

ANEJO Nº 2:
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

CUENTA PREVISIONAL DE GASTOS E INGRESOS

Promotor: JOSE LUIS MONTOSA, S.L.
Situación: VELEZ-MÁLAGA

1.- DATOS GENERALES.-

El proyecto prevee el análisis de la situación de explotación de la Industria destinada a Centro de Manipulación de Frutos Subtropicales, una vez que se hagan las inversiones, las cuales consisten básicamente en la **Legalización y Ampliación** de las construcciones e instalaciones.

Con las nuevas maquinarias e instalaciones se producirán mejoras notables en los rendimientos y capacidades de trabajo, incorporando sistemas de alta tecnología que garantizarán la competitividad de la Empresa, así como tener una mayor capacidad de producción en condiciones técnico-sanitarias más favorables.

Con esta mejora tecnológica permitirá a la empresa que con los mismos costes en servicios industriales se puedan manipular mayor cantidad de productos, y de mejor calidad, lo que permitirá a la empresa una mayor rentabilidad.

Todo ello permitirá asegurar un crecimiento racional de la empresa y asegurar el futuro de ésta.

El estudio presente se refiere al año siguiente a terminar la inversión es decir, en 2.013

La producción de la empresa es mixta, estando previsto año+3:	Producción Convencional:	93%
	Producción Ecológica:	7%

PRESUPUESTO INVERSIONES Y FINANCIACION PRESENTADA :

	EUROS	
	PPTO	
-Infraestr. y urbanización.....	0,00	
-Obra civil.....	576.116,54	
-Instalaciones y Maquinaria....	678.078,80	
-Adquisición de Terrenos.....		
-Ingeniería, G/G. y redondeo...	74.315,06	
TOTAL INVERSION PRESENTADA.....	1.328.510,40	

PLAN DE FINANCIACION:	%	EUROS	
Aportación propia.....	30,00	398.553,12	
Préstamos.....	40,00	531.404,16	531.404
Subv.Incentiv.Econ.Regional	0,00	0,00	
Subvenciones Dec.280.....	30,00	398.553,12	
Subv.Estado Miembro.....	0,00	0,00	398.553
TOTAL INVERSION.....	100,00	1.328.510,40	929.957

Resumen de Financiación:

* TOTAL FINANCIACION PROPIA:	30,00	%		398.553	EUROS.
* TOTAL FINANCIACION AJENA:	70	%		929.957	EUROS.
Total:	100,00	%		1.328.510	EUROS.

PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES PARA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA
HORTOFRUTICOLA EN FINCA "LA CAPELLINA". T. M. DE VELEZ-MALAGA. MALAGA.

Jorge Gil Roca - Arquitecto

ANEJO Nº2: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

2.- INGRESOS ANUALES DE EXPLOTACION.-

El estudio se refiere al año 2.013 (después de realizada la inversión)

TOTAL VENTAS (Tns.)			TOTAL VENTAS (Tns.)		
24.793			26.992		
AGUACATES CONVENC91,1%	22.598		AGUACATES CONVENCIONAL..	89,6%	24.190
AGUACATES ECOLOGIC2,0%	486		AGUACATES ECOLOGICOS.....	3,0%	802
MANGOS CONVENCION2,9%	729		MANGOS CONVENCIONAL	3,0%	802
MANGOS ECOLOGICOS1,0%	243		MANGOS ECOLOGICOS	1,5%	401
GUACAMOLE	3,0%	737	PULPA CONGELADA	3%	798
0	0,00%	0	0	0,00%	0

PRODUCTOS:	100,00%			100%		
	ANTES DE LA INVERSION			DESPUES DE LA INVERSION		
	UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)	UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)
AGUACATES CONVENC	22.598	1.415,08	31.977.963,91	24.190	1.415,08	34.230.175,34
AGUACATES ECOLOGIC	486	1.643,30	798.610,36	802	1.643,30	1.317.707,10
MANGOS CONVENCION	729	1.825,05	1.330.406,70	802	1.825,05	1.463.447,37
MANGOS ECOLOGICOS	243	1.991,02	483.798,86	401	1.991,02	798.268,12
GUACAMOLE	737	2.608,22	1.921.540,97	798	2.608,22	2.080.320,94
-OTRAS VENTAS.....	1.240	2.692,90	3.338.214,72	1.350	2.692,90	3.634.324,22
Total VENTAS PDTOS...	26.032	1.530,81	39.850.535,52	28.342	1.535,71	43.524.243,09
			36.227.759,57	1,52524054		1,509
		2922,449623	3.622.775,953			

NOTA: Los ingresos son "netos", deducidos devoluciones, rappels y dtos. comerciales
Descuentos Comerciales 29,1

3.- COSTES ANUALES DE EXPLOTACION.-

3.1.- COSTOS ANUALES DE COMPRAS DE MAT. PRIMAS Y SEMIELABORADOS.-

TOTAL COMPRAS			TOTAL COMPRAS		
25.850			28.435		
AGUACATES CONVENC93,0%	24.041		AGUACATES CONVENCIONAL..	90,5%	25.734
AGUACATES ECOLOGIC2,0%	517		AGUACATES ECOLOGICOS.....	3,0%	853
MANGOS CONVENCION3,0%	776		MANGOS CONVENCIONAL	3,0%	853
MANGOS ECOLOGICOS1,0%	259		MANGOS ECOLOGICOS	1,5%	427
OTROS. SUBTROPICAL1,0%	259		OTROS. SUBTROPICALES	2,0%	569

MATERIAS PRIMAS:	1,00			1,00		
	25.850,000			27.866		
	UNIDADES (Tn)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)	UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)
AGUACATES CONVENC	24.041	945,00	22.718.272,50	25.734	945,00	24.318.322,88
AGUACATES ECOLOGIC	517	1.058,40	547.192,80	853	1.058,40	902.868,12
MANGOS CONVENCION	776	1.255,00	973.252,50	853	1.255,00	1.070.577,75
MANGOS ECOLOGICOS	259	1.380,50	356.859,25	427	1.380,50	588.817,76
OTROS. SUBTROPICAL	259	992,25	256.496,63	569	992,25	564.292,58
ENVASES Y EMBALAJES	388	3.288,99	1.275.303,93	427	3.288,99	1.402.834,33
Total COMP.MAT.PRIMAS.	26.238	995,79	26.127.377,61	28.862	999,52	28.847.713,41
			23.752.161,46			
		(6.125,64)	(2.375.216,15)			

ANEJO Nº2: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANÁLISIS VALOR AÑADIDO EN SITUACIONES "ANTES" Y "DESPUES" DE INVERSIÓN

	año 2.011 EUROS	año 2.013 EUROS	INCREMENTOS:	
			Porc. %	EUROS
Ventas Anuales.....	39.850.536	43.524.243	9,22	3.673.708
Costes Materias Primas...	26.127.378	28.847.713	10,41	2.720.336
Valor Añadido.....	13.723.158	14.676.530	6,95	953.372

Como se observa, el valor añadido aumenta proporcionalmente más que si fuera debido sólo al aumento de producción, ya que mediante el control de maduración se reducen los desechos, al poder obtener la maduración precisa en cada situación del mercado.

3.2.- GASTOS EN SERVICIOS INDUSTRIALES DIRECTOS.-

Concepto:	DESPUES INVERSIÓN EUROS	Otros Gastos de Ex
ENERGIA ELECTRICA	432.716	
GASOLEO "A"	57.695	
ARRENDAMIENTOS	28.665	
AGUA	14.424	(pozo propio)
OTROS SERVICIOS INDUSTRIALES.....	865.431	
TOTAL SERV.IND. DIRECTOS...	1.398.931	

3.3.- GASTOS EN MANO DE OBRA (Incl. Seg. Social).-

	ANTES INVERSIÓN	DESPUES DE LA INVERSIÓN		
	NUMERO EMPLEADOS	NUMERO EMPLEADOS	COSTE Euros/Pto	TOTAL EUROS
PERSONAL DE DIRECCIÓN	3	3	41.190	123.570
DIRECTOR TECNICO.....	8	8	40.581	324.648
ADMINISTRATIVOS.....	20	20	20.481	409.627
COMERCIALES.....	10	10	39.597	395.972
CONDUCTORES-REPARTIDORES.....	4	4	33.453	133.811
EMP.FABRICACION.	121	121	16.573	2.005.355 (***)
OTROS.....	1	1	12.617	12.617
TOTAL COSTE DE MANO DE OBRA .	167	167		3.507.769

3.405.600,64

NOTA:(**).- Cada puesto de trabajo equivale a 250 jornales/año

6,164659332 102.168,019

Estos puestos de trabajo son variables en función de las producciones anuales, y contratados por el régimen agrario.

3.4.- GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSIÓN EUROS	
Personal tecnico.....	865.431	
Otra mano de obra indirecta.....	1.145.894	
Conservación reparaciones y mantenimiento.....	276.315	
Seguros y tributos industriales.....	474.846	0,0420766
Otros gastos generales.....	1.442.386	1,20666
TOTAL GASTOS GENERALES.	4.204.872	

ANEJO Nº2: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.5.- GASTOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSION EUROS
Encargado administrativo.....	(incluido)
Otros.....	0
	0

3.6.- GASTOS COMERCIALES Y DE DISTRIBUCION.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSION EUROS	
GASTOS DIETAS Y KILOMETRAJES.....	750.041	(INCLUIDO EN VENTAS)
PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y OFERTAS.....	375.020	
RAPPELS Y DTOS. COMERCIALES.....		
OTROS GASTOS COMERCIALES.....	1.730.863	
TOTAL GASTOS COMERCIALES	2.855.924	

3.7.- PROGRAMA DE AMORTIZACIONES TECNICAS.-

DESPUES DE INVERSION

Concepto:	% DE AMORTIZACION	VALOR DE COMPRA EUROS	AMORTIZACION EUROS
TERRENOS Y BIENES NATURALES.....	0,00	0,00	0,00
EDIFICIOS Y OBRAS EXTER.....	5,00	576.116,54	28.805,83
MAQUINARIA E INSTALACIONES...	10,00	752.393,86	75.239,39
MAQUINARIA E INST.ACTUALES...	9,97	8.374.375,43	834.694,40
OTROS INMOVILIZADOS.....	12,67	0,00	0,00
GASTOS AMORTIZABLES.....	10,00	18.599,15	1.859,91
TOTAL AMORTIZACIONES		9.721.485	940.600

3.8.- GASTOS FINANCIEROS.-

Concepto:	DESPUES DE LA INVERSION EUROS	
INTERESES PRESTAMO INVERSION.....	26.570	(AL 5% DE INTERES) --> (hasta abono de la subvención en el año +2)
INTERESES PRESTAMO PUENTE.....	19.928	
INTERESES CAPITAL CIRCULANTE.....	32.401	
INTERESES PRESTAMOS ACTUALES.....	185.170	
OTROS INGRESOS FINANCIEROS.....	(6.311)	

CAPITAL CIRCULANTE ESTIMADO.....	3.240.118	0 (circulante propio)
-------------------------------------	-----------	-----------------------

TOTAL COSTES FINANCIEROS.	257.759 (48.287)
--------------------------------	---------------------

CALCULO CAPITAL CIRCULANTE:

*CICLO COBRO A CLIENTES:

	DIAS:	% MERCADO	NECESIDADES
COBROS A..	15	25	447.167
COBROS A..	40	60	2.861.868
COBROS A..	60	15	1.073.201
COBROS A..	90	0	0
		100,0	4.382.235

*CICLO PAGO A PROVEEDORES:

	DIAS:	% s./TOTAL	NECESIDADES
MAT.PRIMAS A.....	15	70	-829.866
MAT.PRIMAS A.....	30	50	-1.185.522
OTROS CONSUMOS.....	30		-5.230
OTROS CONSUMOS.....	60	-	-2.300
OTROS CONSUMOS.....	120	-	-13.824
			-2.036.742

*C.ALMACENES Y PRODUCCION:

	DIAS:	% s./TOTAL	NECESIDADES
C.ALM. MAT.PRIMAS....	3	100	2.371
CICLO PRODUCCION....	2	100	2.080
C.ALM. PDTOS.TERM....	40	70	24.742
			29.193

*CICLO TESORERIA

865.431

TOTAL CAPITAL CIRCULANTE.....

3.240.118

539.110.212

3.9.- CUENTAS DE EXPLOTACION.-

	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+1	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+2	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+3	(Euros./año) AÑO+4	(Euros./año) AÑO+5
TOTAL VENTAS + EXISTENCIAS	43.524.243	45.635.984	48.026.374	52.858.874	58.177.609
Otros Resultados		0	0	0	0
Costes de Compras	28.847.713	30.384.726	31.984.937	35.205.699	38.750.764
Gastos en Servicios Industriales	1.398.931	1.471.939	1.547.950	1.700.936	1.869.326
VALOR AÑADIDO	13.277.598	13.779.319	14.493.487	15.952.239	17.557.520
		0	0	0	0
Gastos de Personal	3.507.769	3.613.002	3.739.502	3.851.687	3.967.237
MARGEN BRUTO	9.769.830	10.166.318	10.753.986	12.100.552	13.590.282
		0	0	0	0
Transportes y Fletes	2.855.924	3.008.088	3.166.509	3.485.364	3.836.326
Gastos Diversos	4.204.872	4.318.329	4.447.713	4.777.808	5.152.441
Amortizaciones	940.600	848.253	766.411	692.728	626.391
BENEFICIOS ANTES IMPTOS Y GASTOS	1.768.435	1.991.648	2.373.353	3.144.653	3.975.124
		0	0	0	0
Gastos Financieros	257.759	254.776	253.119	272.632	294.375
Subvenciones anteriores	77.921	70.129	63.116	56.804	56.804
BENEFICIO DE EXPLOTACION ANTES	1.588.597	1.807.001	2.183.350	2.928.825	3.737.553
		0	0	0	0
Impuestos estimados	476.579	542.100	655.005	878.647	1.121.266
BENEFICIO NETO	1.112.018	1.264.901	1.528.345	2.050.177	2.616.287
		0	0	0	0
Amortizaciones	940.600	848.253	766.411	692.728	626.391
CASH FLOW	2.052.617	2.113.154	2.294.756	2.742.905	3.242.679
TESORERIA	865.431	911.542	959.548	1.056.171	1.162.523

3.10.- RATIOS ECONOMICOS:

TASA INTERNA DE RENDIMIENTO DE LA INVERSION:
VALOR ACTUAL NETO (a interés descuento del 5 %)

Flujos de caja previstos:

AÑO :	EUROS.	Acumulado	Observaciones:
Inmovilizados anteriores	-7.539.681	-7.539.681	Inversiones sin amortizar previas
AÑO 2.012	-1.328.510	-8.868.191	Se termina la inversión
AÑO 2.013	2.052.617	-6.815.574	CASH FLOW
AÑO 2.014	2.113.154	-4.702.420	
AÑO 2.015	2.294.756	-2.407.664	
AÑO 2.016	2.742.905	335.241	Se devuelve prestamo puente
AÑO 2.017	3.242.679	3.577.920	
AÑO 2.018	4.053.348	7.631.268	
AÑO 2.019	5.066.685	12.697.953	
AÑO 2.020	6.333.356	19.031.309	
AÑO 2.021	7.916.696	26.948.005	
AÑO 2.022	9.895.870	36.843.875	
AÑO 2.023	12.369.837	49.213.711	
* Valor residual.....	8.424.782	57.638.493	

T.I.R. = 29,1 %

V.A.N. = 43.336.805 Euros.

3.11.-GRAFICOS ECONOMICOS:

3.11.1.-COMPOSICION DE COSTES EN AÑO +1º:

Ingresos	43.524.243	EUROS.
MAT.PRIMAS	28.847.713	EUROS.
MANO OBRA	3.507.769	EUROS.
COMERCIALES	2.855.924	EUROS.
G.GENERALES	4.204.872	EUROS.
FINANCIEROS	257.759	EUROS.
AMORTIZ.TECNICAS	940.600	EUROS.
SERV.INDUSTRIALES	1.398.931	EUROS.
Total Gastos.....	42.013.567	EUROS.
BENEFICIO A.D.IMPTOS....	1.510.676	EUROS.

3.11.2.-RECUPERACION DE LA INVERSION Y FLUJOS:

(Se reflejan gráficamente los datos expuestos en el punto 3.10)