



UNIVERSIDAD DEL AZUAY

DEPARTAMENTO DE POSGRADOS

Maestría en Contabilidad y Auditoría, mención Gestión Tributaria

Segunda cohorte

La nueva casa de la Compañía ABC, inversión o reubicación.

Nombre del estudiante:

Ana Lorena Narváez Samaniego

Director(a):

Economista Adrián Sigüencia Muñoz

Cuenca - Ecuador

2024

Índice de Contenidos

Índice de Contenidos	i
Resumen y Abstract	ii
Introducción	1
La empresa y su situación actual	1
Descripción del sector Industria Plástica.....	2
Desarrollo del caso	3
Planteamiento y análisis de alternativas	6
Selección de alternativas	10
Referencias	11
Anexos	12

La nueva casa de la Compañía ABC, inversión o reubicación.

The new home of ABC Company, investment or relocation.

Narváez Samaniego Ana Lorena

Resumen

El dueño de la nave industrial en la que funcionaba la Compañía ABC desde hace muchos años, decidió venderla, los directivos solicitaron a Juan Calos Suárez, contador de la misma, considerar la mejor alternativa ante ésta situación, el objetivo era analizar si resultaba más conveniente arrendar una nueva nave, adquirir una distinta a la que se venía arrendando o adquirir la nave en la que funcionaba, los retos planteados repercutían directamente en el flujo de efectivo, los costos incurridos y según la decisión que se tomara la paralización de la producción y el traslado. Se analizaron las posibilidades mediante cotizaciones de mercado, opciones de financiamiento y un análisis de costos contables y tributarios en los que se debía incurrir en cada una de las alternativas. La decisión tomada al final dejó satisfechos a los directivos y permitió la continuidad de las operaciones productivas de la compañía.

Palabras clave:

Arendamiento, costos, inversión.

Abstract

The owner of the industrial warehouse in which the ABC Company had operated for many years decided to sell it. The directors asked Juan Calos Suárez, the company's accountant, to consider the best alternative in this situation. The objective was to analyze whether it would be more convenient to lease a new warehouse, acquire a different one than the one that had been leased or acquire the warehouse in which it operated, the challenges posed had a direct impact on the cash flow, the costs incurred and, depending on the decision made, the cessation of the company production and transportation. The possibilities were analyzed through market quotes, financing options and an analysis of accounting and tax costs that should be incurred in each of the alternatives. The decision made in the end left the managers satisfied and allowed the company's productive operations to continue.

Keywords:

Leasing, costs, investment.



Firmado electrónicamente por:

ADRIAN
ARTURO
SIGUENCIA
MUNOZ

Introducción

La compañía ABC se encuentra en el mercado desde hace 25 años, por su nivel de ventas está catalogada como mediana empresa, superando el \$ 1'000.000,00 USD en los dos últimos años, sus objetivos comerciales son mantenerse en el mercado como pioneros en la industria plástica del Austro, innovando procesos productivos desde la parte tecnológica, ofreciendo artículos modernos con opciones de impresión y sellado acorde a las exigencias del mercado, y, por otra parte, fundamental, el aporte al medio ambiente utilizando materia prima reciclada y brindando opciones de productos biodegradables.

La empresa se encuentra ante la difícil decisión de la reubicación de sus instalaciones, desde sus inicios se estableció en un local arrendado en el parque industrial, en el mismo disponen de maquinaria con una inversión aproximada de \$ 200.000,00 USD e instalaciones que se han ido modificando en el tiempo tanto en la parte física, eléctrica y electrónica para adaptar nueva tecnología y poder cumplir con su actividad económica que es la fabricación de fundas plásticas .

La situación amerita una decisión planificada pero a la vez inminente, puesto que el dueño del predio ha decidido vender la nave industrial. El objetivo consiste en tomar una decisión que permita estabilidad a la empresa en cuanto a su localidad, tendiente a minimizar costos tanto operativos como tributarios.

La empresa y su situación actual

La empresa ABC nace como un emprendimiento, jóvenes accionistas se unen a fin de establecerse localmente como fabricantes de fundas plásticas, sus actividades comienzan en el año 1995, a lo largo de su trayectoria han logrado mantenerse en el difícil mercado del plástico durante ya 28 años, difícil básicamente, porque su materia prima principal es el polietileno de alta y baja densidad, derivado del petróleo y por lo tanto sujeto a fluctuaciones propias del mercado del crudo, cuya oferta y demanda es impredecible por circunstancias y hechos nacionales e internacionales que impactan directamente en sus variables.

A pesar de ello, luego de superar varios desafíos, la compañía se establece, sus accionistas cambian y se consolida como una empresa familiar. A partir de esta nueva estructura, los accionistas se ven motivados a invertir en la modernización de procesos productivos mediante la renovación de la maquinaria, la capacitación técnica y la mejora continua. A lo largo de los últimos 15 años se han logrado renovar los procesos paulatinamente según los requerimientos del mercado.

Es por ello que el hecho de tener que mover las instalaciones a una nueva localidad, representa un reto y una decisión para la cual se deben que analizar diferentes aspectos.

Descripción del sector Industria Plástica

La empresa opera en el sector industrial, el mundo del plástico y básicamente de las fundas y rollos plásticos, cubre el mercado local en aproximadamente un 80%, siendo su principal competencia distribuidores de empresas establecidas en Quito, Guayaquil y Machala. En la ciudad de Cuenca existen algunas empresas productoras, creadas para cubrir sus propias necesidades de empaque que no representan una amenaza competitiva y otras han intentado establecerse pero no han logrado mantenerse en el mercado durante el tiempo.

Una de las principales fortalezas de la compañía consiste en su administración eficiente, priorizando la satisfacción del cliente, la calidad del servicio, la garantía del producto vendido y una de sus armas en el mercado es el mínimo de producción, puesto que las empresas grandes de otras localidades exigen cantidades altas de producción, las cuales se manejan en kilos de funda plástica, que convertidos en unidades de fundas dependiente del tamaño representan miles de unidades, los negocios pequeños como tiendas de ropa, ferreterías, comisariatos menores, requieren una inversión menor en funda para despacho de sus productos, es ahí donde está el mercado de la empresa ABC cubriendo al pequeño y mediano consumidor que requiere fundas que personalicen su negocio, con la impresión de su logotipo que de un plus en la presentación y entrega del bien negociado y a su vez publicite su marca o negocio.

En los últimos años la empresa ha emprendido la publicidad en redes sociales y ha incursionado en nuevas tendencias del mercado, como fundas para empaque al vacío, fundas para queso que requieren aditivos especiales para contacto con alimentos, fundas con sellados y espesores inusuales como para hielo, aglomerantes para pegar cerámica, etc.

A partir del año 2020 el Servicio de Rentas Internas estableció el impuesto ICE para las fundas plásticas de acarreo mediante una tabla gradual, esta decisión estaba encaminada a la protección del medio ambiente y la minimización en el uso del plástico, teniendo como salvedad el exonerarse de este impuesto si se certificaba que la funda estuviese producida con el 50% de material reciclado post consumo. Es así que la empresa ABC realizó los trámites para calificarse como productora en el Ministerio de Producción Comercio Exterior (MIPRO) y producir la funda con esta condición y así ofrecer esta alternativa a múltiples clientes que este momento cuenta con esta certificación.

Desarrollo del caso

La decisión de buscar una nueva localidad, es sin duda el mayor reto que ha enfrentado la compañía, el haber estado establecidos por tantos años en el parque industrial, tiene múltiples ventajas, el hecho de que a mayoría de clientes ubican con facilidad la empresa, el área está determinada con el uso de suelo para ocupación industrial establecido por el Municipio de Cuenca y adicionalmente la planta cuenta con las instalaciones eléctricas necesarias para la funcionalidad de la maquinaria que constituyen una inversión importante durante estos años de funcionamiento de aproximadamente \$ 25.000,00 USD junto con instalación de compresores y sistemas de circulación de aire en la planta por un monto de \$ 5.000,00 USD.

El dueño del inmueble tenía la intención de venderlo desde hace muchos años, en el año 2010 pedía por el mismo \$ 900.000,00 USD; en ese entonces a pesar de haber personas interesadas, gente que conoció el predio, hicieron varias ofertas pero no se concretó ninguna. De ello han pasado trece años y vuelve a ponerlo en oferta en el mercado pero esta vez pide \$ 600.000,00 USD, varias circunstancias han afectado el costo del terreno en el parque industrial, una de ellas es el hecho de que existe un interés de las autoridades y la sociedad, de que sea reubicada la zona industrial por encontrarse ya muy cercana a una zona poblada y urbanizada.

El emplazamiento del predio ofertado se puede observar claramente en la Figura 1, cabe indicar que la compañía ABC ocupa aproximadamente el 60 % del predio que está dividido en dos naves.

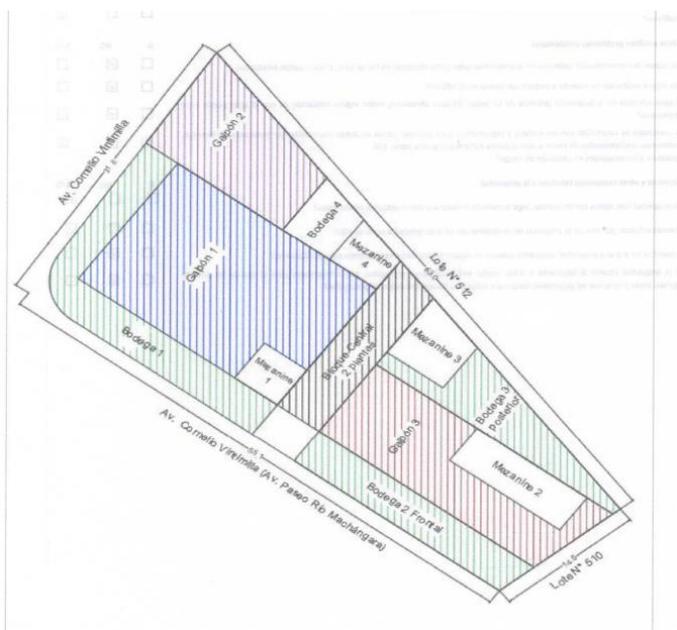
Los costos actuales por arrendamiento son de \$ 1.576,09 USD mensuales más IVA, la nave adjunta está arrendada por una empresa distribuidora de botellas cuyo canon de arrendamiento es de \$ 1.200,00 USD.

Se realizaron inversiones en maquinaria para modernizar los procesos productivos que generaron costos de financiamiento, en el último año fueron de \$ 7.591,80 USD causados por préstamos de los accionistas.

Los estados financieros de los últimos años presentan una situación financiera estable como se evidencia en la Tabla 2, durante el tiempo de la pandemia y en los años siguientes las ventas y la rentabilidad aumentaron considerablemente permitiendo la modernización de procesos y la mejora continua.

Figura 1

Predio Compañía ABC



Fuente: Archivos de la compañía

Nota: Predio actual donde funciona la compañía y la nave adjunta parte del predio.

Tabla 2

Balances Comparativos

BALANCES GENERAL COMPARATIVO				
CONCEPTO	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	\$ 300.129,14	\$ 233.562,97	\$ 481.844,17	\$ 374.792,23
ACTIVO FIJO	\$ 261.031,86	\$ 235.091,75	\$ 208.442,45	\$ 187.595,23
TOTAL DE ACTIVO	\$ 561.161,00	\$ 468.654,72	\$ 690.286,62	\$ 562.387,46
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	\$ 163.557,92	\$ 150.692,25	\$ 305.856,97	\$ 153.887,10
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 321.636,58	\$ 252.701,52	\$ 268.287,06	\$ 277.482,00
PATRIMONIO	\$ 75.966,50	\$ 65.260,95	\$ 116.142,59	\$ 131.018,36
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	\$ 561.161,00	\$ 468.654,72	\$ 690.286,62	\$ 562.387,46
Nota: Esta tabla muestra la situación financiera de la compañía de los últimos cuatro años.				

En cuanto a localidades cercanas disponibles se analizan varias opciones dentro del parque industrial, así como, en lugares no tan distantes de la actual ubicación, se presentan algunas opciones en el mercado como se exponen en las Figuras 2, 3 y 4. Existe la posibilidad también del traslado a la nueva zona determinada para parque industrial en el Ecoparque Chaullayacu, que promueve la reubicación de las empresas industriales dotando de servicios de infraestructura que faciliten las operaciones productivas.

Figura 2

Cotizaciones terrenos en venta sector parque industrial



Fuente: plusvalía.com

Nota: Imágenes de ofertas de mercado de terrenos en el sector industrial.

Figura 3

Cotización terreno en venta sector parque industrial



Fuente: plusvalía.com

Nota: Imágenes de ofertas de mercado de terreno en venta.

Figura 4

Cotizaciones arrendamiento y venta naves sector parque industrial

	Nave en Arriendo en SAN SEBASTIAN Cuenca, Azuay COD: NAA37987. sup. cub: 1200 m2 - P2109 NAVE EN RENTA IDEAL PARA BODEGA DE MEDIO IMPACTO SECTOR "FERRI EL JURI" PRECIO: \$3.200 P2109 NAVE EN RENTA IDEAL PARA BODEGA DE MEDIO IMPACTO SECTOR "FERRI EL JURI" PRECIO: \$3.200 + Iva Dispone de tres Oficinas interiores 1 Oficina exterior con baño 1 baño exterior Cabe contenedores de 40 pies... MAS CASAS ECUADOR	U\$D 3.200
	Nave en Venta en Cuenca, Azuay COD: NAV29551. sup. tno: 1350 m2 - sup. cub: 650 m2 - 2 dormitorios NAVE EN EL PARQUE INDUSTRIAL DE CUENCA VALLEALTOINMOBILIARIA VENDE AMPLIA NAVE INDUSTRIAL EN EL CORAZON DEL PARQUE INDUSTRIAL DE CUENCA, INMUEBLE UBICADO JUNTO A LAS EMPRESAS INDUSTRIALES MAS GRANDES DEL AUSTRO. CONSTA DE: TOPOGRAFI... VALLEALTOINMOBILIARIA	U\$D 920.000
	Nave en Arriendo en Cuenca, Azuay COD: NAA22194. sup. tno: 1300 m2 - sup. cub: 1300 m2 - 11 dormitorios ARRIENDO BODEGA 1000 m² cubiertos Soy JAIME NARVAEZ ciudadano de Cuenca-Ecuador, infraestructura adecuada: Bodega de almacenaje con capacidad de 1000 m², consta de cubierta con altura de 12 m. puerta de entrada y salida 6 x 6 m cada una, entrada y s... Particular.	U\$D 3.500

Fuente: plusvalía.com

Nota: Imágenes de varias opciones de arrendamiento y venta de naves.

El traslado, las nuevas instalaciones, la paralización de la producción hasta su nueva puesta a punto en caso de un cambio de ubicación, por otra parte, la carga financiera adicional de considerar la inversión, el análisis del flujo de efectivo y los costos derivados de la adquisición de un inmueble y su incidencia contable en los resultados de la compañía, son varias de las situaciones que se deben analizar.

La administración ha solicitado al Ing. Juan Carlos Carrasco, jefe del departamento contable por más de quince años, considerar las diversas opciones a fin de tomar una decisión acertada

Planteamiento y análisis de alternativas

Al haber estudiado la situación actual a la cual se enfrenta la compañía, Juan Carlos, analiza las diferentes alternativas, sus ventajas y desventajas a fin de presentar a la administración su opinión sobre la decisión recomendada:

Alternativa 1. La reubicación de la compañía a una nueva nave arrendada:

Considera viable esta alternativa al tener la oferta de una nave dentro del parque industrial expuesta en la Figura 5, la misma que cumple con las necesidades de capacidad física que se requieren para las instalaciones de la planta productiva y administrativa de la compañía.

Dentro de las ventajas de esta opción principalmente estaría el mantener la ubicación dentro del parque industrial lo que minimizaría el impacto con los clientes, no se incurriría en gastos adicionales por permisos ambientales y municipales al estar dentro de la misma área, por otra parte, se ha logrado negociar el canon de arrendamiento que inicialmente se ofertaba en \$ 3.500,00 USD a \$ 2.800,00 USD mensuales.

Figura 5

Alternativa nave a arrendar



Nave en Arriendo en Cuenca, Azuay

USD 3.500

COD: NAA22194. sup. tno: 1300 m² - sup. cub: 1300 m² - 11 dormitorios

ARRIENDO BODEGA 1000 m² cubiertos

Soy JAIME NARVAEZ ciudadano de Cuenca-Ecuador, infraestructura adecuada: Bodega de almacenaje con capacidad de 1000 m², consta de cubierta con altura de 12 m. puerta de entrada y salida 6 x 6 m cada una, entrada y s...

Particular.

Fuente: plusvalía.com

Nota: Imagen de nave en arriendo apta para las necesidades productivas.

Las desventajas de esta decisión influyen directamente en el flujo económico de la compañía, el gasto por arriendo operativo mensual subiría de \$ 1.576,00 USD a \$ 2.800,00 USD; al tratarse de una nave abierta es necesario invertir en un sistema de divisiones a fin de delimitar el área productiva, administrativa y comercial cuyo costo aproximado ascendería a la suma de \$ 5.000,00 USD, adicionalmente se deben realizar todas las instalaciones requeridas para el área productiva que incluyen eléctricas, aire comprimido, agua e iluminación, considerar montaje y desmontaje, traslado de maquinaria y productos de bodega; todo por un monto estimado de \$ 24.500,00; por último al elegir esta opción la paralización de la producción por aproximadamente 10 días tendría un costo estimado de \$ 5.600,00 USD. El desglose de los costos mencionados se puede observar en la Tabla 3 incluida en Anexos.

Alternativa 2. Adquisición terreno para implementar nueva nave:

La siguiente opción es la adquisición de un terreno en el cual construir una nave propia, de las opciones del mercado se considera la expuesta en la Figura 6; por varias ventajas, su topografía plana, su ubicación muy cercana al parque industrial y el hecho de que cuenta con licencia urbanística de uso de suelo industrial, indispensable para la construcción de la nave.

Luego de negociaciones con el vendedor, se consiguió un descuento en su precio quedando en \$ 440.000,00 USD; al tener un valor más atractivo de adquisición, se analizan las ventajas de esta alternativa derivadas principalmente del hecho de invertir en una localidad propia para la compañía, se eliminaría el gasto en arriendo de \$ 1.576,00 USD mensuales, la empresa se mantendría en el parque industrial sin afectar el mercado y el posicionamiento ganado durante estos años de funcionamiento.

Dentro de las desventajas de esta alternativa se encuentra los costos necesarios para la inversión como son: el costo financiero para la adquisición, la cual se haría con un crédito bancario de \$ 350.000,00 USD a 7 años plazo con una tasa efectiva del 9,88% más un crédito directo de los socios de \$ 160.000,00 USD a una tasa del 9% anual, que dan una carga financiera aproximada de \$ 3.700,00 USD mensuales; dentro de este financiamiento está incluido el valor de \$ 70.000,00 USD necesario para la estructura metálica de la nave industrial y oficinas que se requiere construir, derivado de la inversión inmobiliaria, también existen costos tributarios por el impuesto de alcabalas, el aumento de la contribución a la Superintendencia de Compañías por el monto de activos y el aumento del impuesto del 1.5 por mil por Activos Totales al municipio, toda esta carga tributaria por un valor aproximado de \$ 5.394,00 USD.

Por otro lado están costos por traslado, montaje y desmontaje, de maquinaria e inventarios, las nuevas instalaciones tanto eléctricas, aire comprimido, agua e iluminación necesaria para el área productiva, estimados en \$ 24.500,00 USD y por último el costo de paralización de la producción por aproximadamente 10 días operativos con un costo de \$ 5.600,00 USD. El desglose de los costos mencionados y de la carga financiera se pueden observar en la Tabla 3 y Tabla 4 respectivamente; las dos incluidas en Anexos.

Figura 6:

Terreno para construcción de nave industrial.



Nota: Imagen opción de terreno para construcción de nave industrial acorde a las necesidades de la compañía.

Alternativa 3. Situación actual, adquisición de la nave en la cual funciona la fábrica:

La siguiente alternativa nos ubica en la situación actual de la compañía, la consideración de adquirir la nave en la cual funcionan sus instalaciones ya por tantos años.

Dentro de las ventajas de esta decisión está el hecho de no tener que mover el aparato productivo, es decir, maquinaria, instalaciones e inventarios, no se tendría que paralizar la producción ni esperar la puesta en marcha de la misma, el impacto se eliminaría. Por otro lado es una ventaja el no pagar arriendo por el valor de \$ 1.576,00 USD mensuales y como se puede observar en la Figura 1, expuesta anteriormente, la nave a adquirirse se encuentra dividida físicamente en dos y este momento la otra parte arrienda por un canon de \$ 1.200,00 USD mensuales; lo que de mantenerse ayudaría para evitar el impacto en la liquidez de la compañía de darse la inversión. La oferta del bien ha bajado a \$ 520.000,00 USD por parte del propietario con la intención de concretar la venta.

Dentro de las desventajas de esta decisión principalmente está la carga financiera de la inversión la cual se haría mediante un crédito bancario de \$ 350.000,00 USD a 7 años plazo a una tasa efectiva del 9,88% más un crédito directo de los socios por \$ 170.000,00 USD financiado a una tasa del 9%, resultando un costo financiero aproximado de \$ 3.775,00 USD mensuales, adicional a la carga impositiva tributaria por alcabalas, aumento de la contribución a la Superintendencia de Compañías por el monto de activos y el aumento del impuesto del 1.5 por mil por Activos Totales del municipio, que en total representan \$ 6.375,20 USD aproximadamente. El desglose de los costos mencionados y de la carga financiera se pueden observar en la Tabla 4, incluida en Anexos.

Selección de alternativa

Luego de analizar ventajas y desventajas de las alternativas planteadas anteriormente, se sugirió a la administración considerar la Alternativa 3, como la que mayores beneficios aportaría a la compañía.

Por una parte se sustenta en el hecho de realizar la inversión en una localidad propia lo cual brinda estabilidad a la compañía, el momento para invertir es propicio basado en los resultados obtenidos en los últimos años y en las proyecciones estimadas en el flujo de efectivo expuesto en la Tabla 5 incluida en Anexos.

La oportunidad en el precio del bien es sin duda una de las motivaciones para pensar que la decisión de invertir es la correcta, ya que el avalúo comercial está en \$ 680.000,00 USD.

El análisis de costos en los que se debe incurrir resulta más conveniente que las opciones 1 y 2 al evitarse el gasto por el traslado, montaje y desmontaje, instalaciones y la interrupción de la producción durante todo este proceso, que ascendía a \$ 30.100,00 USD.

Si bien la carga financiera es alta \$ 3.775,00 USD mensuales, se ve compensada con el ahorro en el canon de arriendo de \$ 1.576,00 USD mensuales más el valor que se pueda obtener por el arrendamiento de la nave adjunta adquirida en un solo predio por la cual actualmente se recauda \$ 1.200,00 USD, reduciendo así el impacto en el flujo de caja actual.

Derivados de la nueva inversión se encuentran: el impuesto municipal de alcabalas se paga por una vez al momento de adquisición del inmueble por \$ 5.200,00 USD, el 1.5 por mil Activos Totales y la contribución a la Superintendencia de Compañías suben por el nuevo activo en un monto de \$ 1.175,20 USD pagadero anualmente, estos tributos y contribuciones si bien influyen en el flujo de caja, a su vez, al ser gastos deducibles, reducen el valor de nuestra rentabilidad anual disminuyendo el gasto por 15% participación de trabajadores en \$ 956,28 USD y el 25% de impuesto a la renta por \$ 1.354,73 USD.

Por otra parte se debe considerar el gasto por la depreciación del inmueble en lo que corresponde al costo de la nave avaluado en \$130.000,00 USD, que sería de \$ 6.500,00 USD al año aplicando un método lineal sin valor residual. Este gasto a su vez reduce el valor de la rentabilidad anual disminuyendo el gasto por 15% participación de trabajadores en \$ 975,00 USD y el 25% de impuesto a la renta por \$ 1.381,25 USD.

Referencias

plusvalia. (2010). Recuperado el 15 de 11 de 2023, de <https://www.plusvalia.com/terrenos-en-venta-en-cuenca-q-industrial.html>

Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca. (2022). *Resolución Nro. MPCEIP-SCIT-2022-0138-R*. Quito.

Anexos

Tabla 3:

Costos Adicionales:

COSTOS ADICIONALES A CONSIDERAR	Subtotal	TOTAL	ALTERNATIVA
Estructura Metálica Nave Industrial y Oficinas		\$ 70.000,00	No. 2
Divisiones Area administrativa y comercial		\$ 5.000,00	No. 1
Instalaciones :		\$ 19.400,00	No. 1 y No. 2
Eléctricas			
Estudios, transformador y acometidas (Materiales y Mano de Obra)	\$ 9.000,00		
Instalación nuevo medidor luz	\$ 400,00		
Circuito de Aire comprimido	\$ 4.000,00		
Estudio, materiales y mano de obra			
Agua potable y alcantarillado			
Tuberías de desfogues, baños	\$ 1.500,00		
Instalación nuevo medidor agua	\$ 300,00		
Iluminación	\$ 2.000,00		
(Materiales Y Mano de Obra)			
Cableado electrónico red	\$ 1.000,00		
Circuito cerrado de seguridad	\$ 1.200,00		
Montaje y desmontaje		\$ 4.000,00	No. 1 y No. 2
Desmontaje maquinaria ubicación actual (1 semana mano de obra producción)	\$ 2.000,00		
Montaje maquinaria nueva ubicación (1 semana mano de obra producción)	\$ 2.000,00		
Transporte y Movilización		\$ 1.100,00	No. 1 y No. 2
Flete traslado maquinaria	\$ 800,00		
Flete traslado materia prima y producto en proceso	\$ 200,00		
Flete traslado muebles y enseres oficinas	\$ 100,00		
Costo paralización de la producción		\$ 5.600,00	No. 1 y No. 2
Estimado 400 kilos diarios con una rentabilidad 40% (10 días operativos a un costo promedio de \$ 3,50 c/k)	\$ 5.600,00		

Nota: En esta tabla se desglosan los distintos costos operativos en los que se incurrirían según la alternativa a elegir.

Tabla No. 4:***Carga Financiera***

CARGA FINANCIERA MENSUAL	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Intereses adicionales crédito bancario \$ 350.000,00 USD		
Plazo: 7 años Tasa efectiva: 9,88%	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Intereses crédito socios valor adicional Tasa : 9%		
Adquisición Terreno e Infraestructura \$160.000,00 USD	\$ 1.200,00	
Adquisición Nave actual \$170.000,00 USD		\$ 1.275,00
Canon de arrendamiento actual	\$ (1.576,09)	\$ (1.576,09)
Canon de arrendamiento Nave adjunta		\$ (1.200,00)
Carga Impositiva Adicional Anual		
Impuesto Alcabalas	\$ 4.400,00	\$ 5.200,00
Aumento Contribución Superintendencia 0,76 por mil	\$ 334,40	\$ 395,20
Aumento 1,5 por mil Activos Totales	\$ 660,00	\$ 780,00

Nota: En esta tabla se muestran los gastos por carga financiera y tributaria en los que se debe incurrir, según la alternativa a elegir.

Tabla 5:

Flujo de Caja

EMPRESA ABC
MARZO A DICIEMBRE DE 2022

FLUJO DE CAJA MENSUAL		PERIODO DE TIEMPO												
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
SALDO INICIAL		\$ -	\$ -	\$ 85.307,98	\$ 12.546,28	\$ 65.474,04	\$ 100.320,66	\$ 191.057,17	\$ 194.732,38	\$ 210.098,94	\$ 241.548,87	\$ 254.112,04	\$ 253.152,12	
INGRESOS	VENTAS EN EFECTIVO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
	COBRO DE CUENTAS A CRÉDITO 30D	\$ 40.938,18	\$ 86.088,68	\$ 72.589,84	\$ 120.383,24	\$ 86.630,84	\$ 103.949,05	\$ 120.789,45	\$ 112.833,83	\$ 99.234,49	\$ 107.356,15	\$ 16.869,86		
	COBRO DE CUENTAS A CRÉDITO 60D	\$ 27.723,39	\$ 40.000,00	\$ 14.635,08	\$ 12.340,27	\$ 20.465,15	\$ 14.727,24	\$ 17.671,34	\$ 20.534,21	\$ 19.181,75	\$ 16.869,86	\$ -		
	OTROS INGRESOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTAL INGRESOS		\$ -	\$ -	\$ 68.661,57	\$ 126.088,68	\$ 87.224,91	\$ 132.723,51	\$ 107.095,99	\$ 118.676,30	\$ 138.460,79	\$ 133.368,04	\$ 118.416,24	\$ 124.226,01	
GASTOS	GASTOS ADMINISTRATIVOS - VENTAS													
	SUELDOS Y BENEFICIOS	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	\$ 7.850,00	
	SERVICIOS BÁSICOS-INTERNET-CELULA	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	\$ 390,00	
	IMPUESTOS	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	\$ 4.450,00	
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	\$ 6.650,00	
	VARIOS GASTOS ADMINISTRATIVOS-VE	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	\$ 1.250,00	
	COMBUSTIBLES Y MANTENIMIENTO	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	
	SERVICIOS VENTAS	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	\$ 3.100,00	
	GASTOS PRODUCCION													
	MATERIA PRIMA PROVEEDORES A 30D	\$ 30.946,77	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	MATERIA PRIMA PROVEEDORES A 60D	\$ 47.942,65	\$ 18.704,35	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 61.433,78	\$ 40.844,81	\$ 51.408,92	\$ 61.681,56	\$ 56.828,64	\$ 48.533,04	\$ -	
	MATERIA PRIMA PROVEEDORES A 90D	\$ 20.546,85	\$ 12.469,57	\$ 10.391,30	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.477,93	\$ 13.614,94	\$ 17.136,31	\$ 20.560,52	\$ 21.918,43	\$ -	
	SUELDOS Y BENEFICIOS	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	\$ 8.300,00	
	GASTOS DE FABRICACION	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	\$ 3.700,00	
TOTAL EGRESOS		\$ -	\$ -	\$ 135.326,27	\$ 67.063,92	\$ 46.281,30	\$ 35.890,00	\$ 97.323,78	\$ 97.212,74	\$ 100.913,86	\$ 114.707,87	\$ 113.279,16	\$ 106.341,47	
FLUJO OPERATIVO		\$ -	\$ -	\$ (66.664,70)	\$ 59.024,76	\$ 40.943,61	\$ 96.833,51	\$ 9.772,21	\$ 21.463,56	\$ 37.546,93	\$ 18.660,17	\$ 5.137,08	\$ 17.884,55	
INGRESOS NO OPERATIVOS	INTERESES C	\$ -	\$ -	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	\$ 18,00	
	INGRESOS PR	\$ -	\$ -	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	
	PRÉSTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
AL INGRESOS NO OPERATI		\$ -	\$ -	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	\$ 1.218,00	
EGRESOS NO OPERATIVOS	PAGO DELIDAS BANCARIAS	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	
	COMISIONES Y GASTOS BANCARIOS	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	\$ 40,00	
	INTERESES CREDITO SOCIOS	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	\$ 1.275,00	
AL EGRESOS NO OPERATI		\$ -	\$ -	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	\$ 7.315,00	
FLUJO DE CAJA NETO		\$ -	\$ -	\$ (72.761,70)	\$ 52.927,76	\$ 34.846,61	\$ 90.736,51	\$ 3.675,21	\$ 15.366,56	\$ 31.449,93	\$ 12.563,17	\$ (959,92)	\$ 11.787,55	
LUJO DE CAJA ACUMULAD		\$ -	\$ -	\$ 12.546,28	\$ 65.474,04	\$ 100.320,66	\$ 191.057,17	\$ 194.732,38	\$ 210.098,94	\$ 241.548,87	\$ 254.112,04	\$ 253.152,12	\$ 264.939,66	

Nota: La tabla muestra el flujo de efectivo de la Compañía ABC a fin de considerarlo al momento de elegir la alternativa más adecuada.

Tabla 6:***Estado de Situación Financiera***

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	SITUACION ACTUAL	ALTERNATIVA NO. 1	ALTERNATIVA NO. 2	ALTERNATIVA NO. 3
	AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2023	AÑO 2023
ACTIVO	\$ 562.000,00	\$ 584.100,00	\$ 1.044.600,00	\$ 1.054.500,00
ACTIVO CORRIENTE	\$ 375.000,00	\$ 380.000,00	\$ 334.000,00	\$ 354.000,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 71.000,00	\$ 71.000,00	\$ 45.000,00	\$ 65.000,00
CUENTAS POR COBRAR N.R. LOCALES	\$ 174.000,00	\$ 185.000,00	\$ 165.000,00	\$ 165.000,00
INVENTARIOS	\$ 126.000,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 187.000,00	\$ 204.100,00	\$ 710.600,00	\$ 700.500,00
TERRENOS	\$ -	\$ -	\$ 440.000,00	\$ 390.000,00
EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES	\$ -	\$ -	\$ 70.000,00	\$ 130.000,00
MAQUINARIA	\$ 464.000,00	\$ 464.000,00	\$ 464.000,00	\$ 464.000,00
INSTALACIONES		\$ 19.000,00	\$ 19.000,00	\$ -
(-) DEPRECIACIONA ACUMULADA	\$ (289.000,00)	\$ (290.900,00)	\$ (294.400,00)	\$ (295.500,00)
OTROS NO CORRIENTES	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
PASIVO MAS PATRIMONIO	\$ 562.000,00	\$ 584.100,00	\$ 1.044.600,00	\$ 1.054.500,00
PASIVO	\$ 431.000,00	\$ 430.915,00	\$ 903.942,13	\$ 902.291,14
PASIVO CORRIENTE	\$ 154.000,00	\$ 153.915,00	\$ 466.942,13	\$ 455.291,14
CUENTAS POR PAGAR N.R. LOCALES	\$ 121.000,00	\$ 120.915,00	\$ 120.450,13	\$ 108.799,14
POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 33.000,00	\$ 33.000,00	\$ 33.000,00	\$ 33.000,00
OBLIGACIONES INS. FINANCIERAS	\$ -	\$ -	\$ 313.492,00	\$ 313.492,00
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 277.000,00	\$ 277.000,00	\$ 437.000,00	\$ 447.000,00
POR PAGAR ACCIONISTAS	\$ 158.000,00	\$ 158.000,00	\$ 318.000,00	\$ 328.000,00
BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 119.000,00	\$ 119.000,00	\$ 119.000,00	\$ 119.000,00
PATRIMONIO	\$ 131.000,00	\$ 153.185,00	\$ 140.657,87	\$ 152.208,86
CAPITAL Y RESERVAS	\$ 95.555,00	\$ 131.000,00	\$ 131.000,00	\$ 131.000,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 35.445,00	\$ 22.185,00	\$ 9.657,87	\$ 21.208,86

Nota: La tabla muestra los cambios en el Estado de Situación Financiera según las distintas alternativas.

Tabla 7:***Estado del Resultado Integral***

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	SITUACION ACTUAL	ALTERNATIVA NO. 1	ALTERNATIVA NO. 2	ALTERNATIVA NO. 3
INGRESOS	\$ 1.050.000,00	\$ 1.201.900,00	\$ 1.201.900,00	\$ 1.221.900,00
VENTAS	\$ 1.050.000,00	\$ 1.201.900,00	\$ 1.201.900,00	\$ 1.207.500,00
INGRESOS POR ARRIENDO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14.400,00
COSTO DE VENTAS	\$ 690.000,00	\$ 840.000,00	\$ 840.000,00	\$ 840.000,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$ 360.000,00	\$ 361.900,00	\$ 361.900,00	\$ 381.900,00
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	\$ 285.900,00	\$ 308.600,00	\$ 278.894,40	\$ 279.875,20
SUELDOS Y BENEFICIOS	\$ 88.000,00	\$ 88.000,00	\$ 88.000,00	\$ 88.000,00
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 13.000,00	\$ 13.000,00	\$ 13.000,00	\$ 13.000,00
DEPRECIACIONES	\$ 25.000,00	\$ 26.900,00	\$ 30.400,00	\$ 31.500,00
ARRENDAMIENTO OPERATIVOS	\$ 18.900,00	\$ 33.600,00	\$ -	\$ -
ADECUACIONES	\$ -	\$ 5.000,00	\$ -	\$ -
TRANSPORTE Y MOVILIZACION	\$ -	\$ 1.100,00	\$ 1.100,00	\$ -
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.394,40	\$ 11.375,20
GASTOS VARIOS ADM Y VTAS	\$ 136.000,00	\$ 136.000,00	\$ 136.000,00	\$ 136.000,00
UTILIDAD OPERACIONAL	\$ 74.100,00	\$ 53.300,00	\$ 83.005,60	\$ 102.024,80
GASTOS FINANCIEROS	\$ 18.500,00	\$ 18.500,00	\$ 67.856,00	\$ 68.756,00
INTERESES BANCARIOS	\$ -	\$ -	\$ 32.956,00	\$ 32.956,00
INTERESES TERCEROS	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00	\$ 32.400,00	\$ 33.300,00
OTROS GASTOS FINANCIEROS	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
UTILIDAD ANTES DE PAR. E IMP.	\$ 55.600,00	\$ 34.800,00	\$ 15.149,60	\$ 33.268,80
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	\$ 8.340,00	\$ 5.220,00	\$ 2.272,44	\$ 4.990,32
25% IMPUESTO A LA RENTA	\$ 11.815,00	\$ 7.395,00	\$ 3.219,29	\$ 7.069,62
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 35.445,00	\$ 22.185,00	\$ 9.657,87	\$ 21.208,86

Nota: La tabla muestra los cambios en el Estado del Resultado Integral según las distintas alternativas.