

Maestría en
Finanzas Corporativas

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Magíster en Finanzas Corporativas

AUTORES:

Jennifer Pérez

Sandra Salvador

Jeimmy Reinoso

Análisis de rentabilidad y financiamiento para la expansión de la empresa de comida asiática

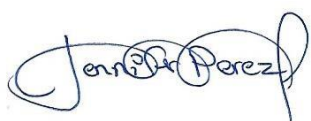
Assian Food Ecuador S.A.

Quito, Julio 2025

Nota sobre derechos de autor: Este trabajo y lo que a continuación se expone solo tiene una validez académica, quedando copia de éste en la biblioteca digital de UIDE y EIG. La distribución y uso de este trabajo por parte de alguno de sus autores con otros fines deberá ser informada a ambas Instituciones, a los directores del Máster y resto de autores, siendo responsable aquel que se atribuya dicha distribución.

Certificación de autoría

Nosotros, Jennifer Pérez, Sandra Salvador y Jeimmy Reinoso, declaramos bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de nuestra autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se ha consultado la bibliografía detallada. Cedemos nuestros derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE), para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, su reglamento y demás disposiciones legales.



Firma del graduando
(Jennifer Pérez)



Firma del graduando
(Sandra Salvador)



Firma del graduando
(Jeimmy Reinoso)

Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual

Nosotros, Jennifer Pérez, Sandra Salvador y Jeimmy Reinoso, en calidad de autores del trabajo de investigación titulado “*Análisis de rentabilidad y financiamiento para la expansión de la empresa de comida asiática Assian Food Ecuador S.A.*” autorizamos a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE) para hacer uso de todos los contenidos que nos pertenecen o de parte de los que contiene esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación. Los derechos que como autores nos corresponden, lo establecido en los artículos 5, 6, 8, 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento en Ecuador.

D. M. Quito, julio 2025



Firma del graduando

(Jennifer Perez)



Firma del graduando

(Sandra Salvador)



Firma del graduando

(Jeimmy Reinoso)

Nota sobre derechos de autor: Este trabajo y lo que a continuación se expone solo tiene una validez académica, quedando copia de éste en la biblioteca digital de UIDE y EIG. La distribución y uso de este trabajo por parte de alguno de sus autores con otros fines deberá ser informada a ambas Instituciones, a los directores del Máster y resto de autores, siendo responsable aquel que se atribuya dicha distribución.

Aprobación de dirección y coordinación del programa

Nosotros, **Jesús del Castillo y Esteban Arias**, declaramos que los graduandos: Jennifer Pérez, Sandra Salvador y Jeimmy Reinoso son los autores exclusivos de la presente investigación y que ésta es original, auténtica y personal de ellos.



DEL CASTILLO
MACHADO JESUS
 Firmado digitalmente por
 DEL CASTILLO MACHADO
 JESUS - 24225737K

Esteban Arias

Coordinador/a de la

Maestría en Finanzas Corporativas

Jesús del Castillo

Director/a de la

Maestría en Finanzas Corporativas

DEDICATORIA

Sandra:

Dedico este trabajo a mis padres, hermano y familia en general quienes han sido mi mayor motivación, con su esfuerzo y ejemplo inspirándome cada día. Y a mi abuelito Jorge quien ha sido mi mayor modelo de fortaleza.

Jennifer:

A Dios, fuente de sabiduría, fortaleza y guía en cada paso de este camino.

A mi amado esposo, Jimmy, por su amor, paciencia y constante apoyo. Gracias por estar siempre a mi lado, animándome en los momentos de cansancio y celebrando conmigo cada pequeño avance. Este logro también es tuyo.

A mi querida madre, Margarita, por ser ejemplo de esfuerzo, sacrificio y amor incondicional. Tu fe en mí y tus palabras de aliento me han acompañado en cada etapa de este proceso.

A toda mi familia, por su cariño, comprensión y respaldo inquebrantable. Cada uno de ustedes ha sido parte fundamental en esta etapa de mi vida.

Jeimmy:

Dedicado con un profundo agradecimiento y cariño a mis padres. Por su esfuerzo, amor, dedicación, comprensión y sacrificio diarios. Desde siempre me han inculcado la cultura del



trabajo y estudio y son la fuente de inspiración y motivación para seguir adelante, para alcanzar mis metas y para superar obstáculos. Gracias por ser su maravillosa existencia.

Nota sobre derechos de autor: Este trabajo y lo que a continuación se expone solo tiene una validez académica, quedando copia de éste en la biblioteca digital de UIDE y EIG. La distribución y uso de este trabajo por parte de alguno de sus autores con otros fines deberá ser informada a ambas Instituciones, a los directores del Máster y resto de autores, siendo responsable aquel que se atribuya dicha distribución.

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a nuestras familias por su amor, comprensión y apoyo a lo largo de este proceso académico, quienes con su presencia han sido un pilar fundamental para llevar a cabo este desafío.

Extendemos nuestro agradecimiento a nuestros docentes y tutores por compartir su conocimiento con compromiso y dedicación, guiándonos con paciencia en cada etapa de este trabajo.

Agradecemos también a la Universidad Internacional del Ecuador por brindarnos las herramientas y el espacio para crecer personal y profesionalmente.

Finalmente, agradecer a todas las personas que de una u otra manera contribuyeron a que este proyecto se realizará, con sus palabras de aliento y colaboración. Este logro también es de ustedes.

RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo principal evaluar el impacto financiero en la valoración de la empresa *Assian Food Ecuador S.A.* ante la implementación de una estrategia de expansión comercial, iniciando con la apertura de un nuevo local en el norte de Quito. A pesar de haber adquirido hace diez años los derechos de una reconocida franquicia internacional de comida asiática, la empresa no ha logrado expandirse más allá de su único local actual. Esta situación se debe, principalmente, a la ausencia de una estrategia de crecimiento clara utilizando herramientas de análisis financiero.

El estudio incluye un análisis de la situación financiera actual de la empresa, la proyección de resultados futuros con la apertura del nuevo punto de venta, y la evaluación del impacto en la valoración de la empresa. Además, se exploran distintas fuentes y mecanismos de financiamiento que permitan optimizar los beneficios del proyecto. Los resultados obtenidos servirán como base para la toma de decisiones estratégicas y para el diseño de un modelo escalable de crecimiento en el sector de comida rápida asiática en el Ecuador.

Palabras Claves:

Expansión comercial, valoración de empresas, análisis financiero, estrategias de crecimiento, rentabilidad, financiamiento, modelo de negocio.

ABSTRACT

The main objective of this work is to evaluate the financial impact on the valuation of Assian Food Ecuador S.A. in light of the implementation of a commercial expansion strategy, starting with the opening of a new location in the north of Quito. Despite having acquired the rights to a well-known international franchise of Asian food ten years ago, the company has not managed to expand beyond its current sole location. This situation is mainly due to the lack of a clear growth strategy using financial analysis tools.

The study includes an analysis of the current financial situation of the company, the projection of future results with the opening of the new point of sale, and the evaluation of the impact on the company's valuation. Furthermore, various sources and mechanisms of financing are explored to optimize the project's benefits. The results obtained will serve as a basis for strategic decision-making and for designing a scalable growth model in the Asian fast food sector in Ecuador.

Keywords:

Commercial expansion, business valuation, financial analysis, growth strategies, profitability, financing, business model.

Tabla de Contenido

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN	16
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	16
1.1. Definición del proyecto	16
1.2. Naturaleza o tipo de proyecto	16
1.3. Objetivos	16
1.3.1. Objetivo general	16
1.3.2. Objetivos específicos	17
1.4. Justificación e importancia del trabajo de investigación	17
CAPITULO 2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN	18
2.1. NOMBRE, ACTIVIDADES, MERCADOS SERVIDOS Y PRINCIPALES CIFRAS	18
2.1.1. Nombre de la empresa	18
2.1.2. Misión, visión, valores	18
2.1.3. Actividades, marcas, productos y servicios	18
2.1.4. Ubicación de la sede	19
2.1.5. Ubicación de las operaciones	19
2.1.6. Propiedad y forma jurídica	19
2.1.7. Mercados servidos o ubicación de sus actividades de negocio	19
2.1.8. Tamaño de la organización	19

Nota sobre derechos de autor: Este trabajo y lo que a continuación se expone solo tiene una validez académica, quedando copia de éste en la biblioteca digital de UIDE y EIG. La distribución y uso de este trabajo por parte de alguno de sus autores con otros fines deberá ser informada a ambas Instituciones, a los directores del Máster y resto de autores, siendo responsable aquel que se atribuya dicha distribución.

2.1.9. Información sobre empleados y otros trabajadores.....	19
2.1.10. Procesos claves relacionados con el objetivo propuesto.....	20
2.1.11. Principales cifras, ratios y números que definen a la empresa.....	20
2.1.12. Modelo de negocio	21
2.1.13. Grupos de interés internos y externos.....	22
2.1.14. Otros datos de interés	22
CAPITULO 3. VALORACIÓN DE LA EMPRESA SITUACIÓN ACTUAL	22
3.1 Valor contable de los fondos propios.....	23
3.2 Valor contable ajustado.....	24
3.3 Valor de Liquidación	24
3.4 Valor de Reposición.....	24
3.5 Valor de flujos descontados	25
3.6 Análisis Financiero	25
3.7 Metodologías de Valoración.....	27
3.7.1 Valor Contable de los Fondos Propios.....	27
3.7.2 Valor Contable Ajustado.....	28
3.7.3 Valor de Liquidación	30
3.7.4 Valor de Reposición.....	32

3.7.5 Determinación Tasa de Descuentos	33
3.7.6 Valoración por Descuentos de Flujos de Caja	40
CAPITULO 4. EVALUACIÓN APERTURA DE UN NUEVO PUNTO DE VENTA	45
4.1 Determinación del Sector	45
4.2 Inversión necesaria	46
4.2.1 Método de Calculo	46
4.3 Proyección de Ingresos y Egresos	48
4.3.1 Ingresos	48
4.3.2 Costo de Venta y Mano de Obra	49
4.3.3 Gastos de Ventas y Administración	49
4.2.4 Gastos financieros	51
4.3 Estado de Resultados proyectado a 5 años.	52
4.4 Efecto de la inversión en la valoración de la Empresa	53
4.4.1 Valor Contable de los Fondos Propios escenario proyectado.	53
4.4.2 Valor de Liquidación escenario proyectado.	54
4.4.3 Valor de Reposición escenario proyectado.	55
4.4.4 Valoración por Descuentos de Flujos de Caja escenario proyectado	56
4.4.5 Comparación diferentes métodos de valoración escenario proyectado	57

CAPITULO 5. CONCLUSIONES Y APLICACIONES	58
5.1. Conclusiones generales	58
5.2. Conclusiones específicas	60
5.2.1. Análisis del cumplimiento de los objetivos de la investigación.....	60
5.2.2. Contribución a la gestión empresarial	60
5.2.3. Contribución a nivel académico	60
5.2.4. Contribución a nivel personal.....	61
5.3. Limitaciones a la Investigación	61
Entre las principales limitaciones que afectan directamente el desarrollo del proyecto se encuentran las siguientes:	61
CAPITULO 6. BIBLIOGRAFIA	63

LISTA DE TABLAS (Índice de tablas)

Tabla 1 Cifras, ratios y números	20
Tabla 2 Métodos para valoración de empresa.....	23
Tabla 3 Estados Situación Financiera Assian Food.....	25
Tabla 4 Estado de Resultados Assian Food.....	27
Tabla 5 Detalle Patrimonio Assian Food	28
Tabla 6 Tasa de descuentos Assian Food	34
Tabla 7 Tabla de rentabilidad esperada del mercado	36
Tabla 8 Método de Cálculo.....	47
Tabla 9 Gastos de Venta y Administración	50

LISTA DE FIGURAS (Índice de figuras)

Ilustración 1 Valoración método valor contable ajustado.....	29
Ilustración 2 Valoración método valor de liquidación.....	31
Ilustración 3 Valoración método de reposición	32
Ilustración 4 Cálculo de Beta por método Noderfalase.....	37
Ilustración 5 Valoración por método de descuentos por flujos de caja.....	43
Ilustración 6 Comparación de metodologías de valoración	44
Ilustración 7 Ingresos.....	48
Ilustración 8 Costo de venta y Mano de obra.....	49
Ilustración 9 Gastos Financieros	51
Ilustración 10 Estado de Resultados proyectado a 5 años.....	53
Ilustración 11 Valor Contable de los Fondos Propios escenario proyectado	53
Ilustración 12 Valor de Liquidación escenario proyectado.	54
Ilustración 13 Valor de Reposición escenario proyectado.....	55
Ilustración 14 Valoración por Descuentos de Flujos de Caja escenario proyectado.....	56
Ilustración 15 Comparación según el método.....	57

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

1.1. Definición del proyecto

El presente proyecto consiste en la evaluación financiera y el análisis de la rentabilidad de la empresa Assian Food Ecuador S.A., mediante la implementación de un plan de expansión gradual. La primera etapa contempla la apertura de un nuevo local en el norte de Quito, una zona estratégica con alto potencial de crecimiento. El proyecto también contempla la valoración de diferentes opciones de financiamiento, con el fin de optimizar los beneficios financieros de la empresa.

1.2. Naturaleza o tipo de proyecto

Este es un proyecto de tipo financiero-estratégico, enfocado en la toma de decisiones de inversión, crecimiento empresarial y valoración de empresa. Incluye elementos de análisis financiero, planificación estratégica y evaluación del impacto económico derivado de una expansión comercial en el sector de restaurantes de comida rápida.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Evaluar el impacto financiero en la valoración de la empresa Assian Food Ecuador S.A. ante la apertura de un nuevo local en el norte de Quito, como parte de una estrategia de expansión gradual.

1.3.2. Objetivos específicos

- ❖ Conocer la situación actual de la empresa mediante un diagnóstico financiero.
- ❖ Valorar el efecto de la apertura del nuevo local sobre los ingresos, costos y utilidades a través de los estados financieros proyectados.
- ❖ Estimar el cambio en la valoración de la empresa antes y después de la implementación del proyecto por medio del análisis de los ratios financieros.

1.4. Justificación e importancia del trabajo de investigación

La empresa Assian Food Ecuador S.A. adquirió hace una década los derechos de una franquicia de comida asiática con alto potencial en el mercado local. Sin embargo, no ha logrado materializar su expansión, manteniéndose con un solo punto de venta debido a la falta de una estrategia de crecimiento clara utilizando herramientas de análisis financiero.

Este estudio cobra relevancia porque plantea una oportunidad concreta de expansión en una zona con alta demanda y concentración de público objetivo, lo que podría traducirse en un incremento sustancial de ingresos, fortalecimiento de marca y mayor presencia en el mercado. Además, permitirá identificar las mejores alternativas de financiamiento para la ejecución del proyecto, y establecerá una base metodológica para futuras expansiones.

El análisis contribuirá no solo al crecimiento de la empresa, sino también aportará con la implementación de herramientas de análisis financiero, rentabilidad y financiamiento que son importantes al momento de la toma de decisiones, con este proyecto se busca no solo identificar la viabilidad económica que tiene el crecimiento de Assian Food, sino también el

contribuir con el desarrollo de modelos para empresas del sector gastronómico en mercados emergentes.

CAPITULO 2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

2.1. NOMBRE, ACTIVIDADES, MERCADOS SERVIDOS Y PRINCIPALES CIFRAS

2.1.1. Nombre de la empresa

Assian Food Ecuador S.A.

2.1.2. Misión, visión, valores

- ❖ **Misión:** Ofrecer una experiencia gastronómica asiática innovadora y de calidad, combinando sabores tradicionales con tendencias actuales, en un entorno ágil y moderno.
- ❖ **Visión:** Ser la cadena líder en comida rápida asiática en Ecuador, reconocida por su propuesta innovadora, servicio eficiente y compromiso con la calidad.
- ❖ **Valores:** Innovación, calidad, eficiencia, compromiso con el cliente, sostenibilidad.

2.1.3. Actividades, marcas, productos y servicios

- ❖ **Actividad principal:** Expendio de alimentos y bebidas mediante la operación de la franquicia "Assian Food".
- ❖ **Productos:** Platos asiáticos tradicionales, bowls saludables, opciones veganas, bebidas y postres.

- ❖ **Servicios:** Atención en local, servicio para llevar (takeaway) y delivery.

2.1.4. Ubicación de la sede

Quito – Ecuador.

2.1.5. Ubicación de las operaciones

Ubicado en el Condado Shopping en la ciudad de Quito. En proceso de expansión en el norte de Quito con la apertura de un nuevo local.

2.1.6. Propiedad y forma jurídica

Sociedad anónima, conformado por un grupo de accionistas ecuatorianos con más de 30 años de experiencia en el sector gastronómico.

2.1.7. Mercados servidos o ubicación de sus actividades de negocio

La empresa está ubicada en la ciudad de Quito, su punto de venta está en la zona urbana con alta densidad poblacional y dinamismo económico. Enfoque en sectores con alta presencia de jóvenes y profesionales.

2.1.8. Tamaño de la organización

Empresa de tamaño mediano en crecimiento, con un plan de expansión en curso en busca de aumentar su cobertura de varias zonas en Quito.

2.1.9. Información sobre empleados y otros trabajadores

La organización cuenta con un equipo multidisciplinario en su punto de venta, acompañado de un equipo administrativo y directivo.

2.1.10. Procesos claves relacionados con el objetivo propuesto

- Valoración de la empresa de situación Financiera actual.
- Análisis Financiero
- Evaluación de apertura del nuevo punto de venta.
- Proyección de los ingresos y egresos

2.1.11. Principales cifras, ratios y números que definen a la empresa

Tabla 1

Cifras, ratios y números

Ratios	2024
Activo	\$371,636
Pasivo	\$280.535
Patrimonio	\$91,101
Ventas	\$893,082
Utilidad	\$10,856
Razón de Liquidez	0.16
Razón de Endeudamiento	3.08
Margen Neto	1.22%
ROA (Rentabilidad sobre Activos)	2.92%

Nota: Elaboración propia

2.1.12. Modelo de negocio

- ❖ **Segmentos de clientes:** Jóvenes adultos, profesionales, familias.
- ❖ **Propuesta de valor:** Comida rápida asiática innovadora y de calidad.
- ❖ **Canales:** Local físico, delivery, redes sociales.
- ❖ **Relación con clientes:** Experiencia personalizada, fidelización mediante programas de lealtad.
- ❖ **Fuentes de ingresos:** Venta de platos, bebidas, postres.
- ❖ **Recursos clave:** Personal capacitado, marca con renombre internacional, know how por parte de la franquicia.
- ❖ **Actividades clave:** Innovación del menú, gestión operativa.
- ❖ **Socios clave:** Franquicia internacional, proveedores locales, plataformas.
- ❖ **Estructura de costos:** Alquiler del espacio físico, insumos, remuneraciones.

2.1.13. Grupos de interés internos y externos

- ❖ **Internos:** Empleados, accionistas, franquiciantes.
- ❖ **Externos:** Clientes, proveedores, plataformas de delivery, autoridades regulatorias, comunidad local.

2.1.14. Otros datos de interés

El sector presenta oportunidades por el auge del delivery y la digitalización.

Existen riesgos macroeconómicos: inflación, inestabilidad política, y presión fiscal.

La empresa ha superado el impacto de la pandemia y se encuentra en fase de expansión.

CAPITULO 3. VALORACIÓN DE LA EMPRESA SITUACIÓN ACTUAL.

Este capítulo tiene como objetivo presentar la valoración de Assian Food, analizando su situación financiera, su entorno competitivo y su potencial de crecimiento. La valoración se ha realizado mediante el uso de metodologías:

- Valor Contable de los Fondos Propios
- Valor Contable Ajustado
- Valor de Liquidación
- Valor de Reposición
- Valor de Flujos descontados

Tabla 2*Métodos para valoración de empresa*

Métodos	Fórmula
Valor contable de los fondos propios	Activo Total – Pasivo exigible
Valor contable ajustado	Activo total ajustado (actualizado a valor de mercado) – Pasivo exigible (actualizado a valor de mercado)
Valor de liquidación	Activo total ajustado – Pasivo exigible ajustado – Gastos de liquidación
Valor de reposición	Inversión para constituir una empresa bajo las mismas condiciones.
Valor de flujos descontados	Valor de los activos ajustados = Valor presente de los flujos de efectivo

Fuente: Adaptado de García Reino et al. (2023,p.9)

3.1 Valor contable de los fondos propios

El valor contable hace referencia a lo que una empresa posee sin que exista una obligación de devolución a terceros. Es decir, es el valor de los recursos propios que figuran en el balance, surge a partir de los registros contables preparados en base de un conjunto de normas que establecen un marco de referencia para las empresas. (Vazzano, 2015)

3.2 Valor contable ajustado

El valor contable ajustado es un tipo de método de valoración de empresas basado en el balance de situación que pretende dar una valoración más realista que el valor teórico contable. (Lopez, 2018)

3.3 Valor de Liquidación

Este método desconoce el uso de activos y pasivos de una empresa y realiza una estimación de su valor frente a una posible liquidación. Dentro de este método los activos de una empresa pueden valer solo una parte del valor que tendrían si la empresa tuviera sus operaciones normales. Mientras que en los pasivos se contemplan los ajustes necesarios para la liquidación. La resta de estos dos componentes arroja el valor que tendría la empresa. Este tipo de valoración tiene importancia cuando se requiere conocer el valor mínimo de una empresa. (Parra Barrios, 2013)

3.4 Valor de Reposición

Es el coste de adquisición de un nuevo elemento que nos proporcionase igual flujo de prestaciones o servicios que el anterior. El valor de reposición de una empresa es el importe monetario que sería necesario desembolsar, para adquirir una empresa con la misma capacidad de producción de bienes y servicios. (De la Calle Baquero & Herrero Rodriguez, 1996).

3.5 Valor de flujos descontados

El modelo de flujo de efectivo descontado se basa en la premisa de que el valor de un activo es el valor actual de los flujos de efectivo esperados sobre el activo, descontados a una tasa que refleja el riesgo de estos flujos de efectivo. (Damodaran, 2012)

3.6 Análisis Financiero

La empresa presenta los estados financieros auditados al 31 diciembre 2024.

Tabla 3

Estados Situación Financiera Assian Food

RUBRO	2023	2024
ACTIVO		
EFFECTIVO	18,157	15,511
CUENTAS POR COBRAR	18,056	7,130
INVENTARIOS	17,668	21,822
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	321,218	269,209
INTANGIBLES	67,430	57,964
TOTAL ACTIVO	442,528	371,636
PASIVO		
PROVEEDORES	153,623	101,871
OTROS PASIVOS C/PLAZO	29,673	26,670

CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	178,832	148,832
PASIVOS L/PLAZO	3,654	3,162
TOTAL PASIVO	365,783	280,535
PATRIMONIO		
CAPITAL	351,000	351,000
ADOPCION NIIF	-22,056	-18,557
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-258,659	-252,199
GANANCIA DEL PERIODO	,461	10,856
TOTAL PATRIMONIO	76,746	91,101
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	442,528	371,636

Nota. Elaboración propia.

Tabla 4*Estado de Resultados Assian Food*

RUBRO	2023	2024
VENTAS	764,101	893,082
COSTO DE VENTA	290,454	356,143
UTILIDAD BRUTA	473,647	536,939
GASTOS DE VENTA	-366,752	-390,653
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-80,065	-112,776
GASTOS FINANCIEROS	-10,844	-12,328
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-2,398	-3,177
IMP. RENTA	-7,128	-7,149
RENTABILIDAD NETA	6,461	10,856

Nota. Elaboración propia.

En el año 2024 se ha visto una mejora del negocio con un incremento del 16% en 2024 comparando con el año pasado.

3.7 Metodologías de Valoración

3.7.1 Valor Contable de los Fondos Propios

Es el valor que se obtiene directamente del balance de la empresa, representando el patrimonio neto (activos totales menos pasivos totales). Es un método simple, pero tiene limitaciones porque no refleja el valor de mercado real de los activos ni considera la rentabilidad futura de la empresa.

Tabla 5*Detalle Patrimonio Assian Food*

PATRIMONIO	2023	2024
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
	351,000.00	351,000.00
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	10,575.66	14,074.40
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-	-
	258,659.22	252,198.53
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA	-	-
ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	32,631.50	32,631.50
GANANCIA NETA DEL PERIODO	6,460.69	10,856.19
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-	-
TOTAL PATRIMONIO	76,745.63	91,100.56

Nota. Elaboración propia.

3.7.2 Valor Contable Ajustado

Parte del valor contable, pero realiza ajustes para reflejar el valor real de los activos y pasivos. Se pueden considerar revalorizaciones de activos, ajustes por deterioro, provisiones ocultas, e incluso incluir activos intangibles no reflejados en los estados financieros. Este método ofrece una visión más precisa que el valor contable puro.

Ilustración 1

Valoración método valor contable ajustado

RUBRO	2024	Ajustes	2024 Ajustado	Observación
ACTIVO				
EFFECTIVO	15,511		15,511	
CUENTAS POR COBRAR	7,130		7,130	No existe deterioro de la cartera, un 70% pertenece a Inst. Financieras y Empresas Serias.
INVENTARIOS	21,822		21,822	Alta rotación de Inventario Días de inventario menor a 15 Días
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	269,209		269,209	No existen activos por revalorizar solo existe maquinaria.
INTANGIBLES	57,964		57,964	Valor de marca registrada segun costo historico
TOTAL ACTIVO	371,636		371,636	
PASIVO				
PROVEEDORES	101,871		101,871	
OTROS PASIVOS C/PLAZO	26,670		26,670	
CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	148,832		148,832	Prestamo firmado con accionistas al 9% de Interes no se ha modificado las condiciones
PASIVOS L/PLAZO	3,162		3,162	Provision Jubilacion Patronal
TOTAL PASIVO	280,535		280,535	
PATRIMONIO				
CAPITAL	351,000		351,000	
ADOPCION NIIF	-18,557		-18,557	
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-252,199		-252,199	
GANANCIA DEL PERIODO	10,856		10,856	
TOTAL PATRIMONIO	91,101		91,101	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	371,636		371,636	

Nota. Elaboración propia.

Tras la revisión de los principales componentes del balance, no se considera necesario realizar ajustes significativos en el valor contable de la empresa. Los activos fijos han sido registrados a costo histórico y no requieren revalorización, dado que reflejan adecuadamente su estado actual. En cuanto a los activos intangibles, la empresa ya reconoce el derecho de uso de marca, por lo que no es necesario incorporar ajustes adicionales. El inventario, al tener una alta rotación con un promedio de 15 días, no presenta riesgos de obsolescencia ni deterioro.

Asimismo, las cuentas por cobrar son mínimas, lo que reduce la necesidad de provisiones por incobrabilidad. Por estas razones, el valor contable ajustado no difiere de manera significativa del valor contable registrado.

3.7.3 Valor de Liquidación

Representa el valor que se obtendría si la empresa cesara sus operaciones y vendiera todos sus activos, descontando los pasivos. Puede calcularse bajo dos escenarios: liquidación ordenada (venta en un tiempo prudencial) y liquidación forzosa (venta rápida con descuentos significativos). Este método es útil en situaciones de insolvencia o cuando se evalúa el riesgo de quiebra.

Ilustración 2

Valoración método valor de liquidación

RUBRO	2024	Ajustes	2024 Ajustado	Observación
ACTIVO				
EFFECTIVO	15,511		15,511	
CUENTAS POR COBRAR	7,130	-1,426	5,704	Descuento por pronto pago 20%
INVENTARIOS	21,822	-6,547	15,275	Descuento por venta Anticipada de Inv. Se estima 30%
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	269,209	-40,381	228,828	Descuento venta express 15%
INTANGIBLES	57,964	-57,964	-	No se recupera el intangible
TOTAL ACTIVO	371,636		265,318	
PASIVO			-	
PROVEEDORES	101,871		101,871	
OTROS PASIVOS C/PLAZO	26,670		26,670	
CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	148,832		148,832	
PASIVOS L/PLAZO	3,162		3,162	
TOTAL PASIVO	280,535		280,535	
PATRIMONIO			-	
CAPITAL	351,000		351,000	
ADOPCION NIIF	-18,557		-18,557	
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-252,199		-252,199	
GANANCIA DEL PERIODO	10,856		10,856	
TOTAL PATRIMONIO	91,101	-106,318	-15,217	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	371,636	-106,318	265,318	

Nota. Elaboración propia.

Para la estimación del valor de liquidación, se han considerado ajustes que reflejan una venta acelerada de los activos. En primer lugar, se ha aplicado un descuento por pronto pago del 20% en las cuentas por cobrar, anticipando la necesidad de liquidez inmediata. Adicionalmente, el inventario, al ser vendido de manera anticipada, se ha valorado con un descuento del 30% sobre su precio regular. Los equipos, debido a una venta express, han sido ajustados con una reducción del 15% en su valor. Por otro lado, los intangibles asociados al derecho de uso de marca no generan recuperación de valor en este escenario.

Como resultado de estos ajustes, el valor de liquidación proyectado es negativo en 15,217, lo que representa un escenario altamente desfavorable para la organización. Este

cálculo no refleja el verdadero potencial de la empresa, ya que ignora su capacidad operativa, su posicionamiento en el mercado y su generación de ingresos a futuro.

3.7.4 Valor de Reposición

Estima cuánto costaría reemplazar los activos de la empresa por otros de características similares, nuevos o de segunda mano. Es común en sectores industriales donde los activos físicos son clave. Puede calcularse a costo de reposición bruto (sin depreciación) o neto (descontando la depreciación acumulada).

Ilustración 3

Valoración método de reposición

RUBRO	2024	Ajustes	2024 Ajustado	Observación
ACTIVO				
EFFECTIVO	15,511		15,511	
CUENTAS POR COBRAR	7,130		7,130	No existe deterioro de la cartera, un 70% pertenece a Inst. Financieras y Empresas Serias.
INVENTARIOS	21,822		21,822	Alta rotación de Inventario Días de inventario menor a 15 Días
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	269,209	-60,000	209,209	Estimacion de nuevos equipos por 60 mil
INTANGIBLES	57,964	-50,000	7,964	Valor renovación del contrato de uso de marca que se finaliza en el 2025.
TOTAL ACTIVO	371,636		261,636	
PASIVO			-	
PROVEEDORES	101,871		101,871	
OTROS PASIVOS C/PLAZO	26,670		26,670	
CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	148,832		148,832	
PASIVOS L/PLAZO	3,162		3,162	
TOTAL PASIVO	280,535		280,535	
PATRIMONIO			-	
CAPITAL	351,000		351,000	
ADOPCION NIIF	-18,557		-18,557	
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-252,199		-252,199	
GANANCIA DEL PERIODO	10,856		10,856	
TOTAL PATRIMONIO	91,101	-110,000	-18,899	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	371,636	-110,000	261,636	

Nota. Elaboración propia.

Para la estimación del valor de reposición, se han considerado dos aspectos clave. En primer lugar, se ha proyectado la inversión necesaria para la adquisición de nuevos equipos, estimada en 60,000, con el fin de reemplazar los activos actuales y garantizar la continuidad operativa. Adicionalmente, se ha tomado en cuenta el valor de renovación del contrato de uso de marca, cuyo vencimiento está previsto para el año 2025, dado que este representa un activo esencial para la identidad y posicionamiento de la empresa. Estos elementos permiten determinar el costo real de reposición de los activos clave, reflejando así el esfuerzo financiero necesario para mantener la operación en condiciones similares a las actuales.

3.7.5 Determinación Tasa de Descuentos

Cálculo del Ke en base al modelo CAPM para Assian Food

Para obtener la rentabilidad exigida sobre acciones utilizaremos la siguiente fórmula:

$$K_e = R_f + \text{Beta} * (E(R_m) - R_f)$$

El valor de cada parámetro se detalla a continuación:

- **Rf es la tasa de sin riesgo: 11.250%**

Para el caso de Assian Food, se consideró el promedio de la tasa vigente para empresas que mantienen colocaciones en Bonos del Tesoro de Ecuador. Para ello se consideró información de HOTELES Y RESTAURANTES HORPAH C.LTDA., empresa que más semejanza mantiene con Assian Food en cuanto al giro del negocio. Cabe recalcar que se eligió inversiones fijadas a un plazo de entre 1 y 2 años.

Tabla 6*Tasa de descuentos Assian Food*

FECHA EMISIÓN	FECHA VENCIMIENTO	PLAZO POR VENCER	TASA INTERES CUPÓN VIGENTE
05-jun-24	05-jun-27	801	11.500%
29-may-24	29-ago-26	525	11.000%
PROMEDIO			11.250%

Nota. Elaboración propia.

- Para el cálculo de la beta desapalancada, utilizamos la información de la empresa parecida que opera en la bolsa de valores de Quito según sus balances, y aplicamos la siguiente fórmula:

$$\beta_u = \beta_E * \frac{V_E}{V_E + V_D * (1 - t)}$$

Donde:

 β_E =Beta Apalancada 2.16

V_E =Valor del Equity (Fondos Propios), se considera patrimonio de empresa parecida por \$ 373,386.99

V_D =Valor de la Deuda, se considera deuda de empresa parecida por \$1,299.05

t = impuesto a la renta que paga la empresa parecida \$22%

$$\beta_u = 2.16 * \frac{373,386.99}{373,386.99 + 1,299.05 * (1 - 0.22)}$$

$$\beta_u = 2.1541$$

Posteriormente reapalancamos la beta en función a la información financiera según los balances de Assian Food, con la siguiente fórmula:

$$\beta_E = \beta_u \left[1 + \frac{V_d * (1 - t)}{V_e} \right]$$

Donde:

V_e =Valor del Equity (Fondos Propios), patrimonio \$76,745.63

V_d =Valor de la Deuda, \$ 362,128.66

t = impuesto a la renta que paga la empresa 22%

$$\beta_E = 2.1541 \left[1 + \frac{362,128.66 * (1 - 0.22)}{76,745.63} \right]$$

$$\beta_E = 10.0824$$

- $E(R_m)$ es la rentabilidad esperada del mercado.

Se considera la información sobre la rentabilidad de empresa HOTELES Y RESTAURANTES HORPAH C.LTDA. ya que es la que mejor represente al sector en la cual se desenvuelve Assian Food. Para determinar este valor se considera el promedio de rentabilidad sobre ventas de los 3 últimos periodos.

Tabla 7

Tabla de rentabilidad esperada del mercado

	2023	2022	2021
Beneficio Bruto	\$ 5,904.77	\$ -14,567.33	\$ 47,920.17
Ventas	\$ 14,388.00	\$ 864,128.10	\$ 1,596,073.18
Rentabilidad	0.41039547	-0.016857836	0.030023793

Nota. Elaboación propia.

E(Rm)= 14.1187

En base a estos datos, el cálculo de la rentabilidad exigida para una inversión en Assian Food sería de = 0,40% de acuerdo con la siguiente formula:

$$K_e = R_f + \text{Beta} * (E(R_m) - R_f)$$

$$K_e = 11.25\% + 10.0824 * (14.117\% - 11.25\%)$$

$$K_e = 0.4017\%$$

Esta sería la rentabilidad que exigiría un inversor asumiendo que el nivel de riesgo, una vez ajustado por el grado de apalancamiento, sería similar al de una empresa

con un modelo de negocio similar que opera en la bolsa de valores.

CALCULO DE BETA POR EL METODO NODERFALASE

Ilustración 4

Cálculo de Beta por método Noderfalase

Ponderación			RIESGO					RIESGO PONDERADO
			Bajo (1)	Normal (2)	Notable (3)	Alto (4)	Muy Alto (5)	
10%	N	Negocio, Sector, Producto	1					0.45
9%	O	Apalancamiento Operativo			3			0.3
15%	D	Directivos			3			0.7
5%	E	Exposición a otros riesgos		2				0.05
20%	R	Riesgo País					5	0.45
10%	F	Flujos, Estabilidad			3			0.25
6%	A	Endeudamiento Asignado				4		0.1
6%	L	Liquidez de la inversión			3			0.15
8%	A	Acceso a fuentes de fondos			3			0.1
7%	S	Socios		2				0.1
4%	E	Estrategia				4		0.2
100.00%								2.85

Nota. Elaboración propia.

Se utilizaron las siguientes condiciones para colocar la ponderación de cada rubro:

- **Negocio, Sector, Producto**

Se coloca un riesgo bajo dado que el mercado en el que opera en el negocio todavía tiene mucho potencial para explotar debido a que la comida asiática tiene todavía mucho por incursionar e implementar en Ecuador.

- **Apalancamiento Operativo**

Se coloca como riesgo notable debido a que al querer posicionar un nuevo local será difícil lograr un apalancamiento, sin embargo, con las estrategias correctas se lo logrará.

- **Directivos**

Se consideró como un riesgo muy alto debido a las políticas que tiene casa matriz, lo cual conlleva una cierta limitación para los proyectos que se quisieran hacer localmente, por ende, hay que llegar a un consenso entre la necesidad de casa matriz vs las necesidades locale

- **Exposición a otros riesgos**

Se colocó como un riesgo normal dado que, aunque existe un riesgo inherente, el mercado no esta tan expuesto.

- **Riesgo País**

Se tomó como un riesgo muy alto dado que en la actualidad la situación del país no es tan favorable y por temas políticos el riesgo país ha ido incrementando.

- **Flujos, Estabilidad**

Se consideró como un riesgo notable dado que al querer abrir una nueva sucursal se tiene que esperar un tiempo para evaluar los indicadores que vaya teniendo la empresa para establecer un flujo constante.

- **Endeudamiento Asignado**

Se colocó como un riesgo alto debido a que al querer implementar una nueva sucursal si se va a tener que recurrir a un endeudamiento para adquirir los recursos necesarios.

- **Liquidez de la inversión**

Se lo colocó como un riesgo notable dado que, pese a que sería una nueva sucursal, la marca de comida ya cuenta con un reconocimiento dentro de la ciudad de Quito y se estima que la clientela pueda acudir a la nueva dirección en base a sus ubicaciones y conveniencia.

- **Acceso a fuentes de fondos**

Se colocó como un riesgo notable dado que para acceder a fondos ya sea por préstamos o por inyección de capital se requiere la aprobación de casa matriz.

- **Socios**

Se tomó como un riesgo normal dado que los socios estarían de acuerdo siempre y cuando se les presente una propuesta innovadora y rentable que represente mayor beneficio para ellos.

- **Estrategia**

Se consideró como riesgo alto dado que es lo que se plantea es una estrategia nueva para lo que está acostumbrada la marca de comida, sin embargo, con innovación se pretende conseguir mejores resultados.

Beta Obtenida:

Con lo mencionado anteriormente y el cálculo realizado en el Excel adjunto se obtuvo una Beta de 1.43.

Valoración de la empresa en base a Dividendos.

Según el importe anual de los dividendos que paga Assian Food, podemos determinar el rango de valoración de las acciones que dan derecho a la obtención de esa renta por dividendos.

En este caso el importe de los dividendos es de: \$6500.00

Inversor	Valor
Ke por CAPM	\$ 16,179.74
Ke por NODERFELASE	\$ 42,378.63

3.7.6 Valoración por Descuentos de Flujos de Caja.

El método de **Descuento de Flujos de Caja (DCF)** es una técnica de valoración financiera utilizada para determinar el valor actual de una empresa o activo, basándose en las proyecciones de sus flujos de caja futuros. Este método se basa en la idea de que el valor de un activo es igual a la suma de los flujos de caja futuros que generará, descontados a su valor presente.

El proceso consiste en los siguientes pasos:

1. **Proyección de Flujos de Caja Futuros:** Estimar los flujos de caja que la empresa o activo generará en el futuro durante un período determinado. Estos flujos pueden incluir ingresos, costos operativos, impuestos, inversiones, entre otros.

2. **Tasa de Descuento:** Se utiliza una tasa de descuento para reflejar el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado con los flujos de caja futuros. Una tasa comúnmente utilizada es el **WACC** (Costo Promedio Ponderado de Capital), que combina el costo de la deuda y el costo del capital propio.
3. **Descuento de los Flujos de Caja:** Los flujos de caja proyectados se descuentan utilizando la tasa de descuento, lo que nos da su valor presente.
4. **Cálculo del Valor Final (Valor Residual):** En algunos casos, al final del período proyectado se calcula un valor residual, que estima el valor de los flujos de caja más allá del período proyectado.
5. **Suma de los Valores Presentes:** Finalmente, el valor total del activo o empresa es la suma de los valores presentes de los flujos de caja futuros y el valor residual.

Supuestos para la Proyección de Flujos de Caja

1. **Tasa de Crecimiento en Ventas:** Se asume una tasa de crecimiento anual en las ventas del **3%**, basada en la estabilidad del mercado y el comportamiento esperado de la demanda para el restaurante. Este crecimiento refleja tanto la expansión moderada de la base de clientes como los ajustes en los precios de los productos, alineados con la inflación y las tendencias del mercado.

2. **Aumento de Gastos:** Se proyecta un incremento anual en los gastos operativos considerando el comportamiento inflacionario del país en los últimos años:
 - **Gastos de ventas:** Aumento del **2.5%** anual, reflejando el incremento en costos de insumos, logística y comercialización.
 - **Gastos administrativos:** Aumento del **2%** anual, considerando ajustes en costos de servicios, alquileres y salarios administrativos.
3. **Plazo de la Proyección:** La proyección de los flujos de caja se realiza para un **período de 5 años**, lo que proporciona una visibilidad adecuada sobre el desempeño financiero del restaurante sin extenderse a un horizonte temporal demasiado incierto.
4. **Tasa de Descuento:** Se utiliza una tasa de descuento del **11.25%**, considerando el promedio de la tasa vigente para empresas que mantienen colocaciones en **Bonos del Tesoro de Ecuador**. Esta tasa refleja el costo del capital ajustado al entorno económico y financiero del país, asegurando una valoración acorde al riesgo y a las condiciones del mercado local.

Ilustración 5

Valoración por método de descuentos por flujos de caja

Estado de Resultados	Históricos		Proyección				
	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29
Ventas Netas	764,101	893,082	929,000	957,000	985,500	1,015,000	1,045,500
Costo de Ventas	290,454	356,143	370,500	381,500	393,000	405,000	417,000
Utilidad Bruta en ventas	473,647	536,939	558,500	575,500	592,500	610,000	628,500
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Total	473,647	536,939	558,500	575,500	592,500	610,000	628,500
Gastos de Venta	-366,752	-390,653	-400,500	-410,500	-421,000	-431,500	-442,500
Gastos Administrativos	-39,902	-22,453	-23,000	-23,500	-24,000	-24,500	-25,000
Otros gastos	-40,164	-90,323	-86,000	-87,000	-88,000	-89,000	-90,000
Utilidad (Pérdida) Operacional	26,830	33,511	49,000	54,500	59,500	65,000	71,000
Gastos Financieros	-10,844	-12,328	-12,500	-13,000	-13,000	-6,500	-
Utilidad (Pérdida) antes de PT e IR	15,986	21,183	36,500	41,500	46,500	58,500	71,000
Participación de trabajadores	-2,398	-3,177	-5,475	-6,225	-6,975	-8,775	-10,650
Impuesto a la renta	-7,128	-7,149	-6,205	-7,055	-7,905	-9,945	-12,070
Utilidad (Pérdida) Neta	6,461	10,856	24,820	28,220	31,620	39,780	48,280
EBITDA	24,432	30,333	43,525	48,275	52,525	56,225	60,350
Flujo descontado tasa 11.25%			39,124	39,005	38,147	36,705	35,414
Total Flujo a 5 Años			188,396				

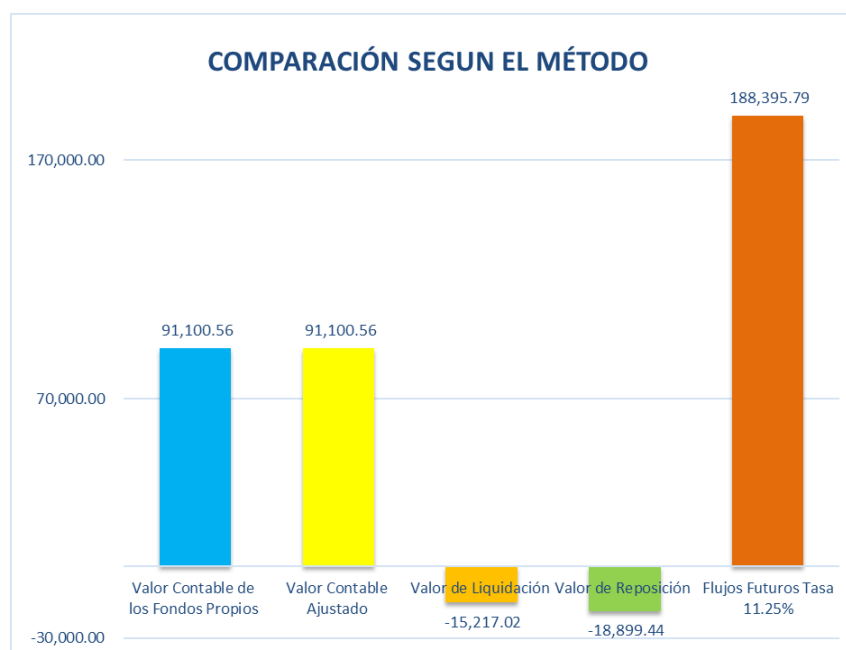
Nota. Elaboración propia.

La valoración del restaurante mediante el método DCF estima un valor de **\$188,396**, proyectando flujos crecientes a **cinco años** con una tasa de descuento del **11.25%**. El negocio muestra un crecimiento moderado.

Comparación según el método.

Ilustración 6

Comparación de metodologías de valoración



Nota. Elaboración propia.

CAPITULO 4. EVALUACIÓN APERTURA DE UN NUEVO PUNTO DE VENTA.

Este capítulo evalúa la implementación de un nuevo punto de venta (nuevo local comercial), al norte de la ciudad de Quito y su impacto en la valoración de la empresa.

4.1 Determinación del Sector.

La selección de una ubicación adecuada para un nuevo local debe comenzar con una investigación profunda del entorno donde se planea establecer el negocio. El geomarketing es una herramienta central en este proceso, ya que utiliza variables georreferenciadas y modelos como Huff o Christaller para analizar la oferta, la demanda, y la competencia en un territorio determinado (Chasco Yrigoyen, 2003).

En el caso de Quito, es esencial recopilar datos demográficos, vacaciones de tráfico peatonal y vehicular, y características propias del barrio por ejemplo, proximidad a colegios, centros comerciales o parques para comprender el potencial del sitio seleccionado (PreGel Ecuador, s. f.)

Se realizó un estudio basado en herramientas de geolocalización y análisis espacial, se ha determinado que las parroquias más idóneas para la apertura de un nuevo local son Cotacollao y Cochapamba, ambas ubicadas al norte de la ciudad de Quito. Estas zonas fueron seleccionadas por su carácter urbano, su alta densidad poblacional y la presencia significativa de viviendas y oficinas, factores que favorecen tanto las ventas presenciales como la entrega a domicilio. El análisis se orientó a identificar una ubicación que replicara las condiciones de éxito del local actual, ubicado en la parroquia de Ñaquito, una zona caracterizada por su alto tráfico vehicular y peatonal, así como por su dinamismo comercial. La similitud entre estas

parroquias en cuanto a entorno urbano y comportamiento de consumo permite proyectar un desempeño comercial favorable para el nuevo establecimiento

4.2 Inversión necesaria.

4.2.1 Método de Calculo

Los activos fijos fueron calculados según el listado de equipos emitidos por la franquicia y cotizados en el mercado local.

Los gastos pre Operativos se realizaron según información histórica y la proyección del estado de resultados.

- **Gastos de Capacitación.** 9 personas a un costo de \$196.44
- **Garantías.** 2 meses de arriendo por \$1400 (Valor de arriendo según datos del portal de plusvalía.com)
- **Costo de Operación Inicial.** 1.5 Meses de gastos Operacionales y Administrativos
- **Inventario Inicial.** 1 Semana de Inventario para arranque del proyecto.

Los Activos Intangibles corresponden a los valores por la adquisición del sistema Punto de Venta que maneja actualmente y un valor de apertura de nuevas tiendas que cobra la dueña de la Marca.

Tabla 8*Método de Cálculo.*

Activos fijos	115,500
Equipos cómputo	3,500
Equipos cocina	55,000
Utensilios de cocina	2,500
Mobiliario y decoración	9,500
Adecuación de local	45,000
Gastos pre operativos	21,041
Capacitación personal	1,768
Fianzas y Garantías	2,800
Costos operacionales	10,581
Inventario Inicial	5,893
Activos intangibles	4,000
Implementación de Software (US\$)	3,000
Licencia Marca	1,000
Inversión Total	140,541

Nota. Elaboración propia.

4.3 Proyección de Ingresos y Egresos.

4.3.1 Ingresos

La proyección de ingresos del nuevo local en base al ticket promedio del local actual, el cual se obtiene dividiendo las ventas totales entre el número de facturas emitidas. Para esta estimación, se ha aplicado un ajuste del 13% a la baja en el ticket promedio y un 20% menos en la cantidad de facturas, en concordancia con los resultados del estudio de mercado realizado. Dicho estudio determinó que el segmento en el que se ubicará el nuevo local presenta un flujo de personas un 18% menor y un poder adquisitivo un 10% inferior, razón por la cual se han modificado estos parámetros para obtener una proyección más realista.

Ilustración 7

Ingresos

Rubro	Local Actual	Nuevo Local	Variación
Venta Prom. Mes	\$ 74,424	\$ 51,799	-30%
Fact Emitidas	7,540	6,032	-20%
Ticket Promedio	\$ 9.87	\$ 8.59	-13%
Venta Proy. Año	\$ 893,082	\$ 621,585	-30%

Nota. Elaboración propia.

4.3.2 Costo de Venta y Mano de Obra

Para proyectar el costo de venta del nuevo local, se toma como referencia el porcentaje de costo de venta del local actual, calculado como el costo de venta dividido para la venta neta. Este porcentaje se aplicará sobre los ingresos proyectados del nuevo local. En el año 2024, dicho porcentaje fue del 39.87%, por lo que se utilizará este valor como base para estimar el costo de venta en la proyección.

Ilustración 8

Costo de venta y Mano de obra.

Cargo	Cant	Sueldo	Sueldo x Cant	Beneficios Ley	Sueldo + Ben	Valor Anual
Administrador	3	\$ 900	\$ 2,700	\$ 930	\$ 3,630	\$ 43,557
Cajero	3	\$ 550	\$ 1,650	\$ 583	\$ 2,233	\$ 26,801
Cocinero	3	\$ 550	\$ 1,650	\$ 583	\$ 2,233	\$ 26,801
Polivante / Despacho	6	\$ 490	\$ 2,940	\$ 1,009	\$ 3,949	\$ 47,387
TOTAL	15		\$ 8,940	\$ 3,105	\$ 12,045	\$ 144,545

Nota. Elaboración propia.

4.3.3 Gastos de Ventas y Administración

Los gastos administrativos y de ventas del nuevo local se proyectan en base a la estructura de costos del local actual. Los principales rubros considerados son: comisiones por ventas a través de plataformas digitales, estimadas en un 15% sobre las ventas a domicilio; publicidad, calculada en un 4% sobre las ventas totales; regalías, con un valor equivalente al 5% de las ventas; y gastos fijos como el servicio de vigilancia y el arriendo. Estos porcentajes se aplicarán sobre las ventas proyectadas del nuevo local para estimar los costos correspondientes a esta categoría.

Tabla 9*Gastos de Venta y Administración*

Gastos Operativos	Valor Anual
Renta	16,800
Otros costos de renta	10,800
Servicio Generales (agua, luz, gas, etc.)	13,111
Reparaciones y mantenimiento	5,400
Fumigación	1,800
Transporte	4,800
Limpieza	1,500
Teléfonos, internet, celulares	3,000
Transporte de Valores	6,912
Utensilios de Cocina	1,200
Vigilancia y Seguridad	18,000
Seguros	1,440
Gestión Ambiental	900
Publicidad	21,000
Comisiones sobre ventas (Apps delivery)	20,702
Regalías	18,159
Total	147,339
Gastos de administración	
Suministros de oficina	720
Servicios profesionales (legal y contable)	4,800

Nota sobre derechos de autor: Este trabajo y lo que a continuación se expone solo tiene una validez académica, quedando copia de éste en la biblioteca digital de UIDE y EIG. La distribución y uso de este trabajo por parte de alguno de sus autores con otros fines deberá ser informada a ambas Instituciones, a los directores del Máster y resto de autores, siendo responsable aquel que se atribuya dicha distribución.

Total	5,520
Otros Gastos	
Fee por transacción con tarjetas (%)	18,648
Total	18,648

Nota. Elaboración propia.

4.2.4 Gastos financieros

El financiamiento del proyecto se estructurará mediante un crédito que cubrirá el 70% del monto total de la inversión, con un plazo de 5 años y una tasa de interés del 12.41%, en concordancia con las tasas referenciales publicadas por el Banco Central del Ecuador. El 30% restante deberá ser aportado por los accionistas como capital propio, asegurando así un equilibrio entre deuda y patrimonio en la estructura financiera del proyecto.

Ilustración 9

Gastos Financieros

RUBRO	VALOR
Valor del Credito	\$ 107,857
Aporte Accionistas	\$ 46,224
Inversión Total	\$ 154,081
Interes año 1	\$ 13,105
Interes año 2	\$ 11,048
Interes año 3	\$ 8,741
Interes año 4	\$ 6,155
Interes año 5	\$ 3,254

Nota. Elaboración propia.

4.3 Estado de Resultados proyectado a 5 años.

Supuestos para la Proyección

1. **Tasa de Crecimiento en Ventas:** Se asume una tasa de crecimiento anual en las ventas del **3%**, basada en la estabilidad del mercado y el comportamiento esperado de la demanda para el restaurante. Este crecimiento refleja tanto la expansión moderada de la base de clientes como los ajustes en los precios de los productos, alineados con la inflación y las tendencias del mercado.
2. **Aumento de Gastos:** Se proyecta un incremento anual en los gastos operativos considerando el comportamiento inflacionario del país en los últimos años:
 - **Gastos de ventas:** Aumento del **2.5%** anual, reflejando el incremento en costos de insumos, logística y comercialización.
 - **Gastos administrativos:** Aumento del **2%** anual, considerando ajustes en costos de servicios, alquileres y salarios administrativos.
3. **Plazo de la Proyección:** La proyección de los flujos de caja se realiza para un **período de 5 años**, lo que proporciona una visibilidad adecuada sobre el desempeño financiero del restaurante sin extenderse a un horizonte temporal demasiado incierto.
4. **Tasa de Descuento:** Se utiliza una tasa de descuento del **11.25%**, considerando el promedio de la tasa vigente para empresas que mantienen colocaciones en **Bonos del Tesoro de Ecuador**. Esta tasa refleja el costo del capital ajustado al entorno económico y financiero del país, asegurando una valoración acorde al riesgo y a las condiciones del mercado local.

Ilustración 10

Estado de Resultados proyectado a 5 años.

Estado de Resultados	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Ventas Netas	621,585	640,000	659,000	679,000	699,500
Costo de Ventas	247,876	255,000	262,500	270,500	278,500
Utilidad Bruta en ventas	373,710	385,000	396,500	408,500	421,000
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Total	373,710	385,000	396,500	408,500	421,000
Gastos de Venta	-291,884	-299,000	-306,500	-314,000	-322,000
Gastos Administrativos	-5,520	-5,500	-5,500	-5,500	-5,500
Otros gastos	-18,648	-19,000	-19,000	-19,000	-19,000
Utilidad (Pérdida) Operacio	57,659	61,500	65,500	70,000	74,500
Gastos Financieros	-13,105	-11,048	-8,741	-6,155	-3,254
Utilidad (Pérdida) antes de	44,554	50,452	56,759	63,845	71,246
Participación de trabajado	-6,683	-7,568	-8,514	-9,577	-10,687
Impuesto a la renta	-7,574	-8,577	-9,649	-10,854	-12,112
Utilidad (Pérdida) Neta	30,297	34,307	38,596	43,415	48,448
EBITDA	50,976	53,932	56,986	60,423	63,813
Flujo descontado tasa 11.2	50,976	53,932	56,986	60,423	63,813
Total Flujo a 5 Años	207,677				

Nota. Elaboración propia.

4.4 Efecto de la inversión en la valoración de la Empresa.

4.4.1 Valor Contable de los Fondos Propios escenario proyectado.

Ilustración 11

Valor Contable de los Fondos Propios escenario proyectado

PATRIMONIO	2024	Proyección
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	351,000.00	397,224.26
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	14,074.40	14,074.40
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-252,198.53	-252,198.53
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES	-32,631.50	-32,631.50
GANANCIA NETA DEL PERIODO	10,856.19	10,856.19
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-	-
TOTAL PATRIMONIO	91,100.56	137,324.82

Nota. Elaboración propia.

El patrimonio contable se ve en aumento por el aporte de los socios por \$46,224 para realizar la inversión planteada en esta propuesta.

4.4.2 Valor de Liquidación escenario proyectado.

Ilustración 12

Valor de Liquidación escenario proyectado.

RUBRO	2024	Ajustes	2024 Ajustado	Observación
ACTIVO				
EFFECTIVO	15,511		15,511	
CUENTAS POR COBRAR	7,130	-1,426	5,704	Descuento por pronto pago 20%
INVENTARIOS	21,822	-6,547	15,275	Descuento por venta Anticipada de Inv. Se estima 30%
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	384,709	-57,706	327,003	Descuento venta express 15%
INTANGIBLES	96,545	-96,545	-	No se recupera el intangible
TOTAL ACTIVO	525,716		363,493	
PASIVO				
PROVEEDORES	101,871		101,871	
OTROS PASIVOS C/PLAZO	26,670		26,670	
CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	148,832		148,832	
PASIVOS L/PLAZO	111,019		111,019	
TOTAL PASIVO	388,392		388,392	
PATRIMONIO				
CAPITAL	397,224		397,224	
ADOPCION NIIF	-18,557		-18,557	
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-252,199		-252,199	
GANANCIA DEL PERIODO	10,856		10,856	
TOTAL PATRIMONIO	137,325	-162,223	-24,899	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	525,716	-162,223	363,493	

Nota. Elaboración propia.

Es este método se mantienen los mismos parámetros de ajustes dando como resultado un patrimonio negativo.

4.4.3 Valor de Reposición escenario proyectado.

Ilustración 13

Valor de Reposición escenario proyectado

RUBRO	2024	Ajustes	2024 Ajustado	Observación
ACTIVO				
EFFECTIVO	15,511		15,511	
CUENTAS POR COBRAR	7,130		7,130	No existe deterioro de la cartera, un 70% pertenece a Inst. Financieras y Empresas Serias.
INVENTARIOS	21,822		21,822	Alta rotación de Inventario Días de inventario menor a 15 Días
PROPIEDAD PLANTA Y EQ.	384,709	-60,000	324,709	Estimación de nuevos equipos por 60 mil
INTANGIBLES	96,545	-50,000	46,545	Valor renovación del contrato de uso de marca que se finaliza en el 2025.
TOTAL ACTIVO	525,716		415,716	
PASIVO				
PROVEEDORES	101,871		101,871	
OTROS PASIVOS C/PLAZO	26,670		26,670	
CTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	148,832		148,832	
PASIVOS L/PLAZO	111,019		111,019	
TOTAL PASIVO	388,392		388,392	
PATRIMONIO				
CAPITAL	397,224		397,224	
ADOPCION NIIF	-18,557		-18,557	
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-252,199		-252,199	
GANANCIA DEL PERIODO	10,856		10,856	
TOTAL PATRIMONIO	137,325	-110,000	27,325	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	525,716	-110,000	415,716	

Nota. Elaboración propia.

En este método se mantienen los mismos parámetros de ajustes dando como resultado un patrimonio positivo.

4.4.4 Valoración por Descuentos de Flujos de Caja escenario proyectado

Ilustración 14

Valoración por Descuentos de Flujos de Caja escenario proyectado

Estado de Resultados	Históricos		Proyección				
	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29
Ventas Netas	764,101	893,082	1,550,585	1,597,000	1,645,000	1,694,500	1,745,500
Costo de Ventas	290,454	356,143	618,500	637,000	656,000	675,500	696,000
Utilidad Bruta en ventas	473,647	536,939	932,085	960,000	989,000	1,019,000	1,049,500
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Total	473,647	536,939	932,085	960,000	989,000	1,019,000	1,049,500
Gastos de Venta	-366,752	-390,653	-692,384	-709,500	-727,000	-745,000	-763,500
Gastos Administrativos	-39,902	-22,453	-28,520	-29,000	-29,500	-30,000	-30,500
Otros gastos	-40,164	-90,323	-104,648	-105,500	-106,500	-107,500	-108,500
Utilidad (Pérdida) Operacional	26,830	33,511	106,534	116,000	126,000	136,500	147,000
Gastos Financieros	-10,844	-12,328	-25,605	-26,000	-26,500	-13,500	-
Utilidad (Pérdida) antes de PT e IR	15,986	21,183	80,930	90,000	99,500	123,000	147,000
Participación de trabajadores	-2,398	-3,177	-12,139	-13,500	-14,925	-18,450	-22,050
Impuesto a la renta	-7,128	-7,149	-13,758	-15,300	-16,915	-20,910	-24,990
Utilidad (Pérdida) Neta	6,461	10,856	55,032	61,200	67,660	83,640	99,960
EBITDA	24,432	30,333	94,395	102,500	111,075	118,050	124,950
Flujo descontado tasa 11.25%			84,849	82,818	80,671	77,067	73,322
Total Flujo a 5 Años			398,727				

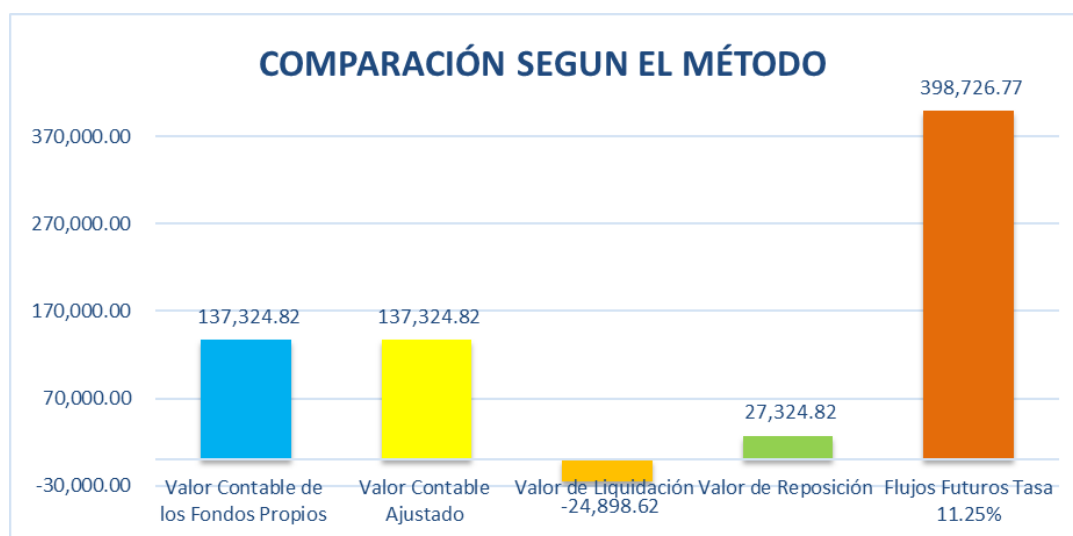
Nota. Elaboración propia.

En este escenario vemos que la proyección a 5 años crece mucho en comparación con la proyección con un solo local.

4.4.5 Comparación diferentes métodos de valoración escenario proyectado

Ilustración 15

Comparación según el método



Nota. Elaboración propia.

CAPITULO 5. CONCLUSIONES Y APLICACIONES

5.1. Conclusiones generales.

Al evaluar el impacto financiero de realizar una inversión de más de ciento cincuenta mil dólares se determina que aplicando los métodos más agresivos de valoración como son VALOR DE LIQUIDACION y VALOR DE REPOSICION, los resultados siguen reflejando montos inferiores al valor contable de los activos involucrados. Esta situación sugiere que Assian Food estaría enfrentando problemas de eficiencia operativa, obsolescencia de activos o problemas de mercado. Desde una perspectiva tradicional de análisis patrimonial, el panorama sería una inversión altamente riesgosa, especialmente para los accionistas, quienes estarían asumiendo un compromiso importante al plantear la apertura de un nuevo punto de venta, al encontrarse la empresa en una posición financiera frágil sin poder recuperarse si tuviera que liquidar sus activos en un escenario forzoso y precipitado o si optaría por reponer sus activos sin generar un retorno razonable y potencial en relación a su costo actual.

No obstante, si se adopta una perspectiva de crecimiento, basada en el valor presente de los flujos de caja futuros, la inversión resulta considerablemente más atractiva, a pesar de que los otros métodos indiquen lo contrario. Esto se debe a que esta metodología puede estimar cuánto valen hoy los beneficios económicos futuros que generará una inversión, por lo tanto, se proyecta una rentabilidad significativa a mediano y largo plazo, siempre y cuando las proyecciones de ventas, costos y crecimiento del mercado se mantengan estables y realistas.

Esta diferencia entre enfoques refleja la complejidad inherente a las decisiones estratégicas de inversión, donde el potencial de generación de valor futuro puede no estar inmediatamente respaldado por los activos tangibles actuales. Mientras que el valor de reposición o liquidación se centran en lo que valen actualmente los activos, la valoración por flujos futuros se enfoca en cuánto dinero generará el negocio con esos activos y mucho más con la inversión.

Dado el contexto económico y financiero que el país ha atravesado en los últimos años marcado por la inestabilidad generada por factores políticos, sociales, culturales e incluso internacionales, es fundamental actuar con cautela. Por ello, la recomendación más prudente para los accionistas es posponer la ejecución de esta inversión hasta que la empresa logre reducir sustancialmente su nivel de endeudamiento y lograr esperar a que Assian Food alcance una mayor estabilidad antes de abrir una nueva sucursal, debido a que una expansión bajo este entorno representa una exposición mayor al riesgo por los múltiples compromisos financieros que se requieren.

Por otro lado, si la empresa logra encaminarse hacia una estructura financiera sólida, en la cual se optimicen costos y procesos, se acumule reservas de capital y se invierta en nuevas estrategias con menores amenazas, puede permitirse asumir el riesgo de la nueva inversión, ya que con una estructura financiera más sólida y una mayor capacidad de resiliencia ante posibles contingencias externas.

5.2. Conclusiones específicas

5.2.1. Análisis del cumplimiento de los objetivos de la investigación

El presente trabajo cumplió con los objetivos propuesto dado que permitió desarrollar un análisis financiero de la empresa de comida asiática Assian Food con la finalidad de evaluar la viabilidad de aperturar una nueva sede. Para determinar la viabilidad se realizó una proyección de flujos de caja y la aplicación de distintos métodos de valoración, se concluyó que el método más acertado para el proyecto es el de flujo de caja descontados.

5.2.2. Contribución a la gestión empresarial

Los hallazgos del presente proyecto aportan herramientas para la gestión empresarial, sobre todo en el ámbito de la toma de decisiones y evaluación de inversiones. Al utilizar distintos métodos de valoración se proporciona un marco sólido para proyectar escenarios financieros y tomar decisiones basadas en datos confiables.

5.2.3. Contribución a nivel académico

El presente trabajo constituye una aplicación académica y práctica de teorías financieras, de manera que consolida el vínculo entre el aprendizaje académico y el uso e implementación en casos reales. Reforzando el uso de métodos de valoración de empresas en crecimiento o estancadas que necesitan implementar nuevas estrategias que permitan mejorar la rentabilidad.

5.2.4. Contribución a nivel personal

En el aspecto personal el desarrollo del presente proyecto permitió fortalecer las habilidades de análisis y estrategias financieras. La experiencia adquirida al aplicar los conocimientos teóricos en un caso real aumentó la capacidad de evaluación y la toma de decisiones, ayudo a saber cuales son las necesidades de contar con una gestión financiera rigurosa para asegurar el éxito sostenible.

5.3. Limitaciones a la Investigación

Entre las principales limitaciones que afectan directamente el desarrollo del proyecto se encuentran las siguientes:

- El Entorno Económico y Político puede ser inconstante, las condiciones macroeconómicas pueden cambiar drásticamente en corto plazo por ejemplo la inflación, el tipo de cambio, las reformas fiscales, o las regulaciones locales; por ende, las proyecciones financieras realizadas pueden resultar obsoletas en poco tiempo.
- Problemas en la precisión del análisis de mercado y financiero debido a la falta de datos estadísticos oficiales actualizadas o datos inconsistentes sobre consumo, comportamiento del mercado, precios y demanda.
- Inconvenientes al proyectar flujos de caja futuros, ya que realizar estimaciones en un entorno incierto puede invalidar los escenarios proyectados.
- Afectación en la rentabilidad calculada debido a la variación de costos como



consecuencia de la inflación o volatilidad del tipo de cambio.

CAPITULO 6. BIBLIOGRAFIA

Damodaran, A. (2012). *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*. John Wiley & Sons.

De la Calle Baquero, A., & Herrero Rodriguez, M. (1996). Valoración de empresas. *Revista de Estudios Económicos y Empresariales.*, 159.

Lopez, J. F. (05 de abril de 2018). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/valor-contable-ajustado.html>

Parra Barrios, A. (2013). VALORACIÓN DE EMPRESAS: MÉTODOS DE VALORACIÓN. *Contexto*, 5-6.

Vazzano, V. (2015). *Métodos de valoración de empresas*. Obtenido de <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/5778/1/metodos-valoracion-empresas-vazzano.pdf>

ANEXOS

Cálculos de métodos de valoración para Assian Food.