



APRENDAMOS DE
FINANZAS
PARA NO FINANCIEROS

BIENVENIDOS

Agenda

- Conceptos generales de las finanzas en construcción.
- Decisiones clave de inversión y financiación.
- Gestión del capital de trabajo en operaciones.
- El rol estratégico de la función financiera.
- Estructuras de financiamiento y su definición.
- Determinación de rentabilidad y monitoreo del desempeño.



PROGRAMA CURSO APRENDAMOS DE FINANZAS PARA NO FINANCIEROS

MODULOS	DURACIÓN	DURACIÓN
Ejes claves del plan financiero	<p>Conceptos generales de las finanzas.</p> <p>La función financiera en las organizaciones.</p> <p>Plan financiero.</p> <p>La definición de la estructura de financiamiento, la determinación de la rentabilidad de un proyecto y el monitoreo del desempeño financiero.</p>	4
Elementos básicos de la matemática financiera	<p>Valor del dinero en el tiempo.</p> <p>Interés compuesto</p> <p>Tasas equivalentes</p> <p>Valor presente neto (VPN)</p> <p>Tasa Interna de retorno</p>	8
Variables del análisis financiero	<p>El desempeño financiero permite analizar seis (6) variables fundamentales: indicadores financieros: El EBITDA, el KTNO, los múltiplos de Deuda, la incidencia de los intereses, la rentabilidad y la estructura de caja (flujo de caja).</p>	4
Estructura de costo de capital	<p>Determinar la tasa de descuento para las inversiones y proyectos de inversión:</p> <p>Costo promedio ponderado capital (WACC)</p> <p>La tasa libre de riesgo</p> <p>Prima por riesgo</p>	4
Evaluación financiera del proyecto	<p>Flujo de caja libre</p> <p>Evaluación financiera</p>	4



Decisiones de Inversión: ¿En qué usamos el dinero?

- ¿compramos ese lote estratégico en Laureles o si es mejor invertir en una nueva torre grúa para mejorar la eficiencia en tres proyectos simultáneos?
- .Es decidir si vale la pena pagar por un estudio de suelos más detallado para mitigar riesgos futuros.
- Cada peso invertido en un activo (un lote, maquinaria, una licencia) debe generar más pesos en el futuro.

Decisiones de Financiación: ¿De dónde sacamos el dinero?

- ¿Cómo pagamos ese lote?
- ¿Usamos el capital de los socios? ¿Vamos a Bancolombia a pedir un crédito constructor? ¿Dependemos de las preventas del proyecto (ventas sobre planos)?
- La forma en que financiamos la operación define nuestro riesgo y nuestro costo.
- Esta es una de las decisiones más estratégicas en un sector con ciclos de caja tan largos

Decisiones de Operación: ¿Cómo manejamos el día a día?

- Se trata de gestionar el **Capital de Trabajo**. Es decir:
- ¿cómo manejamos el tiempo entre que le pagamos la quincena al personal de obra y compramos el acero, y el momento en que el cliente (sea un particular o la Alcaldía de Medellín) nos paga la primera acta de avance?
- Una mala gestión aquí significa tener un proyecto rentable en los planos, pero sin dinero para comprar el cemento de la próxima semana.



Las finanzas constituyen la base y la estructura de su negocio. Puede que cuente con un diseño arquitectónico excepcional (producto) y con acabados de calidad (marketing), pero si la infraestructura financiera es frágil, todo el edificio empresarial está expuesto al riesgo de desmoronarse.



La Función Financiera en las Organizaciones (El Rol Estratégico en la Constructora)



- Olvidemos la idea del financiero como alguien aislado en una oficina que solo paga facturas y elabora informes. En una constructora moderna, la función financiera es el **socio estratégico de la operación**.

Función Financiera en las Organizaciones (El Rol Estratégico en la Constructora)

Función Tradicional (El "Tesorero")



Paga la nómina



gestiona los impuestos



le cobra a los clientes. Es reactivo.

Función Estratégica (El "Socio")

- **Función Estratégica (El "Socio"):** Se sienta con el gerente de obra, el de compras y el comercial para tomar decisiones *antes* de que ocurran
- **Con el Gerente de Obra :**
- **Con el Gerente Comercial:**
- **Con el Gerente de Compras**

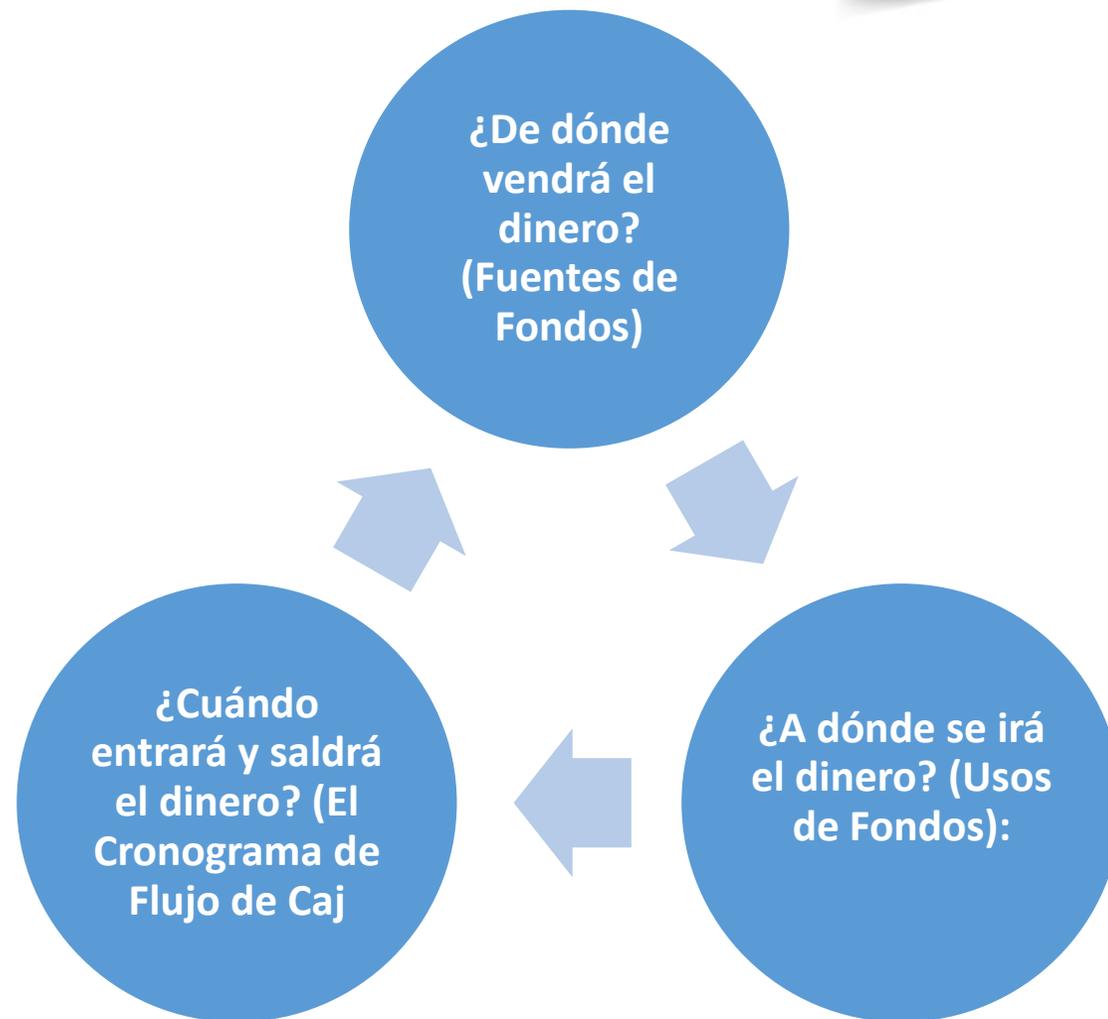
Un plan financiero no es un documento que se hace una vez para el banco y se archiva. **Es el plano de navegación detallado que traduce su cronograma de obra a un cronograma de flujos de dinero.**

¿Qué es un Plan Financiero?



Plan Financiero

Un plan financiero bien hecho le permite anticipar un déficit de caja con 3 meses de antelación, dándole tiempo para negociar un sobregiro con el banco o acelerar el cobro a un cliente, en lugar de descubrir el viernes que no tiene cómo pagar la nómina



La estructura de financiamiento es simplemente la mezcla de las diferentes fuentes de dinero que usamos para fondear un proyecto o la empresa. No hay una estructura única o perfecta; la mejor depende del tipo de proyecto, el riesgo y el apetito de los socios.

Definición de las Estructuras de Financiamiento



Estructuras de Financiamiento

Capital Propio (Equity): El dinero que ponen los socios. Es la base de todo

- Es el primer capital que ingresa y el último que se retira. Financia la adquisición del lote y los gastos iniciales antes de que bancos o clientes realicen pagos. Este dinero es el más "costoso" porque los socios asumen el mayor riesgo y buscan la mayor rentabilidad.

Deuda Financiera (Deuda Senior): El **crédito constructor** de la banca comercial (Bancolombia, Davivienda, etc.).

- Es el caballo de batalla para financiar la construcción. El banco desembolsa contra avance de obra. Requiere garantías (usualmente, la hipoteca del lote y el proyecto) y el cumplimiento de ciertas reglas o **covenants** (ej: nivel máximo de endeudamiento)

Estructuras de Financiamiento

Recursos de Clientes (Preventas): El dinero que pagan los compradores antes y durante la construcción.

- Es la financiación más deseable y barata. Un proyecto con un 80% vendido sobre planos es mucho más fácil de financiar con los bancos. Es clave en los proyectos de vivienda en el Valle de Aburrá.

•Deuda Mezzanine o Deuda Subordinada: Una capa intermedia de financiación, más costosa que la deuda bancaria pero más barata que el capital propio.

- Se usa para llenar un "hueco" de financiación. Por ejemplo, si los socios solo tienen el 20% del capital, el banco les presta el 60% y necesitan un 20% adicional. Ahí entra un fondo de capital privado o una banca de inversión (



Estos dos puntos están intrínsecamente ligados. Primero se define qué es el éxito (rentabilidad) y luego se mide constantemente si vamos en camino a lograrlo (monitoreo).

Determinación de la Rentabilidad y el Monitoreo del Desempeño

Determinación de la Rentabilidad

- La rentabilidad no es solo la utilidad final en el estado de resultados. Un proyecto es verdaderamente rentable si cumple con varios criterios

1. **Genera un Flujo de Caja Positivo:** ¿Deja más dinero del que consumió?
 2. **Supera el Costo de Capital:** ¿La rentabilidad que genera (TIR) es mayor que el costo promedio de las fuentes de financiación que usamos (WACC)? *Esto lo veremos en detalle en el Módulo 4.*
 3. **Compensa el Riesgo:** Un proyecto para la Gobernación de Antioquia en una zona con desafíos de orden público debe ofrecer una rentabilidad mucho mayor que un proyecto de apartamentos en El Poblado, para justificar el riesgo adicional.
- **Crea Valor (VPN > 0):** En términos sencillos, después de pagar todos los costos, pagarle al banco, y devolverle a los socios lo que hubieran ganado en una inversión segura, ¿aún queda dinero sobre la mesa? Si la respuesta es sí, el proyecto es rentable. *Lo calcularemos en el Módulo 2.*

Monitoreo del Desempeño Financiero

- **Control Presupuestal:** ¿El costo del metro cúbico de concreto que estamos pagando hoy es el que presupuestamos? Se usa el "Análisis de Valor Ganado" (EVA) de forma simplificada para saber si estamos por encima o por debajo del presupuesto para el avance que llevamos



Seguimiento al Flujo de Caja: ¿Entró la plata del desembolso del banco que esperábamos esta semana? ¿El pago de los proveedores fue el proyectado?



Control de Hitos Clave: ¿Alcanzamos el punto de equilibrio en ventas en la fecha programada? ¿Se firmó la hipoteca con el banco? ¿La fiduciaria ya tiene los recursos?

Economista

Experto en derecho financiero

Experto en contratación estatal

Entrepreneurship Advisory University of San Francisco

MBA con énfasis en finanzas Corporativas

Presidente de LEGIONTECH SAS

firma de Consultoría Estrategia y banca de inversión

alexanderasprilla.co

Correo: alalde@alexanderasprilla.co

Cel 3006164262

Medellín, Colombia





APRENDAMOS DE
FINANZAS
PARA NO FINANCIEROS

GRACIAS