

Análisis Financiero

Ampliación de Campo de Césped Sintético Jorge Zamora Zona Mesa Verde

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:

Ampliación de Campo de Césped Sintético Jorge Zamora Zona Mesa Verde	Bs. 2.537.439,37
---	-------------------------

Detalle	Inversion Total	MESES											
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Activos Fijos	-												
Muebles y Enseres	-												
Activos Diferidos	2.000												
Capital de Trabajo	7.985												
INVERSION TOTAL DE LOS SERVICIOS (Bs.)	9.985												
Construccion	2.527.454												
TOTAL INVERSION DEL PROYECTO	2.537.439												

2. Estructura de costos.

Gastos de Registro Sanitario y Licencias	2.000
TOTAL	2.000

Servicios Básicos expresados en Bs.		
Detalle	Costo mensual	Costo Anual
Agua	1000	12.000
Luz Eléctrica	3500	42.000
TOTAL		54.000

Publicidad y Marketing expresados en Bs.	
Detalle	Total anual (Bs.)
Banners Informativos	500,00
Otros gastos de publicidad	200,00
TOTAL	700,00

Material para Funcionamiento expresados en Bs.						
Detalle	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Costo Total Mensual	Costo Total Anual	Año
Papel Higiénico	PAQUETE	1	22	22	264	12
Ambientador	PZA	2	12	24	288	12
Jabón Liquido	PAQUETE	1	30	30	360	12
Detergente en Polvo	PZA	1	10	10	120	12
Alcohol en Gel 500 ml	PZA	2	15	30	360	12
Escoba y Recogedor de basura	PZA	1	25	25	300	12
TOTAL				141	1.692	

Personal de Atención expresados en Bs.				
Detalle	Número	Sueldo Mensual	BB.S.S. (37,53%)	Costo Total Anual
Administrador	1,00	2.250,00	844,43	37.133,10
TOTAL				37.133,10

Servicios	Costo Total Anual
Mantenimiento	3.000
TOTAL	3.000

Resumen totales de Costos:

Detalle	Costos Anual	Periodo (meses)	Total Mensual
Material funcionamiento	1.692,00	12,00	141,00
Sueldo personal de atencion	37.133,10	12,00	3.094,43
Gastos administrativos	54.000,00	12,00	4.500,00
Mantenimiento	3.000,00	12,00	250,00
Totales	95.825,10		7.985,43

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	DIARIO	SEMANAL	MENSUAL	ANUAL
Alquiler Cancha	Alquiler Cancha Turno Dia	10	70	280	3360
	Alquiler Cancha Turno Noche	5	35	140	1680
TOTAL			105	420	5040

Productos	Precio Unitario
Tipo de Eventos	
Alquiler Cancha Turno Día	120
Alquiler Cancha Turno Noche	200

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

INGRESOS DEL PROYECTO									
Productos	Precio Unitario	Año 1		Año 2		Año 3		Año 4	
		Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos
CAPACIDAD UTILIZADA (%)		60%		70%		80%		90%	
TEATRO AL AIRE LIBRE	320	5.040	739.200	5.045	739.939	5.050	740.679	5.055	741.420
Alquiler Cancha Turno Dia	120	3.360	403.200	3.363	403.603	3.367	404.007	3.370	404.411
Alquiler Cancha Turno Noche	200	1.680	336.000	1.682	336.336	1.683	336.672	1.685	337.009
INGRESOS ANUALES			739.200		739.939		740.679		741.420

Año 5		Año 6		Año 7		Año 8		Año 9		Año 10	
Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos	Canti dad	Ingresos
100%		100%		100%		100%		100%		100%	
5.060	742.161	5.060	742.161	5.060	742.161	5.060	742.161	5.060	742.161	5.060	742.161
3.373	404.815	3.373	404.815	3.373	404.815	3.373	404.815	3.373	404.815	3.373	404.815
1.687	337.346	1.687	337.346	1.687	337.346	1.687	337.346	1.687	337.346	1.687	337.346
	742.161		742.161		742.161		742.161		742.161		742.161

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.

PUNTO DE EQUILIBRIO						
AÑOS	CAPACIDAD UTILIZADA (%)	COSTO FIJO	COSTO VARIABLE	COSTO TOTAL	INGRESO NETO	PUNTO DE EQUILIBRIO ANUAL (%)
1	60	214,537	1,692	216,229	739,200	17
2	70	214,752	1,694	216,445	739,939	20
3	80	214,967	1,695	216,662	740,679	23
4	90	215,182	1,697	216,879	741,420	26
5	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
6	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
7	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
8	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
9	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
10	100	215,397	1,699	217,095	742,161	29
PROMEDIO						26.18

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 26,18% 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	-	10.00	10.00	-
Activos Diferidos	2,000.00	5.00	20.00	400.00
Césped Sintético	1,187,759.74	10.00	10.00	118,775.97
Reflectores	12,281.80	10.00	10.00	1,228.18
TOTAL				120,404.15

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. 120.404,15.

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	412,329	412,741	413,154	413,567	413,980	310,485
Inventario Inicial de Mercadería	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	0	412,329	412,741	413,154	413,567	413,980	310,485
ACTIVO NO CORRIENTE							
Muebles y Enseres	-	-	-	-	-	-	-
Depresiacion	0	- 120,404	- 120,525	- 120,645	- 120,766	- 120,886	- 120,886
Activos Diferidos	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Capital de Trabajo	7,985	7,985	7,985	7,985	7,985	7,985	7,985
Construccion	2,527,454	2,527,454	2,527,454	2,527,454	2,527,454	2,527,454	2,527,454
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2,537,439	2,417,035	2,416,915	2,416,794	2,416,674	2,416,553	2,416,553
TOTAL ACTIVO	2,537,439	2,829,364	2,829,656	2,829,948	2,830,241	2,830,533	2,727,038
PASIVOS							
Proveedores	0	0	0	0	0	0	0
Aporte Propio	2,537,439	2,537,439	2,537,439	2,537,439	2,537,439	2,537,439	2,537,439
Amortizacion	0	- 253,744	- 253,744	- 253,744	- 253,744	- 253,744	- 253,744
TOTAL PASIVO	2,537,439	2,283,695	2,283,695	2,283,695	2,283,695	2,283,695	2,283,695
CAPITAL							
Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	412,329	412,741	413,154	413,567	413,980	310,485
Depreciacion acumulada	0	120,404	240,808	361,212	481,617	602,021	722,425
TOTAL CAPITAL SOCIAL	0	532,733	653,549	774,366	895,184	1,016,001	1,032,910
PASIVO + PATRIMONIO	2,537,439	2,816,428	2,937,245	3,058,062	3,178,879	3,299,697	3,316,606

7. Estado de Pérdidas y Ganancias.

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6 A 10 AÑOS
Ingresos Brutos (a)	739,200.00	739,939.20	740,679.14	741,419.82	742,161.24	742,161.24
Iva (13%)	- 88,466.04	- 88,554.51	- 88,643.06	- 88,731.70	- 88,820.44	- 88,820.44
Ingresos Netos	650,733.96	651,384.69	652,036.08	652,688.11	653,340.80	653,340.80
Costos Totales Anuales	- 216,229.25	- 216,445.48	- 216,661.93	- 216,878.59	- 217,095.47	- 217,095.47
IT pagado (3%)	- 22,176.00	- 22,198.18	- 22,220.37	- 22,242.59	- 22,264.84	- 22,264.84
Utilidad Imponible (b)	412,328.71	412,741.03	413,153.78	413,566.93	413,980.50	413,980.50
IUE (25% de b)	-	-	-	-	-	- 103,495.12
Utilidades Neta	412,328.71	412,741.03	413,153.78	413,566.93	413,980.50	310,485.37

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.

AÑOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	-	412,328.71	412,741.03	413,153.78	413,566.93	413,980.50	310,485.37	310,485.37	310,485.37	310,485.37	310,485.37
EGRESOS	-	216,229	216,445	216,662	216,879	217,095	217,095	217,095	217,095	217,095	217,095
COSTO FIJO	-	216,229	216,445	216,662	216,879	217,095	217,095	217,095	217,095	217,095	217,095
COSTO VARIABLE	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION FIJA	2,527,454	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0
INVERSION DIFERIDA	2,000	0	0	0	0	0	-2000	0	0	0	0
INVERSION CAPITAL	7,985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO BRUTO	-	412,329	412,741	413,154	413,567	413,980	308,485	310,485	310,485	310,485	310,485
FLUJO DE CAJA EN EFECTIVO	- 2,537,439	- 2,125,111	- 1,712,370	- 1,299,216	- 885,649	- 471,668	- 163,183	147,302	457,788	768,273	1,078,758

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. 1.078.758.

Evaluación Económica:

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

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

Por lo tanto:

$$VAN = 1,155,641.12$$

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)

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

$$\text{Por lo tanto: } B/C\% = \frac{3,618,198}{2,539,439} = 1.42 \text{ veces}$$

La relación beneficio-costo 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 1,42.

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

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

$$TIR = 14\%$$

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el porcentaje de ingresos que se obtiene periódicamente debido a una inversión. Una TIR del 14% significaría que al cabo de un año los fondos obtenidos se reinvertirían a un 14% y así con los fondos del segundo año y sucesivos.

PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (PRI)

PRI= Inversión Inicial / Resultado promedio del flujo de caja

PRI=
$$\frac{2,537,439}{454,163.38}$$

PRI= 5.37 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 5,37 años.