

**IMPLEMENTACION DE UN CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y
ESTETICO EN LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA**

**JUAN GUILLERMO RESTREPO CORREA
ARMANDO ISAAC ROA RÍOS
ELIANA MARÍA VELÁSQUEZ RESTREPO**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES
POSGRADO EN EVALUACIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS
BUCARAMANGA
2004**

**IMPLEMENTACION DE UN CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y
ESTETICO EN LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA**

**JUAN GUILLERMO RESTREPO CORREA
ARMANDO ISAAC ROA RÍOS
ELIANA MARÍA VELÁSQUEZ RESTREPO**

**Monografía para optar al título de Especialistas en Evaluación y Gerencia de
Proyectos**

**Director
Dra. OLGA CHACON**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES
POSGRADO EN EVALUACIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS
BUCARAMANGA
2004**

DEDICATORIA

A mi esposa Eliana María por su apoyo incondicional

JUAN GUILLERMO

DEDICATORIA

A mi esposa y a mis hijos por su apoyo incondicional y su comprensión.

ARMANDO

DEDICATORIA

A mi esposo Juan Guillermo por su apoyo incondicional y su comprensión.

ELIANA

CONTENIDO

pág.

1. DESCRIPCION DETALLADA DEL ESCENARIO EXTERNO E INTERNO DEL PROYECTO	15
1.1 SITUACION GENERAL	15
1.2 JUSTIFICACIÓN	16
2. ANÁLISIS DEL USUARIO Y REQUERIMIENTOS	17
2.1 OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO	17
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PROYECTO	17
2.3 ESTUDIO DE MERCADO.....	18
2.3.1 <i>Servicios</i>	18
2.3.2 <i>Usos</i>	21
2.3.3 <i>Usuarios</i>	22
2.3.4 <i>Presentación del Servicio</i>	23
2.3.5 <i>Composición del Servicio</i>	23
2.3.6 <i>Sustitutos</i>	24
2.3.7 <i>Sistemas de Distribución</i>	24
2.3.8 <i>Precios, Costo y Margen de Contribución</i>	25
2.3.9 <i>Demanda</i>	27
2.3.10 <i>Oferta</i>	29
2.3.11 <i>Precios</i>	31
2.3.12 <i>Comercialización</i>	31
3. ESTUDIO TÉCNICO	33
3.1 CAPACIDAD DISEÑADA DEL GIMNASIO	33
3.2 CAPACIDAD UTILIZADA DEL GIMNASIO	33
3.3 LOCALIZACIÓN	33
3.4 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	34
3.5 DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROCESO.....	35
3.6 LISTADO DE EQUIPOS	37
3.7 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL.....	38
3.8 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN.....	41
3.9 ESTUDIO ADMINISTRATIVO	41
3.9.1 <i>Area de Prestación de Servicios</i>	41
3.9.2 <i>Area Financiera</i>	42
3.9.3 <i>Area de Recursos Humanos</i>	43
3.9.4 <i>Area de Mercados</i>	44
3.9.5 <i>Area Administrativa</i>	45

4.	<u>ESTUDIO FINANCIERO</u>	47
4.1	<u>VALOR TOTAL DE LA INVERSIÓN</u>	47
4.2	<u>FUENTES DE FINANCIAMIENTO</u>	47
4.3	<u>DESTINO DE LA INVERSIÓN</u>	47
4.4	<u>COSTOS DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO</u>	49
4.5	<u>PROYECCIONES DE VENTAS MENSUALES Y ANUALES</u>	51
4.6	<u>FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 5 AÑOS SOBRE EL CREDITO</u>	54
4.7	<u>EVALUACIÓN FINANCIERA DEL CREDITO</u>	56
4.8	<u>TIEMPO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN:</u>	57
5.	<u>ANALISIS DEL IMPACTO</u>	58
5.1	<u>IMPACTO SOCIAL</u>	58
5.2	<u>RIESGOS DEL PROYECTO Y MITIGACIÓN DE RIESGOS</u>	59
6.	<u>CONCLUSIONES</u>	60
	BIBLIOGRAFIA	59

LISTADO DE ILUSTRACIONES Y TABLAS

	pág.
<u>Ilustración 1 SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN</u>	25
<u>Ilustración 2 AREA DE INFLUENCIA</u>	28
<u>Ilustración 3 ESTRUTURA DE COMERCIALIZACIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	32
<u>Ilustración 4 DESCRIPCIÓN TECNICA DEL SERVICIO DE GIMNASIA</u>	36
<u>Ilustración 5 PLANO ESPACIAL DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	39
<u>Ilustración 6 PLANO DISTRIBUCIÓN INTERNA CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	40
<u>Ilustración 7 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	41
<u>Ilustración 8 ORGANIGRAMA DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	46

LISTADO DE TABLAS

	Pág.
<u>Tabla 1 PRECIOS COSTOS Y MARGEN</u>	26
<u>Tabla 2 COSTOS HORA POR GRUPO Y PERSONA DE GIMNASIA</u>	26
<u>Tabla 3 CLIENTES POTENCIALES DE CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	27
<u>Tabla 4 COMPETENCIA DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	29
<u>Tabla 5 PROVEEDORES DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	30
<u>Tabla 6 LISTADO DE ACTIVOS FIJOS A INVERTIR POR CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	37
<u>Tabla 7 PLAN DE INVERSIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO TABLA # 7</u>	48
<u>Tabla 8 COSTOS FIJOS DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO</u>	49
<u>Tabla 9 COSTOS Y PUNTO DE EQUILIBRIO DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO.</u>	50
<u>Tabla 10 VENTAS MENSUALES PROYECTADAS PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO</u>	51
<u>Tabla 11 VENTAS PROYECTADAS DE LOS 6 PRIMEROS</u>	52
<u>Tabla 12 FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 6 AÑOS</u>	54
<u>Tabla 13 TIR Y VPN DEL PROYECTO A 6 AÑOS</u>	56
<u>Tabla 14 EMPLEOS Y BENEFICIARIOS DEL PROYECTO</u>	58
<u>Tabla 15 PLAN DE RIESGOS Y MITIGACIÓN DEL PROYECTO</u>	59

GLOSARIO

Bien Sustituto: es un servicio que puede competir con los servicios ofrecidos por el Proyecto.

Margen de Contribución: es la cuantía de beneficio que se puede obtener teniendo en cuenta el precio de costo de los insumos o servicios y el precio de venta de los mismos.

Mercado Imperfecto: es un mercado no regulado, es decir, controlado por la empresa, donde ésta fija los precios en el mercado. Pueden ser: monopolios, oligopolios.

Oligopolio diferenciado: corresponde a una empresa pequeña donde el precio es función de la diferenciación que se haga en el servicio que se preste.

TITULO IMPLEMENTACION DE UN CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y ESTETICO
EN LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA (*)

JUAN GUILLERMO RESTREPO CORREA
ARMANDO ISAAC ROA RÍOS
ELIANA MARÍA VELÁSQUEZ RESTREPO (**)

PALABRAS CLAVES

Centro de acondicionamiento físico y estético
Estudio del usuario
Estudio técnico
Estudio financiero
Análisis de impacto
Zonas de esparcimiento
Zonas de ejercicios
Generación de empleo

CONTENIDO

En la ciudad de Barrancabermeja existen gimnasios rítmicos y físicos, pero en la actualidad no existe un centro de acondicionamiento físico y estético que combine las actividades rítmicas, físicas y estéticas, y que además cuente con unas instalaciones agradables y cómodas que hagan del acondicionamiento físico, estético y mental una actividad placentera.

El presente trabajo esta enfocado a realizar un estudio que permita ver la viabilidad de adquirir un préstamo bancario y poder implementar un centro de acondicionamiento físico que pueda ofrecer servicios diferentes a los que actualmente se encuentran en Barrancabermeja.

El proyecto le brinda socialmente a la ciudad de Barrancabermeja un aporte a la mitigación de los problemas de desempleos al solucionar la situación laboral de 7 cabezas de familias que representan una población total de 35 personas beneficiadas en la ciudad con grupos familiares de 5 personas, colaborando así el proyecto a la mitigación del impacto social de la ciudad.

(*) Monografía de Grado

(**) Facultad de Ingenierías Físico-Mecánicas
Posgrado en Evaluación y Gerencia de Proyectos
Olga Patricia Chacon

TITLE IMPLEMENTATION OF A PHYSICAL CONDITIONING AND AESTHETIC CENTER IN THE
CITY OF BARRANCABERMEJA (*)

JUAN GUILERMO RESTREPO CORREA
ARMANDO ISAAC ROA RÍOS
ELIANA MARIA VELÁSQUEZ RESTREPO (**)

KEY WORDS

Center of physical and aesthetic conditioning
Of the user study
Technician study
Financial study
Impact analysis
Exercises areas
Scattering areas
Employment generation areas

CONTENT

In Barrancabermeja exist rhythmic and physical gyms, but at the present time a center of physical and aesthetic conditioning that combines the rhythmic, physical and aesthetic activities, doesn't exist and that it also has some pleasant and comfortable facilities that make of the physical, aesthetic and mental conditioning a pleasant activity.

The present work is focused to carry out a study that allows to see the viability of to acquire a bank loan and to be able to implement a center of physical conditioning that can offer different services to those that at the moment are in Barrancabermeja.

The project offers to the city of Barrancabermeja socially a contribution to the mitigation of the unemployment problems when solving the labor situation of 7 family heads that they represent a total population of 35 people benefited in the city with 5 people's family groups, collaborating this way the project to the mitigation of the social impact of the city.

(*) Degree monograph.

(**) Faculty of Physics-Mechanics Ingeneering
Graduate degree in Evaluation and Management Projects
Olga Patricia Chacon

INTRODUCCIÓN

En Barrancabermeja los últimos años se ha estancado la creación de nuevos sitios de esparcimiento para su población, entre los cuales están los centros de acondicionamiento físico que puedan proveer una variedad de servicios, por lo tanto estamos interesados en realizar un estudio que permita ver la viabilidad de adquirir un préstamo bancario y poder implementar un centro de acondicionamiento físico que pueda ofrecer servicios diferentes a los que actualmente se encuentran en Barrancabermeja.

En primer término el estudio contempla las generalidades del proyecto que incluyen: la situación general y justificación.

En segundo plano se describen consideraciones importantes como: objetivos generales, objetivos específicos y el estudio de mercado.

En tercer orden se presenta un estudio técnico de acuerdo a las necesidades del mercado.

Finalmente se contempla una evaluación financiera, económica y social del proyecto.

1. DESCRIPCION DETALLADA DEL ESCENARIO EXTERNO E INTERNO DEL PROYECTO

1.1 SITUACION GENERAL

La humanidad consciente de la importancia del buen estado físico y mental para sostenimiento de su estado anímico y de salud ha desarrollado muchas actividades deportivas, las cuales permiten ejercitar sus músculos, la coordinación motriz y mental, algunos deportes que ejercitan estas habilidades son el Fútbol, Voleibol, Básquet, Natación, Tenis y la Gimnasia; esta última presenta muchas formas y líneas como son la gimnasia Artística, Rítmica, Física y Olímpica.

La mayoría de las personas que laboran y que se preocupan por su bienestar físico y mental, y que no tienen el espacio suficiente para practicar un deporte, optan por dedicar un tiempo prudencial para el desarrollo físico y cuidado de su cuerpo, esta actividad la realizan en los gimnasios rítmicos y físicos ó centros de acondicionamientos físicos.

En la ciudad de Barrancabermeja se evidencia la situación señalada, existiendo para ello gimnasios rítmicos y físicos, pero en la actualidad no existe un centro de acondicionamiento físico y estético que combine las actividades rítmicas, físicas y estéticas, y que además cuente con unas instalaciones agradables y cómodas que hagan del acondicionamiento físico, estético y mental una actividad placentera.

1.2 JUSTIFICACIÓN

Se considera que el mercado es muy sensible a factores tanto internos como externos en el momento de dar solución a una necesidad, y que los consumidores están siempre a la expectativa del mercado observando quien o quienes ofrecen nuevos servicios que resuelvan de manera óptima sus necesidades.

Se considera que la implementación de un nuevo Centro de Acondicionamiento Físico y Estético en la ciudad de Barrancabermeja, contribuirá a mejorar el bienestar físico y mental de su población. Adicionalmente con este Proyecto se tiene previsto generar una fuente de ingresos monetarios adicionales para los inversionistas, contribuir con la generación de empleos y reactivación de la economía en los sectores relacionados con este servicio.

El Centro de Acondicionamiento Físico y Estético pretende ser en el mercado de Barrancabermeja un lugar renovado y agresivo garantizando a sus clientes y usuarios su liderazgo, ampliando la cobertura en sus servicios; para ello se realizará una inversión en activos fijos (Equipos y construcciones) con recursos propios y de un crédito financiero que esperamos obtener con la entidad CAVIPETROL, quien fomenta la inversión empresarial a sus asociados

2. ANÁLISIS DEL USUARIO Y REQUERIMIENTOS

2.1 OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO

Elevar el bienestar físico y mental de la población de Barrancabermeja, brindando un sitio adecuado para ello, dentro de un ambiente de comodidad y seguridad.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PROYECTO

- ✓ Adecuar un local a las necesidades requeridas para la implementación del Centro de Acondicionamiento Físico y Estético.

- ✓ Brindar servicios específicos para cada tipo necesidad:
 - Zona específicas para cada tipo de ejercicio, zona cafetería, zona para tratamientos estéticos (Limpiezas faciales, gimnasia pasiva, vacunterapia, termocalor, masajes y depilación en cera), zona de sauna, zona de baños, zona de vertieres.
 - Equipos modernos y suficientes, tales como: equipos cardiovasculares (spinning, caminadores), equipos multifuerza.
 - Personal de instructores idóneos y suficientes para asesorar a todos los usuarios

- ✓ Generar empleo en la ciudad de Barrancabermeja para contribuir así con la disminución de la violencia y desempleo que en la actualidad se vive en la ciudad.
- ✓ Generar recursos monetarios adicionales a los inversionistas.

2.3 ESTUDIO DE MERCADO

2.3.1 Servicios

El Centro de Acondicionamiento Físico y Estético prestará los siguientes servicios con el fin de cumplir los objetivos propuestos:

- ✓ Aeróbicos Dirigidos y Taebo:



✓ Equipos Cardiovasculares



✓ Equipos Multifuerza:



- ✓ Sauna:



- ✓ Limpiezas faciales, vacunterapia, gimnasia pasiva, termocalor, masajes y depilación en cera:



- ✓ Venta de accesorios y cremas para aumentar y disminuir masa corporal en Gimnasia:
 - Fajas
 - Licras
 - Truzas
 - Guantes
 - Cremas adelgazantes
 - Vitaminas para aumentar masa muscular



2.3.2 Usos

El servicio del Centro de Acondicionamiento Físico y Estético será utilizado por sus clientes para cuatro fines específicos que son:

- ✓ SALUD: personas que requieren ejercitarse y realizar funciones físicas para recuperar sus sistemas de circulación, cardiovascular, pulmonar y motricidad.
- ✓ FORMACIÓN DE CUERPOS ESTETICOS: mujeres y hombres que se preocupan por tener un cuerpo bien formado y armonioso, que algunos casos les permita desarrollar ciertas actividades sociales y económicas del diario vivir.
- ✓ MANTENIMIENTO CONDICION FISICA: deportistas masculinos o femeninos que requieren tener una rutina permanente, que les permita sostener su buena condición física para el buen desempeño.
- ✓ TRATAMIENTOS ESTETICOS: personas que requieran de tratamientos corporales, faciales y masajes antiestrés, para el mantenimiento o mejoramiento de su condición.

2.3.3 Usuarios

Los usuarios del servicio serán personas de ambos sexos dedicadas a múltiples actividades y que se encuentran en edades entre los 15 a los 65 años de edad, principalmente:

- ✓ Estudiantes de bachillerato y universitarios
- ✓ Secretarias
- ✓ Ejecutivas y ejecutivos
- ✓ Deportistas de todas las disciplinas.
- ✓ Ancianos

- ✓ Enfermos cardiovasculares, de circulación y pulmonar.
- ✓ Profesionales.
- ✓ Comerciantes y empresarios

2.3.4 Presentación del Servicio

El Centro de Acondicionamiento Físico y Estético venderá un servicio, razón por la cual es un bien intangible y en consecuencia no tiene una forma de presentación física propia que lo identifique. La forma como se puede hablar de la presentación del servicio que se prestará es la siguiente:

Instalación locativa dotada de: sitios específicos para cada actividad, equipos cardiovasculares, equipos multifuerza, equipos para tratamientos estéticos, cafetería, vestieres, punto de venta.

2.3.5 Composición del Servicio

El servicio que ofrecerá el Centro de Acondicionamiento Físico y Estético estará basado en el uso de las siguientes instalaciones:

- ✓ Sala de Vestir.
- ✓ Sala de Aeróbicos y Taebo.
- ✓ Sala de Equipos cardiovascular.
- ✓ Sala de Equipos de Fuerza.
- ✓ Sala de Sauna

- ✓ Sala de masajes y tratamientos corporales
- ✓ Sala de tratamientos faciales
- ✓ Punto de venta
- ✓ Cafetería

2.3.6 Sustitutos

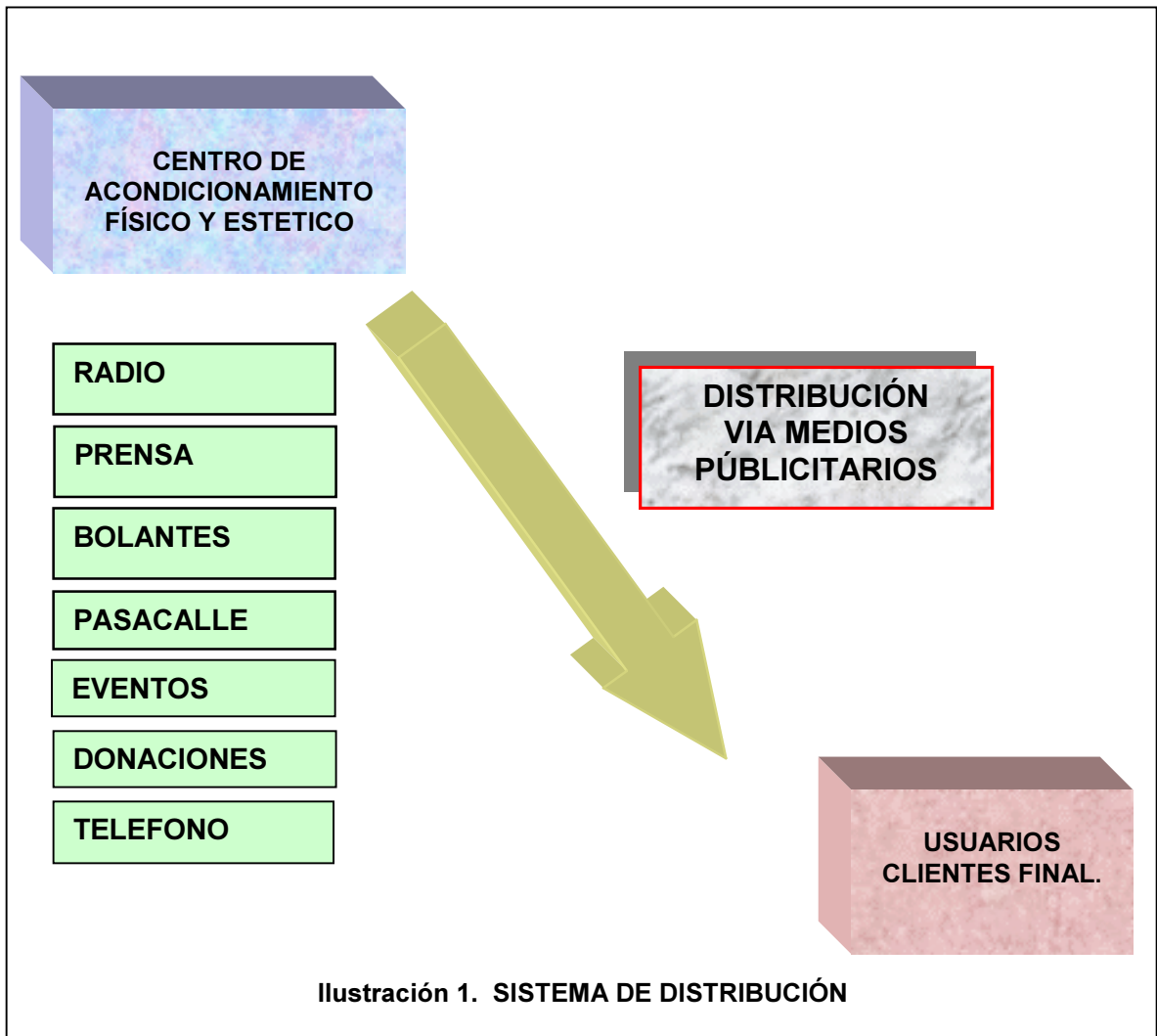
Como sustitutos del servicio ofrecido por el Centro de Acondicionamiento Físico y Estético, se encuentran los siguientes:

- ✓ El servicio ofrecido por los demás gimnasios de la ciudad.
- ✓ El servicio ofrecido por los demás centros estéticos de la ciudad.

2.3.7 Sistemas de Distribución

Los servicios del Centro de Acondicionamiento Físico y Estético se distribuirán a través de sus equipos y estructura locativa. La distribución de la venta se realizará a través de medios publicitarios que les permitirán a los clientes y usuarios conocer el servicio, el lugar y sus ventajas en un momento determinado.

De manera esquemática los sistemas de distribución del Centro de Acondicionamiento Físico son los que se muestran en la ilustración 1.



2.3.8 Precios, Costo y Margen de Contribución

A continuación se presenta un resumen de los precios promedios de venta de los servicios ofrecidos por los gimnasios y centros estéticos de la ciudad:

PRECIOS COSTOS Y MARGEN DE CONTRIBUCIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y ESTETICO				
DESCRIPCION	VALOR VENTA \$	VALOR COMPRA \$	MC \$	MC %
Servicio de Gimnasia por Hora	2.500	900	1.600	64%
Servicio de Gimnasia por Semana	9.000	5.400	3.600	40%
Servicio de Gimnasia por Quincena	17.000	11.000	6.000	35%
Servicio de Gimnasia por Mes	30.000	21.600	8.400	28%
Servicio de Masajes Musculares	6.000	3.500	2.500	42%
Servicio de Depilación en Cera	4.000	2.500	1.500	38%
Accesorios Para Gimnasia	15.000	10.000	5.000	33%
Productos para Aumento y Disminución de Masa	12.000	9.000	3.000	25%
Refrescos Hidratantes	1.300	1.100	200	15%
TOTALES	10.756	7.222	3.533	35,6%

Tabla 1. PRECIOS COSTOS Y MARGEN DE CONTRIBUCION

Una vez realizado un sondeo del mercado, el cual se muestra en la tabla 1, se presenta los precios del servicio y costos de los insumos y los márgenes de contribución esperados para el Proyecto.

Nota:

- ✓ Los costos de la hora de gimnasia están calculados para sesiones de 12 participantes promedio como mínimo.
- ✓ En el día se realizan 8 sesiones que están establecidas en horarios de 6 am, 7 am, 8 am, 4 pm, 5 pm, 6 pm, 7 pm, 8 pm, teniendo mejor cupo los de horario a las 6 y 7 de la mañana y 6, 7, 8 de la noche:

¡Error! Vínculo no válido.

Tabla 2. COSTOS HORA POR GRUPO Y PERSONA DE GIMNASIA

2.3.9 Demanda

2.3.9.1 Área de Mercado

- a) Población: la población objeto del Centro de Acondicionamiento Físico y Estético son las personas ubicadas en las comunas 1, 2, y 3 en los barrios de estratos 3, 4 y 5, de la ciudad de Barrancabermeja, por su cercanía establecimiento y por la capacidad económica y actividades sociales que desarrollan, esta población potencial es equivalente a 11.500 habitantes.

¡Error! Vínculo no válido.

Tabla 3. CLIENTES POTENCIALES DE CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

- b) Zona de influencia: la zona de influencia del Centro de Acondicionamiento Físico esta centrada en el municipio de Barrancabermeja especialmente en las comunas 1, 2 y 3 de los barrios de estratos 3, 4, 5 y 6. Debido a que estos estratos son los que tienen ingresos que les permiten pagar por los servicios que ofrecerá el Centro de Acondicionamiento Físico.

Para tener una mejor claridad sobre las comunas y barrios que el Centro de Acondicionamiento Físico tiene enfocado como su área de influencia y de mercados se observa en el mapa político de Barrancabermeja expuesto en la parte inferior, al igual que su ubicación estratégica en la comuna uno como se detalla:

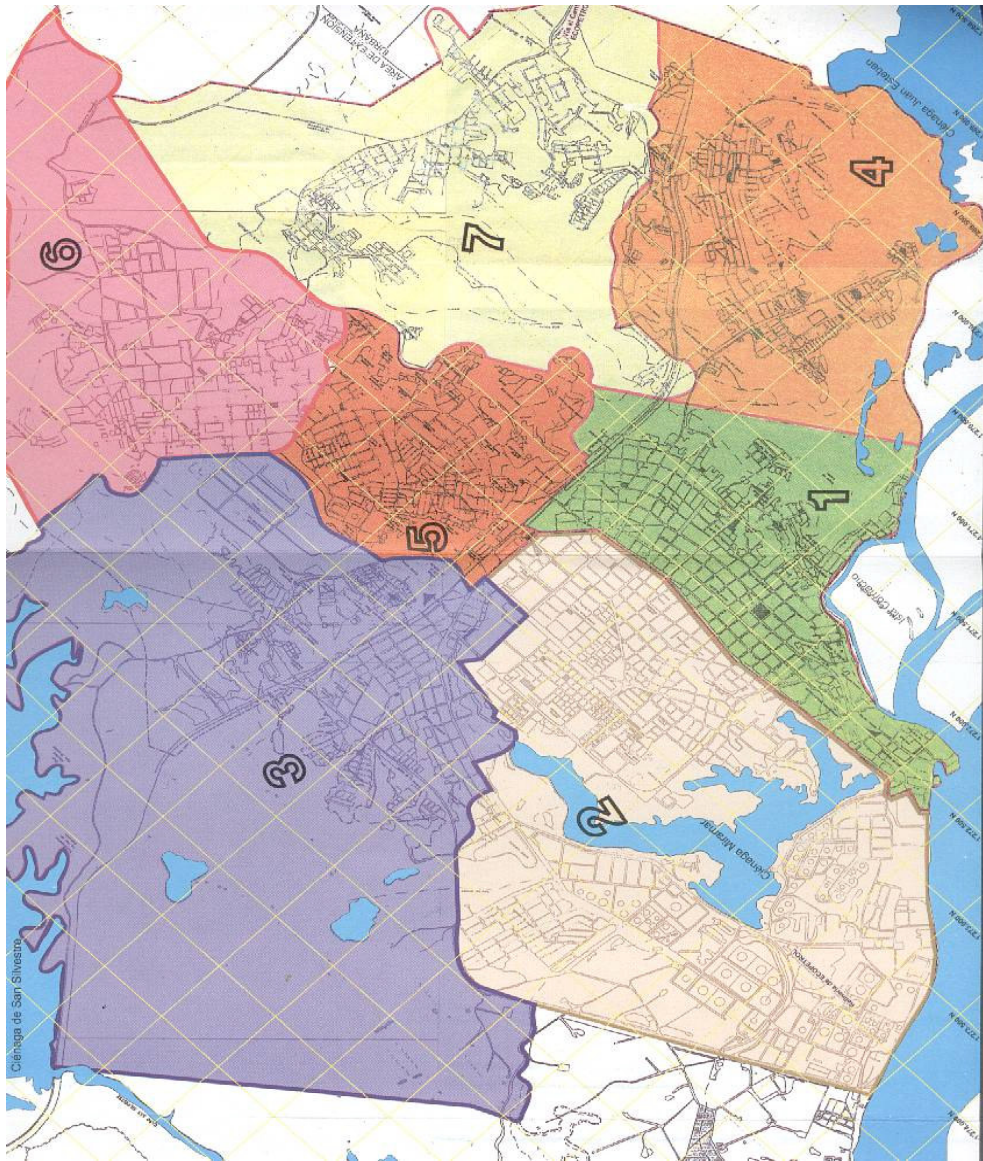


Ilustración 2. AREA DE INFLUENCIA

2.3.9.2 Segmentación de Mercado

El mercado esta dirigido a satisfacer la demanda del servicio de Gimnasia en el Municipio de Barrancabermeja en especial en las comunas 1,2 y 3 en los barrios de estrato 3, 4, 5 y 6 de esta ciudad; personas entre edades desde los 15 – 65

años, de ambos sexos, y un nivel de ingresos mínimo de 1.5 SMLMV equivalentes a \$537.000,00 pesos mensuales y un nivel educativo alto con estudios de Bachiller, y con un gran sentido de importancia de la salud y estado físico de su cuerpo. En especial personas que tiene muchas relaciones públicas como son Secretarias, Ejecutivas (os), Profesionales en distintas áreas, deportistas, técnicos, tecnólogos, empresarias (os), estudiantes.

2.3.9.3 Competencia

COMPETENCIA DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO A NIVEL LOCAL		
EMPRESA	DIRECCIÓN	TELEFONO
GIMNASIO FLEXIFORMA	Colombia	—
GIMNASIO CLUB MIRAMAR	Club Miramar	6208291
GIMNASIO CLUB INFANTAS	Club Infantas	6222597
GIMNASIO HILDA MARIA	Barrio Recreo	6222093
GIMNASIO HIUMAN FORM	Barrio Colombia	6221956
GIMNASIO SPORT CENTER	Barrio Torcoroma	—

Tabla 4. COMPETENCIA DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

2.3.10 Oferta

2.3.10.1 Listado de Proveedores

Los posibles proveedores del Centro de Acondicionamiento Físico en sus diferentes líneas comerciales requeridas para la prestación óptima de su servicio se describen en el cuadro siguiente:

LISTADO DE LOS PRINCIPALES PROVEEDORES DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO		
PROVEEDOR	CIUDAD Y TELEFONO	PLAZO
ESFORZA "Implementos para Gimnasio"	MEDELLÍN TEL. 2654047	Contado
FORMAS Y EQUIPOS "Implementos para Gimnasio"	MEDELLÍN TEL. 2659302	Contado
MANUFACTURA PEREZ "Implementos para Gimnasio"	SANTA FE DE BOGOTA TEL. 2374847	Contado
ALMACEN EL CARIÑITO "Implementos Deportivos"	BARRANCABERMEJA TEL. 6222196	Contado
ALMACEN EL PAISA "Implementos Deportivos"	BARRANCABERMEJA TEL. 6227392	Contado
COSMÉTICOS BEL FRANZ "Cremas Aumentadoras de masa"	BARRANCABERMEJA TEL. 6208565	Contado
MUSICOPEEX "Música para Aeróbicos"	MEDELLÍN TEL. 4226272	Contado

Tabla 5 PROVEEDORES DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

2.3.10.2 Régimen de Mercado

La estructura de mercado del Centro de Acondicionamiento Físico, corresponde a un Mercado Imperfecto y dentro de este Mercado Imperfecto se ubica dentro de un oligopolio diferenciado, es decir, corresponde a una empresa pequeña donde el precio es función de la diferenciación que se haga en el servicio que se prestará en el Centro de Acondicionamiento Físico.

Por tratarse de un oligopolio diferenciado, se prestará especial atención en las siguientes variables: el servicio que se ofrece, la promoción del servicio y su distribución.

2.3.11 Precios

Los precios de los servicios del Centro de Acondicionamiento Físico, están determinados por la estructura de costos de las empresas y por la estructura de competencia en el mercado, estos son los que ponen la pauta para determinar los precios y establecer políticas que le permitan competir y permanecer en el mercado de Barrancabermeja.

2.3.12 Comercialización

La comercialización del servicio de Gimnasia para nuestros clientes y usuarios estará determinada por la siguiente estructura:



Ilustración 3. ESTRUCTURA DE COMERCIALIZACIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

NOTA:

La estructura de comercialización para el caso del Centro de Acondicionamiento Físico es muy sencillo, se venderá y prestará directamente el servicio sin utilizar ningún intermediario para dicha labor, es directa, Empresa prestadora de Servicio al Cliente /Consumidor.

3. ESTUDIO TÉCNICO

3.1 CAPACIDAD DISEÑADA DEL GIMNASIO

El Centro de Acondicionamiento Físico estará diseñado para trabajar por secciones de rutinas de una Hora (60') donde pueden trabajar un Máximo de 30 personas en gimnasia, 20 personas en Multifuerza y 12 personas en Abdominales y Cardiovascular, las secciones establecidas en el día son de 8, donde el cliente toma su sección de acuerdo al horario conveniente para cada uno de ellos.

3.2 CAPACIDAD UTILIZADA DEL GIMNASIO

En los primeros seis meses se estima que el Centro de Acondicionamiento Físico tendrá una capacidad utilizada del 60% de su capacidad de diseño. A partir del sexto mes estimamos que tendrá una capacidad utilizada del 70% de su capacidad diseñada.

3.3 LOCALIZACIÓN

La localización será:

PAIS: Colombia
DEPARTAMENTO: Santander
CIUDAD: Barrancabermeja
BARRIO: Colombia
COMUNA: No 1
Tipo de Estructura: local acondicionado

El local estará ubicado entre el sector comercial y residencial de la ciudad, cuenta con espacio físico suficiente para el desarrollo de las distintas actividades que nuestros clientes deben desarrollar durante la prestación del servicio, lo que permitirá al cliente tener comodidad; además cuenta con todos los servicios públicos requeridos para la prestación del servicio, los cuales son:

- ✓ Servicio de agua
- ✓ Servicio de energía eléctrica
- ✓ Servicio de gas natural.
- ✓ Servicio de línea telefónica
- ✓ Servicio de transporte de pasajeros
- ✓ Servicio de aseo

3.4 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

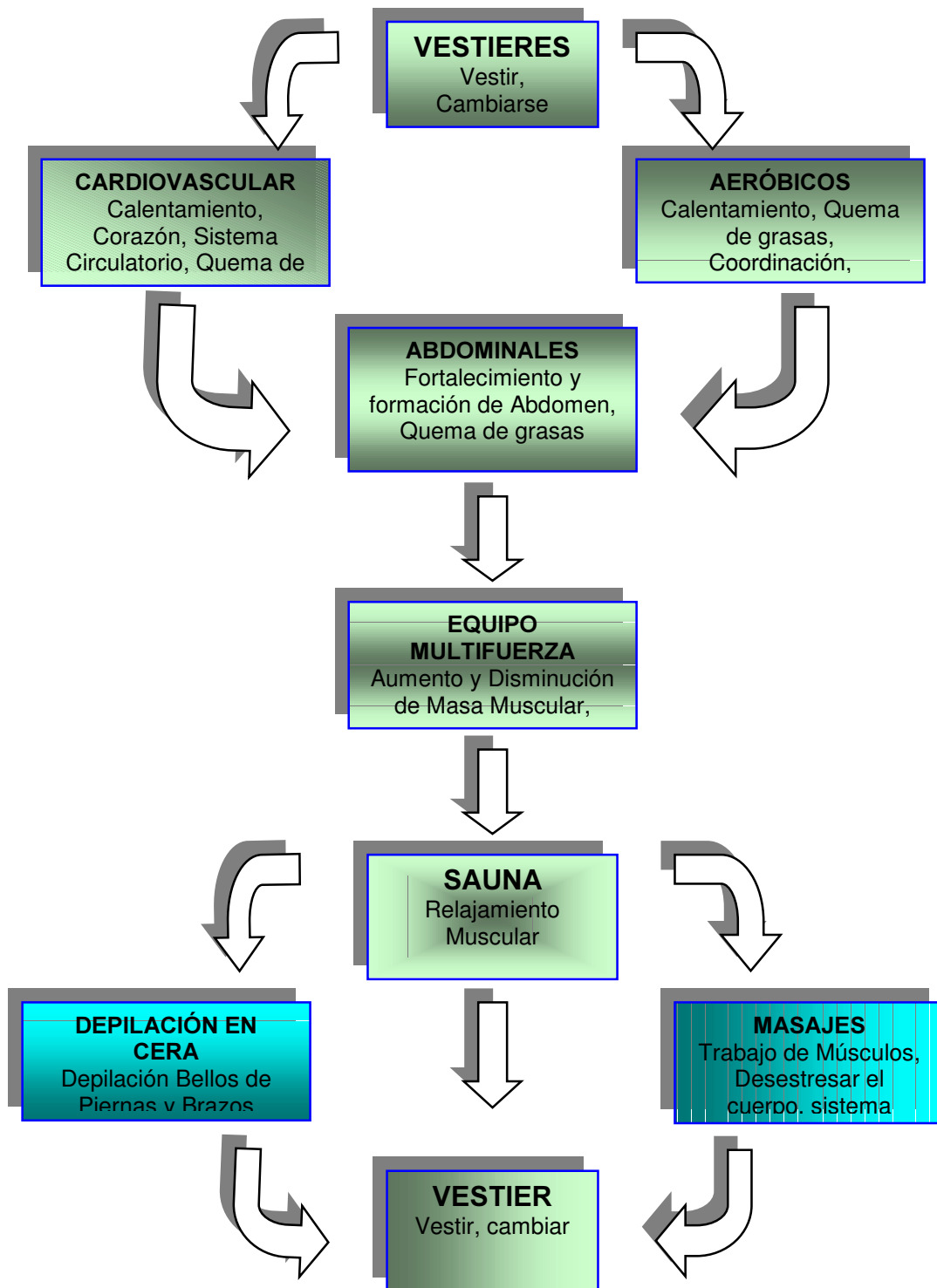
El Centro de Acondicionamiento Físico de Barrancabermeja será una empresa de servicios para gimnasia aeróbica y física, tratamientos estéticos, masajes antiestrés, para el mantenimiento o mejoramiento de su condición, disponible a

todas las personas como medio de obtener un buen estado físico y salud mental que les permite desarrollarse bien en todas sus tareas tanto social como laboral y comercial al orientarlo y formarles un cuerpo armónico, atlético, con una buena salud cardiovascular minimizando los riesgos de enfermedades, servicio que lo realiza a través de sus instalaciones y equipos para el ejercicio deportivo en Barrancabermeja.

3.5 DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROCESO

El proceso del Servicio del CENTRO De Acondicionamiento Físico en Barrancabermeja será el siguiente:

Ilustración 4 DESCRIPCIÓN TECNICA DEL SERVICIO DE GIMNASIA

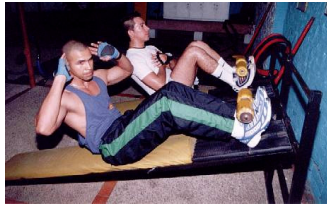


3.6 LISTADO DE EQUIPOS

Los Activos fijos que el Centro de Acondicionamiento Físico piensa adquirir son los siguientes:

Tabla 6 LISTADO DE ACTIVOS FIJOS A INVERTIR POR CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

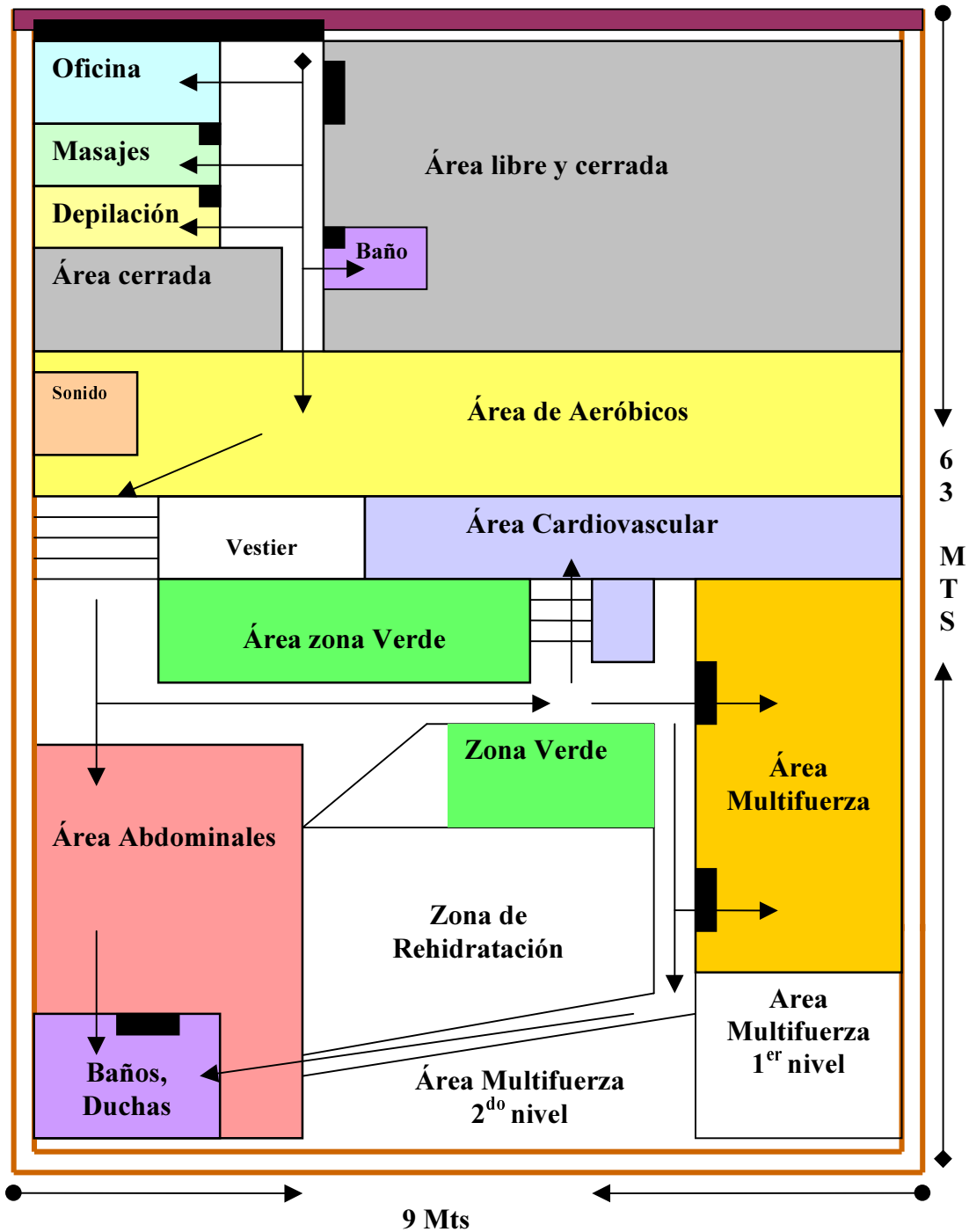
LISTADO DE ACTIVOS FIJOS A ADQUIRIR POR CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO			
MAQUINARIA Y EQUIPOS	CANT	V/ UNIT \$	V/TOTAL \$
Maquina Smith (Sentadilla con guía) peso libre	1	3.000.000	3.000.000
Remo Individual Palancas peso libre	2	800.000	1.600.000
Banca Multiposiciones peso libre	2	600.000	1.200.000
Maquina de Extremidades piernas	2	1.350.000	2.700.000
Maquina de Aductores	2	1.800.000	3.600.000
Spinning	7	800.000	5.600.000
Maquina de Juego de Cables Cruzados	2	1.100.000	2.200.000
Subtotal Maquinaria y Equipos.			19.900.000
MUEBLES Y ENSERES			
Espejos para Aeróbicos lamina 3 mm	7	100.000	700.000
Vestieres, camillas y Cubículos	3	1.151.630	3.454.890
Subtotal Muebles y Enseres			4.154.890
CONSTRUCCIONES			
Construcciones de 125 mts ² en área libre	1	7.896.740	7.896.740
Piso de Caucho para Aeróbicos por mts ²	80	45.000	3.600.000
Subtotal Construcciones.			11.496.740
TOTAL ACTIVOS FIJOS A COMPRA POR CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO			35.551.630



3.7 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

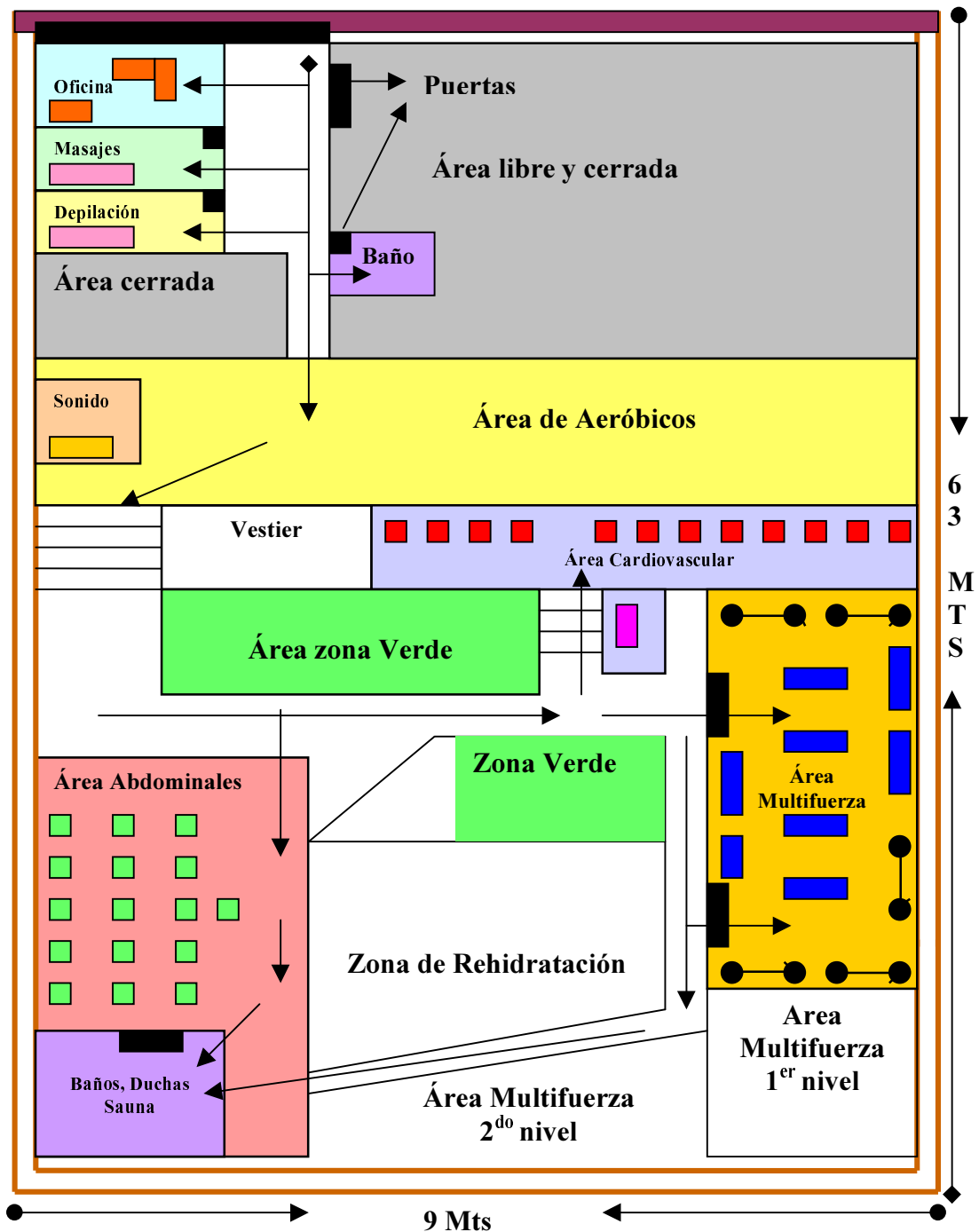
La distribución espacial del Centro de Acondicionamiento Físico esta conformado por 567 m² en construcciones establecidas así:

Ilustración 5 PLANO ESPACIAL DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO



La distribución interna del Centro de Acondicionamiento Físico es de la siguiente forma:

Ilustración 6 PLANO DISTRIBUCIÓN INTERNA CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO



NOMENCLATURA EQUIPOS CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO					
COLOR	DESCRIPCIÓN	COLOR	DESCRIPCIÓN	COLOR	DESCRIPCIÓN
ROJO	EQUIPOS DE OFICINA	MAGENTA	BARRAS	MAGENTA	CAMAS
ROJO	EQ CARDIOVASCULAR	VERDE	EQUIPO ABDOMINAL	NEGRO	PESAS
AMARILLO	EQUIPO DE SONIDO	AZUL	TABLA DE PECHOS		

3.8 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN

Ilustración 7 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

ACTIVIDAD	SEMANA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Legalización del crédito ante la entidad financiera CAVIPETROL.	ROJO									
Compra de Equipo de Gimnasia		ROJO	ROJO	ROJO	ROJO					
Contratación de Construcciones y mejoras locativas		ROJO	ROJO							
Ejecución de construcciones y mejoras locativas.				ROJO	ROJO	ROJO	ROJO			
Instalación de equipos de Gimnasia en nuevas instalaciones.								ROJO		
Promoción y Publicidad del Centro de Acondicionamiento Físico.							ROJO	ROJO	ROJO	
Inauguración e inicio de operaciones del Centro de Acondicionamiento Físico										ROJO

3.9 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

3.9.1 Area de Prestación de Servicios

Los servicios que prestará el Centro de Acondicionamiento Físico estará a cargo de tres instructores, una masajista profesional y la señora de servicios generales, los roles principales de estas personas son:

- ✓ Recibir y ubicar a los clientes en las áreas físicas ha desarrollar.
- ✓ Trabajar el calentamiento muscular de los clientes.
- ✓ Iniciar las secciones en cada área “Aeróbicos, Cardiovascular, Multifuerza, Abdominales.
- ✓ Preparar el Sauna a temperatura ideal para el servicio.
- ✓ Prestar el servicio de masajes para los clientes que lo requiera.
- ✓ Prestar el servicio de Depilación a los clientes que lo soliciten.
- ✓ Realizar seguimiento físico y tandas de rutinas de los clientes.
- ✓ Indicar el trabajo a seguir de acuerdo al plan de desarrollo físico y muscular programado por el gimnasio.
- ✓ Informar a administración sobre inconvenientes físicos que se presenten de emergencia con el cliente.
- ✓ Realizar aseo de instalaciones y equipos y desinfección de áreas de baños y duchas.

3.9.2 Area Financiera

El área financiera estará a cargo de: un gerente, una secretaria y un contador (prestación de servicios), este último tendrá las responsabilidades siguientes:

- ✓ Realizar el Balance General.
- ✓ Realizar el Estado de Perdidas & Ganancias.
- ✓ Registrar los movimientos económicos de la empresa en libros contables.

- ✓ Elaborar los respectivos recibos de, renta e industria y comercio de la empresa en las fechas estipuladas por ley.
- ✓ Asesorar a la empresa en problemas tributarios y de la actividad propia de la empresa.
- ✓ Establecer las fuentes de financiamiento más acorde con las diferentes entidades bancarias y corporaciones nacionales.

La secretaria tendrá las siguientes funciones:

- ✓ Legajar la Contabilidad para el contador.
- ✓ Realizar cartas de cobro, memorandos y respuesta de correspondencia.
- ✓ Suministrar información de los programas y costos que tiene el gimnasio.
- ✓ Realizar listado de cuentas de cobro a clientes y recaudar los ingresos.

El Gerente tendrá las siguientes responsabilidades:

- ✓ Autorizar el crédito a clientes.
- ✓ Ordenar el pago a proveedores
- ✓ Cobrar los cheques que a nombre del Centro de Acondicionamiento Físico entregan sus clientes.
- ✓ Realizar los arqueos de caja.
- ✓ Revisar la contabilidad.
- ✓ Presentar informes financieros a los socios del negocio.

3.9.3 Area de Recursos Humanos

El área de Recursos Humanos esta a cargo del Gerente el cual realiza las siguientes funciones:

- ✓ Mediar en los conflictos entre los trabajadores.
- ✓ Incentivar a los empleados en sus puestos de trabajo con bonificaciones por las metas alcanzadas.
- ✓ Velar por que los empleados tenga sus respectivas prevengas laborales que por ley 50 le pertenecen.
- ✓ Sancionar a los empleados que no cumplan con sus obligaciones laborales según ley 50 del código de trabajo.
- ✓ Contratar los empleados de la empresa según el cargo y los requisitos que este requiera.

3.9.4 Area de Mercados

El área de mercados del Centro de Acondicionamiento Físico estará a cargo del Gerente y de la Secretaria que son las que ejecutarán toda la labor de mercadeo y procurarán mantener el posicionamiento de Centro de Acondicionamiento Físico en el mercado, las actividades a desarrollar en la actividad de mercadeo son:

- ✓ La secretaria toma las solicitudes de afiliación del servicio hecha por los clientes y registra en libro de clientes.
- ✓ La secretaria llama a los posibles clientes para poner los servicios a disposición de ellos.
- ✓ Se Realizarán cuñas radiales en las emisoras mas escuchadas en la ciudad.

- ✓ Se repartirán volantes de propaganda en las casas ubicadas en los estratos 3, 4, 5 y 6 de la ciudad para dar a conocer el Centro de Acondicionamiento Físico y sus programas de servicios.
- ✓ Se patrocinarán equipos deportivos que representen el gimnasio en las diferentes actividades recreativas, culturales y deportivas de la ciudad.
- ✓ Se desarrollarán concursos deportivos en Gimnasia que resalten la importancia de esta disciplina en la vida de los seres humanos de la Ciudad.
- ✓ Se lanzarán promociones de servicios y productos del Centro de Acondicionamiento Físico para los clientes que están haciendo uso del servicio para incentivar su fidelidad como cliente.

3.9.5 Area Administrativa

La administración del Centro de Acondicionamiento Físico esta dividida en cuatro (4) sub. áreas que son:

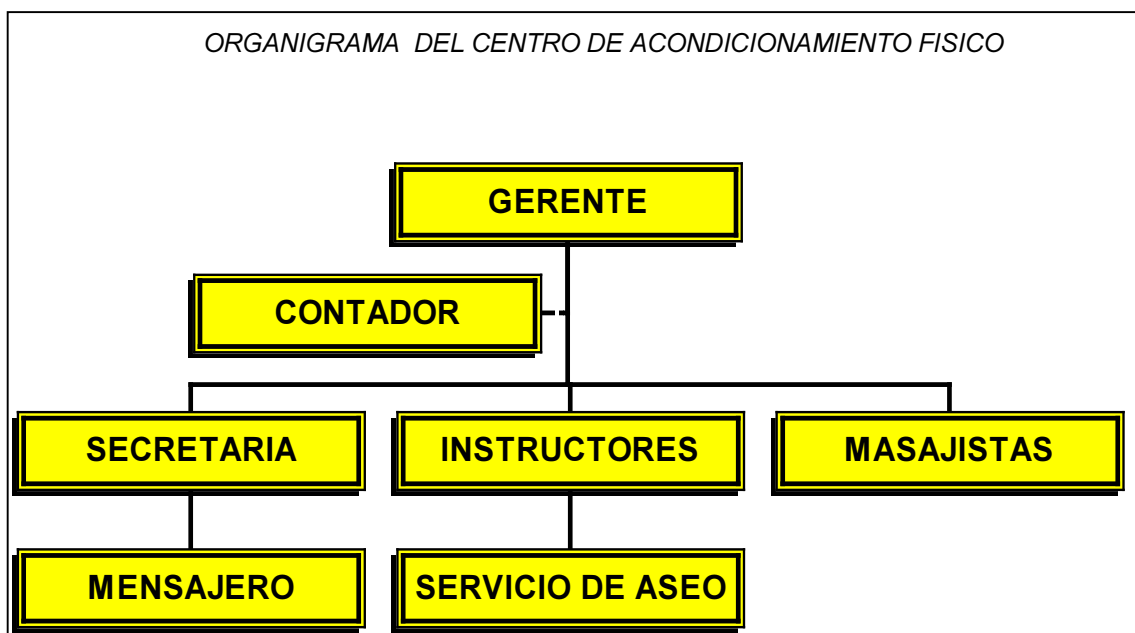
- ✓ Planeación
- ✓ Organización
- ✓ Dirección
- ✓ Control

La Planeación: esta a cargo de los Propietarios y del Gerente, quienes dirigen y establecen el rumbo y futuro de la empresa mediante políticas de trabajo.

La Organización: estará organizada por diferentes áreas de trabajo y un orden de mando establecido que le permite ser lo más eficiente posible y a su vez tener unos canales de comunicación claros para las distintas funciones que se deben

desarrollar en la empresa, para tener claro su funcionabilidad se establece el organigrama de la siguiente Forma:

Ilustración 8 ORGANIGRAMA DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO



La Dirección y el Control: recae sobre los Propietarios y su gerente quienes son los representantes legales y toman todas las decisiones para el buen funcionamiento de la empresa y de realizar los correctivos respectivos a la planeación que tiene la empresa hacia el futuro inmediato.

4. ESTUDIO FINANCIERO

4.1 VALOR TOTAL DE LA INVERSIÓN

La suma total de la inversión del proyecto es de **\$35.551.630** de pesos. Destinados para puesta en marcha del Proyecto.

4.2 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La financiación del proyecto se gestionará ante la entidad financiera CAVIPETROL con sede en la ciudad de Barrancabermeja, quien es la entidad que otorga crédito al sector empresarial e industrial sobre proyectos de inversión a tasa de interés favorables para la industria y el comercio pertenecientes a sus asociados como forma de participar en el desarrollo de sus socios y de la ciudad de Barrancabermeja.

4.3 DESTINO DE LA INVERSIÓN

La inversión del crédito estará dirigida a:

- ✓ Activos fijos: para adquisición de elementos necesarios para la puesta en marcha del proyecto en lo referente a:

- Construcciones y ampliaciones locativas.
- Compra de Equipos de Trabajos.
- Compra de Muebles y enseres.

Ver Cuadro del Plan de inversión del Centro de Acondicionamiento Físico que contiene sus rubros y asignaciones económicas para mejor análisis.

Tabla 7 PLAN DE INVERSIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

PLAN DE INVERSIÓN CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO			
DESTINO DE LA INVERSIÓN	FINANCIACIÓN CAVIPETROL	FINANCIACIÓN EMPRESARIO	TOTAL INVERSIÓN
ACTIVOS FIJOS			
Maquinaria y Equipo	19.900.000	0	19.900.000
Muebles y Enseres	4.154.890	0	4.154.890
Construcciones	11.496.760	0	11.496.760
VALOR TOTAL INVERSIÓN	35.551.630	0	35.551.630

4.4 COSTOS DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO

Tabla 8 COSTOS FIJOS DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

COSTOS FIJOS MENSUALES	
DESCRIPCIÓN	VALOR \$
Salario servicio de aseo	150.000
Salario Gerente / Administrador	500.000
Servicios Contables	100.000
Vigilancia	16.000
Seguridad social	140.000
Mantenimiento	252.000
Papelería	24.500
Implementos de aseo	55.600
Gas	32.000
Teléfono	60.000
Luz	202.000
Agua	32.000
Gastos Generales	142.000
TOTAL COSTOS FIJOS MES	1.706.100
Cuota bancaria fija Cavipetrol	797.000
TOTAL C.F + CUOTA BANCARIA	2.503.100

En el cuadro de costos fijos se observa que serán de \$1.706.100 pesos y que si se adquiere el préstamo para implementar el proyecto el costos del capital y su

amortización será por la suma mensual de \$797.000 pesos, asumiendo un total de costo fijo por el valor total de \$2.503.100 suma que estará sujeta a los incrementos por inflación y alza de los costos; del total de los costos fijos el 31% equivalen a la cuota de financiamiento, el 26% son por salarios pagados, un 13% están representados en los servicios públicos, el 10% son costos por mantenimiento, el 6% son destinados a seguridad social, el 4% para servicios contables y el 10% faltante están detallados en los gastos generales, vigilancia y artículos de oficina; En el cuadro están registrado los costos mínimos con que podrá funcionar el Centro de Acondicionamiento Físico en la ciudad de Barrancabermeja.

Tabla 9 COSTOS Y PUNTO DE EQUILIBRIO DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO.

COSTOS, PUNTO DE EQUILIBRIO Y MARGEN DE CONTRIBUCIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO						
C.F \$	C.V \$	P.V \$	M.C \$	M.C %	Pto Equi \$	Pto Equi Und
2.503.100	900	1.700	800	47	5.325.744	3.129

En la Tabla superior se observa los costos fijos mensuales que el Centro de Acondicionamiento Físico debe incurrir para su funcionamiento en su actividad comercial, igualmente, los costos variables y precio de venta, promedios que debe asumir la empresa, que se basan en el valor de costos y venta de los servicios de Gimnasia que se comercializan en la ciudad.

Se observa que el **CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO**, se encuentra en punto de equilibrio (ni ganancias ni pérdidas) si vende sus servicios a un precio promedio de **\$1.700 pesos hora**, el punto de equilibrio en ventas asciende a la suma de **\$5.325.744 pesos**, o lo equivalente a la venta de **3.129 horas** de

servicios de gimnasia mensuales, con un Margen de Contribución del **47%** para cubrir los costos fijos mensuales y ganancias del Centro de Acondicionamiento Físico.

4.5 PROYECCIONES DE VENTAS MENSUALES Y ANUALES

Tabla 10 VENTAS MENSUALES PROYECTADAS PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO

VENTAS MENSUALES PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO			
MES	VALOR VENTA	MES	VALOR VENTA
Enero	6.300.000	Julio	6.000.000
Febrero	6.650.000	Agosto	5.200.000
Marzo	6.100.000	Septiembre	5.400.000
Abril	5.800.000	Octubre	5.800.000
Mayo	5.600.000	Noviembre	5.800.000
Junio	6.500.000	Diciembre	3.800.000

Las ventas proyectadas para el primer año de funcionamiento están establecidas por la forma de comportamiento del mercado durante el ciclo anual donde se reflejan los mejores meses en la venta del servicio y algunas temporadas donde la venta del servicio baja por circunstancias personales de los clientes, en el primer semestre los mejores meses son enero, febrero y junio, esto por tener los clientes disponibilidad de tiempo para dedicarse tiempo al cuidado físico de su cuerpo; Los meses de marzo, abril, mayo son de temporadas bajas al tener limitaciones los clientes en tiempo y economía al tener que realizar inversiones en la educación de sus hijos y otros. Para el segundo semestre las ventas se estabilizan con una

disminución notable en agosto, septiembre y diciembre por ser temporadas que el cliente dedica a su atención personal como son fiestas y puentes los cuales los dedican para su familia, más sin embargo los clientes son estables en su asistencias con la diferencia de diciembre que la temporada trabajada es de la mitad del tiempo al cerrar el Centro de Acondicionamiento Físico para abrirlo de nuevo en enero.

Tabla 11 VENTAS PROYECTADAS DE LOS 6 PRIMEROS AÑOS DE FUNCIONAMIENTO

VENTAS DE LOS 6 PRIMEROS AÑOS DE FUNCIONAMIENTO	
AÑO DE FUNCIONAMIENTO	VALOR VENTA DEL AÑO
AÑO 1	68.950.000
AÑO 2	82.740.000
AÑO 3	97.633.200
AÑO 4	113.254.512
AÑO 5	129.110.143
AÑO 6	144.603.360

Las ventas anuales están sujetas a un incremento de el año 1 con respecto al año 2 de \$13.790.000 esto debido a un incremento en la inflación del 7% y un incremento del mercado en un 13% para tener un 20% en total, para el tercer año el incremento es de \$14.893.200, este incremento esta determinado por el incremento del 7% de la inflación y un 11% incremento del mercado, para el cuarto año el incremento asciende a \$15.621.312 manteniendo el mismo incremento por inflación más un aumento del mercado del 9% para un incremento total del 16%, el

quinto año su incremento es de \$15.855.631 con un incremento total del 14% y por ultimo el incremento del 12% es para el sexto año donde se incrementa en \$15.493217; El incremento del 7% por inflación son lo esperado por las metas propuestas por el actual gobierno y que serán vigentes en la política económica del próximo gobierno que se poseione, por ser política macroeconómica de largo plazo.

El incremento del mercado esta determinado por la capacidad que tendrá el Centro de Acondicionamiento Físico para remplazar sus equipos obsoletos y ampliar su capacidad de atención, lo que se espera que cause una impresión positiva sobre los consumidores al tener más espacio físico, cobertura y tecnología que le represente el status que todo consumidor desea, el incremento es creciente pero a su vez decrece año a año debido a que el mercado acepta lo innovador pero los clientes están sujetos a la capacidad del Centro de Acondicionamiento Físico y al tamaño del mercado que en la medida que crezca los potenciales consumidores disminuirán.

4.6 FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 5 AÑOS SOBRE EL CREDITO

Tabla 12 FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 6 AÑOS

FLUJO DE CAJA ANUAL DURANTE LOS PRIMEROS 6 AÑOS DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO						
CUENTAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
Ventas	68.950.000	82.740.000	97.633.200	113.254.512	129.110.143	144.603.360
Costo Variable (53% ventas)	36.543.500	43.852.200	51.745.596	60.024.891	68.428.376	76.639.781
Margen de contribución	32.406.500	38.887.800	45.887.604	53.229.621	60.681.767	67.963.579
Costos fijos	22.520.520	24.772.572	27.249.829	29.974.812	32.972.293	36.269.522
Depreciación	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975
Utilidad Operativa	7.408.005	11.637.253	16.159.800	20.776.834	25.231.499	29.216.082
Intereses	5.866.476	5.173.904	4.351.546	3.375.079	2.215.623	838.887
Amortización al préstamo	3.695.715	4.388.287	5.210.645	6.187.112	7.346.567	8.723.304
Utilidad antes de impuesto	-2.154.186	2.075.062	6.597.609	11.214.643	15.669.309	19.653.891
Provisión para impuestos	0	622.519	1.979.283	3.364.393	4.700.793	5.896.167
Utilidad neta	-2.154.186	1.452.543	4.618.326	7.850.250	10.968.516	13.757.724
Depreciación	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975	2.477.975
Flujo operativo	323.789	3.930.518	7.096.301	10.328.225	13.446.491	16.235.699
Valor de activos						20.683.777
FLUJO DE CAJA	323.789	3.930.518	7.096.301	10.328.225	13.446.491	36.919.476

El flujo de caja esta proyectado a seis (6) años, la financiación del proyecto busca una alternativa de crédito a mediano plazo no inferior a los seis (6) años

proyectados en el estudio financiero con una tasa de interés no superior al 17.3% anual, por el sistema de pago de cuotas mensuales fijas.

Como se observa en la tabla No. 12 el flujo de caja es positivo desde el año 1 de la inversión, con un valor de **\$323.789.00**, registrando desde su inicio el pago de la deuda, en el costo del capital (interés) como el capital mismo. Incrementándose así el resultado del flujo de caja en los años posteriores de forma más alentadora debido al incremento de las ventas por ampliación del mercado.

La variación positiva reflejado en el aumento de las ventas proyectadas se basan para el periodo del año **2** en el incremento de las ventas y los precios por ajuste de inflación para un total del incremento del **20%**, en el año **3** el incremento en las ventas será de un **18%**, para el año **4** del **16%** en el año **5** con incremento del **14%** y el ultimo año con un **12%**; el aumento será del **7%** por inflación esperada para esos periodos según la política económica del País y los incrementos en los costos en el **7%** anual, teniéndose presente que el mercado crecerá por incursionar en él y los costos aumentaran por incrementos anuales normales; Reflejándose así una positiva reacción en el corto plazo al tenerse utilidades no muy altas pero que permiten sostener el negocio y a largo plazo un repunte de las utilidades una vez cancelado la obligación financiera con Cavipetrol, como se observa en el cuarto, quinto y sexto año del flujo de caja.

4.7 EVALUACIÓN FINANCIERA DEL CREDITO

Tabla 13 TIR Y VPN DEL PROYECTO A 6 AÑOS

TASA INTERNA DE RETORNA DEL PROYECTO A 6 AÑOS								
AÑO	0	1	2	3	4	5	6	TIR
INVERSION	-35.551.630	323.789	3.930.518	7.096.301	10.328.225	13.446.491	36.919.476	16%

VALOR PRESENTE NETO DEL PROYECTO A 6 AÑOS								
AÑO	0	1	2	3	4	5	6	VPN
INVERSION	-35.551.630	323.789	3.930.518	7.096.301	10.328.225	13.446.491	36.919.476	5.196.508

El VPN es **5.196.508** pesos, resultado establecido con unos costos del capital a una tasa del **12%** anual, según la tasa bancaria representativa del mercado.

En la tabla No. 13 se observa como es el comportamiento de la rentabilidad de la inversión, teniendo en cuenta que el valor presente neto es un valor positivo de **(\$5.196.508)** resultado del flujo de caja proyectado por la empresa en un tiempo de seis **(6) años** de funcionamiento con unos costos de oportunidad del mercado del **12% anual**.

En cuanto a la tasa interna de retorno TIR de la inversión la cual es del **16%**, valor que es positivo y que refuerza la viabilidad del proyecto, este valor ha sido calculado con la cancelación financiera del crédito (pago del servicio de la deuda y el capital).

4.8 TIEMPO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN:

TIEMPO DE RECUPERACIÓN: **5, años**

El Centro de Acondicionamiento Físico retornará el capital invertido por los propietarios y el pago del crédito en un lapso de 5 años que en términos de tiempo es a mediano Plazo.

5. ANALISIS DEL IMPACTO

5.1 IMPACTO SOCIAL

Empleos directos e indirectos que genera el proyecto se establecen así:

Tabla 14 EMPLEOS Y BENEFICIARIOS DEL PROYECTO

EMPLEOS GENERADOS Y POBLACIÓN BENEFICIADA POR EL PROYECTO						
DATOS	EMPLEOS DIRECTOS	EMPLEOS INDIRECTOS	TOTAL EMPLEOS	NÚCLEOS FAMILIARES	PERSONAS NÚCLEOS	POBLACIÓN BENEFICIADA
CANTD	6	1	7	7	5	35
TOTAL	6	1	7	7	5	35

El proyecto le brinda socialmente a la ciudad de Barrancabermeja un aporte a la mitigación de los problemas de Desempleos al solucionar la situación laboral de 7 Cabezas de familias que representan una población total de 35 personas beneficiadas en la ciudad con grupos familiares de 5 personas, colaborando así el proyecto a la mitigación del impacto social de la ciudad.

5.2 RIESGOS DEL PROYECTO Y MITIGACIÓN DE RIESGOS

Tabla 15 PLAN DE RIESGOS Y MITIGACIÓN DEL PROYECTO

PLAN DE RIESGOS Y MITIGACIÓN DEL CENTRO DE ACONDICIONAMIENTO FISICO	
RIESGOS DEL PROYECTO.	
<ul style="list-style-type: none">➤ Robo en el Gimnasio.➤ Incendio y catástrofe naturales.➤ Inestabilidad eléctrica, Gas, Agua en el servicio.➤ Alteración del orden público en la ciudad.➤ Posibles boleteos y extorsiones por grupos fuera de la ley.	
MITIGACIÓN DE RIESGOS DEL PROYECTO.	
<ul style="list-style-type: none">➤ Instalación de sistemas de alarmas o pagos de celaduría.➤ Teniendo un completo plan de evacuación que contenga varios extintores estratégicamente ubicados.➤ Pago de seguros contra robo, asonada y catástrofes naturales.➤ Realizar mantenimientos preventivos y correctivos periódicamente en el gimnasio en equipos y servicios públicos.➤ Establecer una administración independiente a la ejercida por el propietario, mantener un manejo discreto de las cuentas e información de la empresa.	

6. CONCLUSIONES

Una vez realizado una serie de análisis, los cuales fueron desarrollados a través de todo el trabajo, queda demostrado la viabilidad económica del proyecto para adquirir el crédito que se requiere para activos fijos para compra de maquinaria y construcciones.

Además el Proyecto permite cubrir sus costos fijos y costos variables en la prestación del servicio del Centro de Acondicionamiento Físico según las proyecciones económicas establecidas en el documento.

El resultado es que el proyecto tiene la viabilidad económica de peso para realizar la inversión sin ningún percance futuro que lesione al Centro de Acondicionamiento Físico.

BIBLIOGRAFIA

BARRANCABERMEJA. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

INFANTE VILLAREAL, Arturo. Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión. Bogotá: Editorial Norma S.A., 1988. 400 p.

MIRANDA, Juan José. Gestión de Proyectos. 4 ed. Bogotá: MM Editores, 2001. 438 p.

REYES, José Orlando. Pautas para la presentación escrita de trabajos según las normas ICONTEC. Bogotá: Colección de Apuntes Universidad Javeriana, 2002. 65 p.