

Un mayorista de productos químicos industriales pretende instalarse en Madrid durante seis años.

Su actividad anual es de 291.000 pedidos al por menor, precisando un almacén, con el correspondiente equipo de manipulación y transporte, para prepararlos y distribuirlos.

Con este fin estudia dos posibles soluciones:

Solución A

- Comprar un terreno por 4.000 pta./m², edificable en un 75 % de su superficie.
- Construir la nave de 3.000 m², que precisa, a 25.000 pta./m².
- Adquirir el equipo preciso que cuesta 60 millones de pesetas, pagando el 25 % en el momento de la adquisición del mismo "llave en mano" y abonando el resto en tres años, en partes iguales del principal, más los intereses de financiación, al 24 % anual, sobre la cantidad pendiente de pago.
- Las amortizaciones se realizan en cinco años.
- Gastos de mantenimiento, en el caso A: 400.000 pta./año, con un incremento acumulado anual, previsto del 5 %.
- Eficiencia de planta: 97 %.
- Espera vender las instalaciones al final del sexto año, obteniendo:
 - ? Una revalorización del terreno del 6 % acumulado anual.
 - ? Un precio por el edificio de 25 millones de pesetas.
 - ? Un precio por el equipo de 3 millones de pesetas.

Solución B

- Arrendar un almacén ya existente, incluido el equipo necesario para ejercer su actividad, en 30 millones de pesetas anuales, pagaderos al principio de cada año, con un incremento anual de la renta del 11 %.
- Los gastos de mantenimiento corren a cargo del arrendador.
- Eficiencia de planta: 92,38 %.

Otros datos a tener en cuenta son:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Coste de la mano de obra..... | 1.900.000 pta./hombre x año, con un incremento acumulado anual del 7 %. |
| - Preparación de pedidos..... | 15.000 pedidos/hombre x año. |
| - Tasa de interés:..... | 18 % anual. |
| - Impuestos:..... | 36 % sobre beneficios brutos. |

Se desea saber:

¿Cuál será la decisión a tomar?

Notas:

- Expresar las cantidades en miles de pesetas y redondear a la unidad.

- Los costes de operación se consideran devengados al final de cada uno de los periodos y los pagos debidos a las inversiones, o alquileres, al principio de los mismos.
- Se supone que los costes indirectos no explícitos y los costes de materiales son los mismos en ambos casos.
- Las ventas se consideran efectuadas al final de cada periodo.
