

Análisis Financiero
Re Funcionalización Caseta de Oficina Turística Plazuela Libertad

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 Caseta de Oficina Turística Plazuela Libertad | 86.159 |
|--|---------------|

Mencionar que el proyecto ya incluye sillas y mesas para el uso de la clientela por lo que no será tomado en cuenta en la Estructura de Costos.

| Detalle | Inversion Total | MESES | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------------|---------|-----------|-----------|
| | | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE |
| Activos Fijos | 26.635 | | | | | | | | | | | | |
| Muebles y Enseres | 16.050 | | | | | | | | | | | | |
| Activos Diferidos | 1.500 | | | | | | | | | | | | |
| Capital de Trabajo | - | | | | | | | | | | | | |
| INVERSION TOTAL DE LOS SERVICIOS (Bs.) | 28.135 | | | | | | | | | | | | |
| Construccion | 58.024 | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL INVERSION DEL PROYECTO | 86.159 | | | | | | | | | | | | |

2. Estructura de costos.

| Detalle | Cant. | Unidad de medida | Precio Unitario | Inversión Total | Vida Util (años) | Depreciación |
|----------------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Computadora Portatil | 1 | PZA | 5.000 | 5.000,00 | 4 | 1.250,00 |
| Camara de Seguridad | 2 | PZA | 1.025 | 2.050,00 | 4 | 512,50 |
| Estantes Metalicos | 3 | PZA | 400 | 1.200,00 | 10 | 120,00 |
| Meson de cocina | 1 | PZA | 950 | 950,00 | 10 | 95,00 |
| Horno Microondas | 1 | PZA | 1.350 | 1.350,00 | 8 | 168,75 |
| Refrigerador | 1 | PZA | 5.500 | 5.500,00 | 8 | 687,50 |
| TOTAL | | | | 16.050,00 | | 2.833,75 |

OTRA EQUIPACION
expresados en Bs. (Precios Referenciales)

| Detalle | Cant. | Unidad de medida | Precio Unitario | Inversión Total | Vida Util (años) | Depreciación |
|--|-------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| Batidora | 1 | PZA | 350 | 350,00 | 0 | |
| Licuadora | 1 | PZA | 750 | 750,00 | 0 | |
| Tostador | 1 | PZA | 250 | 250,00 | 0 | |
| Maquina de Café Expreso | 1 | PZA | 3.250 | 3.250,00 | 4 | 812,50 |
| Molino de café | 1 | PZA | 1.000 | 1.000,00 | 4 | 250,00 |
| Cocina a gas | 1 | PZA | 1.500 | 1.500,00 | 4 | 375,00 |
| Tablas de corte de madera | 1 | PZA | 25 | 25,00 | 0 | |
| Recipientes de vidrio hondos | 2 | PZA | 45 | 90,00 | 0 | |
| Posillos de distintos tamaño | 5 | PZA | 50 | 250,00 | 0 | |
| Juego de Cucharras medidoras | 1 | PZA | 250 | 250,00 | 0 | |
| Juego de jarras medidoras (100 ml - 2000 | 1 | PZA | 200 | 200,00 | 0 | |
| Basureros | 2 | PZA | 42 | 84,00 | 0 | |
| Bandejas inoxidable pequeño | 2 | PZA | 80 | 160,00 | 0 | |
| Bandejas inoxidable mediano | 2 | PZA | 60 | 120,00 | 0 | |
| Colador | 1 | PZA | 15 | 15,00 | 0 | |
| Extintor portátil de polvo químico de 6 kg | 1 | PZA | 280 | 280,00 | 0 | |
| Cuchilos para pelar | 2 | PZA | 15 | 30,00 | 0 | |
| Rallador | 1 | PZA | 35 | 35,00 | 0 | |
| Abridor de lata | 1 | PZA | 12 | 12,00 | 0 | |
| Afilador | 1 | PZA | 90 | 90,00 | 0 | |
| Extractor de pulpa | 1 | PZA | 20 | 20,00 | 0 | |
| Jarras de vidrio de 1 litro | 8 | PZA | 28 | 224,00 | 0 | |
| Vasos para agua (docena) | 1 | PZA | 90 | 90,00 | 0 | |
| Cucharillas (docena) | 2 | PZA | 35 | 70,00 | 0 | |
| Cubiertos cuchillo, tenedor y cuchara | 2 | PZA | 125 | 250,00 | 0 | |
| Azucareras | 10 | PZA | 30 | 300,00 | 0 | |
| Plato pastel | 20 | PZA | 5 | 100,00 | 0 | |
| Plato postre | 20 | PZA | 8 | 160,00 | 0 | |
| Taza mediana | 30 | PZA | 10 | 300,00 | 0 | |
| Tazas con sus platillos | 15 | PZA | 22 | 330,00 | 0 | |
| TOTAL | | | | 10.585,00 | 0 | 1.437,50 |

| | |
|--|--------------|
| Gastos de Registro Sanitario y Licencias | 1.500 |
| TOTAL | 1.500 |

Servicios Basicos
expresados en Bs.

| Detalle | Costo mensual | Costo Anual |
|---------------|---------------|---------------|
| Gas | 100 | 1.200 |
| Agua | 350 | 4.200 |
| Luz Electrica | 700 | 8.400 |
| Internet | 150 | 1.800 |
| TOTAL | | 15.600 |

| Publicidad y Marketing expresados en Bs. | |
|--|-------------------|
| Detalle | Total anual (Bs.) |
| Banners Informativos | 200,00 |
| Otros gastos de publicidad | 300,00 |
| TOTAL | 500,00 |

| Detalle | Unidad | Cantidad | Precio Unitario | Costo Total Mensual | Costo Total Anual |
|----------------------------|--------|----------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Aceite Vegetal | LTS | 5,00 | 12,00 | 29,40 | 352,80 |
| Aguacate | UND | 50,00 | 2,00 | 100,00 | 1200,00 |
| Ajo | UND | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 240,00 |
| Avena | KILO | 26,00 | 6,00 | 156,00 | 1872,00 |
| azucar | KILO | 37,00 | 6,00 | 222,00 | 2664,00 |
| Café En Grano Extra Strong | KILO | 3,00 | 150,00 | 450,00 | 5400,00 |
| Carne picada | KILO | 10,00 | 40,00 | 400,00 | 4800,00 |
| Carne/jamon | KILO | 5,00 | 40,00 | 200,00 | 2400,00 |
| Cebolla | KILO | 3,00 | 10,00 | 30,00 | 360,00 |
| cereales | KILO | 10,92 | 25,00 | 273,00 | 3276,00 |
| fruta | KILO | 49,00 | 10,00 | 490,00 | 5880,00 |
| Helados Comerciales | UND | 208,00 | 4,00 | 832,00 | 9984,00 |
| Hierbas y especias | KILO | 0,35 | 30,00 | 10,50 | 126,00 |
| huevo | UND | 250,00 | 1,00 | 250,00 | 3000,00 |
| Ketchup | UND | 120,00 | 0,50 | 60,00 | 720,00 |
| leche | LTS | 80,00 | 6,00 | 480,00 | 5760,00 |
| Lechuga | KILO | 9,00 | 5,00 | 45,00 | 540,00 |
| Mates | CAJA | 1,00 | 25,00 | 25,00 | 300,00 |
| Mayonesa | UND | 120,00 | 0,50 | 60,00 | 720,00 |
| Moztaza | UND | 120,00 | 0,50 | 60,00 | 720,00 |
| pan vaguet | UND | 60,00 | 3,00 | 180,00 | 2160,00 |
| Pan integral | UND | 182,00 | 1,00 | 182,00 | 2184,00 |
| Pimienta negra molida | UND | 0,52 | 40,00 | 20,80 | 249,60 |
| Placas de lasaña | KILO | 3,00 | 40,00 | 120,00 | 1440,00 |
| Queso | KILO | 4,00 | 40,00 | 160,00 | 1920,00 |
| Queso mozzarella | KILO | 4,00 | 60,00 | 240,00 | 2880,00 |
| Sal | KILO | 5,00 | 2,00 | 10,00 | 120,00 |
| Salsa de tomate | UND | 10,00 | 10,00 | 100,00 | 1200,00 |
| tocino | KILO | 5,00 | 80,00 | 400,00 | 4800,00 |
| Tomate | KILO | 5,00 | 5,00 | 25,00 | 300,00 |
| TORTAS | UND | 10,00 | 70,00 | 700,00 | 8400,00 |
| Yogurt | LTS | 26,00 | 12,00 | 312,00 | 3744,00 |
| Gaseosa Personal | UND | 156 | 1,1 | 171,60 | 2059,20 |
| | | | | | |
| TOTAL | | | | 6.814 | 81.772 |

| Detalle | Número | Sueldo Mensual | BB.S.S. (37,53%) | Costo Total Anual |
|----------------------|--------|----------------|------------------|-------------------|
| Encargado de Cocina | 1,00 | 2.250,00 | 844,43 | 37.133,10 |
| Personal de Limpieza | 0,50 | 2.250,00 | 844,43 | 18.566,55 |
| TOTAL | | | | 55.699,65 |

| Servicios | Costo Total Anual |
|---------------|-------------------|
| Mantenimiento | 500 |
| TOTAL | 500 |

Resumen totales de Costos:

| Detalle | Costos Anual | Periodo (meses) | Total Mensual |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Material funcionamiento | 6.204,00 | 12,00 | 517,00 |
| Sueldo personal de atencion | 55.699,65 | 12,00 | 4.641,64 |
| Gastos administrativos | 15.600,00 | 12,00 | 1.300,00 |
| Mantenimiento y publicidad | 1.000,00 | 12,00 | 83,33 |
| Totales | 78.503,65 | | 6.541,97 |

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 | SEMANAL | MENSUAL | ANUAL |
|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| RESTAURANT | Comida y Bebida | 4.896,00 | 19.584,00 | 235.008,00 |
| TOTAL | | 4.896,00 | 19.584,00 | 235.008,00 |

| Productos | Precio Unitario | Cantidad | Total |
|------------------------|-----------------|-----------|---------------|
| RESTAURANT | | | |
| <u>COMIDA Y BEBIDA</u> | | | |
| SANDWICHES | 19 | 7 | 133 |
| JUGOS/BATIDOS | 13 | 7 | 91 |
| GASEOSA PERSONALES | 3 | 6 | 18 |
| CAFES | 10 | 9 | 90 |
| HELADOS | 13 | 8 | 104 |
| TORTAS | 10 | 5 | 50 |
| DESAYUNOS | 35 | 6 | 210 |
| LASAÑAS | 30 | 4 | 120 |
| TOTAL | | 52 | 816,00 |

El flujo de ingresos que se aplicó sería a 3 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.

| Productos | Cantidad | Año 1 | | Año 2 | | Año 3 | | Año 4 | |
|--------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos | Cantidad | Ingresos |
| CAPACIDAD UTILIZADA (%) | | 80% | | 90% | | 100% | | 100% | |
| <u>RESTAURANT</u> | <u>1</u> | <u>235.008</u> | <u>235.008</u> | <u>235.243</u> | <u>235.243</u> | <u>235.478</u> | <u>235.478</u> | <u>235.478</u> | <u>235.478</u> |
| Comida y Bebida | 1 | 235.008 | 235.008 | 235.243 | 235.243 | 235.478 | 235.478 | 235.478 | 235.478 |
| INGRESOS ANUALES | | | 235.008 | | 235.243 | | 235.478 | | 235.478 |

4. Determinación del Punto de Equilibrio.

| AÑOS | CAPACIDAD UTILIZADA (%) | COSTO FIJO | COSTO VARIABLE | COSTO TOTAL | INGRESO NETO | PUNTO DE EQUILIBRIO ANUAL (%) |
|-----------------|-------------------------|------------|----------------|-------------|--------------|-------------------------------|
| 1 | 80 | 78.504 | 81.772 | 160.275 | 235.008 | 41 |
| 2 | 90 | 78.504 | 81.853 | 160.357 | 235.243 | 46 |
| 3 | 100 | 78.661 | 81.935 | 160.596 | 235.478 | 51 |
| PROMEDIO | | | | | | 46,09 |

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

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

| DETALLE | INVERSION INICIAL | Vida Util (Años) | Tasa (%) | Costo Anual |
|-------------------|-------------------|------------------|----------|--------------|
| Muebles y Enseres | 16.050 | 10 | 10 | 2.834 |
| Otra Equipacion | 10.585 | 4 | 10 | 1.438 |
| TOTAL | | | | 4.271 |

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. 5.271

6. Balance General.

| BALANCE GENERAL | | | | | |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| DETALLE | AÑO 0 | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 |
| ACTIVO | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | |
| Caja o Bancos | 0 | 57.031 | 42.875 | 42.859 | 42.753 |
| Inventario Inicial de Mercaderia | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 0 | 57.031 | 42.875 | 42.859 | 42.754 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | | |
| Muebles y Enseres | 16.050 | 16.050 | 16.050 | 16.050 | 16.050 |
| Otra Equipacion | 10.585 | 10.585 | 10.585 | 10.585 | 10.585 |
| Depresiacion | 0 - | 1.000 - | 1.001 - | 1.002 - | 1.003 - |
| Activos Diferidos | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| Capital de Trabajo | - | - | - | - | - |
| Construccion | 58.024 | 58.024 | 58.024 | 58.024 | - |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 86.159 | 85.159 | 85.158 | 85.157 | 27.132 |
| TOTAL ACTIVO | 86.159 | 142.189 | 128.032 | 128.015 | 69.886 |
| PASIVOS | | | | | |
| Proveedores | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Credito Bancario | 86.159 | 86.159 | 86.159 | 86.159 | 86.159 |
| Amortizacion | 0 - | 18.027 - | 20.191 - | 22.613 - | 28.366 - |
| TOTAL PASIVO | 86.159 | 68.131 | 65.968 | 63.545 | 57.792 |
| CAPITAL | | | | | |
| Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Resultado del ejercicio | 0 | 57.031 | 42.875 | 42.859 | 42.753 |
| Depreciacion acumulada | 0 | 1.000 | 2.000 | 3.000 | 6.000 |
| TOTAL CAPITAL SOCIAL | 0 | 58.031 | 44.875 | 45.859 | 48.754 |
| PASIVO + PATRIMONIO | 86.159 | 126.162 | 110.843 | 109.404 | 106.546 |

7. Estado de Pérdidas y Ganancias.

| DETALLE | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ingresos Brutos (a) | 235.008,00 | 235.243,01 | 235.478,25 | 235.478,25 |
| Iva (13%) | - 10.651,78 | - 10.662,43 | - 10.673,09 | - 10.653,15 |
| Ingresos Netos | 224.356,22 | 224.580,58 | 224.805,16 | 224.825,10 |
| Costos Totales Anuales | - 160.275,25 | - 160.357,02 | - 160.595,96 | - 160.756,56 |
| IT pagado (3%) | - 7.050,24 | - 7.057,29 | - 7.064,35 | - 7.064,35 |
| Utilidad Imponible (b) | 57.030,73 | 57.166,27 | 57.144,85 | 57.004,19 |
| IUE (25% de b) | - | - 14.291,57 | - 14.286,21 | - 14.251,05 |
| Utilidades Neta | 57.030,73 | 42.874,70 | 42.858,64 | 42.753,15 |

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 3 años y en este caso se tiene ganancias.

8. Flujo de Caja.

| DETALLE | AÑO 0 | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| INGRESOS | 86.159 | 57.031 | 42.875 | 42.859 | 42.753 |
| Credito Bancario | 86.159 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad Neta | 0 | 57.031 | 42.875 | 42.859 | 42.753 |
| GASTOS | 86.159 | 28.366 | 28.366 | 28.366 | 28.366 |
| Inversion Activos Fijos | 26.635 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversion Activos Diferidos | 1.500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversion Capital Trabajo | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construccion | 58.024 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amort. Credito | 0 | 28.366 | 28.366 | 28.366 | 28.366 |
| Saldo Anual | 0 | 28.664 | 14.508 | 14.492 | 14.387 |
| Saldo Acumulado | 0 | 28.664 | 43.173 | 57.665 | 72.052 |

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 4 años y se tiene un saldo acumulado de Bs. 452.061.

Evaluación Económica:

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

VAN=

Valor Actualizado de los beneficios

-

Valor Actualizado de los costos

Por lo tanto:

$$\text{VAN} = 69.590,80$$

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)

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

$$\text{Por lo tanto: } B/C = \frac{142.776}{86.159} = 1.66 \text{ veces}$$

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 1.66.

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

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

$$\text{TIR} = 49\%$$

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el porcentaje de ingresos que se obtiene periódicamente debido a una inversión. Una TIR del 49% significaría que al cabo de un año los fondos obtenidos se reinvertirían a un 49% y así con los fondos del segundo año y sucesivos.

PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (PRI)

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

$$\text{PRI} = \frac{86.159}{51.859,27}$$

PRI= 1.66 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 1.66 años.