

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
CON ÉNFASIS EN FINANZAS**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA
ADQUISICIÓN DE ACTIVOS PARA EL CRECIMIENTO
DE LA EMPRESA CONDOKLIN SERVICIOS
INTEGRALES S.R.L. EN EL PRIMER SEMESTRE DEL
2020, EN LOS CANTONES DE SANTA ANA, ESCAZÚ Y
HEREDIA”**

AUTOR: MBA. ERIC GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ

SAN JOSÉ, JUNIO 2020

Contenido

RESUMEN	15
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	16
Planteamiento del Problema	16
Objetivos	18
Objetivo General	18
Objetivos Específicos.....	18
Justificación	19
Antecedentes	22
Alcances	32
Limitaciones.....	32
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	33
Estados financieros	33
Razones financieras	34
Razones de liquidez	35
Razón Circulante.....	35
Razón rápida (prueba ácida)	36
Índices de actividad.....	36
Rotación de inventarios.....	37
Periodo promedio de inventarios	37
Rotación de cuentas por cobrar.....	37
Periodo promedio de cobro.....	38
Rotación de cuentas por pagar	38
Periodo promedio de pago	38
Razones de endeudamiento.....	39
Índice de endeudamiento	40

Razón de cargos de interés fijo	40
Índice de cobertura de pagos fijos	40
Razones de rentabilidad	41
Margen de utilidad bruta.....	41
Margen de utilidad operativa:	42
Margen de utilidad neta	42
Rendimiento sobre los activos totales (ROA).....	42
Retorno sobre el patrimonio (ROE).....	42
Sistema de Análisis Dupont	43
Formula Dupont	43
Formula Dupont Modificada.....	44
Razones del análisis vertical y horizontal.....	44
Análisis vertical	45
Análisis horizontal	45
Estudio de mercado.....	46
Análisis del consumidor.....	47
Estudio Técnico del Proyecto	47
Estructura de recursos humanos.....	48
Estudio Organizacional.....	48
Estudio Legal	49
Estudio financiero	50
Flujos de efectivo.....	50
Factibilidad	51
Análisis del efectivo.....	51
Evaluación financiera del proyecto.....	53

Valor presente	54
Valor actual neto (VAN).....	54
Tasa interna de rendimiento (TIR).....	55
Período de recuperación de la inversión	55
Inversiones	56
Inversión de activos fijos	56
Financiamiento.....	57
Leasing	58
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	59
Enfoque de la Investigación.....	59
Método de la Investigación.....	60
Tipo de Investigación.....	60
Fuentes de Información.....	61
Fuente Primaria.....	61
Fuente Secundaria.....	62
Variables o Categorías de Análisis	62
Variable 1 Situación financiera.....	62
Indicador: Estados financieros	62
Indicador: Razones financieras	63
Indicador: Análisis de efectivo	64
Variable 2. Estudio de factibilidad.....	64
Indicador: factibilidad.....	64
Indicador: Estudio de mercado	65
Indicador: Estudio técnico del proyecto	65
Indicador: estudio organizacional	66

Indicador: estudio legal.....	66
Indicador: estudio financiero	67
Variable: evaluación financiera	67
Indicador: Evaluación financiera del proyecto	67
Indicador: valor actual neto (VAN)	68
Indicador: Tasa interna de rendimiento (TIR)	69
Indicador: período de recuperación de la inversión	69
Variable: Adquisición Activos.....	70
Indicador: inversión de activos fijos	70
Indicador: Financiamiento	70
Indicador: leasing.....	71
Instrumentos.....	72
Observación	72
Cuestionario	72
Entrevista	72
Revisión documental.....	73
Escalas de actitud y opinión.....	73
Estadísticas, fuentes secundarias de datos.	73
Proceso para la Recolección y Análisis de Datos	74
Muestra de investigación	74
Fórmula para el cálculo de la muestra.	76
Diseño del formulario.	77
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS	78
Estudio de mercado.....	78
Análisis de las encuestas.....	78

Estudio técnico del proyecto	103
Ubicación del proyecto	103
Análisis de inversión del Proyecto.....	105
Estudio Organizacional.....	110
Estudio Legal	110
Estudio Económico	112
Proyecciones y supuestos macroeconómicos.....	112
Estructura Financiera	118
Análisis financiero de la situación actual.....	118
Balance de Situación Financiera.....	118
Análisis Vertical.....	120
Análisis Horizontal	123
Análisis de razones financieras	127
Razones de liquidez	128
Razones de Deuda.....	129
Razones de Rentabilidad.....	131
Análisis Dupont	133
Estimación de ingresos	136
Estimación de costos.....	138
Estimación gastos operativos	140
Depreciación	140
Impuesto sobre la renta	141
Flujos netos de efectivo	143
Análisis de interpretación de resultado	146
Análisis de sensibilidad.....	146

Posible escenario sin financiamiento	147
Posible escenario con financiamiento	147
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	149
Conclusiones	149
Recomendaciones	150
PROPUESTA	152
BIBLIOGRAFÍA	158
APÉNDICES	160
Apéndice A	160
Apéndice B	170
Apéndice C	184
Apéndice D	194
Apéndice E	195
Apéndice F	200
Apéndice G	201
Apéndice H	202
Apéndice I	203
Apéndice J	204
Apéndice K	205
Apéndice L	206
Apéndice M	207

GRÁFICOS

Gráfico 1: Clase de Condominio.....	79
Gráfico 2: Áreas Comunes en el condominio	80
Gráfico 3: Utiliza personal de limpieza	82
Gráfico 4: Personal de limpieza de planta o contratado	83
Gráfico 5: Cantidad de personal de limpieza.....	84
Gráfico 6: Horario personal limpieza.....	85
Gráfico 7: Presupuesto personal limpieza	87
Gráfico 8: Utiliza personal de limpieza	88
Gráfico 9: Personal de mantenimiento de planta o contratado	89
Gráfico 10: Horario personal de mantenimiento	90
Gráfico 11: Cantidad de personal de mantenimiento.....	91
Gráfico 12: Presupuesto personal mantenimiento.....	92
Gráfico 13: Criterio elegir proveedor de servicio de limpieza y mantenimiento...	94
Gráfico 14: Insumos o productos utilizados.....	95
Gráfico 15: Cuenta con proveedor de insumos limpieza y mantenimiento	96
Gráfico 16: Proveedores Insumos.....	97
Gráfico 17: Cotizaciones compra de insumos.....	98
Gráfico 18: Importancia un proveedor supla servicios e insumos.....	99
Gráfico 19: Presupuesto para insumos	101
Gráfico 20: Criterios elegir proveedor insumos.....	102

TABLAS

Tabla 1: Clase de Condominio.....	79
Tabla 2: Áreas Comunes en el condominio.....	80
Tabla 3: Utiliza personal de limpieza	81
Tabla 4: Personal de limpieza de planta o contratado.....	82
Tabla 5: Cantidad de personal de limpieza.....	84
Tabla 6: Horario personal de limpieza	85
Tabla 7 Presupuesto personal limpieza	86
Tabla 8: Utiliza personal de limpieza	87
Tabla 9: Personal de mantenimiento de planta o contratado	88
Tabla 10: Horario personal de mantenimiento	90
Tabla 11: Cantidad de personal de mantenimiento.....	91
Tabla 12 Presupuesto personal mantenimiento	92
Tabla 13 Criterio elegir proveedor de servicio de limpieza y mantenimiento.....	93
Tabla 14 Insumos o productos utilizados.....	95
Tabla 15 Cuenta con proveedor de insumos limpieza y mantenimiento	96
Tabla 16 Proveedores Insumos.....	97
Tabla 17 Cotizaciones compra de insumos.....	98
Tabla 18 Importancia un proveedor supla servicios e insumos	99
Tabla 19 Presupuesto para insumos	100
Tabla 20 Criterios elegir proveedor insumos.....	101
Tabla 21 Lista de Clientes	105
Tabla 22 Vehículo de Carga.....	107
Tabla 23 Lista de Servicios	108
Tabla 24 Lista Maquinaria	109
Tabla 25 Índice de precios al consumidor (IPC) 2018-2020.....	113
Tabla 26 Tipo de cambio Costa Rica marzo y abril 2020.....	115
Tabla 27 Expectativas de la variación del tipo de cambio a 6 meses	116
Tabla 28 Porcentajes aumentos salariales en el sector privado	117

Tabla 29 Estado de Situación Financiera	118
Tabla 30 Estado de resultados Integral.....	119
Tabla 31 Análisis Vertical.....	120
Tabla 32 Análisis Horizontal.....	124
Tabla 33 Capital de Trabajo	128
Tabla 34 Razón Circulante	128
Tabla 35 Prueba Ácida.....	128
Tabla 36 Prueba Super Ácida	129
Tabla 37 Razón de endeudamiento	129
Tabla 38 Multiplicador de Capital	130
Tabla 39 Razón de apalancamiento	130
Tabla 40 Razón Margen Utilidad Bruta	131
Tabla 41 Razón Margen de Operación	131
Tabla 42 Razón Margen de Utilidad Neta	131
Tabla 43 Razón Rendimiento sobre los Activos	132
Tabla 44 Razón Rendimiento sobre el Patrimonio	132
Tabla 45 Análisis Dupont	133
Tabla 46 Análisis Dupont Modificado.....	133
Tabla 47 Resumen razones financieras de rentabilidad.....	134
Tabla 48 Inversión fija Maquinaria y Equipo.....	135
Tabla 49 Inversión fija – Vehículo	135
Tabla 50 Capital de Trabajo	136
Tabla 51 Ingresos Estimados.....	137
Tabla 52 Costos Estimados.....	139
Tabla 53 Gastos Operativos Estimados	140
Tabla 54 Depreciación acumulada.....	141
Tabla 55 Flujo neto de efectivo sin financiamiento.....	144
Tabla 56 Flujo neto de efectivo con financiamiento	145
Tabla 57 Variación porcentual en escenario sin financiamiento	147
Tabla 58 Variación porcentual en escenario con financiamiento	147
Tabla 59 Inversión Total.....	152

Tabla 60 Plan de financiamiento a cinco años.....	153
Tabla 61 Inversión de activos con financiamiento	154
Tabla 62 Estado de resultados proyectado con inversión.....	155
Tabla 63 Estado de resultados proyectado sin inversión	156
Tabla 64 Cuadro comparativo de utilidades proyectadas	157

ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Momentum Lindora, 147, Bosques de Lindora, San José, Pozos	
.....	104
Ilustración 2: Hyundai HD36L	107

DEDICATORIA

A Dios, que me dio la oportunidad de vivir y me permitió llegar hasta aquí, que me brindó la sabiduría y las fuerzas necesarias para no darme por vencido.

A mi esposa Erika, gracias por estar siempre a mi lado en todo momento, por darme apoyo y fuerzas para poder seguir adelante, por la paciencia y comprensión en el transcurso de esta investigación

A mis padres, por todo su amor y apoyo incondicional durante todos estos años, por lo valores que me ha inculcado, y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo, por ser un excelente ejemplo de vida a seguir.

AGRADECIMIENTOS

A don Alejandro Crespo Sancho y Don Marcelo Murolo Soto, dueños de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L., por el apoyo absoluto para poder llevar adelante esta maestría.

A mi profesor MBA. Manuel Morales, por su guía en cada paso de este trabajo. Su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas ha sido un aporte invaluable, no solamente en el desarrollo de esta tesis, sino también en mi formación como profesional.

A mi esposa Erika, por todo su apoyo y ayuda en este proceso para poder concluir este trabajo de investigación.

RESUMEN

La presente tesis expone un estudio de factibilidad para la adquisición de activos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L., en el primer semestre del 2020 en los cantones de Santa Ana, Escazú y Heredia

El documento se estructura en cinco capítulos que presentan información relevante para la comprensión de la situación actual de la Pizzería en estudio y que dan origen al presente trabajo, como se describe a continuación:

El primer capítulo, contiene la introducción a la investigación en la que se incluye el planteamiento del problema, el objetivo general y los objetivos específicos, justificación, antecedentes y alcance.

El segundo capítulo, presenta un resumen de los aspectos más importantes que conforman el presente estudio y que se basan en el ambiente económico en el que se desarrolla la empresa.

El tercer capítulo, expone el enfoque del estudio, el método de investigación, las fuentes, variables, instrumentos y el proceso necesario para la recolección de datos.

El cuarto capítulo, contiene un análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de los cuestionarios aplicado a los administradores de los condominios y que mediante la tabulación de la información se obtienen distintos resultados relevantes para el estudio. Además, los estudios de mercado, técnico, organizacional, legal, económico y financieros para realizar el análisis de resultados. Adicionalmente, refiere al estudio de factibilidad de una serie de propuestas alineadas a los objetivos previamente planteados, para el proceso de análisis y toma de decisiones en aras de promover el crecimiento del negocio.

El quinto capítulo, anota las conclusiones y recomendaciones basado en el análisis e interpretación de los distintos métodos de investigación utilizados.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Planteamiento del Problema

En la actualidad, la limpieza de los espacios físicos (hogares, áreas públicas, condominio y otros) es una de las actividades más importantes y necesarias, esta se desarrolla en muchos espacios tanto en los ámbitos domésticos como en el ámbito comercial, donde se aseguran que todos estos espacios estén lo más limpios posible, libre de bacterias, parásitos, agentes contaminantes, suciedad y basura; es por eso que los servicios de limpieza y los productos de aseo útiles en esta actividad se han convertido en productos de primera necesidad y la demanda de estos servicios y productos siguen aumentando cada día para asepsia de estos espacios.

La rápida expansión y crecimiento de este concepto de viviendas en condominio abre un mercado importante e interesante para poder ofrecer los servicios e insumos de limpieza, mantenimiento, ya que cada uno estos condominios requieren constante limpieza y a la vez mantenimiento de sus áreas comunes, como son: pasillos, baños, casa club, áreas verdes entre otros.

Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es una empresa creada desde el año 2013, nace de la visión de sus fundadores, en suplir la necesidad y brindar soluciones en todo lo relacionado de servicios de limpieza, mantenimiento y ventas de insumos, donde su enfoque principal es el nicho de condominios el cual es un mercado creciente a nivel nacional.

Por otro lado, socios, al tener una visión más amplia del mercado, por tener una empresa se dedica a la administración de condominios, ven las necesidades de los servicios de limpieza los cuales eran contratados por terceras empresas y la compra de suministros en diferentes lugares, se ve la oportunidad de crear estos servicios en una sola empresa, la cual pueda suplir las necesidades de los artículos de limpieza y mantenimientos básicos de los condominios y a la vez brindar el servicio de misceláneos en conjunto para los condominios que así lo soliciten y por el tamaño de estos.

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. sobresale la importancia de contar con la maquinaria, vehículos y otros activos, son fundamentales para otorgar un excelente servicio de entrega de insumos, servicios de mantenimiento y limpieza.

Desde su inicio, la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. ha tenido un crecimiento constante a través de los años, por lo que con los activos con que cuenta en la actualidad no son suficientes para poder satisfacer la demanda de sus clientes actuales y futuros. Es por esto que se requiere un incremento en la inversión por parte de la empresa en activos fijos y en capital de trabajo, para brindar una mejor calidad de servicio a su cliente.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se formula la siguiente pregunta:

¿Cuál es la factibilidad para la adición de Activos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. en los cantones de Santa Ana, Escazú y Heredia?

Objetivos

Objetivo General.

Determinar la factibilidad financiera para la adquisición de Activos como estrategia de crecimiento la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. en los cantones de Santa Ana, Escazú y Heredia, para el primer semestre del 2020.

Objetivos Específicos.

1. Elaborar un diagnóstico de la situación financiera actual de la empresa, que sirva de base para la toma de decisiones de inversión.
2. Realizar un estudio de factibilidad financiera, para la compra de activos de la empresa.
3. Realizar una sensibilización de escenarios para determinar riesgos del proyecto
4. Proponer un plan de adquisición de activos para el crecimiento de la empresa.

Justificación

Costa Rica ha cambiado su demografía, la distribución del espacio físico, la forma en que se trabaja, la densidad automovilística, el tiempo disponible para descansar y con todas estas variaciones también se ha dado un giro a las tendencias de la construcción de viviendas.

Actualmente, la oferta habitacional presenta alternativas de desarrollo de residenciales con casas de pocos metros cuadrados, con dos o tres habitaciones; es decir, con espacio para familias reducidas, ubicadas en su mayoría en torres verticales y sin el tradicional patio.

La tenencia de la tierra ha pasado de un concepto de urbanización tradicional con apertura de calles públicas y casas en residenciales, a una modalidad de áreas privadas en condominio. Las construcciones verticales conforman el tipo de residencial que más se desarrollará en los próximos años, sobre todo para el mercado de los “millennials”, solteros o familias pequeñas, que prefieren menos metros cuadrados. Los jóvenes están dispuestos a sacrificar metros cuadrados a cambio de más áreas que generen comunidad, como los “coworking”, ranchos de BBQ y espacios para ejercitarse, donde el costo de la tierra es otro factor que impulsa la construcción vertical. Además, el interés en los proyectos amigables con el ambiente, incluida la eficiencia en consumo energético y de agua, donde la responsabilidad ya no cae tanto en las municipalidades, sino en los condóminos y sus administradores.

Las viviendas incluyen gran cantidad de amenidades, entre ellas, los parques para mascotas, parques infantiles, guarderías, gimnasios, senderos, piscinas, ciclo-vía, áreas verdes, canchas de fútbol, zonas deportivas, casa club, así como un centro de oficinas, comercios y supermercados, incluso hasta cines; pues la demanda de la gente se orienta a contar con la mayor cantidad de beneficios dentro de un mismo concepto, sin necesidad de salirse de su condominio.

Muchos de estos proyectos se están impulsando en los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia, los cuales van en aumento.

En los últimos años, los mercados han evolucionado hacia un entorno más competitivo, en lo que los condominios y las empresas han optado por delegar determinados procesos a un proveedor especializado para poder centrarse en su actividad principal. Esta estrategia, es conocida con el nombre outsourcing.

El outsourcing es una herramienta que permite contratar a un proveedor externo a la empresa para la ejecución de actividades secundarias, como el servicio de limpieza, servicio de mantenimiento y la compra de suministros, con las siguientes ventajas para los condominios:

1. Reducción de costos
2. Focalización en la actividad principal
3. Transformación de costos fijos en variables
4. Reducción de riesgo
5. Mejora la calidad
6. Mayor flexibilidad
7. Acceso de las últimas herramientas tecnológicas

Para que una empresa pueda competir en este nicho de mercado, como se menciona anteriormente es muy exigente, se requiere maquinaria, herramientas y tecnologías de alta calidad. Que su personal sea altamente capacitado para así poder garantizar un resultado final que cumpla con las exigencias y necesidades de los clientes.

Es por esto que el estudio de factibilidad financiera para la compra de activos fijos de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es de suma importancia para su crecimiento, ya que en la actualidad la demanda para obtener los servicios de limpieza, mantenimiento y compra de insumos es cada vez mayor, por parte de los administradores; quienes son los encargados de velar que los condominios se manejan limpios, su maquinaria funcionando, las piscinas en óptimas condiciones y el buen manteniendo de sus zonas verdes.

Las exigencias de calidad de estos servicios por parte de los administradores cada día son más altas, ya que una buena presentación de los condominios los mantiene en el su nicho de mercado.

Antecedentes

Al ser el desarrollo de condominios un aspecto que ha venido en crecimiento en el mercado de Costa Rica, de la misma forma surgen las oportunidades de mercado, ya que los administradores de estos condominios, ven la necesidad de las adquisición de los servicios de limpieza, y de mantenimiento de las área comunes, así como también perciben que es necesario obtener los insumos de limpieza y de mantenimiento que van hacer necesario para poder mantener las áreas comunes en situaciones óptimas.

Es por esto que sus fundadores Sr. Alejandro Crespo Sancho y el Sr. Marcelo Murulo, ven la oportunidad de la creación de una empresa que les brinde ambos servicios, el personal de limpieza y suministros para el adecuado mantenimiento de los inmuebles.

Es por esto que se crea esta empresa dedicada a la venta de artículos y suministros de limpieza, así como de servicios de misceláneos para el mercado condominal, donde su misión y visión y estructura organizacional son las siguientes:

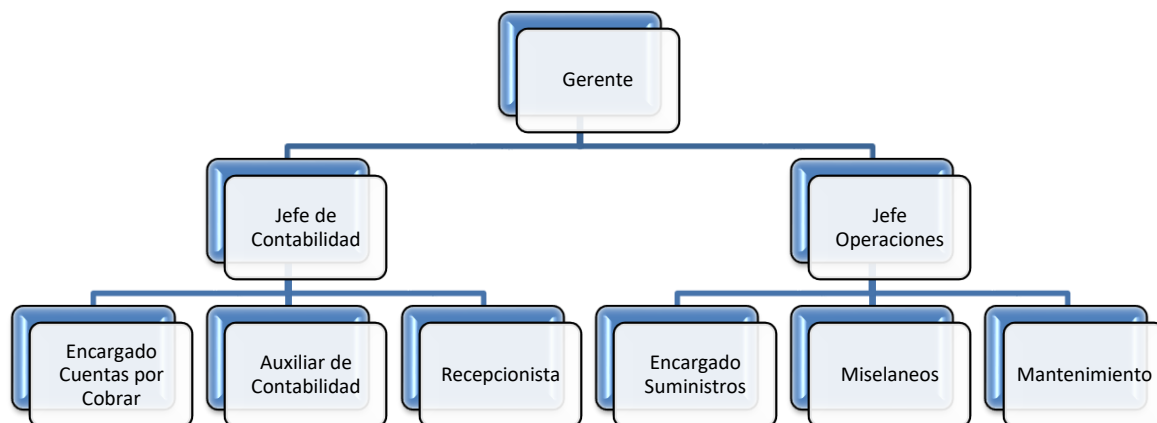
Misión

Somos una Empresa enfocada en los servicios de limpieza con calidad para nuestros clientes, brindando un servicio amigable, justo y oportuno en las necesidades del cuidado y mantención de los inmuebles y sus áreas comunes para el mercado condómino, oficentro, empresarial y otros.

Visión

Ser la empresa de limpieza y suplidora de productos en servicios número uno en el mercado costarricense, preferida por nuestros clientes, con un alto grado de profesionalismo, servicio y calidad.

Estructura Organizacional



- Gerente General: quien se encarga de la planeación de las actividades que se desarrollan dentro de la empresa, fijar los objetivos que marcan el rumbo, organizar los recursos de la empresa, entre otros.
- Jefe de Contabilidad: es el funcionario que se encarga gestionar y controlar las operaciones diarias del departamento de contabilidad, controlar y analizar los datos contables y elaborar los estados financieros, establecer y aplicar métodos, políticas y principios contables adecuados. Para poder realizar toda operación contable de la empresa cuenta con un auxiliar contable, quien le ayuda con la digitación e inclusión de los asientos en el sistema de la empresa. Otra de las funciones es supervisar al encargado de cuentas por cobrar de la empresa.

- Jefe de operaciones: Una de las principales funciones es planificar, organizar, dirigir y controlar el cumplimiento y actividades del personal del área de operaciones de limpieza; coordina con la Gerencia General y Gerencia de Contabilidad sobre las necesidades de recursos y mejoras para el área de operaciones de limpieza, entre otros. Tiene a su cargo un encargado de suministros o bodeguero quien se encarga manejo de inventarios (entradas, salidas, preparación de productos, realizar orden de compra), mantenimiento de la bodega, manejo del sistema de inventarios. A la vez es el encargado de supervisar a todo el personal que realiza las labores de limpieza y mantenimiento para cada uno de los clientes.

La empresa no posee actualmente intermediarios para la realización de sus funciones, pues ellos mismo se encargan de suplir las necesidades que puedan tener sus clientes en servicios de limpieza y mantenimiento. Sus principales clientes son los Condominios, con los cuales ya se tiene presencia por la relación comercial existente en la administración de estos con la empresa Hermana Macondo, sin embargo, esta actividad no está limitada únicamente a los condominios, pues a medida de expansión se está trabajando con la inclusión de estos servicios en Oficentros, zonas empresariales y edificios.

Como se mencionó anteriormente, los fundadores tienen una empresa que administra condominios, que les da un conocimiento de las necesidades que tiene los condominios de productos de limpieza y afines. Es por eso que deciden crear 6 grupos o familias de productos con el objetivo de poderlos identificar, los cuales son los siguientes:

1. Cafetería
2. Ferretero
3. Luminarias
4. Químicos
5. Suministros de Limpieza y
6. Suministros de Oficina

Al tratarse de varias áreas o familias de productos, para poder suplir las necesidades de los clientes se cuenta con varios proveedores, a través de los cuales se realizan las compras al por mayor, por lo que algunos de los proveedores son:

- Almacén Salvador Ramírez S.A.
- Supermercados formato mayoreo S.A.
- Prolim PRLM S.A.
- IESA
- Green Solutions Tiquicia S.R.L.

Para poder hacer el estudio sobre la factibilidad financiera de la compra de activos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. se realiza una búsqueda en las bibliotecas de universidades nacionales sobre investigaciones que se encuentren relacionadas con un estudio de factibilidad, las cuales se describen a continuación:

La tesis titulada: “Estudio comparativo de factibilidad financiera entre un proyecto de compra de equipo de cómputo frente a un leasing, para realizarlo en las oficinas centrales del Instituto Mixto de Ayuda Social, en el II semestre del 2015” de la autora Ana Lucía Catillo, para optar al grado de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas, en la Universidad Internacional de la Américas.

Se establecieron los siguientes objetivos: Objetivo General: “Determinar la forma adecuada de adquirir equipo de cómputo en las oficinas centrales del IMAS, con base en el análisis comparativo financiero de compra versus leasing, a fin de una optimización de los recursos financieros institucionales en el 2015” (p. 18), así como los objetivos específicos:

1. Identificar la factibilidad financiera para el IMAS de las opciones de adquisición de equipo de cómputo: leasing versus compra, 2. estimar los costos adicionales que implica adquirir equipo de cómputo por medio de compra, leasing operativo y leasing financiero, 3. analizar los posibles escenarios para la adquisición de equipo de cómputo y 4. definir los riesgos a los cuales se expone el IMAS con cada una de las alternativas (p. 18).

En esta investigación se llegó a la conclusión, que para el IMAS la alternativa de compra, leasing operativo y leasing financiero, son factibles, porque la institución dispone con los

recursos presupuestarios para cualquier de las tres opciones analizadas. Además, se identificaron los costos adicionales para las tres alternativas y se determinó que la opción más eficiente para el IMAS es adquirir los equipos de cómputo por medio del leasing operativo sin opción de compra (p. 126).

Entre las recomendaciones que se hacen en dicha investigación es de utilizar aquella opción de financiamiento con los gastos más bajos porque será la más conveniente para la institución, esto significa la alternativa más efectiva a partir de las directrices del gobierno de Costa Rica sobre la contención y austeridad en el gasto público. Por otro lado, se recomienda el leasing operativo sin opción de compra al ajustarse a los principios de austeridad en el gasto público y de acuerdo al análisis es el que presenta menos riesgos para la institución (p. 128).

Como segunda tesis nacional, se cita la elaborada por Hernández (2016), titulada “Estudio de factibilidad financiera para la imprenta Gráfica ADM S.A. en cuanto al reemplazo de la máquina Kord, marca Heidelberg para el tercer cuatrimestre del 2016”, para alcanzar el grado de Licenciatura en Finanzas en la Universidad Internacional de las Américas.

Donde se estableció el objetivo general: “Elaborar un estudio de factibilidad financiera para la imprenta Gráfica ADM S.A. en cuanto al reemplazo de la máquina Kord, marca Heidelberg, para el tercer cuatrimestre del 2016” (p. 2). Con los objetivos específicos:

1. Estudiar la rentabilidad integral de ADM S.A. en función de los productos que genera la máquina Kord, por medio de un análisis financiero.
2. Determinar el beneficio económico, la rentabilidad y la maximización de recursos con la implementación de la compra de la nueva máquina
3. Estimar el costo de la inversión y del capital de trabajo que conlleva la sustitución de la máquina Kord (p. 2).

En esta investigación se llegó a la conclusión, que se evidencia que no posee indicadores de eficiencia o controles puntuales sobre los volúmenes de producción que le permitan medir y controlar la eficiencia de la capacidad productiva. También posee un detalle importante sobre los principales rubros de ingreso y egreso generados en el negocio lo que le posibilita tomar decisiones acerca del negocio, además la imprenta cuenta con una importante inversión en activos fijos, ya que tiene muchas máquinas que le permiten contar con una estructura productiva para muchos años (p. 126).

Entre las recomendaciones que se hacen en dicha investigación, establecer un modelo de indicadores que contemplen todos los aspectos de medición de la producción, de tal forma que brinden parámetros sobre los cuales se establezca la eficiencia y la capacidad de producción de cada máquina de la imprenta. Otra de las recomendaciones en que se le brindó a la imprenta es que fortalezca la producción generada con una impresora offset a dos colores para lograr una ventaja competitiva respecto a la capacidad instalada de producción, realizando un estudio previo de las condiciones de financiamiento y del tipo de cambio al momento que se decida efectuar la compra de la máquina (p. 128).

Tercera tesis nacional, se cita la elaborada por la autora Belfort (2016), titulada “Evaluación financiera de la compra de maquinaria para la empresa Neo Pórticos de Asunción S.A.”, para alcanzar el grado de Maestría Profesional en Finanzas, en la Universidad de Costa Rica.

Se establecieron los siguientes objetivos: Objetivo Principal: “Evaluar el proyecto de inversión para la compra de maquinaria de la empresa Neo Pórticos de Asunción S.A. mediante un estudio de factibilidad financiera” (p. 5). Así como los objetivos específicos:

1. Exponer las perspectivas teóricas relacionadas con la evaluación de proyectos, análisis financiero y el sector de negocio de la empresa, necesarios para el desarrollo de la investigación.
2. Describir las características y funcionamiento de Neo Pórticos de Asunción S.A., su entorno y principales aspectos de la industria y de los clientes del plástico en Costa Rica.
3. Elaborar un diagnóstico de la situación financiera actual de la empresa que sirva de base para la toma de decisiones de inversión.
4. Realizar un análisis de factibilidad financiera, para la compra de maquinaria de la empresa Neo Pórticos de Asunción S.A.
5. Brindar las conclusiones y recomendaciones a la empresa derivadas del análisis realizado (p. 5).

En este trabajo de investigación se llegaron a las siguientes conclusiones: Al analizar la situación actual de las ventas de la empresa, aunque estas han aumentado en los últimos cinco años, es notoria la desaceleración experimentada en 2015, debido a la salida de clientes importantes que decidieron cambiar de proveedor y por ende, terminar la relación comercial con Neo Pórticos de Asunción S.A. Sin embargo, pese al aumento en ventas, la empresa ha

experimentado una disminución en el flujo de efectivo al final del período, debido principalmente, al pago de deudas con y sin costo que la empresa adquirió en los últimos años. Actualmente, la empresa tiene solidez financiera alta, pues en 2015, 73% del activo a largo plazo se encontraba financiado por patrimonio, y 38% del activo circulante fue financiado con pasivo a largo plazo. Cumple, por ende, con las reglas de solidez alta: financia más del 60% del activo a largo plazo con patrimonio y financia más del 30% del activo circulante con pasivo a largo plazo o patrimonio. La empresa debe cuidar que esta relación entre activo, pasivo y patrimonio se conserve a futuro, con los proyectos que contemple. En este caso, si se consideran únicamente las variables del proyecto, la empresa continuaría manteniendo su posición de solidez alta. Ante la necesidad de la empresa, se decidió hacer un análisis del proyecto de adquisición tomando en cuenta la capacidad de producción de la inyectora IML, el número de horas diarias en que la empresa podría operar, el tiempo destinado a mantenimiento preventivo, gastos por salarios, consumo de electricidad, inversión inicial necesaria, rendimiento mínimo requerido de los socios (costo de capital de 16,66%), entre otros aspectos, lo cual permitió proyectar las ventas en tres distintos escenarios: pesimista, realista y optimista (pp. 55, 58).

En el trabajo de investigación se puede destacar las siguientes recomendaciones: Independientemente de la compra de la nueva maquinaria, la empresa Neo Pórticos de Asunción S.A., tiene un reto en cuanto a los gastos operativos. La empresa tiene control sobre los mismos ya que se tratan de salarios, gastos de ventas y demás gastos generales. A través de una reestructuración interna y medidas para mejorar podría disminuir estos gastos, o bien, que si se mantienen o aumentan sea porque están teniendo un impacto más que proporcional en las ventas, de manera que el crecimiento en las mismas justifique dicho rubro. Subcontratar algunos servicios como seguridad, limpieza y transporte podría contemplarse entre las medidas a implementar para disminuir el gasto administrativo. Además, con respecto al capital para la compra de la inyectora IML, los socios están dispuestos a aportar el capital para realizar la inversión inicial, sin embargo, los escenarios muestran que cuando se recurre al financiamiento también se obtienen beneficios. Se recomienda a la empresa tomar en cuenta los escenarios cuando se contempla el financiamiento, dado que es una inversión inicial alta. Incluso se podría optar por financiar la mitad del proyecto a través de los socios y la otra mitad con apalancamiento. También se recomienda la inversión en la nueva inyectora IML, buscando mantener la operación continua durante 25 días del mes, trabajando 23 horas por día dividido en

tres turnos, con un empleado diferente por turno, sin embargo, esto dependerá directamente del nivel de ventas que la empresa alcance. También se propone destinar un día al mes para mantenimiento preventivo, para evitar que la producción se vea comprometida. La ocupación de 25 días se puede lograr por medio de varios clientes constantes o un cliente lo suficientemente fuerte para mantener la relación comercial a largo plazo durante más de cinco años (pp. 58, 60).

Primera tesis internacional, se cita la elaborada por los autores García y Mora (2017), titulada “Formalización de una Micro-Empresa de productos de aseo: My Clean”, para alcanzar el grado de Maestría en Gestión y Evaluación de Proyectos de Inversión, en la Universidad Externado de Colombia.

Se establecieron los siguientes objetivos: Objetivo general: “Desarrollar un informe de aplicación para la formalización de la empresa My Clean, de tal manera que sirva de marco para su inclusión en el mercado de los productos de aseo” (p. 17). Así como sus objetivos específicos: 1. Establecer un diagnóstico de la situación actual de la empresa, y la normatividad para la legalización. 2. Formular y definir los requerimientos de mercado, técnico, estratégico y administrativo con el fin de fortalecer la empresa en los próximos años. 3. Evaluar financieramente la formulación. 4. Establecer la implementación de la formalización (p. 17).

En esta investigación se llegaron a las siguientes conclusiones: Que existen factores que necesitan fortalecerse, como son el aspecto financiero y financiamiento, mercadeo y ventas, producción y calidad, los cuales requieren para posicionar a My Clean, igualmente, en el campo estratégico requiere replantearse con el fin de tener claro los objetivos de la empresa, además de acuerdo con el diagnóstico se estableció la necesidad de autoevaluarse y replantearse para conocer cuáles son sus fortalezas y debilidades, definir la misión, visión y objetivos estratégicos con el fin de saber qué es lo que se quiere lograr, además de implementar los controles necesarios, en todo el proceso administrativo y productivo y al analizar el mercado actual de My Clean, se concluye que el principal diferenciador es la atención personalizada al cliente, con la toma del pedido y entrega directamente del producto en el sitio que reside el cliente, lo cual es importante destacar al momento de competir, toda vez que como lo refleja el análisis de las 5 fuerzas de Porter, es un mercado de fácil acceso, gran número de competidores, de variedad de

productos sustitutos, por lo que es necesario contar con un elemento que haga la diferencia (pp. 100, 102).

Segunda tesis internacional, se cita la elaborada por el autor (2018), titulada “Estudio de factibilidad financiera del proyecto de apertura de un centro de producción y distribución de bicicletas en Nicaragua para el período 2018-2019.”, para alcanzar el grado de licenciatura en Administración de empresas con énfasis en Banca y Finanzas, en la Universidad Hispanoamericana, Nicaragua.

Donde se establecieron los siguientes objetivos: Objetivo general: “Estudiar la factibilidad financiera que permita determinar la rentabilidad del proyecto de expansión de la empresa COBICONDOR, S.A., para el período 2018-2019” (p. 12). Sus objetivos específicos son:

1. Describir la situación financiera de la empresa COBICONDOR S.A.
2. Realizar un análisis sobre las condiciones generales del mercado nicaragüense.
3. Determinar la Inversión inicial necesaria para el proyecto de expansión
4. Examinar el flujo de efectivo para el proyecto de expansión propuesto.
5. Analizar los resultados financieros esperados con la ejecución del proyecto de expansión (p. 12).

En la investigación se llegó a las conclusiones: se determina que la empresa se encuentra en una posición financiera sólida, que cuenta con una larga trayectoria en el mercado nacional y es uno de los principales proveedores de las grandes cadenas comerciales que operan en el país, las principales variables económicas en ese país, tales como inflación, poder adquisitivo de la población, comportamiento del tipo de cambio, determinándose que la situación económica de Nicaragua es estable, al analizar los estados financieros se obtiene que el VAN es positivo, lo cual hace el proyecto financieramente viable (p. 100).

La tercera investigación internacional consultada la realiza Berriel (2012), en el Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría (Cuba) y opta al grado académico de Máster en Dirección, con el tema “Estrategias para la realización de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos en la Empresa de Proyectos – 2 del MICONS”.

Presenta los siguientes objetivos: Objetivo General: “Diseñar las estrategias para la realización efectiva de los estudios de vulnerabilidad y riesgos de la Empresa de Proyectos #2” (p. 17), así como los objetivos específicos:

1. Análisis de las bases teóricas y metodológicas en las que se sustentan las estrategias para la introducción de un nuevo producto o servicio, 2. Diagnóstico de la situación actual de la empresa para la introducción de los estudios de vulnerabilidad y riesgos con el uso del CMI como herramienta, 3. Elaboración de las estrategias para la realización de los estudios de vulnerabilidad y riesgos y 4. Valoración de la aplicación de las estrategias para la introducción de los estudios de vulnerabilidad y riesgos (p. 18).

El estudio cita como primera conclusión:

La revisión bibliográfica de los temas seleccionados con esta investigación demostró la amplitud de criterios, que existe vinculados a la estrategia y tipos de estrategias, dirección estratégica, planificación, no comportándose de igual forma en lo referente a la etapa de implementación, sobre la que se requiere continuar profundizando sobre sus particularidades y detalles (p. 96).

Y como primera recomendación: “Se deberá evaluar la implementación de las estrategias para la introducción de los estudios de vulnerabilidad y riesgos” (p. 97).

Alcances

Se estará realizando un estudio de la situación financiera de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para determinar si es factible y rentable la compra de los activos, sin que se vea afectada a través del tiempo en realizar estas inversiones.

El trabajo de investigación se realiza de un estudio de factibilidad para la adquisición de activos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. donde se busca desarrollar una evaluación financiera del proyecto de la empresa de adquirir una serie de activos.

En este caso se trata de un trabajo que abarca procesos de adquisición, estructura financiera y de gestión, mediante un diagnóstico comparativo, Conociendo los costos de inversión y de capital de trabajo, lo que permitirá analizar la relación costo beneficio para tomar la decisión más acertada.

Los resultados de la evaluación del proyecto servirán posteriormente como guía a la administración para implementar acciones concretas para establecer una estrategia financiera para la adquisición de activos.

Limitaciones

Como parte del análisis financiero del proyecto de compra de activos, se tendrá acceso a los estados financieros de la empresa así como a datos relacionados con el proyecto, como lo son los costos asociados e información histórica de su base de datos de clientes.

Esta información es considerada como sensible por parte de la administración, tanto por lo que implica a nivel de competencia individual en el mercado como para sus clientes. Es por ello que la manipulación de la información deberá realizarse con cautela, y se espera que, en el transcurso de la elaboración de este trabajo, la empresa incluso pueda recurrir al ajuste de algunas cifras y datos, con la finalidad de protegerse.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

El presente capítulo consiste en fundamentar mediante la mayor cantidad de conceptos posibles, los diferentes términos por tratar a lo largo de este documento, para entenderlos mejor, ampliar el conocimiento, enlazar las variables y los objetivos existentes, los cuales servirán para el análisis e interpretación de los resultados obtenidos y posteriormente diseñar la propuesta que se plantea.

Estados financieros

Las empresas reúnen datos financieros sobre sus operaciones y reportan esta información en los estados financieros, los cuales se pueden usar para realizar comparaciones entre empresas y a través del tiempo. El análisis de ciertos rubros de los datos financieros identifica las áreas donde la empresa sobresale y las áreas de oportunidad para el mejoramiento.

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de la entidad. El objetivo de los estados financieros con propósitos de información general es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se les han confiado (Norma Internacional de Contabilidad Núm.1, 2009, p. 2).

Un conjunto completo de estados financieros incluirá los siguientes componentes:

Estado de situación financiera al final del período presenta un estado resumido de la situación financiera de la empresa en un momento específico. El estado sopesa los activos de la empresa (lo que posee) contra su financiamiento, que puede ser

deuda (lo que debe) o patrimonio (lo que aportan los dueños) (Gitman, 2012, p.56).

Según Gitman (2012) el estado del resultado integral del período “reconcilia el ingreso neto ganado durante un año específico, y cualquier dividendo pagado en efectivo, con el cambio entre las ganancias retenidas entre el inicio y el fin de ese año” (p. 59).

Gitman (2012) indica que: el estado de cambios en el patrimonio del periodo “Muestra todas las transacciones de las cuentas patrimoniales que ocurren durante un año específico” (p.59).

Estado de flujos de efectivo es un resumen de los flujos de efectivo de un periodo específico. El estado permite comprender mejor los flujos operativos, de inversión y financieros de la empresa, y los reconcilia con los cambios en su efectivo y sus valores negociables durante el período (Gitman, 2012, p. 60).

Según Gitman (2012) la notas “proporcionan información detallada sobre políticas contables, procedimientos, cálculos y transacciones subyacentes en los rubros de los estados financieros” (p. 60).

Con base en lo anterior, con los estados financieros de Condoklin Servicios Integrales S.R.L., se puede determinar los rendimientos, que tiene la empresa, la situación financiera, sus flujos de efectivo, capacidad de inversión, entre otros y así poder tomar decisiones económicas.

Razones financieras

Las razones financieras como herramientas evalúan la situación de una empresa, por ello el objetivo de la investigación es analizar su importancia para la toma de decisiones. Permiten hacer comparativas entre los diferentes periodos contables o económicos de la empresa para conocer cuál ha sido el comportamiento de esta durante el tiempo y así poder hacer, por ejemplo, proyecciones a corto, mediano y largo plazo, simplemente hacer evaluaciones sobre resultados pasados para tomar correctivos si a ello hubiere lugar

El análisis de razones financieras incluye métodos de cálculo e interpretación para analizar el rendimiento, liquidez, solvencia, apalancamiento y uso de activos de la

empresa. Las fuentes básicas para el análisis de las razones son el estado de pérdidas y ganancias y el balance general de la empresa (Gitman y Zutter, 2012, p.65).

Considerando esta definición, se presenta una relación directa con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. ya que las razones financieras, son indicadores que permiten identificar situaciones particulares de la estructura de una empresa, lo que ayuda evaluar su gestión y desempeño.

Razones de liquidez

Miden la capacidad de la empresa de satisfacer o cubrir obligaciones a corto plazo, en función de la tendencia de activos líquidos, mas no a la capacidad de generación del efectivo.

La liquidez de una empresa se mide según su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que éstas llegan a su vencimiento. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera general de la empresa, es decir, la facilidad con la que ésta puede pagar sus cuentas (Gitman y Zutter, 2012, p. 65).

Estas razones de liquidez le proporcionan Condoklin Servicios Integrales S.R.L. señales tempranas de problemas de flujo de efectivo. Se refieren no solamente a las finanzas totales de la empresa, sino a su habilidad para convertir en efectivo determinados activos y pasivos corrientes.

Entre las razones de liquidez están las siguientes:

Razón Circulante

Este indicador informa sobre cómo una empresa puede maximizar los activos corrientes en su balance para satisfacer su deuda a corto plazo y otras cuentas por pagar.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “La liquidez corriente, mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo” (p. 66).

Se expresa de la manera siguiente:

Liquidez corriente= Activos corrientes/ pasivos corrientes

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es de suma importancia para poder determinar si su efectivo, cuenta por cobrar y otros activos corrientes, pueden cubrir los pasivos corrientes que tiene. Además, determinar si se están utilizando los activos corrientes en forma eficiente o no se está administrado bien su capital de trabajo.

Razón rápida (prueba ácida)

La Razón Rápida o Prueba Ácida se calcula deduciendo los inventarios de los activos corrientes y dividiendo posteriormente el resto entre los pasivos corrientes. Los inventarios constituyen, por lo general, el menos líquido de los activos corrientes de una empresa y sobre ellos será más probable que ocurran pérdidas en el caso de liquidación.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que “La razón rápida (prueba ácida) es similar a la liquidez corriente, con la excepción de que ésta excluye el inventario, que es comúnmente el activo corriente menos líquido” (p. 67).

La razón rápida se calcula de la manera siguiente:

Razón rápida = (Activos corrientes- inventarios)/ pasivos corrientes

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es de suma importancia esta razón por que se puede determinar sin los activos corrientes excluyendo el inventarios, pueden cubrir los pasivos corrientes que mantiene la empresa.

Índices de actividad

Miden la capacidad que tiene la gerencia para generar fondos internos, al administrar en forma adecuada los recursos invertidos en estos activos. Este índice evalúa la eficiencia con la que se usan los activos totales.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “Los índices de actividad miden qué tan rápido diversas cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir, entradas o salidas” (p. 68).

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. el índice de actividad son los que establecen el grado de eficiencia con el cual, la administración de la empresa, maneja los recursos y la recuperación de los mismos.

Entre las razones de actividad se encuentran las siguientes:

Rotación de inventarios

La rotación de inventarios expresa el número de veces que se han renovado las existencias durante un período, normalmente un año. Este valor constituye un buen indicador sobre la calidad de la gestión de los abastecimientos, de la gestión del stock y de las prácticas de compra de una empresa. Mientras que el período promedio de inventarios expresa el número de días que permanecen inmovilizados o el número de veces que rotan los inventarios en el año.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “La rotación de inventarios mide comúnmente la actividad o número de veces que se usan los inventarios de una empresa” (p. 68). Se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Rotación de inventarios} = \text{Costo de los bienes vendidos} / \text{inventario}$$

Periodo promedio de inventarios

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “Este valor es visto como el número promedio de días que se requieren para vender el inventario” (p. 68). Se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Periodo promedio de inventarios} = 360 / \text{rotación de inventarios}$$

Considerando esta definición en Condoklin Servicios Integrales S.R.L. realizar la razón de rotación de inventarios le ayuda a determinar la habilidad con la cual la empresa utiliza el inventario para convertirlo en dinero o cuentas por cobrar.

Rotación de cuentas por cobrar

El propósito de la razón de las cuentas por cobrar es medir el plazo promedio de créditos otorgados a los clientes y, evaluar la política de crédito y cobranza. Y el período promedio de cobro expresa los días promedio que permanecen las cuentas antes de ser cobradas.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “el número de veces en que, en promedio, han sido renovadas las cuentas por cobrar” (p. 68). Se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Rotación de Cuentas por Cobrar} = \text{Ventas} / \text{Cuentas por cobrar}$$

Periodo promedio de cobro

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El periodo promedio de cobro, o edad promedio de las cuentas por cobrar, promedio de tiempo requerido para la cobranza de cuentas por cobrar, es útil para evaluar las políticas de crédito y cobro” (p. 68). Se calcula:

$$\text{Período promedio de cobro} = 360 / \text{rotación de cuentas por cobrar}$$

Esta definición tiene relación con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. porque puede ser una herramienta valiosa para tener el control del dinero de lo que te deben los clientes por los productos o servicios vendidos.

Rotación de cuentas por pagar

La rotación de las cuentas por pagar sirve para calcular el número de veces que las cuentas por pagar se convierten en efectivo en el curso del año., mientras que el período promedio de pago permite vislumbrar las normas de pago de la empresa.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “Indica el número de veces que, en promedio, han sido renovadas las cuentas por pagar” (p. 69).

Se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Rotación de cuentas por pagar} = \text{Compras} / \text{cuentas por pagar}$$

Periodo promedio de pago

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El periodo promedio de pago, o edad promedio de las cuentas por pagar, promedio de tiempo requerido para el pago de cuentas por pagar” (p. 69). Se calcula:

$$\text{Periodo promedio de pago} = 360 / \text{rotación de cuentas por pagar}$$

Esta definición tiene relación con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. al ser un indicador de gran utilidad para mantener un control sobre las deudas de la empresa, entendiendo que en ocasiones estas pueden diluirse en el tiempo y generar vacíos financieros que, a largo plazo, pueden causar un impacto negativo en la estabilidad económica de una empresa.

Rotación de activos fijos

Todo activo requiere de pasivo que lo financie. Por tal razón, el objetivo es tratar de maximizar las Ventas o Ingresos con el mínimo de Activo, lo cual se traduce a su vez en menos Pasivos y por lo tanto, habrá menos deudas y se necesitará menos patrimonio. Todo esto finalmente, se traduce en una empresa más eficiente.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “mide el grado de efectividad del activo fijo para generar ventas” (p. 70). Se calcula de la manera siguiente:

Rotación de activos fijos = ventas/ activos fijos

Esta definición tiene relación con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. al ser un indicador de gran utilidad para medir la eficiencia con que una empresa emplea su inversión en activos fijos o bienes de capital, para generar sus ingresos.

Razones de endeudamiento

Las deudas a largo plazo comprometen a la empresa con un flujo de pagos contractuales a largo plazo. Cuanto mayor es la deuda de una empresa, mayor es el riesgo de que no cumpla con los pagos establecidos de sus pasivos y llegue a la quiebra. Cuanto más deuda utiliza una empresa con relación a sus activos totales, mayor es su apalancamiento financiero, el cual aumenta del riesgo y retorno a través del uso del financiamiento de costos fijos y mayor será su riesgo y retorno esperado.

Según Gitman y Zutter (2012) describe que: “La posición de deuda de una empresa indica el monto del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades” (p. 70).

Esta razón financiera es clave en el análisis a realizar a los socios Condoklin Servicios Integrales S.R.L. ya que con ellas se indican el monto de terceros que se utilizan para generar

utilidades. Además, mide la proporción de la inversión de la empresa que ha sido financiada con deuda.

Entre las razones de endeudamiento se encuentran:

Índice de endeudamiento

Según Gitman y Zutter (2012) describe que: “el índice de endeudamiento mide la proporción de los activos totales que financian los acreedores de la empresa” (p. 72).

El índice se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Índice de endeudamiento} = \text{Total de pasivos} / \text{Total de activos}$$

Razón de cargos de interés fijo

Esta razón mide la capacidad de la empresa para cubrir todos los cargos de naturaleza fija tales como pagos de intereses y principal sobre las obligaciones de deudas, dividendos en acciones preferentes, los pagos de alquiler y posiblemente incluso, ciertos gastos de capital esenciales.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “La razón de cargos de interés fijo, denominada en ocasiones razón de cobertura de intereses, mide la capacidad de la empresa para realizar pagos de intereses contractuales” (p. 72). La razón de cargos de interés fijo se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Razón de cargos} = \text{Ganancias antes de intereses e impuestos} / \text{intereses de interés fijo}$$

Índice de cobertura de pagos fijos

Los pagos por concepto de intereses son gastos y, por ende, deducibles de las utilidades antes de llegar a la Base Imponible. Los abonos a capital, al representar devolución de un préstamo obtenido, no son gastos deducibles de impuestos. Ya sea que una partida sea o no deducible de impuestos, la empresa debe generar de todas formas los ingresos para cubrirlas adecuadamente.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El índice de cobertura de pagos fijos mide la capacidad de la empresa para cumplir con todas sus obligaciones de pagos fijos, como los intereses y el principal de préstamos, pagos de arrendamiento, y dividendos de acciones preferentes” (p. 72).

La fórmula para calcular el índice de cobertura de pagos fijos es:

$$\text{Índice de cobertura de pagos fijos} = \frac{\text{UAII} + \text{Pagos de arrendamientos}}{(\text{Intereses} + \text{pagos de arrendamientos}) + \{(\text{pagos del principal} + \text{dividendos de acciones preferentes}) \times [1/(1 - D)]\}}$$

Razones de rentabilidad

Evalúan la rentabilidad que la empresa obtiene por medio de sus ventas, como también la proveniente de las inversiones que efectúe, permite evaluar la eficiencia de la administración de la empresa con respecto a un determinado nivel de ventas, de activos y de Patrimonio Neto.

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “Permiten a los analistas evaluar las utilidades de la empresa con respecto a un nivel determinado de ventas, cierto nivel de activos o la inversión de los propietarios” (p. 73).

El análisis de esta razón es de suma importancia para los socios de Condoklin Servicios Integrales, porque le permite medir el nivel de ganancia que puede obtener la empresa con respecto a sus activos o la ganancia resultante del capital aportado por los socios

Entre las razones de rentabilidad se encuentran:

Margen de utilidad bruta

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El margen de utilidad bruta mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que la empresa pagó sus bienes” (p.74).

El margen de utilidad bruta se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Margen de utilidad bruta} = \frac{\text{ventas} - \text{costo de los bienes vendidos}}{\text{Ventas}}$$

Margen de utilidad operativa:

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El margen de utilidad operativa mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes” (p. 75).

El margen de utilidad operativa se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Margen de utilidad operativa} = \text{Utilidad operativa} / \text{ventas}$$

Margen de utilidad neta

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El margen de utilidad neta mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes” (p. 75).

El margen de utilidad neta se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Margen de} = \text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes} / \text{ventas}$$

$$\text{Utilidad neta}$$

Rendimiento sobre los activos totales (ROA)

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El rendimiento sobre los activos totales (ROA), denominado con frecuencia retorno de la inversión, mide la eficacia general de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles” (p. 76). El rendimiento sobre los activos totales se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Rendimiento} = \text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes} / \text{activos totales total los de activos}$$

Retorno sobre el patrimonio (ROE)

Según Gitman y Zutter (2012) indica que: “El retorno sobre el patrimonio (ROE), mide el retorno ganado sobre la inversión de los accionistas comunes en la empresa” (p. 76).

El retorno sobre el patrimonio se calcula de la manera siguiente:

Retorno = Ganancias disponibles para los accionistas comunes / el patrimonio capital en acciones comunes

Sistema de Análisis Dupont

El sistema Dupont es una razón de gran utilidad, de los más importantes para el análisis del desempeño económico y laboral de una empresa, ya que combina los principales indicadores financieros con el propósito de determinar el nivel de eficiencia de la empresa.

Es un sistema que se utiliza para analizar cuidadosamente los estados financieros de la empresa y valorar la situación financiera. Resume el estado de pérdidas y ganancias y el balance general en dos medidas de rentabilidad: el rendimiento sobre los activos totales (RSA) y el rendimiento sobre el patrimonio (RSP) (Gitman y Zutter, 2012, p. 82).

Formula Dupont

El sistema DuPont relaciona primero el margen de utilidad neta, que mide la rentabilidad de las ventas de la empresa con la rotación de activos totales, la cual indica la eficiencia con la que la compañía ha utilizado sus activos para generar ventas. En la fórmula DuPont, el producto de estas dos razones da como resultado el rendimiento sobre los activos totales (RSA) (Gitman y Zutter, 2012, p. 82).

Este análisis es de suma importancia para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. al ser una herramienta para identificar el rendimiento sobre los activos que obedecen a dos áreas que agregan valor como son el margen de utilidad neta, que es eficiencia en el manejo de los costos y gastos y la rotación del activo donde se indica la eficiencia del manejo de la inversión.

Formula Dupont Modificada

Esta fórmula relaciona el rendimiento sobre los activos totales de la empresa (RSA) con su rendimiento sobre el patrimonio (RSP). Este último se calcula al multiplicar el rendimiento sobre los activos totales (RSA) por el multiplicador de apalancamiento financiero (MAF), que es la razón entre los activos totales de la empresa y su capital en acciones comunes (Gitman y Zutter, 2012, p. 82).

Las importancia de esta análisis para los socios de Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es que le permite identificar además de las dos áreas que le dan valor mencionadas anteriormente de la fórmula Dupont; la deuda también agrega valor, porque el multiplicador del apalancamiento financiero, que es cuanto es más grande los activos, en relación con el capital por participación de la deuda. Siempre y cuando el costo de la deuda sea menor al rendimiento de los activos financiados con esta deuda.

Razones del análisis vertical y horizontal

El análisis financiero es conveniente iniciarlo con el estudio de cambios y transformaciones ocurridas en las distintas partidas de los estados financieros, sin embargo, no es posible extraer datos relevantes solamente con la confección de los mismos. La estructura de composición de estados financieros y sus variaciones a través del tiempo, son evaluadas mediante técnicas basadas en relaciones absolutas y porcentuales.

La diferencia entre el análisis de los Estados Financieros y el análisis porcentual de estados financieros es que los estados financieros permiten determinar la situación del negocio en cuanto a liquidez, endeudamiento, eficiencia, operación y rendimiento, sin embargo, en el análisis porcentual se determina el peso proporcional (en términos relativos) que tiene cada rubro dentro del estado contable analizado. Esto permite determinar la composición y

estructura de los estados contables. Por ello conviene iniciar el análisis financiero integral con la aplicación de estas técnicas (Tarcisio, 2011, p. 23).

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. el análisis de estados financieros constituye una herramienta muy útil, necesaria para alcanzar la comprensión de las relaciones, composición y cambios de los estados financieros a través del tiempo. Este análisis presenta una evaluación más detallada, localizando áreas de debilidad y fortaleza de los estados financieros.

Análisis vertical

Este análisis consiste en inducir una serie de cantidades a porcentajes sobre una base dada. Se dice que es vertical porque va de arriba hacia abajo, induciendo una partida de otra. Este análisis se utiliza para revelar la estructura interna de la empresa y también para comparar su posición relativa respecto a la industria. Generalmente, todas las partidas del estado de resultados se presentan calculando qué porcentaje de las ventas netas representa cada una de ellas. Este tipo de análisis facilita las comparaciones y es útil para evaluar la magnitud y el cambio relativo a las partidas.

Según Tarcisio (2011) “El análisis vertical establece la relación porcentual que guarda cada componente del estado con respecto a la cifra total o principal. El análisis vertical se aplica al estado financiero de cada periodo individual” (p. 20).

Para Condoklin Servicios Integrales, el análisis vertical es de gran importancia para establecer si una empresa tiene una distribución de sus activos equitativa y en relación con las necesidades financieras y operativas. El aspecto más importante de este análisis radica en la interpretación de los porcentajes, dado que los valores absolutos no muestran la importancia de cada rubro respecto a la cifra base.

Análisis horizontal

Para realizar el análisis horizontal se requiere disponer de estados financieros de dos períodos diferentes, es decir, que debe ser comparativo, lo que busca el análisis horizontal, es

comparar un período con otro para observar el comportamiento de los estados financieros en el periodo objeto de análisis.

Los estados financieros comparativos, referidos a momentos distintos del tiempo, originan el análisis horizontal. Esta técnica consiste en la comparación de un mismo estado financiero, a diferentes fechas o períodos, obteniendo los cambios de aumento o disminución que se producen en todas las partidas. Estos cambios son expresados en términos absolutos y porcentuales (Tarcisio, 2011, p.10).

Aplicar el análisis horizontal en Condoklin Servicios Integrales S.R.L. permite determinar si el comportamiento de la empresa en un período, determinar la variación de un rubro ha sufrido en un periodo respecto a otro. Esto es importante para determinar cuándo se ha crecido o disminuido en un período de tiempo determinado.

Estudio de mercado

Es muy importante que las empresas realicen un estudio de mercado, ya que con este estudio determinan sus posibles clientes, la demanda de los bienes y servicios que ofrecen y los precios que existe por parte de competencia.

El estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y la demanda, o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificando las políticas y los procedimientos que utilizarán como estrategia comercial” (Sapag y Sapag, 2014, p.30).

En el caso de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. este estudio de mercado es de suma importancia, con él se puede determinar cuáles son los posibles clientes en su nicho de mercado que son Condominios, conocer dónde pueden ofrecer los servicios de misceláneos, mantenimiento y venta de insumos de limpieza. Y determinar cuáles son los precios que rondan en el mercado, y así poder fijar los precios a ofrecer.

Análisis del consumidor

Sapag y Sapag (2014) indica que “El análisis del consumidor tiene por objeto caracterizar a los consumidores actuales y potenciales, identificando sus preferencias, hábitos de consumo, motivaciones, etcétera, para obtener un perfil sobre el cual puedan basarse la estrategia comercial” (p. 30).

Realizar un buen análisis del consumidor, se puede determinar los hábitos de consumo de cada uno de sus clientes o clientes potenciales, que productos o servicios prefieren y así poder realizar una estrategia para cada uno de ellos.

Para la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. realizar este análisis le permite, determinar cuáles son los productos que los clientes solicitan o requieren más y con este implementar estrategia para obtener mayores ventas. Adicionalmente, pueden conocer los servicios limpieza y mantenimiento que necesitan cada uno de sus clientes y los posibles servicios a ofrecer a los clientes potenciales que contengan características similares a los clientes actuales.

Estudio Técnico del Proyecto

Es clave que las compañías comprendan cómo sus operaciones funcionan en la actualidad y con ello, aplicar las estrategias necesarias para que los procesos productivos sean eficientes y efectivos en pro de los intereses que se persiguen.

Este tipo de estudio implica un análisis de los procesos que la compañía utiliza para la elaboración de productos y servicios y con ello buscar las mejores condiciones para la realización de los mismos.

Sapag y Sapag (2014) expone que el estudio técnico del proyecto “tiene como objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes a esta área” (p. 32).

Para Condoklin Servicios Integrales este estudio le permite determinar las necesidades que tiene actualmente de inversión o capital de trabajo, mano de obra y recursos materiales, para su crecimiento. Para poder realizar este estudio la empresa debe realizar un balance de equipos

que se debe calcular incluyendo todos los activos que van a hacer necesario para el funcionamiento del proyecto. También conocer el balance de las obras físicas que le indica como es la distribución de estos equipos con el personal. Además, el balance del personal que le permite calcular el costo del recurso humano al máximo de sus funciones y tareas para a operación diaria.

Estructura de recursos humanos

El capital humano en las empresas es de suma importancia ya que forman un papel clave para la realización de las tareas y fundamentales para el crecimiento. Las personas constituyen el recurso máspreciado, más valioso en toda sociedad. Las organizaciones poseen un elemento común: todas están integradas por personas.

Caldas, Lacalle y Carrión (2012) indican que “el área de recursos humanos (RRHH) entiende y estudia el concepto de empresa basándose, fundamentalmente, en el personal que las integra” (p. 56).

Formar un equipo de personas que estén calificadas y se comprometan con los objetivos de la empresa, resulta ser crítico para el éxito de la misma. Por ello, es importante invertir en capacitaciones y herramientas que les ayuden a realizar mejor su trabajo.

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. el capital humano de suma importancia, pues es su principal recurso generador al ser una empresa que presta servicios de limpieza y mantenimiento. Este recurso humano debe estar bien capacitado, ya que el éxito de sus operaciones dependerá del sello que le de cada uno de los colaboradores a la hora de realizar sus trabajos.

Estudio Organizacional

Sapag y Sapag (2014) expone que el estudio organizacional “atiende los factores propios de la actividad ejecutiva de la administración del proyecto: organización, procedimientos administrativos y normativas legales asociadas” (p. 33).

El estudio organizacional resultan ser la base de las decisiones a tomar, donde los altos ejecutivos se reúnen para definir las estrategias y herramientas a utilizar en búsqueda del cumplimiento de los intereses organizaciones que previamente se hayan estipulado

Considero esta definición, se presenta una relación directa con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. pues el éxito de sus operaciones dependerá en gran medida de la capacidad de administrar los recursos por parte de sus socios, tratando de hacer un uso efectivo de los mismos con el propósito de mantener su presencia en el mercado. Para el existo de sus operaciones deberán definirse los procedimientos administrativos que puede implementarse, la cantidad de personal que pudiera necesitarse, inversión en equipo, materiales e insumos.

Estudio Legal

El estudio legal permite identificar los marcos regulatorios que tiene la empresa con los proveedores, trabajadores e instituciones fiscalizadoras, entre otras, y que generan algún efecto económico.

Las relaciones internas, con proveedores, arrendatarios y trabajadores, así como las relaciones externas, con la institucionalidad, organismos fiscalizadores, etcétera, están administradas por un contrato, o bien, por un marco regulatorio que genera costos al proyecto, por lo que influye sobre la cuantificación de sus desembolsos (Sapag y Sapag, 2014, p. 33).

Este estudio realización con la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. ya que es una empresa que vende servicios de limpieza y mantenimiento, donde existen contratos laborales con los trabajadores que realizan estos servicios y tiene que conocerse el marco regulatorio.

Adicionalmente vende insumos de limpieza que se obtiene de proveedores, donde se firman líneas de crédito y por ende deben conocer las regulaciones o costos por incumpliendo de estos créditos.

También por ser una empresa en marcha determinar el efecto tributario por la compra de activos, venta de activos por el incremento o disminución del algún costo y por endeudamiento

que influye directamente con el proyecto como son: impuesto al valor agregado, impuesto a las utilidades, entre otros.

Estudio financiero

Las finanzas de las compañías reflejan el resultado del trabajo diario, la disciplina, el compromiso y la realidad contable en cuanto a la administración de sus operaciones. El área de finanzas permite el uso de los recursos económicos para el pago de obligaciones o bien, de invertir en oportunidades de crecimiento para la compañía.

Sapag y Sapag (2014) indica que el estudio financiero: “Ordena y sistematiza la información de carácter monetario, para la evaluación del proyecto y estudia los antecedentes para determinar su rentabilidad” (p. 34).

Donde según Sapag y Sapag (2014), “La sistematización de la información financiera consiste en identificar y ordenar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos” (p. 34)

La relación directa que tiene esta definición con Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es parte fundamental para poder realizar la evaluación de la factibilidad, donde se identifican los rubros de inversión, costos e ingresos, entre otros. Además, realizar el cálculo, realizar las estimaciones de flujos de caja de los ingresos y gastos para determinar su valor presente, como también el rendimiento esperado.

Flujos de efectivo

El propósito del estado de flujos de efectivo es proporcionar información sobre las entradas y salidas de efectivo durante un periodo. También, distingue entre los orígenes y los usos de los flujos de efectivo al separarlos en actividades de operación, inversión y financiamiento.

El efectivo es el activo más líquido y ofrece a la empresa tanto liquidez como flexibilidad. Es a la vez el principio y el fin del ciclo de operación de una

compañía. Las actividades de operación de una empresa abarcan la conversión del efectivo en diversos activos (como los inventarios) que se usan para producir cuentas por cobrar a partir de las ventas a crédito. El ciclo de operación se completa cuando el proceso de cobranza devuelve el efectivo a la compañía, lo cual permite iniciar un nuevo ciclo de operación (Myers, 2010, p. 374).

Realizar análisis de flujo de efectivo en Condoklin Servicios Integrales es de suma importancia, porque le permite evaluar la liquidez, solvencia y flexibilidad financiera que tiene la empresa. Además, capacidad de pagar las deudas cuando estas llegan a su vencimiento.

Factibilidad

Los estudios de factibilidad pretenden mostrar al usuario un detalle de las consecuencias de tomar una decisión determinada, basados en un análisis del entorno en el que se opera, así como de las condiciones internas que muestra la compañía.

Gracián (2011) acota que “un buen estudio de viabilidad que busque el equilibrio entre la inversión + gasto y los objetivos de ventas establecidos... permitirá ir evaluando en tiempo real la necesidad de asignación de recursos y destinar éstos a los objetivos...” (p. 82).

Para Condoklin Servicios Integrales S.R.L. un estudio de factibilidad de la adquisición de activos para su crecimiento es sumamente útil, con el objetivo de mantenerse operando en el mercado, no perderles paso a sus competidores.

Análisis del efectivo

La administración del efectivo es de gran importancia en cualquier negocio porque este es el medio que puede determinar el crecimiento, la sobrevivencia o el cierre de sus actividades.

Por esto se requiere un cuidadoso análisis de las operaciones relacionadas debido a que puede administrarse inadecuadamente y tener consecuencias desastrosas para el negocio.

El estado de flujos de efectivo resume la información sobre el manejo de efectivo, (obtención y utilización), de la empresa durante un período específico, lo cual es vital para la organización, ya que en él se puede enfocar el administrador financiero, para lograr tomar las decisiones estratégicas que se centran en la creación de valor para la empresa.

La meta de las organizaciones es cumplir con las obligaciones financieras de la empresa y generar un flujo de efectivo positivo para seguir invirtiendo. La planificación financiera se centra en el efectivo y las utilidades de la empresa, los cuales son elementos clave para lograr el éxito financiero continuo e incluso la supervivencia de la empresa en este mundo tan cambiante y acelerado en el que se vive hoy.

El estado de flujos de efectivo es un resumen de los flujos de efectivo de un período específico. El estado permite comprender mejor los flujos operativos, de inversión y financieros de la empresa, y los reconcilia con los cambios en su efectivo y sus valores negociables durante el período (Gitman y Zutter, 2012, p.60).

Se dividen en:

Los flujos operativos: “son entradas y salidas de efectivo relacionadas directamente con la venta y la producción de los productos y servicios de la empresa.

Los flujos de inversión: son los flujos de efectivo relacionados con la compra y venta de activos fijos, y con inversiones patrimoniales en otras empresas. Como es evidente, las transacciones de compra producen salidas de efectivo, en tanto que las transacciones de venta generan entradas de efectivo.

Los flujos de financiamiento: “resultan de las transacciones de financiamiento con deuda y capital. Contraer deuda a corto o a largo plazos generaría una entrada de efectivo, en tanto que el reembolso de deuda produciría una salida de efectivo.

De manera similar, la venta de acciones de la compañía produciría un ingreso de efectivo, y el pago de los dividendos en efectivo o la readquisición de las acciones generarían una salida de efectivo” (Gitman y Zutter, 2012, p. 111).

En conjunto, los flujos de efectivo operativos de inversión y de financiamiento durante un período específico, afectan los saldos de efectivo y los valores negociables de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L.

El estado de flujos de efectivo permite analizar la cantidad de dinero con que cuenta la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. El Gerente General o el Gerente Financiero, debe prestar mucha atención a los rubros individuales de entrada y salida de efectivo para evaluar cualquier desarrollo que haya ocurrido y que sea contrario a las políticas financieras de la empresa.

También Condoklin Servicios Integrales S.R.L., puede elaborar un estado de flujos de efectivo de los estados financieros proyectados. Este método se puede utilizar para determinar si las acciones planeadas son convenientes en vista de los flujos de efectivo resultantes.

Evaluación financiera del proyecto

En esta etapa se determina si el proyecto es viable y rentable para la empresa, habiendo conocido todos los factores que se promueven en el proyecto, las ganancias que se pueden obtener y el proceso de recuperación.

Menciona que: la evaluación económica es la parte final de toda la secuencia del análisis de la factibilidad de un proyecto. Si no han existido contratiempos, hasta este punto se sabrá que existe un mercado potencial atractivo, un lugar óptimo y el tamaño más adecuado para el proyecto, de acuerdo con las restricciones del medio; también, se conocerá y dominará el proceso de producción, así como todos los costos en los cuales se incurrirá en la etapa productiva; además, se habrá calculado la inversión necesaria para llevar a cabo el proyecto (Baca, 2010, p. 181).

Valor presente

Cuando un empresario se decide por realizar una inversión, es con el propósito de tener beneficios en los próximos períodos. Sin embargo, al momento de realizar la evaluación, es importante identificar cuánto representan los ingresos futuros con base en el poder adquisitivo actual, pues resulta el punto de partida para identificar la rentabilidad en un proyecto de inversión.

Dicho esto, el valor presente implica identificar el rendimiento actual que tendrían las estimaciones de los beneficios en próximos períodos.

García (2014) indica que “el valor presente es el valor actual de los flujos de efectivo descontados a la tasa de descuento apropiada” (p. 55).

Este análisis es de suma importancia a realiza por los socios de Condoklin Servicios Integrales, porque les ayuda a tener un parámetro de los rendimientos que podría esperarse al aplicar determinada estrategia de crecimiento para el comercio.

Valor actual neto (VAN)

El valor actual neto representa el valor neto de los flujos de efectivo del período requerido en el análisis, pero traídos a valor presente, en la vida del proyecto, considerando quitar el impacto de la inversión inicial.

El valor actual neto de una determinada inversión se define como el valor actualizado de los flujos de caja que se espera obtener de la misma, siendo equivalente a la diferencia que existe entre el valor presente de los cobros que supone y de los pagos que implica. En otras palabras, es la ganancia neta que produce una inversión (García, 2015, p. 150).

Para los socios de Condoklin Servicios Integrales S.R.L. este indicador es importante pues sirve para determinar la viabilidad de un proyecto, pues mide los flujos futuros, y se determina de la empresa puede tener o no ganancias con la inversión realizada.

Tasa interna de rendimiento (TIR)

La tasa interna de retorno es un valor en términos porcentuales que le permite a los empresarios y administradores conocer el rendimiento que genera un proyecto, a partir de los todos los flujos del efectivo traídos a valor presente en el período de análisis.

Marín, Montiel y Ketelhörn (2014) indican que “la TIR de un proyecto de inversión es la tasa de descuento (r) que hace que el valor actual de los flujos de beneficio (positivos) sea igual al valor actual de los flujos de inversión (negativos)” (p. 37).

Este Indicador es de suma importancia conocerlo los socios de Condoklin Servicios Integrales, la TIR representa un indicador porcentual de la rentabilidad futura de la empresa y la viabilidad de realizar la inversión en activos fijos para su crecimiento.

Período de recuperación de la inversión

Para las empresas es clave mantenerse en el mercado económico y, por ende, es necesario que valoren la incursión en nuevas estrategias que les coadyuve en su crecimiento como organizaciones. No obstante, dicha incursión tiene costos asociados que para los empresarios y administradores es trascendental saber el tiempo en que los mismos puedan ser recuperados.

Por ello, el período de recuperación implica identificar el período en el cual se repaga la inversión inicial, sumando gradualmente, los flujos generados en un proyecto hasta que se alcance la cobertura de la inversión inicial.

Marín, Montiel y Ketelhörn (2014) indican que “el período o plazo de recuperación de una inversión es el tiempo que tarda en recuperarse la inversión inicial del proyecto” (p. 34).

Para los socios de Condoklin Servicios Integrales S.R.L. es clave conocer este dato, pues es relevante saber el período de recuperación en el que la inversión a realizar es cubierta con los beneficios esperados.

Inversiones

La mayor parte de las inversiones debe realizarse antes de la puesta en marcha del proyecto, pueden existir inversiones durante la operación, porque se precise reemplazar activos desgastados o porque se requiera incrementar la capacidad productiva ante aumentos proyectados en la demanda (Sapag y Sapag, 2014, p. 199).

Algunas empresas cuando está en marcha, para aumentar su productividad o aumentar sus ventas requieren realizar inversiones para la compra de activos, o para capital de trabajo.

En este momento Condoklin Servicios Integrales S.R.L. necesita realizar el estudio de factibilidad para realizar inversión en activos y así poder tener un crecimiento de sus ventas.

Inversión de activos fijos

Sapag y Sapag (2014) señala que la inversión en activos fijos es: “Todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles que se utilizarán en el proceso de transformación de los insumos o que sirven de apoyo a la operación normal del proyecto” (p. 199).

Las inversiones de activos fijos en una empresa pueden ser compra de terrenos, edificios, vehículo, maquinaria, entre otros, los cuales sirven de apoyo para todas las operaciones y servicios que tiene una empresa.

En el caso de Condoklin Servicios Integrales, la inversión en activos fijos es de suma importancia. La compra de maquinaria, vehículo y otros activos ayudara al crecimiento de las ventas de la empresa, al poder ofrecer servicios a los condominios, como por ejemplo, servicio de hidrolavado de aceras, mantenimiento de maquinaria y la venta y entrega de insumos de limpieza.

Financiamiento

El recurso del financiamiento es utilizado en la actualidad por muchas empresas y personas, pues le permite la posibilidad de un soporte económico para la atención de sus obligaciones y tener más oportunidades de crecimiento.

Sin embargo, para hacer uso del financiamiento se debe ser precavido, pues en ocasiones las condiciones de los préstamos pueden superar la capacidad de pago de las personas involucradas y a su vez, convertirse en un riesgo que impacte negativamente los flujos económicos de los usuarios.

Hay dos fuentes principales de financiamiento externo: inversionistas de capital (también llamados propietarios o accionistas) y acreedores (prestamistas). Las decisiones concernientes a la composición de las actividades financieras dependen de las condiciones existentes en los mercados financieros. Los mercados financieros son fuentes potenciales de financiamiento.

Una empresa está financiada cuando ha pedido capital en préstamo para cubrir cualquiera de sus necesidades económicas. Si la empresa logra conseguir dinero barato en sus operaciones es posible demostrar que esto le ayudará a elevar considerablemente el rendimiento sobre su inversión (Baca, 2010, p. 168).

Las actividades de financiamiento son los medios para aportar, retirar y pagar fondos destinados a sustentar las actividades de la empresa. Incluyen pedir préstamos y pagar fondos con bonos y otros préstamos. También, incluyen las aportaciones y los retiros por parte de los propietarios, al igual que el rendimiento (dividendos) sobre la inversión (Wild, 2007, p. 375).

Para los socios de Condoklin Servicios Integrales es importante conocer este tema, para poder conocer los mecanismos de financiamientos que existen en Costa Rica y así poder tomar decisiones a la que mejor se ajuste a la necesidad de la empresa para poder realizar la compra de activos para su crecimiento.

Leasing

El leasing es un contrato por el cual una de las partes que se le llama arrendador, cede el derecho de utilizar un determinado bien por un período de tiempo a la otra parte, llamada arrendatario, que es quien tendrá que pagar por la cesión de ese derecho de uso una cantidad fijada.

El leasing es una palabra que viene del idioma inglés “to lease”, traducido al español significa arrendar o alquilar. Por lo tanto, el leasing es un mecanismo por medio del cual se hace un contrato para arrendar bienes muebles o inmuebles, en el cual las partes (el arrendador) tiene un bien para cederlo a un tercero (arrendatario o usuario), en calidad de arrendamiento durante un período de tiempo determinado, donde el usuario deberá pagar una tarifa por el disfrute de dicho bien, al finalizar el contrato podrá tener la opción de compra o devuelve los bienes arrendados, según la clase de arrendamiento (Solé, 2012, p. 217).

El leasing o arrendamiento como la facultad de poder utilizar activos fijos, por ejemplo, terrenos, edificios, maquinaria, vehículos, equipo electrónico como computadoras, fotocopiadoras, y equipos grandes como aviones, barcos ferrocarriles y otros. Dicho sistema tiene un parecido con la adquisición de una deuda para utilizar u obtener el activo en cuestión, donde se pacta a cierto tiempo o plazo, se paga una cuota periódica e incluyen el pago de intereses por su uso (Solé, 2012, p. 217).

Para socios de Condoklin Servicios Integrales es de suma importancia conocer la figura de financiamiento de leasing, para darse una idea de este mecanismo con el que pueden adquirir activos, ya sea vehículos, maquinaria, entre otros para su crecimiento.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

El presente capítulo explica el tipo de datos y la forma de recolección de estos, que se requieren para obtener la información necesaria que permite dar cuerpo al desarrollo de la investigación. Este apartado detalla aspectos de la metodología del estudio, tales como: el tipo de investigación, las fuentes de información, es decir, los medios empleados para recabar los datos, así como un detalle de las variables sobre las cuales se fundamenta la investigación.

Enfoque de la Investigación

El estudio se realizará en un marco de estudio subjetivo, pero con valoración objetiva, en cuanto el resultado del proyecto presentará una serie de propuestas que a criterio del investigador sean de utilidad.

Expone Gutiérrez (2013) que los enfoques de la investigación se pueden referir de la siguiente forma:

- a) La observación cuantitativa, postula la existencia de una realidad social externa y objetiva que se da o se presenta al investigador directamente como dato externo a recoger y que puede ser tratado a su vez matemáticamente.
- b) A diferencia del enfoque cuantitativo, el cualitativo toma como referencia el método interpretativo de las ciencias sociales. Para este método no existe una realidad social universal, objetiva y única que afecte de manera independiente a todos los individuos, sino que existen múltiples realidades que son construidas según las distintas formas de observar e interpretar el mundo en el que existen las personas (pp. 14-15).

La presente investigación presenta un enfoque cuantitativo, ya se realiza una recolección de datos y se analizan para determinar la factibilidad que posee la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para la adquisición de activos fijos y así poder tener un crecimiento en su

cartera de cliente en las zonas antes mencionadas, donde se analizarán los estados financieros de al menos tres periodos de la empresa y así poder determinar la situación financiera en la actualidad. De esta forma poder sensibilizar con los instrumentos financiera existentes, la posibilidad de obtener financiamiento para la adquisición de los activos fijos sí que se vea afectada la rentabilidad de la empresa.

Método de la Investigación

Al desarrollar una investigación, los datos que se recolectan, la manera de obtenerlos, el muestreo y otros componentes del proceso de investigación son distintos, según el estudio, y establece el tipo de investigación que se desea realizar, la cual puede ser exploratoria, descriptiva, correlacional o explicativa. A continuación, se describe cada una para determinar el tipo de investigación que se lleva a cabo.

Tipo de Investigación.

La investigación es un arte que plantea las bases del desarrollo para la adquisición y mejora del conocimiento. Monje (2011) expone que el proceso del conocimiento científico implica observar, describir, explicar y predecir:

- a) **Observación:** se concibe como... un proceso selectivo mediante el cual el investigador delimita intencionalmente los aspectos relativos al problema sobre los cuales va a fijar su atención.
- b) **Descripción:** en la cual se procede con base en la información obtenida, a ordenar los rasgos, atributos o características de la realidad observada de acuerdo con el problema investigativo planteado.
- c) **Explicación:** entendida como el establecimiento de relaciones entre los diferentes aspectos que intervienen en el problema.
- d) **Predicción:** consiste en la predicción de la ocurrencia de un determinado fenómeno (pp. 95-96).

El proyecto de investigación tomará en cuenta los primeros tres aspectos previamente anotados. Para ello, se comenzará por un proceso de observación donde se identificarán los puntos primordiales que se relacionen con el problema. Seguidamente, se hará una descripción de todos los atributos reconocidos considerando las técnicas de recolección de datos expuestas más adelante. En tercera instancia, se hará una explicación detallada de los resultados de la investigación con la finalidad de identificar las oportunidades de mejora, para proyectar futuros negocios, ampliación de servicios y administración financiera, con lo que se pretende realizar un análisis de la factibilidad para la adquisición de los activos fijos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L.

Fuentes de Información

Las fuentes de información son diversos tipos de documentos que contienen datos útiles para satisfacer una demanda de información o conocimiento. Conocer, distinguir y seleccionar las fuentes de información adecuadas para el trabajo que se está realizando es parte del proceso de investigación.

Dependiendo de su origen, se les llama fuentes primarias y secundarias, las cuales se describen a continuación:

Fuente Primaria

Proporcionan datos de primera mano, pues se trata de documentos que contienen los resultados de estudios, como libros, antologías, artículos, monografías, tesis y disertaciones, documentos oficiales, reportes de asociaciones, trabajos presentados en conferencias o seminarios, artículos periodísticos, testimonios de expertos, documentales, videocintas en diferentes formatos, foros y páginas en Internet, entre otros (Hernández et al., 2014, p. 53).

En esta investigación las fuentes primarias son los estados financieros, el análisis de las razones financieras y flujo de caja proyectado, entre otros.

Fuente Secundaria

Según Hernández et al., (2014) explican que las fuentes secundarias: “Son listas, compilaciones y resúmenes de referencias o fuentes primarias publicadas en un área de conocimiento en particular. Es decir, reprocesan información de primera mano. Comentan brevemente artículos, libros, tesis, disertaciones y otros documentos” (p. 53).

Entre las fuentes secundarias utilizadas en la investigación son todos los libros, tesis relacionadas y páginas de Internet citadas en la bibliografía, entre otros, que han sido consultados para obtener información útil para el desarrollo y la comprensión de la investigación.

Variables o Categorías de Análisis

Una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible a medirse u observarse. Las variables representan un fundamento de gran utilidad para el investigador, al colocar las principales pautas de análisis y sintetizando los puntos más claves del tema para que la investigación sea abordada.

Monje (2011) anota que “las variables se conciben como aspectos o características susceptibles de medición y tratamiento estadístico” (p. 15).

A continuación, se van a definir cada una de las variables en estudio:

Variable 1 Situación financiera

Objetivo específico

Elaborar un diagnóstico de la situación financiera actual de la empresa, que sirva de base para la toma de decisiones de inversión.

Indicador: Estados financieros

Definición conceptual

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad Núm.1: Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de la entidad. El objetivo de los estados financieros con propósitos de información general es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se les han confiado (p. 2).

Definición operacional

Las empresas reúnen datos financieros sobre sus operaciones y reportan esta información en los estados financieros, los cuales se pueden usar para realizar comparaciones entre empresas y a través del tiempo. El análisis de ciertos rubros de los datos financieros identifica las áreas donde la empresa sobresale y las áreas de oportunidad para el mejoramiento.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Indicador: Razones financieras

Definición conceptual

Según Gitman y Zutter 2012, “El análisis de razones financieras incluye métodos de cálculo e interpretación para analizar el rendimiento, liquidez, solvencia, apalancamiento y uso de activos de la empresa. Las fuentes básicas para el análisis de las razones son el estado de pérdidas y ganancias y el balance general de la empresa” (p. 65).

Definición operacional

Permiten hacer comparativas entre los diferentes períodos contables o económicos de la empresa para conocer cuál ha sido el comportamiento de esta durante el tiempo.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Indicador: Análisis de efectivo

Definición conceptual

El estado de flujos de efectivo de la empresa de acuerdo con Gitman y Zutter (2012) “es un resumen de los flujos de efectivo de un período específico. El estado permite comprender mejor los flujos operativos, de inversión y financieros de la empresa, y los reconcilia con los cambios en su efectivo y sus valores negociables durante el período (p. 60).

Definición operacional

La administración del efectivo es de gran importancia en cualquier negocio porque este es el medio que puede determinar el crecimiento, la sobrevivencia o el cierre de sus actividades.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Variable 2. Estudio de factibilidad

Objetivo específico

Realizar un estudio de factibilidad financiera, para la compra de activos de la empresa.

Indicador: factibilidad

Definición conceptual

Gracián (2011) acota que “un buen estudio de viabilidad que busque el equilibrio entre la inversión + gasto y los objetivos de ventas establecidos... permitirá ir evaluando en tiempo real la necesidad de asignación de recursos y destinar estos a los objetivos...” (p. 82).

Definición operacional

Los estudios de factibilidad pretenden mostrar al usuario un detalle de las consecuencias de tomar una decisión determinada, basados en un análisis del entorno en el que se opera, así como de las condiciones internas que muestra la compañía

Instrumentalización

Observación

Indicador: Estudio de mercado

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) indica que “el estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y la demanda, o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificado las políticas y los procedimientos que utilizaran como estrategia comercial” (p. 30).

Definición operacional

Es muy importante que las empresas realicen un estudio de mercado, ya que con este estudio determinan sus posibles clientes, la demanda de los bienes y servicios que ofrecen y los precios que existente por parte de competencia.

Instrumentalización

Observación, entrevistas y cuestionarios

Indicador: Estudio técnico del proyecto

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) indica que “El análisis del consumidor tiene por objeto caracterizar a los consumidores actuales y potenciales, identificando sus preferencias, hábitos de consumo, motivaciones, etcétera, para obtener un perfil sobre el cual puedan basarse la estrategia comercial” (p. 30).

Definición operacional

Es clave que las compañías comprendan cómo sus operaciones funcionan en la actualidad y con ello, aplicar las estrategias necesarias para que los procesos productivos sean eficientes y efectivos en pro de los intereses que se persiguen.

Instrumentalización

Observación, entrevistas y cuestionarios

Indicador: estudio organizacional

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) expone que el estudio técnico del proyecto “tiene como objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes a esta área” (p. 32).

Definición operacional

El estudio organizacional resultan ser la base de las decisiones a tomar, donde los altos ejecutivos se reúnen para definir las estrategias y herramientas a utilizar en búsqueda del cumplimiento de los intereses organizaciones que previamente se hayan estipulado.

Instrumentalización

Entrevistas

Indicador: estudio legal

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) indica que el estudio legal es: “Las relaciones internas, con proveedores, arrendatarios y trabajadores, así como las relaciones externas, con la institucionalidad, organismos fiscalizadores, etcétera, están administradas por un contrato, o bien, por un marco regulatorio que genera costos al proyecto, por lo que influye sobre la cuantificación de sus desembolsos” (p. 33).

Definición operacional

El estudio legal permite identificar los marcos regulatorios que tiene la empresa con los proveedores, trabajadores e instituciones fiscalizadoras, entre otras, y que generan algún efecto económico.

Instrumentalización

Entrevistas

Indicador: estudio financiero

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) indica que el estudio financiero: “Ordena y sistematiza la información de carácter monetario, para la evaluación del proyecto y estudia los antecedentes para determinar su rentabilidad” (p. 34).

Definición operacional

Las finanzas de las compañías reflejan el resultado del trabajo diario, la disciplina, el compromiso y la realidad contable en cuanto a la administración de sus operaciones. El área de finanzas permite el uso de los recursos económicos para el pago de obligaciones o bien, de invertir en oportunidades de crecimiento para la compañía.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Variable: evaluación financiera

Objetivo específico

Realizar una sensibilización de escenarios para determinar riesgos del proyecto

Indicador: Evaluación financiera del proyecto

Definición conceptual

Baca (2010), menciona que: la evaluación económica es la parte final de toda la secuencia del análisis de la factibilidad de un proyecto. Si no han existido contratiempos, hasta este punto se sabrá que existe un mercado potencial atractivo, un lugar óptimo y el tamaño más adecuado para el proyecto, de acuerdo con las restricciones del medio; también, se conocerá y dominará el proceso de producción, así como todos los costos en los cuales se incurrirá en la etapa productiva; además, se habrá calculado la inversión necesaria para llevar a cabo el proyecto (p. 181).

Definición operacional

En esta etapa se determina si el proyecto es viable y rentable para la empresa, habiendo conocido todos los factores que se promueven en el proyecto, las ganancias que se pueden obtener y el proceso de recuperación.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Indicador: valor actual neto (VAN)

Definición conceptual

García (2015) expone que: El valor actual neto de una determinada inversión se define como el valor actualizado de los flujos de caja que se espera obtener de la misma, siendo equivalente a la diferencia que existe entre el valor presente de los cobros que supone y de los pagos que implica. En otras palabras, es la ganancia neta que produce una inversión (p. 150).

Definición operacional

El valor actual neto representa el valor neto de los flujos de efectivo del período requerido en el análisis, pero traídos a valor presente, en la vida del proyecto, considerando quitar el impacto de la inversión inicial.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Indicador: Tasa interna de rendimiento (TIR)

Definición conceptual

Marín, Montiel y Ketelhörn (2014) indican que “la TIR de un proyecto de inversión es la tasa de descuento \otimes que hace que el valor actual de los flujos de beneficio (positivos) sea igual al valor actual de los flujos de inversión (negativos)” (p. 37).

Definición operacional

La tasa interna de retorno es un valor en términos porcentuales que le permite a los empresarios y administradores conocer el rendimiento que genera un proyecto, a partir de los todos los flujos del efectivo traídos a valor presente en el período de análisis.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Indicador: período de recuperación de la inversión

Definición conceptual

Marín, Montiel y Ketelhörn (2014) indican que “el período o plazo de recuperación de una inversión es el tiempo que tarda en recuperarse la inversión inicial del proyecto” (p. 34).

Definición operacional

Para las empresas es clave mantenerse en el mercado económico y, por ende, es necesario que valoren la incursión en nuevas estrategias que les coadyuve en su crecimiento como organizaciones. No obstante, dicha incursión tiene costos asociados que para los empresarios y administradores es trascendental saber el tiempo en que los mismos puedan ser recuperados.

Instrumentalización

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Variable: Adquisición Activos

Objetivo específico

Proponer un plan de adquisición de activos para el crecimiento de la empresa.

Indicador: inversión de activos fijos

Definición conceptual

Sapag y Sapag (2014) señala que la inversión en activos fijos es: “Todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles que se utilizarán en el proceso de transformación de los insumos o que sirven de apoyo a la operación normal del proyecto” (p. 199).

Definición operacional

Las inversiones de activos fijos en una empresa pueden ser compra de terrenos, edificios, vehículo, maquinaria, entre otros, los cuales sirven de apoyo para todas las operaciones y servicios que tiene una empresa.

Instrumentalización

Observación

Indicador: Financiamiento

Definición conceptual

Según Baca (2010), una empresa está financiada cuando ha pedido capital en préstamo para cubrir cualquiera de sus necesidades económicas. Si la empresa logra conseguir dinero barato en sus operaciones es posible demostrar que esto le ayudará a elevar considerablemente el rendimiento sobre su inversión (p. 168).

Definición operacional

Hay dos fuentes principales de financiamiento externo: inversionistas de capital (también llamados propietarios o accionistas) y acreedores (prestamistas). Las decisiones concernientes a la composición de las actividades financieras dependen de las condiciones existentes en los mercados financieros.

Instrumentalización

Observación

Indicador: leasing**Definición conceptual**

Según indica Solé, M.R. (2012), el leasing es una palabra que viene del idioma inglés “to lease”, traducido al español significa arrendar o alquilar. Por lo tanto, el leasing es un mecanismo por medio del cual se hace un contrato para arrendar bienes muebles o inmuebles, en el cual las partes (el arrendador) tiene un bien para cederlo a un tercero (arrendatario o usuario), en calidad de arrendamiento durante un período de tiempo determinado, donde el usuario deberá pagar una tarifa por el disfrute de dicho bien, al finalizar el contrato podrá tener la opción de compra o devuelve los bienes arrendados, según la clase de arrendamiento (p.217).

Definición operacional

Al visualizar un análisis de leasing según los procedimientos contables y tributarios costarricense, se aprecia el manejo en el mercado de dos tipos o categorías de leasing o arrendamiento, el leasing operativo y el leasing financiero.

Instrumentalización

Observación

Instrumentos

El instrumento de medición lo define Hernández et al., (2014) como: “el recurso que utiliza el investigador para registrar información o datos sobre las variables que tiene en mente” (p.200).

Observación

Según Hernández et al., (2014) la observación es: “Este método de recolección de datos consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamientos y situaciones observables, a través de un conjunto de categorías y subcategorías” (p. 252).

En este caso se va a observar la forma en que procesan los datos o la información requerida para emitir los estados financieros. Además, se va a observar los procedimientos que se realizan para procesar la información y los usuarios que la procesan.

Cuestionario

Según Hernández et al. (2014) el cuestionario es: “consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir. Debe ser congruente con el planteamiento del problema e hipótesis” (p. 252).

Se realiza cuestionarios a los administradores de los diferentes condominios para determinar la necesidad que tienen cada uno de ellos en lo referente a los servicios de limpieza y mantenimiento, como también la compra de insumos.

Entrevista

Se define como una reunión para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados). En el último caso podría ser tal vez una pareja o un grupo pequeño como una familia o un equipo de manufactura. En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema (Hernández et al., 2014, p. 402).

Revisión documental

La revisión de la literatura implica detectar, consultar y obtener la bibliografía (referencias) y otros materiales que sean útiles para los propósitos del estudio, de donde se tiene que extraer y recopilar la información relevante y necesaria para enmarcar nuestro problema de investigación (Hernández et al., 2014, p. 61).

En esta investigación se va a realizar una revisión de la información financiera de la empresa, así como documentos que identifiquen los análisis de efectivo y presupuestario de la organización, además de documentos que señalen información relevante de la compañía.

Además, se solicitarán cotizaciones a las empresas proveedoras de los activos para la compra o por el instrumento de leasing, requeridos para el crecimiento de la empresa.

Escalas de actitud y opinión.

Son instrumentos ideados para medir la intensidad de las actitudes y opiniones de la manera más objetiva posible. La base del procedimiento, que puede presentarse de muy diversas formas, consiste en pedir al sujeto que señale, dentro de una serie graduada de ítems, aquellos que acepta o prefiere (Monje, 2011, p. 145).

Este instrumento es aplicable a los socios, al ser fundamental tener un criterio en la parte administrativa y supuestos relacionados con la asignación de los costos.

Estadísticas, fuentes secundarias de datos.

Este instrumento permite ampliar el criterio del investigador. Monge (2011) lo define de la siguiente manera:

Con el objeto de enriquecer el análisis, es frecuente incorporar a los datos recolectados información de censos recientes, de registros de estadísticas vitales y aún de otras encuestas. Muchas instituciones generan sus propias estadísticas o tienen establecidos sistemas de información. Además los datos existentes ayudan al investigador a definir los parámetros del problema que desea investigar. De todos modos es necesario utilizar con precaución los datos provenientes de fuentes

secundarias, dado que el investigador no tiene el control o no conoce la autenticidad o veracidad de los mismos (Monge, 2011, p. 148).

En la investigación este instrumento se aplica en el estudio financiero de la entidad al utilizarse información, con el objetivo de fundamentar el estudio.

Proceso para la Recolección y Análisis de Datos

Para el análisis y presentación de los resultados, el procedimiento por seguir tiene como objetivo llevar una secuencia que permita desarrollar de forma clara e integral la información recolectada. Seguidamente, se explica el mismo:

1. Se seleccionarán una serie de variables que permitirán llevar un flujo de la investigación y mediante las cuales se basa gran parte de la investigación.
2. Luego se aplicarán los instrumentos confeccionados para la recolección de los datos de la investigación para así poder obtener la información interna y externa del tema en estudio.
3. Una vez que se obtenga la información, se procederá con el análisis, para obtener los resultados y, de esta forma, poder ofrecer al lector si es factible una propuesta de cambio o mejora, las conclusiones y recomendaciones respectivas.

Muestra de investigación

De acuerdo con Hernández et al., (2014), podemos definir una muestra como “el proceso cualitativo, es un grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etc., sobre el cual se habrán de recolectar los datos, sin que necesariamente sea representativo del universo o población que se estudia” (p. 394).

Las muestras se dividen en dos grandes ramas las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas, que se definen a continuación:

Según Hernández et al., (2014), explican, en las muestras probabilísticas:

Todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra, y por medio de una selección aleatoria o mecánica de las unidades de análisis (p. 294).

Por otro lado, Hernández et al., (2014), define la no probabilística como:

la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. Aquí el procedimiento no es mecánico ni con base en fórmulas de probabilidad, sino que depende del proceso de toma de decisiones de un investigador o de un grupo de investigadores y, desde luego, las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación (p. 394).

De acuerdo, con las definiciones de los tipos de muestra, la investigación se ajusta a la muestra no probabilístico esto porque la elección de los elementos depende de la causa relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra, donde el caso de estudio se va a realizar en los condominios que existen en los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia, donde se tomará una muestra de la población 64 condominios.

La población de la cual se determina el tamaño de la muestra está relacionada con el número de condominios existentes en los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia. Datos entregados por la municipalidad de Escazú, en este cantón existen alrededor de 552 Condominios dividido de la siguiente forma en cada distrito: 62 en el distrito de Escazú, 28 en San Antonio y 462 en San Rafael (Apéndice A). Para el cantón de Santa Ana según datos suministrados por la Municipalidad de Santa Ana (Apéndice B), existen un total de 349 condominios tanto residenciales como comerciales. Por último, en el cantón de Heredia existen 125 condominios de 2 pisos o más considerados verticales y 49 condominios horizontales, para un total de 174 condominios (Apéndice C). De acuerdo a los datos suministrados por las tres municipalidades en estos tres cantones existen 1.075 condominios en estos tres cantones.

De acuerdo con el tema de investigación la actividad a realizar para recolectar la información es el cuestionario, que va a permitir llegar a grandes conclusiones para dar respuesta al problema planteado.

El cuestionario está formado por veinte preguntas dirigidas a los administradores de los condominios, las preguntas se realizan de forma cerrada, esto para obtener una respuesta exacta. El enfoque de las preguntas está basado para determinar la necesidad que tienen los condominios de servicios de mantenimiento y limpieza, como también la necesidad de compra de los diferentes insumos y productos para la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes.

Lo resultados obtenidos por el cuestionario se revisará y tabulará para analizar los resultados obtenidos y esta información va ser de gran importancia para la toma de decisiones.

Fórmula para el cálculo de la muestra.

Se eligen los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia, donde hay construidos 1075 condominios en total; para el cálculo de la muestra se utiliza la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pq N}{E^2(N-1) + Z^2 pq}$$

Dónde:

N: es el tamaño de la población o universo (total de posibles encuestas)

Z: es el nivel de confianza seleccionada.

E: es el error de la muestra.

p: es la porción de individuos que posee la característica de estudio, este dato es comúnmente conocido.

q: es de la proporción de individuos que no posee esa característica.

Valores:

N: 1075

Z: 90%

E: 10%

p: 0.5

q: 0.5

Trabajando la fórmula con los valores indicados, obtenemos una muestra de 64 condominios a encuestar.

Diseño del formulario.

El diseño del cuestionario se realizó con base en los objetivos planteados en la propuesta que deben ser aplicables a los propósitos de la encuesta.

Las variables están conformadas por valores, desagregados en forma clara y sencilla clasificados de la siguiente manera:

- Conocimiento del tipo de condominio
- Conocimiento de las áreas comunes de cada condominio
- Conocimiento de la necesidad de personal de limpieza
- Conocimiento de la necesidad de personal de mantenimiento
- Conocimiento de la necesidad de insumos de limpieza y mantenimiento.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

En este capítulo se realiza el análisis e interpretación de los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos planteados para hacer la investigación respectiva, con la finalidad de mostrar de una manera más real la factibilidad de la compra de activos para el crecimiento de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para lo cual se realizan varias investigaciones de campo en donde se recolecta información, por medio observación, análisis de datos, entre otros, relacionada con la necesidades y conocimientos que tienen los propietarios la empresa de dicho lugar, así mismo, con el propósito de obtener datos relevantes para el respectivo análisis y para el planteamiento de la propuesta que se desea realizar en esta investigación.

Estudio de mercado

El presente estudio de mercado se llevó a cabo con fuentes primarias como encuestas a los administradores de los condominios quienes son los responsables de velar por el mantenimiento de cada uno de los condominios. Luego, como fuente secundaria, se ha tomado de referencia información de la empresa, evaluando la oferta, demanda, precios, proveedores, productos, promoción y publicidad. Además, se realiza el análisis del tamaño y estudio de la ubicación del proyecto; esto, para determinar los costos en los que debe incurrir la empresa.

Análisis de las encuestas

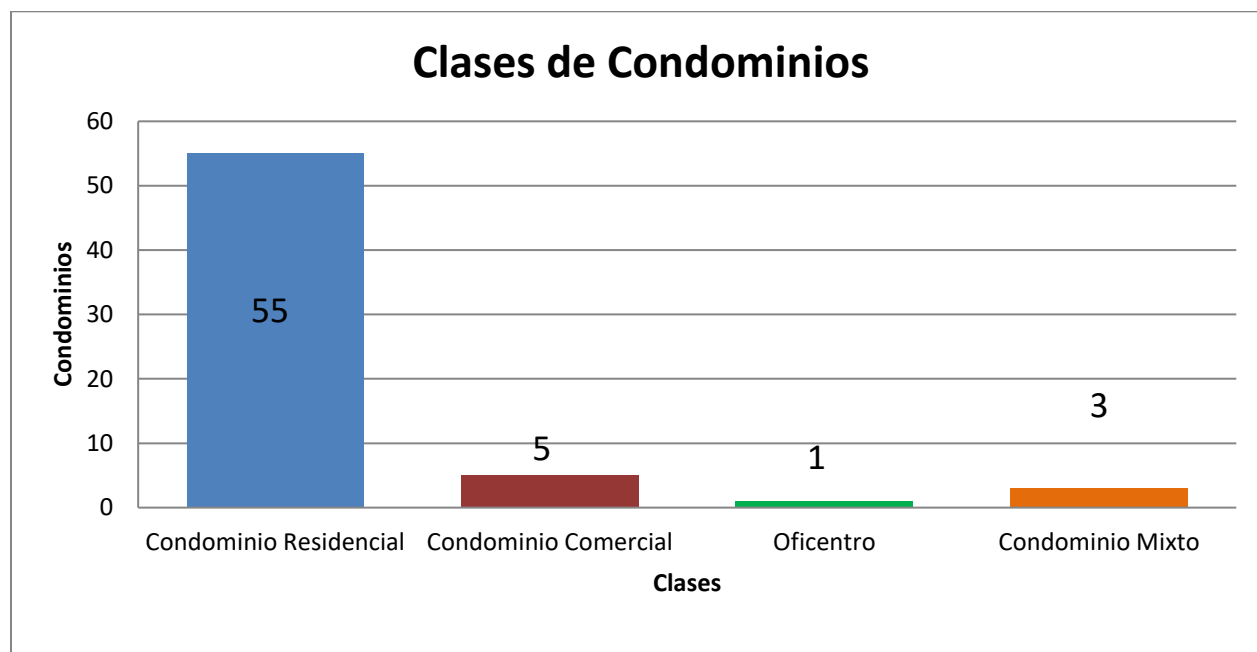
Se realizaron 64 encuestas de acuerdo a la demanda total estimada, a los administradores de los diferentes tipos de condominio, para determinar la necesidad que tiene de los servicios de mantenimiento y limpieza, como también la necesidad de compra de los diferentes insumos y productos para la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes

- 1. ¿Qué clase de condominio administra?**
 - a. Condominio Residencial**
 - b. Condominio Comercial**
 - c. Oficentro**
 - d. Condominio mixto (Residencial y comercial)**

Tabla 1: Clase de Condominio

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Condominio Residencial	55	86%
Condominio Comercial	5	8%
Oficentro	1	2%
Condominio Mixto	3	5%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 1: Clase de Condominio

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo con las encuestas realizadas se puede observar que 86% son condominios de uso habitacional, un 8% son condominios comerciales, un 5% son condominios mixtos residenciales y comerciales y por último un 2% son oficentros.

2. ¿Cuáles áreas comunes existen el condominio?

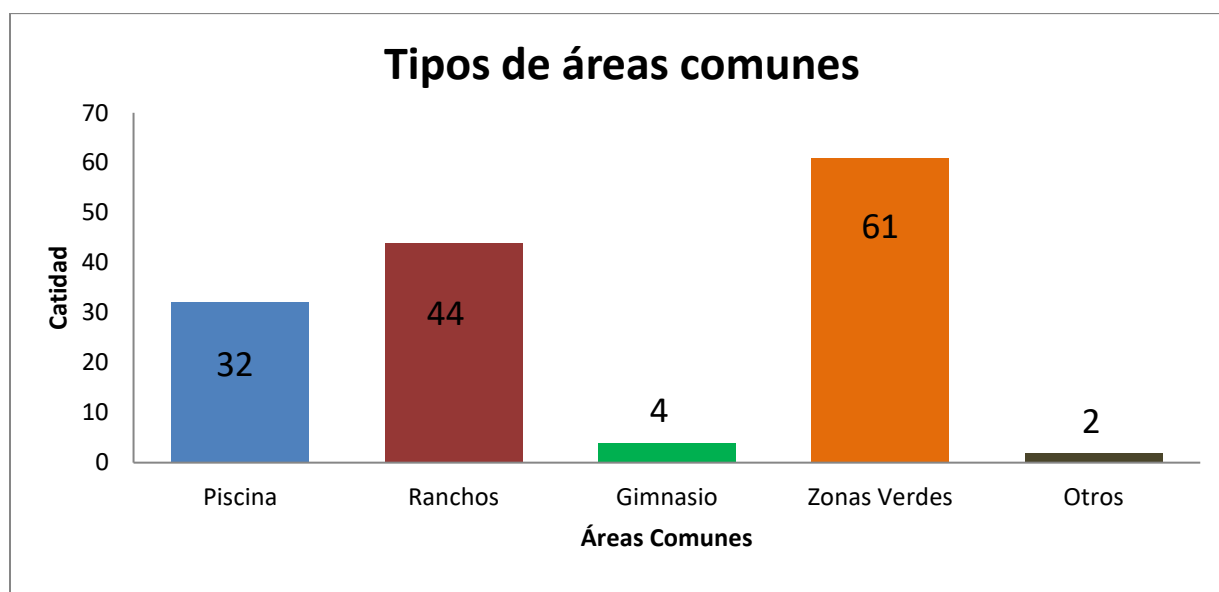
- a. Piscina
- b. Ranchos
- c. Gimnasio
- d. Zonas Verdes
- e. Otros_____

Tabla 2: Áreas Comunes en el condominio

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Piscina	32	22%
Ranchos	44	31%
Gimnasio	4	3%
Zonas Verdes	61	43%
Otros	2	1%
Total	143	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 2: Áreas Comunes en el condominio



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Se puede determinar de las encuestas realizada a los administradores, que del total de los condominios 32 de ellos poseen piscina, 44 ranchos o casas club, 61 tienen zonas verdes, 4 de ellos tiene gimnasio y 2 tienen otras áreas comunes como son chanchas de tenis y chacha de futbol cinco.

Con base en estos datos se puede determinar que existe mercado para vender los servicios de limpieza y mantenimiento, como también la venta de insumos, ya que para mantener estas áreas comunes óptimas condiciones se requieren de estos servicios y los insumos.

3. ¿En el Condominio se utiliza personal de limpieza?

SÍ

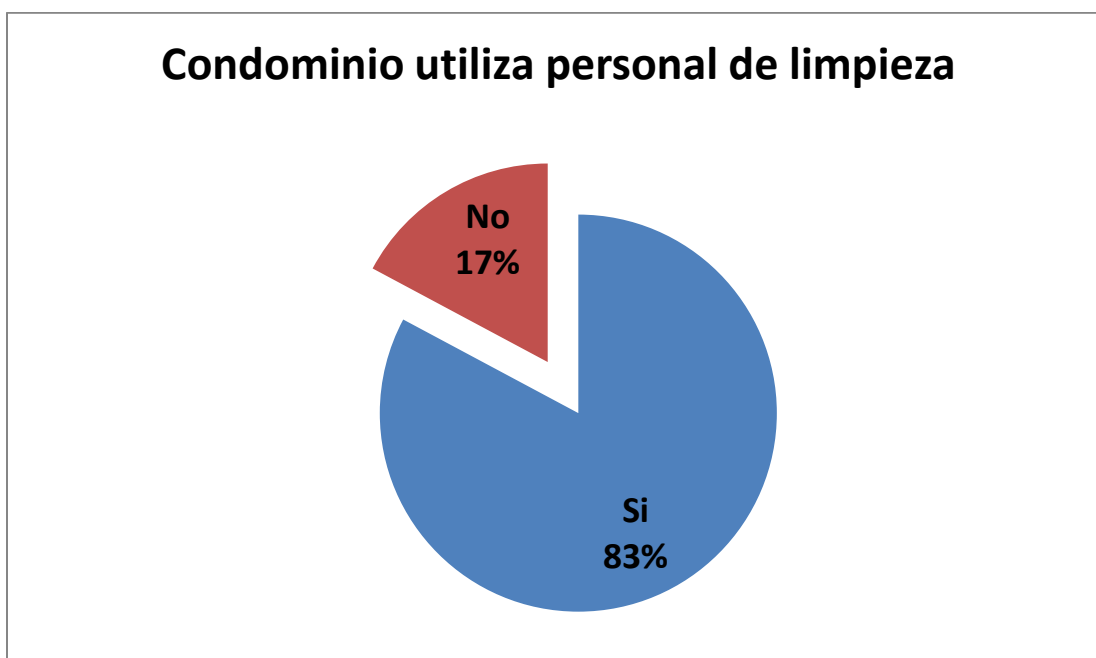
NO

Tabla 3: Utiliza personal de limpieza

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	53	83%
No	11	17%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 3: Utiliza personal de limpieza



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De las 64 encuestas realizadas el 83% requieren personal de limpieza para mantener el aseo en las áreas comunes y un 17% no lo requieren.

Cabe destacar que los condominios que no requieren personal de limpieza, es porque son la mayoría pequeños y no poseen ranchos o casa club, como tampoco áreas comunes que necesiten limpieza

4. ¿El personal que utiliza en limpieza pertenece al condominio o es por servicios contratados?

De planta

Contratado

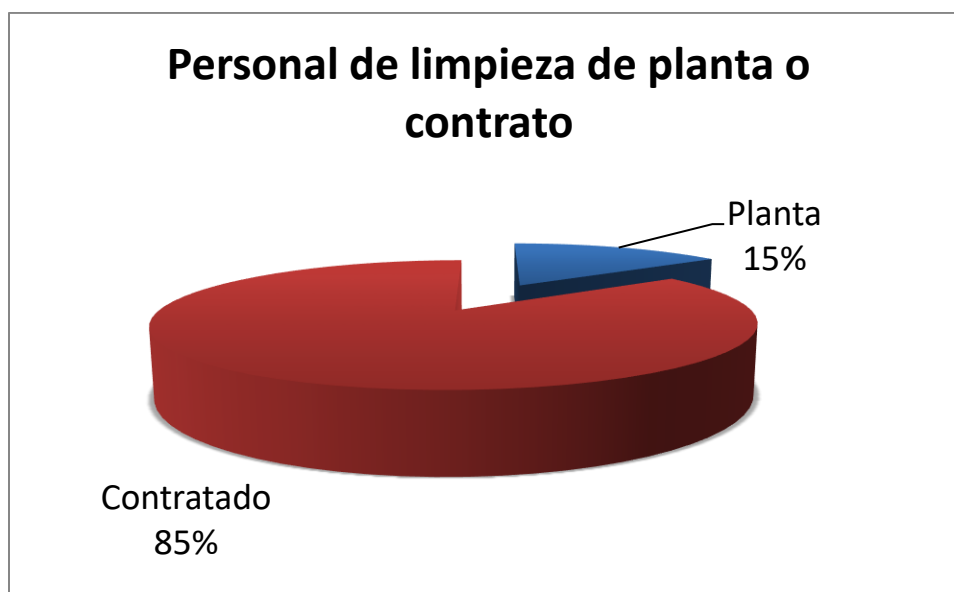
Tabla 4: Personal de limpieza de planta o contratado

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
----------	---------------------	---------------------

Planta	8	15%
Contratado	45	85%
Total	53	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 4: Personal de limpieza de planta o contratado



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo a las encuestas realizadas el 85% de los condominios subcontratan el personal de limpieza y el 15% es personal que se encuentra en planilla del condominio.

Con estos resultados se puede determinar que existe un alto porcentaje de subcontratación del servicio de limpieza, lo que abre una gran posibilidad de ofrecer los servicios.

5. ¿Qué cantidad de personal de limpieza requiere el condominio para mantener sus áreas comunes óptimas?

- a. Uno
- b. Dos

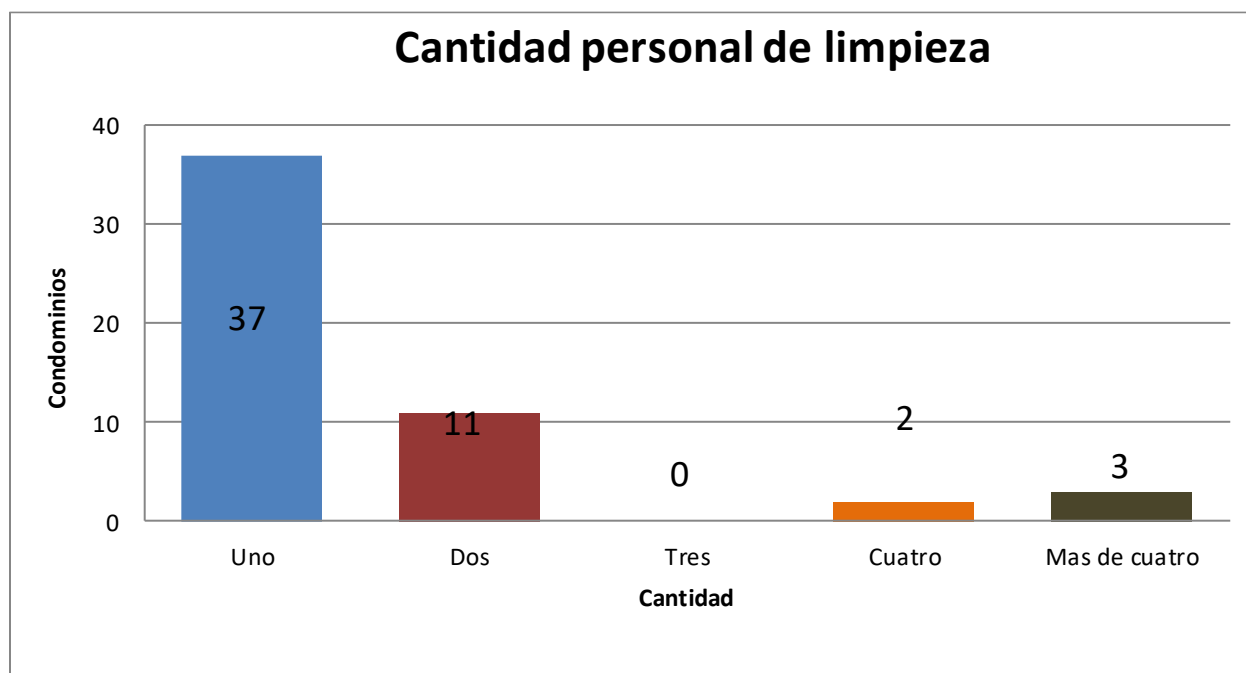
- c. Tres
- d. Cuatro
- e. Más de cuatro

Tabla 5: Cantidad de personal de limpieza

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Uno	37	70%
Dos	11	21%
Tres	0	0%
Cuatro	2	4%
Más de cuatro	3	6%
Total	53	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 5: Cantidad de personal de limpieza



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Podemos ver que, de las 64 encuestas realizadas a los administradores, 37 condominios necesitan por lo menos una persona de se encargue de la limpieza, 11 condominios necesitan dos personas y 5 condominios necesitan cuatro o más personal de limpieza.

6. ¿Cuál horario del personal de limpieza que requiere el condominio?

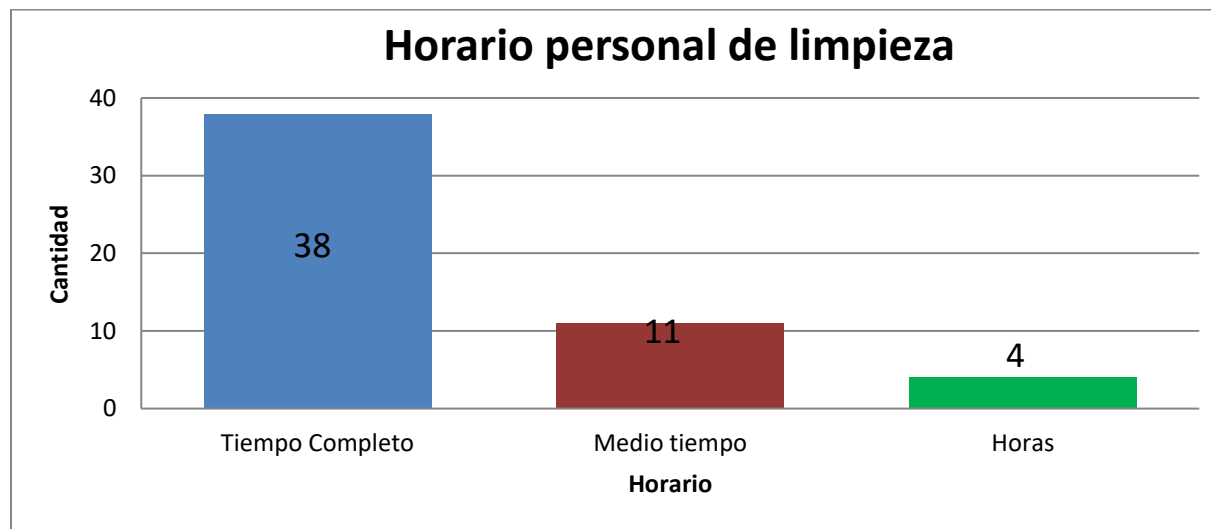
- a. **Tiempo completo**
- b. **Medio tiempo**
- c. **Horas. Indicar cantidad** _____

Tabla 6: Horario personal de limpieza

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Tiempo Completo	38	72%
Medio tiempo	11	21%
Horas	4	8%
Total	53	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 6: Horario personal limpieza



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia
(2020)

Según las encuestas 38 de los condominios que necesitan personal de limpieza lo requieren a tiempo completo, 11 de ellos a medio tiempo y un 4 contratan este servicio por horas.

7. ¿Cuál es el monto aproximado presupuestado en el mes que tiene el condominio para cubrir el gasto de servicio de limpieza?

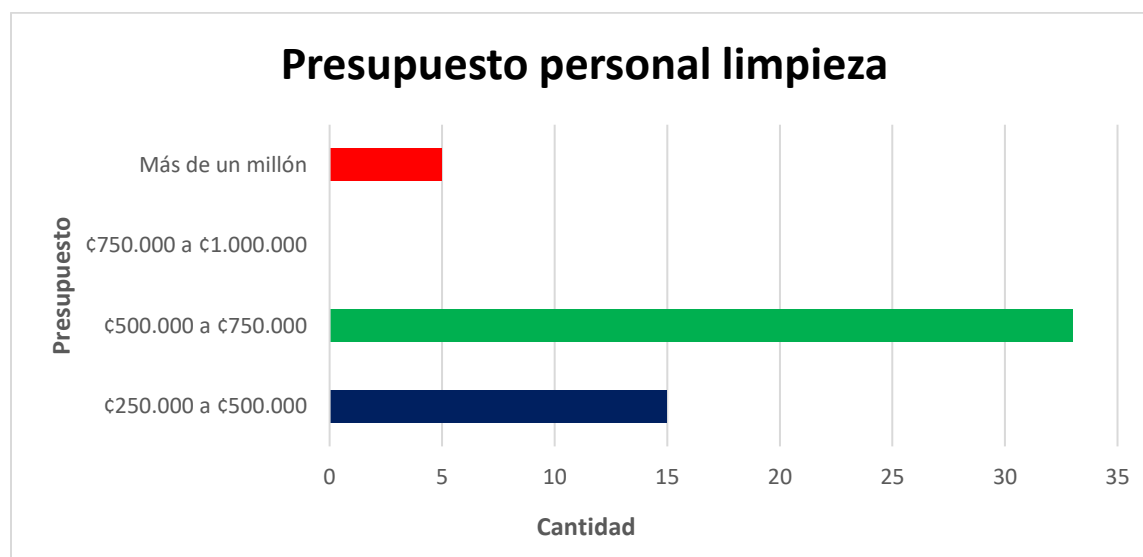
- a. **¢250.000 a ¢500.000**
- b. **¢500.000 a ¢750.000**
- c. **¢750.000 a ¢1.000.000**
- d. **Más de un millón**

Tabla 7 Presupuesto personal limpieza

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
¢250.000 a ¢500.000	15	28%
¢500.000 a ¢750.000	33	62%
¢750.000 a ¢1.000.000	0	0%
Más de un millón	5	9%
Total	53	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia
(2020)

Gráfico 7: Presupuesto personal limpieza



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo a las encuestas realizadas 33 condominios tiene un presupuesto para personal de limpieza entre ¢500.000 a ¢750.000, 15 condominios entre ¢250.000 y ¢500.000 y por último 5 de ellos de más de un millón de colones.

8. ¿El Condominio necesita personal de mantenimiento?

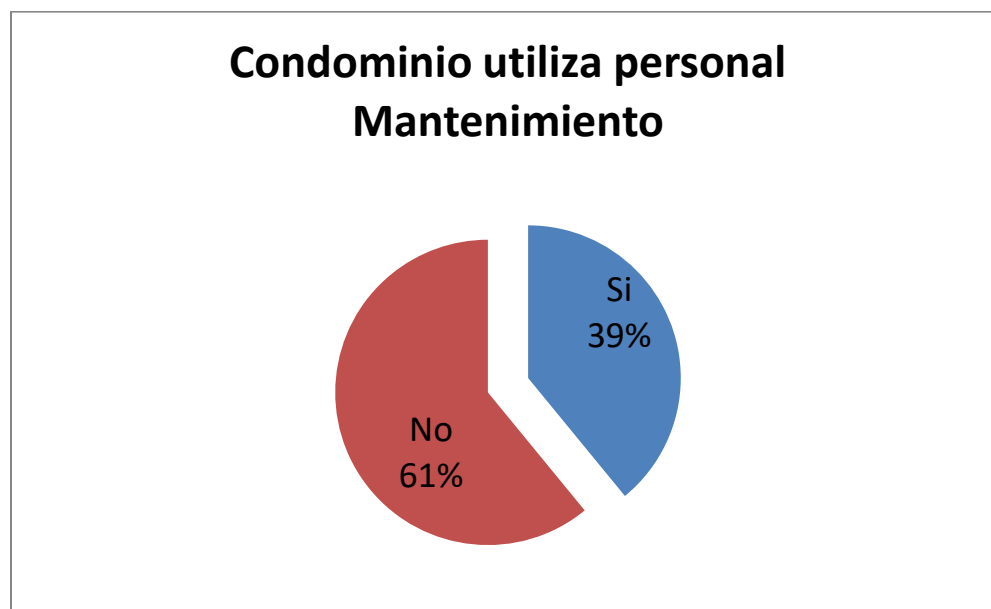
SÍ

NO

Tabla 8: Utiliza personal de limpieza

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	25	39%
No	39	61%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 8: Utiliza personal de limpieza

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De las 64 encuestas realizadas el 39% requieren personal de mantenimiento para realizar trabajos en las áreas comunes y un 61% no lo requieren.

9. ¿El personal que utiliza el mantenimiento pertenece al condominio o es por servicios contratados?

De planta

Contratado

Tabla 9: Personal de mantenimiento de planta o contratado

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Planta	9	36%
Contratado	16	64%
Total	25	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 9: Personal de mantenimiento de planta o contratado



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo con las encuestas realizadas el 64% de los condominios subcontratan el personal de mantenimiento y el 36% es personal que se encuentra en planilla del condominio.

Con estos resultados se puede determinar que la mayoría de los condominios que requieren personal de mantenimiento subcontratan el personal, lo que abre una gran posibilidad de ofrecer los servicios.

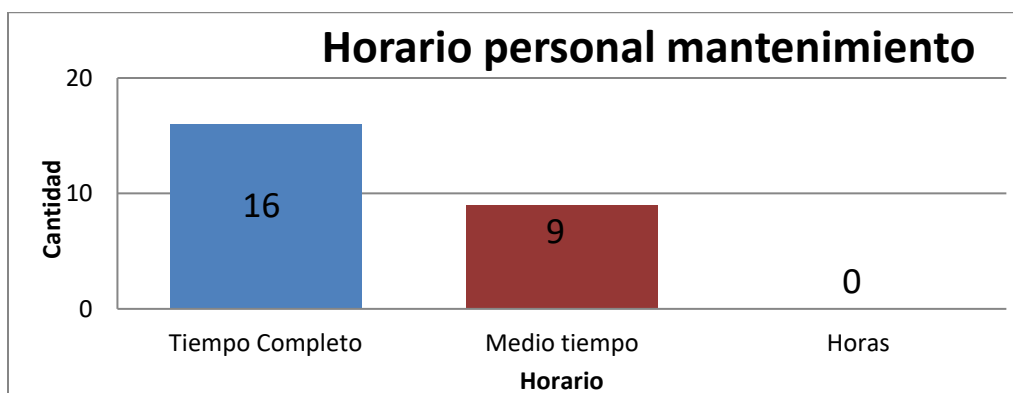
10. ¿Cuál horario del personal de mantenimiento que requiere el condominio?

- a. **Tiempo completo**
- b. **Medio tiempo**
- c. **Horas. Indicar cantidad** _____

Tabla 10: Horario personal de mantenimiento

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Tiempo Completo	16	64%
Medio tiempo	9	36%
Horas	0	0%
Total	25	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 10: Horario personal de mantenimiento

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Según las encuestas en 16 condominios requieren personal tiempo completo para su mantenimiento y 9 condominios a medio tiempo.

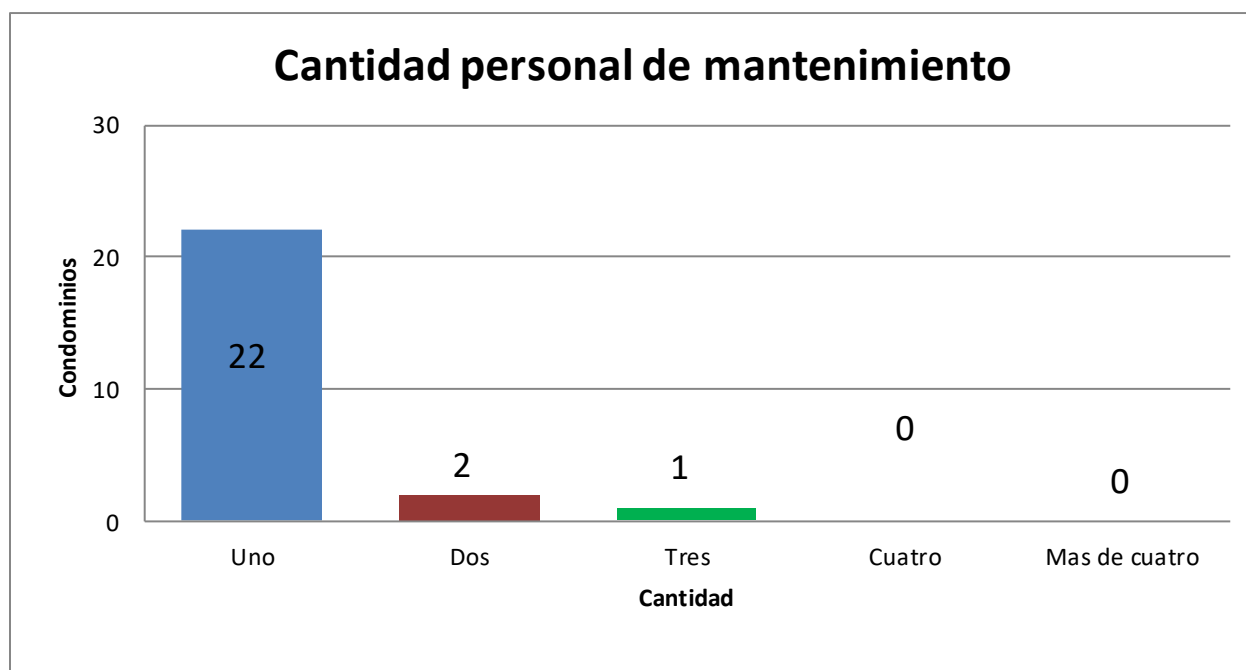
11. ¿Qué cantidad de personal de mantenimiento requiere el condominio para mantener sus áreas comunes óptimas?

- a. Uno
- b. Dos
- c. Tres
- d. Cuatro
- e. Más de cuatro

Tabla 11: Cantidad de personal de mantenimiento

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Uno	22	88%
Dos	2	8%
Tres	1	4%
Cuatro	0	0%
Más de cuatro	0	0%
Total	25	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 11: Cantidad de personal de mantenimiento

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Podemos ver que, de las 64 encuestas realizadas a los administradores, 22 condominios necesitan por lo menos una persona de se encargue del mantenimiento, 2 condominios necesitan dos personas y 1 condominio necesita tres personas para su mantenimiento.

12. ¿Cuál es el monto aproximado presupuestado en el mes que tiene el condominio para cubrir el gasto de mantenimiento?

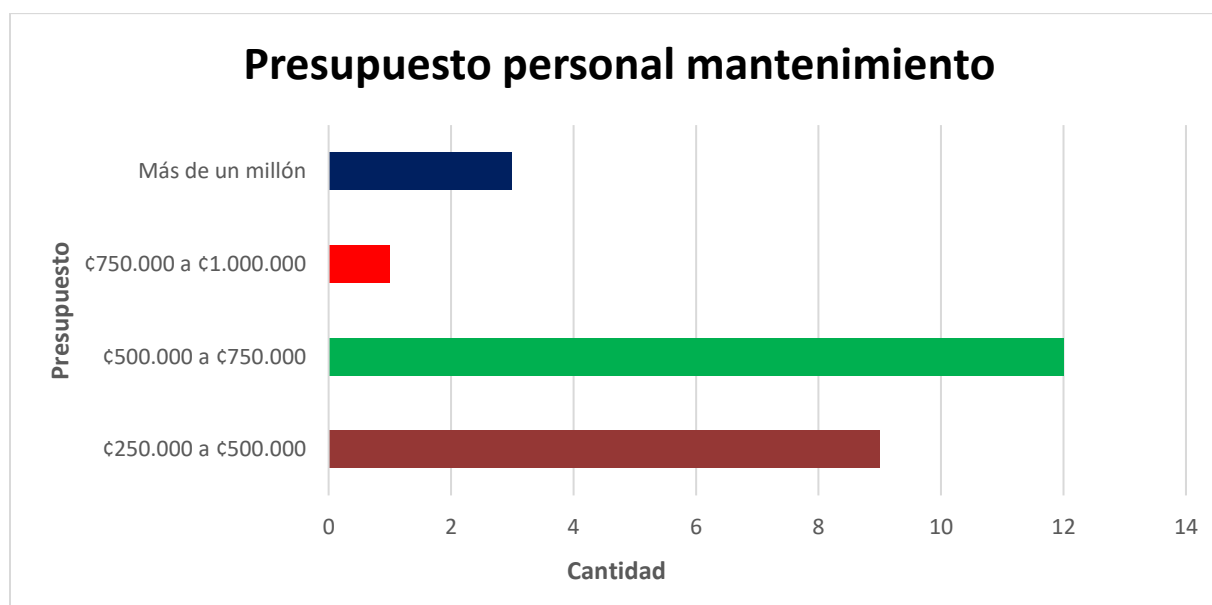
- a. **¢250.000 a ¢500.000**
- b. **¢500.000 a ¢750.000**
- c. **¢750.000 a ¢1.000.000**
- d. **Más de un millón**

Tabla 12 Presupuesto personal mantenimiento

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
¢250.000 a ¢500.000	9	36%
¢500.000 a ¢750.000	12	48%
¢750.000 a ¢1.000.000	1	4%
Más de un millón	3	12%
Total	25	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 12: Presupuesto personal mantenimiento



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo a las encuestas realizadas de los condominios que necesitan personal de mantenimiento, 12 condominios tienen un presupuesto entre los ¢500.000 a ¢750.000, 9 condominios entre ¢250.000 y ¢500.000, 1 condominio entre los ¢750.000 a ¢1.000.000 y por ultimo 3 de ellos de más de un millón de colones.

13. De los siguientes criterios ¿cuáles son los más importantes para elegir una empresa que supla los servicios de limpieza y mantenimiento? Por favor indique en orden de importancia, donde 5 es muy importante y 1 poco importantes.

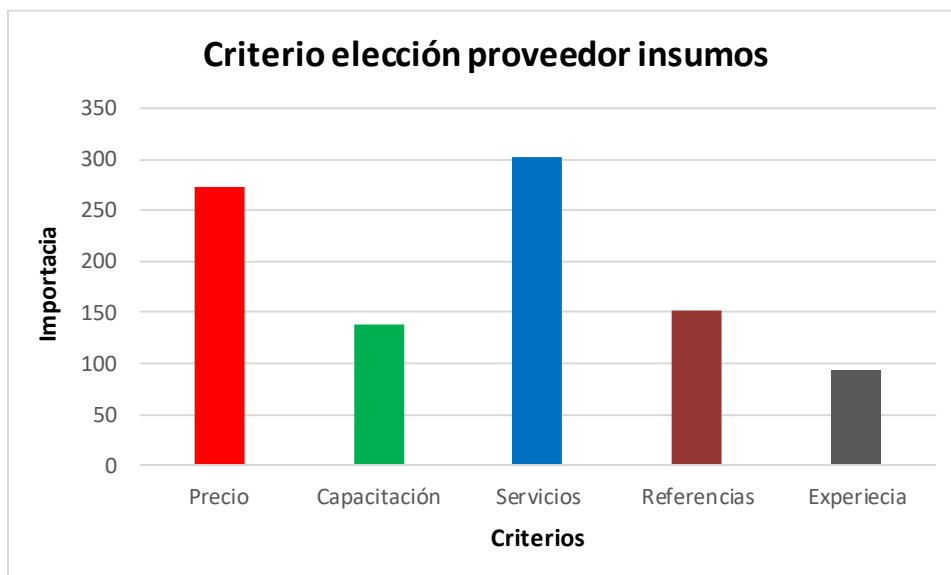
- () Precio
- () Cuenta con personal capacitado
- () Los servicios que ofrece
- () Referencias
- () Experiencia de la empresa

Tabla 13 Criterio elegir proveedor de servicio de limpieza y mantenimiento

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Precio	273	28%
Capacitación	138	14%
Servicios	303	32%
Referencias	152	16%
Experiencia	94	10%
Total	960	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 13: Criterio elegir proveedor de servicio de limpieza y mantenimiento



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Analizando los resultados donde el mayor puntaje de los criterios establecidos es 320, vemos que el servicio con un puntaje de 303, es el criterio que valoran más para escoger la empresa que suministre los servicios de mantenimiento y limpieza, el segundo más importante con un puntaje de 273 es el precio, el tercero referencia con 152 y el cuarto y quinto capacitación y experiencia con un puntaje de 138 y 94

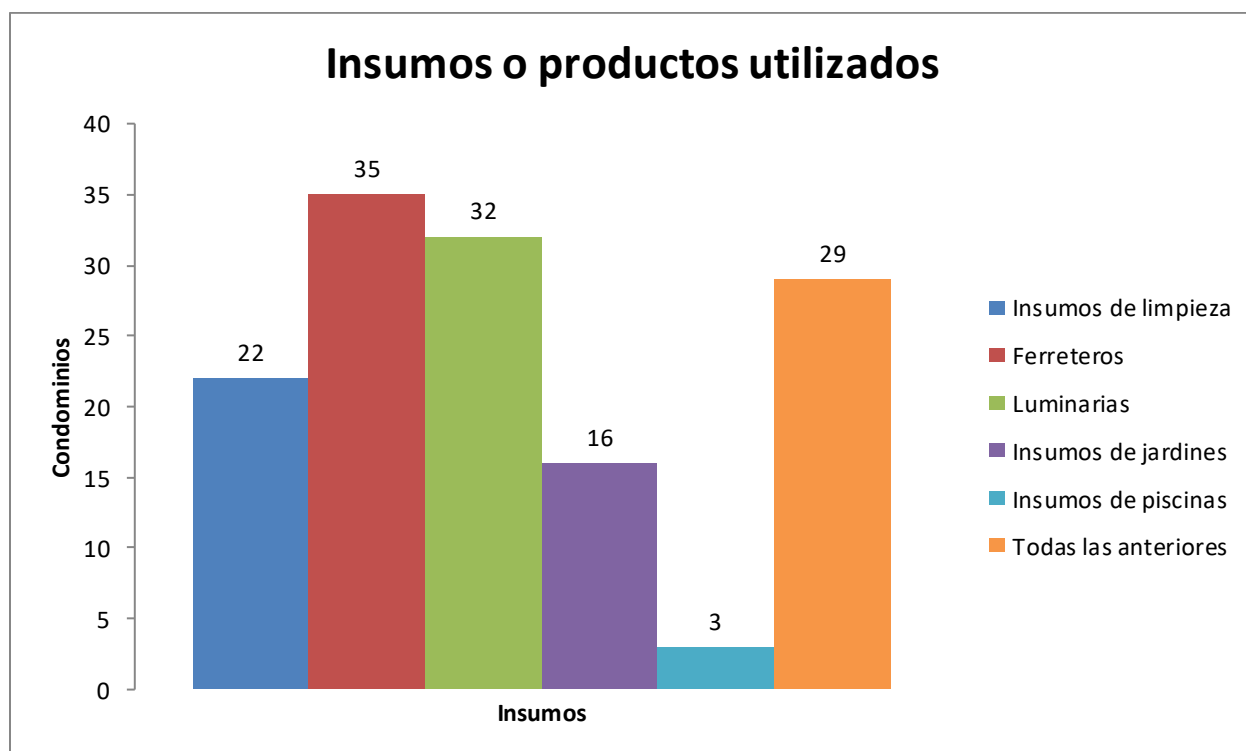
14. ¿Cuáles insumos o productos necesitan el condominio habitualmente?

- a. Insumos de limpieza**
- b. Ferreteros**
- c. Luminarias**
- d. Insumos para jardines**
- e. Insumos para piscinas**
- f. Todas la anteriores**

Tabla 14 Insumos o productos utilizados

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Insumos de limpieza	53	19%
Ferreteros	64	23%
Luminarias	64	23%
Insumos de jardines	61	22%
Insumos de piscinas	0	0%
Todas las anteriores	32	12%
Total	274	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 14: Insumos o productos utilizados

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo con las entrevistas realizadas a los administradores de los condominios se indica que: 22 condominios compran y utilizan insumos de limpieza, 35 utilizan insumos ferreteros, 32 luminarias, 16 insumos para mantener los jardines, 3 requieren insumo de piscina y

29 condominios necesitan todos los suministros para mantener el condominio en optimas condiciones.

15. ¿Cuenta el condominio con un proveedor que le proporcione todos los insumos o productos necesarios para su mantenimiento?

SÍ

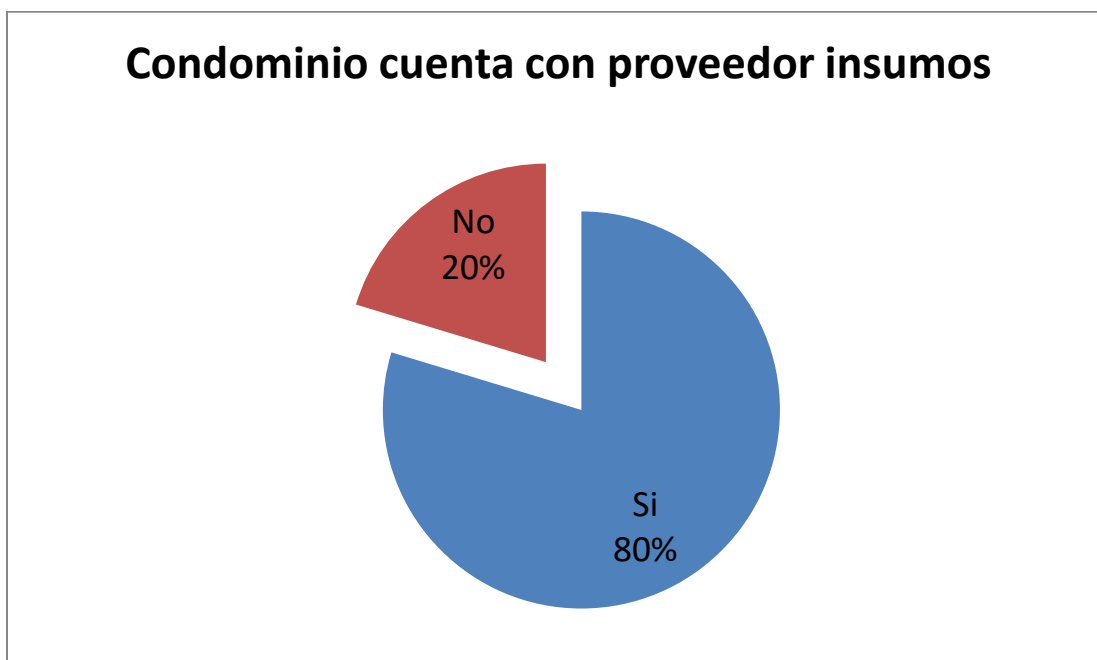
NO

Tabla 15 Cuenta con proveedor de insumos limpieza y mantenimiento

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	51	80%
No	13	20%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 15: Cuenta con proveedor de insumos limpieza y mantenimiento



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

16. ¿Los insumos se compran a varios proveedores?

SÍ

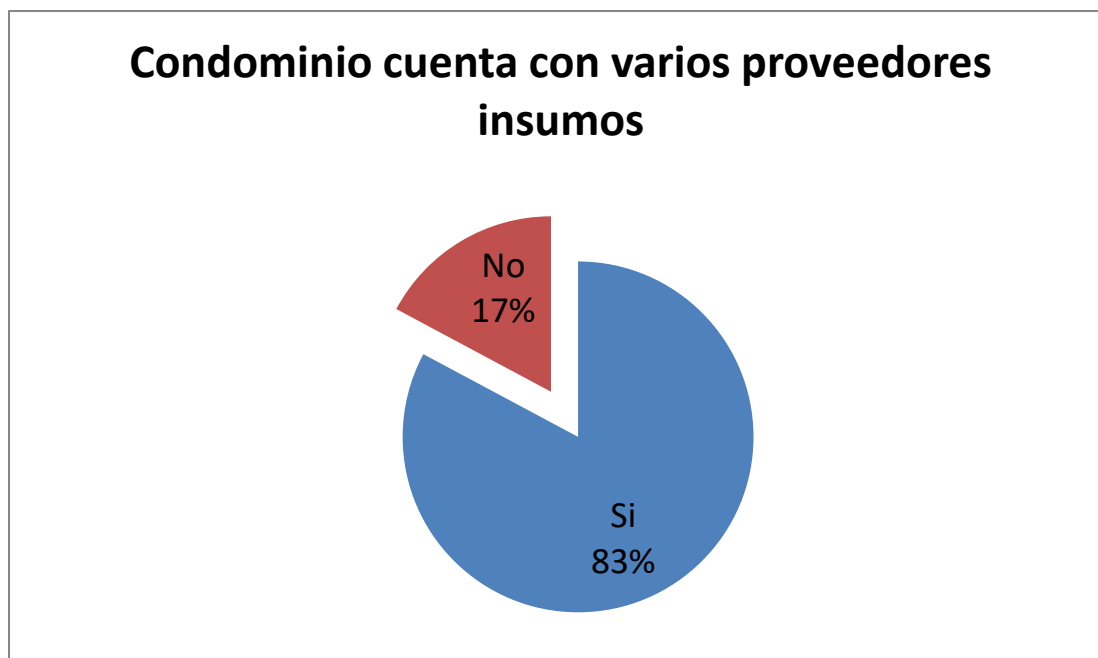
NO

Tabla 16 Proveedores Insumos

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	53	83%
No	11	17%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 16: Proveedores Insumos



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Según los datos de la entrevista el 83% de los condominios compran sus insumos a diferentes proveedores y 17% si lo compran a un solo proveedor. Estos datos demuestran una oportunidad de ofrecer a los condominios la posibilidad de poder comprar todos los suministros a un solo proveedor y evitar varios pedidos y pagos al mes.

17. ¿Para la compra de insumos se realizan cotizaciones a los proveedores?

SÍ

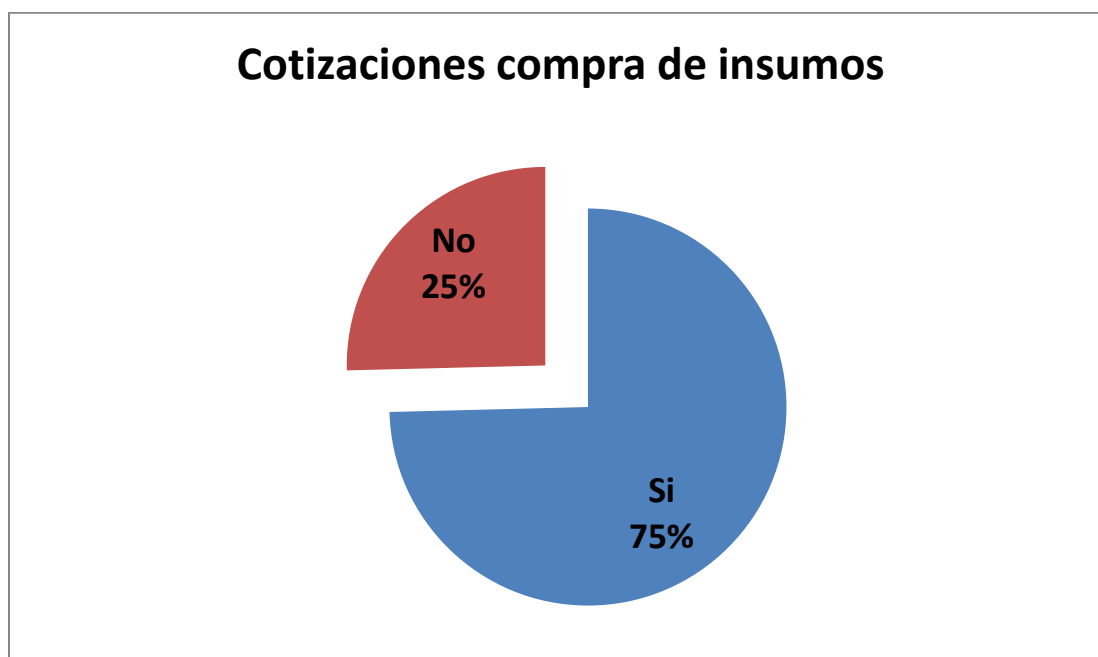
NO

Tabla 17 Cotizaciones compra de insumos

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	47	75%
No	16	25%
Total	63	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 17: Cotizaciones compra de insumos



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

De acuerdo con la entrevista el 75% de los condominios compran sus insumos mediante cotización para no pasarse de su presupuesto y 25% no solicitan cotización.

18. ¿Considera importante que un solo proveedor supla al Condominio de los servicios de limpieza, mantenimiento e insumos de limpieza?

SÍ

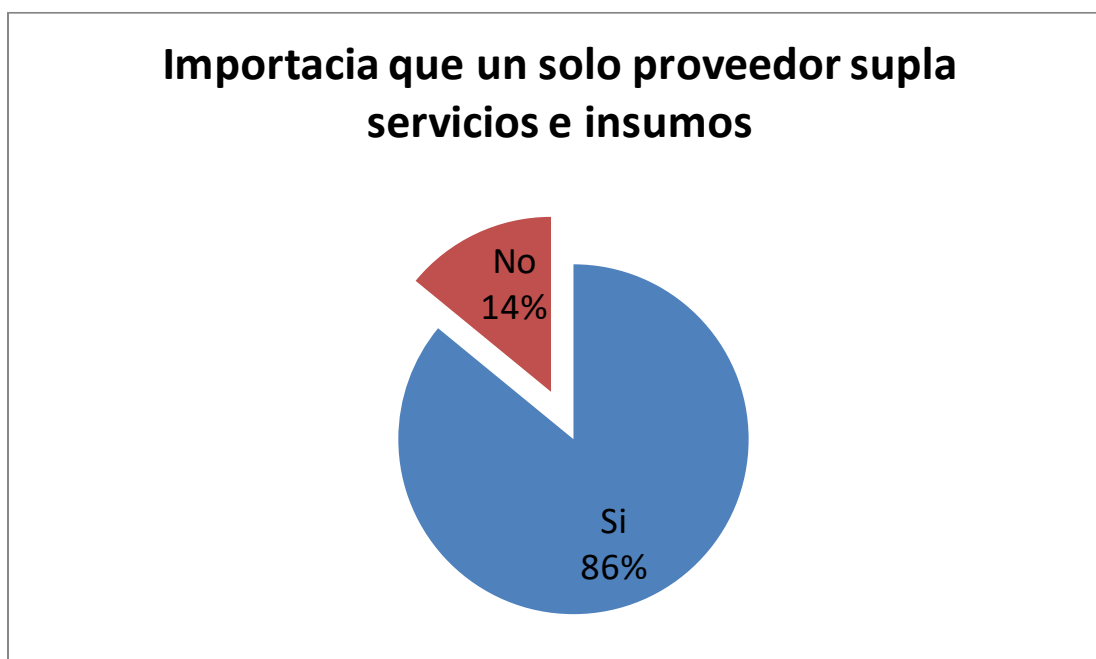
NO

Tabla 18 Importancia un proveedor supla servicios e insumos

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	55	86%
No	9	14%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 18: Importancia un proveedor supla servicios e insumos



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

En relación con la pregunta 18 de la entrevista se refleja que 86% de los condominios creen importante que un solo proveedor los supla de servicios de limpieza, mantenimiento, como también de los suministros y 14% no lo ven importante.

Este dato es importante al ser una oportunidad de ofrecer los productos y servicios que ofrece Codoklin Servicios Integrales S.R.L. ya que con se reflejó en los resultados de esta pregunta de la encuesta la mayoría de los administradores ven importante que un solo proveedor se encargue.

19. ¿Cuál es el monto aproximado mensual que se consume en insumos en el condominio?

- a. ¢25.000 a ¢50.000**
- b. ¢50.000 a ¢100.000**
- c. ¢100.000 a ¢200.000**
- d. Más de 200.000**

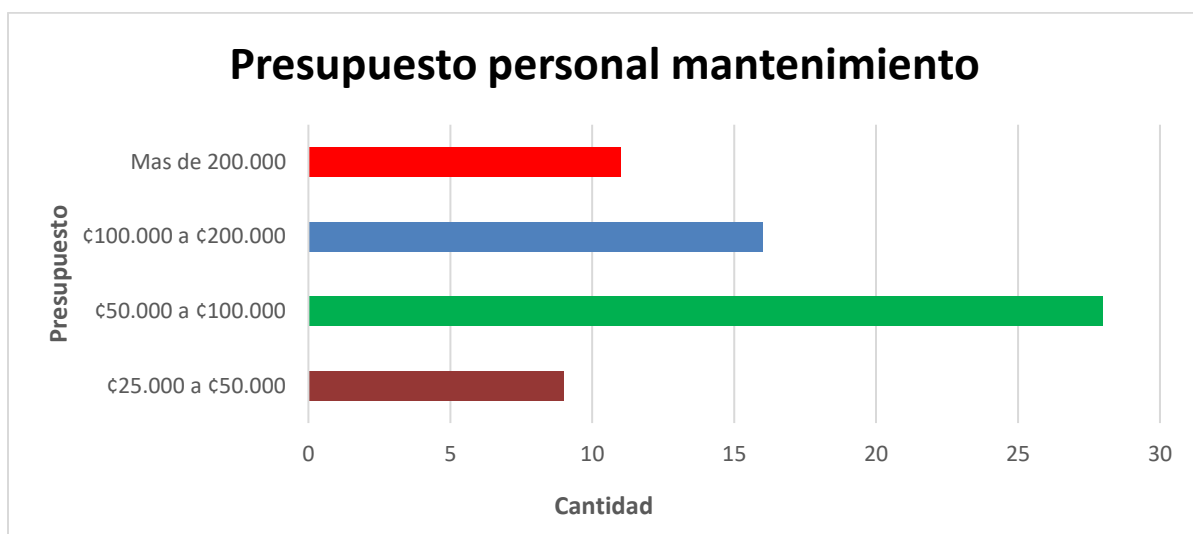
Tabla 19 Presupuesto para insumos

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
¢25.000 a ¢50.000	9	14%
¢50.000 a ¢100.000	28	44%
¢100.000 a ¢200.000	16	25%
Más de 200.000	11	17%
Total	64	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia

(2020)

Gráfico 19: Presupuesto para insumos



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

20. De los siguientes criterios ¿cuáles son los más importantes para elegir una empresa que supla suministros de limpieza y mantenimiento? Por favor indique en orden de importancia, donde 5 es muy importante y 1 poco importantes.

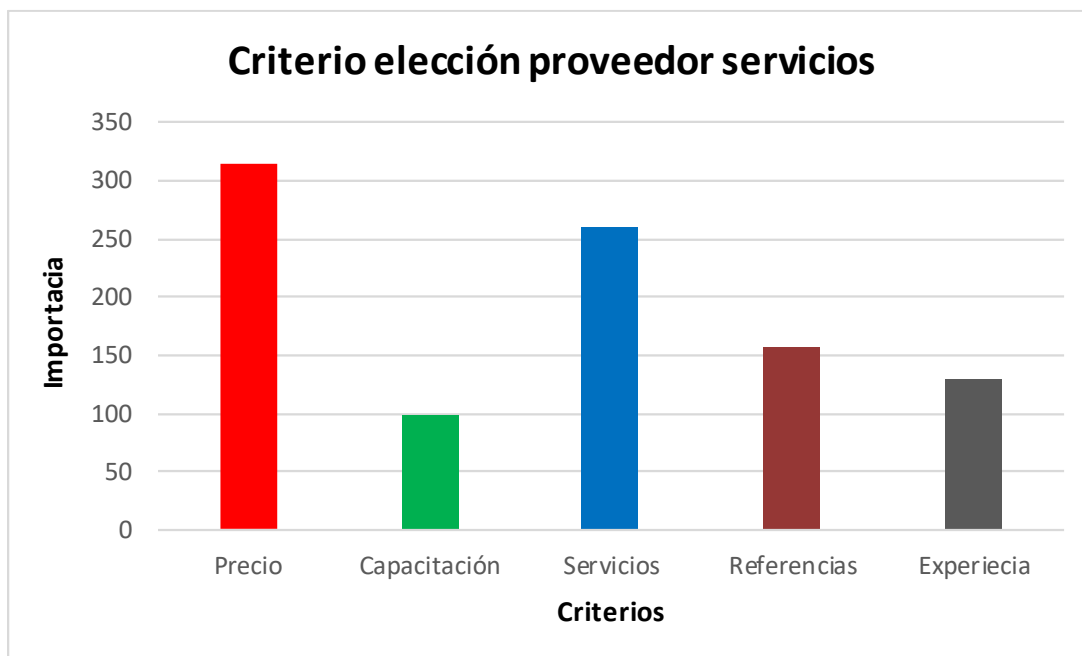
- () Precio
- () Cuenta con personal capacitado
- () Los servicios que ofrece
- () Referencias
- () Experiencia de la empresa

Tabla 20 Criterios elegir proveedor insumos

Variable	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Precio	315	33%
Capacitación	99	10%
Servicios	261	27%
Referencias	156	16%
Experiencia	129	13%
Total	960	100%

Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Gráfico 20: Criterios elegir proveedor insumos



Fuente: Encuesta realizada a administradores de condominios, cantones Escazú, Santa Ana y Heredia (2020)

Analizando los resultados donde el mayor puntaje de los criterios establecidos es 320, vemos que el precio con un puntaje de 313, es el criterio que valoran más para escoger un proveedor que suministre los insumos de mantenimiento y limpieza, el segundo más importante con un puntaje de 261 es el criterio de Servicio, el tercero referencia con 156 y el cuarto y quinto experiencia y capacitación con un puntaje de 129 y 99

Para que Condoklin Servicios Integrales S.R.L. pueda tener una aceptación mayor a la hora de ofrecer los servicios de limpieza y mantenimiento y venta de insumos, condominios que ya tienen algún proveedor o proveedores que actualmente le proporcionan este servicio se detallan estrategias a utilizar para su colocación:

Estrategia de posicionamiento

- Utilizar una gira de medios inicial para contar y explicar el servicio por medio de entrevistas de radio y televisión.
- Fuerte campaña digital, apoyada en redes sociales, y clicks para la página web.

Estrategia de comunicación

- Marketing por email.
- Publicidad en redes sociales.
- Gira de medios, publicity

Estrategias de precio

- Precio de acuerdo al condominio
- Plus por referido
- Precio por tarifa anual
- Descuentos en productos que más utilizan
- Precios reducidos por un tiempo determinado (no mayor a 3 meses)

Estudio técnico del proyecto

Ubicación del proyecto

La ubicación determinada para el proyecto sería dentro del cantón de Santa Ana, donde según el estudio de mercado existen una gran cantidad de Condominios, punto estratégico para el desarrollo de cualquier empresa que se dedica a esta actividad.

Macro localización

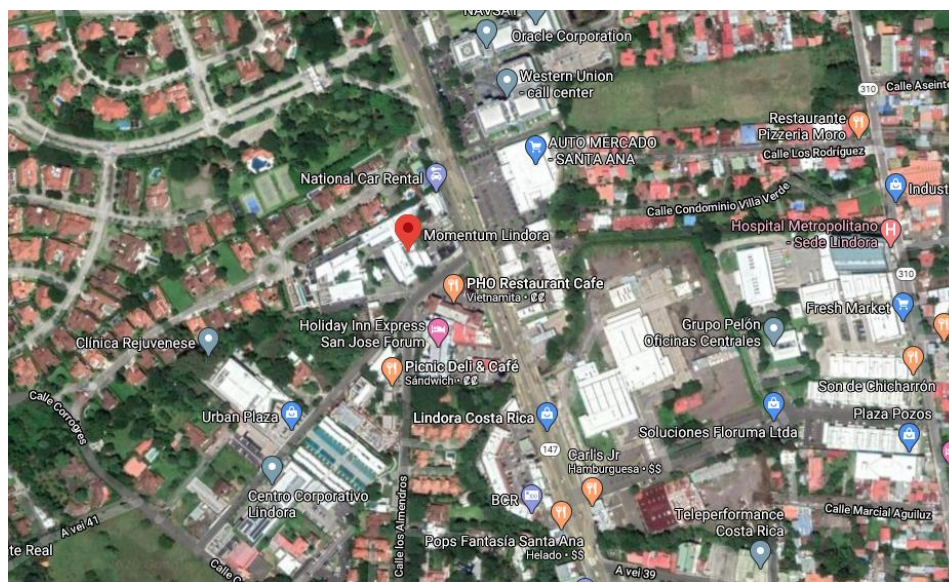
La empresa se encuentra en el distrito de Pozos, cantón Santa Ana, provincia de San José, en el Centro Comercial Momentum Lindora, local número 54

Micro localización

Pozos es el distrito que se caracteriza por su gran auge comercial, educativo y urbanístico. El distrito es conocido como "Lindora", esto debido a que la principal avenida del distrito recibe este nombre. El distrito es sede de la Bolsa de Valores de Costa Rica.

Dentro de los factores económicos se ha caracterizado en los últimos años por ser una de las zonas del Gran Área Metropolitana de mayor auge. Se han desarrollado en el distrito diversos proyectos comerciales y residenciales, tales como el Parque Empresarial Forum 1, Parque Empresarial Forum 2, los centros comerciales Momentum Lindora y Terrazas de Lindora, los proyectos residenciales Bosques de Lindora y Residencias Málaga, y otros condominios y oficentros los cuales puede ser futuros clientes para ofrecer los servicios de limpieza y mantenimiento como también la venta de insumos.

Ilustración 1: Momentum Lindora, 147, Bosques de Lindora, San José, Pozos



Fuente: Google Maps, 2020.

Dentro de los aspectos técnicos que posee la ubicación antes mencionada, se destaca que la empresa Condoklin Servicios Integrales, cuenta con una oficina con capacidad para 13 puestos de trabajo, donde actualmente se encuentra equipada con todo el mobiliario y equipo necesario para la operación diaria. Al estar la oficina en un Centro Comercial cuenta con parques para clientes, empleados y proveedores.

También posee con una bodega de casi 60 m² la cual es utilizada para el almacenamiento de los insumos de limpieza y mantenimiento, con facilidad de ingresos para carga y descarga de productos.

En los aspectos sociales que se pueden mencionar es paso de una gran parte de la flota vehicular, afluencia de personas que trabajan o viven por la zona, tiene paradas de buses, está en el epicentro comercial.

Análisis de inversión del Proyecto

Para complementar el estudio técnico con respecto a la inversión de compra vehículo y maquinaria, se lleva a cabo una entrevista con el gerente de operaciones para determinar las necesidades de la empresa.

De acuerdo con la entrevista realizada al gerente de operaciones Condoklin Servicios Integrales en la actualidad la empresa posee un vehículo pequeño de carga liviana, con el cual se realizan la entrega de los insumos de limpieza y mantenimiento a los diferentes clientes.

En la actualidad Condoklin Servicios Integrales posee, 39 condominios a los que se le entregan los insumos de limpieza y mantenimiento, los cuales se encuentra distribuidos en los cantones de Santa Ana, Escazú y Heredia.

Tabla 21 Lista de Clientes

CLIENTES	UBICACIÓN
CONDominio VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL LOFTS AE DOSCIENTOS CUATRO	Escazú
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL QUINIENTOS VEINTISIETE LOS LAURELES	Escazú
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL TORRE COUNTRY	Escazú
Condominio Agapanthus	Escazú
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTO PRADO CON FFPI	Escazú
Condominio Ámbar	Escazú
CONDominio HORIZONTAL Y VERTICAL RESIDENCIAL Y DE OFICINAS ARBOREA FLATS	Santa Ana
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL AZURA FLATS	Santa Ana
CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL BAKIA FLATS	Santa Ana
Condominio Horizontal Vertical Comercial Boulevard Lindora	Santa Ana
Condominio Cartavio	Escazú
Condominio Horizontal Residencial Parque Central	Escazú
Condominio Vertical Residencial Parque Central en F.F.P.I.-1	Escazú

CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL TORRE BARVA DE F.F.P.I. SIETE	Escazú
Condominio Cortijo San Miguel	Escazú
Condominio Country Vertical Habitacional	Escazú
Condominio Residencial Horizontal Da luz	Escazú
CONDominio DEL GOLF	Escazú
CONDominio VERTICAL COMERCIAL OFICINAS DE CONSULTAS	Escazú
CONDominio RESIDENCIAL EL CEDRO	Santa Ana
CONDominio ESCAZU VILLAGE, VERTICAL, COMERCIAL, RESIDENCIAL Y DE OFICINAS	Escazú
Condominios Residenciales Verticales Eurolofts	Santa Ana
CONDominio HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZU	Escazú
Condominio Vertical Residencial Irish Loft	Santa Ana
Condominio Residencial Vertical Loft 228	Santa Ana
Condominio Residencial Horizontal Loft 282	Santa Ana
Condominio Residencial Horizontal Vertical Milano	Escazú
Condominio Residencial Mildura	Santa Ana
CONDominio COMERCIAL HORIZONTAL VERTICAL MOMENTUM LINDORA	Santa Ana
CONDominio RESIDENCIAL HORIZONTAL MONTE REAL	Santa Ana
Condominio Residencial Horizontal Nuvo	Santa Ana
CONDominio COMERCIAL VERTICAL HORIZONTAL PLAZA SANCHEZ	Heredia
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL PRIVE	Escazú
CONDominio RES. HOR. VERT. HACIENDA SANTA ELENA	Escazú
Condominio Residencial Vertical Torres Laureles	Escazú
Condominio Horizontal Residencial Torres del Convento	Santa Ana
Condominio Via 74	Santa Ana
Condominio Residencial Horizontal Vistas de Escazú	Escazú
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL VISTAS DEL MONASTERIO	Escazú

Fuente: Lista de clientes de Condoklin Servicios Integrales

Elaboración propia, 2020

Las entregas se realizan en toda la semana con rutas asignadas, sin embargo, se tiene que repetir las rutas en la misma semana y de vez en cuando a los mismos clientes, esto porque la capacidad del vehículo no es suficiente, para poder estos insumos.

Es por esto por lo que se realiza la propuesta para el reemplazo del vehículo actual por uno con mayor capacidad y así poder realizar la entrega de la de los insumos a los clientes que se encuentran en una misma ruta en un mismo día y así bajar costos y agilizar el tiempo de entrega.

Adicionalmente, de acuerdo a los resultados del estudio de mercado realizando, se pudo determinar que existe demanda total estimada para la venta de insumos de limpieza y mantenimiento en los diferentes condominios ubicados en los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia.

Para poder tener satisfacer esta demanda, es importante la adquisición de este nuevo vehículo, ya que como indicó el gerente de operaciones en la entrevista, el actual no daría abasto y la logística de entrega no sería la óptima.

Con esta inversión del vehículo, se pueden realizar modificaciones de las rutas existentes, y buscar nuevos clientes de acuerdo al estudio de mercado realizado existen, una oportunidad

Tabla 22 Vehículo de Carga

CANTIDAD	VEHÍCULO
1	Camión de carga /3.59 toneladas

Fuente: Elaboración propia 2020

Ilustración 2: Hyundai HD36L



Fuente: Grupo Q Costa Rica.

Además, indica el Gerente de operaciones que Condoklin Servicios Integrales, ofrece el servicio de mantenimiento de las áreas comunes, donde se ofrecen los siguientes servicios,

Tabla 23 Lista de Servicios

Proyectos	Descripción
1	Hidro lavado de aceras, Deck, paredes y otros
2	Mantenimiento de reparación de bombas de agua
3	Destaqueo de planta de tratamiento y trampas de grasa
4	Trabajos de fontanería
5	Trabajos de soldadura
6	Reparación de Deck, Pérgolas y áreas de piscina
7	Otros trabajos de Mantenimiento

Fuente: Datos suministrados por Condoklin Servicios Integrales

Elaboración propia, 2020

Para poder realizar todos estos trabajos informa la empresa requiere realiza inversión en la compra de maquinaria, ya que la que tiene en la actualidad no es suficiente y no cumplen las características para poder realizar los trabajos que solicitan en la actualidad los clientes.

Se detallan la lista de maquinaria y equipo a invertir el cual según gerente de operaciones se requiere para poder realizar los trabajos:

Tabla 24 Lista Maquinaria

CANTIDAD	ARTÍCULOS
1	Hidro lavadora Móvil 4200 PSI
1	Sonda Destaque adora Eléctrica
1	Soldadora
1	Esmeriladora Angular 230mm
1	Esmeriladora Angular 115mm
1	Taladro Percusión 13 mm
1	Taladro Percusión 18 lt
1	Martillo Cincelador 1300w

Fuente: Elaboración propia 2020

En lo relacionado con los servicios de limpieza y mantenimiento en la actualidad Condoklin Servicios Integrales S.R.L. tiene doce Misceláneos colocados en diferentes condominios para dar el servicio de limpieza, once de ellos con horario de tiempo completo y uno a medio tiempo.

También tiene colocando en un condominio, cuatro colaboradores denominados concierdes, quienes son los encargados de la recepción y atención de público de este condominio.

En términos financieros, se espera la recuperación de la inversión en un lapso menor a los cinco años, lo cual se definirá por medio del estudio de factibilidad financiera que se determinará para este proyecto, identificando la viabilidad del proyecto. En relación con el financiamiento, se realizará la compra del vehículo por medio de leasing bancario. Luego, con el monto de inversión en equipo, los financiará la empresa directamente de sus utilidades retenidas. Se estima la inversión en la demanda estimada en el período de recuperación, lo cual, como se indicó anteriormente, será de cinco años.

Estudio Organizacional

Por medio de la investigación se determina que la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. cuenta con una estructura organizacional muy sólida en la actualidad en la parte administrativa, por lo que no se estaría realizando ningún cambio en la estructura actual

En realización con los servicios de limpieza, conforme exista un aumento en la venta de estos servicios, se procederá con la contratación del personal idóneo para capacitarlo y colocarlo de acuerdo a la necesidad de los clientes

Para el servicio de mantenimiento, en la actualidad en la estructura de la empresa, Condoklin Servicios Integrales cuenta con 3 personas que se encargan de dar este servicio. De acuerdo al gerente de operaciones este personal es suficiente para poder dar el servicio a los nuevos clientes, por lo que no se realizaría cambio en la estructura actual.

En servicio de la venta y distribución de los insumos de limpieza Condoklin Servicios Integrales S.R.L. cuenta que el personal suficiente para poder realizar las labores de entrega de los productos a los nuevos clientes. El cambio que se realizaría para poder satisfacer a los nuevos clientes es pasar a la persona encarga a la modalidad de tiempo completo cambiando su contrato de trabajo, ya que en la actualidad se encuentra a medio tiempo.

Estudio Legal

En el estudio legal se determina cuáles son los permisos municipales, comerciales, tributarios y de salubridad para el establecimiento que se utilizará en el ejercicio comercial del ámbito de la salud privada costarricense.

Además, para la protección de los empleados, debe cumplir con los requisitos básicos y obligatorios de los derechos de los trabajadores, tal es el caso del seguro social impartido por la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y la póliza de riesgos del trabajo, emitida por el Instituto Nacional de Seguros (INS), los cuales se deben inscribir una vez antes del inicio de operaciones y se debe presentar las planillas correspondientes a cada entidad mes a mes.

La información legal debe estar resguardada y disponible de inmediato por cualquier inspección de los entes correspondientes, así como los permisos visibles donde los consumidores puedan observar que se cuenta con los permisos necesarios para el libre ejercicio del comercio.

Permisos

En la actualidad Condoklin Servicios Integrales cuenta con los siguientes permisos para su funcionamiento:

1. **Inscripción al Registro Público:** La empresa Condoklin Servicios Integrales se encuentra inscrita desde el 24 de mayo del 2013 y tiene desde esa fecha los libros legales y contables correspondientes (registro de accionistas, asambleas de socios y reuniones de Junta Directiva, Diario, Mayor e Inventarios y Balances)
2. **Inscripción en Tributación:** En el cumplimiento con las leyes tributarias de nuestro país, se encuentra inscrita en la Dirección General de Tributación como contribuyente desde su comienzo de operaciones el 23 de diciembre del 2013, con las actividades que competen a su giro de negocio: Servicios de Limpieza y venta al por mayor de preparados y/o artículos para la limpieza de uso general. Realiza la presentación y pago mensualmente de las declaraciones correspondientes.
3. **Patente Municipal:** Condoklin Servicios Integrales cuenta con su patente de funcionamiento desde 23 de enero del 2014, otorgado por la municipalidad de Santa Ana.
4. **Inscrito como patrono en la Caja Costarricense de Seguro Social:** La empresa se encuentra como patrono ante la CCSS desde el mes de enero del 2014 y paga las cargas sociales asignadas a cada uno de sus colaboradores. Según indicaciones del ente, el patrono debe pagar por cada colaborar el 26.50 % de su salario bruto.
5. **Póliza de Riesgo del Trabajo:** Según la cláusula 3 de las condiciones generales del Instituto Nacional de Seguros, todo patrono tiene la obligación de suscribir y mantener vigente el Seguro de Riesgos del Trabajo para brindar protección a sus trabajadores ante accidentes y enfermedades de trabajo, conforme a las regulaciones establecidas en el Título IV del Código de Trabajo, su reglamento y la Norma Técnica del Seguro Obligatorio de Riesgos del Trabajo. Condoklin Servicios Integrales cuenta con esta póliza

para sus trabajadores desde el mismo mes que fue inscrita en la CCSS (mes de enero del 2014).

Como se puede determinar Condoklin Servicios Integrales S.R.L. cuenta con los permisos y los procesos respectivos para su operación diaria, por lo que no es necesario realizar ningún cambio en la parte legal.

Estudio Económico

Proyecciones y supuestos macroeconómicos

Para poder realizar proyecciones de la empresa y del proyecto, se toman en consideración los indicadores macroeconómicos, los cuales son de gran importancia para tomar decisiones. Los indicadores macroeconómicos como la inflación, tasa de interés y tipo de cambio se estarán tomando los establecidos por el Banco Central.

El Banco Central presenta todos los años los programas macroeconómicos que contienen el análisis de la situación macroeconómica del año pasado y plantea los que serán desarrollados en los próximos dos años.

Inflación

Mide el comportamiento de los precios de la canasta básica, representativa del patrón de consumo de la población de determinada zona geográfica, según información brindada del Banco Central de Costa Rica.

A continuación, se presenta la tabla del comportamiento del Índice de Precios al Consumo en los dos últimos años, comprendidos desde el 2016 al 2018, donde se puede visualizar el comportamiento de los precios de bienes y servicios en Costa Rica durante este lapso.

Tabla 25 Índice de precios al consumidor (IPC) 2018-2020

Mes	Nivel	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Variación acumulada (%) /n2
ene-18	102,86	0,41	2,41	0,41
feb-18	103,08	0,21	2,21	0,62
mar-18	103,05	-0,03	2,61	0,59
abr-18	102,97	-0,08	2,38	0,51
may-18	102,85	-0,11	2,04	0,4
jun-18	103,03	0,18	2,13	0,57
jul-18	103,32	0,28	2,08	0,85
ago-18	103,25	-0,07	2,24	0,78
set-18	103,48	0,22	2,21	1,01
oct-18	103,86	0,37	2,03	1,38
nov-18	104,3	0,42	2,29	1,81
dic-18	104,52	0,21	2,03	2,03
ene-19	104,58	0,05	1,67	0,05
feb-19	104,66	0,08	1,54	0,13
mar-19	104,51	-0,14	1,42	-0,01
abr-19	105,1	0,56	2,07	0,55
may-19	105,24	0,14	2,32	0,69
jun-19	105,53	0,27	2,42	0,96
jul-19	106,3	0,73	2,89	1,7
ago-19	106,2	-0,1	2,86	1,6
set-19	106,09	-0,1	2,53	1,5
oct-19	106,02	-0,07	2,07	1,43
nov-19	106,24	0,21	1,86	1,64
dic-19	106,11	-0,12	1,52	1,52
ene-20	106,23	0,11	1,58	0,11
feb-20	106,54	0,29	1,79	0,4
mar-20	106,5	-0,03	1,91	0,37
abr-20	106,03	-0,44	0,89	-0,08

Fuente: Banco Central de Costa Rica 2020.

En los supuestos macroeconómicos realizados por el Banco Central para este 2020 – 2021, se espera a inflación general y subyacente se mantendrán contenidas en el rango meta,

aunque por debajo de su valor medio (3%) parte del sostenimiento se debe a la aprobación del plan de mejoramiento de las finanzas públicas, lo cual ha ayudado a estabilizar el estado de preocupación con respecto a los puntajes de las calificadoras de riesgos y tasas de interés. El Banco Central reafirmó su compromiso de preservar la inflación baja y estable, y mantiene la meta de inflación en $3\% \pm 1$ punto porcentual.

Tasa de interés de activos, se cuenta con una opción financiamiento por un banco e invertir sus utilidades. Las tasas de interés es el precio del dinero en el mercado financiero, según el Banco Central de Costa Rica la tasa básica pasiva es un promedio ponderado de las tasas de interés de captación brutas en colones, negociadas por los intermediarios financieros presentes en el país y de las tasas de interés de los instrumentos de captación del Banco Central y del Ministerio de Hacienda negociadas, tanto en el mercado primario como en el secundario.

Para efectos de financiamiento los intermediarios financieros utilizan la tasa básica pasiva, la cual, según datos suministrados por el Banco Central de Costa Rica, ha sufrido una disminución desde enero del 2019 que se encontraba en 6.00% cerrando el 30 de abril del 2020 en un 3.9%. Por otra parte, la Tasa Efectiva en Dólares ha tenido diferentes fluctuaciones desde el 2019 iniciando con 2.66 % y su punto más alto lo alcanzo en marzo del 2019 con 2.81 %, actualmente se encuentra en 2.08 %.

Tipo de cambio

El tipo de cambio es el precio de una moneda respecto al precio de otra, lo cual obedece al efecto de una oferta y una demanda, en este caso, en el mercado de divisas.

- Tipo de cambio nominal: el tipo de cambio nominal es el precio de una moneda en términos de otra.
- Tipo de cambio real: es un indicador de los precios de una cesta de bienes y servicios de un país en relación con la de otro país.

A continuación, se presenta el comportamiento del tipo de cambio en Costa Rica, según fuentes del Banco Central, en un período de marzo 2020 a abril 2020.

Tabla 26 Tipo de cambio Costa Rica marzo y abril 2020

MES	TIPO CAMBIO COMPRA	TIPO DE CAMBIO VENTA
2-mar-20	565,87	572,33
3-mar-20	566,37	574,39
4-mar-20	569,08	576,37
5-mar-20	569,61	578,08
6-mar-20	569,7	576,57
7-mar-20	566,21	573,35
8-mar-20	566,21	573,35
9-mar-20	566,21	573,35
10-mar-20	565,13	572,37
11-mar-20	564,57	570,25
12-mar-20	561,7	567,42
13-mar-20	562,21	568
14-mar-20	560,66	567,68
15-mar-20	560,66	567,68
16-mar-20	560,66	567,68
17-mar-20	560,75	568,32
18-mar-20	563,22	568,7
19-mar-20	563,38	569,74
20-mar-20	564,8	570,64
21-mar-20	565,64	573,56
22-mar-20	565,64	573,56
23-mar-20	565,64	573,56
24-mar-20	569,54	576,98
25-mar-20	572,33	579,7
26-mar-20	575,42	582,05
27-mar-20	577,33	583,83
28-mar-20	577,9	585,5
29-mar-20	577,9	585,5
30-mar-20	577,9	585,5
31-mar-20	579,5	587,37
1-abr-20	577,1	583,71
2-abr-20	573,19	580,08
3-abr-20	570,94	577,96

4-abr-20	567,3	575,49
5-abr-20	567,3	575,49
6-abr-20	567,3	575,49
7-abr-20	568,25	574,45
8-abr-20	568,55	575,12
9-abr-20	568,55	575,12
10-abr-20	568,55	575,12
11-abr-20	568,55	575,12
12-abr-20	568,55	575,12
13-abr-20	568,55	575,12
14-abr-20	566,35	573,07
15-abr-20	564,13	569,29
16-abr-20	561,28	567,52
17-abr-20	559,65	565,54
18-abr-20	558,99	565,11
19-abr-20	558,99	565,11
20-abr-20	558,99	565,11
21-abr-20	562,97	569,18
22-abr-20	564,29	571,9
23-abr-20	564,68	571,09
24-abr-20	564,38	569,03
25-abr-20	562,93	570,07
26-abr-20	562,93	570,07
27-abr-20	562,93	570,07
28-abr-20	563,35	569,75
29-abr-20	564,88	571,09
30-abr-20	564,42	571,46

Fuente: Banco Central de Costa Rica 2020.

Tabla 27 Expectativas de la variación del tipo de cambio a 6 meses

Mes	Promedio (%)	Mediana (%)	Moda (%) /n2	Desviación estándar (p.p.)	Decil 1 (%)	Decil 9 (%)	Cantidad de respuestas
ene-19	1,7	1,8	2,6	1,7	-0,2	3,4	109
feb-19	1,7	1,8	2	1,7	0	3,6	112
mar-19	1,7	1,6	2,5	1,9	-0,2	3,3	117
abr-19	2,5	2,3	2,3	1,9	0,6	4,5	106

may-19	2,2	2	1,2	2,2	0	4,6	109
jun-19	2,4	2	1	2,5	0,4	5,3	104
jul-19	1,8	1,6	0,6	2,4	-0,3	4,7	114
ago-19	2,5	2	1,4	3	-0,4	5,8	114
set-19	2,7	2,2	1,3	2,5	0,4	5,7	98
oct-19	1,6	1,2	2,1	2,5	-0,5	4,2	107
nov-19	1,1	0,9	0,9	2	-0,9	3,5	97
dic-19	3,6	2,9	2	2,4	1,1	7,2	80

Fuente: Banco Central de Costa Rica 2020.

De acuerdo con la tabla anterior para las proyecciones de los gastos, se toma como indicador el aumento del dólar de acuerdo con el porcentaje indicado anteriormente, el cual presenta un aumento de enero 2019 a diciembre 2019 de un 3.6%. Por lo tanto, se realizará el aumento en esa proporción para el proyecto según el tipo de cambio del 31 de diciembre del 2019 (¢576.49 por cada dólar). El tipo de cambio a utilizar es de ¢597.09 por cada dólar.

Índice salarial del sector privado

Se adjunta la siguiente tabla con el detalle de los aumentos salariales del sector privado decretados por el Consejo Nacional de Salarios desde el año 2018. A partir de este año el aumento se hace anualizado. Estos son el indicador para determinar los aumentos salariales de la planilla de la empresa Centro Diagnóstico por la Imagen de Costa Rica.

Tabla 28 Porcentajes aumentos salariales en el sector privado

Periodo	Año	Aumento (%)
ene	2018	2,43%
ene	2019	2,96%
ene	2020	2,53%

Fuente: Ministerio de Trabajo.

Los incrementos salariales decretados en los últimos dos años por el Consejo Nacional de Salarios de Costa Rica se tomarán como indicador para las proyecciones de los aumentos salariales de la planilla del 2.64 % el cual es un promedio de los últimos tres años.

Estructura Financiera

Análisis financiero de la situación actual

A continuación, se va a diagnosticar la situación financiera de Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para realizar este diagnóstico se analizan los estados financieros de la empresa para los períodos comprendidos entre 2017, 2018 y 2019. Además de analizar el riesgo de la empresa y realizar las proyecciones necesarias para la evaluación del proyecto. Esto, con el fin de analizar tanto la capacidad de la empresa para la adquisición de activos e impacto financiero. Las cifras se presentan en millones de colones.

Balance de Situación Financiera

Tabla 29 Estado de Situación Financiera
Condoklin Servicios Integrales S.R.L.
años 2017, 2018 y 2019

PERÍODOS	2017	2018	2019
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo e inversiones	4.254.600	12.567.786	13.114.649
Cuentas por cobrar	5.282.756	11.775.536	9.050.734
Inventarios	2.909.991	2.865.048	6.779.348
Gastos diferidos	668.925	674.967	1.791.972

Total Activo corriente	13.116.272	27.883.337	30.736.703
Activos no corrientes			
Mobiliario y Equipo	2.477.393	2.550.343	3.009.122
Vehículos	4.608.695	4.608.695	4.608.695
Depreciación Acumulada	1.346.735	2.232.930	3.147.068
total Activos no corrientes	5.739.353	4.926.108	4.470.749
TOTAL ACTIVO	18.855.625	32.809.445	35.207.452
PASIVOS			
Pasivos corriente			
Cuentas por pagar	4.276.156	10.430.262	4.679.402
Beneficios empleados	6.730.588	7.385.615	7.556.474
Ingresos no devengados	-	17.500	177.500
Impuestos por pagar	1.144.992	2.597.657	4.214.719
Otras cuentas por pagar	-	99.494	383.341
Total pasivos corriente	12.151.736	20.530.528	17.011.436
TOTAL PASIVO	12.151.736	20.530.528	17.011.436
TOTAL PATRIMONIO			
Capital Común	12.000	12.000	12.000
Utilidades Retenida	4.591.995	6.691.889	12.266.917
Utilidades del Periodo	2.099.894	5.575.028	5.917.099
TOTAL PATRIMONIO	6.703.889	12.278.917	18.196.016
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	18.855.625	32.809.445	35.207.452

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

Tabla 30 Estado de resultados Integral

Condoklin Servicios Integrales S.R.L.

años 2017, 2018 y 2019.

PERÍODOS	2017	2018	2019
-----------------	-------------	-------------	-------------

Ventas netas	189.073.510	242.570.711	263.240.393
Costo de ventas	121.517.741	153.736.660	169.076.845
Utilidad bruta	67.555.769	88.834.051	94.163.548
Gastos de ventas	1.245.143	2.451.484	2.897.471
Gastos de administración	62.996.640	77.566.361	82.961.691
Gastos de depreciación	838.560	886.195	914.138
Total gastos de operación	65.080.343	80.904.040	86.773.300
Utilidad de operación	2.475.426	7.930.011	7.390.248
Gastos financieros	126.060	65.722	377.466
Otros ingresos	650.483	100.036	1.440.217
Utilidad antes de impuesto	2.999.849	7.964.325	8.452.999
Impuesto de renta	899.955	2.389.298	2.535.900
Utilidad neta	2.099.894	5.575.028	5.917.099

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

Análisis Vertical

En el análisis vertical lo que evaluamos es la estructura del balance y del estado de resultados, analizando si los pesos de las cuentas aumentan o disminuyen en el tiempo.

En cuanto al estado de resultados, la idea es que los costos se mantengan o disminuyan para determinar eficiencia, si aumentan es una ineficiencia, recuerdo que el comportamiento de la utilidad es inverso al comportamiento de los costos y gasto.

La tabla que se presentan a continuación detalla las explicaciones del Balance de Situación Financiera y Estado de Resultados, permitiendo visualizar numéricamente y de una manera más sencilla el análisis vertical períodos 2017, 2018 y 2019.

Tabla 31 Análisis Vertical
Condoklin Servicios Integrales S.R.L.
años 2017, 2018 y 2019

PERIODOS	2017	V(%)	2018	V(%)	2019	V(%)
ACTIVOS						
Activos corrientes						
Efectivo e inversiones	4.254.600	22,56%	12.567.786	38,31%	13.114.649	37,25%
Cuentas por cobrar	5.282.756	28,02%	11.775.536	35,89%	9.050.734	25,71%
Inventarios	2.909.991	15,43%	2.865.048	8,73%	6.779.348	19,26%
Gastos diferidos	668.925	3,55%	674.967	2,06%	1.791.972	5,09%
Total Activo corriente	13.116.272	69,56%	27.883.337	84,99%	30.736.703	87,30%
Activos no corrientes						
Mobiliario y Equipo	2.477.393	13,14%	2.550.343	7,77%	3.009.122	8,55%
Vehículos	4.608.695	24,44%	4.608.695	14,05%	4.608.695	13,09%
Depreciación Acumulada	- 1.346.735	-7,14%	- 2.232.930	-6,81%	- 3.147.068	-8,94%
total Activos no corrientes	5.739.353	30,44%	4.926.108	15,01%	4.470.749	12,70%
TOTAL ACTIVO	18.855.625	100,00%	32.809.445	100,00%	35.207.452	100,00%
PASIVOS						
Pasivos corriente						
Cuentas por pagar	4.276.156	22,68%	10.430.262	31,79%	4.679.402	13,29%
Beneficios empleados	6.730.588	35,70%	7.385.615	22,51%	7.556.474	21,46%
Ingresos no devengados	-	0,00%	17.500	0,05%	177.500	0,50%
Impuestos por pagar	1.144.992	6,07%	2.597.657	7,92%	4.214.719	11,97%
Otras cuentas por pagar	-	0,00%	99.494	0,30%	383.341	1,09%
Total pasivos corriente	12.151.736	64,45%	20.530.528	62,58%	17.011.436	48,32%
TOTAL PASIVO	12.151.736	64,45%	20.530.528	62,58%	17.011.436	48,32%
TOTAL PATRIMONIO						
Capital Común	12.000	0,06%	12.000	0,04%	12.000	0,03%
Utilidades Retenida	4.591.995	24,35%	6.691.889	20,40%	12.266.917	34,84%
Utilidades del Periodo	2.099.894	11,14%	5.575.028	16,99%	5.917.099	16,81%
TOTAL PATRIMONIO	6.703.889	35,55%	12.278.917	37,42%	18.196.016	51,68%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	18.855.625	100,00%	32.809.445	100,00%	35.207.452	100,00%

PERIODOS	2017	V(%)	2018	V(%)	2019	V(%)
Ventas netas	189.073.510	100,00%	242.570.711	100,00%	263.240.393	100,00%
Costo de ventas	121.517.741	64,27%	153.736.660	63,38%	169.076.845	64,23%
Utilidad bruta	67.555.769	35,73%	88.834.051	36,62%	94.163.548	35,77%
Gastos de ventas	1.245.143	0,66%	2.451.484	1,01%	2.897.471	1,10%

Gastos de administración	62.996.640	33,32%	77.566.361	31,98%	82.961.691	31,52%
Gastos de depreciación	838.560	0,44%	886.195	0,37%	914.138	0,35%
Total gastos de operación	65.080.343	34,42%	80.904.040	33,35%	86.773.300	32,96%
Utilidad de operación	2.475.426	1,31%	7.930.011	3,27%	7.390.248	2,81%
Gastos financieros	126.060	0,07%	65.722	0,03%	377.466	0,14%
Otros ingresos	650.483	0,34%	100.036	0,04%	1.440.217	0,55%
Utilidad antes de impuesto	2.999.849	1,59%	7.964.325	3,28%	8.452.999	3,21%
Impuesto de renta	899.955	0,48%	2.389.298	0,98%	2.535.900	0,96%
Utilidad neta	2.099.894	1,11%	5.575.028	2,30%	5.917.099	2,25%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

De acuerdo con la tabla anterior podemos ver que los activos corrientes tienen mayor representación que los activos no corrientes, lo cual demuestra que la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L, por lo que se demuestra que los activos corrientes tienen mayor peso y pueden cubrir los pasivos corrientes.

Al analizar los activos corrientes podemos observar que el año 2018 las cuentas por cobrar equivalen a un 35.89% de los activos totales, lo que nos indica que existe un problema en la recuperación del dinero vendido a los clientes. También lo podemos visualizar en el año 2019, donde se refleja que las cuentas por cobrar en relación con los activos equivalen a un 25.71%.

En el año 2019 vemos que los impuestos por pagar corresponden al 11.97% de los activos totales, esto se origina ya que entra a regir el Impuesto del Valor Agregado en el mes de julio de ese mismo periodo, por lo que los servicios de limpieza se gravan con este impuesto, lo que conlleva a un aumento en esta cuenta

Vemos también que uno de los rubros más importantes en los pasivos corrientes son los beneficios a empleados, para el año 2017 un 35.70%, para el año 2018 un 22.51% y para el año 2019 un 21.46%, en relación con los activos. Este rubro tiende a ser mayor al ser una empresa que también vende servicios de limpieza, por lo que hay aumento en las cuentas por pagar de Caja Costarricense de Seguro Social, Provisiones de aguinaldos y otros beneficios.

Al realizar el análisis vertical del estado de resultados podemos observar que el costo de ventas rubro que encabeza los costos y gastos de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. ya que equivale un 64.27% en periodo 2017, un 63.38% en el período 2018 y un 64.23% en el período 2019, en relación con las ventas, esto porque este rubro se encuentra al costo de los insumos de limpieza y el costo del servicios de limpieza que son los salarios del personal de limpieza, cargas Sociales y otros costos relacionados. Otros de los rubros más importantes son los gastos administrativos que equivalen a 33.32% en período 2017, un 31.98% en el período 2018 y un 31.52% en el período 2019, en relación con las ventas.

Análisis Horizontal

En el análisis horizontal lo que se analiza son la tendencia de las cuentas, por lo que en el balance general el referente es la variación de los activos totales, las cuentas que aumenten más que la variación de los activos totales en la parte de activos es que ahí se está orientando inversión y en la parte de pasivo y capital es que ahí se está orientando financiamiento. Por el contrario si aumenta menos que la variación de los activos totales es que se está disminuyendo inversión en la parte de activos y en la parte de pasivo y capital se esté disminuyendo el financiamiento.

Por su parte en el estado de resultado el referente es la variación de las ventas, la idea es que los costos y gastos varíen en menor proporción de lo que está aumentando las ventas para que la utilidad se incremente en mayor proporción lo que denota eficiencia. Por el contrario si los costos y gastos se incrementan más que las ventas es ineficiencia ya que la utilidad se incrementará menos de lo que aumenta las ventas.

Es importante aclarar que las variaciones iniciadas en el análisis anterior es la variación % y no en términos absolutos

Tabla 32 Análisis Horizontal
Condoklin Servicios Integrales S.R.L.
años 2017, 2018 y 2019

PERIODOS	2017	2018	2019	VARIACIÓN 2017 - 2018		VARIACIÓN 2018 - 2019	
ACTIVOS				NOMINAL	H(%)	NOMINAL	H(%)
Activos corrientes							
Efectivo e inversiones	4.254.600	12.567.786	13.114.649	8.313.186	195,39%	546.863	4,35%
Cuentas por cobrar	5.282.756	11.775.536	9.050.734	6.492.780	122,91%	- 2.724.802	-23,14%
Inventarios	2.909.991	2.865.048	6.779.348	- 44.943	-1,54%	3.914.300	136,62%
Gastos diferidos	668.925	674.967	1.791.972	6.042	0,90%	1.117.005	165,49%
Total Activo corriente	13.116.272	27.883.337	30.736.703	14.767.065	112,59%	2.853.366	10,23%
Activos no corrientes				-		-	
Mobiliario y Equipo	2.477.393	2.550.343	3.009.122	72.950	2,94%	458.779	17,99%
Vehículos	4.608.695	4.608.695	4.608.695	-	0,00%	-	0,00%
Depreciación Acumulada	- 1.346.735	- 2.232.930	- 3.147.068	- 886.195	65,80%	- 914.138	40,94%
total Activos no corrientes	5.739.353	4.926.108	4.470.749	- 813.245	-14,17%	- 455.359	-9,24%
TOTAL ACTIVO	18.855.625	32.809.445	35.207.452	13.953.820	74,00%	2.398.007	7,31%
PASIVOS							
Pasivos corriente							
Cuentas por pagar	4.276.156	10.430.262	4.679.402	6.154.106	143,92%	- 5.750.860	-55,14%
Beneficios empleados	6.730.588	7.385.615	7.556.474	655.027	9,73%	170.859	2,31%
Ingresos no devengados	-	17.500	177.500	17.500	0,00%	160.000	914,29%
Impuestos por pagar	1.144.992	2.597.657	4.214.719	1.452.665	126,87%	1.617.062	62,25%
Otras cuentas por pagar	-	99.494	383.341	99.494	0,00%	283.847	285,29%
Total pasivos corriente	12.151.736	20.530.528	17.011.436	8.378.792	68,95%	- 3.519.092	-17,14%
TOTAL PASIVO	12.151.736	20.530.528	17.011.436	8.378.792	68,95%	- 3.519.092	-17,14%

TOTAL PATRIMONIO				-		-	
Capital Común	12.000	12.000	12.000	-	0,00%	-	0,00%
Utilidades Retenida	4.591.995	6.691.889	12.266.917	2.099.894	45,73%	5.575.028	83,31%
Utilidades del Periodo	2.099.894	5.575.028	5.917.099	3.475.133	165,49%	342.072	6,14%
TOTAL PATRIMONIO	6.703.889	12.278.917	18.196.016	5.575.027	83,16%	5.917.100	48,19%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	18.855.625	32.809.445	35.207.452	13.953.819	74,00%	2.398.008	7,31%

PERIODOS	2017	2018	2019	VARIACIÓN 2017 - 2018		VARIACIÓN 2018 - 2019	
Ventas netas	189.073.510	242.570.711	263.240.393	53.497.201	28,29%	20.669.682	8,52%
Costo de ventas	121.517.741	153.736.660	169.076.845	32.218.919	26,51%	15.340.185	9,98%
Utilidad bruta	67.555.769	88.834.051	94.163.548	21.278.282	31,50%	5.329.497	6,00%
Gastos de ventas	1.245.143	2.451.484	2.897.471	1.206.341	96,88%	445.987	18,19%
Gastos de administración	62.996.640	77.566.361	82.961.691	14.569.721	23,13%	5.395.330	6,96%
Gastos de depreciación	838.560	886.195	914.138	47.635	5,68%	27.943	3,15%
Total gastos de operación	65.080.343	80.904.040	86.773.300	15.823.697	24,31%	5.869.260	7,25%
Utilidad de operación	2.475.426	7.930.011	7.390.248	5.454.585	220,35%	- 539.763	-6,81%
Gastos financieros	126.060	65.722	377.466	- 60.338	-47,86%	311.744	474,34%
Otros ingresos	650.483	100.036	1.440.217	- 550.447	-84,62%	1.340.181	1339,70%
Utilidad antes de impuesto	2.999.849	7.964.325	8.452.999	4.964.476	165,49%	488.674	6,14%
Impuesto de renta	899.955	2.389.298	2.535.900	1.489.343	165,49%	146.602	6,14%
Utilidad neta	2.099.894	5.575.028	5.917.099	3.475.133	165,49%	342.072	6,14%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

Realizando el análisis de horizontal des los períodos 2017, 2018 y 2019 de la empresa Condoklin Servicios Integrales podemos observar que en los activos corrientes, el efectivo e inversiones existe un aumento de ¢8.313.186 equivalente al 195.39%, entre los años 2017 y 2018 y una variación menor entre los años 2018 y 2019 del 4.35% equivalente a ¢546.836.

Adicionalmente existe un aumento del 122.91% en la cuenta por cobrar entre los años 2017 y 2018, sin embargo, la variación de estas cuentas por cobrar entre los períodos 2018 y 2019 es de -23.14% equivalente a ¢2.724.802. También podemos ver que existe un aumento en la inversión de los inventarios entre los períodos 2018 y 2019 de un 136.62%, lo que significa que la empresa realizo inversión en la compra de insumos para la venta.

Podemos ver que los gastos diferidos tienen un aumento impórtate entre el período 2018 en relación con el 2019, este aumento corresponde a que existe un aumento en las utilidades de la empresa por lo que los pagos parciales aumentaron en este último período.

En los activos no corrientes podemos observar que no existe mucha variación en la compra de activos, solo entre los años 2018 y 2019, rubro de Mobiliario y Equipo existe un aumento del 17.99% equivalente al ¢458.779.

En las cuentas de pasivo corriente uno de los rubros más importantes que tuvo variación son las cuentas por para, ya que existe un aumento de entre los años 2017 y 2018 de ¢6.154.106, equivalente a 143.92%, sin embargo, la variación de los períodos 2018 y 2019, disminuyen un -55.14%, equivalente a ¢5.750.860.

Otra de las cuentas de pasivo corriente que existe una variación importante es las de impuestos por pagar entre los años 2017 y 2018 existe 126.87%, esto corresponde a que existe un aumento en las utilidades de la empresa por lo que el impuesto de renta a pagar es mayo. Entre los años 2018 y 2019 las utilidades no tienen mayor variación y pero si existe un aumento en los impuestos por pagar, que corresponde impuesto de ventas ya que en julio del 2019 entra a seguir el Impuesto al Valor Agregado, donde se graban con este impuesto los servicios que son la mayor fuente de ingresos de la empresa.

En las cuentas de estados de resultados podemos observar en el análisis horizontal, que las ventas van en aumento en los años, ya que existe una variación del 28.29%, equivalente a

¢53.497.201 entre los años 2017 y 2018 y un aumento del 8.52% entre los años 2018 y 2019, equivalente a ¢20.669.682. Ligado con estas ventas podemos observar el aumento de las variaciones en el costo de ventas, donde la variación entre los años 2017 y 2018 corresponde a 26.51%, equivalente a ¢32.218.919 y entre los años 2018 y 2019, un aumento del 9.58% equivalente a ¢15.340.185.

También podemos observar un aumento en los gastos administrativos en todos los años, donde la mayor variación lo vemos entre los años 2017 y 2018 del 23.13%, equivalente a ¢14.569.721.

Análisis de razones financieras

Determinar los índices de razones financieras es importante porque son una fotografía del momento, precaviendo la dimensión en el tiempo, constituyen un segundo nivel de diagnóstico, y permiten proporcionar una visión del conjunto de la situación financiera de la empresa. Además, son el punto de partida del análisis financiero de la empresa.

Las razones financieras tienen una significativa importancia para cualquiera empresa, porque sus cálculos e interpretación de los resultados, le permite a la entidad conocer su desempeño, posición, antecedentes y tendencias financieras, sirviendo esto de base para su proyección futura, de lo cual se deriva la utilidad que representa para el administrador financiero, porque le permite conocer si el negocio se desenvuelve en una tendencia favorable o desfavorable y por lo que es necesario disponer de una norma de base de comparación, pues una razón viene a ser significativa cuando se compara con un estándar.

De lo anterior se deduce que los índices financieros sirven de pautas para que el administrador financiero, pueda hacer reflexiones y trazar las estrategias más convenientes a seguir para mantener el negocio en marcha.

Razones de liquidez

Tabla 33 Capital de Trabajo

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
Activo Corriente - Pasivo Corriente	₱7.376.919	₱22.957.229	₱26.265.954

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

Realizando el análisis de esta razón podemos observar que en los años 2017, 2018 y 2019 la empresa cuenta con los activos suficientes, para cubrir las deudas a corto plazo. Esto significa que posee el efectivo para poder pagar las deudas.

Tabla 34 Razón Circulante

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	1,08	1,36	1,81

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

De acuerdo con la tabla anterior podemos ver que la razón de liquidez de la empresa en los años es alta ya que en los años 2017 los activos corrientes cubren 1.08 veces los pasivos circulantes, en los años 2018, 1.36 veces y en el años 2019, 1.81 veces, lo que significa que la empresa tiene los suficientes recursos para permanecer solvente en el corto plazo.

Tabla 35 Prueba Acida

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
$\frac{\text{Activo Corriente - Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,84	1,22	1,41

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales.

Al realizar el análisis de la prueba acidad podemos ver que en el año 2017 los activos circulantes cubren 0.84 veces los pasivos circulantes, esto nos indica que la empresa en ese año no tenia las condiciones de pagar la totalidad de sus deudas de corto plazo sin vender sus mercancías. Sin embargo, en los años 2018 y 2019, los activos circulantes cubren 1.22 y 1.41 respectivamente las deudas de corto plazo sin la necesidad de vender sus inventarios.

Tabla 36 Prueba Super Acida

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Efectivos y Equivalentes + Cuentas por Cobrar</u> Pasivo Corriente	0,78	1,19	1,30

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Cuando se realiza análisis de la prueba súper ácida podemos ver que en el año 2017 el efectivo, equivalentes de efectivo más las cuentas por cobrar cubren 0.78 veces los pasivos circulantes, esto nos indica que la empresa en ese año no tenía la suficiente liquidez pagar cubrir la totalidad de sus deudas de corto plazo. Sin embargo, en los años 2018 y 2019 sí poseen la suficiente liquidez para cubrirlos ya que los cubren 1.19 y 1.30 respectivamente. Esto lo que denota es que la empresa maneja una gran cantidad de efectivo e inversiones transitorias

Razones de Deuda

Tabla 37 Razón de endeudamiento

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Pasivo Total</u> Activo Total	64%	63%	48%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Al aplicar la razón de endeudamiento podemos ver que el año 2017, los acreedores han financiado la operación de la empresa en un 64%. Para el año 2018 este financiamiento se mantiene muy parecido ya que equivale a un 63%. Sin embargo, en el año 2019, podemos ver que la empresa baja su financiamiento con los acreedores a un 48%. Esto puede ser peligroso ya es un financiamiento de corto plazo.

Tabla 38 Multiplicador de Capital

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Activo Total</u> Patrimonio Total	2,81	2,67	1,93

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

De acuerdo a la tabla anterior podemos ver que en año 2017, podemos ver que los activos valen 2.81 veces el total de su patrimonio, para el año 2018 valen 2.67 veces y por último en el año 2019, los activos valen 1.93 veces en relación con su patrimonio. Esto se da ya que como se muestra en la tabla 2, la mayor fuente de ingresos de la empresa es la venta de servicios de limpieza, por lo que mucha de la deuda a corto plazo corresponde a beneficio de empleados (Aguinaldos, Cargas sociales, etc.).

Tabla 39 Razón de apalancamiento

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Pasivo Total</u> Patrimonio Total	181%	167%	93%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Razones de Rentabilidad

Tabla 40 Razón Margen Utilidad Bruta

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Ventas - Costo de ventas</u> Ventas	35,73%	36,62%	35,77%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Analizando la tabla anterior podemos visualizar que el margen de utilidad bruta, que indica la relación entre los ingresos por ventas y el costo de ventas, se encuentra entre 35% y 36% en los años 2017, 2018 y 2019.

Tabla 41 Razón Margen de Operación

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad de operación</u> Ventas	1,31%	3,27%	2,81%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Al aplicar la razón de margen de operación que nos ayuda a determinar la proporción de los ingresos de la empresa, después de deducir sus costos y gastos operativos, podemos observar que el año 2017 es de 1.31%, para el año 20108 es del 3.27% y por último para el 2019 de 2.81%.

Tabla 42 Razón Margen de Utilidad Neta

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad Neta</u> Ventas	1,11%	2,30%	2,25%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Realizando el análisis de la razón margen de utilidad neta que nos ayuda a determinar el porcentaje de utilidad obtenida por la empresa después de deducir todos sus costos, gastos e impuestos, podemos observar que el año 2017 es de 1.11%, para el año 2018 es del 2.30% y por último para el 2019 de 2.25%.

Tabla 43 Razón Rendimiento sobre los Activos

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad Neta</u> Activos Total	11,14%	16,99%	16,81%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

La razón de rendimiento sobre los activos nos indica eficiencia general de la administración para generar utilidades con un activo disponible, cuanto más alto es mejor, por lo que el rendimiento sobre activos totales, donde podemos observar que el año 2018 fue la más alta con 16.99% por cada colón de inversión en activos, el 2019 con 16.81% por cada colón de inversión en activos y el 2017 el más bajo fue el año 2017 con 11.14%.

Tabla 44 Razón Rendimiento sobre el Patrimonio

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad Neta</u> Patrimonio	31,32%	45,40%	32,52%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Al observar la tabla 16 podemos determinar el rendimiento sobre el patrimonio, que mide el retorno ganado sobre la inversión del patrimonio en la empresa. Donde el año más alto fue el

2018, que ganó 45.40% colones sobre cada colón de capital en patrimonio, seguidamente, el año 2019 con 32.52% y por último el año 2017 con 31.32%.

Análisis Dupont

Tabla 45 Análisis Dupont

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad Neta / Ingresos * Ingresos/Total activos</u>	11,14%	16,99%	16,81%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Los resultados obtenidos del análisis DuPont indican el rendimiento que ha obtenido la empresa de los activos y de la utilidad neta durante los períodos analizados, lo cual refleja la eficiencia que se le ha dado a la rotación de los activos con respecto al manejo de la inversión y a la utilidad neta, lo cual evidencia la eficiencia en el manejo de los costos operativos.

Como se puede observar en los períodos analizados, vemos que tanto el margen de utilidad neta como la rotación de activos totales debido a la adquisición de activos han generado utilidades al desarrollo de la empresa, dando como resultado un aumento global del rendimiento, pasando de un 11.14% % en el 2017 a un 16.81% % en el 2019.

Tabla 46 Análisis Dupont Modificado

Componentes	2017	2018	2019
	Cálculo	Cálculo	Cálculo
<u>Utilidad Neta / Total Activos * Total Activos/Patrimonio</u>	31,32%	45,40%	32,52%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Como se puede observar en la información del cuadro anterior, los rendimientos sobre el patrimonio aumentó pasando de un 31.32 % en el 2017 a un 45.40 % en el 2018. Sin embargo,

existe una disminución entre los años 2018 y 2019, pasando de 45.40% a un 32.52%. Este impulso sobre del rendimiento sobre el capital es por el comportamiento del endeudamiento

A continuación, se exponen un resumen de los márgenes de rentabilidad que presenta la empresa en los años de estudio según los ingresos, activos y patrimonio.

Tabla 47 Resumen razones financieras de rentabilidad

Índice de rentabilidad	2016	2017	2019
MUB	35,73%	36,62%	35,77%
MUO	1,31%	3,27%	2,81%
MUN	1,11%	2,30%	2,25%
ROA	11,14%	16,99%	16,81%
ROE	31,32%	45,40%	32,52%
Dupont	11,14%	16,99%	16,81%
Dupont Modificado	31,32%	45,40%	32,52%

Fuente: Elaboración propia, tomando como base los estados financieros de la empresa Condoklin Servicios Integrales

Inversión inicial

Se determina la inversión que debe hacer la empresa para la adquisición de activos de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para ello se determinan dos segmentos:

1. Inversión fija
2. Capital de trabajo

Inversión fija

Se contempla la compra de un vehículo, equipo y maquinaria los cuales se definen a continuación:

Tabla 48 Inversión fija Maquinaria y Equipo

INVERSION FIJA	PRECIO
Generac 6565 Hidro lavadora Móvil 4200 PSI	₡ 831.363,60
Ridgid K400 con C-32 IW Sonda Destaque adora	₡ 711.109,00
Basic AR 200 Soldadora Inveter	₡ 212.191,40
Metabo W26-230 MVT Esmeriladora Angular 230mm	₡ 180.540,10
Metabo W9-125 Quick Esmeriladora Angular 125 mm	₡ 86.750,00
Metabo W9-18 LTX -115 Quick Esmeriladora Angular 115mm	₡ 162.697,40
Metabo SBE 650 Taladro Percusión 13mm	₡ 61.438,40
Metabo SB 18 LT Taladro Percusión 18V - 13mm	₡ 215.886,50
Metabo MHE 5 Martillo Silenciador SDS-Max	₡ 419.523,80
Metabo 623309000 Juego 2 Cinceles SDS-Max 360 mm	₡ 18.859,70
Total activos - Maquinaria y Equipo	₡ 2.900.359,90

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 49 Inversión fija – Vehículo

INVERSIÓN FIJA	PRECIO DÓLARES	TIPO DE CAMBIO	PRECIO COLONES
HD 56 /HYUNDAI	\$25.900	₡ 597,09	₡ 15.464.631
Total Activo - Vehículo	\$25.900	₡ 597,09	₡ 15.464.631

Fuente: Elaboración Propia

Capital de trabajo

Está compuesto por los recursos necesarios para poder operar. Dentro de ellos se encuentran los salarios administrativos, las pólizas, servicios públicos, suministros, insumos e

imprevistos que se pueden generar. A continuación, se desglosan los rubros del capital de trabajo:

Tabla 50 Capital de Trabajo

CAPITAL DE TRABAJO	MONTO
Salarios Concierge	₡ 2.308.766
Salarios Misceláneos	₡ 2.825.687
Inventario	₡ 1.154.101
Cuentas por cobrar	₡ 4.407.825
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	₡ 10.696.379

Fuente: Elaboración Propia

Estimación de ingresos

Los ingresos de la empresa están divididos en tres categorías ingresos por distribución que corresponden a la venta de insumos de limpieza y de mantenimiento, ingresos por servicios y otros ingresos. De acuerdo al estudio de mercado se realiza una estimación de las ventas por el método-incremental-en-los-siguientes-5-años.

Tabla 51 Ingresos Estimados

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inflación Ingresos Servicios					
Inflación Precios Misceláneos	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%
Inflación Precio Concierge	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%
Inflación Otros Ingresos	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Aumento en ventas Distribución	10,00%	8,00%	7,00%	7,00%	8,00%
Cantidad Misceláneos	4,00	6,00	7,00	7,00	8,00
Precios Misceláneos Mensual	₪613.626	₪629.826	₪646.453	₪663.520	₪681.036
Cantidad Concierge	3,00	3,00	4,00	5,00	6,00
Precios Concierges Mensual	₪677.225	₪697.542	₪718.468	₪740.022	₪762.223
Ingresos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Distribución					
Cafetería	191.364	206.673	221.140	236.620	255.550
Ferreteros	1.013.537	1.094.620	1.171.244	1.253.231	1.353.489
Luminarias	1.990.523	2.149.765	2.300.249	2.461.266	2.658.167
Químicos	1.722.384	1.860.175	1.990.387	2.129.714	2.300.091
Suministros de limpieza	6.507.754	7.028.374	7.520.361	8.046.786	8.690.529
Suministros de oficina	255.619	276.068	295.393	316.071	341.356
Total Servicios	₪ 11.681.182	₪ 12.615.676	₪ 13.498.774	₪ 14.443.688	₪ 15.599.183
Ingresos Servicios					
Servicio de misceláneos	₪ 29.454.051	₪ 45.347.456	₪ 54.302.067	₪ 55.735.642	₪ 65.379.501
Ingresos Concierge	₪ 24.380.100	₪ 25.111.503	₪ 34.486.464	₪ 44.401.323	₪ 54.880.035
Mantenimiento Piscinas	93.240	96.037	98.918	101.886	104.942
Proyectos	2.925.824	3.159.890	3.381.082	3.617.758	3.907.179
Otros ingresos	43.207	44.503	45.838	47.213	48.629
Total Servicios	₪ 56.896.421	₪ 73.759.389	₪ 92.314.370	₪ 103.903.822	₪ 124.320.286
Ingreso Total	₪ 68.577.603	₪ 86.375.066	₪ 105.813.144	₪ 118.347.509	₪ 139.919.469

Fuente:-Elaboración-Propia,-2020

Para realizar la estimación de ingresos por distribución y proyectos, se proyectan con un aumento del 10% para el primer año, 8% para el segundo y 7% para los años tres y cuatro y 8% para el último año. En ingresos de distribución que incluyen las seis principales familias (Cafetería, Ferreteros, Luminarias, Químicos, Suministros de limpieza y suministros de oficina) y otros ingresos que incluyen ingresos por mantenimiento de piscinas se utiliza inflación estimada para los períodos 2020-2021 de un 3%.

Para los ingresos por servicios de misceláneos y concieger se toma el promedio de los aumentos realizando en los últimos años en los salarios para el sector privado. Este promedio equivale al 2.64%

Estimación de costos

En la estimación de los costos de la empresa se dividen en 3 categorías: Costos de Distribución, Costo de salarios donde se incluyen los salarios de los misceláneos y concierges y por último otros costos, que incluyen costos de proyectos y mantenimiento de piscinas.

Se realiza esta estimación de costos de acuerdo con el método incremental, se toman los porcentajes de 10% para el primer año, 8% para el segundo y 7% para los años tres y cuatro y 8% para el último año, de los costos de distribución y proyectos. Los otros costos se utilizan inflación estimada para los periodos 2020-2021 de un 3%.

Para los costos de salarios se utiliza el promedio de los aumentos realizando en los últimos años en los salarios para el sector privado que equivale a 2.64%. También se incluye todo lo relacionado a las cargas sociales, salarios de los misceláneos y concierge, donde se utilizan los siguientes porcentajes para su cálculo:

1. Aporte Patronal un 26.5%
2. Aguinaldo un 8.33%
3. Cesantía un 5.44%
4. Vacaciones un 4.16%
5. Póliza-de-Riesgo-del-trabajo-un-0.75%

Tabla 52 Costos Estimados

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inflación Costo Distribución	10,00%	8,00%	7,00%	7,00%	8,00%
Inflación Costo Salarios	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%
Inflación Costo Proyectos	10,00%	8,00%	7,00%	7,00%	8,00%
Inflación Otros Ingresos	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Cantidad Misceláneos	4,00	6,00	7,00	7,00	8,00
Precios Misceláneos Mensual	€353.211	€362.536	€372.107	€381.930	€392.013
Cantidad Concierge	3,00	3,00	4,00	5,00	6,00
Precios Concierge Mensual	€384.794	€394.953	€405.380	€416.082	€427.066
Costos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo Mercadería	€ 6.191.026	€ 6.686.308	€ 7.154.350	€ 7.655.154	€ 8.267.567
Costo proyectos	€ 1.433.654	€ 1.433.655	€ 1.433.656	€ 1.433.657	€ 1.433.658
Costo Mantenimiento Piscinas	€ 64.336	€ 64.337	€ 64.338	€ 64.339	€ 64.340
Costo Salarios					
Costo Salario Concierge	€ 13.852.594	€ 14.218.303	€ 19.458.221	€ 24.964.898	€ 30.748.765
Costo Salario Misceláneos	€ 16.954.124	€ 26.102.570	€ 31.256.958	€ 32.082.141	€ 37.633.268
Total Costo Salario	€ 30.806.719	€ 40.320.873	€ 50.715.179	€ 57.047.039	€ 68.382.033
Cargas Sociales					
CCSS	€ 8.163.780	€ 10.685.031	€ 13.439.522	€ 15.117.465	€ 18.121.239
RT	€ 462.101	€ 604.813	€ 760.728	€ 855.706	€ 1.025.731
Aguinaldo	€ 2.566.200	€ 3.358.729	€ 4.224.574	€ 4.752.018	€ 5.696.223
Vacaciones	€ 1.281.559	€ 1.677.348	€ 2.109.751	€ 2.373.157	€ 2.844.693
Cesantía	€ 1.675.885	€ 2.193.455	€ 2.758.906	€ 3.103.359	€ 3.719.983
Total Cargas	€ 14.149.526	€ 18.519.377	€ 23.293.482	€ 26.201.705	€ 31.407.868
Total	€ 52.645.260	€ 67.024.549	€ 82.661.004	€ 92.401.894	€ 109.555.466

Fuente:-Elaboración-Propia,-2020

Estimación gastos operativos

Son los gastos asociados a la parte operativa relacionados a los incrementos en ventas y a la inversión en los activos, se toman en consideración una inflación del 3 % para el cálculo de los combustibles que se van a utilizar. Para los gastos de mantenimiento de maquinaria y vehículo, se realizan las estimaciones de acuerdo a los mantenimientos preventivos programados para su buen funcionamiento. A continuación, se presenta el gasto operativo a través de los 5 años de estudio:

Tabla 53 Gastos Operativos Estimados

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inflación egresos operativos	3%	3%	3%	3%	3%
Egresos Operativos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Combustible	₡ 3.000.000	₡ 3.090.000	₡ 3.182.700	₡ 3.278.181	₡ 3.376.526
Mantenimiento Maquinaria	₡ 309.000	₡ 318.270	₡ 327.818	₡ 337.653	₡ 347.782
Mantenimiento Vehículo	₡ 432.600	₡ 445.578	₡ 458.945	₡ 472.714	₡ 486.895
Total egresos operativos	₡ 3.741.600	₡ 3.853.848	₡ 3.969.463	₡ 4.088.547	₡ 4.211.204

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Depreciación

Las depreciaciones están calculadas mediante el método de línea recta, donde se toman en consideración los años de vida útil con respecto a la tabla indicada por el Ministerio de Hacienda, con un valor residual del 5 %. A continuación, se presenta el desglose de la depreciación para los 5 años tomados en cuenta para el estudio.

Existe maquinaria y equipo, su vida útil es por 3 años, por lo que se realiza una reinversión de estos activos en el cuarto año de estos mismos activos con un incremento de costo del 5%.

Tabla 54 Depreciación acumulada

BIEN DEPRECIABLE	MONTO	VALOR DESECHO 5%	MONTO RESIDUAL	VIDA UTIL	DERECIACIÓN ANUAL	RE-INVIERSIÓN ACTIVOS	VALOR DESECHO 5%	DEPRECIACIÓN ANUAL
Generac 6565 Hidro lavadora Móvil	₡ 831.364	₡ 41.568	₡ 789.795	5	₡ 157.959	₡ -	₡ -	₡ -
Ridgid K400 Sonda Destaque adora	₡ 711.109	₡ 35.555	₡ 675.554	5	₡ 135.111	₡ -	₡ -	₡ -
Basic AR 200 Soldadora Inveter	₡ 212.191	₡ 10.610	₡ 201.582	5	₡ 40.316	₡ -	₡ -	₡ -
Metabo W26-230 MVT Esmeriladora Angular	₡ 180.540	₡ 9.027	₡ 171.513	3	₡ 57.171	₡ 189.567	₡ 9.478	₡ 60.030
Metabo W9-125 Quick Esmeriladora Angular	₡ 86.750	₡ 4.338	₡ 82.413	3	₡ 27.471	₡ 91.088	₡ 4.554	₡ 28.844
Metabo W9-18 LTX -115 Quick Esmeriladora	₡ 162.697	₡ 8.135	₡ 154.563	3	₡ 51.521	₡ 170.832	₡ 8.542	₡ 54.097
Metabo SBE 650 Taladro Percusión 13mm	₡ 61.438	₡ 3.072	₡ 58.366	3	₡ 19.455	₡ 64.510	₡ 3.226	₡ 20.428
Metabo SB 18 LT Taladro Percusión 18V	₡ 215.887	₡ 10.794	₡ 205.092	3	₡ 68.364	₡ 226.681	₡ 11.334	₡ 71.782
Metabo MHE 5 Martillo Sinlenciador SDS-Max	₡ 419.524	₡ 20.976	₡ 398.548	3	₡ 132.849	₡ 440.500	₡ 22.025	₡ 139.492
Metabo 623309000 Juego 2 Cinceles SDS	₡ 18.860	₡ 943	₡ 17.917	3	₡ 5.972	₡ 19.803	₡ 990	₡ 6.271
Vehículo HD 56 /HYUNDAI	₡ 15.464.631	₡ 773.232	₡ 14.691.399	10	₡ 1.469.140			
TOTAL INVERSIÓN ACTIVOS	₡ 18.364.991	₡ 918.250	₡ 17.446.741		₡ 2.165.330	₡ 1.202.981	₡ 60.149	₡ 380.944

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Impuesto sobre la renta

El impuesto de renta es un tributo obligatorio pagadero al Ministerio de Hacienda anualmente, basado en los ingresos brutos de la empresa y se rige por medio de la tabla impuesta para el cobro de este. Como se indicó en el estudio legal, a partir de ello se puede

afirmar que la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. seguirá pagado sus impuestos sobre la renta con base en el 30 % de las utilidades-obtenidas-en-los-5-años-que-se-realiza-el-estudio.

Flujos netos de efectivo

A continuación, se detallan los flujos netos de efectivo anualizados, confeccionados según la información recolectada. Esto, con el objetivo de analizar los principales indicadores resultantes de la evaluación del proyecto y determinar la factibilidad de desarrollarlo.

El período de evaluación del proyecto es a cinco años, por lo que se llevan a cabo todas las proyecciones a esa medida de tiempo. Luego, para determinar de rentabilidad de la inversión se analizan los flujos netos de efectivo en dos escenarios, con y sin financiamiento.

Los flujos netos de efectivo se realizarán con los ingresos, costos y gastos estimados por el método incremental, donde se utilizará en el flujo neto de efectivo sin financiamiento como tasa de descuento, el porcentaje obtenido de acuerdo con la razón rendimiento sobre los activos que equivale a 16.81% , que nos indica el beneficio generado por los activos de la empresa. Para el flujo con financiamiento se utiliza como tasa de descuento, con el porcentaje obtenido por la razón rendimientos sobre el patrimonio que equivale a 32.52%, el cual es un indicador que mide el rendimiento de capital invertido por los accionistas en la empresa.

Tabla 55 Flujo neto de efectivo sin financiamiento

Descripción	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inversión						
Vehículo	₡ 15.464.631					
Maquinaria y equipo	₡ 2.900.360					
Reinversión de activos					₡ 1.145.696	
Capital de trabajo	₡ 10.696.379					
Inversión Bruta	₡ 29.061.370					
Ingresos		₡ 68.577.603	₡ 86.375.066	₡ 105.813.144	₡ 118.347.509	₡ 139.919.469
Total de ingresos		₡ 68.577.603	₡ 86.375.066	₡ 105.813.144	₡ 118.347.509	₡ 139.919.469
Costo						
Costo Mercadería		₡ 6.191.026	₡ 6.686.308	₡ 7.154.350	₡ 7.655.154	₡ 8.267.567
Costo proyectos		₡ 1.433.654	₡ 1.433.655	₡ 1.433.656	₡ 1.433.657	₡ 1.433.658
Costo Mantenimiento Piscinas		₡ 64.336	₡ 64.337	₡ 64.338	₡ 64.339	₡ 64.340
Costo Salarios		₡ 30.806.719	₡ 40.320.873	₡ 50.715.179	₡ 57.047.039	₡ 68.382.033
Cargas Sociales		₡ 14.149.526	₡ 18.519.377	₡ 23.293.482	₡ 26.201.705	₡ 31.407.868
Total Costos		₡ 52.645.260	₡ 67.024.549	₡ 82.661.004	₡ 92.401.894	₡ 109.555.466
UTILIDAD BRUTA		₡ 15.932.343	₡ 19.350.516	₡ 23.152.140	₡ 25.945.615	₡ 30.364.003
Egresos Operativos		₡ 3.741.600	₡ 3.853.848	₡ 3.969.463	₡ 4.088.547	₡ 4.211.204
Depreciación		₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.183.470	₡ 2.183.470
U.A.II		₡ 10.025.413	₡ 13.331.338	₡ 17.017.347	₡ 19.673.598	₡ 23.969.329
Impuesto renta		₡ 3.007.624	₡ 3.999.402	₡ 5.105.204	₡ 5.902.079	₡ 7.190.799
UTILIDAD NETA		₡ 7.017.789	₡ 9.331.937	₡ 11.912.143	₡ 13.771.519	₡ 16.778.530
Mas Depreciación		₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.183.470	₡ 2.183.470
Valor Residual Invertido		₡ -	₡ -	₡ -	₡ -	₡ 8.647.757
Valor Residual Capital Trabajo		₡ -	₡ -	₡ -	₡ -	₡ 10.696.379
F.N.E NOMINAL	-₡ 29.061.370	₡ 9.183.119	₡ 11.497.267	₡ 14.077.473	₡ 15.954.989	₡ 38.306.137
Ajuste por Inflación		₡ 204.402	₡ 271.804	₡ 346.956	₡ 401.112	₡ 488.695
F.N.E. REAL	-₡ 29.061.370	₡ 8.978.717	₡ 11.225.463	₡ 13.730.517	₡ 14.408.181	₡ 37.817.442
TIR	38,15%					
VAN	16,81%	17.631.954				

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Tabla 56 Flujo neto de efectivo con financiamiento

Descripción	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inversión						
Vehículo	₡ 15.464.631					
Maquinaria y equipo	₡ 2.900.360					
Reinversión de activos					₡ 1.145.696	
Capital de trabajo	₡ 10.696.379					
Inversión Bruta	₡ 29.061.370					
MENOS FINANCIAMIENTO	₡ 14.416.768					
INVERSIÓN ACCIONARIA	₡ 14.644.602					
Ingresos		₡ 68.577.603	₡ 86.375.066	₡ 105.813.144	₡ 118.347.509	₡ 139.919.469
Total de ingresos		₡ 68.577.603	₡ 86.375.066	₡ 105.813.144	₡ 118.347.509	₡ 139.919.469
Costo						
Costo Mercadería		₡ 6.191.026	₡ 6.686.308	₡ 7.154.350	₡ 7.655.154	₡ 8.267.567
Costo proyectos		₡ 1.433.654	₡ 1.433.655	₡ 1.433.656	₡ 1.433.657	₡ 1.433.658
Costo Mantenimiento Piscinas		₡ 64.336	₡ 64.337	₡ 64.338	₡ 64.339	₡ 64.340
Costo Salarios		₡ 30.806.719	₡ 40.320.873	₡ 50.715.179	₡ 57.047.039	₡ 68.382.033
Cargas Sociales		₡ 14.149.526	₡ 18.519.377	₡ 23.293.482	₡ 26.201.705	₡ 31.407.868
Total Costos		₡ 52.645.260	₡ 67.024.549	₡ 82.661.004	₡ 92.401.894	₡ 109.555.466
UTILIDAD BRUTA		₡ 15.932.343	₡ 19.350.516	₡ 23.152.140	₡ 25.945.615	₡ 30.364.003
Egresos Operativos		₡ 3.741.600	₡ 3.853.848	₡ 3.969.463	₡ 4.088.547	₡ 4.211.204
Depreciación		₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.183.470	₡ 2.183.470
U.A.I.I		₡ 10.025.413	₡ 13.331.338	₡ 17.017.347	₡ 19.673.598	₡ 23.969.329
Intereses		₡ 916.651	₡ 738.531	₡ 550.594	₡ 343.532	₡ 124.592
U.A.I		₡ 9.108.762	₡ 12.592.808	₡ 16.466.753	₡ 19.330.066	₡ 23.844.737
Impuesto renta		₡ 2.732.629	₡ 3.777.842	₡ 4.940.026	₡ 5.799.020	₡ 7.153.421
UTILIDAD NETA		₡ 7.292.784	₡ 9.553.496	₡ 12.077.321	₡ 13.874.578	₡ 16.815.908
Mas Depreciación		₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.165.330	₡ 2.183.470	₡ 2.183.470
Menos Amortización		₡ 2.500.824	₡ 2.678.944	₡ 2.866.881	₡ 3.073.943	₡ 3.296.465
Valor Residual Invertido		₡ -	₡ -	₡ -	₡ -	₡ 8.647.757
Valor Residual Capital Trabajo		₡ -	₡ -	₡ -	₡ -	₡ 10.696.379
F.N.E NOMINAL	-₡ 14.644.602	₡ 6.957.290	₡ 9.039.882	₡ 11.375.770	₡ 12.984.106	₡ 35.047.049
Ajuste por Inflación		₡ 212.411	₡ 278.257	₡ 351.767	₡ 404.114	₡ 489.784
F.N.E. REAL	-₡ 14.644.602	₡ 6.744.879	₡ 8.761.625	₡ 11.024.003	₡ 11.434.296	₡ 34.557.266
TIR	62,84%					
VAN	32,52%	9.307.269				

Fuente:-Elaboración-Propia,-2020

Análisis de interpretación de resultado

Realizando el análisis del VAN del proyecto, sin financiamiento, donde se toma como tasa de descuento del 16.81% correspondiente al resultado de la razón de rendimiento de los activos; dio como resultado mayor a cero por un monto de ¢17.631.954 y una TIR de 38,15%. Estos resultados nos indican que el proyecto es financieramente factible. Es importante mencionar que el proyecto tendrá una evaluación en un plazo de 5 años.

También realizando el análisis del VAN del proyecto con financiamiento, donde en este caso se toma una tasa de descuento del 32.52% correspondiente al resultado de la razón de rendimiento del capital, podemos ver que también dio positivo por un monto de ¢9.307.269 y una TIR de 62.84%, lo que nos indica que el proyecto aplicando el financiamiento para la compra del vehículo, es factible.

Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad permite determinar las variables más susceptibles a cambios, tanto internos como externos, que pueden afectar los resultados, por lo que es de suma importancia realizarlo para el proceso de toma de decisiones. Además, permite tener acceso a ventajas y desventajas por medio de la creación de posibles escenarios económicos de suma importancia para la toma de decisiones acertadas.

Aunado a lo anterior, esta técnica permite llevar a cabo la valoración de los proyectos de inversión, introduciendo el riesgo y considerando una o más de las variables que permiten suponer diversos escenarios. La forma más sencilla para aplicar esta técnica es identificar los posibles escenarios del proyecto de inversión tomando como referencia el escenario más probable, y posteriormente, irse a ambos extremos, uno con un escenario pesimista y otro con un escenario optimista.

Escenario pesimista

El escenario pesimista toma las variables más importantes del proyecto, disminuyendo 5% las ventas en cada uno de los años y aumentando los costos a un 5%. La idea es empeorar el panorama de la inversión, acercando el resultado a un fracaso total del proyecto.

Escenario optimista

El escenario optimista, normalmente, se presenta para motivar a los inversionistas a correr el riesgo para la posible inversión. En este caso se toman las variables más importantes del proyecto donde se incrementan las ventas en 5% y se disminuyen los costos en 5% para cada uno de los años.

Posible escenario sin financiamiento

Tabla 57 Variación porcentual en escenario sin financiamiento

Escenarios	Pesimista -5%		Probable		Optimista 5%	
	VAN	TIR	VAN	TIR	VAN	TIR
Variación de los ingresos	8.430.363	27,35%	24.790.053	46,15%	26.833.545	48,41%
Variación en los costos	10.473.855	29,81%			24.790.053	46,15%

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Con las variaciones en los escenarios anteriores podemos ver que al rebajar los ingresos un 5%, el VAN sigue siendo positivo por un monto de ¢8.430.363, lo que nos refleja que el proyecto sigue siendo rentable, lo mismo pasa cuando se aumentan los costos un 5%, refleja un VAN positivo de ¢10.473.855 donde el proyecto sigue siendo rentable.

En los escenarios optimistas al aumentar los ingresos a un 5% podemos ver que la VAN aumenta a ¢26.833.545 y si se disminuyen los costos un 5%, la VAN aumenta a ¢24.790.053.

Posible escenario con financiamiento

Tabla 58 Variación porcentual en escenario con financiamiento

Escenarios	Pesimista -5%		Probable		Optimista 5%	
	VAN	TIR	VAN	TIR	VAN	TIR
Variación de los ingresos	3.691.480	44,79%	9.307.269	62,84%	14.923.057	80,33%
Variación en los costos	4.943.614	48,89%			13.670.923	76,43%

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Con las variaciones en los escenarios pesimistas podemos ver que si se rebajan los ingresos un 5%, el VAN sigue siendo positivo por un monto de ¢3.691.480, lo que nos refleja que el proyecto sigue siendo rentable, lo mismo pasa cuando se aumentan los costos un 5%, refleja un VAN positivo de ¢4.943.614 lo que indica que sigue siendo rentable el proyecto.

En los escenarios optimistas al aumentar los ingresos un 5% podemos ver que la VAN aumenta a ¢14.923.057 y si se disminuyen los costos un 5%, la VAN aumenta a ¢13.670.923.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este capítulo se presenta las conclusiones a las que se llegó una vez analizada la información obtenida a lo largo del estudio; además, se detalla las recomendaciones necesarias, esto de acuerdo con los datos obtenidos en la investigación.

Conclusiones

Luego de la aplicación de los instrumentos de recolección de información, y según el análisis realizado, se llega a las siguientes conclusiones:

1. Al realizar el diagnóstico de la situación financiera actual de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. se puede concluir que la empresa no ha presentado pérdidas en los últimos tres años, por el contrario, sus utilidades vienen en aumento cada año.
 - 1.1 Además, podemos determinar que la empresa no se encuentra apalancada a largo plazo, sin embargo, se puede visualizar que se está financiando con los acreedores, lo cual es un riesgo para la empresa, por ser un financiamiento de corto plazo.
 - 1.2 También se establece que la recuperación de las cuentas por cobrar, no son las idóneas, esto se puede identificar en el análisis vertical, el cual revela que sus cuentas por cobrar equivalen a un 35.89% de los activos, el cual es un porcentaje muy alto.
2. Al realizar el estudio de factibilidad para la compra de activos, se puede concluir que es posible la compra de activos de la empresa para su crecimiento.
 - 2.1 Con el estudio de mercado, se determina que existe una demanda de los servicios de limpieza y venta de insumos en los cantones de Escazú, Santa Ana y Heredia;

donde la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. puede aprovechar esta oportunidad para su crecimiento.

2.2 De acuerdo con el estudio técnico, se establece que la empresa cuenta con la infraestructura necesaria para afrontar un crecimiento y brindar los servicios de la forma adecuada.

2.3 El estudio económico revela los supuestos en cuanto indicador económico a utilizar, como son: la inflación, tipo de cambio y tasas de interés, los cuales el proyecto puede afrontar adecuadamente en el período que abarca este estudio.

3. Al realizar la sensibilización de escenarios, para determinar el riesgo del proyecto, se comprueba que al realizar cambios en las principales variables financieras, como son los ingresos y los costos, se concluye que el proyecto sigue siendo rentable.
4. Finalmente, se llevan a cabo las proyecciones de gastos, los costos, capital de trabajo e inversión necesaria para el proyecto, logrando concluir con propiedad que el proyecto es viable y que ofrece una rentabilidad sin financiamiento, donde brinda un VAN de ₡14.261.671 colones con una TIR del 34,57% y con financiamiento un VAN de ₡7.393.684 y un TIR de 57,33%.

Recomendaciones

A continuación, se exponen las recomendaciones o las posibles acciones a tomar:

1. Con respecto al análisis financiero actual de la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. se recomienda mejorar el rendimiento de sus activos con una correcta administración de sus inventarios, es uno de los factores clave que inciden en el buen desempeño de las empresas y por ende, el aumento de sus ganancias. También bajar el apalancamiento que existe a corto plazo a un 40% el cual es un porcentaje aceptable mediante el pago de las obligaciones a los proveedores en las fechas de pago establecidas por cada uno de ellos de acuerdo al crédito, 30, 45 ó 60 días. Además, se recomienda aplicar acciones para disminuir las cuentas por cobrar a los clientes, haciendo llamadas de

recordatorio de los vencimientos y establecer un protocolo de reclamación con diferentes niveles de presión en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento, para que la empresa tenga más liquidez y pueda cubrir sus obligaciones de corto plazo.

2. Con base en el estudio de factibilidad, se recomienda desarrollar estrategias comerciales, como establecer los objetivos comerciales a corto, medio y largo plazo, definir qué tipo de estrategia a utilizar si es por precio o por producto y por último, estrategia para dar a conocer el producto e incluye elementos como la publicidad o el marketing; enfocadas en maximizar los recursos técnicos, administrativos y físicos que tendría el proyecto, para así alcanzar la mayor cantidad de ingresos posible en este período de recuperación de la inversión de los ¢29.061.370. También, se recomienda el desarrollo de procesos administrativos favorables para la evolución del negocio como la planeación, controles, dirección u organización.
3. Por último, como lo evidencia el estudio financiero y la sensibilización del proyecto de inversión, según los datos dados por el VAN que son positivos y el TIR que supera la tasa de descuento, se recomienda la aprobación del proyecto de adquisición de activos para su crecimiento. La evaluación del proyecto determinó en todos los puntos vistos, que es factible, tanto a nivel de mercado como financieramente, por lo que se recomienda su desarrollo.

PROPUESTA

Realizando todos los análisis de resultados, a continuación se presenta la inversión total que debe realizar la empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L. para la adquisición de activos y así poder tener un crecimiento.

Tabla 59 Inversión Total

INVERSIÓN	MONTO
Maquinaria y Equipo	₡ 2.900.360
Vehículo	₡ 15.464.631
TOTAL	₡ 24.321.700

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Se propone que los activos relacionados con maquinaria y equipo por un monto total de ¢2.900.360, se adquieran mediante las utilidades acumuladas que tiene la empresa al período 2019, y no solicitar un financiamiento por alguna entidad bancaria.

Para la compra del nuevo vehículo se propone un financiamiento con el banco Scotiabank, que es el banco donde la empresa tiene en la actualidad todas sus cuentas y al ser cliente de muchos años ofrece mejores condiciones, rapidez y menos tramitología para la formalización del crédito,

Se detalle las siguientes condiciones ofrecidas por esta entidad bancaria para la adquisición del vehículo y también se puede observar en el apéndice F

1. Leasing Operativo
2. Prima de 10% del valor del vehículo
3. Comisión Bancaria del 3.5% del valor de vehículo
4. Tasa de Intereses: Tasa fija a 24 meses de 6.90%. tasa resto operación Tasa Prime +4%
5. Seguro anual aproximado \$546.60 / mensual \$45.71

Tabla 60 Plan de financiamiento a cinco años

TIPO DE CAMBIO		597,09					
CONDICIONES PRIMEROS 2 AÑOS				CONDICIONES SALDO OPERACIÓN			
Monto		24.145,05		Monto		15.470,03	
Tasa		6,90%		Tasa		7,25%	
Plazo		5,00		Plazo		3,00	
Cuota		476,96		Cuota		479,44	
Mes	Intereses	Intereses colones	Amortización	Amortización Colones	Cuota	Saldo	
1	\$139	₡ 82.896,42	\$338	₡ 201.893,17	\$477	\$23.807	
2	\$137	₡ 81.735,53	\$340	₡ 203.054,06	\$477	\$23.467	
3	\$135	₡ 80.567,97	\$342	₡ 204.221,62	\$477	\$23.125	
4	\$133	₡ 79.393,69	\$344	₡ 205.395,89	\$477	\$22.781	
5	\$131	₡ 78.212,67	\$346	₡ 206.576,92	\$477	\$22.435	
6	\$129	₡ 77.024,85	\$348	₡ 207.764,74	\$477	\$22.087	
7	\$127	₡ 75.830,20	\$350	₡ 208.959,38	\$477	\$21.737	
8	\$125	₡ 74.628,69	\$352	₡ 210.160,90	\$477	\$21.385	
9	\$123	₡ 73.420,26	\$354	₡ 211.369,33	\$477	\$21.031	
10	\$121	₡ 72.204,89	\$356	₡ 212.584,70	\$477	\$20.675	
11	\$119	₡ 70.982,53	\$358	₡ 213.807,06	\$477	\$20.317	
12	\$117	₡ 69.753,14	\$360	₡ 215.036,45	\$477	\$19.957	
13	\$115	₡ 68.516,68	\$362	₡ 216.272,91	\$477	\$19.594	
14	\$113	₡ 67.273,11	\$364	₡ 217.516,48	\$477	\$19.230	
15	\$111	₡ 66.022,39	\$366	₡ 218.767,20	\$477	\$18.864	
16	\$108	₡ 64.764,48	\$368	₡ 220.025,11	\$477	\$18.495	
17	\$106	₡ 63.499,33	\$371	₡ 221.290,26	\$477	\$18.125	
18	\$104	₡ 62.226,91	\$373	₡ 222.562,68	\$477	\$17.752	
19	\$102	₡ 60.947,18	\$375	₡ 223.842,41	\$477	\$17.377	
20	\$100	₡ 59.660,08	\$377	₡ 225.129,51	\$477	\$17.000	
21	\$98	₡ 58.365,59	\$379	₡ 226.424,00	\$477	\$16.621	
22	\$96	₡ 57.063,65	\$381	₡ 227.725,94	\$477	\$16.239	
23	\$93	₡ 55.754,23	\$384	₡ 229.035,36	\$477	\$15.856	
24	\$91	₡ 54.437,27	\$386	₡ 230.352,32	\$477	\$15.470	
25	\$93	₡ 55.806,87	\$383	₡ 228.982,72	\$477	\$15.087	
26	\$87	₡ 51.796,10	\$390	₡ 232.993,49	\$477	\$14.696	
27	\$85	₡ 50.456,38	\$392	₡ 234.333,20	\$477	\$14.304	
28	\$82	₡ 49.108,97	\$395	₡ 235.680,62	\$477	\$13.909	
29	\$80	₡ 47.753,80	\$397	₡ 237.035,78	\$477	\$13.512	
30	\$78	₡ 46.390,85	\$399	₡ 238.398,74	\$477	\$13.113	
31	\$75	₡ 45.020,06	\$402	₡ 239.769,53	\$477	\$12.711	
32	\$73	₡ 43.641,38	\$404	₡ 241.148,21	\$477	\$12.307	
33	\$71	₡ 42.254,78	\$406	₡ 242.534,81	\$477	\$11.901	
34	\$68	₡ 40.860,20	\$409	₡ 243.929,38	\$477	\$11.493	
35	\$66	₡ 39.457,61	\$411	₡ 245.331,98	\$477	\$11.082	
36	\$64	₡ 38.046,95	\$413	₡ 246.742,64	\$477	\$10.669	
37	\$61	₡ 36.628,18	\$416	₡ 248.161,41	\$477	\$10.253	
38	\$59	₡ 35.201,25	\$418	₡ 249.588,34	\$477	\$9.835	
39	\$57	₡ 33.766,12	\$420	₡ 251.023,47	\$477	\$9.415	
40	\$54	₡ 32.322,73	\$423	₡ 252.466,85	\$477	\$8.992	

41	\$52	₡	30.871,05	\$425	₡	253.918,54	\$477	\$8.566
42	\$49	₡	29.411,02	\$428	₡	255.378,57	\$477	\$8.139
43	\$47	₡	27.942,59	\$430	₡	256.847,00	\$477	\$7.709
44	\$44	₡	26.465,72	\$433	₡	258.323,87	\$477	\$7.276
45	\$42	₡	24.980,36	\$435	₡	259.809,23	\$477	\$6.841
46	\$39	₡	23.486,46	\$438	₡	261.303,13	\$477	\$6.403
47	\$37	₡	21.983,96	\$440	₡	262.805,62	\$477	\$5.963
48	\$34	₡	20.472,83	\$443	₡	264.316,76	\$477	\$5.520
49	\$32	₡	18.953,01	\$445	₡	265.836,58	\$477	\$5.075
50	\$29	₡	17.424,45	\$448	₡	267.365,14	\$477	\$4.627
51	\$27	₡	15.887,10	\$450	₡	268.902,49	\$477	\$4.177
52	\$24	₡	14.340,91	\$453	₡	270.448,68	\$477	\$3.724
53	\$21	₡	12.785,83	\$456	₡	272.003,76	\$477	\$3.269
54	\$19	₡	11.221,81	\$458	₡	273.567,78	\$477	\$2.810
55	\$16	₡	9.648,79	\$461	₡	275.140,79	\$477	\$2.350
56	\$14	₡	8.066,73	\$463	₡	276.722,85	\$477	\$1.886
57	\$11	₡	6.475,58	\$466	₡	278.314,01	\$477	\$1.420
58	\$8	₡	4.875,27	\$469	₡	279.914,32	\$477	\$951
59	\$5	₡	3.265,77	\$471	₡	281.523,82	\$477	\$480
60	\$3	₡	1.647,00	\$480	₡	286.725,12	\$483	\$0

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Después de observar los diferentes tipos escenarios y realizar análisis de sensibilidad en el capítulo anterior, la inversión de la compra de este activo con financiamiento es factible por lo que se determinó los siguientes resultados:

Tabla 61 Inversión de activos con financiamiento

Detalle	VAN	TIR
Inversión con Financiamiento	9.307.269	62,84%
Variación pesimista ingresos -5%	3.691.480	44,79%
Variación pesimista costos +5%	4.943.614	48,89%

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Como podemos observar en el cuadro anterior el VAN de los diferentes escenarios siempre es positivo por lo que el proyecto es factible financieramente hablando, y la TIR en los diferentes escenarios nos indica que se devuelve el capital invertido con una ganancia adicional.

Se realizan estado de resultados proyectado a cinco años tomando en cuenta la inversión de la compra de los activos donde la maquinaria y equipo se invierten con el patrimonio de la empresa y el vehículo mediante la operación de financiamiento y otro estado de resultados sin tomar en cuenta la inversión de los activos, para que realizar una comparación de las utilidades en los años evaluados y poder dar a conocer los posibles beneficios para los socios si se deciden en-realizar-esta-inversión.

Tabla 62. Estado de resultados proyectado con inversión

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L
Cédula Jurídica No. 3-102-669696
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO 5 AÑOS CON INVERSION
(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)



	%V	2024	%V	2023	%V	2022	%V	2021	%V	2020	2019
INGRESO											
Ventas	5,65%	403.159.861	3,40%	381.587.902	5,56%	369.053.536	5,36%	349.615.458	26,05%	331.817.996	263.240.393
TOTAL INGRESOS	5,65%	403.159.861	3,40%	381.587.902	5,56%	369.053.536	5,36%	349.615.458	26,05%	331.817.996	263.240.393
COSTOS ORDINARIOS											
Costo de Ventas	6,56%	278.632.311	3,87%	261.478.739	6,62%	251.737.849	6,49%	236.101.394	31,14%	221.722.105	169.076.845
TOTAL COSTOS ORDINARIOS	6,56%	278.632.311	3,87%	261.478.739	6,62%	251.737.849	6,49%	236.101.394	31,14%	221.722.105	169.076.845
UTILIDAD BRUTA	3,68%	124.527.550	2,38%	120.109.163	3,35%	117.315.688	3,10%	113.514.064	16,92%	110.095.890	94.163.548
GASTOS											
Gastos Administrativos y operativos	3,00%	99.414.715	3,00%	96.519.141	3,00%	93.707.904	3,00%	90.978.548	2,88%	88.328.687	85.859.162
Depreciación	0,00%	3.097.608	0,59%	3.097.608	0,00%	3.079.468	0,00%	3.079.468	236,87%	3.079.468	914.138
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,91%	102.512.323	2,92%	99.616.749	2,90%	96.787.372	2,90%	94.058.015	5,34%	91.408.155	86.773.300
GASTOS FINANCIEROS											
Gastos Financieros	-63,73%	124.592	-37,61%	343.532	-25,45%	550.594	-19,43%	738.531	142,84%	916.651	377.466
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	-63,73%	124.592	-37,61%	343.532	-25,45%	550.594	-19,43%	738.531	142,84%	916.651	377.466
UTILIDAD DE OPERACIÓN	8,64%	21.890.635	0,86%	20.148.882	6,73%	19.977.722	5,33%	18.717.518	153,41%	17.771.085	7.012.782
OTROS INGRESOS											
Otros ingresos	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	1.440.217
TOTAL OTROS INGRESOS	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	1.440.217
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	8,64%	21.890.635	0,86%	20.148.882	6,73%	19.977.722	5,33%	18.717.518	110,23%	17.771.085	8.452.998
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	8,64%	6.567.190	0,86%	6.044.664	6,73%	5.993.317	5,33%	5.615.255	110,23%	5.331.325	2.535.900
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	8,64%	15.323.444	0,86%	14.104.217	6,73%	13.984.405	5,33%	13.102.262	110,23%	12.439.759	5.917.099

Fuente: Elaboración Propia, 2020

Tabla 63. Estado de resultados proyectado sin inversión

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L
Cédula Jurídica No. 3-102-669696
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO 5 AÑOS SIN INVERSION
(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

	%V	2024	%V	2023	%V	2022	%V	2021	%V	2020	2019
INGRESO											
Ventas	1,75%	306.732.578	3,00%	301.457.079	3,00%	292.676.776	3,00%	284.152.209	4,80%	275.875.931	263.240.393
TOTAL INGRESOS	1,75%	306.732.578	3,00%	301.457.079	3,00%	292.676.776	3,00%	284.152.209	4,80%	275.875.931	263.240.393
COSTOS ORDINARIOS											
Costo de Ventas	1,11%	191.705.535	2,36%	189.600.964	2,36%	185.229.547	2,36%	180.958.916	4,56%	176.786.749	169.076.845
TOTAL COSTOS ORDINARIOS	1,11%	191.705.535	2,36%	189.600.964	2,36%	185.229.547	2,36%	180.958.916	4,56%	176.786.749	169.076.845
UTILIDAD BRUTA	2,83%	115.027.043	4,10%	111.856.115	4,12%	107.447.229	4,14%	103.193.293	5,23%	99.089.182	94.163.548
GASTOS											
Gastos Administrativos y operativos	3,00%	99.414.715	3,00%	96.519.141	3,00%	93.707.904	3,00%	90.978.548	2,88%	88.328.687	85.859.162
Depreciación	0,00%	914.138	0,00%	914.138	0,00%	914.138	0,00%	914.138	0,00%	914.138	914.138
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,97%	100.328.853	2,97%	97.433.279	2,97%	94.622.042	2,97%	91.892.686	2,85%	89.242.825	86.773.300
GASTOS FINANCIEROS											
Gastos Financieros	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	377.466
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	0,00%	377.466	377.466
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,96%	14.320.724	12,83%	14.045.370	13,96%	12.447.721	15,36%	10.923.141	35,02%	9.468.891	7.012.782
OTROS INGRESOS											
Otros ingresos	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	1.440.217
TOTAL OTROS INGRESOS	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	-100,00%	0	1.440.217
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,96%	14.320.724	12,83%	14.045.370	13,96%	12.447.721	15,36%	10.923.141	12,02%	9.468.891	8.452.998
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	1,96%	4.296.217	12,83%	4.213.611	13,96%	3.734.316	15,36%	3.276.942	12,02%	2.840.667	2.535.900
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	1,96%	10.024.507	12,83%	9.831.759	13,96%	8.713.405	15,36%	7.646.199	12,02%	6.628.224	5.917.099

Fuente:-Elaboración-Propia,-2020

Realizando la comparación del estado de resultado podemos determinar que cuando la empresa realiza la inversión en activos existe un incremento utilidades proyectas en comparación con las utilidades si no se realizara la inversión. Se detalla un cuadro comparativo de las diferencias en cada uno de los años

Tabla 64. Cuadro comparativo de utilidades proyectadas

Detalle	2020	2021	2022	2023	2024
Utilidades con inversión	12.439.759	13.102.262	13.984.405	14.104.217	15.323.444
Utilidades sin inversión	6.628.224	7.646.199	8.713.405	9.831.759	10.024.507
Diferencia	5.811.535	5.456.063	5.271.001	4.272.458	5.298.938
Diferencia Porcentual	53,28%	58,36%	62,31%	69,71%	65,42%

Fuente: Elaboración Propia, 2020

BIBLIOGRAFÍA

Baca, G. (2010). Evaluación de Proyectos (Sexta Edición). México: Mc Graw Hill Interamericana Editores.

García, E. (2015). Proyecto y viabilidad del negocio o microempresa UF1819.

<https://books.google.com/books?id=p-PXBgAAQBAJ&pg=PA160&dq=el+valor+actual+neto+es&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjehPa k7I3oAhWVIDQIHbbTB9gQ6AEIaDAI#v=onepage&q=el%20valor%20actual%20neto%20es&f=false>

Gitman, L. y Zutter, C. (2012). Principios de administración financiera. México: Pearson Educación. Guajardo.

Caldas, M., Lacalle, G. y Carrión, R. (2012). *Recursos humanos y responsabilidad social corporativa*.

Gracián, B. (2011). *El arte de emprender*.

<https://books.google.com/books?id=IZSkVKvFM1QC&pg=PA82&dq=estudio+de+viabilidad&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwiBjJjQy4TnAhXII54KHTteBtk4UBDoAQgoMAA#v=onepage&q=estudio%20de%20viabilidad&f=false>

Gutiérrez, J. (2013). *Técnicas de investigación social aplicadas al turismo*.

<https://books.google.co.cr/books?id=Q5LGIzeAbl0C&pg=PT19&dq=definici%C3%B3n+de+investigacion+cualitativa&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj17vLKsP3mAhUHwlkKHWMA DuQ4MhDoAQhZMAY#v=onepage&q=definici%C3%B3n%20de%20investigacion%20cualitativa&f=false>

Hernández, S.R., Fernández, C.C. y Baptista, L.P., (2014). Metodología de la Investigación (sexta ed.). México: Mc Graw Hill.

Marín, J., Montiel, E. y Ketelhörn, N. (2014). Evaluación de inversiones estratégicas.

<https://books.google.com/books?id=jtYuBQAAQBAJ&pg=PT49&dq=el+%C3%ADndic+de+deseabilidad+en+proyectos&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwib2Yrl8Y3oAhXAHjQIHROIB34Q6AEIKTAA#v=onepage&q&f=false>

Monje, C. (2011). Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa.

<https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>

Myers, B. (2010). Principios de Finanzas Corporativas (Novena Edición). México: McGraw Hill Interamericana Editores.

Salas, Tarciso (2011). Análisis y diagnóstico financiero. Costa Rica: Ediciones Guayacán.

Sapag N. y Sapag, R. (2014). Preparación y Evaluación de Proyectos (Sexta ed.) Santiago, Chile: McGraw Hill.

Solé, R. (2012). *Efectos de la inflación y la devaluación en la evaluación de flujos de inversión*. Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/8051>.

Wild, J. (2007). *Análisis de Estados Financieros*. Novena Edición. México. Editorial McGraw.

Tratos Internacionales

Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1), 2009

APÉNDICES

Apéndice A

Estados Financieros período 2019 Condoklin Servicios Integrales S.R.L.

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L
Cédula Jurídica No. 3-102-669696
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 SETIEMBRE DEL 2019
(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

	NOTAS	2019	2018
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	2	13.114.649	12.567.786
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	3	9.050.734	11.775.536
Inventarios	4	6.779.348	2.865.048
Activo por impuesto diferido		1.791.972	674.967
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		30.736.703	27.883.337
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	5	3.009.122	2.550.343
Vehículos	5	4.608.695	4.608.695
Depreciación Acumulada	5	-3.147.068	-2.232.930
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		4.470.749	4.926.108
ACTIVO TOTAL		35.207.452	32.809.445
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por pagar a corto plazo	6	4.679.402	10.430.262
Beneficios a Empleados	7	7.556.474	7.385.615
Impuesto de ventas por pagar	8	1.678.820	208.360
Ingreso no devengado	6	177.500	17.500
Impuesto de renta por pagar	8	2.535.900	2.389.297
Otros Pasivos C.P	6	383.341	99.494
TOTAL PASIVO CORRIENTE		17.011.436	20.530.528
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas por Pagar a Largo Plazo		0	0
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0	0
PASIVO TOTAL		17.011.436	20.530.528
PATRIMONIO			
Capital Social	9	12.000	12.000
Resultados Acumulados de Periodos Anteriores	9	12.266.917	6.691.889
Resultado del Ejercicio	9	5.917.099	5.575.028
TOTAL PATRIMONIO		18.196.015	12.278.917
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		35.207.452	32.809.445

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L
Cédula Jurídica No. 3-102-669696
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 OCTUBRE DEL 2018 AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2020
(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

	Notas	2019	2018
INGRESO POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas	10	263.240.393	242.570.711
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		263.240.393	242.570.711
COSTOS ORDINARIOS			
Costo de Ventas	11	169.076.845	153.736.660
TOTAL COSTOS ORDINARIOS		169.076.845	153.736.660
UTILIDAD BRUTA		94.163.548	88.834.051
GASTOS OPERATIVOS Y ADMINISTRATIVOS			
Gastos Administrativos	12	82.961.691	77.566.361
Depreciación	12	914.138	886.195
Gastos de Ventas	12	2.897.471	2.451.484
TOTAL GASTOS OPERATIVOS Y ADMINISTRATIVOS		86.773.300	80.904.040
GASTOS FINANCIEROS			
Gastos Financieros	13	377.466	65.722
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		377.466	65.722
UTILIDAD DE OPERACIÓN		7.012.782	7.864.289
OTROS GASTOS			
Otros Gastos		0	0
TOTAL OTROS GASTOS		-	0
OTROS INGRESOS			
Otros ingresos		1.440.217	100.036
TOTAL OTROS INGRESOS		1.440.217	100.036
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		8.452.998	7.964.325
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	8	2.535.900	2.389.298
UTILIDAD NETA DEL PERIODO		5.917.099	5.575.028

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L

Cédula Jurídica No. 3-102-669696

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 28 DE FEBRERO DEL 2019

(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

	Feb 2019	2018
Flujo de Efectivo por Utilidades de Operación		
Pérdidas o ganancias del periodo	5.917.099	5.575.028
Partidas aplicadas a resultados que no requieren utilización de recursos		
Depreciación	914.138	886.195
Total	<u>914.138</u>	<u>886.195</u>
Partidas que requieren la utilización de recursos		
Aum. ó dism. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	2.724.802	-6.492.780
Aum. ó dism. Inventarios	-3.914.300	44.943
Aum. ó dism. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por pagar a corto plazo	-5.750.860	6.154.106
Aum. ó dism. Activo por impuesto diferido	-1.117.005	-6.042
Aum. ó dism. Impuesto de ventas por pagar	1.470.460	-36.677
Aum. ó dism. Beneficios a Empleados	170.859	655.027
Aum. ó dism. Ingreso no devengado	160.000	17.500
Aum. ó dism. Impuesto de renta por pagar	146.603	1.489.342
Aum. ó dism. Otros Pasivos C.P	283.847	99.495
Total	<u>-5.825.594</u>	<u>1.924.914</u>
Efectivo Neto proveniente de las actividades de operación	<u>1.005.643</u>	<u>8.386.137</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Aum. ó dism. Mobiliario y equipo	-458.779	-72.950
Aum. ó dism. Vehículos	0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de inversion	<u>-458.779</u>	<u>-72.950</u>
Flujos de efectivo por actividades definanciamiento		
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes del efectivo		
Efectivo y equivalentes del efectivo al comienzo del año	12.567.786	4.254.600
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	546.863	8.313.187
Instrumentos financieros	0	0
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	<u><u>13.114.650</u></u>	<u><u>12.567.786</u></u>

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L

Cédula Jurídica No. 3-102-669696

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 30 SETIEMBRE DEL 2019

(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

	NOTAS	CAPITAL ACCIONES	APORTES EXTRAORDINARIOS	RESERVA LEGAL	REVALUACION DE ACTIVOS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 30 de setiembre del 2017		12.000	0	0	0	6.691.889		6.703.889
Traslado de ganancia del periodo 2017								0
Aportes efectuados			0					0
Reserva Legal				0				0
Revaluación de activos					0			0
Pérdida o ganancia del periodo	0						5.575.028	5.575.028
Saldo al 30 de setiembre del 2018		12.000	0	0	0	6.691.889		12.278.917
Traslado de ganancia del periodo 2018	0					5.575.028	-5.575.028	0
Aportes efectuados			0					0
Reserva Legal				0				0
Revaluación de activos					0			0
Pérdida o ganancia del periodo	0						5.917.099	5.917.099
Saldo al 30 setiembre del 2019		12.000	0	0	0	12.266.917	5.917.099	18.196.015

CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES S.R.L
Cédula Jurídica No. 3-102-669696
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2019 Y PERIODO FISCAL 2018
(Expresado en colones Costarricenses sin céntimos)

Nota 1. RESUMEN DE OPERACIONES Y POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

1.1. Aspectos Legales

La empresa Condoklin Servicios Integrales S.R.L, cédula Jurídica 3-102-669696, es una entidad domiciliada y constituida en diciembre del 2013 de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica, actualmente está ubicada en Santa Ana, Pozos, Centro Comercial Momentun Lindora Local 54.

El periodo fiscal con el cual se rige la compañía inicia del primero de octubre de un año y finaliza al 30 de setiembre del siguiente año.

1.2. Actividad principal

Su actividad principal es la venta de artículos de limpieza y servicios de limpieza.

1.3. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros así como sus notas se presentan y expresan en colones costarricenses, unidad monetaria de la República de Costa Rica y la moneda funcional de la compañía.

1.4. Cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, de acatamiento obligatorio en Costa Rica a partir del 1 de octubre de 2000, según resolución del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica.

1.5. Bases de medición y políticas contables

1.5.1. Base de medición

Cada uno de los saldos reportados en los estados financieros se ha definido por su valor histórico, salvo en aquellas partidas específicas que se mencione otra base en la nota respectiva.

1.5.2. Principales políticas contables

a. Base de devengado

La contabilidad se efectúa con base del devengado, sea, que los ingresos se reconocen desde el momento en que ocurren y los gastos desde el momento en que se incurren.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor nominal y no generan intereses por morosidad, menos la estimación por incobrables.

c. Inventarios

En los inventarios el costo es determinado bajo el método primeras en entrar, primeras en salir (PEPS) y para el control de sus inventarios se utiliza el método "Permanente o Perpetuo".

d. Propiedad, Planta y Equipo

Se registran a su valor del costo menos las depreciaciones y el deterioro de los activos.

La depreciación se determina bajo el método de línea recta con base en los porcentajes de vida útil de cada componente, esta información se toma del anexo n° 2 del Reglamento a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En cuanto al deterioro de los activos, la empresa revisa a la fecha de cada presentación de los estados financieros, los saldos de los activos con el propósito de determinar si hay indicios de deterioro; de haber indicación, se estima el monto

recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros excede su monto recuperable o su valor de uso.

e. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Estas cuentas se registran a su valor nominal y no generan intereses por su valor nominal. Las facturas que se encuentran en dólares se deben registrar al tipo de cambio de venta del Banco Central de Costa Rica, de la fecha de emisión de la factura.

f. Impuesto sobre la Renta

La compañía está sujeta a la determinación del impuesto sobre la renta y el gasto por el impuesto sobre la renta se basa en la utilidad gravable del periodo, se calcula conforme se indica en la Ley y Reglamento del Impuesto General sobre la Renta.

g. Capital Social

Las acciones comunes se encuentran suscritas y pagadas, según la escritura pública.

h. Reserva Legal

La empresa debe destinar de sus utilidades netas de cada año un 5% hasta alcanzar el 20% del capital social, según se indica en el artículo 401 del Código de Comercio de Costa Rica.

i. Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Los estados financieros han sido preparados con base al valor razonable. La contabilidad se registra con base en el devengo, razón por la cual los ingresos se reconocen desde el momento en el cual la compañía vende sus productos y los gastos al momento en que incurren.

Información de apoyo para las partidas presentadas

Nota 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 se presenta a continuación:

Detalle	2019	2018
Caja chica	1.692.852	787.951
Total Caja Chica	1.692.852	787.951
Scotiabank Colones	849.015	4.783.177
Scotiabank Dolares	10.572.782	6.996.659
Total Bancos	11.421.797	11.779.836
Total Efectivo y Equivalentes del Efectivo	13.114.649	12.567.786

Nota 3. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 esta cuenta se encuentra compuesta como se detalla a continuación:

Detalle	2019	2018
Cuenta por cobrar comerciales	8.285.958	11.398.833
cuentas por cobrar empleados	672.976	93.250
Otras cuentas por cobrar	91.800	283.454
Activo por impuesto diferido	1.791.972	674.967
Total Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	10.842.706	12.450.503

Nota 4. INVENTARIOS

A continuación, se detalla la composición de esta cuenta Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018

Detalle	2019	2018
Inventario	6.779.348	2.865.048
Total Inventario	6.779.348	2.865.048

Nota 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 la cuenta estaba compuesta de la siguiente manera:

Detalle	2019	2018
Mobiliario y equipo de oficina	3.009.122	2.550.343
Vehiculos	4.608.695	4.608.695
Total Costo Histórico	7.617.817	7.159.038
Depreciación Acumulada	3.147.068	2.232.930
Total Depreciación Acumulada	3.147.068	2.232.930
Total Propiedad, Planta y Equipo	4.470.749	4.926.108

Nota 6. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 la cuenta estaba compuesta de la siguiente manera:

Detalle	2019	2018
Comerciales	4.679.402	10.430.262
Ingreso no devengado	177.500	17.500
Otros Pasivos C.P	383.341	99.494
Total Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	5.240.243	10.547.256

Nota 7. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La cuenta de beneficios a empleados se conforma al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 del siguiente modo:

Detalle	2019	2018
Aguinaldos y sueldos por pagar	7.556.474	7.385.615
Total beneficios a empleados	7.556.474	7.385.615

Nota 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 la cuenta está compuesta por:

Detalle	2019	2018
Impuesto de ventas por pagar	1.678.620	208.360
Impuesto de renta por pagar	2.535.899	2.389.297
Total de impuestos por pagar	4.214.719	2.597.657

Nota 9. PATRIMONIO

El patrimonio se conforma de la siguiente manera: la utilidad acumulada que se presentan en al año 2019 y todo el periodo fiscal 2018:

	CAPITAL ACCIONES	APORTES EXTRAORDINARIOS	RESERVA LEGAL	REVALUACION DE ACTIVOS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 30 de setiembre del 2017	12.000	0	0	0	6.881.888		6.703.888
Traslado de ganancia del periodo 2017							0
Aportes efectuados		0					0
Reserva Legal			0				0
Revaluación de activos				0			0
Pérdida o ganancia del periodo						5.575.028	5.575.028
Saldo al 30 de setiembre del 2018	12.000	0	0	0	6.881.888	5.575.028	12.278.917
Traslado de ganancia del periodo 2018					5.575.028	-5.575.028	0
Aportes efectuados		0					0
Reserva Legal			0				0
Revaluación de activos				0			0
Pérdida o ganancia del periodo						5.917.099	5.917.099
Saldo al 30 de setiembre del 2019	12.000	0	0	0	12.288.917	6.917.089	18.188.016

Nota 10. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos se valúan al valor real de la venta. El detalle de la cuenta de ingresos, al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018:

Detalle	2019	2018
Ingresos por ventas	178.832.756	150.475.700
Ventas por Distribución	84.407.637	77.130.873
Otros Ingresos	1.041.835	14.781.733
Ingresos por diferencial cambiario	398.381	282.440
Total de ingresos ordinarios	264.680.609	242.670.747

Nota 11. COSTO DE VENTAS

Al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 se conforma de la siguiente manera:

Detalle	2019	2018
Costo de ventas	169.076.845	153.736.660
Total costo de ventas	169.076.845	153.736.660

Nota 12. GASTOS OPERATIVOS Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018 se componen de la siguiente manera:

Detalle	2019	2018
Gastos de Ventas	2.897.471	2.451.484
Salarios	47.835.540	45.689.753
Administración	33.491.208	28.017.031
Servicios Profesionales	1.634.943	2.521.898
Depreciación Mobiliario y Equipo Oficina	914.138	886.195
Total Gastos operativos y administrativos	86.773.300	77.566.361

Nota 13. GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se muestra el detalle de los gastos financieros al 30 de setiembre del 2019 y periodo fiscal 2018:

Detalle	2019	2018
Gastos Financieros	377.466	65.722
Total gastos financieros	377.466	65.722

Nota 14. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Conforme a la información presentada y las notas explicativas arriba mencionadas, los Estados Financieros fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su emisión el 28 de noviembre del 2019

Fin del Reporte

Apéndice B

Condominios Cantón Escazú

<u>Distrito</u>	<u>Plano Madre</u>	<u>Número de Matriz</u>
San Rafael	100144691991	000881 M
San Rafael	106837022001	001591 M
San Rafael	105010611998	001256 M
San Rafael	105539751984	000145 M
San Rafael	106507582000	001538 M
San Rafael	108582691989	002751 M
San Rafael	108897362003	001955 M
San Rafael	101126411993	001020 M
San Rafael	109479622004	002492 M
San Rafael	104281251997	001427 M
San Rafael	105263571998	001479 M
San Rafael	105263581998	001298 M
San Rafael	105111551998	001267 M
San Rafael	109440052004	002766 M
San Rafael	108481582003	001998 M
San Rafael	106314272000	001688 M
San Rafael	107598012001	001695 M
San Rafael	108006932002	002085 M
San Rafael	101841111994	002000 M
San Rafael	107765962002	000593 M
San Rafael	108805452003	001806 M
San Rafael	103914181980	000428 M
San Rafael	105700731984	000291 M
San Rafael	105660661999	001399 M
San Rafael	105362101984	000220 M
San Rafael	108568092003	002479 M
San Rafael	110846992006	001208 M
San Rafael	108969351990	001715 M
San Rafael	108198161989	002034 M
San Rafael	105732871999	001317 M
San Rafael	114909202011	003252 M
San Rafael	103104801996	003134 M
San Rafael	101748471994	001496 M
San Rafael	101568981993	002655 M
San Rafael	106016621994	001812 M
San Rafael	102926141995	002792 M

San Rafael	106565701986	000385 M
San Rafael	106539791986	000525 M
San Rafael	105076841998	001243 M
San Rafael	105660581984	000631 M
San Rafael	100215381974	001042 M
San Rafael	108551592002	001437 M
San Rafael	100346021977	000788 M
San Rafael	104559731981	000072 M
San Rafael	105733751985	000397 M
San Rafael	106578531986	000514 M
San Rafael	107155161987	000753 M
San Rafael	107562791988	000460 M
San Rafael	109534411991	000737 M
San Rafael	107982651989	000549 M
San Rafael	108336021989	000864 M
San Rafael	109127691990	000907 M
San Rafael	101668781994	001308 M
San Rafael	100055081967	001006 M
San Rafael	105121781983	000438 M
San Rafael	108677112003	002269 M
San Rafael	108623431989	001743 M
San Rafael	109170952004	003487 M
San Rafael	108432492003	002656 M
San Rafael	102561911995	001261 M
San Rafael	100187171975	002958 M
San Rafael	105257631998	001323 M
San Rafael	107939171988	000858 M
San Rafael	106576382000	001438 M
San Rafael	109316641990	000867 M
San Rafael	108458531984	001643 M
San Rafael	108458681989	001759 M
San Rafael	105802691985	001804 M
San Rafael	104769141982	000251 M
San Rafael	103386131996	001086 M
San Rafael	107740431988	000868 M
San Rafael	102936941995	001017 M
San Rafael	103005281996	001100 M
San Rafael	103905451997	001115 M
San Rafael	108203332002	002066 M
San Rafael	102282411995	002615 M
San Rafael	100144211975	001393 M
San Rafael	100147351975	002376 M

San Rafael	108074291989	002376 M
San Rafael	106764692001	001523 M
San Rafael	106764702001	001674 M
San Rafael	104219541997	001195 M
San Rafael	109484142004	002181 M
San Rafael	100324301977	000900 M
San Rafael	100121781975	000271 M
San Rafael	106739661987	001818 M
San Rafael	105010621998	002029 M
San Rafael	109498291991	002664 M
San Rafael	100145631975	001346 M
San Rafael	100145651975	001293 M
San Rafael	105679371984	001891 M
San Rafael	108455772003	001724 M
San Rafael	106133422000	003080 M
San Rafael	105759221999	001396 M
San Rafael	109017901990	001303 M área común
San Rafael	108248381989	000899 M área verde
San Rafael	110345922005	000225 M
San Rafael	107996652002	001107 M
San Rafael	108705371990	000671 M
San Rafael	107880012002	002412 M
San Rafael	110659802006	002845 M
San Rafael	110796402006	002897 M
San Rafael	107741181988	000955 M
San Rafael	107741101988	001031 M
San Rafael	107563992001	002357 M
San Rafael	103300241978	001003 M
San Rafael	109207132004	002514 M
San Rafael	100152831973	001714 M
San Rafael	102072111994	001554 M
San Rafael	107000741987	001258 M
San Rafael	101054601993	001873 M
San Rafael	100028721970	000112 M
San Rafael	104195881981	002849 M
San Rafael	108181872002	001921 M
San Rafael	115143882011	003342 M
San Rafael	117296842014	003686 M
San Rafael	113749152009	003534 M
San Rafael	116389162013	003553 M
San Rafael	106249192000	001541 M
San Rafael	103419541996	002097 M

San Rafael	109999102005	002935 M
San Rafael	103940821980	002060 M
San Rafael	105682791999	001638 M
San Rafael	102398181995	001563 M
San Rafael	109498401991	001131 M
San Rafael	101264511993	001092 M
San Rafael	101264501993	001092 M
San Rafael	114959872011	001065 M
San Rafael	100817411992	000842 M
San Rafael	107846782002	001666 M
San Rafael	106518762000	001548 M
San Rafael	105547531999	001454 M
San Rafael	108428792003	001981 M
San Rafael	100187771974	001595 M
San Rafael	104362381981	000532 M
San Rafael	107021312001	001641 M
San Rafael	108830922003	002741 M
San Rafael	105438791999	001278 M
San Rafael	105496541999	001498 M
San Rafael	104493081997	002254 M
San Rafael	108643311989	000717 M
San Rafael	106513851986	000717 M
San Rafael	108233911989	000717 M
San Rafael	109701131991	001687 M
San Rafael	109324641990	000861 M
San Rafael	106347832000	002268 M
San Rafael	102838021995	001038 M
San Rafael	101800461994	000940 M
San Rafael	102876481977	000766 M
San Rafael	100227111974	001141 M
San Rafael	110993852006	002325 M
San Rafael	102106751994	001091 M
San Rafael	100509051992	000906 M
San Rafael	106754612000	001732 M
San Rafael	110062162005	002231 M
San Rafael	101870421994	000999 M
San Rafael	101487751993	000872 M
San Rafael	102581221995	001060 M
San Rafael	109344742004	002344 M
San Rafael	109543842004	002731 M
San Rafael	107731062002	001835 M
San Rafael	107052232001	001613 M

San Rafael	100076671971	001446 M
San Rafael	101254271993	001277 M
San Rafael	108245632002	001886 M
San Rafael	105336681998	001255 M
San Rafael	0	000410 M
San Rafael	105989671985	000288 M
San Rafael	105077721983	000140 M
San Rafael	108364581989	000666 M
San Rafael	104652981982	000062 M
San Rafael	100039861973	001161 M
San Rafael	102154781994	001310 M
San Rafael	102069061994	001231 M
San Rafael	102069051994	001296 M
San Rafael	109621712004	002258 M
San Rafael	108622671989	001325 M
San Rafael	108622681989	001325 M
San Rafael	105012561998	001236 M
San Rafael	110918012006	003087 M
San Rafael	113011172008	002729 M
San Rafael	112412322007	003240 M
San Rafael	0	001379 M
San Rafael	109111882004	001016 M
San Rafael	102732271995	003079 M
San Rafael	102732231995	002010 M
San Rafael	109099031990	000884 M
San Rafael	112071052007	002518 M
San Rafael	106606661987	001737 M
San Rafael	107471571988	003273 M
San Rafael	108222822002	002555 M
San Rafael	0	001036 M
San Rafael	116241542012	003571 M
San Rafael	0	000750 M
San Rafael	101182521993	001097 M
San Rafael	108874402003	002070 M
San Rafael	108482201989	001469 M
San Rafael	110579542006	003646 M
San Rafael	116775902013	003867 M
San Rafael	117296852014	003849 M
San Rafael	116767952013	004055 M
San Rafael	106074602000	001363 M
San Rafael	106625842000	001470 M
San Rafael	105019891998	001292 M

San Rafael	106051791985	000956 M
San Rafael	106511982000	001422 M
San Rafael	108112272002	002007 M
San Rafael	107534752001	001832 M
San Rafael	0	000572 M
San Rafael	106531632000	001753 M
San Rafael	106891382001	002196 M
San Rafael	105580321999	001426 M
San Rafael	105292091998	001284 M
San Rafael	108309962002	002020 M
San Rafael	108174072002	001750 M
San Rafael	110038022005	002686 M
San Rafael	107224832001	001546 M
San Rafael	107224792001	001798 M
San Rafael	0	001120 M
San Rafael	106420991986	000625 M
San Rafael	109178442004	000616 M
San Rafael	0	000574 M
San Rafael	107001292001	001730 M
San Rafael	112178462007	002080 M
San Rafael	106155351985	000568 M
San Rafael	107425332001	001567 M
San Rafael	105946391999	001411 M
San Rafael	101264451993	001669 M
San Rafael	0	001347 M
San Rafael	104184351997	001175 M
San Rafael	101266761993	001601 M
San Rafael	106603191987	001723 M
San Rafael	100177821974	002011 M
San Rafael	101828371994	000897 M
San Rafael	100176121974	000992 M
San Rafael	105633951999	001774 M
San Rafael	113734082009	003272 M
San Rafael	109959902005	002189 M
San Rafael	106996952001	002028 M
San Rafael	106587471986	000441 M
San Rafael	106645742000	001888 M
San Rafael	100670881992	001395 M
San Rafael	109297841990	001172 M
San Rafael	109297851990	001172 M
San Rafael	100104921976	001147 M
San Rafael	109282732004	003644 M

San Rafael	105802731985	003823 M
San Rafael	110703112006	002653 M
San Rafael	101262251993	001123 M
San Rafael	101143231993	000941 M
San Rafael	113734102009	003856 M
San Rafael	107684372002	002177 M
San Rafael	100163251972	001156 M
San Rafael	106242982000	001945 M
San Rafael	106624111986	000366 M
San Rafael	108806322003	003572 M
San Rafael	114222202010	003096 M
San Rafael	117296822014	003723 M
San Rafael	116390652013	003700 M
San Rafael	112726442008	003815 M
San Rafael	116448342013	003878 M
San Rafael	108602642003	002105 M
San Rafael	106772652001	001530 M
San Rafael	115605992012	003482 M
San Rafael	107021482001	001699 M
San Rafael	106179891986	000545 M
San Rafael	103398331979	001000 M
San Rafael	106603791987	001418 M
San Rafael	107469522001	001659 M
San Rafael	106521711986	002774 M
San Rafael	105689011999	001520 M
San Rafael	110966802006	003605 M
San Rafael	106672111987	000676 M
San Rafael	106694582000	003857 M
San Rafael	101615681994	002465 M
San Rafael	101754131994	001014 M
San Rafael	108517162003	002176 M
San Rafael	110240072005	002804 M
San Rafael	108784052003	002024 M
San Rafael	109521591991	001976 M
San Rafael	106838551987	002484 M
San Rafael	107807312002	001785 M
San Rafael	100005261968	000071 M
San Rafael	106335752000	001545 M
San Rafael	107495642001	001829 M
San Rafael	108714592003	001894 M
San Rafael	109298481990	001476 M
San Rafael	106559721986	000371 M

San Rafael	101386531993	001285 M
San Rafael	109463092004	001837 M
San Rafael	103355781996	003165 M
San Rafael	100092951976	001189 M
San Rafael	100092931976	001189 M
San Rafael	100813381992	000828 M
San Rafael	109851292005	002311 M
San Rafael	107312182001	001618 M
San Rafael	100020271975	001942 M
San Rafael	104095171997	001650 M
San Rafael	108328962002	001795 M
San Rafael	108999531990	001828 M
San Rafael	112036312007	002812 M
San Rafael	107193532001	001763 M
San Rafael	105822881985	001572 M
San Rafael	106669082000	001609 M
San Rafael	106070122000	001602 M
San Rafael	105912781985	001234 M
San Rafael	108195472002	001857 M
San Rafael	114273492010	003409 M
San Rafael	115377912011	003883 M
San Rafael	108831762003	003066 M
San Rafael	107523582001	001682 M
San Rafael	109384731990	001025 M
San Rafael	108888542003	001965 M
San Rafael	108145942002	001664 M
San Rafael	110744732006	002682 M
San Rafael	106797502001	001573 M
San Rafael	107376202001	001926 M
San Rafael	103132721978	000601 M
San Rafael	107027471987	000406 M
San Rafael	104219371981	000700 M
San Rafael	105096201983	001198 M
San Rafael	102894891977	002795 M
San Rafael	106949652001	001359 M
San Rafael	101759401994	002469 M
San Rafael	108458661989	003308 M
San Rafael	105680241984	001305 M
San Rafael	106603801987	001522 M
San Rafael	108289402002	003502 M
San Rafael	105945161985	000361 M
San Rafael	108164992002	001990 M

San Rafael	106725982000	001627 M
San Rafael	108116242002	001775 M
San Rafael	107590312001	001711 M
San Rafael	106030981985	001645 M
San Rafael	103512271996	001451 M
San Rafael	106412781986	002322 M
San Rafael	106603831987	001637 M
San Rafael	108009682002	002168 M
San Rafael	106016651994	001812 M
San Rafael	100464921992	000786 M
San Rafael	105948741999	001423 M
San Rafael	101600191994	000980 M
San Rafael	102746651995	003864 M
San Rafael	104869211998	001239 M
San Rafael	107276622001	002005 M
Escazú (San Miguel)	109663811991	001344 M
Escazú (San Miguel)	108863051990	001336 M
Escazú (San Miguel)	103907361980	001969 M
Escazú (San Miguel)	100973271993	000997 M
Escazú (San Miguel)	109455782004	002248 M
Escazú (San Miguel)	105063231998	001381 M
Escazú (San Miguel)	106158921986	000691 M
Escazú (San Miguel)	100730611992	001211 M
Escazú (San Miguel)	100008161991	000914 M
Escazú (San Miguel)	104094871997	001150 M
Escazú (San Miguel)	106624291986	000696 M
Escazú (San Miguel)	107462522001	001534 M
Escazú (San Miguel)	105865471999	001590 M
Escazú (San Miguel)	102463051995	001048 M
Escazú (San Miguel)	102463041995	001174 M
Escazú (San Miguel)	108290292002	001933 M
Escazú (San Miguel)	108549962003	001843 M
Escazú (San Miguel)	115520522012	003463 M
Escazú (San Miguel)	102336191995	001030 M
Escazú (San Miguel)	110702592006	002645 M
Escazú (San Miguel)	109923042005	002304 M
Escazú (San Miguel)	107745321988	000530 M
Escazú (San Miguel)	106860862001	001524 M
Escazú (San Miguel)	105892201999	001313 M
Escazú (San Miguel)	109226801990	001275 M
Escazú (San Miguel)	107259902001	001646 M
Escazú (San Miguel)	105769591999	001401 M

Escazú (San Miguel)	108766252003	002762 M
Escazú (San Miguel)	106089352000	001442 M
Escazú (San Miguel)	105531351999	001372 M
Escazú (San Miguel)	103110011996	001587 M
Escazú (San Miguel)	109204852004	002337 M
Escazú (San Miguel)	113963472010	003298 M
Escazú (San Miguel)	109089322004	001966 M SERVIDUMBRE PLUVIAL CRUZA DE ESTE A OESTE
Escazú (San Miguel)	102773621995	001039 M
Escazú (San Miguel)	103710521979	000360 M
Escazú (San Miguel)	101403931993	001717 M
Escazú (San Miguel)	107395012001	001450 M
Escazú (San Miguel)	101235591993	000953 M
Escazú (San Miguel)	105825911999	001300 M
Escazú (San Miguel)	102278061994	001193 M
Escazú (San Miguel)	101487521993	001552 M
Escazú (San Miguel)	107451532001	001636 M
Escazú (San Miguel)	108572962003	001977 M
Escazú (San Miguel)	0	000296 M
Escazú (San Miguel)	101609391994	001009 M
Escazú (San Miguel)	108028892002	001893 M
Escazú (San Miguel)	101395501993	000909 M
Escazú (San Miguel)	102278051994	001521 M
Escazú (San Miguel)	100932491993	001332 M
San Antonio	106374631986	002139 M
San Antonio	100052411975	001032 M
San Antonio	109703201991	001516 M
San Antonio	103014551978	001748 M
San Antonio	103977831980	002742 M
San Antonio	106614342000	001642 M
San Antonio	104936101998	002313 M
San Antonio	107765522002	001647 M
San Antonio	105265451998	001473 M
San Antonio	105134081998	001240 M
San Antonio	100331451992	003400 M
San Antonio	102195931994	001215 M
San Antonio	109735462005	002599 M
San Antonio	111851512007	003112 M
San Antonio	107582512001	002044 M
San Antonio	109319522004	002487 M
San Antonio	105585181999	001777 M
San Antonio	105579851999	001493 M
San Antonio	105622281984	001033 M

San Antonio	107850282002	002162 M
San Antonio	112022242008	003006 M
San Antonio	110366052005	003768 M
San Antonio	108171841989	000967 M
San Rafael	108622711989	002450 M
San Rafael	108623311989	002752 M
San Rafael	106226752000	001633 M
San Rafael	0	001463 M
San Rafael	106603201987	002075 M
San Rafael	100662761992	001285 M
San Rafael	108723552003	002149 M
Escazú (San Miguel)	102119441994	001103 M
San Rafael	111509802007	002898 M
San Rafael	105750461999	001342 M
San Antonio	107848842002	001734 M
San Rafael	107656841988	001242 M
San Rafael	100709081992	001950 M
San Rafael	101477021993	001583 M
San Rafael	106415842000	001382 M
San Rafael	103649161996	001206 M
San Rafael	107164352001	001701 M
San Rafael	0	000773 M
San Rafael	0	001181 M
San Rafael	105822861985	000957 M
Escazú (San Miguel)	100932861993	001171 M
San Rafael	105247231998	000685 M
San Rafael	112246742008	002461 M
Escazú (San Miguel)	107740622002	001257 M
San Rafael	105121791984	000575 M
San Rafael	103861631980	001331 M
San Rafael	105589191984	000333 M
San Rafael	106542441986	000371 M
San Rafael	106162191986	001514 M
San Rafael	105589221984	000422 M
San Rafael	108563822003	002049 M
San Rafael	105589211984	000333 M
San Rafael	105589231984	000411 M
San Rafael	109874761991	001155 M
San Rafael	105898421985	000580 M
San Rafael	105593341985	000513 M
San Rafael	0	000448 M
San Rafael	105823481985	000240 M

San Rafael	106481741986	000531 M
San Rafael	0	000965 M
San Antonio	100233271974	000618 M
San Rafael	116889652014	004331 M
San Rafael	0	004608 M
San Rafael	103768381997	001537 M
San Rafael	108444062003	002491 M
San Rafael	106224112000	000959 M
San Rafael	104769121982	001836 M
San Rafael	117567072014	004038 M
San Rafael	107332171988	001070 M
San Rafael	108622801989	001460 M
San Rafael	107945422002	002286 M
San Rafael	101293131993	001096 M
Escazú (San Miguel)	108483412003	001954 M
Escazú (San Miguel)	104058221997	002318 M
San Rafael	107998142002	002153 M
San Antonio	102126071994	001127 M
Escazú (San Miguel)	100025571972	000744 M
San Rafael	102919141977	002053 M
San Rafael	109282022004	002209 M
San Rafael	109534421991	000841 M
San Rafael	100088441973	000910 M
San Rafael	107439301988	000764 M
San Rafael	108862881990	000875 M
San Rafael	100179451951	000605 M
San Rafael	112807642008	003167 M
San Rafael	108248032002	002306 M
San Rafael	100116611991	001116 M
San Rafael	101295961993	000862 M
San Rafael	110447322006	002955 M
San Rafael	110962222006	002859 M
San Rafael	109273192004	002326 M
San Antonio	109148212004	002062 M
San Rafael	111650602007	003074 M
San Rafael	102394741995	001556 M
San Rafael	102394751995	001556 M
San Rafael	107579902001	001761 M
San Rafael	107613882002	002353 M
San Rafael	107613542002	002905 M
San Rafael	105353041999	001574 M
San Rafael	107579802001	001668 M

San Rafael	113480322009	003014 M
Escazú (San Miguel)	108559462003	001823 M
Escazú (San Miguel)	109532232004	002346 M
Escazú (San Miguel)	109319512004	002087 M
Escazú (San Miguel)	102356001995	001547 M
San Rafael	111019392006	003082 M
San Rafael	111032402006	002738 M
Escazú (San Miguel)	113824232009	003049 M
San Rafael	103372101996	001124 M
Escazú (San Miguel)	114694422010	003171 M
San Rafael	115273012011	003271 M
San Rafael	108813422003	002292 M
San Rafael	113734072009	003300 M
San Rafael	107613592002	003379 M
San Rafael	116390642013	003570 M
San Rafael	106531642000	003090 M
San Rafael	113759942009	003595 M
San Rafael	117296812014	003669 M
San Rafael	113734092009	003786 M
San Rafael	111032522006	003826 M
San Rafael	112481502007	002545 M
San Antonio	112624672008	002989 M
San Rafael	100735471992	001213 M
San Rafael		004240 M
San Rafael	117232672014	004454 M
San Rafael	116265262012	003753 M
San Rafael	114398942010	004608 M
San Rafael	109089672004	004749 M
San Rafael	107312182001	001618 M
San Rafael	109207132004	002514 M
San Rafael	115696712012	004177 M
San Rafael	113734092009	003786 M
San Rafael	108969351990	001715 M
San Rafael	116767952013	004055 M
San Rafael	111509802007	002898 M
San Rafael	116889652014	004331 M
San Rafael	117186852014	004752 M
San Rafael	105682791999	001638 M
San Rafael	107354742001	001581 M
San Rafael	108403722003	004821 M
San Rafael	102963481978	004820 M
San Rafael	116125872012	004799 M

San Rafael	0	004548 M
San Rafael	119794662017	004554 M
San Rafael	116578302013	003493 M
San Rafael	0	003668 M
San Rafael	0	003624 M
San Rafael	0	003497 M
San Rafael	116578332013	003715 M
San Rafael	111925502007	004255 M
San Rafael	101781221994	001795 M
San Rafael	115445662011	004304 M
San Rafael	0	001257 M
San Rafael	106242982000	001945 M

Apéndice C

Condominios, Cantón Santa Ana

Condominio
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CONDOMINIO 3.3
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ACANTO
TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL 1 AGUA A CONDOMINIO AGUA VERTICAL RESIDENCIAL EN FFM 1 DEL CONDOMINIO SOLARIS RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES DE FFM
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS FFPI ALCAZARES 1 ETAPA MEJORAS Y AMPLIACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
CONDOMINIO ALFEISAR
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ALMA VERDE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL ALMERIA
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL ALONDRA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTA SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTANA CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO ALTO DE PEREIRA
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL ALTO PALOMAS JARDIN RESIDENCIAL 1 ETAPA OBRA DE URBANIZACION
CONDOMINIO ALTOS DE BELLA VISTA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTOS DE LA CARANA
CONDOMINIOS VERTICAL RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA
CONDOMINIO ALTOS DE SANTA ANA
1 MODIFICACIÓN AL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ALTOS DEL GOLF
CONDOMINIO ALTOS DEL OESTE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL AMBERES
CONDOMINIO HORIZONTAL ANDREA
CONDOMINIO ANDROS
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL ARAL
CONDOMINIOS RESIDENCIALES ARANJUEZ II
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL 00148 ARBOLEDA
TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS Y EDIFICIO DE OFICINAS A CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL Y DE OFICINAS ARBOREA FLATS
CONDOMINIO HORIZONTAL ARCO AMARILLO
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ARCOBOLEDA
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON CONTRY CLUB
TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS AZURA FLATS A CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL AZURA FLATS
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BALCONES DE SANTA ANA

PROYECTO CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BAMBÚ
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL VERTICAL BENVENUTO
CONDOMINIO BOSQUE DORADO CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BOSQUE ESCONDIDO PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL HORIZONTAL BOSQUES DE CARANA
CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL RESIDENCIAL BOSQUES DE CARAO
CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUES DE LINDORA 1 ETAPA
CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUES DE LINDORA SEGUNDA ETAPA
CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUES DE LINDORA 3 ETAPA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BOSQUES DE NOGAL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BOSQUES DE ORO SOL EN FFPI 44 DEL CONDOMINIO ORO SOL I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BOSQUES DEL RIO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
MODIFICACIÓN 1 1 CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL BOULEVAR LINDORA
CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL HORIZONTAL VERTICAL BRETANA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL BRICENO
MODIFICACIÓN 2 AL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BRISAS DE VILLA REAL EN FFPI 1G DEL CONDOMINIO HORIZONTAL ECORESIDENCIAL VILLAREAL PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CAMBRIDGE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CAMILA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CAMINO A SANTIAGO 1 ETAPA OBRAS DE INFRESTRUCTURA
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL VERTICAL CAÑAVERAL
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CARALCO
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL CASA DEL BOSQUE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CASA DEL SOL SA
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CASA SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CATALANO
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CEDRELA
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL CELAJES DEL GOLFO MODIFICACION N1
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CERRO DE SANTA ANA
CONDOMINIO RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CERRO REAL
TRANSFORMACIÓN A CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL CHAULA
RESIDENCIAL VERTICAL CONDOMINIO CHIPRE
MODIFICACIÓN 3 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CONDOMINIO CIELO ESTRELLADO
TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS 5 LOFT A CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL 5 LOFT
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
TRANSFORMACIÓN DE APARTAMENTOS CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CLAROSCURO

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS COLINA LINDA 1 ERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL Y COMERCIAL HORIZONTAL COLINA REAL CONDOMINIOS
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL BIENES RAICES LINDORA
CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL HACIENDA PARAISO
CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LINDORA
CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL PARQUE EMPRESARIAL FORUM II
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES MATRICES FUTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CONDO ROBLE
CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL CONDOPARC DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CORENZA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL D8
CONDOMINIO DE RIO ORO DE SANTA ANA
MODIFICACIÓN N1 CAMBIO DE NOMBRE TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL NOMBRE CONDOMINIO SANTA FE NOMBRE NUEVO CONDOMINIOS DEL VALLE DORADO
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL HORIZONTAL DENDERA
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CONDOMINIO ECO RESIDENCIAL VILLA REAL II PRIMERA ETAPA OBRAS DE URBANIZACION
CONDOMINIO MIXTO HORIZONTAL Y VERTICAL HABITACIONAL EL DORADO
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
MODIFICACIÓN 2 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL HIGUERON REAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS FF 14K DEL CONDOMINIO HORIZONTAL ECO RESIDENCIAL VILLA REAL I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
TRANSFORMACIÓN A CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL EL JARDIN DE LA POLIS VISTUAL NÚMERO DIEZ SA
MODIFICACIÓN N1 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL MAPLE CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA PRIMERA ETAPA OBRA DE INFRAESTRUCTURA
MODIFICACIONES CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL EL MONASTERIO
MODIFICACIÓN 2 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL PUEBLO
MODIFICACIÓN 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL ROBLE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL ROBLE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL EL VALLE DE FONTANA REAL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA EL VINEDO PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ENTRE VALLES
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL ESPAVEL
CONDOMINIO ESTANCIA SAN RAFAEL
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL HORIZONTAL EVORA
CONDOMINIO FFPI 20 VALLE ESCONDIDO
NO SE ENCONTRÓ DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL FLORANA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL FONTANA
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EN FFPI 2 DEL CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM II
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EN FFPI 1 DEL CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL

FORUM II
TRANSFORMACION DE EDIFICIO DE OFICINA A CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EN FFPI 8 DEL CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM II
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EDIFICIO PARQUEO EN FFPI TRES DEL CONDOMINIO FORUM II
TRANSFORMACION DE EDIFICIO DE OFICINAS A CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EN FFPI 8 DEL CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM II
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL EN FFPI 9 DEL CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM II
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO COMERCIAL HORIZONTAL FUERTEVENTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FUERTEVENTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL FUTURA EN FFM3 DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES MATRICES FUTURA
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL GENESIS LOFT
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS EXISTENTES A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL GUARUMO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA BARCELONA
MODIFICACIONES CONDOMINIO MIXTO HORIZONTAL COMERCIAL RESIDENCIAL HACIENDA DEL SOL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
MODIFICACION 2 CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL HACIENDA DEL VALLE SEGUNDA ETAPA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS HACIENDA LINDORA OBRAS DE URBANIZACION
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA LOS CEDROS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA PARAISO CON FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HOTEL LA QUINTA
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL IRISH LOFTS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ISLA SOLITARIA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL JARDINES DEL VALLE CON FFPI I ETAPA DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL JIMÉNEZ LEITÓN
TRASFOMACION DE VIVIENDA A CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL KATSO
CONDOMINIO CONSTRUIDO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL KIMERA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL KUORA LINDORA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LA ALAMEDA
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LA BICOK
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA CASCADA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA CORUNA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA ESCONDIDA CON FFPI 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA ESTANCIA DE LINDORA
CONDOMINIO LA FINQUETA FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA USO HABITACIONAL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LA GARTIJA
MODIFICACION 2 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA HACIENDA 2 CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

MODIFICACIONES CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LA HACIENDA DEL BOSQUE 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
MODIFICACION 2 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA HACIENDA 1 CON FINCA FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO LA MARGARITA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA POSADA DEL SOL CON FFPI
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PUERTA DEL SOL
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL HORIZONTAL LA RIBERA II
CONDOMINIO LA RIOJA
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA ROCA FINCA MATRIZ FFPI N24T DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA REAL
MODIFICACIONES CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LA ROSALEDA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LA SALAMANDRA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL MODIFICACION 1 LAGO MAR
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOS DEL SOL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS IRA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DE FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LAJAS DEL POZO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAJAS DEL RIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL LAS BRISAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAS GEMELAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOTES CONDOMINIO LAS LOMAS PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LAS MANANITAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
TRANSFORMACION CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAS ORQUIDEAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAS PAMPAS
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAUREL DEL BOSQUE
CONDOMINIO HORIZONTAL LEONARDO
TRANSFORMACION DE OFICINAS LINDORA BUSINESS CENTER A CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL LINDORA BUSINESS CENTER
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL OFICINAS RESIDENCIAL TUCURRIQUE ETAPAS ABC
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LOFT DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOFTS LINDORA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE ABRIL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE SANTA ANA
MODIFICACION 1 CAMBIO TABLA DE AREAS CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LOMAS DORADAS FFPI 1 2 3 DEL CONDOMINIO ALTO PALOMAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOS BALCANES PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO CONSTRUIDO VERTICAL RESIDENCIAL LOS BUKAROS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOS PORTONES
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LOTE SESENTA Y NUEVE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LUSO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS

CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL HORIZONTAL MALAGA SANTA ANA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MALORNA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MARIA CRISTINA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MARIA FELIX
CONDOMINIO MARYSOL
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL MATIAS
CONDOMINIO RESIDENCIAL MILDURA
FFPI 9R ECORESIDENCIAL VILLAREAL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL MIRADOR DEL VALLE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MIRAMONTE CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
CONDOMINIO COMERCIAL HORIZONTAL VERTICAL MOMENTUM LINDORA
1 MODIFICACION CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FFPI CONDOMINIO MONTANA MAGICA PARQUE MONTANA DE SOL 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL MONTE REAL
CONDOMINIO HORIZONTAL MONTE RIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTE ROCA
CONDOMINIO MONTEGALDA TRANSFORMACION A CONDOMINIO DE APARTAMENTOS CONSTRUIDOS
MODIFICACIONES CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL MONTESOL TRAMITE POR ETAPAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MUSMANNI CON FFPI EN FFPI 3 DE CHR C HDA DEL SOL I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
MODIFICACION N1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MUVI
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL NATURA PARK
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL NIRVANA AZUL
TRANSFORMACION DE CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL LAS MARGARITAS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL NOVALOFTS
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL NUVO
1 MODIFICACION CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS NYA 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL DE OFICINAS OBELISCO EMPRESARIAL SANTA ANA
CONDOMINIO ORION EMPRESARIAL
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL ORO DEL RIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DE FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ORO REAL I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
II MODIFICACION CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ORO SOL I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL PALMA DEL VALLE
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PALMA REAL DEL OESTE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PALMANOVA CON FINCA FILIALES PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PALMETO
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL PALMETO
PANORAMA CONDOMINIO SA CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL HABITACIONAL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PAPILLON
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL LOCALES COMERCIALES Y BODEGAS
CONDOMINIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM
MODIFICACION CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL COMERCIAL OFICINAS Y COMERCIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM CUARTA ETAPA GENERAL TERCERA ETAPA

DESARROLLO FINCA MATRZ N2
MODIFICACION 1 CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL CAMERCIAL OFICINAS Y COMERCIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM QUINTA ETAPA GENERAL CUARTA ETAPA DE DESARROLOO FINCA MATRIZ N3
MODIFICACION 1 CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL CAMERCIAL OFICINAS Y COMERCIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM QUINTA ETAPA CONDOMINIO N4 FINCA FILIAL N4 FUTURA FINCA MATRIZ N4
MODIFICACION 1 CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL CAMERCIAL OFICINAS Y COMERCIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM CUARTA ETAPA CONDOMINIO N5 FINCA FILIAL N5 FUTURA FINCA MATRIZ N5
MODIFICACION PROYECTO CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL COMERCIAL OFICINAS Y COMERCIO PARQUE EMPRESARIAL FORUM SEGUNDA ETAPA CONDOMINIO N1 FINCA FILIAL N1 FUTURA FINCA MATRIZ N1
CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL COMERCIAL PARQUE INDUSTRIAL DEL OESTE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PARQUES DEL SOL EN FFPI 5 Y 6 DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL DE FFPI LAGOS DEL SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PARQUES DEL SOL EN FFPI 2 DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FFPI LAGOS DEL SOL
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
MODIFICACION N1 AL CONDOMINIO VERTICAL PASEO DEL ANGEL
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL PASEO DEL SOL
CONDOMINIO RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PASEO DEL SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS PASO DEL SOL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL PLAZA MURANO
MODIFICACION 1 CONDOMINIO COMERCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL PLAZA OBELISCO
TRANSFORMACION DE CENTRO COMERCIAL A CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL PLAZA SANTA ANA EXPRESS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PORTAL DEL ANGEL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PRADOS DEL OESTE CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PREMIUM HOMES EN FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 22 DEL CONDOMINIO DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VALLE LAJAS
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL PRESBERE
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRESBITERO ALFARO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS PROVIDENCIA
MODIFICACIONES CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LA PUERTA DE HIERRO 1 ETAPA OBRAS DE URBANIZACION
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL PUERTA DEL SOL
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL PUERTAS DEL SOL
TRANSFORMACION DE PROYECTO FAMILIAR A CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL PVS N 162 CON 3 FINCAS FILIALES Y 1 FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
MODIFICACION CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL Q
MODIFICACION 1 INFRAESTRUCTURA CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL QUINTERO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
CONDOMINIO HORIZONTAL REAL DE CASTILLA

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL RAMANSO DE MALLORCA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL POZOS
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL RINCON DEL SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIA INDIVIDUALIZADAS RIO ORO I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL RIO ORO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DE FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS RIO PLATA I ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL MIXTO DE EDIFICACIONES Y LOTES RIO VERDE
CONDOMINIO RESIDENCIAL RIO VISTA
CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL RIVER PARK I
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ROCAS DEL SOL FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS RODILU
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ROMANZA DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL HORIZONTAL SAINT JUDE
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL SAN GABRIEL
MODIFICACION 1 TRANSFORMACION DE CASAS EXISTENTES A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SAN MARINO
CONDOMINIO MIXTO HORIZONTAL VERTICAL SAN NICOLÁS
CONDOMINIO HORIZONTAL SAN RAFAEL
CONDOMINIO SANTA ANA
CONDOMINIO SANTA ANA DOS MIL
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL SANTA ANA FLATS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SANTA ANA HILLS
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL SANTA ANA PARK
CONDOMINIO SANTA ANA VILLAGE
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL LAGO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA SANTA VISTA
TRANSFORMACION A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SIRIVANA
MODIFICACION 1 CONDOMINIO SITIO REAL
CONDOMINIO RESIDENCIAL SOFISTAS EN FINCA FILIAL N1 DEL CONDOMINIO LAS MANANITAS 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL SOL NACIENTE
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIOS HORIZONTAL RESIDENCIAL SOL NACIENTE AZUL
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL SOL PONIENTE
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS SOLARES DE LA HACIENDA
CONDOMINIO SOLARIS RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES DE FFM
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO

NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES CONDOMINIO RESIDENCIAL TERRACOTA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL TERRASOL DE LA COLINA
CONDOMINIO TERRAZAS B VERTICAL COMERCIAL Y DE OFICINAS EN FFM-B DEL CONDOMINIO COMERCIAL TURISTICO Y DE OFICINAS
MODIFICACION 2 CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL TERRAZAS INFINITAS
CONDOMINIO COMERCIAL TURISTICO Y DE OFICINAS DE FINCAS FILIALES MATRICES TERRAZAS LINDORA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
TRANSFORMACION DE VIVIENDAS A CONDOMINIO HORIZONTAL TORRENTO
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRES DE RIO ORO
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CONSTRUIDO TRIANA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS TUBO 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL URBAN FLATS
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL UTOPIA CON FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES VALENCIA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VALLE DE SANTA ANA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE ESCONDIDO CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA PRIMERA ETAPA OBRA DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE LAJAS CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS 1 ETAPA DE INFRAESTRUCTURA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLEVISTA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VALVANERA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VERDI CONDO RESIDENCE
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL VEREDA DEL RIO
TRANSFORMACION A CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL OFICINAS FORUM 6
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL VIA FONTANA
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL VIA NOVA
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL VIA SANTANA
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL NOMBRE VILLA JIMENEZ
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA LAJAS
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VILLA LUNA
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA PIEDADES
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA SOL
TRANSFORMACION DE DEPARTAMENTOS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL VILLA VENTO TORRE 100 EN FFPI5 DEL CONDOMINIO ROCAS DEL SOL
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL VILLA VENTO TORRE 200 EN FFPI8 DEL CONDOMINIO ROCAS DEL SOL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA VERDE CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VILLAMONT
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLANUOVA
CONDOMIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILAS DE CANTABRIA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAS DE ORO
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VILLAS DE SANTA ANA
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS DEL TURIRE

CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL
MODIFICACION 1 CONDOMINIO VERTICAL Y HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS LOS JAZMINES
MODIFICACIONES AL CONDOMINIO COMBINADO HORIZONTAL Y VERTICAL RESIDENCIAL VILLAS OLYMPUS
MODIFICACION Y AMPLIACION DE CONDOMINIO VILLAS PUNTA CANON
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS VISTA ALTA EN FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO QUINCE DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOS BALCANES
CONDominio VISTA BLANCA
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA DEL BOSQUE
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL FINCA FILIAL 10PA VISTA HERMOSA DEL CONDOMINIO VILLA REAL
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA VERDE CON FFPI 1 ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTANA DE ORO
MODIFICACION 1 CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL VISTANA ESTE
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL VISTANA LOFT CONDOMINIUM
MODIFICACION 2 CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL VISTANA OESTE
NO SE ENCONTRO DISEÑO DE SITIO
CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL VISTAS DEL MONASTERIO
MODIFICACION 2 TRANSFORMACION DE APRTAMENTOS A CONDOMINIO HORIZONTAL VISTAS DEL ROBLE
TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTAS DEL ROBLE
MODIFICACION 3 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VISTAS DEL SOL 1 ETAPA OBRAS DE URBANIZACION

Apéndice D

Condominios Cantón Heredia

Eric Gutierrez Rodriguez

De: Karol Vanessa Fallas Corrales <kfallas@heredia.go.cr>
Enviado el: jueves, 28 de mayo de 2020 2:15 p. m.
Para: ericgutierrezr@gmail.com
CC: Andrea Brenes Quesada
Asunto: RE: Solicitud de dato cantidad de Condominios en el canton de Heredia

Buenas tardes Erick,

Disculpe la demora en responder.

Mi compañera Andrea me pasó su consulta.

Le comento que en nuestra base de datos tenemos 125 condominios de 2 pisos o más considerados verticales y 49 condominios horizontales.

La información Catastral y la escena de condominios verticales en 3D la podrá encontrar en la siguiente dirección:

<http://ubica-herediasig.opendata.arcgis.com/>

Saludos

Ubica, Municipalidad de Heredia

NO ELIMINE NI MODIFIQUE ESTE ELEMENTO. Este elemento se administra mediante la aplicación ArcGIS Hub. Para realizar cambios en este sitio, visite <https://hub.arcgis.com/>

ubica-herediasig.opendata.arcgis.com



HEREDIA
GOBIERNO LOCAL

Karol Fallas Corrales | Catastro y Valoración
Municipalidad de Heredia | Heredia, Av. Central Calle 0-1 Apt. 7-3000
Tel: (506) 2277-5505

Apéndice E

ENCUESTA PARA ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

La encuesta va dirigida a los administradores de los diferentes tipos de condominio, para determinar la necesidad que tiene de los servicios de mantenimiento y limpieza, como también la necesidad de compra de los diferentes insumos y productos para la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes

1. ¿Qué clase de condominio administra?

- a. Condominio Residencial
- b. Condominio Comercial
- c. Oficentro
- d. Condominio mixto (Residencial y comercial)

2. ¿Cuáles áreas comunes existen el condominio?

- a. Piscina
- b. Ranchos
- c. Gimnasio
- d. Zonas Verdes
- e. Otros _____

3. ¿En el Condominio se utiliza personal de limpieza?

SÍ NO

4. ¿El personal que utiliza en limpieza pertenece al condominio o es por servicios contratados?

De planta

Contratado

5. ¿Qué cantidad de personal de limpieza requiere el condominio para mantener sus áreas comunes óptimas?
- a. Uno
 - b. Dos
 - c. Tres
 - d. Cuatro
 - e. Más de cuatro
6. ¿Cuál horario del personal de limpieza que requiere el condominio?
- a. Tiempo completo
 - b. Medio tiempo
 - c. Horas. Indicar cantidad_____
7. ¿Cuál es el monto aproximado presupuestado en el mes que tiene el condominio para cubrir el gasto de servicio de limpieza?
- a. ¢250.000 a ¢500.000
 - b. ¢500.000 a ¢750.000
 - c. ¢750.000 a ¢1.000.000
 - d. Más de un millón
8. ¿El Condominio necesita personal de mantenimiento?
- SÍ NO
9. ¿El personal que utiliza el mantenimiento pertenece al condominio o es por servicios contratados?
- De planta Contratado
10. ¿Cuál horario del personal de mantenimiento que requiere el condominio?

- a. Tiempo completo
 - b. Medio tiempo
 - c. Horas. Indicar cantidad _____
11. ¿Qué cantidad de personal de mantenimiento requiere el condominio para mantener sus áreas comunes óptimas?
- a. Uno
 - b. Dos
 - c. Tres
 - d. Cuatro
 - e. Más de cuatro
12. ¿Cuál es el monto aproximado presupuestado en el mes que tiene el condominio para cubrir el gasto de mantenimiento?
- a. ¢250.000 a ¢500.000
 - b. ¢500.000 a ¢750.000
 - c. ¢750.000 a ¢1.000.000
 - d. Más de un millón
13. De los siguientes criterios ¿cuáles son los más importantes para elegir una empresa que supla los servicios de limpieza y mantenimiento? Por favor indique en orden de importancia, donde 5 es muy importante y 1 poco importantes.
- () Precio
 - () Cuenta con personal capacitado
 - () Los servicios que ofrece
 - () Referencias
 - () Experiencia de la empresa
14. ¿Cuáles insumos o productos necesitan el condominio habitualmente?
- a. Insumos de limpieza
 - b. Ferreteros
 - c. Luminarias

- d. Insumos para jardines
 - e. Insumos para piscinas
 - f. Todas la anteriores
15. ¿Cuenta el condominio con un proveedor que le proporcione todos los insumos o productos necesarios para su mantenimiento?
- SÍ NO
16. ¿Los insumos se compran a varios proveedores?
- SÍ NO
17. ¿Para la compra de insumos se realizan cotizaciones a los proveedores?
- SÍ NO
18. ¿Considera importante que un solo proveedor supla al Condominio de los servicios de limpieza, mantenimiento e insumos de limpieza?
- SÍ NO
19. ¿Cuál es el monto aproximado mensual que se consume en insumos en el condominio?
- a. ¢25.000 a ¢50.000
 - b. ¢50.000 a ¢100.000
 - c. ¢100.000 a ¢200.000
 - d. Más de 200.000
20. De los siguientes criterios ¿cuáles son los más importantes para elegir una empresa que supla suministros de limpieza y mantenimiento? Por favor indique en orden de importancia, donde 5 es muy importante y 1 poco importantes.
- () Precio
- () Cuenta con personal capacitado

- () Los servicios que ofrece
- () Referencias
- () Experiencia de la empresa

Apéndice F

COTIZACIÓN CREDITO BANCO SCOTIABANK



COTIZACION

Prendario y Leasing Financiero - Leasing Operativo en función financiera
Exclusivo para Hyundai

Sr. Candellán Servicio Integral SRL	Tipo de Financiamiento	
	Leasing (13. crédito (2))	PRENDARIO
	NYPR	1.25%

Fecha: 12-May-2020

De acuerdo a su solicitud, nos complace informarle nuestras condiciones de financiamiento para el vehículo que desea adquirir:

Valor del Vehículo:	\$25,900.00
Prima:	\$2,590.00
	10%
Saldo del Vehículo:	\$23,310.00
Seguro Anual Aproximado:	\$548.60
Comisión Bancaria:	\$835.05
	3.50%
Monto del Contrato Incluye comisión y seguro (si aplica)	\$24,693.65
Monto Financiamiento	\$24,145.05

Credito Prendario

Tasa de Interés:	6.90%	6.90%	7.25%
	Tasa fija Seguro Gratis 6 meses	Tasa fija Tasa fija de la cuota 7 a la 24	Tasa Variable NYPR + 4%
Plazo del Crédito (meses):	60		
Cuota Mensual:	\$476.96	\$476.96	\$479.44
Seguro Mensual*:	\$0.00	\$47.44	\$47.53
Cuota Total:	\$484.50	\$532.05	\$534.61
	Cuota 1-6	Cuota 7-24	Resto del plazo

Leasing financiero y Operativo en F(x) Financiera

Tasa de Interés:	FALSE	FALSE	FALSE
	Tasa fija Seguro Gratis 6 meses	Tasa fija Tasa fija de la cuota 7 a la 36	Tasa Variable FALSE
Plazo del leasing (meses):	60		
Cuota Mensual:	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Seguro Mensual*:	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Cuota Total (Incluido seguro de vida):	\$7.64	\$7.64	\$7.64
	Cuota 1-6	Cuota 7-36	Resto del plazo

Pólizas adicionales:

Costo Mensual seguro de vida *Obligatorio	\$7.64
Costo Mensual seguro de desempleo	\$16.78

Requisitos:

- Solicitud debidamente llena y firmada
- Copia de la cédula de Identidad legible y vigente
- Copia de la última orden patronal (si aplica)
- Constancia de salario original reciente o Certificación de Ingresos "CPA" (indicando ingreso bruto y neto mensual) vigente. CPA debe incluir Hoja de Trabajo
- Copia de recibo de servicios públicos reciente indicando dirección física
- Tres últimos estados de cuenta bancarios (No asaltados)
- Tres referencias comerciales de Clientes y/o Proveedores (No asaltados)
- Otros (especificar):

Se presentan nuestra condiciones y una cotización preliminar y no pueden ser consideradas como un compromiso cuando el consumidor no tiene el consentimiento de Scotiabank de Costa Rica, S.A. y Scotiabank Financiera como una representación de una institución de crédito. Las condiciones financieras y no financieras aquí consignadas pueden ser variables en cualquier momento y sin necesidad de aviso previo por parte de Scotiabank de Costa Rica, S.A., sito que el interesado pueda invocar derecho alguno a su favor. Las condiciones finales serán las vigentes en el momento de la firma del crédito. Esta oferta ha sido preparada con la información aportada por el interesado bajo su entera responsabilidad, de manera que Scotiabank de Costa Rica, S.A. no es responsable por la exactitud de los datos consignados y tampoco por las variaciones que puedan sufrir los precios sugeridos o cotizados por terceros terceros.

En caso de que el seguro se adquiera como requisito para la compra de un bien o servicio (sea una solicitud de crédito, compra de un artículo u otros) la Ley Reguladora del Mercado de Seguros define como un DERECHO DEL CONSUMIDOR la libre elección de la entidad aseguradora o del intermediario del seguro. Se deja constancia que el precio aproximado antes indicado corresponde a la prima de la póliza colectiva que ha contratado el Banco, por lo que dicho precio puede variar en caso de cotizaciones individuales o ajenas a esta póliza. SEGURO COTIZADO CON CALIDAD**

El costo del seguro indicado corresponde a un monto aproximado, de acuerdo a la póliza colectiva que ha suscrito el Banco con la Compañía Aseguradora, en caso que el cliente opte por adherirse a la misma. Dicha póliza, posee las siguientes coberturas:
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL POR LESIÓN Y/O MUERTE DE PERSONAS Y/O DAÑOS A LA PROPIEDAD DE TERCERAS PERSONAS, COLISIÓN Y/O VUELCO, ROBO Y/O HURTO, RIESGOS ADICIONALES, y están sujetas a términos y exclusiones, según condiciones generales de la Aseguradora.

Pólizas adicionales:

- Póliza de Vida: Nuestra por cualquier causa, Incapacidad total y Permanente.
- Póliza de Desempleo: Opera en caso de despido con responsabilidad patronal, cubre el monto de la cuota del crédito asegurado.

Apéndice G

COTIZACIÓN CRÉDITO VEHÍCULO HD36

Eric Gutierrez

Asunto: RV: Información HYUNDAI
Datos adjuntos: HD50.pdf

De: Angel Alberto Granados Marin [<mailto:angranados@grupoq.com>]

Enviado el: Thursday, March 19, 2020 3:26 PM

Para: Eric Gutierrez

Asunto: Información HYUNDAI

Buenas tardes Don Erick

disculpe por no haberle atendido de la forma debida cuando se presento en la sucursal el día de hoy.

Con el tema del camión, para cumplir con sus necesidades como le comente le puedo ofrecer nuestros modelos HD36

En el caso del HD36 es un modelo completamente nuevo traído al país, de hecho como le comente aun no se encuentran podemos ayudarle con las especificaciones técnicas del vehículo. pero si será en las medidas que se ajustan a lo solicitado

El valor en chasis por el momento esta en \$25 900 año 2020

En el caso del HD50 le adjunto la ficha técnica con las especificaciones, y el valor de este vehículo en chasis es de \$24 200

Con respecto a las cotizaciones que conversamos le pueda dar los datos, sin embargo estos montos es sin contar la carga puede cambiar dependiendo de la necesidad para el transporte de los artículos.

Según lo que hablamos ocuparía una carrocería tipo furgón caja seca. pero necesitaríamos saber si ocupa algo en especial información le puedo consultar el dato a los proveedores de carrocería y así si brindarle el detalle mas exacto en las cotizaciones

Quedo a la espera de sus comentarios

Saludos.

Apéndice H

COTIZACIÓN MAQUINARIA Y EQUIPO



CAPRIS S.A.
 Cédula Jurídica: 3-102-005113-22
 Teléfono: (308) 2519-5000
 Línea Gratuita: 8000 CAPRIS (227-747)
 Sitio Web: www.capris.cr

PROFORMA

Fecha: 18-03-2020
 Válida hasta: 02-04-2020
 Número: 3W-119655
 Moneda: COLON COSTARRICENSE

ESTIMADO CLIENTE

Código: 1090456
 Razón Social: CONDOKLIN SERVICIOS INTEGRALES
 Teléfono: 27822422

CONTACTO

(JAIME) ALEJANDRO CHAVES (3K)
 chavesj@capris.co.cr

CONDICIONES

Forma de Entrega:
 Forma de Pago:

LIN	CÓDIGO/REF.	DESCRIPCIÓN	COMBO	COND.	CANT.	PRECIO UNITARIO	% DESC.	TOTAL LINEA	% I.V.A.	TOTAL LINEA I.V.I.	ENTREGA
1	233138	GENERAC 6565 HIDROLAVADORA MÓVIL 4200 PSI 4.0 GPM MOTOR OHV GENERAC GASOLINA (OLD 5997)		2194-T	1.00	735.720.00		735,720.00	13.00	831,363.60	Disponible
2	066832	RIDGE K408 CON C-32 (W Sonda DESTAQUEADORA ELECTRICA 110V 380W 3/8" X 75FT (22M) + T-250 52363)		2274-A	1.00	629.300.00		629,300.00	13.00	711,109.00	Disponible
3	381945	BASIC ARC200(176) SOLDADORA INVERTER 10-200A 220V/60HZ/1F (ACCESORIOS INCLUIDOS)		7051-A	1.00	187.780.00		187,780.00	13.00	212,191.40	Disponible
4	101014	METABO W26-230 MYT ESMERILADORA ANGULAR 230MM (9") 2600W 110V/60HZ/1F 606474460		431-A	1.00	159.770.00		159,770.00	13.00	180,540.10	Disponible
5	100987	METABO W 9-125 QUICK ESMERILADORA ANGULAR 125MM (4-1/2" 85") 900W 110V/60HZ/1F 600374420		431-A	1.00	76.770.00		76,770.00	13.00	86,750.10	Disponible
6	100986	METABO W 18 LTX-115 ESMERILADORA ANGULAR 115MM (4-1/2") 18V SIN BATERIA/CARGADOR (PICK&MIX) 602120890		431-ZZ	1.00	143.980.00		143,980.00	13.00	162,697.40	Disponible
9	102539	METABO SBE 650 TALADRO PERCUSION 13MM (1/2") 650W 110V/60HZ/1F 600671420		439-A	1.00	54.370.00		54,370.00	13.00	61,438.10	Disponible
10	102202	METABO SB 18 LT TALADRO PERCUSION 18V 13MM (1/2") C/CARGADOR+ 2 BATERIAS 5.2AMP 602103520		431-A	1.00	191.050.00		191,050.00	13.00	215,886.50	Disponible
11	103008	METABO MHE 5 MARTILLO CINCELADOR SDS-MAX 8.5) 1300W 6.8KG 110V/60HZ/1F 600688420		431-ZZ	1.00	371.260.00		371,260.00	13.00	419,523.80	Disponible
12	103106	METABO 623309000 JUEGO 2 CINCELES SDS-MAX 360MM UNO DE PUNTA Y UNO PLANO 25X360MM		437-A	1.00	16.690.00		16,690.00	13.00	18,859.70	Disponible

OBSERVACIONES

Cargo por Flete: Se cobrará un recargo de €3.500 sin excepción, únicamente se exonerará del recargo por flete si se retira la mercadería en nuestras instalaciones.
 Gastos de Envío fuera del territorio de CR tendrán que ser consultados según el caso.
 Inventario: Todas las ventas están sujetas a la disponibilidad de inventario.

Subtotal: 2,566,690.00
 Descuento: 0.00
 I.V.A. 333,669.70
TOTAL: CRC 2,900,359.70

CONSIDERACIONES ESPECIALES

431-A	12 MESES DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICACIÓN, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA.
431-A	12 MESES DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICACIÓN, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA.
431-ZZ	Producto en liquidación, 30 días de garantía a partir de la fecha de compra. Por tratarse de un producto en liquidación, el inventario de repuestos es limitado y podrían no estar disponibles una vez que se agoten las existencias actuales.
437-A	12 MESES DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICA, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA.
439-A	12 MESES DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICACIÓN, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA.
2194-T	3 AÑOS DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICA, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. TODAS LAS HIDROLAVADORAS REQUIEREN DE UNA ALIMENTACIÓN DE AGUA QUE CUMPLA CON CONDICIONES ÓPTIMAS PARA SU FUNCIONAMIENTO, ALIMENTE SU HIDROLAVADORA ÚNICAMENTE CON AGUA LIMPIA, LIBRE DE PARTICULAS Y CON PRESIÓN ENTRE 60 A 80 PSI. DE NO CUMPLIR CON ESTAS MEDIDAS PROVOCARÁ QUE EL EQUIPO NO CUENTE CON EL CAUDAL NECESARIO Y ENTRE EN CAVITACIÓN, OCASIONANDO DAÑOS IRREPARABLES EN EL MOTOR. SI EL SUMINISTRO DE AGUA NO FUERA CONFIABLE USE FILTROS PARA SUCIEDADES O FILTROS ABLANDADORES SEGUN SEA EL CASO. SE RECOMIENDA EL USO DE UN FILTRO DE AGUA, EL CUAL REQUIERE DE UN MANTENIMIENTO PERIÓDICO DEBIDO A LA ACUMULACIÓN DE PARTICULAS. SE RECOMIENDA EL CÓDIGO DE CAPRIS 233118 PARA TODAS LAS HIDROLAVADORAS. LOS DAÑOS OCASIONADOS POR INCUMPLIR ESTAS MEDIDAS NO ESTARÁN AMPARADOS POR LA GARANTÍA.
2274-A	12 MESES CONTRA DEFECTOS DE FABRICACIÓN. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA
7051-A	12 MESES DE GARANTÍA CONTRA DEFECTOS DE FABRICACIÓN, ACCESORIOS Y CONSUMIBLES CON 30 DÍAS DE GARANTÍA SÓLO CONTRA DEFECTOS DE FÁBRICA. VER DETALLES AL DORSO DE LA FACTURA.

Nuestros objetivos son simples... le ayudamos a cumplir con los suyos
 Empresa Certificada ISO 9001