

Análisis Financiero
Re funcionalización Teatro al Aire Libre Mauro Núñez

1. Plan de Inversiones.

El análisis financiero consiste en una serie de técnicas y procedimientos (como estudios de ratios financieros, indicadores y otros) que permiten analizar la información contable de la empresa para obtener una visión objetiva acerca de su situación actual y cómo se espera que esta evolucione en el futuro.

El plan de inversión será el siguiente:

Re funcionalización Teatro al Aire Libre Mauro Núñez	2.852.826,04
---	---------------------

Detalle	Inversion Total	MESES											
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Activos Fijos	122.429												
Muebles y Enseres	122.429												
Activos Diferidos	7.000												
Capital de Trabajo	16.066												
INVERSION TOTAL DE LOS SERVICIOS (Bs.)	145.495												
Construccion	2.707.331												
TOTAL INVERSION DEL PROYECTO	2.852.826												

2. Estructura de costos.

MUEBLES Y ENSERES expresados en Bs.						
Detalle	Cant.	Unidad de medida	Precio Unitario	Inversión Total	Vida Util (años)	Depreciación
Computadora	1	PZA	7.000,00	7.000,00	4	700,00
Impresora	1	PZA	3.380,00	3.380,00	4	338,00
Silla de Oficina	1	PZA	270,00	270,00	10	27,00
Escritorio con Estante	1	PZA	1.019,15	1.019,15	10	101,92
Basureros Interiores	1	PZA	120,00	120,00	0	12,00
Equipo de Sonido P/conciertos	6	PZA	15.000,00	90.000,00	4	9.000,00
Amplificador de Sonido	1	PZA	2.100,00	2.100,00	4	210,00
Consola de Sonido	1	PZA	5.500,00	5.500,00	4	550,00
Juego de Luces Profesional	2	PZA	1.000,00	2.000,00	4	200,00
Maquina de Humo	4	PZA	1.500,00	6.000,00	4	600,00
Microfono	6	PZA	840,00	5.040,00	4	504,00
TOTAL				122.429,15		12.242,92

Gastos de Registro Sanitario y Licencias	7.000
TOTAL	7.000

**Servicios Basicos
expresados en Bs.**

Detalle	Costo mensual	Costo Anual
Agua	600	7.200
Luz Electrica	4.500	54.000
TOTAL		61.200

Material para Funcionamiento expresados en Bs.						
Detalle	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Costo Total Mensual	Costo Total Anual	Año
Papel Higienico	PAQUETE	10	23	230	2.760	10
Lavandina	PZA	4	9	36	432	10
Ambientador	PAQUETE	2	60	120	1.440	10
Jabon Liquido	PAQUETE	2	12	24	288	10
Trapo para piso	PZA	2	5	10	120	10
Detergente en Polvo	PZA	2	13	26	312	10
Guantes	PZA	2	6	12	144	10
Alcohol en Gel 390 ml	PZA	4	15	60	720	10
Escoba y Recogedor de basura	PZA	1	30	30	360	10
Trapeador (Goma + Palo)	PZA	1	45	45	540	10
TOTAL				593	7.116	

**Personal de Atencion
expresados en Bs.**

Detalle	Número	Sueldo Mensual	BB.S.S. (37,53%)	Costo Total Anual
Administrador	1,00	2.800,00	1.050,84	46.210,08
Portero	1,00	2.250,00	844,43	37.133,10
Personal de Limpieza	1,00	2.250,00	844,43	37.133,10
TOTAL				120.476,28

Servicios	Costo Total Anual
Mantenimiento	4.000
TOTAL	4.000

Resumen totales de Costos:

Detalle	Costos Anual	Periodo (meses)	Total Mensual
Material funcionamiento	7.116	12	593
Sueldo personal de atención	120.476	12	10.040
Gastos administrativos	61.200	12	5.100
Mantenimiento	4.000	12	333
Totales	192.792		16.066

Esta estructura incluye todos los costos en los que se incurrirá para funcionar: salarios, materias primas, servicios, pago de impuestos, entre otros.

3. Estructura de Ingresos.

SERVICIO	DETALLE	MENSUAL (veces)	ANUAL (veces)
alquiler del Teatro al Aire Libre por evento	alquiler Conciertos locales	1	12
	alquiler Conciertos nacionales	2	24
	Conciertos internacionales	0,33	4
Conciertos	Conciertos realizados por el empresario	0,25	3
TOTAL		3,58	43

SERVICIO	DETALLE	MENSUAL (veces)	ANUAL (veces)
alquiler de los puestos	Alquiler de puestos de comida	1	12
	Alquiler de puestos de bar	2	24
	Alquiler de Baños	0,33	4
TOTAL		3,33	40

Tipo de Eventos	Precio Unitario	MENSUAL (veces)	TOTAL	ANUAL (veces)	TOTAL
alquiler Conciertos locales	7.000	1	7.000	12	84.000,00
alquiler Conciertos nacionales	15.000	1	15.000	12	180.000,00
alquiler Conciertos internacionales	25.000	0,33	8.250	4	100.000,00
Conciertos realizados por el empresario(reduciendo el costo del grupo bs,30, capacidad 7000 personas)	100.000	0,25	25.000	3	300.000,00
total	147.000	2,58	55.250		664.000,00

Servicios	Precio Unitario	Cant.	MENSUAL (veces)	TOTAL	ANUAL (veces)	TOTAL
Alquiler de puestos de comida	1.200	10	1	12.000	12	144.000,00
Alquiler de puestos de bar	1.500	5	2	15.000	24	180.000,00
Alquiler de Baños	3.800	2	0,33	2.508	4	30.400,00
total	2.700		3,33	29.508	40	354.400,00

Los ingresos totales con flete entre de lunes a domingo serian:

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
CAPACIDAD UTIL	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Costos Variables	7.116	7.123	7.130	7.137	7.145	7.145	7.145	7.145	7.145	7.145
Material Funcion	7.116	7.123	7.130	7.137	7.145	7.145	7.145	7.145	7.145	7.145
Costos Fijos	199.319	199.519	199.718	199.918	200.118	200.118	200.118	200.118	200.118	200.118
Mano de obra dir	120.476	120.597	120.717	120.838	120.959	120.959	120.959	120.959	120.959	120.959
Gastos administr	61.200	61.261	61.322	61.384	61.445	61.445	61.445	61.445	61.445	61.445
Mantenimiento y	4.000	4.004	4.008	4.012	4.016	4.016	4.016	4.016	4.016	4.016
Depreciaciones	13.643	13.657	13.670	13.684	13.698	13.698	13.698	13.698	13.698	13.698
COSTOS TOTALES	206.435	206.642	206.848	207.055	207.262	207.262	207.262	207.262	207.262	207.262

El flujo de ingresos que se aplicó seria a 10 años, es la manera en que un negocio o empresa diseñaría su estrategia para monetizar su propuesta de valor y así sobrevivir en el mercado y ser rentable.

4. Determinación del Punto de Equilibrio.

AÑOS	CAPACIDAD UTILIZADA (%)	COSTO FIJO	COSTO VARIABLE	COSTO TOTAL	INGRESO NETO	PUNTO DE EQUILIBRIO ANUAL (%)
1	60	199.319	7.116	206.435	1.018.400	12
2	70	199.519	7.123	206.642	1.019.418	14
3	80	199.718	7.130	206.848	1.020.438	16
4	90	199.918	7.137	207.055	1.021.458	18
5	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
6	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
7	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
8	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
9	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
10	100	200.118	7.145	207.262	1.022.480	20
PROMEDIO						16,89

El punto de equilibrio, punto muerto o umbral de rentabilidad, es aquel nivel de ventas mínimo que iguala los costes totales a los ingresos totales, en este caso se tiene un promedio de 16,89% en 10 años.

5. Depreciación de Activos Fijos y Amortización de Activos Fijos Diferidos.

DETALLE	INVERSION INICIAL	Vida Util (Años)	Tasa (%)	Costo Anual
Muebles y Enseres	122.429	10	10	12.243
Activos Diferidos	7.000	5	20	1.400
TOTAL				13.643

Cuando hablamos de amortización o depreciación de un activo nos referimos a los activos fijos y diferidos. En otras palabras: ciertos recursos de una empresa, como el inmobiliario y otros van perdiendo valor (se deprecian) y esto ha de considerarse como un gasto, en este caso de Bs. 13.643

6. Balance General.

BALANCE GENERAL (Expresado en bolivianos)							
DETALLE	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6 A 10 AÑOS
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
Caja o Bancos	0	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795
Inventario Inicial de Mercaderia	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	0	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795
ACTIVO NO CORRIENTE							
Muebles y Enseres	122.429	122.429	122.429	122.429	122.429	122.429	122.429
Depresiacion	0	- 13.643	- 13.657	- 13.670	- 13.684	- 13.698	- 13.698
Activos Diferidos	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Capital de Trabajo	16.066	16.066	16.066	16.066	16.066	16.066	16.066
Construccion	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.998.321	2.984.678	2.984.664	2.984.651	2.984.637	2.984.623	2.984.623
TOTAL ACTIVO	2.998.321	3.643.100	3.643.745	3.644.390	3.645.036	3.480.418	3.480.418
PASIVOS							
Proveedores	0	0	0	0	0	0	0
Aporte propio	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826	2.852.826
Amortizacion	0	- 285.283	- 285.283	- 285.283	- 285.283	- 285.283	- 285.283
TOTAL PASIVO	2.852.826	2.567.543	2.567.543	2.567.543	2.567.543	2.567.543	2.567.543
CAPITAL							
Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795
Depreciacion acumulada	0	13.643	27.286	40.929	54.572	68.215	81.857
TOTAL CAPITAL SOCIAL	0	672.065	686.366	700.668	714.971	564.009	577.652
PASIVO + PATRIMONIO	2.852.826	3.239.608	3.253.909	3.268.211	3.282.514	3.131.552	3.145.195

7. Estado de Pérdidas y Ganancias.

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	6 AÑOS A 10 AÑOS
Ingresos Brutos (a)	1.018.400	1.019.418	1.020.438	1.021.458	1.022.480	1.022.480
Iva (13%)	-122.991	-123.114	-123.237	-123.360	-123.484	-123.484
Ingresos Netos	895.409	896.304	897.201	898.098	898.996	898.996
Costos Totales Anuales	-206.435	-206.642	-206.848	-207.055	-207.262	-207.262
IT pagado (3%)	-30.552	-30.583	-30.613	-30.644	-30.674	-30.674
Utilidad Imponible (b)	658.422	659.080	659.739	660.399	661.060	661.060
IUE (25% de b)	0	0	0	0	-165.265	-165.265
Utilidades Neta	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795

El estado de pérdidas y ganancias de una empresa detalla los ingresos, los gastos de capital y los gastos operativos en los que se incurre durante un período determinado. Se realizó el análisis de forma anual a 10 años y en este caso se tiene ganancias.

8. Flujo de Caja.

DETALLE	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	2.852.826	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795	495.795	495.795	495.795	495.795
Credito Bancario	2.852.826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta	0	658.422	659.080	659.739	660.399	495.795	495.795	495.795	495.795	495.795	495.795
GASTOS	2.852.826	2.852.826	-	-	-	-	7.000	-	-	-	-
Inversion Activos Fijos	122.429	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversion Activos Diferidos	7.000	0	0	0	0	0	7.000	0	0	0	0
Inversion Capital Trabajo	16.066	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construccion	2.707.331	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Anual	0	2.194.404	659.080	659.739	660.399	495.795	488.795	495.795	495.795	495.795	495.795
Saldo Acumulado	0	2.194.404	- 1.535.324	- 875.584	- 215.185	280.609	769.404	1.265.199	1.760.993	2.256.788	2.752.583

El flujo de caja hace referencia a las salidas y entradas netas de dinero que tiene una empresa o proyecto en un período determinado, en este caso se tomaron en cuenta 10 años y se tiene un saldo acumulado de Bs. 2.752.583

Evaluación Económica:

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

$$\text{VAN} = \text{Valor Actualizado de los beneficios} - \text{Valor Actualizado de los costos}$$

Por lo tanto:

$$\text{VAN} = 1.661.243,78$$

El valor actual neto (VAN) es una métrica financiera que se utiliza para evaluar las oportunidades de inversión. El VAN permite a los inversores y a las empresas determinar el valor futuro de una inversión en este caso se puede observar que el VAN es mayor a 0 por lo que se acepta el proyecto.

BENEFICIO/COSTO (B/C)

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

$$\text{Por lo tanto: } B/C = \frac{5.612.409}{2.859.826} = 1.96 \text{ veces}$$

La relación beneficio-costos es un indicador que señala la utilidad que se obtendrá con el costo que representa la inversión; es decir, que por cada peso invertido se ganara 1,96

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

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

$$\text{TIR} = \quad 17\%$$

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el porcentaje de ingresos que se obtiene periódicamente debido a una inversión. Una TIR del 17% significaría que al cabo de un año los fondos obtenidos se reinvertirían a un 17% y así con los fondos del segundo año y sucesivos.

PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (PRI)

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

$$\text{PRI} = \quad \frac{2.852.826}{574.924,76}$$

$$\text{PRI} = \quad 4.96 \text{ años}$$

El período de recuperación de la inversión (PRI) es un indicador que mide en cuánto tiempo se recuperará el total de la inversión a valor presente. Puede revelarnos con precisión, en años, meses y días, en cuanto tiempo se recuperara la inversión inicial. En este caso 4,96 años.