Introducción y Definición

Este modelo es una herramienta especialmente diseñada para hacer proyecciones financieras para microcréditos de vivienda, en un plazo de cinco años. La lógica del modelo toma como base al programa Microfin, una herramienta muy reconocida y utilizada para elaborar proyecciones financieras a nivel de institucional. Esta herramienta, a diferencia de Microfin, permite enfocarse en desarrollar la estructura financiera y operativa, específicamente, de un producto, y no de una institución.

Instrucciones de Uso

En las hojas electrónicas encontrará espacios sombreados en amarillo que son los únicos donde podrá introducir datos de su organización. Los demás espacios no sombreados no pueden modificarse y se calculan automáticamente a través de fórmulas va establecidas.

Antes de llenar el modelo, debe contar de previo con la siguiente información:

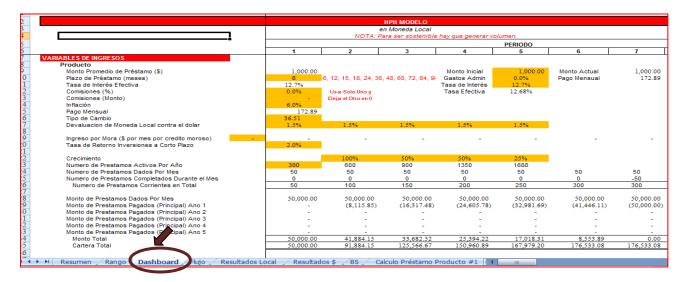
- Costo Administrativo por crédito otorgado: Por ejemplo la suma de electricidad, agua, Internet, gastos administrativos de crédito y cobro, gastos legales de inscripción de garantías y cobro, etc.
- Costo de Equipamiento por crédito otorgado: Por ejemplo la suma de computadoras, impresoras, fotocopiadoras, equipo general de oficina, etc.
- Costo de Transporte y Viáticos por crédito otorgado: Por ejemplo la suma de costo de viáticos de transporte, etc.
- Costo Mercadeo por crédito otorgado: Por ejemplo la suma de costo de promoción del crédito, propaganda, panfletos, etc.
- Costo de Personal por crédito otorgado: Por ejemplo (la suma de salarios de personal incluyendo indemnizaciones, aguinaldo, etc.)
- Salario mensual de Personal Individual y # de Créditos Máximos que podría atender en un año esta persona para los siguientes puestos: Encargado de la sucursal, Gerente Financiero, Contador, Conductor o transportista, Gestor de Asistencia Técnica, Coordinador de Cartera, Gestor de crédito.
- Costo de Capital de Trabajo, es la tasa de interés cargada por los fondos externos. En caso de contar con varios préstamos a diferentes tasas de interés, deberá introducirse la tasa promedio.
- Porcentaje (%) de cartera en mora en promedio o % de reserva en promedio de mora.

I. Dashboard y Flujo

Esta son hojas electrónicas que se utilizan para introducir la información que utilizará el modelo para calcular las proyecciones.

A. DASHBOARD

La hoja de "Dashboard" contiene las variables de ingresos y egresos del producto a desarrollar.



Octubre, 2010

B. FLUJO

La hoja "flujo" contiene la información de flujo de caja o capital de trabajo, necesaria para poder atender el volumen de préstamos determinado en el modelo y sus costos asociados. Deberá digitarse manualmente el monto del financiamiento externo requerido para el producto en un plazo de cinco años.

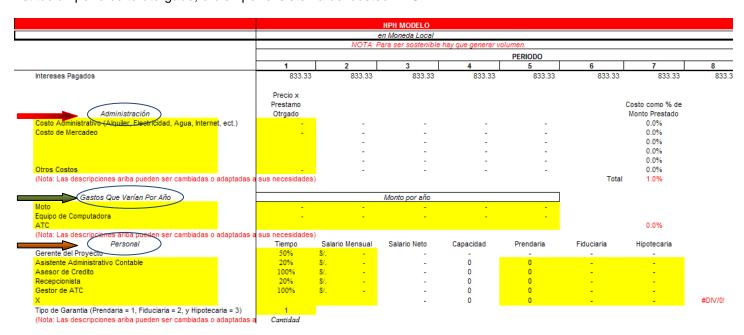
		HPH MODELO en moneda local				
<u> </u>					MES	
FLUJO DE CAJA	1	2	3	4	5	
+ AUGMENTOS						
Fondeo HPH o Otros	1,000,000.00	-	-	-	-	
Pagos de Clientes Pagos de Comisiones	1	8,644.29	17,288.58	25,932.87	34,577.16	
Ingreso por Mora	_	-	-	-	_	
Ingreso Inversiones de Corto Plazo	-	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
+ AUGMENTOS	1,000,000.00	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
- DISMINUCIONES Cartera Fondos Prestados a Clientes	(50,000.00)	(50,000.00)	(50,000.00)	(50,000.00)	(50,000.00	
Perdida de Prestamos Repago HPH o Otros				-	-	
Administración						
Costo Administrativo (Alquiler, Electricidad, Agua, Internet, ect.)	-	-	-	-	-	
Costo de Mercadeo	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	
			-			
Resumen Rango Dashboard Flujo Pesultados Local Resultados	\$ /BS / Calculo Préstam	o Producto #1				
Resultation Resultation Resultations Resultations	\$ \(\text{D3} \(Calculo Prestarri	o Floudetto #1	1111			

2. Pasos para utilizar el modelo

2.1 Variables de Egresos

En la hoja electrónica "DASHBOARD" lo recomendable es empezar con las variables de egresos, (administrativos, gastos que varían por año, personal, impuestos del producto, pérdida de cartera y términos del fondeo externo).

Existen muchos niveles de detalle de costeo. Para este paso, los datos pueden tomarse a partir del costeo total de la institución por crédito otorgado, o bien por el sistema del costeo ABC.





i. Administración

Se inicia con los egresos administrativos (Flecha roja). Estos se determinan por crédito otorgado, que se calculan tomando los estados de resultados del último año fiscal, se agrupan los costos por rubros y se dividen por los créditos otorgados en el mismo período fiscal.

ii. Gastos que varían por año (flecha verde)

Para determinar el volumen y período de estos gastos hay que ingresar en las variables de ingresos, el volumen estimado de créditos que se proyecta colocar para identificar cuántos activos o servicios específicos (como ATC) se requieren y el periodo en el que deben estar disponibles para el producto.

iii. Personal (flecha anaranjada)

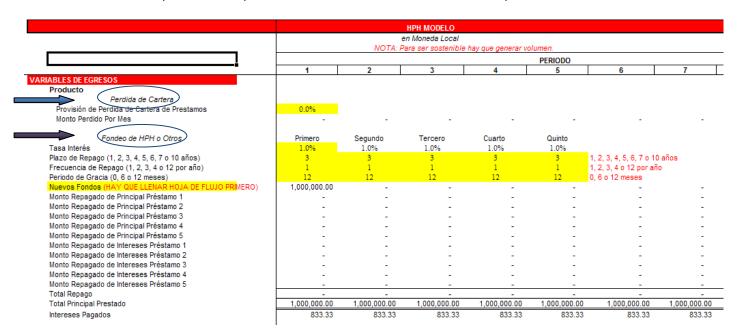
Requerido para colocar y manejar el producto el salario mensual del personal, el tiempo que van a dedicar al producto y la capacidad de créditos que cada persona pueda manejar en un año. Con base al volumen de colocación del producto y la capacidad del personal, el modelo automáticamente determinará el número de personas requerido para cada puesto.

iv. Pérdida de Cartera (flecha celeste)

Esta es la provisión de pérdida promedio de cartera que se calcula a partir de la información histórica de mora de la Institución (representativa de este producto) o en los porcentajes de provisión que se manejan en el mercado.

v. Fondeo de HPH u Otros (flecha Lila)

Deben calcularse los fondos que podrían captarse para ofrecer este producto (capital de trabajo), y calcular el % de impuestos pagados sobre utilidades. Se determina estudiando información histórica y actual de los términos de financiamiento obtenidos, o bien, a partir de ofertas indicativas que se hayan recibido recientemente o tasas de referencia a partir del comportamiento del mercado en un momento específico.



	HPH MODELO en Moneda Local NOTA: Para ser sostenible hay que generar volumen.				
-					
	PER				
	1	2	3	4	5
(Nota: Las descripciones ariba pueden ser cambiadas o adaptadas a	Cantidad				
Gerente del Proyecto	1	1	1	1	1
Asistente Administrativo Contable	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Asesor de Credito	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Recepcionista	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Gestor de ATC	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
X	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Impuestos	0.00%				

Preparado por: Yansi Abarca Amador Fuente: Presentación de Robert Lindenberg

Octubre, 2010

i. Impuestos (Flecha amarilla)

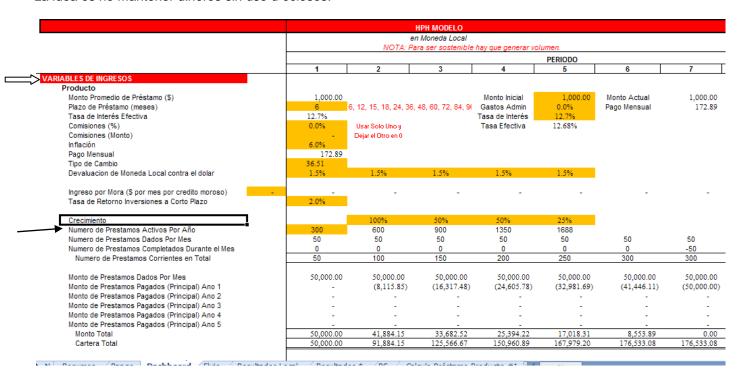
Porcentaje de impuestos pagados sobre utilidades que se extraen a partir de la información histórica.

Una vez que se completan las variables de egresos, no será posible visualizar aún la cantidad de personal requerido para manejar el producto, sino hasta que se terminen de llenar las variables de ingreso (específicamente volumen).

3. Variables de Ingresos

Se deben completar las características del producto que afectan los ingresos llenando los términos de los créditos otorgados, desde las variables propias del producto a desarrollar, hasta las variables macroeconómicas del país (franjas sombreadas en anaranjado).

La tasa de retorno de inversiones a corto plazo, corresponde a la tasa de interés que se ganaría si el dinero destinado a la colocación de los créditos de vivienda, se invierte a corto plazo mientras tanto se colocan los préstamos a las familias. La idea es no mantener dineros sin uso u ociosos.



La franja "crecimiento" corresponde al volumen de créditos que se espera colocar durante el primer año y después se determina el porcentaje de crecimiento de créditos para los próximos 4 años.

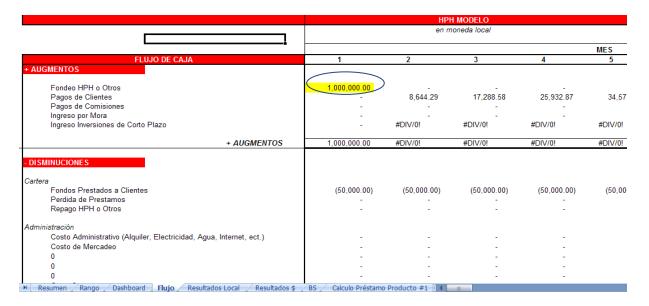
□ El volumen de créditos hay que calcularlo según los estudios de mercado y la demanda esperada del producto, así como la cartera disponible, para poder atender este producto (capital de trabajo disponible).

Recordar que después de este paso hay que ingresar la información de gastos que varían por año.

Preparado por: Yansi Abarca Amador Fuente: Presentación de Robert Lindenberg Octubre, 2010

4. Variables del Flujo

Se debe calcular el flujo de caja necesario para atender el volumen de créditos otorgados, los gastos y repagos externos. En los egresos ya se ingresaron los términos de los préstamos, en este momento se debe calcular el monto requerido para hacer frente a la colocación de créditos.



La hoja "Flujo" tiene un espacio por año (mes 1, 12, 24, 36 y 48) donde debe ingresarse el capital de trabajo requerido (como se muestra en el mes 1). Para determinar el monto de fondeo necesario, se verifica que el flujo acumulado al final de cada año (línea 49) quede mayor a cero, de modo que los fondos cubran los créditos otorgados más los gastos y repagos de fondos externos.

5. Análisis del Modelo

El último permite analizar si el producto desarrollado es rentable y a partir de cuándo comienza a ser rentable. En las hojas "Resultados moneda local" y "Resultados \$", se muestra un resumen de los ingresos, egresos, utilidades y montos acumulados por año para ver la rentabilidad por año y en qué año consigue el producto el punto de equilibrio. También puede verse el acumulado para determinar en qué mes es rentable el producto. Con esta información, pueden irse ajustando las variables para desarrollar un producto sostenible y rentable. Esta misma información se presenta en forma sintetizada y ejecutiva en la hoja "resumen".

	ANO						
	1	1 2 3		4	5		
INGRESOS	S/. 156,478.48	S/. 295,126.61	S/. 406,181.52	S/. 605,036.35	S/. 930,261.99		
EGRESOS	S/173,952.43	S/214,845.84	S/329,907.52	S/395,249.44	S/600,188.68		
IMPUESTOS	S/	S/10,412.78	S/11,518.68	S/31,468.04	S/49,511.00		
UTILIDADES	S/17,473.95	S/. 69,867.98	S/. 64,755.32	S/. 178,318.87	S/. 280,562.31		
ACUMULADO	S/17,473.95	S/. 52,394.03	S/. 117,149.35	S/. 295,468.22	S/. 576,030.53		

Preparado por: Yansi Abarca Amador Fuente: Presentación de Robert Lindenberg Octubre, 2010

6. Resumen

RESUMEN - DETALLES DEL PRODUCTO (MONEDA LOCAL)							
Términos de los Prestamos							
Monto Promedio del Préstamo	1,000						
Plazo Promedio del Préstamo (meses)	6						
Tasa Efectiva Del Préstamo	13%						
Pago Mensual del Cliente	173						
Volumen de los Prestamos	Año I	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total	
Numero de Prestamos Activos al Final del Año	300	600	900	1350	1688		
Numero de Prestamos Dados Por Año	600	1200	1800	2700	3375	9675	
Costos Estimados de los Prestamos							
Perdida de Cartera (mora > 30 días)	0.0%						
Costos Administrativo con % de Monto Prestado	0.0%						
Costos Que Varían Por Año con % de Monto Prestado	0.0%						
Costos de Personal con % de Monto Prestado	#DIV/0!						
Costo de Financiamiento Externo	1.0%						
Costo Total como % de Monto Prestado	#DIV/0!						
Términos y Montos de Financiamiento Externo							
	Plazo	Tasa	Periodo de Gracia				
Términos de Financiamiento Externo	3	1.0%	12				
	Año I	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total	
Monto de Financiamiento Requerido (Moneda Local)	1,000,000	0	0	0	0	1,000,000	
Monto de Financiamiento Requerido (Dólar)	36,510,000	0	0	0	0	36,510,000	

Este resumen muestra un detalle ejecutivo del producto. En un sólo cuadro se muestran todos los indicadores que serán de utilidad para facilitar el análisis y toma de decisiones. Asimismo, también muestra los cuadros de estados de resultados en moneda local y en dólares, además de los gráficos de utilidades acumuladas en ambas monedas mostrando tanto el año como el mes donde se alcanza el punto de equilibrio.

7. Conclusión

Así concluye este módulo de la herramienta de proyecciones financieras de Hábitat para La Humanidad ALC. Esperamos le sea de utilidad y permita realizar las proyecciones de sus productos de manera ágil y eficiente. Cualquier duda o comentario al respecto, por favor enviarlas a yabarca@habitat.org o contactar a Yansi Abarca Amador al (506) 2296-8120 ext. 4028.

Preparado por: Yansi Abarca Amador Fuente: Presentación de Robert Lindenberg

Octubre, 2010