año, y para los 4 siguientes al 2%.
- ✓ Costos operacionales: se proyectan de manera lineal con el crecimiento de ingresos, conservando el porcentaje sobre el ejercicio a 2016.
- ✓ Gastos operacionales: se calcula con los mismos gastos actuales, sin importar el aumento en los ingresos, se aumenta temas salariales y aumentos por IPC.
- ✓ Gastos financieros: se mantienen conforme los gastos actuales, según la proyección del crédito.
- ✓ Impuestos: se maneja la misma tasa de impuestos actual.

Las proyecciones realizadas se evidencian en el Apéndice 5 (Estados financieros Intex SAS, inicio, último año fiscal y proyección 5 años), la tabla 3 resumen en análisis base 100 los datos obtenidos:

Tabla 3
Proyección estados financieros básicos por 5 años

Cuenta / Año	2016 (diciembre 31)	2017 (diciembre 31)	2018 (diciembre 31)	2019 (diciembre 31)	2020 (diciembre 31)	2021 (diciembre 31)
Análisis Vertical						
Total ingresos	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%
Costos operacionales	41,146%	41,146%	41,146%	41,146%	41,146%	41,146%
Utilidad Bruta	58,854%	58,854%	58,854%	58,854%	58,854%	58,854%
Gastos operacionales	30,063%	29,217%	28,019%	26,535%	24,838%	23,005%
Utilidad operacional	28,791%	29,637%	30,835%	32,319%	34,016%	35,848%
Gastos no operacionales	1,825%	1,624%	1,128%	0,665%	0,253%	0,007%
Utilidad antes de impuestos	26,966%	28,013%	29,706%	31,653%	33,763%	35,842%
Impuestos	8,899%	9,244%	9,803%	10,446%	11,142%	11,828%
Utilidad neta	18,067%	18,769%	19,903%	21,208%	22,621%	24,014%

Fuente: Elaboración propia.

Conforme los datos obtenidos de la tabla 3, la figura 2 representa las proyecciones realizadas a nivel de porcentaje de utilidad operacional y utilidad neta.



Figura 2 Proyección estados financieros. Fuente: Elaboración propia

Bajo los mismos parámetros, el Apéndice 5 muestra la proyección del balance general y estado de resultados, a nivel de indicadores financieros, estas proyecciones se reflejan en capítulo 9 numeral 9.2.1 Indicadores financieros donde se compara la situación proyectada sin el proyecto y con la implementación del mismo.

8 Plan de mejoramiento

Retomando el estudio realizado por (Torres & Zapata, 2016) se presenta el informe financiero del proyecto de innovación, actualizado y realizando una proyección de 5 años que permite contrastar la proyección de la empresa.

8.1 Elementos constitutivos del plan de mejoramiento.

8.1.1 Inversiones.

De acuerdo al estudio técnico de (Torres & Zapata, 2016), la tabla 4 indica las inversiones a realizar en el proyecto para su implementación, la información detallada por actividad se encuentra en el Apéndice 6 (Inversiones del proyecto).

Tabla 4
Inversiones del proyecto

Concepto	Valor parcial
Maquinaria, herramientas y equipos	\$ 66.971.620
Muebles y enseres	\$ 3.000.000
Obras de Infraestructura	\$ 2.000.000
Dotación oficina y otros	\$ 700.000
Honorarios 6 primeros meses *	\$ 37.800.250
TOTAL INVERSIÓN	\$ 110.471.870

Fuente: (Torres & Zapata, 2016).

* Se debe tener en cuenta, que los honorarios de los 6 primeros meses, serán cancelados a crédito a 30 días luego de la implementación del proyecto, por lo anterior, se estima un aporte de capital de 80 millones por los accionistas y crédito a corto plazo de 40 millones para cubrir estos honorarios, según las proyecciones del flujo de caja, además se estima un crédito de 132 millones para cubrir los costos operacionales.

8.1.2 Costos y gastos.

8.1.2.1 Costos operativos estimados.

Según la base estadística de Intexe SAS, se tiene un promedio de costos operativos según el monto del contrato, para contratos iguales o superiores a 500 SMMLV se tiene valor aproximado de 42% sobre el valor del contrato, se estima que con la implementación del proyecto innovador, estos costos disminuyan 2 puntos, quedando en un total del 40% sobre el costo total del proyecto, sobre este dato se realiza el análisis financiero del proyecto, la proyección de costos variables se detalla en el Apéndice 7 (Costos variables e ingresos estimados).

8.1.2.2 Gastos estimados.

Según el cronograma del proyecto, se tiene contemplado su desarrollo en 4 fases, las fases 1, 2 y 3 corresponden a la implementación del proyecto que se ejecutara en el año 1, de acuerdo a lo anterior, la tabla 5 indica los costos operacionales correspondientes para la fase 4 del proyecto, que incluye los aumentos de cambio de año estimado, los datos discriminados se presentan en el Apéndice 8 (Gastos administrativos estimados), estos valores fueron actualizados a precios 2017:

Tabla 5
Gastos estimados

Fase	Periodo (año)	Valor mensual	Duración total (meses)	Valor parcial
Fase n.º 4 Servicio de interventoría virtual	2	\$18.225.660	12	\$218.707.920
Fase n.º 4 Servicio de interventoría virtual (cambio de año)	3	\$19.677.281	12	\$236.127.372
Fase n.º 4 Servicio de interventoría virtual (cambio de año)	4	\$20.918.536	12	\$251.022.432
Fase n.º 4 Servicio de interventoría virtual (cambio de año)	5	\$21.887.769	12	\$262.653.228
TOTAL COSTOS FIJOS				\$968.510.952

Fuente: Elaboración propia datos (Torres & Zapata, 2016).

8.2 Desarrollo del plan mejoramiento

8.2.1 Ingresos y proyecciones de venta.

El proyecto se desarrollará sobre contratos de orden público, debido a lo anterior, la proyección de venta depende directamente sobre la cantidad de contratos que ejecuten las Entidades estatales, por lo anterior y de acuerdo a un promedio del comportamiento de los últimos años, según los datos del Apéndice 7, la figura 3 indica la proyección de ventas de servicios, estos se ven reflejados a partir del mes 9 del proyecto, debido a que los anteriores meses corresponden a la implementación, pruebas y fase comercial de propuestas, a nivel de ingresos y conforme la experiencia de Intexe SAS, se estima un tiempo promedio de 60 días para recibir el ingreso de estas ventas.

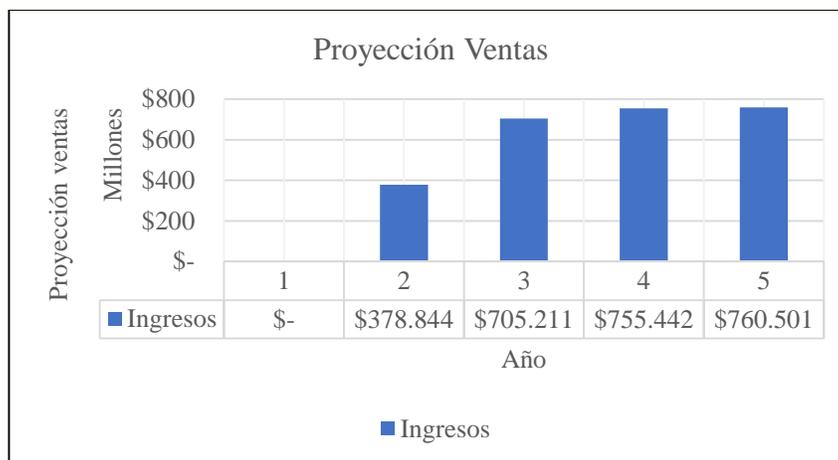


Figura 3 Proyección de ingresos. Fuente: Elaboración propia.

8.2.2 Flujo de caja.

La tabla 6, muestra el flujo de caja del proyecto, donde se evidencia que el punto de equilibrio del proyecto, donde se recupera la inversión y se cubre los créditos es en el año 4, adicionalmente se evidencia, el uso de los créditos proyectados para cubrir el flujo de caja libre negativo generado en los 3 primeros años.

Tabla 6
Flujo de caja del proyecto

Periodo	Flujo de caja					
	0	1	2	3	4	5
EBITDA	\$0	-\$37.800.250	\$8.598.728	\$186.999.357	\$202.243.022	\$193.647.941
Impuestos	\$0	\$0	\$0	\$52.482.018	\$59.152.163	\$58.225.894
Fc Operativo	\$0	-\$37.800.250	\$8.598.728	\$134.517.339	\$143.090.859	\$135.422.047
CAPEX	\$80.000.000					
Inversión en K W	\$0	\$0	\$50.512.588	\$43.515.574	\$6.697.494	\$674.603
Flujo de Caja Libre	-\$80.000.000	-\$37.800.250	-\$41.913.860	\$91.001.764	\$136.393.365	\$134.747.443
Intereses Financieros	\$0	\$0	\$21.421.512	\$14.238.614	\$9.269.720	\$3.481.514
Cambio en Obligaciones Financieras	\$0	\$40.000.000	\$66.130.662	-\$30.134.890	-\$35.103.784	-\$40.891.988
Desembolsos Cultivo		\$40.000.000	\$132.000.000			
Pago Deuda Cultivo	\$0	\$0	-\$65.869.338	-\$30.134.890	-\$35.103.784	-\$40.891.988
Otros Ingresos						
Otros Egresos						
Flujo de Caja del Periodo	-\$80.000.000	\$2.199.750	\$2.795.290	\$46.628.260	\$92.019.861	\$90.373.941
Aportes de Capital	\$80.000.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Flujo de Caja Neto	\$0	\$2.199.750	\$2.795.290	\$46.628.260	\$92.019.861	\$90.373.941
Caja Inicial	\$80.000.000	\$7.328.380	\$9.528.130	\$12.323.420	\$58.951.681	\$150.971.542
Caja Final	\$7.328.380	\$9.528.130	\$12.323.420	\$58.951.681	\$150.971.542	\$241.345.483

Fuente: Elaboración propia

8.2.3 Indicadores financieros del proyecto.

Para la realización de los indicadores financieros del proyecto, inicialmente se consideraron las siguientes variables indicadas en la tabla 7.

Tabla 7
Supuestos de inversión del proyecto

Supuestos de inversión	
Inversión Total	\$ 252.000.000
Estructura capital inicial	
Deuda	68,25%
Equity	31,75%
Inversión Inicial Aporte Capital	\$80.000.000

Supuestos de inversión	
Crédito Corto plazo	\$ 40.000.000
Tasa crédito corto plazo EA	14,05%
Plazo crédito corto plazo (meses)	12
Crédito Largo plazo	\$ 132.000.000,00
Tasa crédito corto plazo EA	16,52%
Plazo crédito corto plazo (meses)	48
TIO Tasa oportunidad (proyecto) EA	11,13%
Gastos administrativos	
Gastos administrativos x mes año 2	\$ 18.225.660,00
Gastos administrativos x mes año 3	\$ 19.677.281,00
Gastos administrativos x mes año 4	\$ 20.918.536,00
Gastos administrativos x mes año 5	\$ 21.887.769,00
Costo producción	40%
Rotaciones	
CxC	60
CxP	30
Depreciación	Línea recta
Años de depreciación equipo cómputo y oficina	5
Años de depreciación muebles y enseres	20
Años de depreciación edificaciones	50
Amortización	Línea recta
Años amortización Software y tecnología	5
Tasa de impuestos	33%

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a los datos obtenidos en la tabla 7, se realizó los cálculos respectivos los cuales están reflejados en el Apéndice 9 (EEFF y cálculo indicadores financieros del proyecto) obteniendo los siguientes resultados:

Tabla 8
Indicadores financieros del proyecto

Indicadores financieros	
TIR Proyecto	21,93%
VPN	\$142.554.399,64
B/C	1,96
VA Beneficios	290.507.113,69
VA Costo	147.952.714,05
Payback	4,00

Fuente: Elaboración propia.

Los indicadores anteriores demuestran la viabilidad del proyecto, la TIR es superior a la TIO estimada, el VPN refleja un valor positivo, la ratio beneficio costo es superior a 1, y el Payback se ubica 1 año antes de terminar el proyecto, a su vez, calculados según el Apéndice 9 los estados financieros del proyecto la tabla 9 refleja la proyección de estados financieros del proyecto.

Tabla 9
Principales estados financieros del proyecto

Año	0	1	2	3	4	5
Estado de resultados						
Ingresos	\$0	\$0	\$378.844.408	\$705.211.221	\$755.442.422	\$760.501.949
Costos operacionales	\$0	\$0	\$151.537.760	\$282.084.492	\$302.176.968	\$304.200.780
Utilidad bruta	\$0	\$0	\$227.306.648	\$423.126.729	\$453.265.454	\$456.301.169
Gastos administrativos	\$0	\$37.800.250	\$218.707.920	\$236.127.372	\$251.022.432	\$262.653.228
Depreciación	\$0	\$700.000	\$1.400.000	\$1.400.000	\$1.400.000	\$1.400.000
Amortizaciones intangibles	\$0	\$6.162.162	\$12.324.324	\$12.324.324	\$12.324.324	\$12.324.324
Utilidad operacional	\$0	-\$44.662.412	-\$5.125.596	\$173.275.033	\$188.518.698	\$179.923.617
Otros ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros egresos	\$0	\$0	\$21.421.512	\$14.238.614	\$9.269.720	\$3.481.514
Intereses	\$0	\$0	\$21.421.512	\$14.238.614	\$9.269.720	\$3.481.514
Utilidad antes de impuestos	\$0	-\$44.662.412	-\$26.547.108	\$159.036.419	\$179.248.978	\$176.442.103
Impuestos	\$0	\$0	\$0	\$52.482.018	\$59.152.163	\$58.225.894
Utilidad neta	\$0	-\$44.662.412	-\$26.547.108	\$106.554.401	\$120.096.815	\$118.216.209
Balance general						
Activo	\$80.000.000	\$75.337.588	\$127.549.289	\$214.847.694	\$301.515.098	\$379.007.970
Disponible	\$7.328.380	\$9.528.130	\$12.323.420	\$58.951.681	\$150.971.542	\$241.345.483
CxC	\$0	\$0	\$63.140.735	\$117.535.204	\$125.907.070	\$126.750.325

Año	0	1	2	3	4	5
Activos no corriente	\$72.671.620	\$65.809.458	\$52.085.134	\$38.360.810	\$24.636.486	\$10.912.162
PPE	\$11.050.000	\$11.050.000	\$11.050.000	\$11.050.000	\$11.050.000	\$11.050.000
Depreciación Acumulada	\$0	\$700.000	\$2.100.000	\$3.500.000	\$4.900.000	\$6.300.000
Activos intangibles	\$61.621.620	\$61.621.620	\$61.621.620	\$61.621.620	\$61.621.620	\$61.621.620
Amortización acumulada	\$0	\$6.162.162	\$18.486.486	\$30.810.810	\$43.135.134	\$55.459.458
Pasivo	\$0	\$40.000.000	\$118.758.809	\$99.502.813	\$66.073.402	\$25.350.065
CxP	\$0	\$0	\$12.628.147	\$23.507.041	\$25.181.414	\$25.350.065
Obligaciones bancarias	\$0	\$40.000.000	\$106.130.662	\$75.995.772	\$40.891.988	\$0
Patrimonio	\$80.000.000	\$35.337.588	\$8.790.480	\$115.344.881	\$235.441.696	\$353.657.905
Capital Social	\$80.000.000	\$80.000.000	\$80.000.000	\$80.000.000	\$80.000.000	\$80.000.000
Utilidad Periodo	\$0	-\$44.662.412	-\$26.547.108	\$106.554.401	\$120.096.815	\$118.216.209
Utilidad Acumuladas	\$0	\$0	-\$44.662.412	-\$71.209.520	\$35.344.881	\$155.441.696

Fuente: Elaboración propia.

En el Apéndice 10 (Estados financieros proyecto innovador proyección 5 años) se calculan los indicadores de estados financieros del proyecto, reflejan una progresividad en la recuperación de la inversión, es así, que tenemos lo siguiente: rentabilidad: inicia en un punto negativo para los años 1 y 2, posteriormente refleja rentabilidad para el proyecto para el último año con su punto de equilibrio en el año 4, liquidez: basados únicamente en la inversión propia del proyecto, se tiene que inicia con un índice inferior a 1, producto de los créditos necesarios para solventar el flujo del proyecto, posteriormente con los ingresos generados y el pago de la deuda se llega a un indicador proyectado superior a 14 puntos para el año 5, rotación: dado que el proyecto está dado bajo supuestos, se mantiene rotación de cuentas por cobrar y pagar, así como rotación de capital de trabajo y activos, razón cobertura de intereses: reflejan valores negativos para los 2 primeros años, producto de los créditos necesarios para mantener el flujo de caja y por último el capital de trabajo, refleja un crecimiento progresivo, pasando por el punto de equilibrio en el año 4 y generando un aumento de más del 300% sobre el valor inicial.

8.3 Impacto del plan de mejoramiento en la empresa

El impacto financiero de la implementación del proyecto, considera la situación proyectada de la organización con base a los estados actuales y son el producto del análisis respectivo de indicadores y unos supuestos de crecimiento, por su parte, el estudio financiero del proyecto innovador, genera unos estados financieros básicos como resultados de los supuestos de inversión e ingresos del proyecto, en el Apéndice 11 (Estados financieros Intexe SAS incorporando el proyecto innovador) se realiza la combinación y respectivo análisis de los dos estados financieros (proyección empresa y resultado proyecto innovador) permite identificar el comportamiento financiero si se implementa el proyecto, que consecuencias genera a nivel de indicadores y cómo se comporta el margen de utilidad.

La tabla 10 recopila los datos obtenidos en el Apéndice 11 calculados bajo los supuestos de proyección y supuestos del proyecto descritos anteriormente.

Tabla 10
Impacto del proyecto en los estados proyectados de Intexe SAS

Estado / Cuenta	2017	2018	2019	2020	2021
Balance General					
Activo Corriente	\$ 258,20	\$ 413,31	\$ 621,56	\$ 853,62	\$ 1.122,42
Activo No Corriente	\$ 128,50	\$ 104,01	\$ 79,52	\$ 55,03	\$ 30,55
Total Activo	\$ 386,70	\$ 517,32	\$ 701,08	\$ 908,65	\$ 1.152,96
Pasivo Corriente	\$ 84,86	\$ 62,87	\$ 80,79	\$ 91,63	\$ 103,76
Pasivo No Corriente	\$ 39,04	\$ 134,62	\$ 92,38	\$ 43,40	\$ 0,00
Total Pasivo	\$ 123,91	\$ 197,50	\$ 173,17	\$ 135,02	\$ 103,76
Patrimonio	\$ 262,79	\$ 319,83	\$ 527,91	\$ 773,63	\$ 1.049,21
Total pasivo más patrimonio	\$ 386,70	\$ 517,32	\$ 701,08	\$ 908,65	\$ 1.152,96
Estado de resultados					
Ingresos operacionales	\$ 374,95	\$ 696,90	\$ 1.051,21	\$ 1.137,55	\$ 1.188,68
Ingresos no operacionales	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total ingresos	\$ 374,95	\$ 696,90	\$ 1.051,21	\$ 1.137,55	\$ 1.188,68
Costos operacionales	\$ 154,28	\$ 260,76	\$ 406,60	\$ 446,62	\$ 474,64
Costos de Construcción	\$ 95,78	\$ 107,27	\$ 122,29	\$ 141,86	\$ 167,39

Estado / Cuenta	2017	2018	2019	2020	2021
Costos de Consultoría	\$ 1,74	\$ 1,95	\$ 2,23	\$ 2,58	\$ 3,05
Costos de Interventoría	\$ 56,75	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Costos de Interventoría Virtual	\$ 0,00	\$ 151,54	\$ 282,08	\$ 302,18	\$ 304,20
Utilidad Bruta	\$ 220,67	\$ 436,14	\$ 644,60	\$ 690,93	\$ 714,04
Gastos operacionales	\$ 154,21	\$ 350,10	\$ 376,88	\$ 402,68	\$ 427,13
Utilidad operacional	\$ 66,46	\$ 86,04	\$ 267,72	\$ 288,25	\$ 286,91
Gastos no operacionales	\$ 6,09	\$ 26,16	\$ 17,42	\$ 10,67	\$ 3,52
Utilidad antes de impuestos	\$ 60,37	\$ 59,88	\$ 250,30	\$ 277,58	\$ 283,38
Impuestos	\$ 19,92	\$ 19,76	\$ 82,60	\$ 91,60	\$ 93,52
Utilidad neta	\$ 40,45	\$ 40,12	\$ 167,70	\$ 185,98	\$ 189,87

Fuente: Elaboración propia.

9 Resultados

9.1 Análisis en los estados financieros con la implementación del proyecto

De acuerdo a los datos expresados en el Apéndice 11, la tabla 11, refleja el análisis realizado en los estados de resultados obtenidos, da muestra de la situación actual de la Intexe SAS y los resultados esperados luego de las proyecciones realizadas incluyendo la implementación del proyecto.

Tabla 11
Análisis base cien

Rubro	PYG Actual Base 100	PYG Actual Real	PYG Proyectado Base 100	PYG Proyectado
Ingresos Operacionales	100	340.861.089	100	1.188.675.625
Costos Operacionales	41	140.252.331	40	474.640.202
Utilidad Bruta	59	200.608.758	60	714.035.423
Gastos Admón., Ventas & Otros*	27	91.706.299	34	402.333.287
Depreciaciones y Amortizaciones	3	10.765.117	2	24.489.441
Utilidad Operacional	24	80.941.182	32	377.843.846
EBITDA	27	91.706.299	34	402.333.287

Fuente: Elaboración propia.

De la tabla 11 podemos concluir que el crecimiento a nivel de utilidad operacional de Intexe SAS y el cambio en el EBITDA según las proyecciones realizadas es aproximadamente de cuatro veces el valor actual, es importante destacar que el principal supuesto para la viabilidad del proyecto, es el aumento de los ingresos del proyecto, sin embargo y dado que el proyecto no implica cambios en la parte comercial para aumentar las ventas, es necesario para los

inversionistas se tenga en cuenta factores externos para determinar el cumplimiento de las metas de contratación y ventas esperadas.

Con base en la Apéndice 11, la figura 4 resume el impacto financiero del proyecto en la proyección de utilidad operacional de la empresa y utilidad neta de la compañía.

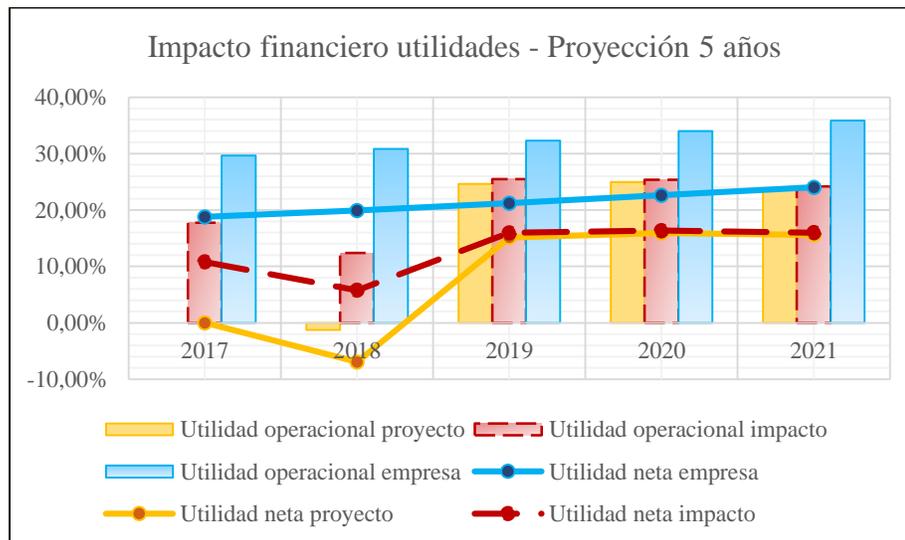


Figura 4 Impacto utilidad operacional y neta. Fuente: Elaboración propia

Según la figura 4, podemos evidenciar que la realización del proyecto impacta directamente en la rentabilidad de la organización, afectando las cuentas de utilidad operacional y por ende, utilidad neta, se sacrifica en promedio 8 puntos porcentuales sobre la utilidad proyectada sin la realización del proyecto, a nivel de ingresos, es un reto para la organización la realización del proyecto, ya que implica la obligatoriedad de generar ciertos ingresos para que el proyecto sea viable financieramente, según estas proyecciones, la figura 5 indica los montos necesarios a nivel de ingresos para la viabilidad del proyecto y la figura 6 muestra el monto de utilidades esperadas según las proyecciones.

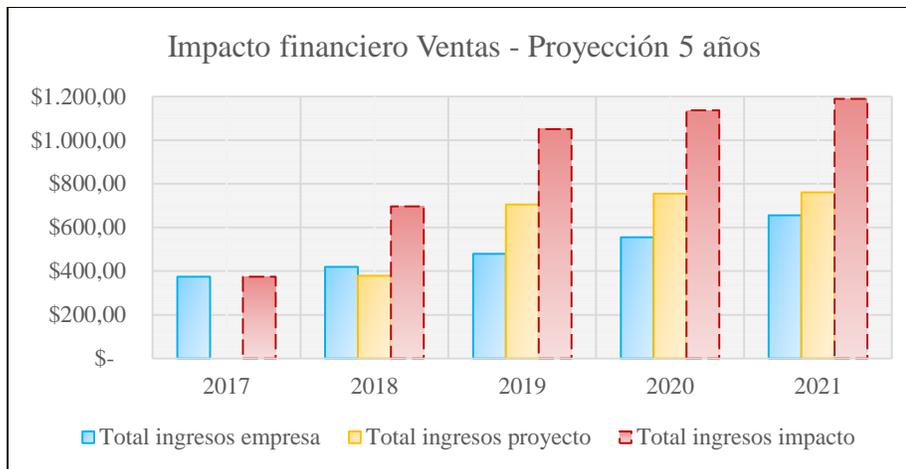


Figura 5 Impacto ingresos operacionales. Fuente: Elaboración propia

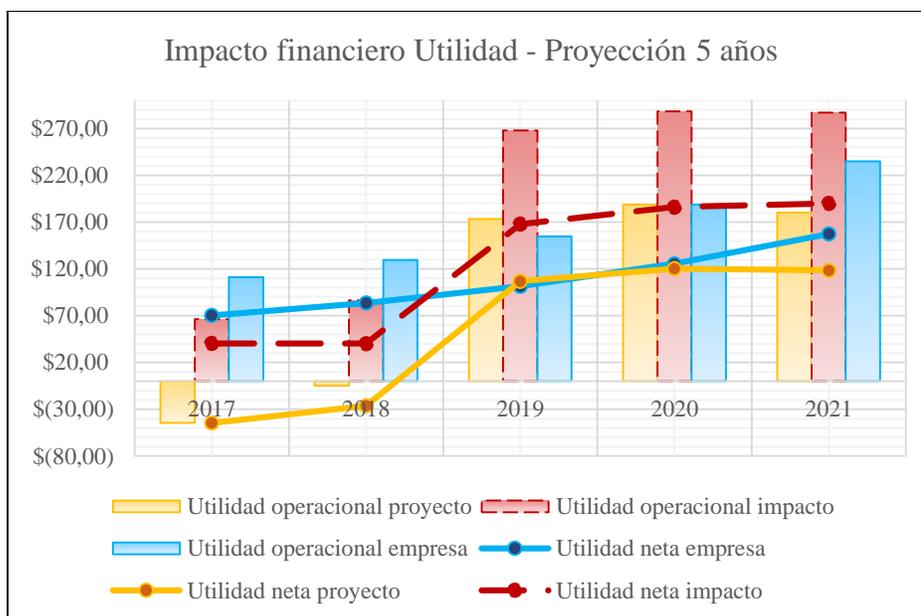


Figura 6 Impacto utilidades generadas. Fuente: Elaboración propia

Podemos concluir de las figuras 4, 5 y 6, que la utilidad neta baja en términos porcentuales, sin embargo, analizado a nivel valores, genera mayor utilidad la realización del proyecto siempre y cuando, se cumplan las proyecciones de ingresos de la empresa.

9.2 Indicadores financieros

A partir de la información obtenida en el Apéndice 11, se realizan los respectivos análisis de indicadores financieros de la Empresa incorporando la plataforma virtual, de acuerdo a lo anterior tenemos:

9.2.1.1 Indicadores de rentabilidad.

La figura 7 permiten analizar la rentabilidad de la empresa en el contexto de las proyecciones realizadas a nivel de ingresos estimados, se puede evidenciar en la línea discontinua, el impacto que genera la implementación del proyecto.

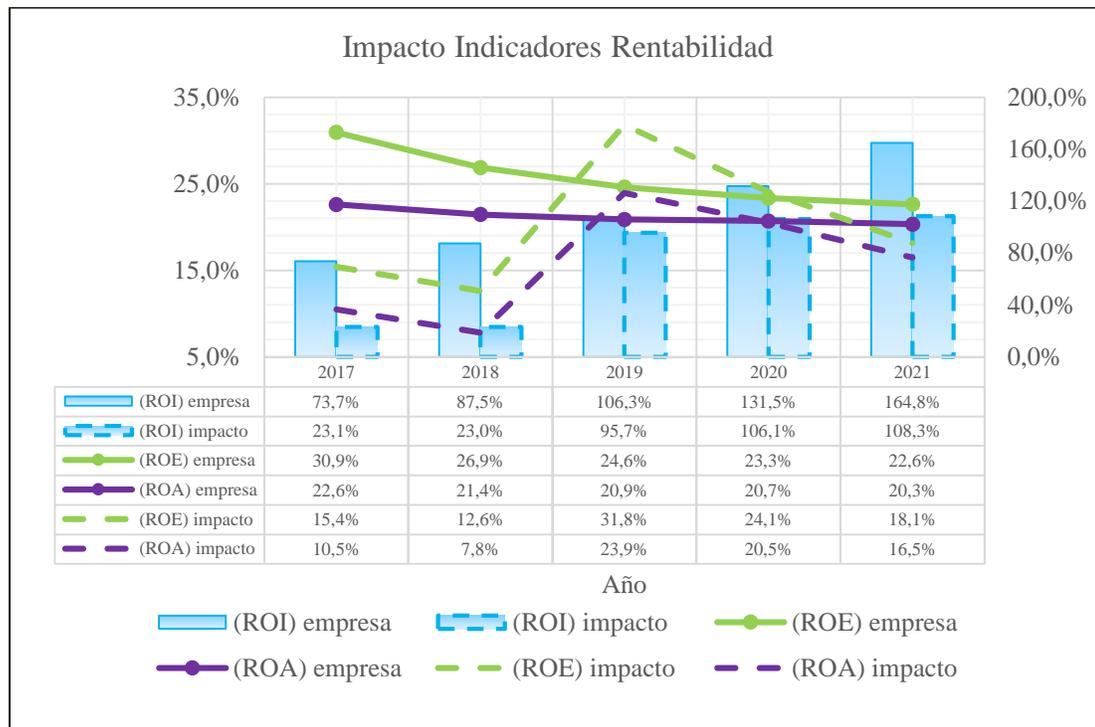


Figura 7 Indicadores de rentabilidad. Fuente: Elaboración propia

Según las proyecciones de la empresa sin la realización del proyecto (líneas continuas) se evidencia una estabilidad en los indicadores de rentabilidad de activos y de patrimonio, se evidencia un descenso de forma estable y lineal, a su vez, el rendimiento de la inversión, indica un crecimiento con tendencia lineal, la implementación del proyecto genera brechas para el rendimiento de activos y patrimonio en cada periodo, producto de la implementación inicial que no genera ingresos, se evidencia un crecimiento hacia el año 3 y para los años 4 y 5 un descenso lineal, a nivel de rendimiento de la inversión, durante la implementación no se genera

crecimiento y a partir del año 3, se comporta de manera similar a la empresa, debemos destacar que a nivel cuantitativo la implementación genera menos márgenes.

9.2.1.2 Indicadores de liquidez.

Estos indicadores miden la capacidad de la empresa para convertir los activos en caja o la capacidad para cubrir las deudas a corto plazo (pasivo), el indicador es directamente proporcional a la solvencia de la empresa, a mayor número obtenido, mayor solvencia.

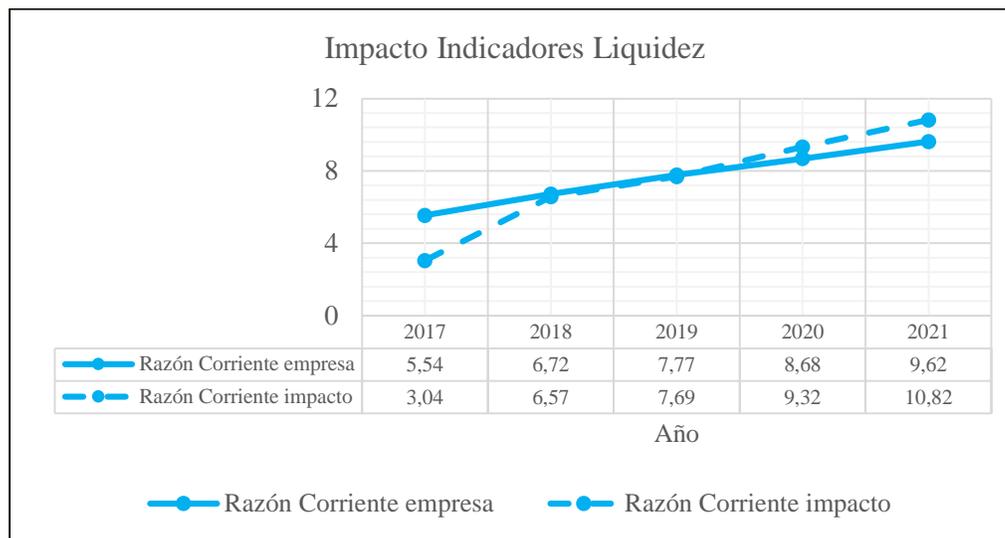


Figura 8 Indicadores de liquidez o solvencia. Fuente: Elaboración propia

La figura 8 resume el comportamiento de la solvencia de la empresa, sin implementar el proyecto se puede evidenciar un comportamiento lineal con un crecimiento controlado, producto de la proyección de utilidades en los próximos 5 años, con la implementación, este indicador inicia con un valor bajo en comparación al otro indicador, resultado de los créditos de corto plazo y los pagos a proveedores para la implementación del proyecto, no obstante, la figura indica que para los próximos años con las proyecciones realizadas, el indicador llega a superar la solvencia inicial. Dado que la organización no genera stock de materiales (inventarios) la prueba acida corresponde al mismo índice de liquidez, ya que todos sus activos se consideran circulantes.

9.2.1.3 Indicadores de endeudamiento.

Este indicador mide la capacidad de la empresa para responder todas las obligaciones con sus acreedores, ya sean de corto plazo (corrientes) o de largo plazo (no corrientes).

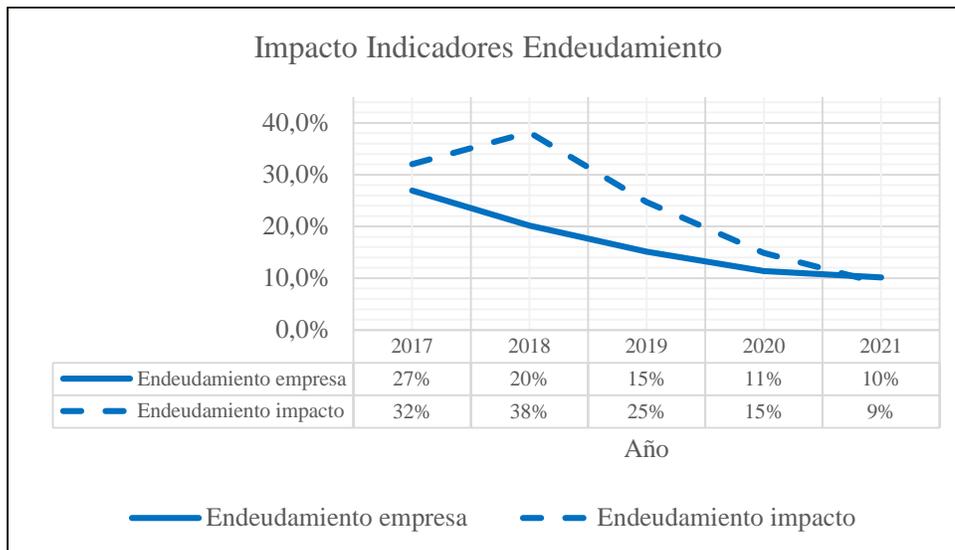


Figura 9 Indicadores de endeudamiento. Fuente: Elaboración propia

La figura 9 da muestra del impacto que se genera en los 2 primeros años, producto de los créditos adquiridos para implementar el proyecto, y para el final del plazo evaluado, el endeudamiento vuelve al estado inicial y bajo los márgenes en los cuales se ha comportado la empresa.

9.2.1.4 Utilidad neta y porcentaje de margen neto del ejercicio proyectado.

A nivel de los accionistas representa tal vez el indicador más importante, refleja el cambio que generaría el proyecto en caso de ser implementado frente a la proyección de crecimiento estimada para la organización, la figura 10 refleja esta situación.

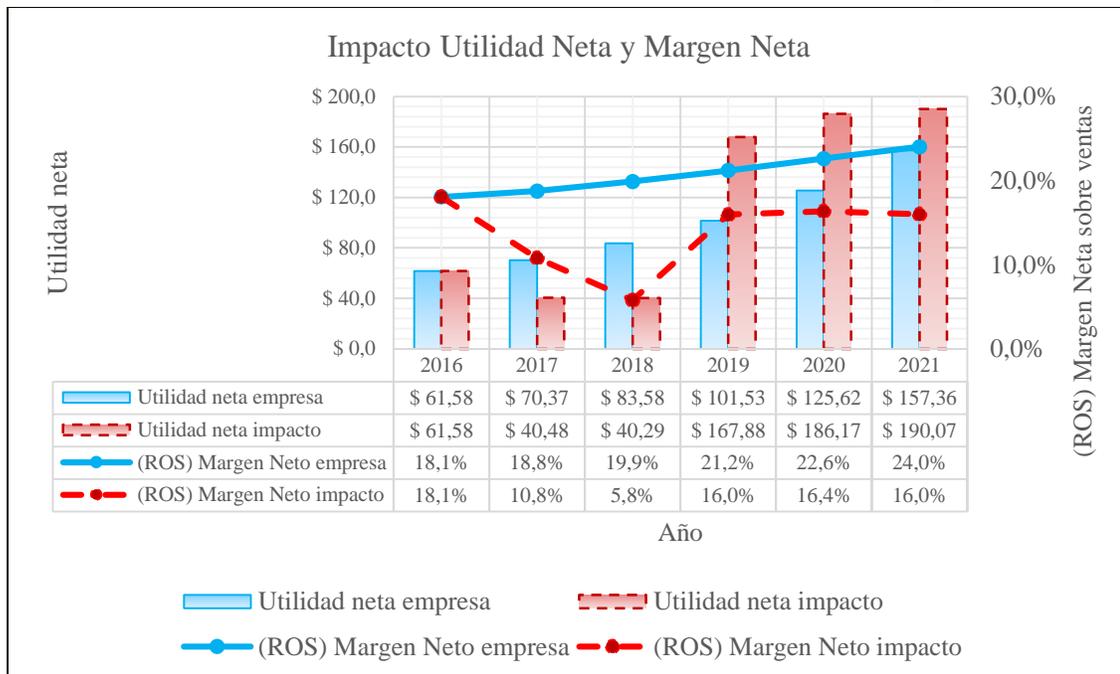


Figura 10 Utilidad neta y porcentaje margen neto proyectado. Fuente: Elaboración propia

La figura 10 indica que el porcentaje de margen neto sobre ventas con la implementación del proyecto es inferior a la no realización del mismo, no obstante, la utilidad neta es superior si se implementa el proyecto, demuestra que la inversión en la compañía generaría mayores márgenes de utilidad neta, sin embargo, el riesgo es mucho mayor ya que se debe cumplir las metas de las ventas estimadas para lograr mantener estos indicadores, de lo contrario el proyecto es inviable financieramente, a nivel cuantitativo se puede concluir que es recomendable su inversión pero es indispensable que los inversionistas tengan en cuenta la situación actual del país en lo referente a contratación pública, lo anterior conforme el proyecto se realizará en este sector y las proyecciones de ventas dependen directamente del comportamiento del mercado.

9.3 Análisis financiero inversionistas

9.3.1 Comparación con sector económico.

A continuación se presenta un breve análisis para los accionistas y posibles inversionistas en Intexe SAS teniendo en cuenta la implementación del proyecto. Conforme los indicadores

obtenidos, inicialmente se realiza una comparación de la organización con datos estadísticos promedios del sector, la tabla 12 resume los principales indicadores financieros del sector.

Tabla 12
Indicadores del sector

Indicador	Intexe SAS Inicial	Intexe SAS Proyectado	byington.net (2013)	grupogia.com (2015)
Razón Corriente	4,41	10,82	2,05	1,2
Prueba Acida	4,41	10,82	1,8	1,1
Nivel de Endeudamiento	27,3%	9,0%	48,1%	59,9%
Rentabilidad Bruta	58,9%	60,1%	38,6%	34,1%
Rentabilidad Operacional	28,8%	24,2%	9,4%	8,7%
Rentabilidad Neta	18,1%	16,0%	5,1%	4,5%
Rentabilidad del Patrimonio	26,0%	18,1%	11,3%	7,8%
Rentabilidad del Activo	18,9%	16,5%	5,0%	3,4%
Rotación del Capital de Trabajo	2,45	1,17	2,87	-
Rotación del Activo Total	1,05	1,03	1,13	-
Rotación de Cartera	3,45	4,08	5,91	-
Periodo de Cobro	104,20	88,21	61,76	-
Periodo de Pago a Proveedores	53,77	49,77	21,69	-

Fuente: Elaboración propia datos (Byington Colombia S.A., 2013) y (Grupo GIA, 2017).

Según la tabla 12, podemos resumir que la implementación del proyecto en Intexe SAS se encuentra por encima de los estándares del sector, los indicadores de liquidez, endeudamiento, rentabilidad presentan valores superiores favorables para invertir, a nivel de rotación se tiene valores por debajo del sector, no obstante, bajo esta proyecciones, la organización y la implementación del proyecto son financieramente viables.

9.3.2 Valoración de Intexe SAS.

A nivel de inversionistas, inicialmente se hace la valoración de la empresa bajo indicadores de proyectos, para lo anterior, se procede a reevaluar la tasa de oportunidad de inversión bajo metodología CAPM y WACC, la tabla 13, indica los parámetros utilizados para el cálculo respectivo del CAPM y la tabla 14, refleja el valor obtenido para el WACC tomado como tasa de oportunidad del inversionista.

Tabla 13
Parámetros CAPM

Parámetros	Valoración	Fuente
Vf *	5,91%	https://www.grupoaval.com/wps/portal/grupo-aval/aval/portal-financiero/renta-fija/tes/curva-rentabilidad
Beta*	1,18	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
Vm	5,3%	https://www.bvc.com.co/pps/tibco/portalbvc/Home/Mercados/enlinea/indicesbursatiles?com.tibco.ps.pag.esvc.renderParams.sub45d083c1_14321f5c9c5_-78350a0a600b=action%3Ddetallar%26org.springframework.web.portlet.mvc.ImplicitModel%3Dtrue%26
CAPM	5,20%	

Fuente: Elaboración propia.

* Vf promedio últimos 10 años Colcap - Engineering/Construction

Tabla 14
WACC Empresa

WACC Empresa	
% Deuda	56%
Tasa prom. deuda	15,10%
% Equity	44%
Tasa exigida	5,20%
WACC	10,71%

Fuente: Elaboración propia.

Según los valores indicados en la tabla 14, se procede a calcular los indicadores financieros de los proyectos de la compañía y a nivel del inversionista.

Tabla 15
Indicadores financieros de la empresa

Indicadores financieros	Proyectos	Inversionista
CAPM	5,20%	
WACC	10,71%	
TIR	33,62%	38,40%
VPN	\$359.190.046	\$352.152.563
B/C	2,56	3,05
VA Beneficios	\$589.251.303	\$523.676.318
VA Costo	\$230.061.257	\$171.523.755

Indicadores financieros	Proyectos	Inversionista
Payback	3,00	3,00

Fuente: elaboración propia.

De la tabla 15, podemos concluir que desde el punto de vista de indicadores financieros, las proyecciones realizadas resultan con favorabilidad para realizar la inversión, se tiene que la TIR es superior al WACC, el VPN es un valor positivo, la ratio C/B es superior a 1 y el Payback está alrededor del año 3.

Según las proyecciones realizadas bajo los parámetros indicados, el Apéndice 12 (Valoración de la empresa múltiplos EBITDA) refleja el cálculo realizado para la valoración de la empresa bajo la metodología de múltiplos EBITDA, la tabla 16 resumen la valoración y la compara con datos estadísticos del sector económico.

Tabla 16
Valoración múltiplos EBITDA

Valoración	Sin gradiente	Con gradiente
Valor Presente Flujos (WACC)	\$ 1.962.810.859	\$ 2.069.456.986
Deuda	\$ 220.242.024	\$ 220.242.024
Valor sin Deuda	\$ 1.742.568.835	\$ 1.849.214.962
EBITDA Promedio	\$ 255.925.943	\$ 255.925.943
Múltiplo EBITDA	7,67	8,09
Múltiplo EBITDA promedio sector*		9,40

Fuente: Elaboración propia.

* Recuperado de: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/vorbitda.html

Conforme la metodología realizada, la tabla 16 indica una valoración de la empresa por debajo del valor de referencia, no obstante los indicadores financieros de proyectos, reflejan favorabilidad para la inversión.

10 Conclusiones

- ✓ La situación actual de Intexe SAS refleja una empresa con buenos indicadores financieros comparados con el sector económico, representa en su primer periodo de ejecución utilidades positivas, buenas solvencia y capacidad de endeudamiento y una proyección de crecimiento favorable.
- ✓ La proyección financiera a cinco años de la organización incluyendo la implementación del proyecto, genera un crecimiento de cuatro veces más el valor actual a nivel de utilidad operacional y EBITDA, de igual forma los indicadores proyectados se ubican por encima de los estándares del sector.
- ✓ El impacto del proyecto en los indicadores financieros de la empresa refleja variaciones importantes, afectando la estabilidad de los mismos, la utilidad neta baja en términos porcentuales, sin embargo, analizado a nivel de utilidad neta, genera mayor utilidad la realización del proyecto siempre y cuando, se cumplan las proyecciones de ingresos de la empresa.
- ✓ El riesgo para los inversionistas es mucho mayor ya que se debe cumplir las metas de las ventas estimadas para lograr mantener los indicadores, de lo contrario el proyecto es inviable financieramente.
- ✓ La realización del proyecto impacta directamente en la rentabilidad de la organización, afectando las cuentas de utilidad operacional y por ende, utilidad neta.

11 Recomendaciones

De acuerdo a las conclusiones indicadas, se encuentra que la implementación del proyecto en Intexe SAS representa cuantitativamente mejores resultados para la organización, bajo la condicionalidad que las proyecciones de ventas se cumplan y que la gerencia del proyecto garantice los márgenes estimados para los costos y gastos del proyecto, sin embargo, dado que el presente estudio no se enfoca en un mejoramiento del área comercial de la compañía, se recomienda:

- ✓ Realizar un estudio de mercado adicional para garantizar que las proyecciones de ventas si son alcanzables de acuerdo al mercado actual.
- ✓ Realizar un estudio de factibilidad que complemente o ratifique el estudio de pre factibilidad realizado por (Torres & Zapata, 2016).
- ✓ Generar nuevas estrategias comerciales para la alianza con socios estratégicos que suplan las deficiencias de la organización y exista la mayor oferta posible dentro del mercado.

12 Referencias

- Bernal, C. A. (2016). *Metodología de la Investigación* (4 ed.). Bogotá D.C.: Pearson.
- Byington Colombia S.A. (2013). *Estándares Financieros*. Bogota D.C. Recuperado el abril de 2017, de <http://www.byington.net/estandares/index.php?accion=tablas&tipo=actividad&codigo=7110>
- Colciencias. (8 de Abril de 2016). *Colombia le sigue apostando a la inversión privada en Ciencia, Tecnología e Innovación*. Obtenido de Colciencias: http://www.colciencias.gov.co/sala_de_prensa/colombia-le-sigue-apostando-la-inversion-privada-en-ciencia-tecnologia-e-innovacion
- Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología. (2001). *Programa Especial de Ciencia y Tecnología 2001-2006*. México D.F.: Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
- Departamento Nacional de Planeación. (2014-2018). *Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018*. Bogotá D.C.
- Dinero. (2 de Febrero de 2017). Los retos que enfrentan las mipymes en Colombia. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.dinero.com/edicion-impres/pymes/articulo/los-retos-que-enfrentan-las-mipymes-en-colombia/241586>
- Fracica, G. (1988). *Modelo de simulación en muestreo*. Bogotá D.C.: Universidad de la Sabana.
- Grupo GIA. (2017). *Informe financiero por sectores*. Recuperado el abril de 2017, de <http://grupogia.com/finanzas/314>

Intexe Consultoria y Construccion SAS. (31 de Marzo de 2017). Estado financiero y estado de resultados a 31 de dicimebre de 2016. *Revelaciones a los Estados Financieros*. Bogotá D.C.

Intexe Consultoria y Construccion SAS. (31 de Marzo de 2017). Revelaciones a los Estados Financieros. *Revelaciones a los Estados Financieros*. Bogotá D.C.

Sánchez, A. (2006). La planeación fi nanciera: soporte para decisiones. *Revista MM, edición especial*, 154-159.

Scarone, C. (2005). *La innovación en la empresa: la orientación al mercado como factor de éxito en el proceso de innovación en producto*. Internet Interdisciplinary Institute (IN3).

Solorzano, M. (2012). Curso básico de costos y presupuestos: La Empresa y su clasificación. Bogotá D.C. Obtenido de <http://es.slideshare.net/masolc/las-empresas-y-su-clasificacin-14872053>

Superintendencia de Sociedades. (2015). *Balance General 2014*. Bogotá D.C.

Torres, C., & Zapata, L. (2016). Estudio de pre-factibilidad para la puesta en marcha de un servicio de interventoría en construcción y obras civiles incorporando una plataforma virtual para Intexe SAS, ofrecido a Entidades Estatales en la ciudad de Bogotá para los años 2017-2018. Corporación Universitaria Minuto de Dios UVD, Bogotá D.C.

13 Apéndices

Apéndice 1 Tipo y naturaleza Intexe SAS.....	47
Apéndice 2 Estrategias corporativas.....	49
Apéndice 3 Valores corporativos.....	53
Apéndice 4 Estados financieros Intexe SAS febrero y diciembre 2016.....	54
Apéndice 5 Estados financieros Intexe SAS, inicio, último año fiscal y proyección 5 años.....	57
Apéndice 6 Inversiones del proyecto.....	59
Apéndice 7 Costos variables e ingresos estimados.....	61
Apéndice 8 Gastos administrativos estimados.....	62
Apéndice 9 EEFF y cálculo indicadores financieros del proyecto.....	65
Apéndice 10 Estados financieros proyecto innovador proyección 5 años.....	67
Apéndice 11 Estados financieros Intexe SAS incorporando el proyecto innovador.....	69
Apéndice 12 Valoración de la empresa múltiplos EBITDA.....	71

Apéndice 1 Tipo y naturaleza Intexe SAS

Estudio Organizacional	
Tipo y naturaleza de la Empresa de INTEXE Consultoría y Construcción SAS	
Clasificación	
Actividad económica:	Sector terciario (servicios y comercio) debido a que INTEXE ofrece servicios intelectuales de interventorías o consultorías, con un énfasis inicial en los servicios de interventorías de obra e infraestructura vial.
Forma jurídica:	Sociedad por acciones simplificada (SAS)
Tamaño:	Es una microempresa que posee menos de diez trabajadores.
Ámbito de operación:	Empresa que presta sus servicios a nivel nacional; sin embargo el énfasis actual de la Empresa y del proyecto de servicio de interventoría de obras e infraestructura vial incorporando una plataforma virtual para las Entidades Estatales se enfoca únicamente a nivel local en la ciudad de Bogotá.
Composición del capital:	Es una empresa privada debido a que su capital es de origen de particulares.
Constitución de la empresa y aspectos legales	
Empresa	Intexe Consultoría y Construcción SAS
Sigla	INTEXE
Perspectiva legal	Organización jurídica
Cámara de comercio	Registrada el 19 de febrero de 2016
Matrícula No.	02656415 del 19 de febrero de 2016
Domicilio	Bogotá
Dian	Número de identificación tributaria - Nit. 900.940.240-9
Código de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)	7110
Actividad económica	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
Socios:	Camilo Albeiro Torres Peña y Luz Stella Zapata Bejarano
Representante legal:	Luz Stella Zapata Bejarano
Duración:	Indefinido

Objeto social:	“La ejecución de consultorías, estudios y diseños, contratación, interventorías y construcción en toda clase de obras civiles y arquitectónicas y sus contratos derivados, ya sean como obras nuevas, remodelación y el diseño de las mismas a desarrollar, sea dentro y fuera del país...” (Documento privado No. 001 de INTEXE SAS, 2016).
----------------	--

Estudio Organizacional	
Estructura Organizacional	
Misión	INTEXE consultoría y construcción SAS, es una organización dedicada a la ejecución de consultorías, estudios, diseños, interventoría y construcción de toda clase de obras civiles y de arquitectura ofreciendo a los clientes experiencia, cumplimiento y confiabilidad buscando el mejoramiento continuo y optimizando el crecimiento de la empresa para aportar al desarrollo de la infraestructura, área social y ambiental de nuestro país.
Visión	INTEXE consultoría y construcción SAS, busca ser una organización reconocida por su buen nombre por su calidad, cumplimiento, organización, talento humano, respaldo económico, amplia cobertura y adaptabilidad, con participación en el mercado nacional e internacional, buscando continuamente la satisfacción total del cliente, generando el desarrollo integral de su personal y la comunidad mediante la prestación de los servicios de ejecución de consultorías, estudios y diseños, Interventoría y construcción de toda clase de obras civiles y de arquitectura.
Estructura Organizacional	<pre> graph TD JD[Junta directiva] --> PR[Presidente - Representante Legal] PR --> VRS[Vicepresidente - RL Suplente] VRS -.-> ES[Especialistas] VRS -.-> C[Contabilidad] VRS -.-> A[Abogado] VRS --> DAC[Departamento Administrativo y Comercial] VRS --> DT[Departamento Técnico] DAC --> LC[Licitaciones y concursos] DAC --> AAC[Auxiliar Administrativo y Contable] DT --> C1[Construcciones] DT --> I[Interventoria] DT --> IV[Interventoria Virtual] C1 --> D1[Directores] I --> D1 IV --> D1 D1 --> R[Residentes] R --> O[Operativos] IV --> P[Profesional plataforma virtual] </pre>

Apéndice 2 Estrategias corporativas

Estudio Organizacional	
Estrategias corporativas	
Matriz DOFA	
Estrategia DO:	
DO 01:	Ampliar la participación en el mercado en la ciudad de Bogotá D. C., aprovechando su situación geográfica, las políticas de Colombia compra eficiente de inversión en el sector de la construcción e intervención de obras según el Plan de desarrollo de Bogotá 2016 – 2019, aumentando el número de participación en los concursos de contratación pública.
DO 02:	Introducir un nuevo servicio innovador como es el servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual realizando previamente una adecuada capacitación al personal de la Organización y eficiente comunicación al interior de esta, este servicio contribuirá con las políticas estatales de la ley cero papel.
DO 03:	Aprovechar el aumento de actividad edificadora en el primer trimestre del año 2016 mediante una mayor participación en los concursos de contratación previo análisis de rentabilidad de estos con el fin de retornar el capital invertido a los socios en el menor tiempo posible.
DO 04:	Incrementar la participación en los concursos de contratación de las Entidades Estatales aprovechando las inversiones del Estado gracias a las necesidades de la sociedad permite el desarrollo de la infraestructura y por ende genera nuevos proyectos de interventoría, lo cual cumpliría con los indicadores financieros licitaciones y estabilidad de los costos de la Organización.
DO 05:	Recopilar datos del IDEAM para la proyección de temporadas de sequía presentes en Colombia en años anteriores para prever las políticas de medio ambiente tanto para la ejecución de las obras y al interior de la Organización para contemplar planes que respalden el razonamiento de los servicios públicos como adquisición de ups de mayor respaldo.
DO 06:	Generando el nuevo servicio de interventoría virtual como valor agregado e innovador permite una mayor competitividad comercial y por ende un nivel de remuneración del talento humano acorde a los perfiles y consecuentemente la estabilidad del talento humano en la Organización.
Estrategia FO:	
FO 01:	Generar un nuevo servicio de interventoría virtual incorporando una plataforma virtual como valor agregado y de innovación para una mayor competitividad comercial adquiriendo para tal fin la infraestructura tecnológica necesaria como la disponibilidad de un software innovador.

Estudio Organizacional	
Estrategias corporativas	
Matriz DOFA	
FO 02:	Aprovechar la intervención de obras según el plan de desarrollo de Bogotá 2016-2019 y la ubicación física de la oficina de INTEXE SAS en Bogotá D. C., para lo cual se toma como decisión una mayor competitividad en el mercado mediante la creación de un servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual.
FO 03:	Mejorar la calidad y variedad de servicios de interventoría para las Entidades Estatales mediante la incorporación de una plataforma virtual contribuyendo con las políticas Estatales en Entidades públicas como es la ley cero papel aprovechando los concursos de contratación para el desarrollo de la infraestructura originados por las necesidades de la sociedad.
FO 04:	Se realiza una penetración en el mercado del servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual mediante los concursos de contratación de Colombia Compra Eficiente quien impulsa las políticas públicas generando una exclusividad con estas Entidades Estatales, lo cual se publicitará como valor agregado. Adicionalmente, se contribuirá con el medio ambiente con las políticas implementadas para el control de obra.
FO 05:	Se aumentará la participación en los concursos de contratación con el Estado aprovechando el aumento de la actividad edificadora en el 1er trimestre del año 2016, para lo cual como plan adicional se gestionarán créditos para aumentar igualmente la capacidad de endeudamiento.
Estrategia DA:	
DA 01:	Participar en el mercado ofreciendo un innovador servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual con el fin de competir frente a los demás que ofrecen el servicio de interventoría tradicional, con una eficiente gestión de comunicación ante las comunidades según los requerimientos contractuales del proyecto de infraestructura.
DA 02:	Analizar los diversos concursos de contratación y después de adjudicados si el proyecto presenta falencia en la entrega eficiente de los diseños por parte de las Entidades Estatales con el fin de generar planes de contingencia que minimice la baja rentabilidad por este aspecto, en caso de presentar presupuestos ajustados en la etapa de concurso tomar la decisión de abstenerse a presentarse en estos con el propósito de recuperar el capital invertido acertadamente para el nuevo servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual. De igual manera, estos aspectos a analizar son primordiales en caso que el producto interno bruto presente un déficit.

Estudio Organizacional	
Estrategias corporativas	
Matriz DOFA	
DA 03:	Asociarse con otras Empresa Interventoras en los concursos de Entidades Estatales que se conocen por experiencia que atrasan los pagos con el fin de suplir este aspecto, de igual manera se generarán indicadores para la revisión inicial del Proyecto adjudicado para la consecución a tiempo de permisos ambientales para así garantizar una estabilidad en los costos vs el tiempo de ejecución a tiempo.
DA 04:	Solicitar ajuste de presupuestos cuando presenten baja rentabilidad en el proceso de concurso o en su defecto abstenerse de presentarse previo análisis de este con el fin de garantizar nivel de remuneración adecuado al talento humano y consecuentemente su estabilidad. Así mismo, se capacitará al talento humano para mantener una estabilidad para mayor productividad de la Organización.
DA 05:	Innovar con un nuevo servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual con los correspondientes equipos tecnológicos, a pesar que el Estado realiza hoy en día poca inversión en innovación y tecnología. También se adquirirán equipos de respaldo en caso de deficiencia en la prestación de servicios públicos y una adecuada comunicación hacia el interior de la Organización sobre este nuevo servicio.
Estrategia FA:	
FA 01:	Introducir un nuevo servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual con su respectiva infraestructura tecnológica y disponibilidad de software innovador con una alta dirección por medio del Coordinador de proyectos y publicidad mediante la plataforma con el fin de competir arduamente con las demás Empresas Interventoras de servicio tradicional.
FA 02:	Innovar con un nuevo servicio de interventoría incorporando una plataforma virtual con una eficiente calidad en dicho servicio enfocándonos en proyectos en la ciudad de Bogotá aprovechando la ubicación física de la misma. Tomar decisiones acertadas previo análisis de proyectos para comunicar a tiempo a la Entidad donde presenten falencia en la entrega eficiente de los diseños y donde la comunidad no permita realizar obras.
FA 03:	Analizar previamente en la etapa de concurso aquellas licitaciones que presenten presupuestos de baja rentabilidad comunicando a tiempo a las Entidades Estatales, cuyo nuevo servicio de interventoría se enfoca exclusivamente hacia las Entidades Estatales. Se deberá contemplar capacidad de endeudamiento con Entidades bancarias con el fin de suplir pagos atrasados por parte de las Entidades Estatales o si llegare a presentarse que el producto interno bruto presente déficit.

i. Ofrecer un servicio integral de consultoría y construcción para Entidades Estatales y privadas hasta 500 smmlv a través de concursos privados y públicos

Estudio Organizacional

Estrategias corporativas

Matriz DOFA

- ii. Cumplir las condiciones de los contratos de interventoría para la satisfacción del Cliente mediante la eficacia de los requisitos y necesidades estipuladas
- iii. Ejecutar proyectos de consultoría y construcción mediante la eficacia en el cumplimiento del tiempo estipulado para las Entidades Estatales y privadas
- iv. Proponer ideas de mejoramiento continuo para lograr mayor efectividad del sistema de gestión de calidad a través de los correos corporativos
- v. Crecer como organización para consolidación en el mercado y que sea reconocida por su buen nombre y cumplimiento
- vi. Mejorar la comunicación con los clientes otorgando herramientas de comunicación en tiempo real
- vii. Innovar con tecnología de punta para la optimización de servicios generando mayores ingresos y utilidades

Apéndice 3 Valores corporativos

Estudio Organizacional	
Valores corporativos	
Convicción	Entregamos un servicio bien desde un principio hasta el final con la convicción de entregar la excelencia.
Confianza	Fortalecemos los lazos de confianza, esperanza y seguridad que nos brinda el Cliente o empleados cumpliendo con nuestras obligaciones
Honestidad	Velamos por un servicio transparente cuyo producto de obra se vigila para cumplir con los estándares de calidad y normas técnicas colombianas de construcción.
Respeto	Generamos ambientes de respeto, frente a los valores y dignidad de las demás personas
Responsabilidad	Respondemos por los compromisos y requerimientos adquiridos ante el Cliente
Trabajo en equipo	Incentivamos el compañerismo, la colaboración y tenemos en cuenta las ideas entre un grupo de personas para que desarrolle un proyecto con un objetivo en común

Apéndice 4 Estados financieros Intexe SAS febrero y diciembre 2016

INTEXE CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS

BALANCE GENERAL
A FEBRERO 19 DE 2016

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA	\$ 70.016.240,00
CUENTAS POR COBRAR	\$ -

TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 70.016.240,00
-------------------------------	--	-------------------------

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

MUEBLES Y ENSERES	\$ 3.740.000,00
EQUIPOS DE OFICINA	\$ 4.290.900,00
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 11.192.860,00
VEHICULOS	\$ 65.000.000,00

TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPOS		\$ 84.223.760,00
----------------------------------	--	-------------------------

TOTAL ACTIVO		\$ 154.240.000,00
---------------------	--	--------------------------

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO

CREDITOS CORTO PLAZO	\$ 3.740.000,00
----------------------	-----------------

PASIVO NO CORRIENTE

CREDITOS LARGO PLAZO	\$ 55.000.000,00
----------------------	------------------

TOTAL PASIVO		\$ 58.740.000,00
---------------------	--	-------------------------

PATRIMONIO

CAPITAL	\$ 95.500.000,00
---------	------------------

TOTAL PATRIMONIO		\$ 95.500.000,00
-------------------------	--	-------------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 154.240.000,00
----------------------------------	--	--------------------------



LUZ STELLA ZAPATA BEJARANO
REPRESENTANTE LEGAL



ARMANDO BORDA CABRA
Contador
T.P. 5179-T

INTEXE CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN SAS

NIT: 900.940.240-9

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Periodo Comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2016

Elaborado bajo Normas de información financiera para Microempresas NIIF

Estado de Situación Financiera	dic-31		Revelación	dic-31	
	2016			2016	
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	\$ 73.992.485	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	6	\$ 22.921.809
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	4	\$ 98.658.277	Pasivos por Impuestos Corrientes, Corriente	7	\$ 11.991.360
Activos Disponibles para la Venta		\$ -	Otros Pasivos	8	\$ 5.870.749
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		\$ 172.650.762	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		\$ 40.783.918
ACTIVOS NO CORRIENTES			PASIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad Planta y Equipo	5	\$ 73.458.643	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		\$ 48.242.024
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		\$ 73.458.643	TOTAL PASIVOS		\$ 89.025.942
ACTIVOS TOTALES		\$ 246.109.405	PATRIMONIO		
			Capital Emitido		\$ 95.500.000
			Resultados del presente ejercicio		\$ 61.583.463
			TOTAL PATRIMONIO		\$ 157.083.463
			TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 246.109.405



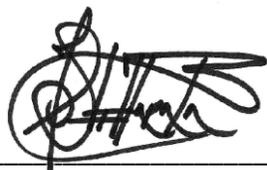
LUZ STELLA ZAPATA BEJARANO
Representante Legal
C.C. No. 52.256.987



JOAN MANUEL MURCIA C.
CONTADOR
T.P. 86832-T

INTEXE CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN SAS
 NIT: 900.940.240-9
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL EN FUNCIÓN DEL GASTO
 Periodo Comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2016
 Elaborado bajo Normas de información financiera para Microempresas NIIF

Estado de resultados	Revelación	dic-31 2016
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		\$ 340.861.089,00
INGRESOS VARIOS		\$ -
TOTAL INGRESOS		\$ 340.861.089,00
COSTOS DE VENTA		\$ 140.252.331,00
GANANCIA BRUTA		\$ 200.608.758,00
GASTOS DE ADMINISTRACION	9	\$ 102.471.416,00
GANANCIA OPERACIONAL (UTILIDAD OPERACIONAL)		\$ 98.137.342,00
GASTOS FINANCIEROS	10	\$ 6.221.726,00
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		\$ 91.915.616,00
IMPTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS - EQUIDAD (CREE)		\$ 30.332.153,00
GANANCIA NETA DESPUES DE IMPUESTOS		\$ 61.583.463,00



LUZ STELLA ZAPATA BEJARANO
 Representante Legal
 C.C. No. 52.256.987



JOAN MANUEL MURCIA C.
 CONTADOR
 T.P. 86832-T

Apéndice 5 Estados financieros Intex SAS, inicio, último año fiscal y proyección 5 años (COP)

Indicador / Año	2016 (Inicial Febrero 19)	2016 (Diciembre 31)	Proyecciones				
			2017 (Diciembre 31)	2018 (Diciembre 31)	2019 (Diciembre 31)	2020 (Diciembre 31)	2021 (Diciembre 31)
			10%	12%	14%	16%	18%
Análisis Financiero							
Índices de Rentabilidad							
Resultado sobre Ventas (ROS) o Margen Neto	0,00%	18,07%	18,77%	19,90%	21,21%	22,62%	24,01%
Margen Bruto	0,00%	58,85%	58,85%	58,85%	58,85%	58,85%	58,85%
Resultado sobre Patrimonio (ROE)	0,00%	39,20%	30,94%	26,87%	24,61%	23,34%	22,62%
Resultado sobre Activos (ROA)	0,00%	25,02%	22,60%	21,44%	20,88%	20,69%	20,33%
Resultado sobre Capital Invertido (ROIC)	0,00%	37,35%	33,73%	32,01%	31,16%	30,88%	30,35%
Rendimiento de la inversión (ROI)	0,00%	64,49%	73,69%	81,52%	106,31%	131,54%	164,78%
Índices de Liquidez							
Razón Circulante o Corriente	18,72	4,23	5,54	6,72	7,77	8,68	9,62
Razón Ácida	18,72	4,23	5,54	6,72	7,77	8,68	9,62
Índices de Actividad y Rotación							
Rotación de Cuentas por Cobrar	0,00	3,45	3,56	3,70	3,89	4,11	3,98
Rotación de Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rotación de Cuentas por Pagar	0,00	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70
Plazo Promedio de Cuentas por Cobrar	0,00	104,20	101,20	97,17	92,51	87,66	90,37
Permanencia de Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Promedio de Cuentas por Pagar	0,00	53,77	53,77	53,77	53,77	53,77	53,77
Rotación del Capital de Trabajo	0,00	2,58	1,84	1,46	1,23	1,09	0,97
Rotación de los Activos	0,00	1,38	1,20	1,08	0,98	0,91	0,85
Índices de Endeudamiento							
Razón de Endeudamiento	38,08%	36,17%	26,95%	20,20%	15,15%	11,36%	10,13%
Apalancamiento Financiero (Razón Deuda-Patrimonio)	61,51%	56,67%	36,89%	25,31%	17,86%	12,81%	11,27%
Razón Deuda Corto Plazo-Deuda Total	6,37%	45,81%	53,47%	63,81%	77,75%	96,37%	100,00%
Índices de Cobertura							
Cobertura Gastos Financieros	0,00	15,77	18,25	27,33	48,57	134,43	5426,30
Otros							
Capital de Trabajo	\$ 66.276.240	\$ 131.866.844	\$ 203.805.445	\$ 287.601.210	\$ 387.791.178	\$ 510.293.601	\$ 675.914.620
Balance General a 31 de diciembre							
Activo Corriente	\$ 70.016.240	\$ 172.650.762	\$ 248.667.755	\$ 337.846.998	\$ 445.071.376	\$ 576.738.630	\$ 754.319.754
Disponible	\$ 70.016.240	\$ 73.992.485	\$ 143.267.787	\$ 224.501.225	\$ 322.047.859	\$ 441.520.445	\$ 589.820.341
Cuentas por cobrar	-	\$ 98.658.277	\$ 105.399.968	\$ 113.345.773	\$ 123.023.517	\$ 135.218.185	\$ 164.499.413
Inventarios, neto	-	-	-	-	-	-	-
Activo Líquido	\$ 70.016.240	\$ 172.650.762	\$ 248.667.755	\$ 337.846.998	\$ 445.071.376	\$ 576.738.630	\$ 754.319.754
Activo No Corriente	\$ 84.223.760	\$ 73.458.643	\$ 62.693.526	\$ 51.928.409	\$ 41.163.292	\$ 30.398.175	\$ 19.633.058
Activo No Corriente	\$ 84.223.760	\$ 73.458.643	\$ 62.693.526	\$ 51.928.409	\$ 41.163.292	\$ 30.398.175	\$ 19.633.058
PPE	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760	\$ 84.223.760
Depreciación Acumulada	-	\$ (10.765.117)	\$ (21.530.234)	\$ (32.295.351)	\$ (43.060.468)	\$ (53.825.585)	\$ (64.590.702)
Total Activo	\$ 154.240.000	\$ 246.109.405	\$ 311.361.281	\$ 389.775.407	\$ 486.234.668	\$ 607.136.805	\$ 773.952.812
Pasivo Corriente	\$ 3.740.000	\$ 40.783.918	\$ 44.862.310	\$ 50.245.788	\$ 57.280.198	\$ 66.445.029	\$ 78.405.134
Cuentas por pagar	-	\$ 20.947.933	\$ 23.042.726	\$ 25.807.853	\$ 29.420.952	\$ 34.128.304	\$ 40.271.399
Créditos a corto plazo	\$ 3.740.000	-	-	-	-	-	-
Beneficios empleados	-	\$ 1.973.876	\$ 2.171.264	\$ 2.431.816	\$ 2.772.270	\$ 3.215.833	\$ 3.794.683
Impuestos corrientes	-	\$ 11.991.360	\$ 13.190.496	\$ 14.773.356	\$ 16.841.626	\$ 19.536.286	\$ 23.052.817
Anticipos y avances	-	\$ 5.870.749	\$ 6.457.824	\$ 7.232.763	\$ 8.245.350	\$ 9.564.606	\$ 11.286.235
Pasivo No Corriente	\$ 55.000.000	\$ 48.242.024	\$ 39.043.318	\$ 28.491.741	\$ 16.388.324	\$ 2.504.833	\$ -
Obligaciones bancarias	\$ 55.000.000	\$ 48.242.024	\$ 39.043.318	\$ 28.491.741	\$ 16.388.324	\$ 2.504.833	\$ -
Total Pasivo	\$ 58.740.000	\$ 89.025.942	\$ 83.905.628	\$ 78.737.529	\$ 73.668.522	\$ 68.949.862	\$ 78.405.134
Patrimonio	\$ 95.500.000	\$ 157.083.463	\$ 227.455.653	\$ 311.037.878	\$ 412.566.146	\$ 538.186.943	\$ 695.547.678
Capital social	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000	\$ 95.500.000
Utilidades retenidas	-	\$ -	\$ 61.583.463	\$ 131.955.653	\$ 215.537.878	\$ 317.066.146	\$ 442.686.943
Utilidad del periodo	-	\$ 61.583.463	\$ 70.372.190	\$ 83.582.225	\$ 101.528.268	\$ 125.620.797	\$ 157.360.735
Total pasivo mas patrimonio	\$ 154.240.000	\$ 246.109.405	\$ 311.361.281	\$ 389.775.407	\$ 486.234.668	\$ 607.136.805	\$ 773.952.812

Indicador / Año	2016 (Inicial Febrero 19)	Proyecciones				
		2017 (Diciembre 31)	2018 (Diciembre 31)	2019 (Diciembre 31)	2020 (Diciembre 31)	2021 (Diciembre 31)
		10%	12%	14%	16%	18%
Estado de resultados a 31 de diciembre						
Ingresos operacionales	\$	\$ 374.947.198	\$ 419.940.861	\$ 478.732.581	\$ 555.329.794	\$ 655.289.157
Actividades de Construcción	\$	\$ 219.306.419	\$ 245.623.189	\$ 280.010.435	\$ 324.812.105	\$ 383.278.284
Actividades de Consultoría	\$	\$ 3.994.484	\$ 4.473.822	\$ 5.100.157	\$ 5.916.182	\$ 6.981.095
Actividades de Interventoría	\$	\$ 129.952.270	\$ 145.546.542	\$ 165.923.058	\$ 192.470.747	\$ 227.115.481
Otros ingresos	\$	\$ 21.694.025	\$ 24.297.308	\$ 27.698.931	\$ 32.130.760	\$ 37.914.297
Total ingresos	\$	\$ 374.947.198	\$ 419.940.861	\$ 478.732.581	\$ 555.329.794	\$ 655.289.157
Costos operacionales	\$	\$ 154.277.564	\$ 172.790.871	\$ 196.981.593	\$ 228.498.648	\$ 269.628.405
Costos de Construcción	\$	\$ 95.778.504	\$ 107.271.924	\$ 122.289.993	\$ 141.856.392	\$ 167.390.543
Costos de Consultoría	\$	\$ 1.744.525	\$ 1.953.868	\$ 2.227.410	\$ 2.583.796	\$ 3.048.879
Costos de Interventoría	\$	\$ 56.754.535	\$ 63.565.079	\$ 72.464.190	\$ 84.058.460	\$ 99.188.983
Utilidad Bruta	\$	\$ 220.669.634	\$ 247.149.990	\$ 281.750.988	\$ 326.831.146	\$ 385.660.752
Gastos operacionales	\$	\$ 109.546.525	\$ 117.663.281	\$ 127.030.981	\$ 137.932.214	\$ 150.750.693
De Personal	\$	\$ 61.879.131	\$ 66.210.670	\$ 70.845.417	\$ 75.804.596	\$ 81.110.918
Honorarios	\$	\$ 1.769.434	\$ 1.893.294	\$ 2.025.825	\$ 2.167.633	\$ 2.319.367
Impuestos	\$	\$ 4.529.644	\$ 5.073.201	\$ 5.783.449	\$ 6.708.801	\$ 7.916.385
Arrendamientos	\$	\$ 5.514.128	\$ 5.900.117	\$ 6.313.125	\$ 6.755.044	\$ 7.227.897
Seguros	\$	\$ 5.033.511	\$ 5.637.532	\$ 6.426.786	\$ 7.455.072	\$ 8.796.985
Servicios	\$	\$ 3.093.956	\$ 3.310.533	\$ 3.542.270	\$ 3.790.229	\$ 4.055.545
Gastos Legales	\$	\$ 2.090.185	\$ 2.341.007	\$ 2.668.748	\$ 3.095.748	\$ 3.652.983
Mantenimientos y Reparación	\$	\$ 2.483.570	\$ 2.657.420	\$ 2.843.439	\$ 3.042.480	\$ 3.255.454
Gastos de Viaje	\$	\$ 3.368.104	\$ 3.772.276	\$ 4.300.395	\$ 4.988.458	\$ 5.886.380
Depreciaciones	\$	\$ 10.765.117	\$ 10.765.117	\$ 10.765.117	\$ 10.765.117	\$ 10.765.117
Diversos	\$	\$ 9.019.745	\$ 10.102.114	\$ 11.516.410	\$ 13.359.036	\$ 15.763.662
Utilidad operacional	\$	\$ 111.123.109	\$ 129.486.709	\$ 154.720.007	\$ 188.898.932	\$ 234.910.059
Gastos no operacionales	\$	\$ 6.089.990	\$ 4.737.119	\$ 3.185.279	\$ 1.405.205	\$ 43.291
Gastos Financieros	\$	\$ 6.089.990	\$ 4.737.119	\$ 3.185.279	\$ 1.405.205	\$ 43.291
Utilidad antes de impuestos	\$	\$ 105.033.119	\$ 124.749.590	\$ 151.534.728	\$ 187.493.727	\$ 234.866.768
Impuestos	\$	\$ 34.660.929	\$ 41.167.365	\$ 50.006.460	\$ 61.872.930	\$ 77.506.033
Utilidad neta	\$	\$ 70.372.190	\$ 83.582.225	\$ 101.528.268	\$ 125.620.797	\$ 157.360.735

Apéndice 6 Inversiones del proyecto

Concepto	Und	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
Equipo de computo y oficina				
Computador Gerente Proyecto	Und	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
UPS Soporte	Und	1,00	\$ 2.400.000,00	\$ 2.400.000,00
Patch panel ampliación capacidad conectividad	Und	1,00	\$ 800.000,00	\$ 800.000,00
Escáner	Und	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Teléfono inalámbrico	Und	1,00	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
Subtotal Maquinaria, herramientas y equipos				\$ 5.350.000,00
Software y tecnología				
Software (implementación)	Und	1,00	\$ 57.007.620,00	\$ 57.007.620,00
Servidor	Und	1,00	\$ 4.614.000,00	\$ 4.614.000,00
Subtotal Maquinaria, herramientas y equipos				\$ 61.621.620,00
Muebles y enseres				
Puesto de trabajo Gerente Proyecto	Und	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
Silla tipo secretarial Gerente Proyecto	Und	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
Silla tipo interlocutora	Und	2,00	\$ 200.000,00	\$ 400.000,00
Gabinete para Patch panel	Und	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Mueble Escáner	Und	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
Subtotal Muebles y enseres				\$ 3.000.000,00
Obras de Infraestructura				
Instalaciones eléctricas	Gb	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Instalaciones voz y datos	Gb	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
Obras civiles	Gb	1,00	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200.000,00
Subtotal Obras de Infraestructura				\$ 2.000.000,00
Dotación oficina y otros				
Papelería y útiles oficina	Gb	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Imprevistos	Gb	1,00	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Subtotal Dotación oficina y otros				\$ 700.000,00
Honorarios y gastos implementación				
Honorarios y gastos mes 1	Mes	1,00	\$ 2.307.500,00	\$ 2.307.500,00
Honorarios y gastos mes 2 a 6	Mes	5,00	\$ 7.098.550,00	\$ 35.492.750,00
Subtotal Honorarios y gastos implementación				\$ 37.800.250,00
Total inversión				\$ 110.471.870,00

Costos inversión mes 1 (Adecuación infraestructura y talento humano)

Descripción	Costos x mes		Prestaciones sociales	Subtotal
	Dedicación	Valor unitario		
Personal profesional				
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.000.000	1,5	\$ 300.000
Profesional talento humano	25%	\$ 1.800.000	1,5	\$ 675.000
Profesional administrativo	25%	\$ 1.500.000	1,5	\$ 562.500
Profesional compras	10%	\$ 1.800.000	1,5	\$ 270.000
Subtotal Personal profesional				\$ 1.807.500
Otros costos directos				
Costos varios	100%	\$ 500.000		\$ 500.000
Subtotal Otros costos directos				\$ 500.000
Valor total costos por mes				\$ 2.307.500

Valor total costos mes 1	\$ 2.307.500
---------------------------------	---------------------

Costos inversión mes 2 al 6 (Implementación y capacitación plataforma virtual)

Descripción	Costos x mes		Prestaciones sociales	Subtotal
	Dedicación	Valor unitario		
Personal profesional				
Gerente Proyectos interventoría virtual	100%	\$ 4.000.000	1,5	\$ 6.000.000
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.000.000	1,5	\$ 300.000
Subtotal Personal profesional				\$ 6.300.000
Otros costos directos				
Costo espacio oficina proyecto	25%	\$ 1.500.000		\$ 375.000
Servicios públicos	25%	\$ 300.000		\$ 75.000
Comunicaciones (celular)	100%	\$ 80.000		\$ 80.000
Mantenimiento equipos	2,65%	\$ 700.000		\$ 18.550
Servicios generales	25%	\$ 1.000.000		\$ 250.000
Subtotal Otros costos directos				\$ 798.550
Valor total costos por mes				\$ 7.098.550
Valor total costos por 5 mes				\$ 35.492.750

Apéndice 7 Costos variables e ingresos estimados

Mes	Producción	Costo variable	Ingresos
0	\$ -	\$ -	\$ -
1	\$ -	\$ -	\$ -
2	\$ -	\$ -	\$ -
3	\$ -	\$ -	\$ -
4	\$ -	\$ -	\$ -
5	\$ -	\$ -	\$ -
6	\$ -	\$ -	\$ -
7	\$ -	\$ -	\$ -
8	\$ -	\$ -	\$ -
9	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ -
10	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 4.247.134,62
11	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 11.042.550,02
12	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 23.783.953,88
13	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 40.772.492,37
14	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 57.761.030,85
15	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 73.900.142,42
16	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 65.405.873,17
17	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 55.212.750,08
18	\$ 37.884.441	\$ 15.153.776	\$ 46.718.480,84
19	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 42.471.346,22
20	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 55.212.750,08
21	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 73.900.142,42
22	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 65.703.172,60
23	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 55.985.728,58
24	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 48.383.357,61
25	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 43.626.566,83
26	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 61.804.303,01
27	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 79.073.152,39
28	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 69.984.284,30
29	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 59.077.642,59
30	\$ 58.767.602	\$ 23.507.041	\$ 49.988.774,50
31	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 45.282.949,34
32	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 60.105.449,17
33	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 79.073.152,39
34	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 70.302.394,68
35	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 59.904.729,58
36	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 51.770.192,64
37	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 46.680.426,51
38	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 66.130.604,22
39	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 84.608.273,05
40	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 74.883.184,20
41	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 63.213.077,57
42	\$ 62.953.535	\$ 25.181.414	\$ 53.487.988,71
43	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 46.680.426,51
44	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 66.130.604,22
45	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 84.608.273,05
46	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 75.223.562,31
47	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 64.098.060,65
48	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 50.191.183,59
49	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 46.826.302,84
50	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 63.475.654,97
51	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 85.327.929,63
52	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 69.719.162,01
53	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 52.029.225,38
54	\$ 63.375.162	\$ 25.350.065	\$ 56.191.563,41
Total	\$ 2.600.000.000	\$ 1.040.000.000	\$ 2.600.000.000

Apéndice 8 Gastos administrativos estimados

Gastos administrativos mes 7 al 18 (Servicio de interventoría virtual)

Gastos administrativos x mes					
Descripción	Dedicación	Valor unitario	Prestaciones sociales	Subtotal	
Personal profesional					
Gerente Proyectos interventoría virtual	100%	\$ 4.000.000	1,5	\$	6.000.000
Director comercial	50%	\$ 3.000.000	1,5	\$	2.250.000
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.000.000	1,5	\$	300.000
Profesional talento humano	25%	\$ 1.800.000	1,5	\$	675.000
Profesional administrativo	25%	\$ 1.500.000	1,5	\$	562.500
Profesional compras	10%	\$ 1.800.000	1,5	\$	270.000
Subtotal Personal profesional				\$	10.057.500
Personal técnico					
Secretaría	50%	\$ 800.000	1,5	\$	600.000
Mensajero	10%	\$ 800.000	1,5	\$	120.000
Subtotal Personal técnico				\$	720.000
Otros costos directos					
Arriendo software	100%	\$ 6.096.960		\$	6.096.960
Costo espacio oficina proyecto	25%	\$ 1.500.000		\$	375.000
Servicios públicos	25%	\$ 300.000		\$	75.000
Comunicaciones (celular)	100%	\$ 80.000		\$	80.000
Mantenimiento equipos	2,65%	\$ 800.000		\$	21.200
Servicios generales	25%	\$ 1.000.000		\$	250.000
Costos transportes	25%	\$ 700.000		\$	175.000
Asesorías legales	25%	\$ 1.000.000		\$	250.000
Contabilidad	25%	\$ 500.000		\$	125.000
Subtotal Otros costos directos				\$	7.448.160
Valor total Gastos administrativos por mes				\$	18.225.660
Valor total Gastos administrativos x año				\$	218.707.920

Gastos administrativos mes 19 al 30 (Servicio de interventoría virtual)

Gastos administrativos x mes					
Descripción	Dedicación	Valor unitario	Prestaciones sociales	Subtotal	
Personal profesional					
Gerente Proyectos interventoría virtual	100%	\$ 4.280.000	1,5	\$	6.420.000
Director comercial	50%	\$ 3.210.000	1,5	\$	2.407.500
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.140.000	1,5	\$	321.000
Profesional talento humano	25%	\$ 1.926.000	1,5	\$	722.250
Profesional administrativo	25%	\$ 1.605.000	1,5	\$	601.875
Profesional compras	10%	\$ 1.926.000	1,5	\$	288.900
Subtotal Personal profesional				\$	10.761.525
Personal técnico					
Secretaría	50%	\$ 856.000	1,5	\$	642.000
Mensajero	10%	\$ 856.000	1,5	\$	128.400

Subtotal Personal técnico				\$ 770.400
	Otros costos directos			
Arriendo software	100%	\$	6.706.656	\$ 6.706.656
Costo espacio oficina proyecto	25%	\$	1.605.000	\$ 401.250
Servicios públicos	25%	\$	321.000	\$ 80.250
Comunicaciones (celular)	100%	\$	80.000	\$ 80.000
Mantenimiento equipos	2,65%	\$	800.000	\$ 21.200
Servicios generales	25%	\$	1.070.000	\$ 267.500
Costos transportes	25%	\$	749.000	\$ 187.250
Asesorías legales	25%	\$	1.070.000	\$ 267.500
Contabilidad	25%	\$	535.000	\$ 133.750
Subtotal Otros costos directos				\$ 8.145.356
Valor total Gastos administrativos por mes				\$ 19.677.281
Valor total Gastos administrativos x año				\$ 236.127.372

Gastos administrativos mes 31 al 42 (Servicio de interventoría virtual)

Gastos administrativos x mes				
Descripción	Dedicación	Valor unitario	Prestaciones sociales	Subtotal
Personal profesional				
Gerente Proyectos interventoría virtual	100%	\$ 4.579.600	1,5	\$ 6.869.400
Director comercial	50%	\$ 3.434.700	1,5	\$ 2.576.025
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.289.800	1,5	\$ 343.470
Profesional talento humano	25%	\$ 2.060.820	1,5	\$ 772.808
Profesional administrativo	25%	\$ 1.717.350	1,5	\$ 644.006
Profesional compras	10%	\$ 2.060.820	1,5	\$ 309.123
Subtotal Personal profesional				\$ 11.514.832
Personal técnico				
Secretaría	50%	\$ 915.920	1,5	\$ 686.940
Mensajero	10%	\$ 915.920	1,5	\$ 137.388
Subtotal Personal técnico				\$ 824.328
Otros costos directos				
Arriendo software	100%	\$ 7.041.989		\$ 7.041.989
Costo espacio oficina proyecto	25%	\$ 1.717.350		\$ 429.338
Servicios públicos	25%	\$ 343.470		\$ 85.868
Comunicaciones (celular)	100%	\$ 84.000		\$ 84.000
Mantenimiento equipos	2,65%	\$ 840.000		\$ 22.260
Servicios generales	25%	\$ 1.144.900		\$ 286.225
Costos transportes	25%	\$ 801.430		\$ 200.358
Asesorías legales	25%	\$ 1.144.900		\$ 286.225
Contabilidad	25%	\$ 572.450		\$ 143.113
Subtotal Otros costos directos				\$ 8.579.376
Valor total Gastos administrativos por mes				\$ 20.918.536
Valor total Gastos administrativos x año				\$ 251.022.432

Gastos administrativos mes 43 al 54 (Servicio de interventoría virtual)

Gastos administrativos x mes				
Descripción	Dedicación	Valor unitario	Prestaciones sociales	Subtotal
Personal profesional				
Gerente Proyectos interventoría virtual	100%	\$ 4.900.172	1,5	\$ 7.350.258
Director comercial	50%	\$ 3.675.129	1,5	\$ 2.756.347
Profesional soporte tecnológico	10%	\$ 2.450.086	1,5	\$ 367.513
Profesional talento humano	25%	\$ 2.205.077	1,5	\$ 826.904
Profesional administrativo	25%	\$ 1.837.565	1,5	\$ 689.087
Profesional compras	10%	\$ 2.205.077	1,5	\$ 330.762
Subtotal Personal profesional				\$ 12.320.871
Personal técnico				
Secretaría	50%	\$ 980.034	1,5	\$ 735.026
Mensajero	10%	\$ 980.034	1,5	\$ 147.005
Subtotal Personal técnico				\$ 882.031
Otros costos directos				
Arriendo software	100%	\$ 7.041.989		\$ 7.041.989
Costo espacio oficina proyecto	25%	\$ 1.837.565		\$ 459.391
Servicios públicos	25%	\$ 367.513		\$ 91.878
Comunicaciones (celular)	100%	\$ 88.200		\$ 88.200
Mantenimiento equipos	2,65%	\$ 882.000		\$ 23.373
Servicios generales	25%	\$ 1.225.043		\$ 306.261
Costos transportes	25%	\$ 857.530		\$ 214.383
Asesorías legales	25%	\$ 1.225.043		\$ 306.261
Contabilidad	25%	\$ 612.522		\$ 153.131
Subtotal Otros costos directos				\$ 8.684.867
Valor total Gastos administrativos por mes				\$ 21.887.769
Valor total Gastos administrativos x año				\$ 262.653.228
Valor total Gastos administrativos del proyecto				\$ 968.510.952

Apéndice 9 EEFF y calculo indicadores financieros del proyecto

Año	0	1	2	3	4	5				
Estado de resultados										
Ingresos	\$	-	\$	378.844.408	\$	705.211.221	\$	755.442.422	\$	760.501.949
Costos operacionales	\$	-	\$	151.537.760	\$	282.084.492	\$	302.176.968	\$	304.200.780
Utilidad bruta	\$	-	\$	227.306.648	\$	423.126.729	\$	453.265.454	\$	456.301.169
Gastos administrativos	\$	-	\$	37.800.250	\$	218.707.920	\$	236.127.372	\$	251.022.432
Depreciación	\$	-	\$	700.000	\$	1.400.000	\$	1.400.000	\$	1.400.000
Amortización intangibles	\$	-	\$	6.162.162	\$	12.324.324	\$	12.324.324	\$	12.324.324
Utilidad operacional	\$	-	-\$	44.662.412	-\$	5.125.596	\$	173.275.033	\$	188.518.698
Otros ingresos	\$	-	\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
Otros egresos	\$	-	\$	21.421.512	\$	14.238.614	\$	9.269.720	\$	3.481.514
Intereses	\$	-	\$	21.421.512	\$	14.238.614	\$	9.269.720	\$	3.481.514
Utilidad antes de impuestos	\$	-	-\$	44.662.412	-\$	26.547.108	\$	159.036.419	\$	179.248.978
Impuestos	\$	-	\$	-	\$	52.482.018	\$	59.152.163	\$	58.225.894
Utilidad neta	\$	-	-\$	44.662.412	-\$	26.547.108	\$	106.554.401	\$	120.096.815
Balance general										
Activo	\$	80.000.000	\$	75.337.588	\$	127.549.289	\$	214.847.694	\$	301.515.098
Disponible	\$	7.328.380	\$	9.528.130	\$	12.323.420	\$	58.951.681	\$	150.971.542
CxC	\$	-	\$	-	\$	63.140.735	\$	117.535.204	\$	125.907.070
Otros activos corrientes										
Activos no corriente	\$	72.671.620	\$	65.809.458	\$	52.085.134	\$	38.360.810	\$	24.636.486
PPE	\$	11.050.000	\$	11.050.000	\$	11.050.000	\$	11.050.000	\$	11.050.000
Depreciación Acumulada	\$	-	\$	700.000	\$	2.100.000	\$	3.500.000	\$	4.900.000
Activos intangibles	\$	61.621.620	\$	61.621.620	\$	61.621.620	\$	61.621.620	\$	61.621.620
Amortización acumulada	\$	-	\$	6.162.162	\$	18.486.486	\$	30.810.810	\$	43.135.134
Pasivo	\$	-	\$	40.000.000	\$	118.758.809	\$	99.502.813	\$	66.073.402
CxP	\$	-	\$	-	\$	12.628.147	\$	23.507.041	\$	25.181.414
Obligaciones bancarias	\$	-	\$	40.000.000	\$	106.130.662	\$	75.995.772	\$	40.891.988
Patrimonio	\$	80.000.000	\$	35.337.588	\$	8.790.480	\$	115.344.881	\$	235.441.696
Capital Social	\$	80.000.000	\$	80.000.000	\$	80.000.000	\$	80.000.000	\$	80.000.000
Utilidad Periodo	\$	-	-\$	44.662.412	-\$	26.547.108	\$	106.554.401	\$	120.096.815
Utilidad Acumuladas	\$	-	\$	-	-\$	44.662.412	-\$	71.209.520	\$	35.344.881
Check		-		-		-		-		-
Capital de trabajo										
Activo Corriente	\$	-	\$	-	\$	63.140.735	\$	117.535.204	\$	125.907.070
Cuentas por Cobrar	\$	-	\$	-	\$	63.140.735	\$	117.535.204	\$	125.907.070
Pasivo corriente	\$	-	\$	-	\$	12.628.147	\$	23.507.041	\$	25.181.414
Cuentas por Pagar	\$	-	\$	-	\$	12.628.147	\$	23.507.041	\$	25.181.414
Capital de trabajo	\$	-	\$	-	\$	50.512.588	\$	94.028.163	\$	100.725.656
Inversión en KW	\$	-	\$	-	\$	50.512.588	\$	43.515.574	\$	6.697.494
Flujo de caja										
EBITDA	\$0	-\$37.800.250	\$8.598.728	\$186.999.357	\$202.243.022	\$193.647.941				
Impuestos	\$0	\$0	\$0	\$52.482.018	\$59.152.163	\$58.225.894				
Fc Operativo	\$0	-\$37.800.250	\$8.598.728	\$134.517.339	\$143.090.859	\$135.422.047				
CAPEX	\$80.000.000									
Inversión en K W	\$0	\$0	\$50.512.588	\$43.515.574	\$6.697.494	\$674.603				

Flujo de Caja Libre	-\$80.000.000	-\$37.800.250	-\$41.913.860	\$91.001.764	\$136.393.365	\$134.747.443
Intereses Financieros	\$0	\$0	\$21.421.512	\$14.238.614	\$9.269.720	\$3.481.514
Cambio en Obligaciones Financieras	\$0	\$40.000.000	\$66.130.662	-\$30.134.890	-\$35.103.784	-\$40.891.988
Desembolsos Cultivo		\$40.000.000	\$132.000.000			
Pago Deuda Cultivo	\$0	\$0	-\$65.869.338	-\$30.134.890	-\$35.103.784	-\$40.891.988
Otros Ingresos						
Otros Egresos						
Flujo de Caja del Periodo	-\$80.000.000	\$2.199.750	\$2.795.290	\$46.628.260	\$92.019.861	\$90.373.941
Aportes de Capital	\$80.000.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Flujo de Caja Neto	\$0	\$2.199.750	\$2.795.290	\$46.628.260	\$92.019.861	\$90.373.941
Caja Inicial	\$7.328.380	\$7.328.380	\$9.528.130	\$12.323.420	\$58.951.681	\$150.971.542
Caja Final	\$7.328.380	\$9.528.130	\$12.323.420	\$58.951.681	\$150.971.542	\$241.345.483

Indicadores financieros	
TIR Proyecto	27,52%
TIR Modificada	21,93%
VPN	\$142.554.399,64
B/C	1,96
VA Beneficios	290.507.113,69
VA Costo	147.952.714,05
Payback	4,00

Apéndice 10 Estados financieros proyecto innovador proyección 5 años

		Proyecciones				
		2017 (Diciembre 31)	2018 (Diciembre 31)	2019 (Diciembre 31)	2020 (Diciembre 31)	2021 (Diciembre 31)
Análisis Financiero						
Índices de Rentabilidad						
Indicador / Año	2017 (Inicial)					
Resultado sobre Ventas (ROS) o Margen Neto	0.00%	0.00%	-6.94%	15.15%	15.94%	15.58%
Margen Bruto	0.00%	0.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
Resultado sobre Patrimonio (ROE)	0.00%	0.00%	-299.10%	92.62%	51.13%	33.51%
Resultado sobre Activos (ROA)	0.00%	0.00%	-20.61%	49.72%	39.93%	31.27%
Resultado sobre Capital Invertido (ROIC)	0.00%	0.00%	-20.61%	74.15%	59.55%	46.63%
Rendimiento de la inversión (ROI)	0.00%	0.00%	-32.87%	133.54%	150.49%	148.15%
Índices de Liquidez						
Razón Circulante o Corriente	-	0.24	5.98	7.51	11.00	14.52
Razón Ácida	-	0.24	5.98	7.51	11.00	14.52
Índices de Actividad y Rotación						
Rotación de Cuentas por Cobrar	0.00	0.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Rotación de Existencias	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rotación de Cuentas por Pagar	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00
Plazo Promedio de Cuentas por Cobrar	0.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00
Permanencia de Existencias	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Plazo Promedio de Cuentas por Pagar	0.00	0.00	30.00	30.00	30.00	30.00
Rotación del Capital de Trabajo	0.00	0.00	6.03	4.61	3.00	2.22
Rotación de los Activos	0.00	0.00	2.97	3.28	2.51	2.01
Índices de Endeudamiento						
Razón de Endeudamiento	0.00%	53.09%	93.11%	46.31%	21.91%	6.69%
Apalancamiento Financiero (Razón Deuda-Patrimonio)	0.00%	113.19%	1350.99%	86.27%	28.06%	7.17%
Razón Deuda Corto Plazo-Deuda Total	0.00%	100.00%	10.63%	23.62%	38.11%	100.00%
Índices de Cobertura						
Cobertura Gastos Financieros	0.00	0.00	-0.23	12.19	20.37	51.77
Otros						
Capital de Trabajo	\$ -	\$ -30,471,870	\$ 62,836,008	\$ 152,979,843	\$ 251,697,198	\$ 342,745,743
Balance General a 31 de diciembre						
Activo Corriente	\$ -	\$ 7,328,380	\$ 75,464,155	\$ 176,486,884	\$ 276,878,612	\$ 368,095,808
Disponible	\$ -	\$ 7,328,380	\$ 12,323,420	\$ 58,951,681	\$ 150,971,542	\$ 241,345,483
Cuentas por cobrar	\$ -	\$ -	\$ 63,140,735	\$ 117,535,204	\$ 125,907,070	\$ 126,750,325
Activo Líquido	\$ -	\$ 7,328,380	\$ 75,464,155	\$ 176,486,884	\$ 276,878,612	\$ 368,095,808
Activo No Corriente	\$ -	\$ 72,671,620	\$ 52,085,134	\$ 38,360,810	\$ 24,636,486	\$ 10,912,162
Activo No Corriente	\$ -	\$ 72,671,620	\$ 52,085,134	\$ 38,360,810	\$ 24,636,486	\$ 10,912,162
PPE	\$ -	\$ -	\$ 11,050,000	\$ 11,050,000	\$ 11,050,000	\$ 11,050,000
Depreciación Acumulada	\$ -	\$ -	\$ (2,100,000)	\$ (3,500,000)	\$ (4,900,000)	\$ (6,300,000)
Activos intangibles	\$ -	\$ -	\$ 61,621,620	\$ 61,621,620	\$ 61,621,620	\$ 61,621,620
Amortización acumulada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Activo	\$ -	\$ 80,000,000	\$ 127,549,289	\$ 214,847,694	\$ 301,515,098	\$ 379,007,970
Pasivo Corriente	\$ -	\$ -	\$ 12,628,147	\$ 23,507,041	\$ 25,181,414	\$ 25,350,065
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 12,628,147	\$ 23,507,041	\$ 25,181,414	\$ 25,350,065
Créditos a corto plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivo No Corriente	\$ -	\$ -	\$ 106,130,662	\$ 75,995,772	\$ 40,891,988	\$ -
Obligaciones bancarias	\$ -	\$ -	\$ 106,130,662	\$ 75,995,772	\$ 40,891,988	\$ -
Total Pasivo	\$ -	\$ -	\$ 118,758,809	\$ 99,502,813	\$ 66,073,402	\$ 25,350,065
Patrimonio	\$ -	\$ 80,000,000	\$ 8,790,480	\$ 115,344,881	\$ 235,441,696	\$ 353,657,905
Capital social	\$ -	\$ 80,000,000	\$ 80,000,000	\$ 80,000,000	\$ 80,000,000	\$ 80,000,000
Utilidades retenidas	\$ -	\$ -	\$ (44,662,412)	\$ (71,209,520)	\$ 35,344,881	\$ 155,441,696
Utilidad del periodo	\$ -	\$ -	\$ (26,547,108)	\$ 106,554,401	\$ 120,096,815	\$ 118,216,209
Total pasivo mas patrimonio	\$ -	\$ 80,000,000	\$ 127,549,289	\$ 214,847,694	\$ 301,515,098	\$ 379,007,970
Estado de resultados a 31 de diciembre						
Ingresos operacionales	\$ -	\$ -	\$ 378,844,408	\$ 705,211,221	\$ 755,442,422	\$ 760,501,949

Actividades de Interventoría Virtual																		
	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	378.844.408	100.000%	\$	705.211.221	100.000%	\$	755.442.422	100.000%	\$	760.501.949	100.000%
Total ingresos	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	378.844.408	100.000%	\$	705.211.221	100.000%	\$	755.442.422	100.000%	\$	760.501.949	100.000%
Costos operacionales	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	151.537.760	40.000%	\$	282.084.492	40.000%	\$	302.176.968	40.000%	\$	304.200.780	40.000%
Costos de Interventoría Virtual	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	151.537.760	40.000%	\$	282.084.492	40.000%	\$	302.176.968	40.000%	\$	304.200.780	40.000%
Utilidad Bruta	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	227.306.648	60.000%	\$	423.126.729	60.000%	\$	453.265.454	60.000%	\$	456.301.169	60.000%
Gastos operacionales	\$	44.618.443	0.000%	\$	232.177.844	61.266%	\$	249.577.034	35.390%	\$	249.577.034	35.390%	\$	264.454.768	35.007%	\$	276.072.035	36.301%
De Personal	\$	22.352.672	0.000%	\$	129.330.000	34.138%	\$	139.630.760	19.800%	\$	139.630.760	19.800%	\$	148.438.754	19.649%	\$	155.316.669	20.423%
Honorarios	\$	259.252	0.000%	\$	1.500.000	0.396%	\$	1.619.471	0.230%	\$	1.619.471	0.230%	\$	1.721.638	0.228%	\$	1.801.397	0.237%
Arendamientos	\$	777.755	0.000%	\$	4.500.000	1.188%	\$	4.858.412	0.689%	\$	4.858.412	0.689%	\$	5.164.884	0.684%	\$	5.404.102	0.711%
Servicios	\$	13.485.148	0.000%	\$	78.023.520	20.595%	\$	84.237.867	11.945%	\$	84.237.867	11.945%	\$	89.351.644	11.854%	\$	93.700.902	12.321%
Gastos Legales	\$	518.503	0.000%	\$	3.000.000	0.792%	\$	3.238.941	0.459%	\$	3.238.941	0.459%	\$	3.443.256	0.456%	\$	3.602.794	0.474%
Mantenimientos y Reparación	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%
Gastos de Viaje	\$	362.952	0.000%	\$	2.100.000	0.554%	\$	2.267.259	0.322%	\$	2.267.259	0.322%	\$	2.410.279	0.319%	\$	2.521.956	0.332%
Depreciaciones	\$	700.000	0.000%	\$	1.400.000	0.370%	\$	1.400.000	0.199%	\$	1.400.000	0.199%	\$	1.400.000	0.185%	\$	1.400.000	0.184%
Amortización Intangibles	\$	6.162.162	0.000%	\$	12.324.324	3.253%	\$	12.324.324	0.000%	\$	12.324.324	0.000%	\$	12.324.324	0.000%	\$	12.324.324	0.000%
Utilidad operacional	\$	(44.618.443)	0.000%	\$	(4.871.196)	-1.266%	\$	173.549.695	24.610%	\$	173.549.695	24.610%	\$	188.810.686	24.993%	\$	180.229.134	23.699%
Gastos no operacionales	\$	-	0.000%	\$	21.421.512	5.654%	\$	14.238.614	2.019%	\$	14.238.614	2.019%	\$	9.269.720	1.227%	\$	3.481.514	0.458%
Gastos Financieros	\$	-	0.000%	\$	21.421.512	5.654%	\$	14.238.614	2.019%	\$	14.238.614	2.019%	\$	9.269.720	1.227%	\$	3.481.514	0.458%
Utilidad antes de impuestos	\$	(44.618.443)	0.000%	\$	(26.292.708)	-6.940%	\$	159.311.081	22.591%	\$	159.311.081	22.591%	\$	179.540.966	23.766%	\$	176.747.620	23.241%
Impuestos	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	-	0.000%	\$	52.482.018	7.442%	\$	59.152.163	7.830%	\$	58.225.894	7.656%
Utilidad neta	\$	(44.618.443)	0.000%	\$	(26.292.708)	-6.940%	\$	106.829.063	15.149%	\$	106.829.063	15.149%	\$	120.388.803	15.936%	\$	118.521.726	15.585%

Actividades de Interventoría	\$	118.138.427	34,659%	\$	129.952.270	34,659%	\$	43.663.963	6,265%	\$	33.184.612	3,157%	\$	19.247.075	1,692%	\$	-	0,000%
Actividades de Interventoría Virtual	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%	\$	378.844.408	54,361%	\$	705.211.221	67,086%	\$	755.442.422	66,410%	\$	760.501.949	63,979%
Otros ingresos	\$	19.721.841	5,786%	\$	21.694.025	5,786%	\$	24.297.308	3,486%	\$	27.698.931	2,635%	\$	32.130.760	2,825%	\$	37.914.297	3,190%
Total Ingresos	\$	340.861.089	100,000%	\$	374.947.098	100,000%	\$	696.902.690	100,000%	\$	1.051.205.556	100,000%	\$	1.137.548.544	100,000%	\$	1.188.675.625	100,000%
Costo operacionales	\$	140.252.331	41,146%	\$	154.277.564	41,146%	\$	260.763.552	37,417%	\$	406.601.995	38,608%	\$	446.617.156	39,261%	\$	474.640.202	39,930%
Costos de Construcción	\$	87.071.367	25,545%	\$	95.778.204	25,545%	\$	107.271.924	15,393%	\$	122.289.993	11,633%	\$	141.856.392	12,470%	\$	167.390.433	14,082%
Costos de Consultoría	\$	1.885.932	0,465%	\$	1.744.325	0,465%	\$	1.953.868	0,280%	\$	2.227.410	0,212%	\$	2.883.796	0,227%	\$	3.048.879	0,250%
Costos de Interventoría	\$	51.595.032	15,137%	\$	56.734.335	15,137%	\$	151.537.760	21,744%	\$	282.084.492	26,834%	\$	302.176.968	26,564%	\$	304.200.780	25,592%
Costos de Interventoría Virtual	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%	\$	-	0,000%
Utilidad Bruta	\$	200.608.758	58,854%	\$	220.669.534	58,854%	\$	436.139.138	62,583%	\$	644.603.561	61,320%	\$	690.931.388	60,739%	\$	714.035.423	60,079%
Gasto operacionales	\$	102.471.416	30,063%	\$	154.164.968	41,116%	\$	349.941.125	50,199%	\$	376.608.915	35,626%	\$	402.386.982	35,373%	\$	426.822.728	35,907%
De Personal	\$	57.830.964	16,966%	\$	84.421.803	22,465%	\$	195.540.670	28,059%	\$	210.476.177	20,022%	\$	224.423.350	19,713%	\$	236.427.387	19,890%
Honorarios	\$	1.653.677	0,485%	\$	2.028.866	0,541%	\$	3.393.294	0,487%	\$	3.645.296	0,347%	\$	3.889.261	0,342%	\$	4.120.764	0,347%
Impuestos	\$	4.117.858	1,208%	\$	4.529.644	1,208%	\$	5.073.201	0,728%	\$	5.783.449	0,550%	\$	6.708.801	0,590%	\$	7.916.385	0,660%
Arendamientos	\$	5.153.391	1,512%	\$	6.291.883	1,678%	\$	10.400.117	1,492%	\$	11.171.537	1,063%	\$	11.919.928	1,048%	\$	12.652.889	1,063%
Seguros	\$	4.375.919	1,342%	\$	5.033.511	1,342%	\$	5.637.532	0,809%	\$	6.426.786	0,611%	\$	7.455.072	0,655%	\$	8.796.985	0,740%
Servicios	\$	2.891.548	0,848%	\$	1.657.914	0,442%	\$	81.334.053	1,167%	\$	87.780.137	0,830%	\$	93.341.072	0,826%	\$	97.756.447	0,822%
Gastos Legales	\$	1.900.168	0,557%	\$	2.608.688	0,696%	\$	5.341.007	0,766%	\$	5.907.689	0,562%	\$	6.539.004	0,575%	\$	7.255.777	0,610%
Mantenimientos y Reparación	\$	2.321.093	0,681%	\$	2.483.570	0,662%	\$	2.857.420	0,381%	\$	2.843.439	0,270%	\$	3.042.480	0,267%	\$	3.255.454	0,274%
Gastos de Viaje	\$	3.061.913	0,888%	\$	3.731.056	0,995%	\$	5.872.276	0,843%	\$	6.567.654	0,625%	\$	7.398.737	0,650%	\$	8.408.536	0,707%
Depreciaciones	\$	10.665.117	3,188%	\$	11.465.117	3,058%	\$	12.165.117	1,746%	\$	12.165.117	1,157%	\$	12.165.117	1,069%	\$	12.165.117	1,023%
Diversos	\$	8.199.768	2,406%	\$	9.019.745	2,406%	\$	10.102.114	1,450%	\$	11.516.410	1,096%	\$	13.359.036	1,174%	\$	15.763.662	1,326%
Amortización Intangibles	\$	-	0,000%	\$	6.162.162	1,643%	\$	12.324.324	1,768%	\$	12.324.324	1,172%	\$	12.324.324	1,083%	\$	12.324.324	1,037%
Utilidad operacional	\$	98.137.342	28,791%	\$	66.504.666	17,737%	\$	86.298.013	12,383%	\$	267.995.546	25,494%	\$	288.544.406	25,365%	\$	287.212.695	24,162%
Gastos no operacionales	\$	6.221.726	1,825%	\$	6.089.990	1,624%	\$	26.158.631	3,754%	\$	17.423.993	1,658%	\$	10.674.925	0,938%	\$	3.524.805	0,297%
Gastos Financieros	\$	6.221.726	1,825%	\$	6.089.990	1,624%	\$	26.158.631	3,754%	\$	17.423.993	1,658%	\$	10.674.925	0,938%	\$	3.524.805	0,297%
Utilidad antes de impuestos	\$	91.915.616	26,966%	\$	60.414.676	16,113%	\$	60.139.382	8,630%	\$	250.571.553	23,877%	\$	277.869.481	24,427%	\$	283.687.890	23,866%
Impuestos	\$	30.332.153	8,899%	\$	19.936.843	5,317%	\$	19.845.996	2,848%	\$	82.688.612	7,866%	\$	91.696.929	8,061%	\$	93.617.044	7,876%
Utilidad neta	\$	61.583.463	18,067%	\$	40.477.833	10,796%	\$	40.293.386	5,782%	\$	167.882.941	15,971%	\$	186.172.552	16,366%	\$	190.070.866	15,990%

Apéndice 12 Valoración de la empresa múltiplos Ebitda

Año	Constitución	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flujo de caja							
EBITDA	\$0	\$108.902.459	\$84.087.976	\$148.850.554	\$352.484.481	\$401.907.071	\$439.323.117
Impuestos	\$0	\$30.332.153	\$34.660.929	\$41.167.365	\$102.488.478	\$121.025.093	\$135.731.927
Fc Operativo	\$0	\$78.570.306	\$49.427.047	\$107.683.189	\$249.996.003	\$280.881.978	\$303.591.190
CAPEX	\$154.240.000	\$80.000.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversión en K W	\$0	\$57.874.359	\$2.663.299	\$53.074.915	\$46.158.908	\$9.727.331	\$17.995.726
Flujo de Caja Libre	-\$154.240.000	-\$59.304.053	\$46.763.748	\$54.608.274	\$203.837.094	\$271.154.647	\$285.595.463
Indicadores financieros							
		Proyectos		Inversionista			
CAPM			5,20%				
WACC			10,71%				
TIR Proyecto			45,18%	58,70%			
TIR Modificada			33,62%	38,40%			
VPN		\$359.190.046	\$352.152.563				
B/C		2,56	3,05				
VA Beneficios		\$589.251.303	\$523.676.318				
VA Costo		\$230.061.257	\$171.523.755				
Payback		3,00	3,00				
Flujo de Caja Descontado al WACC							
Flujo de Caja Libre	-\$	230.061.257	\$ 46.763.748	\$ 54.608.274	\$ 203.837.094	\$ 271.154.647	\$ 285.595.463
Valor Terminal							\$ 2.666.931.005
FCL con Valor Terminal	-\$	230.061.257	\$ 46.763.748	\$ 54.608.274	\$ 203.837.094	\$ 271.154.647	\$ 2.952.526.468
Flujo de Caja Descontado al WACC con gradiente 3%							
Flujo de Caja Libre	-\$	171.523.755	\$ 46.763.748	\$ 54.608.274	\$ 203.837.094	\$ 271.154.647	\$ 285.595.463
Valor Terminal							\$ 2.746.938.935
FCL con Valor Terminal	-\$	171.523.755	\$ 46.763.748	\$ 54.608.274	\$ 203.837.094	\$ 271.154.647	\$ 3.032.534.398
Valoracion							
		Sin gradiente	Con gradiente				
Valor Presente Flujos (WACC)	\$	1.962.810.859	\$ 2.069.456.986				
Deuda	\$	220.242.024	\$ 220.242.024				
Valor sin Deuda	\$	1.742.568.835	\$ 1.849.214.962				
EBITDA Promedio	\$	255.925.943	\$ 255.925.943				
Multiplo EBITDA		7,67	8,09				
Multiplo EBITDA promedio sector			9,40				