



Anexo de Cálculos Financieros



Escenario Pesimista

	Años
Periodo de devolución de préstamo:	10

Años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Termino de amortizamiento											
		-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71	-\$ 101.665,71
Interés		-\$ 76.536	-\$ 72.766	-\$ 68.431	-\$ 63.446	-\$ 57.713	-\$ 51.120	-\$ 43.538	-\$ 34.819	-\$ 24.792	-\$ 13.261
Cuota de Amortización		-\$ 25.130	-\$ 28.900	-\$ 33.235	-\$ 38.220	-\$ 43.953	-\$ 50.546	-\$ 58.128	-\$ 66.847	-\$ 76.874	-\$ 88.405
Saldo a Pagar	-\$ 510.237	-\$ 485.106	-\$ 456.207	-\$ 422.972	-\$ 384.752	-\$ 340.799	-\$ 290.253	-\$ 232.126	-\$ 165.279	-\$ 88.405	\$ -
PERIODOS (Años)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INVERSIÓN INICIAL	-\$ 510.237										
EGRESOS		-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666	-\$ 113.666
INGRESOS		\$ 61.191	\$ 60.473	\$ 60.500	\$ 61.882	\$ 63.209	\$ 63.223	\$ 63.002	\$ 62.117	\$ 62.034	\$ 62.255
FLUJO NETO		-\$ 52.473	-\$ 53.193	-\$ 53.165	-\$ 51.783	-\$ 50.457	-\$ 50.443	-\$ 50.664	-\$ 51.548	-\$ 51.631	-\$ 51.410

FLUJO ACUMULADO		-\$ 52.473	-\$ 105.666	-\$ 158.831	-\$ 210.615	-\$ 261.071	-\$ 311.514	-\$ 362.178	-\$ 413.727	-\$ 465.358	-\$ 516.768
------------------------	--	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000	-\$ 12.000
\$ 61.039	\$ 62.629	\$ 61.247	\$ 61.426	\$ 61.703	\$ 62.076	\$ 62.919	\$ 61.247	\$ 63.582	\$ 62.449	\$ 61.523	\$ 63.541	\$ 62.587	\$ 61.647	\$ 61.399
\$ 49.039	\$ 50.629	\$ 49.247	\$ 49.426	\$ 49.703	\$ 50.076	\$ 50.919	\$ 49.247	\$ 51.582	\$ 50.449	\$ 49.523	\$ 51.541	\$ 50.587	\$ 49.647	\$ 49.399

-\$ 467.729	-\$ 417.100	-\$ 367.854	-\$ 318.427	-\$ 268.724	-\$ 218.649	-\$ 167.730	-\$ 118.483	-\$ 66.901	-\$ 16.452	\$ 33.071	\$ 84.612	\$ 135.199	\$ 184.846	\$ 234.245
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	-----------	-----------	------------	------------	------------



TASA INTERES %	15%
-----------------------	-----

Calculo con función de Excel:	VAN:	-\$ 188.440,78
	TIR:	-2,021%

PERIODO DE RE-PAGO		
Período Anterior al Cambio de Signo	20	Amortización en 20 años y 5 meses
Valor Absoluto del Flujo Acumulado	\$ 16.452	
Flujo de Caja en el Siguiete Período	\$ 49.523	
PERIODO de Re-Pago	20,33	



Escenario Medio o Real

	Años
Periodo de devolución de préstamo:	10

Años Termino de amortizamiento	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Interés		- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71	- \$ 101.665,71
Cuota de Amortización		- \$ 76.536	- \$ 72.766	- \$ 68.431	- \$ 63.446	- \$ 57.713	- \$ 51.120	- \$ 43.538	- \$ 34.819	- \$ 24.792	- \$ 13.261
Saldo a Pagar	- \$ 510.237	- \$ 25.130	- \$ 28.900	- \$ 33.235	- \$ 38.220	- \$ 43.953	- \$ 50.546	- \$ 58.128	- \$ 66.847	- \$ 76.874	- \$ 88.405
PERIODOS (Años)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INVERSIÓN INICIAL	- \$ 510.237										
EGRESOS		- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666	- \$ 113.666
INGRESOS		\$ 70.257	\$ 70.464	\$ 70.215	\$ 70.450	\$ 70.740	\$ 71.722	\$ 71.404	\$ 71.390	\$ 71.542	\$ 70.146
FLUJO NETO		- \$ 43.408	- \$ 43.200	- \$ 43.447	- \$ 43.211	- \$ 42.920	- \$ 41.938	- \$ 42.255	- \$ 42.268	- \$ 42.115	- \$ 43.509

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000	- \$ 12.000
\$ 70.478	\$ 69.552	\$ 71.252	\$ 70.837	\$ 71.072	\$ 69.262	\$ 70.478	\$ 69.566	\$ 70.837	\$ 70.561	\$ 71.252	\$ 70.008	\$ 70.851	\$ 71.114	\$ 70.906
\$ 58.489	\$ 57.564	\$ 59.265	\$ 58.851	\$ 59.087	\$ 57.278	\$ 58.495	\$ 57.584	\$ 58.856	\$ 58.581	\$ 59.273	\$ 58.030	\$ 58.874	\$ 59.138	\$ 58.931

- \$ 374.439	- \$ 316.875	- \$ 257.611	- \$ 198.759	- \$ 139.672	- \$ 82.394	- \$ 23.900	\$ 33.684	\$ 92.541	\$ 151.121	\$ 210.394	\$ 268.424	\$ 327.298	\$ 386.436	\$ 445.367
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



TASA INTERES %	15%
-----------------------	-----

Calculo con función de Excel:	VAN:	-\$ 132.177,28
	TIR:	-0,459%

PERIODO DE RE-PAGO		
Período Anterior al Cambio de Signo	17	
Valor Absoluto del Flujo Acumulado	\$ 23.900	Amortización en 17 años y 5 meses
Flujo de Caja en el Siguiete Período	\$ 57.584	
PERIODO de Re-Pago	17,42	



Escenario Optimista

	Años
Periodo de devolución de préstamo:	10

Años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Termino de amortizamiento											
Interés		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuota de Amortización											
Saldo a Pagar											
PERIODOS (Años)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INVERSIÓN INICIAL											
EGRESOS											
INGRESOS											
FLUJO NETO											

FLUJO ACUMULADO											
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



TASA INTERES %	15%
-----------------------	-----

Calculo con función de Excel:		VAN:	-\$ 79.831,44
		TIR:	0,945%

PERIODO DE RE-PAGO		
Período Anterior al Cambio de Signo	15	
Valor Absoluto del Flujo Acumulado	\$ 18.975	Amortización en 15 años y 3 meses
Flujo de Caja en el Siguiete Período	\$ 67.684	
PERIODO de Re-Pago	15,28	