

FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE ALQUILER DE
OFICINAS MÓVILES EN EL MUNICIPIO DE SAN ALBERTO – CESAR.

SOLNEIDA DELGADO VERA
SANDRA LUCIA OSORIO OSORIO

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
INSTITUTO DE PROYECCIÓN REGIONAL Y EDUCACIÓN A DISTANCIA
GESTIÓN EMPRESARIAL
BUCARAMANGA
2016

FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE ALQUILER DE
OFICINAS MÓVILES EN EL MUNICIPIO DE SAN ALBERTO - CESAR

SOLNEIDA DELGADO VERA
SANDRA LUCIA OSORIO OSORIO

Proyecto de Grado para Optar el Título de Profesional en Gestión Empresarial

Director
LUIS HOMERO PUENTES FUENTES
Administrador de Empresas
Especialista Mercadeo Internacional

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
INSTITUTO DE PROYECCIÓN REGIONAL Y EDUCACIÓN A DISTANCIA
GESTIÓN EMPRESARIAL
BUCARAMANGA
2016

DEDICATORIA

Dios te lo dedico a ti por darme bendiciones y fe de realizar este éxito.

A mi padre que desde el cielo siempre está conmigo, madre e hijos y esposo por la paciencia y por la ayuda incondicional que me brindaron en la trayectoria de mi carrera.

SOLNEIDA DELGADO VERA

DEDICATORIA

A Dios por permitirme llegar a una etapa más en mi vida, por mostrarme el camino cada día que pasa, por darme la fortaleza, fe y esperanza para lograr llegar a la meta.

A mí familia que siempre estuvieron presentes apoyándome y brindándome su comprensión, paciencia y dándome alientos para seguir adelante a pesar de las dificultades.

SANDRA LUCIA OSORIO OSORIO

AGRADECIMIENTO

Las autoras, damos gracias a ti señor, por cada una de las bendiciones que nos brindó en el transcurso de la carrera, por hacer que cada dificultad fuera un reto más para nuestras vidas.

Esposos, padres e hijos por el apoyo y la comprensión de nuestro ausentismo en los momentos más significativo que se comparten en una familia.

A ti Universidad que permitió dejarnos ser parte de su institución donde hoy llevaremos con orgullo el título de profesionales de la UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER.

Profesores, Compañero y Director de Proyecto gracias por el acompañamiento y las experiencias adquiridas compartidas.

TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
INTRODUCCIÓN	20
1. GENERALIDADES	22
1.1. PANORAMA DEL SECTOR	22
1.1.1 Tendencias del sector.	23
1.2. CONTEXTO GEOGRÁFICO	23
1.3 ASPECTOS LEGALES	26
2. ESTUDIO DE MERCADOS	28
2.1 OBJETIVOS	28
2.1.1 General.	28
2.1.2 Objetivos Específicos.	28
2.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	28
2.2.2. Atributos diferenciadores del servicio con respecto a la competencia.	32
2.3. MERCADO POTENCIAL Y OBJETIVO	32
2.3.1. Mercado potencial.	32
2.3.2. Mercado objetivo.	32
2.4. INVESTIGACIÓN DE MERCADOS	32
2.4.1 La demanda.	32
2.4.1.1. Descripción del problema de investigación de mercados.	33
2.4.1.2 Necesidades de información.	33
2.4.1.3 Ficha Técnica.	33
2.4.2 Tabulación, presentación y análisis de resultados.	34
2.4.3 Estimación de la demanda.	41
2.4.4 Proyección de la demanda.	42
2.5 OFERTA O COMPETENCIA.	42
2.6 DEMANDA POTENCIAL INSATISFECHA	44
2.7 CANALES DE COMERCIALIZACIÓN	44
2.7.1 Estructura de los canales actuales.	44

2.7.2 Ventajas y desventajas de los canales actuales	44
2.7.3 Selección del canal de comercialización.	44
2.8 PRECIO	45
2.8.1 Análisis de precios de la competencia.	45
2.8.2 Estrategias de fijación de precios.	45
2.9 PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN	45
2.9.1 Objetivos.	45
2.9.2. Análisis de medios.	46
2.9.3 Selección de medios.	46
2.9.4 Logotipo	46
2.9.5 Slogan.	46
2.9.6 Estrategias de publicitarias.	47
2.9.7 Presupuesto de publicidad.	48
3. ESTUDIO TÉCNICO	49
3.1 TAMAÑO DEL PROYECTO	49
3.1.1 Descripción del tamaño del proyecto.	49
3.1.2 Factores que determinan el tamaño de un proyecto	49
3.1.3 Capacidad del proyecto.	50
3.1.3.1 Capacidad diseñada.	50
3.1.3.2 Capacidad instalada.	51
3.1.3.3 Capacidad utilizada.	51
3.1.3.4 Capacidad subutilizada u ociosa.	51
3.2.1 Macro localización. .	51
3.2.2 Micro localización.	52
3.2.2.1 Opciones posibles de localización de la oficina.	52
3.2.2.2 Selección de factores para ubicar la terminal.	53
3.2.2.3 División de factores en grados.	53
3.2.2.4 Asignación de puntos	54
3.2.2.5 Determinación de la ubicación	55
3.3 INGENIERÍA DEL PROYECTO	55

3.3.1 Ficha técnica de la oficina móvil del contenedor de 20 pies	55
3.3.2 Descripción técnica del proceso de adquisición de las oficinas móviles.	56
3.3.3 Descripción técnica del proceso de atención al cliente	57
3.3.4 Control de calidad.	58
3.3.5 Recursos	58
3.3.5.1 Recurso humano.	58
3.3.5.2 Recurso físico	59
3.3.6 Análisis de proveedores.	59
3.3.7 Distribución de planta	60
4 ESTUDIO ADMINISTRATIVO	62
4.1. FORMA DE CONSTITUCIÓN	62
4.1.2 Razón social.	62
4.1.3. Procedimientos de trámites.	62
4.2. CULTURA EMPRESARIAL	63
4.2.1. Visión.	63
4.2.2. Misión.	63
4.2.3. Objetivos empresariales.	63
4.2.4. Políticas empresariales.	63
4.3. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	65
4.3.1. Organigrama.	65
4.3.2 Descripción y perfil de los cargos.	65
4.3.3 Asignación Salarial.	65
5. ESTUDIO FINANCIERO	73
5.1 INVERSIONES	73
5.1.1 Inversión Fija.	73
5.1.2 Inversión diferida.	75
5.1.3 Inversión en capital de trabajo.	75
5.1.4 Inversión total y financiación.	76
5.2 COSTOS Y GASTOS	77
5.2.1 Depreciaciones.	78

5.2.2 Diferidos.	79
5.2.3 Costos y Gastos totales mensuales.	79
5.3 ASIGNACIÓN DEL PRECIO	80
5.4 PROYECCIONES FINANCIERAS	80
5.4.1 Egresos.	81
5.4.2 Ingresos.	81
5.5 ESTADOS FINANCIEROS	82
5.5.1 Balance general año base.	82
5.5.2 Estado de resultados proyectado a 5 años.	83
5.5.3 Flujo de caja proyectado a 5 años.	84
6. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	84
6.1 SOCIAL	85
6.1.1 Generación de empleo.	85
6.1.2 Generación de rentas.	85
6.2 AMBIENTAL	85
6.2.1 Plan de gestión ambiental.	87
6.3 FINANCIERA	89
6.3.1. Valor Presente Neto VPN.	89
6.3.2. Tasa Interna de Rentabilidad TIR.	91
6.3.3 Análisis de las razones financieras.	92
6.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA	93
6.4.1 Punto de equilibrio.	93
6.4.2 Periodo de recuperación.	94
7 CONCLUSIONES DEL PROYECTO	95
BIBLIOGRAFIA	96
ANEXOS	97

LISTA DE CUADROS

	Pág.	
Cuadro 01	Ficha técnica de la investigación	33
Cuadro 02	Conoce las oficinas móviles	34
Cuadro 03	Conoce en la región alguna empresa que alquile estas oficinas	34
Cuadro 04	Disposición a utilizar el servicio de alquiler de oficinas móvil	35
Cuadro 05	Periodo mínimo de contratación	37
Cuadro 06	Sector donde ejecutan sus contratos	37
Cuadro 07	Medios de comunicación más utilizados	38
Cuadro 08	Costo mensual por alquiler	39
Cuadro 09	Estimación de la demanda	40
Cuadro 10	Proyección de la demanda	41
Cuadro 11	Algunas empresas competidoras	42
Cuadro 12	Publicidad de operación	47
Cuadro 13	Presupuesto publicitario de lanzamiento	47
Cuadro 14	Capacidad del proyecto	50
Cuadro 15	Asignación de puntos	53
Cuadro 16	Matriz de localización	54
Cuadro 17	Ficha técnica del proyecto	54
Cuadro 18	Talento humano	57
Cuadro 19	Muebles y enseres	58
Cuadro 20	Proveedores	58
Cuadro 21	Distribución de la oficina móvil	59
Cuadro 22	Hoja funciones gerente	65
Cuadro 23	Hoja especificaciones del cargo	66
Cuadro 24	Funciones auxiliar administrativo	67
Cuadro 25	Especificaciones del cargo	68
Cuadro 26	Funciones asesor contable	69

Cuadro 27	Especificaciones del asesor	70
Cuadro 28	Asignación salarial	71
Cuadro 29	Activos fijos	72
Cuadro 30	Plan de inversión	73
Cuadro 31	Muebles y enseres	73
Cuadro 32	Elementos varios	74
Cuadro 33	Total inversión fija	74
Cuadro 34	Inversión diferida	74
Cuadro 35	Capital de trabajo	75
Cuadro 36	Inversión total y financiación	75
Cuadro 37	Amortización del crédito	76
Cuadro 38	Depreciación oficinas	77
Cuadro 39	Depreciación muebles y enseres	77
Cuadro 40	Depreciación total	78
Cuadro 41	Amortización diferidos	78
Cuadro 42	Costos totales mensuales	78
Cuadro 43	Proyección de los costos anuales	80
Cuadro 44	Proyección de los ingresos	81
Cuadro 45	Balance general	81
Cuadro 46	Estado de resultados	82
Cuadro 47	Flujo de caja	83
Cuadro 48	Matriz de impacto ambiental	87
Cuadro 49	Flujos actualizados para el VPN	90
Cuadro 50	Razones financiera	91
Cuadro 51	Recuperación de la inversión	93

LISTA DE FIGURAS

	Pag.
Figura 01. Ubicación geográfica de Alberto- Cesar.	22
Figura 02. Oficina móvil	30
Figura 03. Conocimiento de las oficinas móviles	35
Figura 04. Conocimientos de alquiler de oficinas móviles en la región.	35
Figura 05. Empresas dispuestas a utilizar las oficinas móviles	36
Figura 06. Porcentaje contratos urbanos o rural.	37
Figura 07. Porcentaje personas dispuestas a alquilar oficinas móviles.	38
Figura 08. Medios de comunicación utilizados.	39
Figura 09. Cuanto ha pagado mensualmente por alquiler de oficinas.	40
Figura 10. Canal de comercialización propuesto	43
Figura 11. Logotipo propuesto	45
Figura 12. Ubicación de San Alberto en el departamento del Cesar	51
Figura 13. Procedimiento de adquisición de las oficinas para alquilar	55
Figura 14. Procedimiento de atención al cliente	56
Figura 15. Diseño de la distribución de la oficina móvil	60
Figura 16. Organigrama de OFICINAS MÓVILES FÉNIX S.A.S	64
Figura 17. Prototipo de oficina Móvil	85
Figura 18. Grafico punto de equilibrio	92

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Encuesta.	97
Anexo B. Decreto 2811 del 1974.	98
Anexo C. Contrato de Arrendamiento.	100
Anexo D. Paquete Contable.	105

GLOSARIO

EMPRESA: Unidad conformada por recursos como personas, activos, equipos, tecnología, dinero, necesidades, productos, con el fin de producir satisfacciones para una comunidad y lucro para sus propietarios.

RESPONSABILIDAD LIMITADA: de acuerdo a este régimen, los asociados responden o se hacen responsables por las obligaciones que contraiga la cooperativa sólo hasta el monto de los certificados de aportación que hayan suscrito, es decir, que se hayan comprometido a cancelar a la cooperativa;

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD: Es el análisis amplio de las ventajas financieras, económicas y sociales de una inversión.

OFICINA: Una oficina es un salón destinado al trabajo. Existen muchas formas de distribuir el espacio en una oficina según la función y cuántas personas trabajarán dentro del mismo local.

OFICINAS MOVILES: Estructuras, generalmente de acero, pero las hay en otros materiales, que pueden ser transportadas para trasladarlas de un lugar a otro a conveniencia.

ZONA RURAL: El concepto de lo rural se aplica, en distintas escalas, al territorio de una región o de una localidad cuyos usos económicos son las actividades agropecuarias, agroindustriales, extractivas, de silvicultura y de conservación ambiental. Dependiendo de cada legislación, hay figuras jurídicas que lo protegen o delimitan (como área no urbanizada o no urbanizable, diferenciada de las áreas urbanas o de expansión urbana), especialmente para la limitación del crecimiento urbano.

CONTENEDOR: Un contenedor es un recipiente de carga para el transporte marítimo o fluvial, transporte terrestre y transporte multimodal. Se trata de unidades de acero que protegen las mercancías de la climatología y que están fabricadas de acuerdo con la normativa ISO (*International Organization for Standardization*), en concreto, ISO-668;² por ese motivo, también se conocen con el nombre de contenedores ISO.

RESUMEN

TITULO

FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE ALQUILER DE OFICINAS MÓVILES EN EL MUNICIPIO DE SAN ALBERTO – CESAR **

AUTORES: Solneida Delgado Vera y Sandra Lucia Osorio Osorio***

PALABRAS CLAVES

Empresa, oficinas, oficinas móviles, alquiler, rural, urbana,

DESCRIPCIÓN

Últimamente y en atención a la necesidad de las empresas de aprovechar oportunidades en diferentes latitudes y al no poder trasladar sus locales y dificultarse la disponibilidad de estos en los lugares donde se asentarán, en muchas ocasiones de manera transitoria; se empezó a implementar la oficina móvil, que no es otra cosa el aprovechamiento de los contenedores en desuso o simplemente no utilizados por su propietario. Esta alternativa ha sido de tal utilidad que ya se están fabricando específicamente a la medida del cliente e inclusive ya se utilizan para otros usos como es dormitorios y aun vivienda particular.

San Alberto, Cesar, es un municipio ubicado en el sur del departamento del cesar, con economía en continuo ascenso y transformación, especialmente en la zona rural, en proyectos de explotación y aun con la construcción de la ruta del sol; que permite la llegada de empresarios foráneos, quienes requieren espacios físicos, especialmente rurales, para ubicar sus espacios de atención y producción.

Se requiere, entonces ofrecer soluciones a este tipo de necesidades, para lo cual se pensó en la creación de una empresa que alquiler de oficinas móviles metálicas; pero estar seguro del paso a dar, se realizó un estudio de factibilidad a través del cual se logró conocer que, existe un mercado consistente en 25 empresas de las cuales 20, están dispuestas a utilizar el servicio de alquiler. Se requiere de una inversión inicial equivalente a \$ 201.958.075, la cual se recupera en 16 meses, generando rentabilidad del 29.88% el primer año y del 47.56% el quinto año. Con una TIR del 29.5% y VPN de \$379.354.290, haciendo viable la inversión.

**Trabajo de Grado

***Universidad Industrial de Santander. Instituto de Proyección Regional y educación a Distancia. Gestión Empresarial, Director: Luis Homero Puentes Fuentes

SUMMARY

TITLE

FEASIBILITY FOR THE CREATION OF A RENTAL COMPANY MOVING OFFICES IN THE MUNICIPALITY OF SAN ALBERTO - CESAR **

AUTHORS: Solneida Delgado Vera Lucia Osorio Osorio and Sandra ***

KEYWORDS

Company offices, mobile offices, rental, rural, urban,

DESCRIPTION

Lately and with attention to the need for companies to exploit opportunities in different latitudes and unable to move their local and be difficult availability of these in places where they will settle, often temporarily; He began to implement the mobile office, which is nothing but the use of containers in use or simply not used by its owner. This alternative has been so useful that are already being manufactured specifically tailored to the customer and even longer used for other uses such as bedrooms and even private dwelling.

San Alberto, Cesar, is a municipality located in the south of Cesar, with continuously rising economy and transformation, especially in rural areas, in mining projects and even with the construction of the path of the sun; allowing the arrival of foreign businessmen, who require, especially in rural areas, to locate their physical spaces spaces care and production.

It is required, then offer solutions to these needs, for which it was thought to create a company that rents mobile offices metal; but be sure to take the step, a feasibility study was conducted through which it was possible to know that there is a market consisting of 25 companies of which 20, are willing to use the rental service. It requires an initial investment equivalent to \$ 201,958,075, which is recovered in 16 months, generating returns of 29.88% the first year and 47.56% in the fifth year. With an IRR of 29.5% and NPV de \$ 379,354,290, making the investment viable.

** Work Degree

*** Santander Industrial University. Regional Institute of Design and distance learning. Business Management Director: Luis Homero Puentes Fuentes.

INTRODUCCIÓN

Tradicionalmente las oficinas son construidas en bloque y cemento, casas adecuadas para oficinas y oficinas en material prefabricado; sin embargo, a través del tiempo esta característica ha venido evolucionando y más aún, cuando se requiere trasladar la oficina al sitio de trabajo, en especial si se trata de proyectos agroindustriales o mineros, los cuales se desarrollan en la zona rural principalmente. Lo anterior ha planteado la necesidad de innovar en estructuras provisionales, y móviles que permitan su fácil manejo y traslado según sea la necesidad del empresario.

Las Oficinas Móviles son estructuras metálicas diseñadas especialmente para cada caso y requerimiento y permiten su adecuación para satisfacer necesidades específicas, logrando ofrecer beneficios como: Optimización del tiempo de trabajo: reduciendo los desplazamientos, aprovechando los tiempos muertos para adelantar trabajo y disminuyendo las interrupciones (uno de los principales ladrones de tiempo en el trabajo), ahorro de costos indirectos, entre otros.

La ruta del sol es una vía que cruza el país entre Bogotá y las ciudades costeras pasando por todo el territorio de San Alberto, San Martín, Aguachica y otros municipios circunvecinos. San Alberto por su posición de equidistancia entre los municipios descritos, se presenta como ubicación estratégica para convertirlo en centro de operaciones de cualquier empresa que llegue a la región.

La situación descrita, presenta una oportunidad para masificar esta solución mediante la creación de una empresa que se encargue del alquiler de este tipo de oficinas móviles con el ánimo de proveer a los empresarios alternativas cómodas y económicas que les permita mejorar sus tiempos de desplazamiento y costos de transporte y arrendamiento. Para lograrlo se elaboró un estudio de factibilidad compuesto por seis capítulos a saber:

El estudio de mercados arrojó resultados que permitió evidenciar la necesidad real que tiene las empresas en la región para el uso de las oficinas móviles en San Alberto, mediante la realización de un censo entrevistando a todas las empresas que tienen asiento en esta zona, para conocer su aceptación cantidades demandadas, precio que estaría dispuestos a pagar por cada oficina móvil. También se analizó la posible competencia directa encontrando que en el mercado del alquiler de oficinas móviles en Colombia, existen empresas encargadas de adecuar y alquilar oficinas móviles, pero no se conoce empresa en la región del sur del Cesar dedicada a esta actividad.

El estudio administrativo permitió decidir la forma de constitución de la empresa, la cual será sociedad limitada dedicada al alquiler de oficinas móviles, que se registrará por las leyes comerciales y laborales establecidas, la organización de la futura empresa y su cultura empresarial.

El estudio técnico arrojó cifras relevantes para decidir el tamaño del proyecto y la ingeniería como su localización y necesidades del mismo. También se diseñó la estructura de la oficina móvil y sus requerimientos.

El estudio financiero, permitió calcular los costos tanto de inversión inicial como de operación proyectados a cinco años y proyectar financieramente la nueva empresa en cuanto a los ingresos como egresos, sus estados financieros más importantes, básicos para evaluar el proyecto de manera económica y financiera.

A través de la evaluación se conocieron los impactos económicos, sociales y ambientales que generarán el proyecto y alternativas para su mitigación.

1. GENERALIDADES

El sur del departamento del Cesar, especialmente San Alberto y San Martín, se ha visto marcado por el desarrollo como resultado de actividades agroindustriales, de explotación del subsuelo y en especial de la construcción de la ruta del sol, produciendo un efecto empresarial favorable pues están llegando empresas de fuera del municipio, las cuales demandan estructuras físicas para desarrollar su objeto. Estas estructuras se inician con espacios físicos o locales en donde ubicar sus sedes, en especial en la zona rural.

1.1. PANORAMA DEL SECTOR

El uso de las oficinas ha sido influenciado desde sus inicios por la comodidad que estas brinden a sus ocupantes y clientes, dentro de estas se pueden mencionar algunas como; la seguridad, el espacio físico, la temperatura, la ubicación, entre otros.

Las oficinas, generalmente, están ubicadas en edificios o condominios, o en casas aptas para ser adecuadas como tal. Sin embargo, esta costumbre ha venido evolucionando de manera rápida y ya se pueden alquilar oficinas móviles. Uno de los problemas que presentan las oficinas físicas tradicionales, es la ubicación y su costo. Estos dependen del sector o centro comercial o empresarial donde se encuentren, y no permiten la posibilidad de reubicarlas según la necesidad del empresario o usuario, debiendo buscar otra oficina o local en el sitio donde lo requiera.

Debido a lo anterior y aprovechando la oportunidad que brinda la obsolescencia de los contenedores metálicos utilizados para servicios de importación, algunos ingenieros en México y Colombia y en estos momentos en muchos países del mundo, están readecuando estos contenedores para convertirlos en oficinas con variedad y diversidad de servicios, desde el servicio mismo de la oficina tradicional, hasta vivienda y comedor, alternativa que está cobrando gran auge entre los empresarios. El servicio de alquiler de oficinas móviles en Colombia, está conformado por una veintena de empresas a nivel nacional que descubrieron en los contenedores metálicos (estructuras metálicas cerradas propias del comercio exterior) una alternativa muy viable para reemplazar las oficinas tradicionales con beneficios adicionales como transporte, ubicación y bajos costos. Esta alternativa está cobrando cada vez más importancia, pues la estructura puede adecuarse a cualquier temperatura, clima o necesidad.

San Alberto Cesar, es un municipio fundado hace 60 años con diversidad natural y de clima cálido, con un promedio de 35° al medio día. Fundado el 20 de mayo de 1.955 por el señor LUIS FELIPE RIVERA JAIMES. El proceso de poblamiento de buena parte del Magdalena Medio, hasta San Alberto y San Martín, está indisolublemente ligado a las migraciones que generó el proceso de la Violencia, en los años cincuenta. Es una región con una superficie de 67.610 Km², de las cuales 2.16 Km² corresponden al área urbana ubicada entre los 30 y 35° de latitud sur, precipitación media anual de 1300 mm., temperatura máxima 40oC, mínima 25oC, humedad relativa 80%, estos promedios están cambiando y los escenarios futuros presentan aumentos en las precipitaciones y temperatura, topografía plana hacia el valle del Magdalena y quebrada hacia la parte alta, a 130 mts s, n, m.

La construcción de la vía férrea es, sin embargo, el referente más importante para explicar cómo se ocupó esta zona, que hasta los años cuarenta estaba prácticamente despoblada. Con el ferrocarril llegaron trabajadores que se apropiaron de “tierras bajas” y se convirtieron en colonos, que ocupaban los terrenos a través de una ganadería extensiva y casi “cimarrona” (es decir, con ganado prácticamente salvaje, que se marca para reafirmar derechos de propiedad sobre el área en la que éstos pastan y beben).¹

Descripción física. La parte baja del municipio se encuentra localizado por debajo de los 50 msnm y la parte más alta está a 2600 msnm. Predominando su parte llana y su clima tropical húmedo.

Desde el punto de vista fisiográfico el municipio presenta paisajes de vertientes, colinas, piedemontes y valles de Topografía plana. Ocupa una superficie de 676.1 Km² correspondiente al 2.66% del territorio Departamental; las vertientes se encuentran localizadas al oriente y ocupan aproximadamente un 30% del área; La zona de las colinas y piedemontes se encuentran en el centro de la zona y ocupan aproximadamente el 15% del área; Los valles planos y depresiones aluviales se encuentran en el centro - Occidente ocupando aproximadamente el 55% del área total.

Límites del municipio: Los límites del municipio son:

NORTE: Con el municipio de San Martín a través de las Quebradas Minas y Las Micas.

¹ Reseña Histórica del municipio de San Alberto, EOT disponible en internet en www.sanalbertocesar.gov.co

SUR: Con el municipio de la Esperanza en el departamento del Norte de Santander a través del Río San Alberto del Espíritu Santo.

OCCIDENTE: Con el municipio de Lebrija en el departamento de Santander a través del Río Lebrija.

ORIENTE: Con el Municipio de Ábrego - Norte de Santander en la división de aguas de la Loma de la Peña.

Extensión total: 67.610 Hectáreas

Extensión área urbana: 2.16 Km²

Altitud de la cabecera municipal 125 m.s.n.m
Temperatura media: 30° C

Distancia de referencia: Distancia de la ciudad de Valledupar 350 Km²
Población actual. El municipio está poblado actualmente por 20.018 habitantes de los cuales el 71% 14.220 están en el casco urbano; y el restante al sector rural. El 51% corresponden al sexo masculino. En el perímetro urbano, sus 14.220, se alojan en 3.701 hogares con promedio de 3.8 habitantes por hogar³.

Economía. La principal fuente de ingreso en la localidad es la producción de aceite vegetal procedente de la palma aceitera y de otros subproductos de alta rotación. La principal empresa productora de estos es INDUPLAMA LTDA. La que se encuentra asentada en este municipio muy cerca del caso urbano de San Alberto, generando empleo a cerca del 40% de la población trabajadora.

La ganadería, en especial la lechera, también es otro renglón importante de la economía de este municipio, pues con sus 120.000 hembras lecheras, produce cerca de 180.000 litros diarios, generando un significativo número de empleos.

² Ibídem, Descripción física

³ Sisben municipal. Datos obtenidos en noviembre de 2012

El comercio es muy dinámico en la cabecera y en los principales núcleos poblados y esto se refleja en los más de 400 establecimientos registrados en la municipalidad,

La situación empresarial es representada por las empresas (22 cooperativas en su mayoría) auspiciadas por INDUPALMA LTDA, que prestan sus servicios de manera casi exclusiva a esta empresa, y otras empresas de servicios varios conexos a esta labor de agroindustria.

También existen bancos y hoteles. A causa de la ruta del sol en auge en estos momentos, en el sector del sur del Cesar, y las exploraciones de hidrocarburos, como en San-Martin, están llegando empresas transitorias que demandan de muchos servicios, especialmente de ubicación física, al no encontrarla, están optando por traer algunas oficinas móviles que ubicadas en el sector rural, haciendo que esta costumbre tienda a expandirse por la región.

En el caso de San Alberto, aun no se conoce ninguna empresa que esté utilizando esta modalidad.

Este incremento empresarial está haciendo que los locales existentes en el área urbana aptos para la actividad empresarial se estén agotando, generando una disminución de la oferta de oficinas tradicionales, obligando a los empresarios a buscar otras alternativas para ubicar sus puntos de atención y operación empresarial.

1.3 ASPECTOS LEGALES

Ley 100 del 1993, por medio de la cual se cambió al Sistema de seguridad social integral, objeto es garantizar los derechos irrenunciables de la persona y la comunidad para obtener la calidad de vida acorde con la dignidad humana, mediante la protección de las contingencias que la afecten.

Ley 1429 de 2010 (Ley del primer empleo). Esta Ley tiene por objeto la formalización y la generación de empleo, con el fin de generar incentivos a la formalización en las etapas iniciales de la creación de empresas; de tal manera que aumenten los beneficios y disminuyan los costos de formalizarse.

Ley 489 de 1998, Que conforme a lo dispuesto en el artículo 115 el representante.

LEY 1014 DE 2006. (Enero 26). Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1192 de 2009. De fomento a la cultura del emprendimiento y los colombianos generen ingresos a través de fuentes diferentes al empleo.

Decreto 624 de 1989 (Estatuto Tributario). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales.

Ley 388 de 1997. Los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial contemplarán los componentes general, urbano y rural, señalados en el artículo 11.

Según el EOT (esquema de ordenamiento territorial, para poblaciones con menos de 100.000 habitantes) en SAN ALBERTO - CESAR. Aprobado por el honorable consejo artículo 11 del Decreto 879 de 1998, no aparece ninguna disposición ni a favor ni en contra de la instalación de empresa de oficinas móviles en la parte rural del municipio.

R.U.C, Registro Uniforme de Evaluación del Sistema de Gestión en Seguridad, Salud Ocupacional y Ambiente – SSOA para Contratistas - RUC®...

Norma técnica ISO 1161 establece las especificaciones técnicas que deben tener los contenedores cualquiera sea su tamaño y utilización.

2. ESTUDIO DE MERCADOS

2.1 OBJETIVOS

2.1.1 General. Realizar un estudio que permita conocer la aceptación del servicio de alquileres de oficinas móviles en la región del sur del departamento del Cesar, mediante una investigación estructurada de la demanda y oferta, los precios y el diseño de una campaña publicitaria encaminada a dar a conocer el servicio.

2.1.2 Objetivos Específicos.

- ❖ Conocer la oferta de oficinas móviles en el municipio de San Alberto - Cesar. con el fin de darle valor agregado y mejorar el servicio.
- ❖ Identificar la demanda de oficinas móviles en el municipio de San Alberto – Cesar con el fin de ofrecer este servicio según las necesidades requeridas y conocer la aceptación del servicio.
- ❖ Conocer los precios de alquiler de las oficinas móviles que se van a manejar frente a la competencia y poder mantenernos en el mercado con el fin de fijar una política de precios justos y competitivos.
- ❖ Identificar el mercado del proyecto con el fin de diferenciar el potencial y objetivo.
- ❖ Diseñar una estrategia comunicativa para dar a conocer este nuevo servicio induciendo el consumo por parte del mercado.
- ❖ Diseñar estrategias de comercialización agresivas y novedosas que garanticen el éxito de la oferta en la región.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

2.2.1 Descripción, Usos y especificaciones del servicio. La oficina móvil es un contenedor metálico de diferentes tamaños, 20 y 40 pies; utilizados para llevar y traer mercancía desde y hacia el país. Las oficinas móviles se caracterizan por su facilidad para engancharlas a un sistema de transporte terrestre común, lo cual facilita su traslado hacia los lugares de trabajo y donde se requieran. Después de unos años, estos se atrofian por el ajetreo en carreteras y mar, y son dejados en

las aduanas en cada puerto para venderlos al mejor postor. Sin embargo para efectos de este estudio se tomara solamente el pequeño de 20 pies.

Estos contenedores son adquiridos por los interesados y adecuados para diferentes usos. Sin embargo, existen empresas especializadas en este tipo de adecuaciones, atendiendo a los requerimientos del cliente y se utilizan entre otros, como; alojamientos, sala de exposición, almacén, laboratorios, cocinas, casetas de comida rápida, cámaras de gas, discotecas, hornos, puestos de control.

En la actualidad está cobrando importancia el uso de oficinas móviles y se les está adecuando para este uso específico, con buen éxito. Internamente se realizan adecuaciones dependiendo para el uso y servicios requeridos por el cliente, la parte interna se divide en sala de espera, oficina principal y sala de conferencias con su respectivo baño, piso, paredes en madera, cielo raso e iluminación adecuada y aire acondicionado para la comodidad del cliente y podrán ser trasladados al sitio requerido por el cliente.

Algunos beneficios específicos de las oficinas móviles⁴

- Grandes ahorros por que las construcciones en contenedores no necesitan licencia de construcción ni cimientos.
- Sus construcciones en contenedores no tienen que pagar impuesto predial.
- Los contenedores son antisísmicos.
- No necesita hacer costosos movimientos de terreno para adecuar el lote porque los contenedores van apenas posados sobre el terreno natural.
- Venta y alquiler de oficinas en contenedores nuevos y usados.
- No se adelantan labores constructivas contaminantes al instalar sus contenedores.
- Son ecológicos porque son reciclables y además cuando los retira para reutilizarlos en otros proyectos deja el terreno en su condición natural.
- Múltiples modelos de contenedores amoblados o sin amoblar para entrega inmediata.

⁴ Annova (áreas innovadoras) Cel. 314 - 556 3234. Disponible en web: www.annova.co. citado

- Si requiere modelos personalizados, los arquitectos le diseñan las oficinas en contenedores de manera gratuita y en tiempo record.
 - Al ser desarmables los contenedores se pueden recuperar en un 100%, ahorrando recursos al reutilizarlas en otros proyectos.
 - Ambientalmente no causan ningún daño debido a que son transitorios.
 - El eficiente aislante térmico de los contenedores mantiene agradable temperaturas en su interior.
- El tiempo de alquiler será como mínimo de seis (6) meses

Tabla 01. Especificaciones técnicas de los contenedores- oficinas móviles

Especificaciones técnicas⁵ para contenedores modulares para oficina 20' x 8' x 9'6".

Distribución interna	Salas de juntas, casino, baterías baño y otros usos. Láminas de triplex de acabado en madera a un espesor de 9 mm. Los paneles se juntan con perfiles en PVC.
Anclaje	1 par de bolsillos para montacargas & 4 cubos esquineros para izaje con grúa
Modelos:	SW 101& ko 114 (con baño)(ISO Standard 1161)
Dimensiones	Longitud Externa: 6.055 mts. Longitud Interna: 5.855mts. Ancho Externo: 2.435 mts. Ancho Interno: 2.235 mts. Altura Externa: 2.790 mts. Altura Interna: 2.500 mts. Peso Total: 1.800 kgs
Instalaciones eléctricas	Estándar: De acuerdo a las regulaciones VDE 100. 110 - 220/380 V, 50 Hz
Conexión para Redes:	CEE plus/socket, 5-pole 32 A, 110 - 220V, montada en el marco superior de las Esquinas en las paredes pequeñas del contenedor.
Sistema Interno de Distribución	BVVB cables de diferentes dimensiones, flush-Mounted. Switch protector de corriente (40/4E-0,03A), Fusibles automáticos (Característica B) de capacidad (10A, 16A)
Protección Tierra	Conector galvanizado, dimensiones 30x80mm soldado en el marco inferior
Otros adicionales	Caja de Distribución eléctrica – 1x40/4E-0,03A (switch de protección de corriente), 1x10A & 2x16A (fusiles automáticos) 2 Tubos fluorescentes 1x40W 110V. 4 Tomas de corriente de 110 V (Tipo Alemán). 1 Switch 110 V

⁵ gerencia@contemaq.com. Vía 40 No. 69-58 Ofic. 1 – Parque Industrial & comercial vía 40. tel. 3686382. Citado el 11 de agosto de 2015.

Armazón	En acero figurado en frio a mm
Tuberías	De evacuación aguas lluvias de 40mm
Pared	De madera interna de 9 mm y Lamina externa en acero galvanizado
Panel	Lateral aislamiento térmico espesor 80 mm y Lana mineral rellena en los laterales
Columnas	Esquineras en lámina de acera de 3 mm
Aislamiento	Térmico en lana mineral de 80mm
Techo	En acero 0.5 mm con caída para aguas lluvias y Cielo raso en lámina de acero
Piso	En PVC antideslizante y fibra cemento
Zócalo	En plástico
Parte externa	Lamina plana galvanizada y pintada con un espesor de 0.5 mm
Capacidad de Carga	1,0 KN/M2 (100kg/M2)
Sistema de evacuación de Aguas Lluvias	4 tubos en PVC, de 40 mm de diámetro cada una

Figura 02. Oficina móvil



Fuente: Oficina matriz San Pedro Garza García, N.L. Av. Frida Kahlo 195 Colonia Valle Oriente CP. 66278 Fax: (81) 8863-0972. Tel: 01 800 782 0058
 ©2015 Williams Scotsman Inc. All rights reserved.

2.2.2. Atributos diferenciadores del servicio con respecto a la competencia. Las empresas que actualmente están encargadas de ofrecer este tipo de alquiler son empresa que se encuentran ubicadas en zonas diferentes a San Alberto – Cesar y ofrecen contenedores acondicionados para trabajos en clima fríos o lugares que no son tan calurosos y exigentes respecto a la temperatura y condiciones ambientales, en San Alberto- Cesar no hay alguna empresa que preste este servicio. La empresa proyectada se convierte en la primera opción para los empresarios de la región que van a encontrar una solución competitiva en el área de su influencia.

2.3. MERCADO POTENCIAL Y OBJETIVO

2.3.1. Mercado potencial. Para el alquiler de oficinas móviles, está conformado por las empresas que existen y están llegando al municipio de San Alberto – Cesar, dedicadas a ejecutar labores de exploraciones de tierras, hidrocarburos y otras labores necesarias o conexas a estas actividades; es decir todas aquellas empresas que presten servicio de atención al público que necesite para ello estar dentro de una oficina organizada, también las empresas transitorias que no cuenten con una oficina y un sitio permanente para prestar sus servicios y por ende deban trasladarse constantemente a sitios diferentes, esta compuestas por empresas petroleras, cooperativas y empresas contratistas. Según la encuesta realizada el ochenta por ciento de las empresas que operan en el municipio de San Alberto – Cesar, estarían dispuestas a alquilar oficinas móviles.

2.3.2. Mercado objetivo. Está conformado por las empresas existentes en el municipio y acuerdo al reporte oficial emitido por la cámara de comercio de Aguachica, Cesar, se encontró que existen registradas en esa cámara de comercio, 22, cooperativas de trabajo Asociado; la Esmeralda, Brisas del norte, Palmares, Siglo XXI; Agroservir, Bonanza, el Edén, Palmesan, Coreforespal, el Porvenir, Asopalma, Cotrasanal, Cooyireth, Coopnorte, Nuevo Horizonte, Volketsa, el Palmar, Agrocampo, Asin, Serviagro, Asotrasanal. Cooperativas y una empresa de petróleos llamada Petróleos del Norte, Consol, Ruta del sol entre otras que están llegando.

2.4. INVESTIGACIÓN DE MERCADOS

2.4.1 La demanda. El sur del departamento del Cesar especialmente los municipios de San Alberto – Cesar y San Martin, se destaca, por ser una región

prospera, de gente emprendedora y pujante. El sector empresarial ha venido desarrollándose más que en las otras regiones. Se han encontrado yacimientos de diferentes metales, y se requiere adelantar trabajos en partes alejadas del casco urbano, en donde una buena cantidad de empresas desarrollan sus actividades de exploración y explotación para lo cual deben desplazar activos, materias primas, comida e insumos desde la parte urbana. Igualmente, los empleados deben trasladarse desde su sitio de labores hasta el casco urbano para alojarse con los consecuentes costos y problemas que esto significa. Algunas de las empresas que se encuentran desempeñando labores en la parte rural, las cuales, según experiencia personal de una de las autoras, deben trasladarse todos los días hasta sus oficinas ubicadas en alguna de las áreas urbanas de la región. Esta alternativa de oficinas móviles constituye, en consecuencia, una buena estrategia para solucionar los problemas de tiempo y desplazamiento.

2.4.1.1. Descripción del problema de investigación de mercados. En la región, las empresas que llegan tienen como opción adecuar las oficinas en casa prefabricadas alejadas del sitio de trabajo presentándose como una dificultad para el desarrollo de sus labores.

2.4.1.2 Necesidades de información. La elaboración de la investigación del alquiler de las oficinas móviles requiere definir criterios de información.

- Conocer la demanda de empresas que requiera el servicio.
- Grado de satisfacción con el servicio de alquiler de oficinas móviles prestado.
- Conocimiento de las oficinas móviles.
- Precio de alquiler de oficinas móviles similares en el mercado.
- Tipo de dimensión de las oficinas a alquilar preferido por el mercado objetivo
- Medios de comunicación e información más utilizados

2.4.1.3 Ficha Técnica. A través de una ficha se establecen las fuentes de información, los tipos de investigación y otros puntos relacionados con el manejo metodológico planteado lo suficientemente confiable para la toma de decisiones.

Cuadro 01. Ficha Técnica de la demanda

Tipo de investigación	Descriptiva: Delimitan hechos que conforma el problema de investigación posibilitando establecer características demográficas de unidades investigativas comportamientos concretos, Identificar formas de conductas, actitudes de las personas que se encuentran en el universo de investigación
Método de investigación	Según ECURED ⁶ , y sus autores citados, existen métodos de investigación empírica y métodos de investigación científica. En estos últimos se tiene el método teórico el cual es utilizado en este tipo de trabajos como los estudios de factibilidad y permite realizar aseveraciones llamadas hipótesis, con la información recolectada y posteriormente probarlas a través de los estudios mismos.
Fuentes de información	Primarias: Opinión y apreciación de clientes y usuarios. Secundaria: información en la oficina de planeación de la alcaldía municipal respecto del número de empresas que llegan a laborar al municipio de San Alberto – Cesar
Técnicas de investigación	Censo es la técnica ideal para casos que como este, el universo es reducido y su nivel de confiabilidad son del 100%.
Instrumento para la recolección de información	Se utilizara un cuestionario conformado por nueve (09) preguntas abiertas, cerradas y múltiples con el fin de recolectar la información deseada. Anexo A.
Modo aplicación	Directa.
Población	22 cooperativas que existen en San Alberto, y tres empresas adicionales constituidas como sociedades limitadas y anónimas, como: Petróleos del Norte, Consol, Ruta del sol. Ver Anexo B, marco censal.
Elemento censal	La persona que suministrara la información es el gerente censado o quien haga sus veces en cada una de las empresas censadas.
Alcance	El municipio de San Alberto – Cesar
Fecha aplicación	Primera semana de marzo 2015

2.4.2 Tabulación, presentación y análisis de resultados. Los resultados de la información recolectada se presentaran mediante cuadros, figuras y análisis cualitativos; se tabulara manualmente debido a la baja cantidad de cuestionarios.

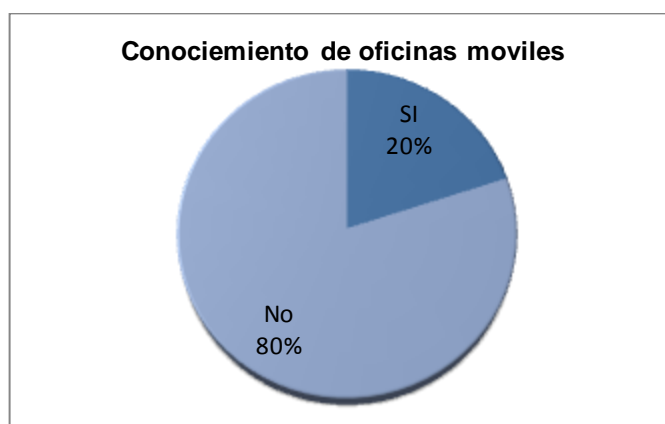
⁶ http://www.ecured.cu/M%C3%A9todos_Cient%C3%ADficos_de_Investigaci%C3%B3n; uno de sus autores bibliográficos Ortiz Frida, García María del Pilar. Metodología de la Investigación. Editorial Limosa. México (2005).citado noviembre 21 de 2015.

PREGUNTA 1 ¿Conoce Usted las oficinas móviles?

Cuadro 02. ¿Conoce las oficinas móviles?

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	05	20%
No	20	80%
Total	25	100%

Figura 03. Conocimiento de las oficinas móviles



Según lo manifestado, el 20% tiene conocimiento de las oficinas móviles, en tanto que el restante 80% no conoce de la existencia de este tipo de oficinas. El hecho de que sea menos el número de personas que conocen estas oficinas, obliga a la empresa a diseñar una estrategia publicitaria dentro del medio empresarial para dar a conocer este servicio, las empresas al conocer la propuesta formulada, el cliente siente que le favorece la calidad en las labores a ejecutar.

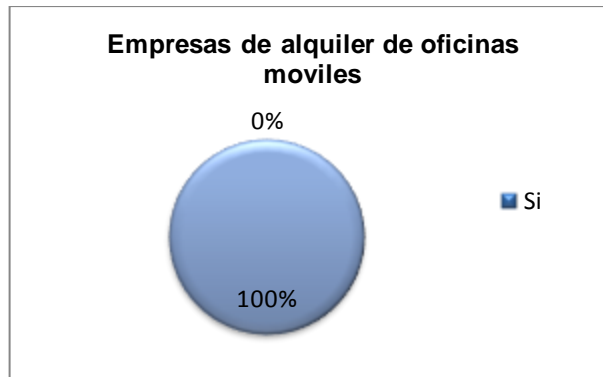
PREGUNTA 2. ¿Conoce alguna empresa que este alquilando oficinas móviles en el municipio “San Alberto – Cesar”?

Cuadro 03. Empresas de alquiler de oficinas móviles en la región

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
-----------	------------	------------

Si	0	0%
No	25	100%
Total	25	100%

Figura 04. Conocimientos de alquiler de oficinas móviles en la región.



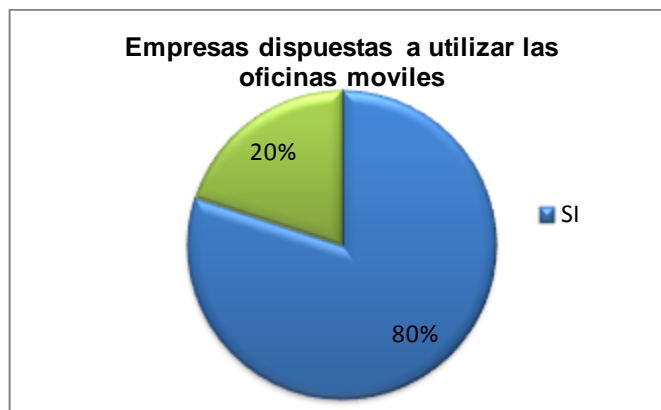
El 100% de las empresas entrevistadas, manifiestan no conocer de la existencia de alguna empresa que preste el servicio de alquiler de oficinas móviles en el municipio de San Alberto.

PREGUNTA 3. ¿Al conocer las oficinas móviles, Estaría dispuesto a utilizarlas?

Cuadro 04. Disposición a utilizar las oficinas móviles.

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJES
SI	20	80%
NO	5	20%
Total	25	100%

Figura 05. Empresas dispuestas a utilizar las oficinas móviles



El ochenta por ciento de las empresas que operan en el municipio de San Alberto – Cesar, estarían dispuestas a alquilar oficinas móviles. La anterior manifestación favorece al proyecto por cuanto se tiene una medida para el cálculo de la capacidad de prestación del servicio de alquiler de oficinas móviles.

PREGUNTA 4. Si contrataran el alquiler de la oficina móvil, cuál sería el tiempo mínimo de contratación?

Cuadro 05. Periodo mínimo del contrato

RESPUESTA	FRECUENCIA	%	PONDERADO	MARCA DE CLASE
Un mes	0	0	0	0
Tres meses	2	10	$3/20 = 0.15$	$3 \times 0.15 = 0.45$
6 meses o mas	18	90	$6/20 = 0.30$	$9 \times 0.30 = 2.1$
TOTAL	20	100	Ponderado = $0.45 + 2.1 = 2.55$	

Figura 06. Tiempo mínimo de contratación



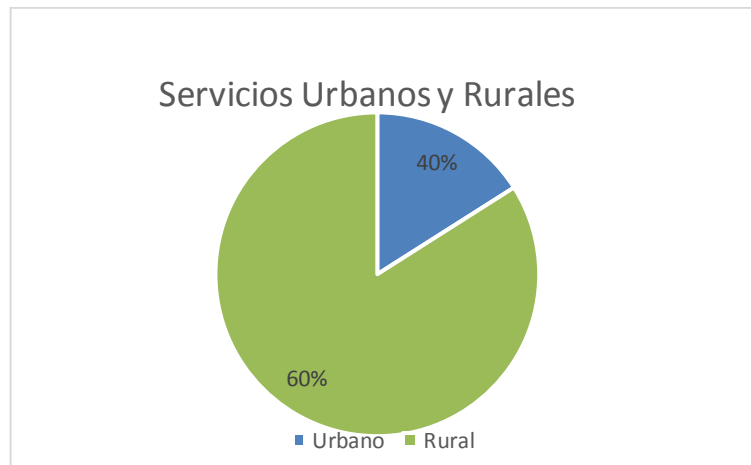
El 90% de las empresas encuestadas, manifiestan que el tiempo mínimo de contratación (en caso de contratarlas) será de 6 meses o más, pero ponderando la respuestas, se tiene que en promedio el plazo de contratación mínimo promedio es de 2.55 meses. De manera que la empresa deberá estructurar sus proyecciones basadas en el tiempo mínimo de contratación.

PREGUNTA 5. ¿Los contratos que desarrolla lo hacen en la parte rural o urbana y en qué porcentaje?

Cuadro 06. Contratos que desarrollan, urbano o rural.

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJES
Urbano	8	40%
Rural	12	60%
Total	20	100%

Figura 07. Porcentaje contratos urbanos o rurales.



El 60% de las empresas realizan los contratos en la parte rural del municipio, convirtiéndose en un punto a favor para la empresa de alquiler de oficinas, por su facilidad de movilidad, y lo accesible de zona, la cual en su mayoría es plana, lo mismo que el costo correspondiente al transporte.

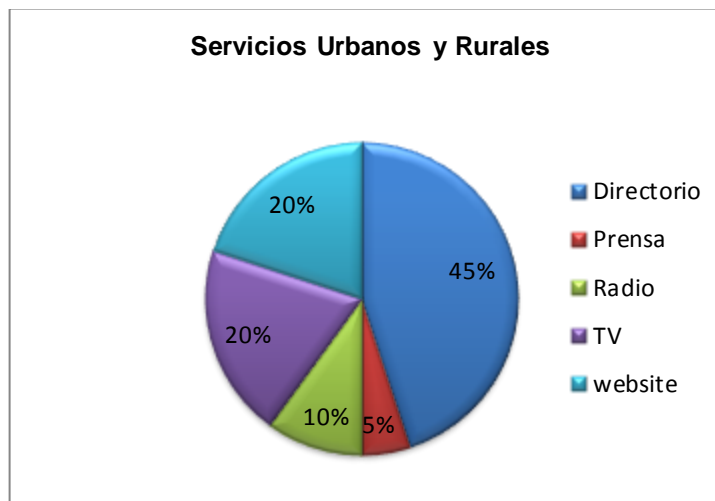
El costo del transporte es cancelado por el usuario y se calcula de acuerdo a la distancia y la dificultad para el acceso, aunque en la región del Magdalena Medio, especialmente en los municipios del sur del Cesar, la topografía es plana en su mayoría y de fácil acceso.

PREGUNTA 6. ¿Qué medio de comunicación ha utilizado para buscar sus oficinas cuando necesita desarrollar una obra?.

Cuadro 07. Medios de comunicación utilizados para buscar oficinas

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Directorio físico	9	45%
Prensa	1	5%
Tv	2	10%
Radio	4	20%
Estrategias virtuales como página WEB	4	20%
Total	20	100%

Figura 08. Medios de comunicación preferidos



Según datos que arrojo el cuadro, el 20%, utiliza la radio para solicitar un servicio; el 45% el directorio físico, el 10% la televisión regional, y el 20% la página web o website.

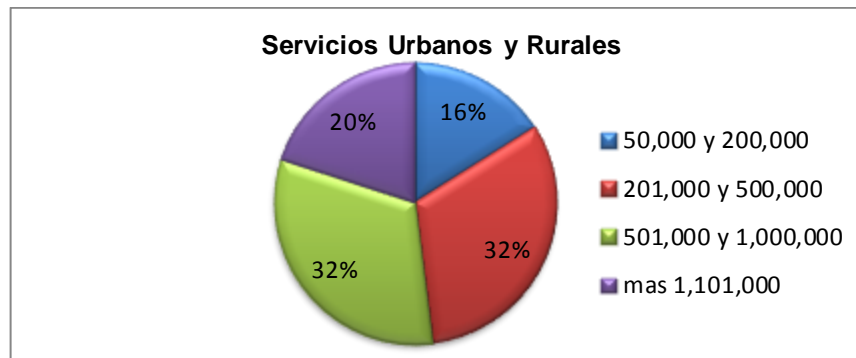
Así las cosas, la nueva empresa debe tener en cuenta que los empresarios del sector utilizan el directorio telefónico como la primera opción de búsqueda de lo necesitado; aunque se debe tener en cuenta la página web que también es una estrategia utilizable y que se encuentra en evolución.

PREGUNTA 7. ¿Cuánto ha pagado mensualmente por el alquiler de sus oficinas tradicionales?

Cuadro 08. Costo mensual por alquiler de oficinas tradicionales.

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Entre \$50.000 y \$200.000	4	16%
Entre \$201.000 y \$500.000	6	32%
Entre \$501.000 y \$1.000.000	6	32%
Más de \$ 1.101.000	4	20%
Total	20	100%

Figura 09. Cuanto ha pagado mensualmente por alquiler de oficinas



La información representada en las ilustraciones anteriores, reflejan la diferencia entre unos y otros a la hora pagar un arriendo mensual por oficinas tradicionales. No se compara con las oficinas móviles, por no existir la experiencia en este pago en esta región.

2.4.3 Estimación de la demanda. La demanda de este tipo de servicios de alquiler, está influenciada por la necesidad que exista en el municipio de San Alberto y en general en esta región, del servicio de este tipo de oficinas. Al no contar con experiencias puntuales ni masivas de este alquiler, esta estimación se realiza por la disposición manifiesta de las 20 empresas que contestaron afirmativamente.

En la pregunta 3, cuadro 4, donde 20 de las 25 empresas censadas, respondieron afirmativamente su disposición a la contratación de este tipo de oficinas. De acuerdo al cuadro 05 el promedio mínimo de contratación es de seis meses y el ponderado de 9, por ponderado es de 2.55 meses; sin embargo, para efectos de la estimación de la demanda. Para efectos de cálculos de la capacidad, se toma el periodo promedio que contesto la mayoría de los censado, que es de 6 meses. Además, según lo información de algunos ingenieros residentes en San Alberto y que conocen este tipo de mercado, el periodo mínimo contratado por empresa es de 6 meses y un máximo de 30 meses. También se debe tener en cuenta que en la pregunta 4, el 90% de los censados contestaron que el periodo de 6 meses es el más necesitado y contratarían.

Cuadro 09. Estimación de la demanda

Empresas dispuestas a contratar	Periodo mínimo de contratación	Periodo máximo de contratación	Estimación demanda actual de alquiler de oficinas móviles

20	6 meses	30 eses	40 contratos
----	---------	---------	--------------

2.4.4 Proyección de la demanda. La tendencia de la demanda de alquiler de oficinas móviles en San Alberto Cesar, está influenciada directamente por la cantidad de empresas que existan en la zona. En la actualidad se están desarrollando proyectos de hidrocarburos en toda la región del sur del Cesar, y además la construcción de la ruta del sol, que apenas está en sus inicios en esta región, hace prever que además, de las empresas que ya están, pueden llegar otras y pueden quedarse desarrollando sus proyectos, un lapso aproximado de 5 años. Además, al no contar con cifras históricas de este tipo de servicios en esta región, se calcula que llegaran en lo que queda del año 2015 y en el 2016, aproximadamente 5 empresas más.

Cuadro 10. Proyección de la demanda⁷

Descripción	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Proyección del incremento de las empresas	25	30	31	30	30
Número de empresas dispuestas a utilizar los servicios de alquiler	20	22	24	25	25
Número de contratos de 6 meses c/u	40	44	48	50	50

2.5 OFERTA O COMPETENCIA.

Se conoce que existen empresas en Colombia dedicadas a la adecuación y alquiler de oficinas móviles. Estas empresas se encuentran ubicadas en otras zonas del país distantes de San Alberto, especialmente en Bogotá y su sabana, pero no se conoce empresa alguna que este prestando estos servicios de alquiler de oficinas móviles en la región de San Alberto.

En internet se encontraron algunos links que contienen empresas dedicadas a esta labor, pero no fue posible lograr información detalladas y relevante de las mismas, aunque fueron contactadas telefónicamente, se negaron a dar información aduciendo que son datos confidenciales, de ahí que no se puede

⁷ Estimativos de las autoras basadas en información de la cámara de comercio de Aguachica y conocimiento de la región

realizar un estudio más consistente de la competencia pues no se conocen sus debilidades ni fortalezas.

Se logró obtener información de las páginas de internet de estas empresas, pues todas publican en este medio.

Cuadro 11. Algunas empresas competidoras

EMPRESA	PRODUCTOS PRINCIPALES	ESPECIFICACIONES
<p>SI ESCOPE S.A.S. dirección Barrancabermeja, teléfono 320-9000667, frivera@scope-sas.com</p>	<p>Oficinas o habitaciones</p>	<p>Fabricadas en lámina de acero y revestimientos en fibra de vidrio Capacidad de oficina 4 puestos de trabajo Capacidad para dormitorios 4 personas Escalera de gato Línea de vida Chapas de seguridad Cortinas solares Baños</p>
<p>MADERPLAST, Cr 56 9-36 Zona Industrial de Puente Aranda. Colombia - Distrito Capital, Bogotá.</p>	<p>Venta de módulos prefabricados, casetas de obras, conjuntos modulares. Fabricación de Carrocerías Maderplast</p>	<p>Estructuras en plástico y madera Contenedores maderplast de plástico Carrocerías maderplast metálicas y furgones plast</p>
<p>EMC. EQUIPOS MÓVILES DE COLOMBIA, CI 8 No. 13 A-11, Bogotá Tel: (57) (1) 8931867</p>	<p>Comercialización de campamentos para petroleras, aulas, dormitorios, alojamientos de obra y oficinas en lámina de acero galvanizado.</p>	<p>Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso general y campamentos para petroleras.</p>
<p>ANNOVA SE CONTACTA POR VIA WEB. AEREAS PORTATILES BODEGAS Y OFICINAS MOVILES LTDA CONTEMAQ LTDA</p>		

2.6 DEMANDA POTENCIAL INSATISFECHA

Al no contar con información cierta de la competencia en la zona, la demanda insatisfecha se reduce a la misma demanda estimada, pues no es posible sustraerle ningún servicio prestado por alguien que no se conoce de servicios estimados se prestaran.

2.7 CANALES DE COMERCIALIZACIÓN

2.7.1 Estructura de los canales actuales. Las empresas fabricantes de este tipo de oficinas, logran venderlas mediante diferentes canales:

- Canal dos: fabricante de las oficinas, empresa comercializadora y usuaria.
- Canal uno: fabricante – empresaria usuaria final.

2.7.2 Ventajas y desventajas de los canales actuales Ventajas:

- Los canales actuales permiten la visita y asesoría a los clientes.
- Cuando el servicio de alquiler es requerido se satisface al cliente con la prestación de lo mejor del servicio.
- Permiten conocer en primera instancia los productos demandados

Desventaja:

- Cuando es canal es dos o tres, encarece el producto al tener que satisfacer costos y ganancias de más de un intermediario.

2.7.3 Selección del canal de comercialización. El canal seleccionado por la empresa es el canal directo o canal cero, puesto entre la empresa fabricante y el usuario final existe solamente un intermediario.

Figura 10. Canal de comercialización propuesto



2.8.1 Análisis de precios de la competencia. Según algunos ingenieros que se encuentran en San Alberto y tienen conocimiento al respecto de este tema, el precio que se está cobrando por cada unidad móvil por mes (contenedor adecuado para oficina móvil) fluctúa entre \$1.000.000 y \$3.000.000, según sea el tamaño del contenedor y el periodo mínimo de contratación es de seis meses.⁸

2.8.2 Estrategias de fijación de precios. Los precios serán asignados teniendo en cuenta la estructura de costos y utilidades esperadas, de manera que se recuperen los costos y quede algún excedente que permita capitalizar la empresa y lograr su crecimiento y sostenimiento en el tiempo, pero que no sea tan alto que haga perder competitividad y participación del mercado. La nueva empresa asignará el precio teniendo en cuenta aspectos como:

- Los costos de prestación del servicio
- El periodo de recuperación de las inversiones
- Utilidad esperada por los inversionistas
- Precios de la competencia
- Precios autorizados por el gobierno nacional

2.9 PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN

Debido a que se trata de un mercado exclusivo, no se utilizarán los medios masivos, aunque si se utilizara el directorio telefónico como medio obligado de búsqueda oficial de información a nivel general.

2.9.1 Objetivos.

- Dar a conocer el nuevo servicio de alquiler de oficinas móviles
- Incentivar a los empresarios a tomar en alquiler dichas oficinas.

⁸ MADERPLAST, Cr 56 9-36 Zona Industrial de Puente Aranda. Colombia - Distrito Capital, Bogotá.

2.9.2. Análisis de medios. Los medios con los que actualmente se cuenta en el municipio para publicitar y promocionar la empresa son:

- Radio. Medio de comunicación que tiene amplia red dentro y fuera del área del municipio; de gran acogida y con una sintonía considerable. Actualmente se cuenta con una emisora llamada Monumental Estéreo, ubicada en el centro de San Alberto.
- TV local. servicio de televisión masiva, que es utilizando cuando hay eventos dentro del municipio, tales como ferias, carnavales, actividades deportivas, cumpleaños del municipio, etc. En este medio se podría pautar cuando se desee reafirmar la disposición del servicio a las empresas.

2.9.3 Selección de medios. La empresa, utilizara el canal de televisión municipal o regional disponible en el municipio de manera que no sea tan intensiva pero tampoco que sea insuficiente las salidas al aire.

2.9.4 Logotipo

Figura 11. Logotipo propuesto



Este logotipo identifica la forma de la oficina móvil como tal, los colores de reconocimiento son el blanco y azul; Fénix que significa “grandeza y únicos en el servicio” es decir; se prestara un servicio único y eficiente, donde el cliente sentirá satisfacción total por el servicio prestado. El tipo de letra elegido es legible, con terminaciones llamativas y difundiendo seguridad mostrando la simpatía de la empresa para que su crecimiento se fructífero.

2.9.5 Slogan. ESLOGAN “Siempre Cerca a Ustedes”.

2.9.6 Estrategias de publicitarias. Se debe tener en cuenta que los medios masivos no son adecuados para este tipo de servicios, por cuanto los clientes son algunas empresas que requieran de sus servicios de alquiler, y por ende son las estrategias personalizadas las que garantizaran mejores resultados. En tal sentido se optará por las visitas personalizadas y entrega de portafolios y tarjetas a los gerentes y empresarios. Lo más aconsejable es que las visitas sean realizadas directamente por el gerente o propietario de la nueva empresa.

- Aviso o letrero de la empresa. Se ubicara un letrero llamativo en la puerta de la empresa para lograr posicionamiento y confianza, además que es exigencia de las leyes de comercio.
- Avisos en las oficinas móviles. Las oficinas deberán llevar de manera visible el logo con toda la información necesaria para ser contactada por los interesados.

La empresa utilizara la comunicación en dos etapas:

- De lanzamiento. Etapa inicial de la empresa, no significa que la empresa abra sus puertas al público; sino que se trata de una estrategia publicitaria que tiene por objeto, dar a conocer la existencia de la nueva empresa. En esta etapa se pintaran debidamente las instalaciones donde funcionará la empresa, con los colores corporativos y una serie de afiches describiendo la política de calidad y la cultura empresarial, con sus valores, principios, misión y visión, reflejando la imagen de una empresa seria, organizada y respetuosa del medio ambiente y la responsabilidad social empresarial. Esta publicidad se caracteriza por ser el punto de partida de la empresa. Para ello se realizara un gran evento, donde se invitarán personalidades municipales y se dará a conocer la nueva empresa.
- De operación. Una vez la empresa inicie sus operaciones, se debe mantener contacto constante con los clientes para estar evaluando el servicio y verificar el estado del activo alquilado e identificar necesidades adicionales y así ofrecer satisfactores a la medida de las condiciones.

2.9.7 Presupuesto de publicidad. Las acciones de comunicación siempre tienen un costo y es realmente uno de los rubros de los costos de las empresas que más pesan a la hora de evaluar la eficiencia gerencial. Por ello se debe tener mucha prudencia e inteligencia para adoptar uno u otro medio o estrategia y encontrar la que mejor eficiencia le provea y mayor impacto le genere.

Este presupuesto generalmente está dividido en dos clases como son lanzamiento y operación y se debe tener en cuenta que el primero se contabiliza en los gastos pre operativos o inversión diferida; en tanto que el segundo se lleva a los costos fijos mensuales.

Cuadro 12. Presupuesto publicitario de lanzamiento

NOMBRE DEL MEDIO	CANTIDAD	COSTO TOTAL
Diseño página web con dominio	1	740.000
Letrero o aviso	1	500.000
Tarjetas de invitación	1000	45.000
Volantes y pendones	500	380.000
Pendones	1	120.000
Cóctel y pasa bocas		500.000
TOTAL PRESUPUESTO DE LANZAMIENTO		\$ 2.285.000

Cuadro 13. Publicidad de operación para cada año de operación

MEDIO	FRECUENCIA	COSTO	COSTO TOTAL
TV local	250 al año	10.000	2.500.000
Tarjetas personalizadas	1000 Cada año	500	500000
TOTAL AÑO			3.000.000

3. ESTUDIO TÉCNICO

3.1 TAMAÑO DEL PROYECTO

El tamaño del proyecto se determina por el número de servicios prestados a los clientes en el horario estipulado en la jornada laboral de la empresa.

3.1.1 Descripción del tamaño del proyecto. La empresa de alquiler de oficinas móviles, mantendrá un flujo constante de alquiler de oficina, debido a que estas serán alquiladas por periodos cortos (6 meses) y están devolviéndose y alquilándose. Se proyecta una microempresa por requerirse solamente de cuatro o cinco empleados.

3.1.2 Factores que determinan el tamaño de un proyecto

- El tamaño del proyecto y la demanda. La demanda de las oficinas móviles en el sur del Cesar, especialmente en el municipio de San Alberto, está compuesta por las empresas que se encuentran actualmente asentadas en el casco urbano y las posibles que lleguen en el futuro. El cuadro 12 refleja esta proyección. Debido a que se requieren solamente tres personas para adelantar las actividades necesarias para cumplir con el objeto social de la empresa. Teniendo en cuenta que solo 20 de las 25 empresas censadas, manifestaron su disposición a utilizar el servicio de alquiler de oficinas móviles, se tiene que la empresa iniciara con una participación del 31.8%, representada en 14 contratos el primer año; para lo cual se requiere adecuar 7 contenedores. Es decir se proyecta atender inicialmente, solamente 7 de las 20 empresas. Lo anterior hace que la empresa sea de tamaño micro.
- El tamaño del proyecto y los suministros e insumos. Para la adquisición del contenedor se debe desplazar a las empresas fabricantes de estas oficinas y a los proveedores de activos de oficina. El aspecto anterior no es aspecto afectante de la empresa, ya que estos activos están disponibles en muchas partes del país.
- El tamaño del proyecto y la tecnología y equipos. En el municipio de San Alberto – Cesar existen distribuidoras de equipos y tecnología de alta calidad para equipar las oficinas móviles y prestar un buen servicio como equipos de cómputo, telefonía y servicio de internet móvil.

- El tamaño del proyecto y la localización. Para iniciar la prestación del servicio de alquiler de oficinas móviles se necesitara un lote para realizar la adecuación y exhibición de las mismas, la localización se considera de fácil acceso y visible para la atención a los clientes, en el municipio de San Alberto – Cesar, se encuentra lotes que satisfacen la necesidad del proyecto; por lo tanto este aspecto no afecta el montaje del proyecto.
- El tamaño y el financiamiento. Para la realización del proyecto se contara con el dinero que cada uno de los socios y fundadores aportaran y se acudiría al crédito bancario si es requerido. Este aspecto afecta el tamaño de la empresa, pues no se cuenta con recursos financieros suficientes.

3.1.3 Capacidad del proyecto. La capacidad del proyecto está referida a la cantidad de unidades que puede ofrecer en un periodo determinado en unas condiciones determinadas sin exagerar en las proyección, pero sin que se subestime tanto que se desperdicien oportunidades de crear una empresa de un tamaño superior con las consecuentes utilidades y rentabilidad. Esta capacidad se expresa en varias clasificaciones:

3.1.3.1 Capacidad total diseñada. En esta capacidad, expresa el alcance que el proyectador desea darle a su proyecto y que puede darse en varias etapas, que van cambiando según sea el crecimiento de la empresa. Generalmente es la máxima capacidad que tendrá el proyecto y que una vez utilizada en su totalidad permitirá al proyecto generar su máxima rentabilidad. Esto es lo que se tiene como situación ideal. Para el caso se tiene que la empresa de alquiler de oficinas móviles no va a fabricarlas, se compran ya adecuadas, según los requerimientos del cliente y solamente las entrega e instala en el lugar especificado y cobra el arriendo o alquiler mensual.

La empresa de oficinas móviles tiene previsto una jornada semanal de 5 días y medio y un horario de 8 horas de lunes a viernes y cuatro horas el sábado y tendrá en su nómina solamente 3 personas las cuales son suficientes para suministrar la información a los interesados, elaborar los contratos y llevar la contabilidad. Los demás apoyos como son: la asesoría jurídica, será contratada en el momento de ser requerida, igual que el transporte el cual se pagara solamente cuando se requiera llevar o traer una estructura.

La reparación de las estructuras será realizada por un ornamentador del municipio al cual se le cancelara cuando se presente la necesidad.

3.1.3.2 Capacidad total instalada. Es la porción de la diseñada que se va instalando por etapas sin que tenga que ser utilizada necesariamente. Se proyecta una jornada diaria laboral según la ley de 5 días y medio sábado a la semana, según es la costumbre de esta región. Y un horario de atención de 8 horas diarias en horario tradicional es decir de 8-12 y de 2 – 6 pm.

3.1.3.3 Capacidad utilizada. Es la capacidad que realmente se proyecta utilizar y que tiene que estar por debajo de la instalada o en casos puede coincidir y ser la misma. Esta capacidad está calculada en 7 en el primer año.

3.1.3.4 Capacidad subutilizada u ociosa. Es la aquella parte de la instalada que no se está utilizando y que permite que el proyecto crezca, con la misma demanda insatisfecha actual.

Cuadro 14. Capacidad del proyecto

AÑO	EMPRESAS PROYECTADAS	CAPACIDAD INSTALADA EMPRESAS	CAPACIDAD UTILIZADA (EMPRESAS ATENDIDAS)	CANTIDAD DE CONTRATOS DE 6 MESES	CAPACIDAD OCIOSA
Hoy	25				
1	22	20	5	10	15
2	24	22	7	14	15
3	25	24	9	18	15
4	24	25	11	22	14
5	24	25	13	26	12

En conclusión se tiene que la nueva empresa atenderá el primer año 7 empresas con dos contratos de seis meses cada una, lo que arroja un total de 84 mensualidades.

3.2 LOCALIZACIÓN

3.2.1 Macro localización. La ubicación del proyecto se inicia con la elección de la ciudad o región, zona, según la conveniencia que genere la cercanía del mercado, los impuestos, la ubicación estratégica, las vías de comunicación, etc. En este caso se ha elegido el municipio de San Alberto, por algunas razones:

Eje estratégico de desarrollo del sur del cesar

- Por las exenciones del acuerdo municipal para las empresas nuevas
- Cercanía estratégica a las ciudades principales del país
- Por estar sobre la ruta del sol, vía más importante de Colombia

Figura 12. Ubicación de San Alberto en el departamento del Cesar



Fuente: google- maps.

3.2.2 Micro localización. Hace referencia a los lugares estratégicos dentro del perímetro urbano de San Alberto. La empresa de alquileres de oficinas móviles, haciendo alusión y fiel a su objeto social, ubicara sus oficinas dentro de un contenedor debidamente equipó y adecuado para el efecto, este mismo servirá como oficina demostrativo en el momento que los clientes requieran una demostración. Para el efecto solo requerirá de un lote con acceso a vías, parqueo y servicios domiciliarios de primera.

3.2.2.1 Opciones posibles de localización de la oficina. Los lotes posibles que reúnen estos requisitos pueden ser:

- Opción 1. Cra. 12 No. 14-22 barrio 23 de agosto buena seguridad. Arrendamiento es del orden del \$1.000.000.
- Opción 2. Av. La palma esquina., lote amplio que esta para la venta y / o alquiler para cualquier actividad económica legal, su alquiler oscila entre \$890.000.00 y \$920.000.00, es adecuado para la ubicación de la oficina móvil.

- Opción 3. Lote amplio ubicado en la calle. 2D No. 6 -61 barrio villa Fanny esta para el alquiler, en un sitio apropiado para radicar la empresa de alquiler, cuenta con optima visibilidad para los clientes que requieran el servicio.

El valor del arriendo es de \$960.000.a \$1.000.000 mensuales.

De estas opciones se valorarán 3 Factores y por el método de puntos se encontrará el lugar de mejores características.

3.2.2.2 Selección de factores para ubicar la terminal. Los siguientes son los factores con más relevancia para terminal de la empresa de transportes.

F1. Seguridad. Se refiere la ausencia o no recurrencia de personajes que afecten negativamente la operación de la empresa y sean amenazas inminentes. También a la frecuencia con que la fuerza pública transita por el lugar para minimizar la existencia de estas amenazas.

F2. Existencia de lotes para ubicación y parqueo transitorio. Espacio adecuado para la ubicación del contenedor adecuado y espacio adicional para utilizar como parqueo de clientes.

F3. Costo del arrendamiento. Tiene que ver con el canon posible a cancelar el cual repercute directamente sobre los costos fijos.

3.2.2.3 División de factores en grados. Los factores enunciados y definidos anteriormente se clasifican en grados, los cuales a su vez se definen y clasifican en orden de importancia tanto categórica como numérica así:

Factor 1: Seguridad

Grados	Detalle
1	No presencia de fuerza pública en el sector
2	Presencia escasa o temporal de fuerza publica
3	Presencia de fuerza pública en el sector

Factor 2: Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios

Grados	Detalle
1	No existen lotes disponibles para ubicar y parquear
2	Existen lotes de parqueo pero no están disponibles
3	Existen lotes disponibles

Factor 3: Costo del arrendamiento anual

Grados	Detalle
1	\$1.000.000 o más
2	Entre \$800.000 y \$1.000.000
3	\$800.000 o menos

3.2.2.4 Asignación de puntos

Cuadro 15. Asignación de puntos.

FACTOR	TEMA	PONDERACIÓN	
F1	Seguridad G1. No presencia de fuerza pública G2. Presencia escaza o temporal de fuerza publica G3. Presencia de la fuerza publica	4 6 10	30%
F2	Servicios públicos domiciliarios G1.No existen lotes disponibles G2.Existen lotes pero no están disponibles G3.Existen lotes disponibles	4 6 10	40%
F6	Costo del arrendamiento G1. Es de \$ 1.000.000 G2. Entre \$800.000 y \$1.000.000 G3. Menos de \$800.000	4 6 10	30%

3.2.2.5 Determinación de la ubicación

Cuadro 16. Matriz de localización de la empresa Oficina Móviles FÉNIX S.A.S.

OPCIONES	OPCION 1 Cra. 12 No. 14-22			OPCION 2 Av. La palma esquina			OPCION 3 2D No. 6 -61		
	P.E	PN	SBT	P.E	PN	SBT	P.E	PN	SBT
F1: Seguridad	10	30%	3.0	6	30%	0.6	6	30%	0.6
F2: Existencia de servicios públicos	10	40%	4.0	10	40%	4.0	10	40%	4.0
F3: Arriendo	4	30%	1.2	6	30%	1.8	10	30%	3.0
	TOTAL = 8.2			TOTAL = 6.4			TOTAL = 7.6		

Convenciones: P.E. = Parámetro de Evaluación, PN = Ponderación, SBT = Subtotal.

El anterior análisis permitió elegir el mejor lugar para la localización de la empresa Oficina Móviles Fénix S.A.S de oficinas móviles el cual es la opción 1, que corresponde a la Carrera 12 No. 14-22 barrio 23 de agosto.

3.3 INGENIERÍA DEL PROYECTO

3.3.1 Ficha técnica de la oficina móvil del contenedor de 20 pies que es el que inicialmente se va a comercializar.

Cuadro 17. Ficha técnica de las oficinas móviles Fénix S.A.S.

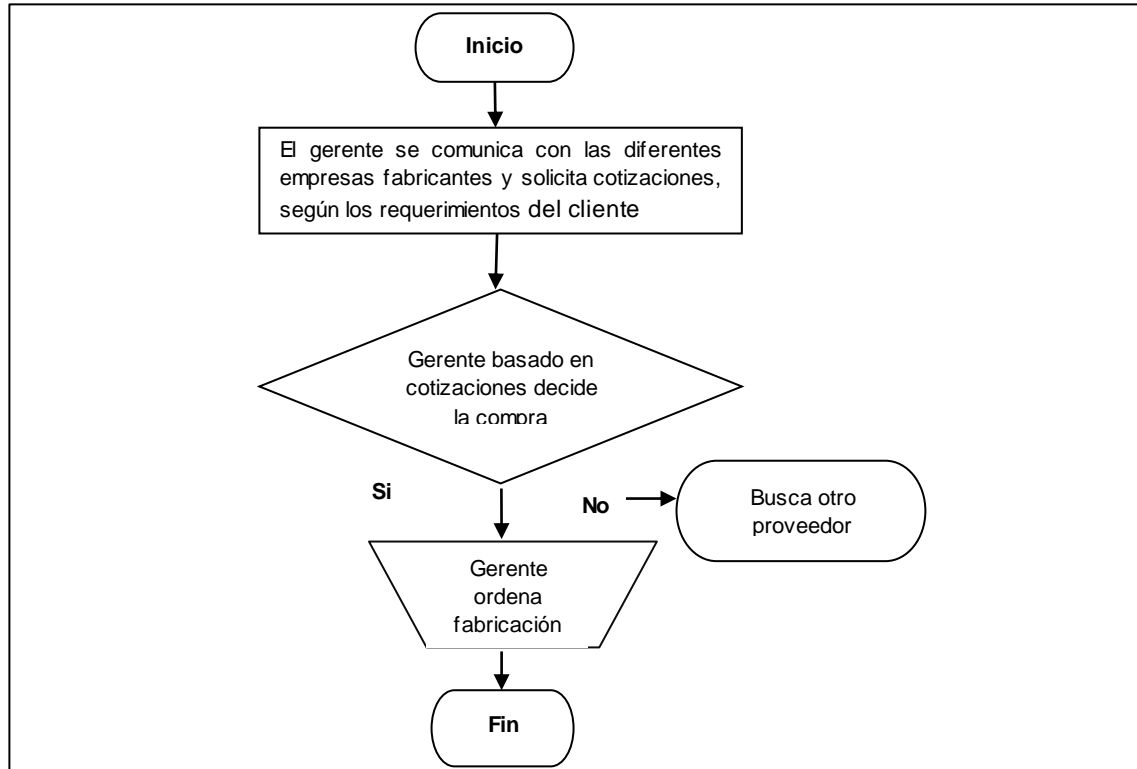
DIMENSIONES	20' × 8' × 9'6"
CAPACIDAD	HASTA 6 PERSONAS
EQUIPAMIENTO	Clima de ventana 1 tonelada (12,000 BTUS) solo frio. Sanitario y lavamanos cerámicos Persianas color hueso con doble apertura Dos contactos dobles 110v Una salida de voz y datos Restirados plegable con sistema levanta fácil Archivero doble cajonera Escritorio empotrado lineal en melanina color almendra con repisa en la parte superior
ESTRUCTURA	Madera estufada Canadiense con herrajes de sujeción Aislamiento térmico y acústico en paredes y techo R-7 y 11

ACABADOS	Muros interiores en panel decorativo Muros exteriores con cubierta de acero Piso en loseta vinílica Techo interior en tabla roca color blanco Recubrimiento exterior de techo en lámina de acero galvanizada totalmente sellado e impermeabilizado
CHASIS	Estructura de acero tipo canal de 4" Tirón fijo de acero de 4" con sistema de nivelación mecánico Eje sencillo con rin 14.5 de llantas 12 capas
PUERTAS Y VENTANAS	Tres ventanas aluminio natural con sistema de sujeción. selladas Una puerta exterior con marco perimetral de aluminio con doble cerradura de seguridad y perilla
ACCESORIOS	Seis soportes de nivelación Una escalera de dos peldaños
VIDA UTIL	10 AÑOS

Carlos José Archbold: E-mail: gerencia@contemaq.com. Tel. 3686382 Cel. 315 303 5470. Parque Comercial & Industrial. Vía 40 No 40- 69. Barranquilla.

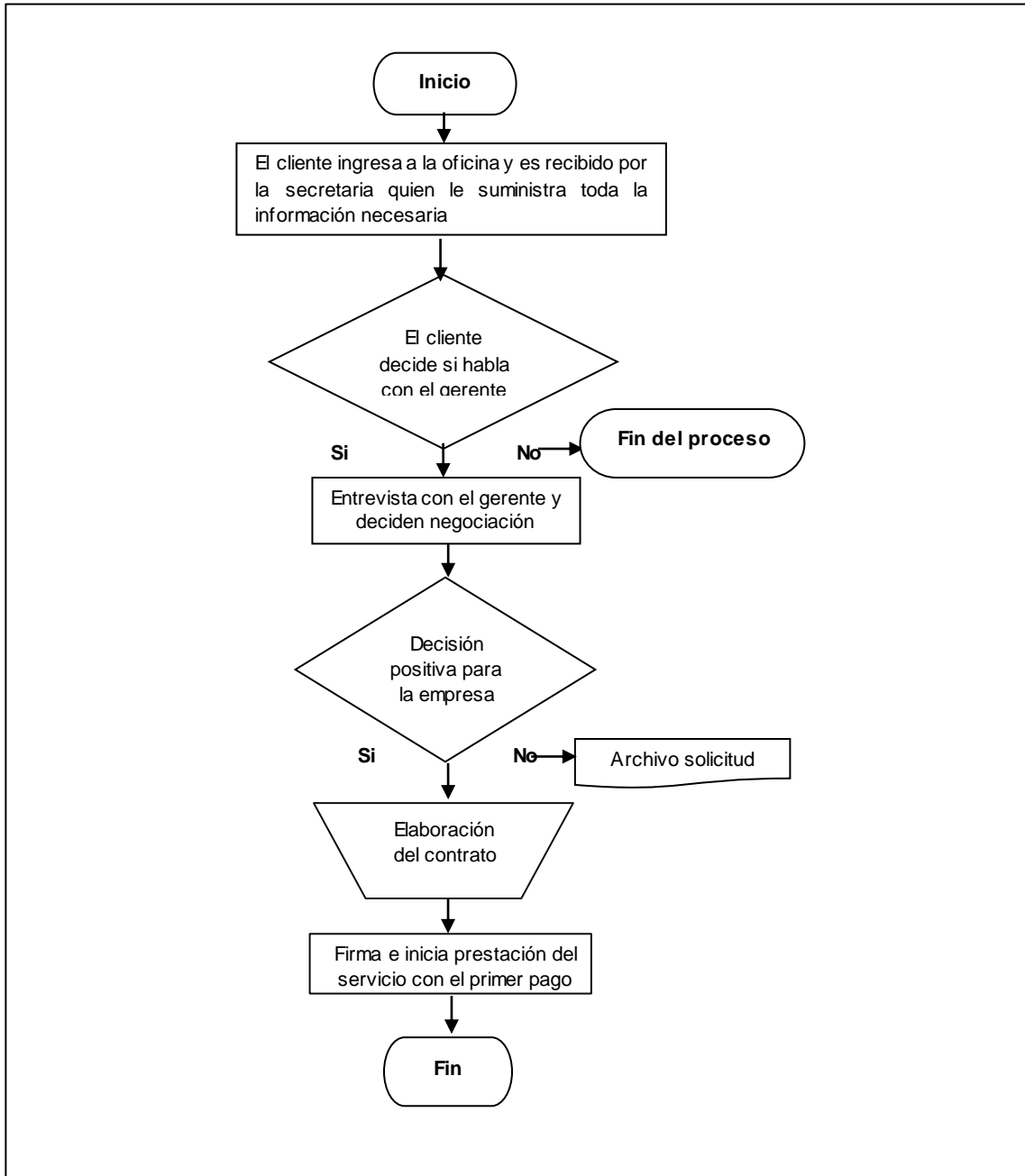
3.3.2 Descripción técnica del proceso de adquisición de las oficinas móviles.

Figura 13. Procedimiento de adquisición de las oficinas móviles



3.3.3 Descripción técnica del proceso de atención al cliente se presenta en la oficina y se entrevista con el gerente.

Figura 14. Procedimiento de atención al cliente de oficinas móviles



3.3.4 Control de calidad. Debido a que la empresa proyecta adquirir las oficinas ya fabricadas y diseñadas y amobladas según los requerimientos del cliente, no se requieren más controles que confrontar lo solicitado con lo entregado y verificar que los utensilios y equipos, si los hubiere, funcionen adecuadamente.

Estos requerimientos deben quedar estipulados en el respectivo contrato de fabricación y la estructura como tal debe estar acorde a lo estipulado en la Norma ISO 1161. Así La calidad está asegurada, inicialmente, mediante garantías estipuladas en el contrato.

Posteriormente se realizaran visitas semanales a los contenedores alquilados para verificar su estado, o en su defecto el empresario llamará a la empresa alquiladora y esta al fabricante para poner en conocimiento la novedad.

Los daños o desperfectos significativos, serán encomendados a alguna empresa o taller especializado. En la mayoría de los casos son talleres de ornamentación y pintura, los cuales existen en el municipio.

Los diseños estarán acordes a la norma técnico ISO 1161.

3.3.5 Recursos

3.3.5.1 Recurso humano. Talento humano: para un buen funcionamiento de la empresa, se tendrá personal administrativo teniendo en cuenta que los servicios de mantenimiento serán contratados con empresas especializadas, además que son las mismas empresas proveedoras de los contenedores adecuados las que realicen el mantenimiento según debe quedar suscrito en el contrato.

Cuadro. 18. Talento humano

CARGO	NO	TIPO DE CONTRATO	AREA
Gerente	1	Indefinido	Administrativa
Auxiliar Administrativo	1	Indefinido	Administrativa
Asesor Contable	1	Indefinido	Administrativa

3.3.5.2 Recurso físico

Cuadro 19. Muebles y enseres y Equipos de oficina

ACTIVO	CANTIDAD	ESPECIFICACION
Computador	2	Lenovo 2GB
Impresora	1	Laser a color Hp 2300
Tele fax	1	Panasonic
Teléfono	1	Panasonic
Estabilizador	2	Hp
Calculadora	2	Cassio
Nevera	1	Maraca Haceb de 204
Escritorios de madera	2	Madecor
Sillas ergonómicas	3	Madecor
Sala de recibo	1	Madecor
Archivadores madera	1	Madecor
Televisor digital	1	Sony
Acondicionadores aire	2	Samsung
Papeleras basura	2	
Inscripción en el sistema de telecomunicaciones, internet		
Otros varios, saca ganchos, perforadora, tijeras...		

3.3.6 Análisis de proveedores. Los proveedores para suministrar las oficinas móviles y demás equipos y elementos que requiere el montaje y la operación de la empresa, son muchos y variados y todos son competentes y mantienen calidades y especificaciones acordes a la norma ISO que regula este tipo de estructuras.

Cuadro 20. Proveedores

EMPRESA	TELEFONO	CONTACTO	SERVICIO / PRODUCTO
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	01 800 782 0058	Oficina matriz	Oficinas móviles
BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES LTDA	310 5590243 - 320 3389002	info@byomoviles.com	Oficinas móviles
COLTEMAQ LTDA	310 559 0263	www.contemaq.co	Oficinas móviles

	- 310 559 0243	<i>m/of_moviles.html</i>	
ANNOVA	3686382 – 315 303 5470	<i>www.annova.co</i>	Oficinas móviles
MOVISTAR	018000930930	Asesores	Telefonía e Internet
FERRETERÍA CATEDRAL	318-6318223	Josué Quintero	Materiales Varios
PAPELERÍA SAN DIEGO	05-564-6339	Ramón Uzuga	Artículos de papelería
AUTOSERVICIO JIRETH	05 / 5646205	Pedro Guevara	Artículos de Cafetería y Aseo
TINTAS Y TONER	6851010	Susana Pérez	Tintas para impresoras
COOMULTRASAN HOGAR	018000938088	Ana Torres	Muebles para oficina

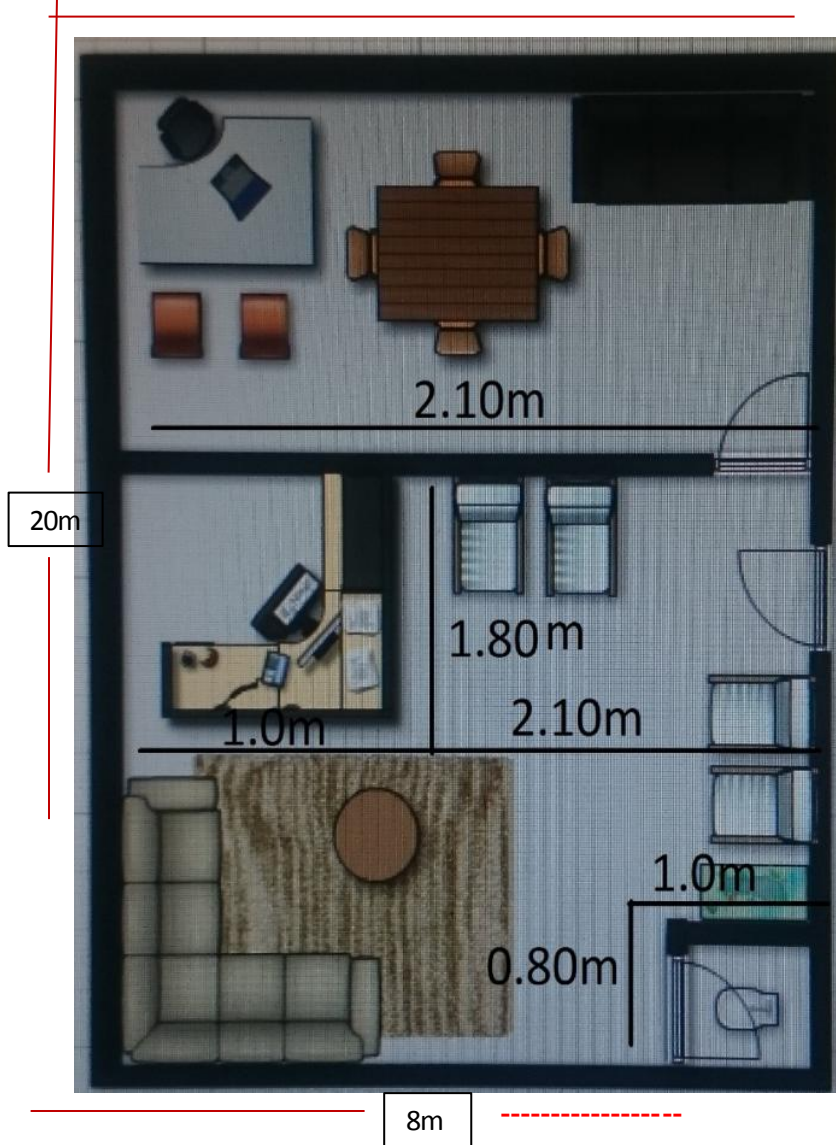
3.3.7 Distribución de planta

Cuadro 21. Área y distribución de la oficina dentro del contenedor

Área	Espacio.
Sala de espera	2.10m ²
Modulo para el gerente	2.10m ²
Módulo de la secretaria	0.88m ²
Total área interna	5.08m ²

El lote cuenta con los respectivos servicios como son: acueducto y alcantarillado, recolección de basuras y energía eléctrica, donde se ubicará el contenedor para la respectiva atención a clientes.

Figura 15. Diseño de la distribución de la oficina móvil



4 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

En este estudio se analizarán los diferentes aspectos que se deben tener en cuenta en la actividad empresarial, como la constitución de la empresa, el diseño de su cultura empresarial, la organización, los objetivos y la planta de personal necesaria para el funcionamiento de la empresa.

4.1. FORMA DE CONSTITUCIÓN

4.1.1 Naturaleza de la empresa. Según el servicio a prestar, los recursos necesarios y los posibles inversionistas, se constituirá una sociedad por acciones simplificadas.

4.1.2 Razón social. Su denominación o razón social será OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, es una empresa de capital con dos socios que aportarán parte del capital necesario para acometer la inversión inicial. Se rige por el código de comercio y código laboral y su proceso de constitución y requisitos se enuncian a continuación.

4.1.3. Procedimientos de trámites. En la cámara de comercio de Aguachica – Cesar solicitar el formato para el Registro Único Empresarial con sus anexos y realizar las gestiones necesarias de trámite de permisos para que la empresa tenga su funcionamiento normal y legal como lo exige la ley, para esto se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Consulta del nombre del establecimiento.
- Consulta del uso del suelo para la apertura del establecimiento.
- Consulta de la actividad económica. Código CIIU

Una vez realizado lo anterior, se realizan los siguientes trámites:

- Inscripción del Registro Mercantil.
- Asignación del NIT.
- Notificación de apertura del establecimiento a la Secretaria de Planeación.
- Registro de libros comerciales.
- Registro Único de proponentes (si se contrata con el estado).

4.2. CULTURA EMPRESARIAL

4.2.1. Visión. Ser en cinco años (5) la empresa de alquiler de oficinas móviles más reconocida en el sur del departamento del Cesar, por la calidad de su servicio y el cubrimiento de la región por la satisfacción de las necesidades a los empresarios que realizan sus funciones en el sector rural.

4.2.2. Misión. Somos una empresa de alquiler de oficinas móviles mediante la adecuación de contenedores metálicos de 20 pies, cumpliendo con las especificaciones técnicas existentes para tal fin (ISO 1161). Nuestro objetivo es satisfacer las necesidades de los empresarios en cuanto a procurarles un lugar de atención al público y desempeño de sus actividades empresariales.

4.2.3. Objetivos empresariales. De la empresa OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S.

- Apoyar la actividad de las empresas, mediante la oferta de oficinas móviles adecuadas apropiadamente.
- Promover el desarrollo social y económico de los socios y de los clientes, mediante la oferta de servicios adecuados a las necesidades de los clientes.
- Lograr independencia económica a través de una estructura empresarial que genere los ingresos necesarios para el empresario como para los empleados.
- Aplicar los conocimientos adquiridos durante la carrera de gestión empresarial en el sector real de la economía

4.2.4. Políticas empresariales. Para el direccionamiento de la empresa, se establecen políticas que sirvan de guía para que todos sus empleados y socios, conozcan los caminos a seguir y los objetivos a lograr mediante estrategias claramente definidas y los comportamientos se puedan homogenizar, de manera que todos enfoquen sus esfuerzos hacia la misma dirección en pro de la misma meta. En este sentido la empresa establece las siguientes políticas:

4.2.4.1 de personal

- Jornada laboral. La jornada para todos los empleados estará ajustada a lo dispuesto en la ley laboral, es decir, ocho horas diarias. durante cinco días a la semana.

- Remuneración y/o compensaciones. La compensación está conformada por elementos fijos sueldo, prestaciones o beneficios y variables incentivos o remuneraciones por rendimiento. Esta última es vista como factor motivante, ya que maximiza los esfuerzos del personal y eleva el resultado productivo estimado. La nómina se cancelará por dispersión bancaria, es decir se consignará en la cuenta de cada empleado. Para ello, cada uno deberá abrir una cuenta en alguno de los bancos de la ciudad y allí se le consignará lo correspondiente, la cual podrán retirar por medio magnético o manualmente, acercándose a las instalaciones del banco.
- Selección de los empleados. Los empleados de la empresa, serán, preferiblemente, los asociados de la misma empresa o sus familiares.
- Control. Debido a que son pocos los empleados y la particularidad del servicio que presta, el control será ejercido directamente por el gerente.
- Capacitación. Debido a que son pocos los empleados, la empresa los capacitará por intermedio de los proveedores, quienes los actualizarán en el conocimiento necesario para la atención y comercialización de sus oficinas.
- Evaluación de desempeño. La evaluación del desempeño juega un papel muy importante en el desarrollo del recurso humano de la empresa, pues su correcta aplicación se convierte en un medio de motivación y estímulo en los empleados, que finalmente termina beneficiando a la empresa como tal.
- Seguridad Industrial y Salud Ocupacional. El trabajador tiene la responsabilidad de exigirle a la empresa las medidas de seguridad necesarias para ejecutar la labor encomendada. En ningún caso, el empleador obligará al trabajador a laborar en condiciones inseguras, y de ser así, el trabajador tiene la obligación de negarse a trabajar en dichas condiciones.

4.2.4.2 Política de desarrollo tecnológico. Fijar una dirección para la modernización de la plataforma tecnológica actual de la compañía, su crecimiento y desarrollo, y la incorporación de nuevos productos y servicios, en función de las tendencias tecnológicas y del mercado. Respecto de los clientes, se deben estar actualizando constantemente los diseños para que los clientes puedan contar con estructuras modernas y funcionales.

4.2.4.3 Políticas de ventas. La venta de los servicios de alquiler de oficinas móviles, será por medio de contratos de arrendamiento por mínimo seis meses renovables a otros periodos iguales y el pago será de contado y por anticipado según contrato y será por cuotas mensuales iguales, es decir, se cobrará un

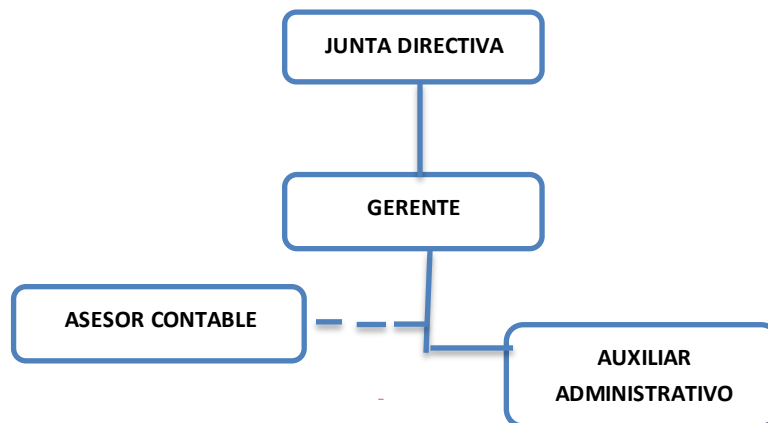
canon mensual al igual que la costumbre de arriendo de oficinas o locales tradicionales. Su forma de pago será en efectivo o cualquier medio de pago seguro, incluyendo el electrónico.

4.2.4.4 Las compras serán realizadas por el gerente y cuando se trate de contratos significativos, deberán ser aprobados por la junta directiva.

4.3. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL


4.3.1. Organigrama. Es la fotografía de la empresa, a través de él se puede observar la constitución jurídica, el orden de la comunicación, la estructura jerárquica que se tiene, los servicios que ofrece, el tramo de control, y otros aspectos. Contará con tres personas que apoyan el proceso de la empresa, las cuales serán directos y con vinculación directa con la empresa; en tanto que el mantenimiento, será prestado por un mecánico del municipio y se llamará cada que sea necesario. Se le cancelará por tarea realizada y se calcula que se requiera en promedio dos veces al mes y que en cada ocasión amerite cancelar la suma de \$200.000, incluido el transporte.

Figura 16. Organigrama de OFICINAS MÓVILES FÉNIX S.A.S.




4.3.2 Descripción y perfil de los cargos. En este aparte se relacionan los cargos con sus funciones y responsabilidades y a su vez el perfil requerido para cada cargo. En los cuadros siguientes se relacionan las funciones, responsabilidades y perfil de los cargos de la empresa.


Cuadro 22. Hoja de funciones y responsabilidades del Gerente

 <p>MANUAL DE FUNCIONES</p>		
NOMBRE DEL CARGO: GERENTE	CODIGO: 001	FECHA 15-06 -2015
DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo	
SECCION: Oficina	CARGO DEL JEFE INMEDIATO Junta directiva	
SUPERVISA A: Auxiliar Administrativo	ELABORADO POR: Solneida	
Objetivo del Cargo: Dirigir, organizar, planear las actividades de la empresa		
<p>OBJETIVO DEL CARGO</p> <p>EL objetivo del gerente en esta es administrar eficiente la estructura administrativa, teniendo en cuenta la eficiencia, la eficacia y la productividad necesarias para lograr la competitividad. Lo hará teniendo en cuenta las políticas establecidas por la junta de socios y los principios administrativos de honestidad, responsabilidad, transparencia</p> <p>Y tendrá las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Representar legalmente a la empresa. - Gestionar proyectos - Verificar el buen desarrollo de las operaciones de la empresa - Responder por todos los activos a su cargo - Mantener buenas relaciones con los asociados, empleados, empleados y autoridades - Seleccionar y capacitar al personal. - Direccionar estratégicamente la empresa - Responder por la liquidez, rentabilidad y sostenimiento de la empresa - Control diario de las empresas clientes y de los contratos - Realizar el mercadeo necesario para facilitar la consecución de clientes - Mantener las buenas relaciones con los proveedores- fabricantes de las oficinas - Mantener actualizado el conocimiento de la estructura y e innovaciones de las oficinas móviles - Mantener supervisión constante sobre las oficinas alquiladas realizando las respectivas visitas 		


Cuadro 23. Especificaciones del cargo de gerente

 ESPECIFICACIONES DEL CARGO: GERENTE		
DATOS	NOMBRE DE CARGO: GERENTE CODIGO: 001 FECHA 15-06-2015	
	DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo
	SECCION: Oficina	JEFE INMEDIATO: Junta Directiva
	SUPERVISA A: Auxiliar administrativo	ELABORADO POR: Solneida
HABILIDADES	EDUCACION: Profesional en Administración y Gestión de Empresas o afines, con experiencia en promoción, publicidad, atención al usuario	
	EXPERIENCIA: Mínimo dos (2) años. Cargos afines o iguales	
	CONOCIMIENTOS ESPECIFICOS: Administración y servicios de alquileres, especialmente de oficinas móviles	
	HABILIDAD ORAL: Fluidez verbal para manejar cualquier situación con los clientes en los diferentes canales de distribución. Facilidad de expresión para liderar, persuadir y lograr muy buena empatía con los clientes internos y externos.	
	HABILIDAD MENTAL: Sagacidad para concretar excelentes negocios y desarrollar estrategias de gestión de contratos.	
	HABILIDAD MANUAL: Manejo en equipos de computación y software. Manejo de usuarios de transporte público y empresarial	
RESPONSABILIDAD	POR VALORES: De \$1 a \$10.00.000.000.	
	POR DOCUMENTOS: Compras, pagos, cheques, títulos valores.	
	POR SUPERVISION: Controlar la calidad de la prestación del servicio de alquiler de las oficinas y los contratos de alquiler y conocer de las quejas y reclamos y proponerle solución efectiva.	
	POR CUMPLIMIENTO: Incentivar y comprometer a su equipo de trabajo al cumplimiento de los objetivos propuestos.	
ESFUERZO	FISICO: Manejo de herramientas de información como computadores, impresoras, caja fuerte y papelería de la empresa	
CONDICION DE TRABAJO	MEDIO AMBIENTE: Aire libre, condiciones normales	
	RIESGO: el riesgo es bajo, por cuanto no va a manejar pesos ni equipos complicados y riesgosos ni sustancias químicas o peligrosas.	
OBSERVACIONES		
ELABORO		RECIBIO
		APROBO

Cuadro 24. Hoja de funciones y responsabilidades del Auxiliar administrativo

 <p>MANUAL DE FUNCIONES Cargo: AUXILIAR ADMINISTRATIVO</p>		
NOMBRE DEL CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVA	CODIGO: 002	FECHA 15-06-2015
DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo	
SECCION: Oficina	CARGO DEL JEFE INMEDIATO GERENTE	
SUPERVISA A: ninguno	ELABORADO POR: Solneida Delgado	
Objetivo del Cargo: Apoyar al gerente en la dirección de la empresa		
<p>OBJETIVO DEL CARGO:</p> <p>Apoyar la labor administrativa del gerente mediante acciones claras y concretas, asertivas y transparentes, tendiendo siempre al equilibrio de la empresa y prestación de un servicio con calidad.</p> <p>Dentro de sus responsabilidades se encuentran las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborar plan de trabajo diario para el orden secuencial de sus responsabilidades. - Seguir los lineamientos del gerente para el desarrollo de actividades logísticas internas y externas de la empresa - Elaborar los contratos de alquiler de las oficinas - Tener la disposición de servicio al cliente interno y externo de la empresa. - Atender requerimientos administrativos que dispongan su actividad diaria. 		

Cuadro 25. Especificaciones del cargo auxiliar administrativo

 ESPECIFICACIONES DEL CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO			
DATOS	NOMBRE DE CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVA	CODIGO: 002	FECHA: 15. 06. 2015
	DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo	
	SECCION: Oficina	JEFE INMEDIATO: Gerente	
	SUPERVISA A:, Ninguno	ELABORADO POR: Solneida Delgado	
HABILIDADES	EDUCACION: Técnico o tecnólogo en áreas empresariales o afines		
	EXPERIENCIA: Mínimo seis meses en cargos similares		
	CONOCIMIENTOS ESPECIFICOS: Labores de apoyo administrativo secretariales, sistemas de información básicos, servicio al cliente y contabilidad.		
	HABILIDAD ORAL: Fluidez verbal para manejar cualquier situación con los clientes y con los superiores Facilidad de expresión para comunicarse efectivamente.		
	HABILIDAD MENTAL: Sagacidad para entender y retener información y concreción en la comunicación.		
RESPONSABILIDAD	POR VALORES: De \$1 a \$100.000.		
	POR DOCUMENTOS: Contratos, cuentas de cobro, papeleira de la empresa		
	POR CUMPLIMIENTO: Apoyar al gerente y los demás compañeros para el logro de las metas.		
ESFUERZO	FISICO: Manejo de herramientas de información como computadores, impresoras, y papelería de la empresa		
CONDICION DE TRABAJO	MEDIO AMBIENTE: Aire libre, condiciones normales		
	RIESGO: bajo, por cuanto no maneja objetos pesados ni realiza actividades peligrosas o de riesgo. Solamente las propias de su cargo		
OBSERVACIONES			
ELABORO		APROBO	RECIBIO

Cuadro 26. Hoja de funciones y responsabilidades del Asesor contable

 MANUAL DE FUNCIONES Cargo: ASESOR CONTABLE		
NOMBRE DEL CARGO: ASESOR CONTABLE	CODIGO: 005	FECHA 15 -06-2015
DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo	
SECCION: Oficina	CARGO DEL JEFE INMEDIATO Gerente	
SUPERVISA A: Ninguno	ELABORADO POR: Solneida Delgado	
Objetivo del Cargo: Revisar, contabilizar y asesorar contablemente la empresa		
<p>OBJETIVO DEL CARGO:</p> <p>El objetivo principal del cargo de asesor contable, está representado en la asesoría contable y tributaria y financiera que pueda ofrecerle el profesional de la contaduría al gerente, con el fin de garantizar una gestión administrativa eficaz y eficiente.</p> <p>Para lograrlo, se deben realizar las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisar los movimientos contables y administrativos de la empresa - Verificar el manejo del paquete contable por parte de la secretaria auxiliar - Verificar los gastos, facturación, inversiones de la cooperativa a fin de orientar su partida presupuestal y su correcta contabilización. - Establecer controles de medición interna del costo y gasto. - Preservar la confidencialidad de los flujos de caja de la empresa. - Contribuir con el mejoramiento de los procesos administrativos y contables de la empresa. - Atender requerimientos administrativos que dispongan su actividad diaria. 		

Cuadro 27. Especificaciones del cargo del asesor contable

 ESPECIFICACIONES DEL CARGO DE ASESOR CONTABLE			
DATOS	NOMBRE DE CARGO: ASESOR CONTABLE	CODIGO: 005	FECHA: 15- 06- 2015
	DIVISION: Administrativa	DEPARTAMENTO: Administrativo	
	SECCION: Oficina	JEFE INMEDIATO: Gerente	
	SUPERVISA A: Auxiliar administrativa	ELABORADO POR: Solneida Delgado	
HABILIDADES	EDUCACION: Profesional en Contaduría Pública		
	EXPERIENCIA: Mínimo dos (2) años.		
	CONOCIMIENTOS ESPECIFICOS: Contabilidad, finanzas, tributaria, costos y teoría empresarial; además manejo de contabilidad en el sector solidario, especialmente en empresas de capital		
	HABILIDAD ORAL: Fluidez verbal para manejar cualquier situación con el gerente y los miembros del consejo de administración.		
	HABILIDAD MENTAL: Capacidad para revisar cifras en listados amplios y detectar errores en el manejo contable. También capacidad para asesorar asertivamente al gerente.		
RESPONSABILIDAD	HABILIDAD MANUAL: Manejo en equipos de computación y software. Manejo de usuarios de transporte público		
	POR VALORES: No aplica.		
	POR DOCUMENTOS: Estados financieros y documentos, contables y financieros.		
	POR SUPERVISION: Controlar el correcto registro de las operaciones contables		
CONDICION DE ESFUERZO	POR CUMPLIMIENTO: Revisar correctamente el manejo contable y tener a tiempo los estados solicitados y en general la información contable.		
	FISICO: Normal, manejo de papelería de la empresa		
CONDICION DE TRABAJO	MEDIO AMBIENTE: Aire libre, condiciones normales		
	RIESGO: Bajo, por cuanto no debe manejar equipos riesgosos ni sustancias peligrosas ni pesos pesados ni actividades que atenten contra su salud o integridad personal.		
OBSERVACIONES			
ELABORO		APROBO	RECIBO

4.3.3 Asignación Salarial. OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, tendrá en cuenta la estructura organizacional para realizar la asignación salarial. El personal contara con el pago de las prestaciones sociales y demás beneficios contemplados en la ley para los trabajadores con contrato laboral. Es de vital importancia tener en cuenta la evaluación de la situación financiera de la empresa y el análisis del personal requerido para la prestación de un servicio eficiente, al momento de tomar la decisión de fijar los salarios. Los contratos laborales, se manejarán a término fijo a un año, con el fin de mantener dentro de la empresa personal con experiencia y confianza.

Cuadro 28. Asignación Salarial mensual

PRESTACIONES.SOCIALES	GERENTE	AUXILIAR ADTIVO	ASESOR Contable y Juridico	TOTAL
Sueldo	2.500.000	1.000.000		3.500.000
Auxilio transpor	-	75.000		75.000
Horas extras	-	-		-
Honorarios			800.000	
Salario base liq	2.500.000	1.075.000	800.000	4.375.000
Cesantias 8.33%	208.250	89.548		297.798
Interese Cesa 1%	2.083	895		2.978
Primas 8.33%	208.250	89.548		297.798
Vacaciones 4.17%	104.250	44.828		149.078
Parafiscales 9%	225.000	96.750		321.750
E.P.S 8.5%	212.500	91.375		303.875
A.F.P 12%	300.000	129.000		429.000
Dotacion 5%	125.000	53.750		178.750
TOTAL PRESTACION	1.385.333	595.693		1.981.025
TOTAL	3.885.333	1.670.693	800.000	6.356.025
Numero empleados	1	1	1	3
Total nomina mes	3.885.333	1.670.693	800.000	6.356.025

5. ESTUDIO FINANCIERO

5.1 INVERSIONES

5.1.1 Inversión Fija. En este rubro se tienen en cuenta los activos iniciales necesarios para su dotación, como, muebles y enseres y equipos de oficina y otros activos complementarios, especialmente los contenedores adecuados del primer año.

Los activos principales de la inversión son los contenedores adecuados para ser utilizados como oficinas móviles.

Dentro de los 8 primeros, se encuentra el contenedor que será utilizado como oficina propia y los 7 restantes corresponden a la proyección de alquileres que para el primer año está en 7 empresas atendidas, es decir, 7 oficinas móviles. Valor unitario \$8.500.000. Es claro que para poder alquilarlos, primero debe comprarlos y por ende se convierten y contabilizan como activos fijos de la empresa.

Cuadro 29 Activos fijos – contenedores adecuados e instalados

CANTIDAD	ACTIVO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
8	Oficinas Moviles	18.500.000	148.000.000
8	Instalaciones	1.000.000	8.000.000
TOTAL			156.000.000

Cuadro 30. Plan de inversión en activos fijos – contenedores adecuados

AÑO	ACTIVO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Oficinas instaladas	8	19.500.000	156.000.000
2	Oficinas instaladas	2	19.500.000	39.000.000
3	Oficinas instaladas	2	19.500.000	39.000.000
4	Oficinas instaladas	2	19.500.000	39.000.000
5	Oficinas instaladas	2	19.500.000	39.000.000
TOTAL				273.000.000

Se debe tener cuenta que la empresa proyecta alquilar siete contenedores el primer año y dos más cada año, los cuales se contabilizaran como inversión en activos fijos cada uno de los 4 años restantes.

Cuadro 31. Muebles y enseres del contenedor destinado para las oficinas de la empresa O y M Ltda.

CANTIDAD	ACTIVO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Escritorios en madera	600.000	600.000
3	Sillas Ergonomicas	150.000	450.000
1	Sala de recibo	1.500.000	1.500.000
1	Telefono	100.000	100.000
1	Archivador de madera	250.000	250.000
2	Computadores	2.000.000	4.000.000
1	Impresora	800.000	800.000
1	Televisor digital	800.000	800.000
1	Nevera pequeña	500.000	500.000
2	Acondicionadores de aire	800.000	1.600.000
2	Papeleras Basura	15.000	30.000
TOTAL			10.630.000

Cuadro 32. Elementos varios

CANTIDAD	ACTIVO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Kid de aseo	50.000	50.000
4	Sacaganchos	5.000	20.000
2	Cosedoras	30.000	60.000
2	Perforadoras	20.000	40.000
1	Kit de elementos para oficina	100.000	100.000
1	Papeleria para oficina	500.000	500.000
TOTAL			770.000

Cuadro 33. Total de inversión fija

ACTIVO	VALOR TOTAL
Contenedor adecuados e instalados	156.000.000
Muebles y Enseres	10.630.000
Elementos Varios	770.000
	167.400.000

5.1.2 Inversión diferida. Está constituida por las erogaciones necesarias para legalizar la empresa y que se deben realizar antes de la apertura de la misma y no garantizan su funcionamiento.

Cuadro 34. Inversión diferida

INVERSION	VALOR TOTAL
Paquete contable (solo el modulo contable)	2.990.000
Constitucion de la empresa	510.000
Permisos de funcionamiento (alcaldía y otros)	600.000
Licencias de software	400.000
Publicidad de lanzamiento	2.340.000
Adecuacion del lugar de instalacion de la oficina	2.000.000
TOTAL	8.840.000

5.1.3 Inversión en capital de trabajo. Son las erogaciones necesarias para el pago de las personas del equipo de trabajo, servicios públicos, y demás costos necesarios para que el negocio funcione antes de empezar a consolidar su flujo de caja propio del alquiler de oficinas móviles. Se debe tener en cuenta que en el capital de trabajo, NO se contabilizan gastos no desembolsables, como depreciaciones y diferidos.

Este capital se calcula en este proyecto para un periodo de 3 meses.

Cuadro 35. Capital de trabajo para tres meses

RUBRO	VALOR MES	VALOR 3 MESES
Mano de obra directa e indirecta	3.575.000	10.725.000
Prestaciones sociales	1.981.025	5.943.075
Honorarios contable y juridicos	800.000	2.400.000
Servicio de Agua	50.000	150.000
Servicio de luz	600.000	1.800.000
Servicio telefono internet mas DRTV	300.000	900.000
Arriendo del lote	300.000	900.000
Papeleria y tintas	150.000	450.000
Publicidad de operación	250.000	750.000
Seguros de las oficinas	300,000	900,000
Mantenimiento oficinas moviles	200.000	600.000
TOTAL	8.206.325	24.618.975

5.1.4 Inversión total y financiación. El costo mayor está representado por el valor de los 8 contenedores adecuados necesarios para el inicio de operaciones de la empresa. También están los muebles y enseres y el capital de trabajo necesario para la operación de la empresa y será asumida en un 49% a través de fuentes financieras y el 51% a cargo de los socios.

Cuadro 36. Inversión total y financiación

CLASE DE INVERSION	VALOR	TERCEROS	SOCIOS
Activos fijos	156.000.000	100.000.000	56.000.000
Muebles y Enseres y elm. Varios	11.400.000		11.400.000
Capital de trabajo	24.618.975		24.618.975
Activos diferidos	8.840.000		8.840.000
TOTAL INVERSION	200.858.975	100.000.000	100.858.975

La inversión a cargo de terceros, se refiere a un crédito que se debe tramitar ante una entidad bancaria bajo las siguientes condiciones.

Condiciones del crédito
Monto solicitado \$100.000.000
Tasa de interés anual 11%EA

Tasa mensual: 0.9166%
 Plazo 5 años
 Amortización trimestre vencido
 Garantía pignoración de oficinas móviles

Cuadro 37. Amortización del crédito

TRIMESTRE	MONTO	100.000.000	11% EA	0.9166% MV
No	AMORTIZACION	INTERESES	CUOTA TOTAL	SALDO
1	5.000.000	2.749.800	7.749.800	95.000.000
2	5.000.000	2.612.310	7.612.310	90.000.000
3	5.000.000	2.474.820	7.474.820	85.000.000
4	5.000.000	2.337.330	7.337.330	80.000.000
5	5.000.000	2.199.840	7.199.840	75.000.000
6	5.000.000	2.062.350	7.062.350	70.000.000
7	5.000.000	1.924.860	6.924.860	65.000.000
8	5.000.000	1.787.370	6.787.370	60.000.000
9	5.000.000	1.649.880	6.649.880	55.000.000
10	5.000.000	1.512.390	6.512.390	50.000.000
11	5.000.000	1.374.900	6.374.900	45.000.000
12	5.000.000	1.237.410	6.237.410	40.000.000
13	5.000.000	1.099.920	6.099.920	35.000.000
14	5.000.000	962.430	5.962.430	30.000.000
15	5.000.000	824.940	5.824.940	25.000.000
16	5.000.000	687.450	5.687.450	20.000.000
17	5.000.000	549.960	5.549.960	15.000.000
18	5.000.000	412.470	5.412.470	10.000.000
19	5.000.000	274.980	5.274.980	5.000.000
20	5.000.000	137.490	5.137.490	-
TOTAL	100.000.000	28.872.900	128.872.900	
Cuota MENSUAL promedio de intereses				481.215
Cuota DE CAPITAL MENSUAL PROMEDIO				1.666.667
Cuota MENSUAL TOTAL promedio				2.147.882

5.2 COSTOS Y GASTOS

Los costos mensuales que requiere la empresa para funcionar normalmente y que están representados en diferentes denominaciones o clasificaciones como son: fijos y variables, directos e indirectos. Pero como se trata de un proyecto de prestación de servicios, se toman como fijos todos pues todos se causan

mensualmente sin importar que sean directos o indirectos. Dentro de estos costos fijos se tienen en cuenta las depreciaciones y diferidos y las diferentes amortizaciones de crédito.

5.2.1 Depreciaciones. Debido a que se trata de un proyecto especial por la característica de sus activos, como son las oficinas móviles, que aunque no son inmuebles, se asimilan a estos y por ende se le da el mismo tratamiento en cuanto a la depreciación, es decir, se deprecian a 10 años. Los demás a cinco años. Los elementos varios no son depreciables por su bajo costo y dificultad de su control. Debido a que cada año a partir del segundo, se incrementaran en dos oficinas móviles, su depreciación se tiene en cuenta y se suma a las anteriores.

Cuadro 38. Depreciación de las oficinas móviles según cuadro 33

AÑO	CANTID	VALOR A depreciar	AÑOS	VALOR AÑO	VALOR MES	DEPRECIACION. ACUMULADA	
						AÑO	MES
1	8	156.000.000	10	15.600.000	1.300.000	15.600.000	1.300.000
2	2	39.000.000	10	3.900.000	325.000	19.500.000	1.625.000
3	2	39.000.000	10	3.900.000	325.000	23.400.000	1.950.000
4	2	39.000.000	10	3.900.000	325.000	27.300.000	2.275.000
5	2	39.000.000	10	3.900.000	325.000	31.200.000	2.600.000
TOTAL	16	312.000.000		31.200.000	2.600.000	117.000.000	9.750.000

Cuadro 39. Depreciación de muebles y enseres

INVERSION	VALOR A DEPRECIAR	AÑOS	VALOR AÑO	VALOR MES
Muebles y Enseres	11.400.000	5	2.280.000	190.000
TOTAL	11.400.000		2.280.000	190.000

Cuadro 40. Depreciación total de activos, por cada uno de los cinco años

AÑO	OFICINAS MOVILES		MUEBLES Y ENSERES		DEPRECIAC. ACUMULAD	
	AÑO	MES	AÑO	MES	AÑO	MES
1	15.600.000	1.300.000	2.286.000	190.000	17.886.000	1.490.000
2	19.500.000	1.625.000	2.286.000	190.000	21.786.000	1.815.000
3	23.400.000	1.950.000	2.286.000	190.000	25.686.000	2.140.000
4	27.300.000	2.275.000	2.286.000	190.000	29.586.000	2.465.000
5	31.200.000	2.600.000	2.286.000	190.000	33.486.000	2.790.000

5.2.2 Diferidos. Estos se refieren a la recuperación que se debe hacer de la inversión diferida y es autorizada a un tiempo máximo de 5 años.

Cuadro 41. Amortización de diferidos

INVERSION	VLR A DIFERIR	AÑOS	VALOR AÑO	VALOR MES
Activos Diferdos	8.840.000	5	1.768.000	147.333
TOTAL diferidos	8.840.000	5	1.768.000	147.333

5.2.3 Costos y Gastos totales mensuales.

Cuadro 42. Costos totales mensuales (todos son fijos)

RUBRO	VALOR MES
Mano de obra directa e indirecta	3.575.000
Prestaciones sociales	1.981.025
Honorarios	800.000
Servicio de Agua	50.000
Servicio de luz	600.000
Servicio telefono internet + DRTV	300.000
Arriendo del lote	300.000
Papeleria y tintas	150.000
Publicidad de operación	250.000
Depreciaciones	1.490.000
Diferidos	147.333
Cuota intereses crédito	481.215
Amortizacion credito	1.666.667
Seguros de las oficinas moviles	300.000
Mantenimiento oficinas moviles	200.000
TOTAL	12.291.240

5.2.4 Costos unitarios. Con el fin de determinar el costo real de alquiler de cada oficina móvil, se obtiene el costo unitario mensual y se divide por las unidades mensuales a alquilar o alquileres mensuales o empresas atendidas. En este orden de ideas, OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, según el cuadro 14, capacidad del proyecto, se costea cada contrato de manera mensual teniendo en cuenta que los pagos que realizan las empresas por el alquiler es cada mes.

Costos totales del mes = 12.291.240 dividido en 7 alquileres mensuales. = \$1.755.892; lo que significa que cada alquiler tiene un costo de \$1.755.892 y la empresa deberá vender cada alquiler a un precio superior a este para recuperar sus costos y obtener alguna ganancia que le permita garantizar su permanencia en el mercado.

5.3 PRECIO DE VENTA

En el estudio de mercados se analizaron los precios y se encontró que la competencia está alquilando estas oficinas a un promedio de \$6.500.000 mensuales, lo que quiere decir que la nueva empresa deberá vender sus servicios de alquiler de oficinas móviles por este nivel de precio o algo aproximado.

En tal sentido la empresa O y M OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, desea obtener una utilidad del 30% en el primer año y paulatinamente ir mejorando esta cifra. Para esto se acude a asignar el precio mediante el siguiente cálculo:

$$\frac{\text{Costo fijo unitario} + \text{costo variable unitario}}{1 - \text{el porcentaje de la utilidad que espera obtener}}$$

$$\frac{1.755.892}{1 - 30\%} = \frac{1.755.892}{0.70} = \$2.508.417 \text{ alquiler por mes}$$

Sin embargo, para presentar un precio más competitivo y no sacrificar tanta rentabilidad, se decide como precio final de alquiler de cada oficina móvil, puesta en el lugar de trabajo o instalada en el sitio señalado de **\$2.500.000** mensuales.

5.4 PROYECCIONES FINANCIERAS

Es necesario realizar proyecciones de los ingresos y egresos durante los cinco primeros años de vida útil del proyecto con el fin de conocer la capacidad de permanencia en el mercado de la empresa. Estas proyecciones se realizan a pesos constantes, es decir sin tener en cuenta la inflación ni realizar ningún tipo de incremento al precio del producto ni a los costos incluyendo la mano de obra. Se asumen costos horizontales iguales para todos y cada uno de los periodos de la proyección.

Solamente se tienen en cuenta los incrementos en las unidades a producir. Esto hace que el proyecto demuestre una capacidad real de generación de ingresos y da más seguridad en el logro de los objetivos.

5.4.1 Egresos. Están dados por todos los costos calculados para los cinco años los cuales se mantendrán constantes (excepto las depreciaciones que se incrementarían anualmente a causa del incremento de las oficinas móviles que se van adquiriendo cada año).

Cuadro 43. Proyección de los costos a pesos constantes

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Mano de obra directa e ind	32.175.000	42.900.000	42.900.000	42.900.000	42.900.000
Prestaciones sociales	17.829.225	23.772.300	23.772.300	23.772.300	23.772.300
Honorarios	7.200.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000
Servicio de Agua	450.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Servicio de luz	540.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Tele+ internet + DRTV	2.700.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Arriendo	2.700.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Papelería y tintas	1.350.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Publicidad de operación	2.250.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Depreciaciones	17.880.000	20.990.500	24.890.500	28.790.500	32.690.500
Diferidos	1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996
Cuota intereses crédito	10.174.260	7.974.420	5.774.580	3.574.740	1.374.900
Amortización crédito	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Seguros de oficinas móviles	2.700.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Manteni oficinas móviles	1.800.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
TOTAL	121.516.481	146.325.216	148.025.376	149.725.536	151.425.696

5.4.2 Ingresos. Se tomará como base el cuadro 15 capacidad proyectada y el precio asignado técnicamente a través del costo.

Cuadro 44. Proyección de Ingresos. A pesos constantes

ALQUILERES	PRECIO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
60	2.500.000	150.000.000				-
84	2.500.000		210.000.000			
108	2.500.000			270.000.000		
132	2.500.000				330.000.000	
156	2.500.000					390.000.000
TOTAL		150.000.000	210.000.000	270.000.000	330.000.000	390.000.000

5.5 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS A 5 AÑOS

La información contable y financiera de las empresas debe registrarse de manera que pueda expresar en un momento determinado, la eficiencia de la gestión tanto en ingresos como en costos y reflejar fielmente su situación patrimonial.

5.5.1 Balance general año base. Muestra la situación de la empresa, al inicio de las operaciones. Refleja, por tanto, las inversiones y su procedencia, que se realizaron con el propósito de poner en funcionamiento la empresa.

Cuadro 45. Balance general año base.

ACTIVO	
Corriente	100.000.000
Caja y Bancos	100.000.000
CAPITAL DE TRABAJO	24.618.975
A CTIVOS FIJOS	167.400.000
Oficinas móviles	156.000.000
Muebles y enseres	10.630.000
Elementos varios	770.000
INVERSION DIFERIDA	8.840.000
ACTIVO TOTAL	200.858.975
PASIVO	
Corriente	
Aportes de los socios	100.000.000
PATRIMONIO	101.858.975
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	201.858.975

5.5.2 Estado de resultados proyectado a 5 años. Refleja la capacidad del proyecto para generar excedentes positivos o negativos llamados ganancias o pérdidas de un negocio previsto en un periodo determinado generalmente un año, este estado ilustra los ingresos esperados, los beneficios brutos, los costos de operación, y los beneficios o pérdidas netas. Refleja el flujo de ingresos recibidos por la empresa durante los primeros cinco años de existencia y como se gastarán esos recursos quedando un excedente que puede ser negativo o positivo o punto de equilibrio. Este estado es el que en últimas decide la evaluación del proyecto en cuanto a factibilidad económica se refiere.

Cuadro 46. Estado de resultados proyectado. A pesos constantes

CUENTA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	150.000.000	210.000.000	270.000.000	330.000.000	390.000.000
Por alquileres	150.000.000	210.000.000	270.000.000	330.000.000	390.000.000
EGRESOS OPERAC	57.204.225	76.272.300	76.272.300	76.272.300	76.272.300
Nomina	32.175.000	42.900.000	42.900.000	42.900.000	42.900.000
Prestac. Sociales	17.829.225	23.772.300	23.772.300	23.772.300	23.772.300
Honorarios	7.200.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000
UTILID OPERAC	92.795.775	133.727.700	193.727.700	253.727.700	313.727.700
GASTOS ADMON	29.637.996	36.078.496	39.978.496	43.878.496	47.778.496
Telef. Internet-TV	2.700.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Agua, luz	990.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Arriendo	2.700.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Papeleria y tintas	1.350.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Publicidad	2.250.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Depreciaciones	17.880.000	20.990.500	24.890.500	28.790.500	32.690.500
Diferidos	1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996
UTILIDAD.ANTES	63.157.779	97.649.204	153.749.204	209.849.204	265.949.204
Intereses					
INTERESES	10.174.260	7.974.420	5.774.580	3.574.740	1.374.900
UTILIDAD.ANT. IM	52.983.519	89.674.784	147.974.624	206.274.464	264.574.304
IMPUESTOS	18.084.561	30.432.679	49.911.626	69.390.573	88.869.520
Ind y Cio	600.000	840.000	1.080.000	1.320.000	1.560.000
Renta	17.484.561	29.592.679	48.831.626	68.070.573	87.309.520
UTILIDAD NETA	34.898.958	59.242.105	98.062.998	136.883.891	175.704.784
	23,27	28,21	36,32	41,48	45,05

5.5.3 Flujo de caja proyectado a 5 años. Este estado permite conocer el flujo de los fondos que mueve constantemente OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, y su capacidad para funcionar con un nivel de efectivo determinado. El dinero que se recibe por concepto del alquiler de oficinas móviles se gasta en las erogaciones propias de la actividad del negocio, exceptuando a aquellas equivalentes a las depreciaciones, diferidos, que no son desembolsables y los impuestos que aunque se causan en el año, se desembolsan en el siguiente. Es decir una empresa puede subsistir por un tiempo a flujo de caja. En este estado también se incluyen año a año nuevas inversiones por concepto de los contenedores que se deben adquirir año a año para cumplir con sus proyecciones.

Cuadro 47. Flujo de caja proyectado. En miles de pesos constantes

CUENTA	AÑO BASE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	200.858.975	150.000.000	210.000.000	270.000.000	330.000.000	390.000.000
Por alquileres		150.000.000	210.000.000	270.000.000	330.000.000	390.000.000
Por credito Bancario	100.000.000					
Por Aportes Social	100.858.975					
EGRESOS		136.368.475	174.651.281	184.799.559	201.278.666	180.357.773
OPERACIONALES		57.204.225	76.272.300	76.272.300	76.272.300	76.272.300
GASTOS ADMON		29.637.996	36.078.496	39.978.496	43.078.496	47.778.496
impuesto renta			17.484.561	29.592.679	48.831.626	68.070.573
industria y cio			600.000	840.000	1.080.000	1.320.000
- Depreciacion		17.880.000	20.990.500	24.890.500	28.790.500	32.690.500
-Amort. Diferidos		1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996	1.767.996
INVERSIONES	200.858.975					
Oficinas Moviles	156.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000	
Muebles y enseres	11.400.000					
Diferidos	8.840.000					
Capital de trabajo	24.618.975					
Intereses del credito		10.174.250	7.974.420	5.774.580	3.574.740	1.374.900
Amortizacion crédito		20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Excedente operac.	-	13.631.525	35.348.719	85.200.441	128.721.334	209.642.227
Superavit / Deficit	-	13.631.525	48.980.244	134.180.685	262.902.019	472.544.246

6. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

6.1 SOCIAL

Impacto social. Desde el punto de vista social, el proyecto es viable por las siguientes razones:

6.1.1 Generación de empleo. El proyecto generará 3 empleos directos y corresponden a una empresa de tamaño micro, pero con un monto de activos significativo.

6.1.2 Generación de rentas. Para la alcaldía del municipio es muy importante por cuanto generará recursos significativos vía impuesto predial e industria y comercio y con ellos apoyará algunos de los programas que dicho órgano municipal tiene para mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

6.2 AMBIENTAL

Las OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, no generará impactos negativos en el ecosistema. Su actividad no impacta fuentes hídricas, pues no utiliza sustancias químicas ni desechos no biodegradables.

Es responsabilidad del cliente que alquile las oficinas móviles, que al instalarlas, prevea la construcción de pozos sépticos y sistema de reutilización del agua que utilice para el servicio de sus empleados.

En cuanto a los desechos tanto orgánicos como inorgánicos, el cliente será el responsable por el manejo de los desechos que se generen en el proceso del desarrollo de su objeto social. Se recomendará en todo caso, el respeto por el medio ambiente y todos sus aspectos.

Finalmente se evaluó el proyecto, dando como resultado una empresa inocua para el medio ambiente.

El tema ambiental en los últimos 30 años se ha venido constituyendo en uno de los ejes de preocupación a nivel mundial. A pesar de que Colombia no ha sido ajena a tal situación, se ha evidenciado un deterioro de la gestión institucional ambiental.

El medio ambiente es la recopilación de valores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar y un momento determinado, que influyen en la vida material y psicológica del hombre y en el futuro de generaciones venideras.

Figura 17. OFICINAS MOVILES



La oficina móvil es un contenedor (no necesariamente reciclado) metálico o aluminio o cualquier otro material resistente, en diferentes tamaños, 20 y 40 pies. Estos últimos para actividades de comercio exterior y que por alguna razón están en los parqueaderos dañándose, abandonados por sus propietarios o por cualquier otra razón.

Estos están siendo refaccionados y remodelados y adecuados con los aditamentos necesarios para ser convertidos en oficinas móviles, baños móviles, restaurantes móviles y hasta habitaciones móviles, puesto de salud y hasta hospitales; alojamientos, sala de exposición, almacén, laboratorios, cocinas, casetas de comida rápida, cámaras de gas, discotecas, hornos, y otros.

La empresa OFICINAS MÓVILES FENIX S.A.S pretende adquirir estas estructuras ya adecuadas debidamente y alquilarlas poniéndolas en el sitio requerido.

6.2.1 Plan de gestión ambiental. Es un instrumento de planeación que permite el análisis de la situación ambiental de empresa, con el propósito de brindar información

- Planificación. Es el procedimiento por el cual se establece la posición actual de la empresa con relación al medio ambiente. Para ello, se debe realizar una revisión ambiental, donde identificar los aspectos ambientales de las actividades o procesos de la empresa que pueden generar impactos negativos en el medio ambiente. En la planificación es donde se fijan los objetivos ambientales de la empresa y las medidas y acciones necesarias para lograr los objetivos y metas establecidos.
- Implantación. En esta fase se llevan a cabo las medidas ambientales planteadas. Y para ello, la organización asigna personal y recursos físicos y financieros, nuevos procedimientos, flujos de comunicación y controles.
- Verificación. Es el momento de comprobar la efectividad y eficiencia de las medidas ambientales ejecutadas. La verificación se puede realizar a través de acciones como el monitoreo o la medición de las actividades claves que ocasionan impactos ambientales. También es importante realizar de forma periódica auditorías ambientales para determinar si el plan ha sido correctamente implementado según lo planteado en la primera fase del proceso.
- Actuación y ajuste. Durante esta fase se adoptan las recomendaciones generadas a raíz de las auditorías ambientales y se llevan a cabo los ajustes adecuados para alcanzar los objetivos ambientales inicialmente propuestos. La empresa debe alcanzar mejoras ambientales permanentes y consolidar una política ambiental que ayude a avanzar hacia modelos de producción más sostenibles.
- Objetivos:
 - ✓ Tramitar ante las distintas autoridades ambientales en el caso de esta región CORPOCESAR, los permisos necesarios para el desarrollo de las actividades de la empresa como es el alquiler de oficinas móviles.
 - ✓ Actualizar la información ambiental de la empresa cada año.
 - ✓ Apoyar el desarrollo sostenible.
 - ✓ Implementar y establecer acciones encaminadas a dirigir la gestión ambiental de la unidad del negocio, veranado por el cumplimiento de la normatividad ambiental, prevenir, minimizar y mitigar.
 - ✓ Responder que todos los procesos al interior de la empresa se realicen bajo condiciones técnicas ambientales.



MATRIZ DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS OFICINAS MOVILES

RELACION ACTIVIDAD - ASPECTO - IMPACTO

AREA / PROCESO	ACTIVIDAD	ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	CONDICION DE OPERACION			FACTOR TEMPORAL			FACTOR MOMENTO			FACTOR AMBIENTAL		FACTOR COMUNIDAD	FACTOR OPERACIONAL	FACTOR DE MITIGACION	
		DESCRIPCION	DESCRIPCION	NORMALES	ANORMALES	EMERGENCIA	CONTINUO	EVENTUAL	POTENCIAL	PASADO	PRESENTE	FUTURO	FRECUENCIA	MAGNITUD	AFECTACION A LA COMUNIDAD	EXISTENCIA DE MECANISMOS DE CONTROL	QUE ACCIONES TOMA PARA MITIGAR LOS IMPACTOS	
Recepción del cliente	Oferta de opciones de capacidad de oficinas	Consumo de recursos: Energía	Consumo de recursos: Energía	X			X				X			5		NO	SI	-
Ofrecimiento del servicio de alquiler	Facturación y entrega de oficina móvil	Consumo de recursos: Energía. Generación de desechos	Reciclables (papel-cartón)	X			X				X			3		NO	NO	-
Contrato del servicio	Facturación y entrega en el sitio a laborar de la oficina móvil	Consumo de recursos: Energía, gas. Generación de desechos.	Ordinarios y reciclables (papel)	X			X				X			5		NO	NO	-
Destino /ubicación del servicio ofrecido	Ubicación de la oficina en el sitio deseado	Consumo de recursos: Energía	Consumo de recursos: Energía	X				X			X			5		NO	SI	-
		Agua	Contaminación del recurso en los lavados de oficina y sus elementos, baños y aseo en general.	X			X				X			5		NO	SI	* Uso de detergentes y ambientadores amables con el ambiente. * Instalación de sanitarios con bajo descargue del recurso. * Sensibilización al personal encargado de los procesos donde el uso del recurso es fundamental, acerca de la importancia de la conservación del mismo.
		Aire	N.A.	NA			NA.				NA			NA		N.A.	NA	N.A.
		Suelo	Reestructuración y preparación del terreno para la ubicación de las oficinas móviles.	X				X			X			1		NO	SI	Aunque la ubicación será en el área rural de la región alrededor de la naturaleza, se orientará la importancia de la siembra de árboles y conservación de suelos es una propuesta que no se ha dejado de lado y con la que se busca devolver, de cierto modo, un valor o aporte a la naturaleza y sus beneficios, y a que este servicio será prestado en conjunto con la misma.
		Flora	N.A.	NA			NA				NA			NA		NA	NA	NA
		Fauna	N.A.	NA			NA				NA			NA		NA	NA	NA
		Energía	Consumo de energía para el buen uso de las oficinas móviles y satisfacción del cliente.	X			X				X			5		SI	SI	* Instalar equipos y aires acondicionados que sean de bajo consumo del recurso. * Capacitar al cliente de la importancia de minimizar el uso innecesario de la energía por dos razones: 1) impacto ambiental. 2) impacto económico del proyecto.

6.3 FINANCIERA

Esta evaluación pretende confrontar los resultados vistos desde el punto de vista financiero. Para ello se cuenta con varias herramientas entre las que se tienen:

6.3.1. Valor Presente Neto VPN. Se define como el valor monetario que puede llegar a valer la empresa durante todos sus años de proyección, traídos al valor presente o a pesos presentes y resulta de restar los flujos netos de operación generados en todos los periodos proyectados, de la inversión inicial multiplicados por una tasa de interés dada.

El VPN de un proyecto de inversión compara todos los ingresos y egresos del proyecto en un solo momento del tiempo y corresponde a su valor medido en dinero de hoy comparada con una tasa de interés de oportunidad representada en la tasa que pagaría el sistema financiero formal por el mismo dejado en depósitos a término fijo en periodos anuales.

Esta tasa de oportunidad está calculada en base a la tasa de interés que en promedio están pagando los bancos y corporaciones por el dinero dejado en depósito a más de 360 días, la cual al 20 de junio de 2015, asciende al 4.47% promedio anual.⁹

El criterio de decisión que acompaña al VPN señala que la alternativa en cuestión es aconsejable económicamente cuando su VPN es mayor que cero; es indiferente cuando el VPN es igual a cero y no es conveniente cuando el VPN es menor que cero.

Sin embargo, por estar calculando las proyecciones a pesos constantes, se debe actualizar la tasa de interés mediante la actualización de los flujos netos de operación comparados con la tasa de rentabilidad mínima esperada por el inversionista y que es la adicional a la tasa de oportunidad sin tener en cuenta la inflación.

Esta tasa se le conoce como TMAR.

TMAR (tasa mínima actual de rentabilidad esperada por el inversionista)

⁹ Información por internet del DTF del Banco de la Republica, al 21 de junio de 2015.

FI: Inflación nacional al momento del cálculo 1.5% (al 20 junio de 2015)
 TR: Tasa mínima de rentabilidad adicional esperada (10%).

$$\text{TMAR} = ((1+\text{FI}) \times (1+ \text{TR})) - 1 \times 100$$

$$\text{TMAR} = (((1+0.15) \times (1.10)) - 1) 100 = 12.650\% \text{ TMAR}$$

De otra parte, si se tiene financiación en el proyecto se debe deflactar el porcentaje de los recursos del crédito multiplicando la tasa de rentabilidad esperada por el % de recursos propios; más el porcentaje del crédito por la tasa de interés y le resta 1; menos el porcentaje de impuesto de renta.

Entonces el cálculo es el siguiente:

- 51% recursos propios
- 49% crédito
- 11% E.A tasa interés del crédito
- 10% Tasa de rentabilidad esperada
- 33% impuesto de renta

$$(\text{TMAR} \times \% \text{recursos propios}) + (\% \text{Crédito}) i \% \text{crédito}) \times (1 - \text{imporrenta}) =$$

$$(0.1265 * 0.50) + ((0.50 (0.11)) \times (1 - 0.33)) =$$

$$0.06325 + 0.03685 = 10.366\% = \text{TMAR}$$

TMAR DEFLACTADA:

$$\text{TMAR} = \frac{(1 + 10.366)}{(1 + 1.5)} - 1 * 100 = \frac{1.1066}{1.015} - 1 * 100 = 1.09024 - 1 * 100 = 9.0246\%$$

Significa que 9.02% es el rendimiento mínimo que acepta el inversionista por encima de la rentabilidad que obtiene en los bancos o en los TEES. Una vez hallada la TMAR se procede a hallar el VPN tomando como referencia los flujos netos de operación y la tasa del 9.0246%.

Cuadro 49. Flujos netos para hallar el VPN

AÑO	INVERSIÓN	FLUJOS NETOS	FACTOR DE	FLUJOS NETOS	VPN
		SIN ACTUALIZAR	ACTUALIZACION	ACTUALIZADOS	ACTUALIZADO
			$(1+0,09)^{-t}$		
0	(200.858.975)				110.940.438
1		13.631.525	0,909	12.391.056	98.549.382
2		35.348.719	0,826	29.198.042	69.351.340
3		85.200.441	0,751	63.985.531	5.365.809
4		128.721.334	0,683	87.916.671	(82.550.862)
5		209.642.227	0,62	129.978.181	(212.529.043)
	TOTAL	472.544.246		323.469.481	(10.872.937)

VPN = 0 = Flujos netos actualizados – inversión = 323.469.481 – 200.858.975 = 122.610.506 Siguiendo la filosofía del VPN el resultado es mayor a 1; por lo tanto la inversión es aceptable y atractiva.

6.3.2. Tasa Interna de Rentabilidad TIR. Es un indicador que permite la evaluación de la rentabilidad de una inversión o un proyecto con respecto a una mejor opción o similar, y se define como la tasa de interés que hace que el valor futuro de la inversión sea igual a la suma de los valores futuros de los flujos de efectivo en el periodo proyectado; por lo tanto es el interés o rendimiento que ganan los dineros en el proyecto durante su vida útil.

El criterio teórico de decisión es...

Si $TIR \gg \gg$ tasa de interés de oportunidad, la inversión se hace más atractiva.

Si $TIR \ll \ll$ tasa de interés de oportunidad, la inversión debe rechazarse.

Sin embargo, dichos criterios deben ser ponderados analíticamente para cada caso particular, porque se debe interrelacionar con otros elementos de tipo financiero y social para hacer verdaderamente coherentes e interpretativos sus resultados. Esta tasa de descuento hace que el VPN sea igual a cero o que igual la suma de los flujos netos descontada la inversión inicial.

La TIR se obtendrá mediante la siguiente fórmula matemática:

$$VPN = (X) (1 + r)^{-t}$$

Reemplazando estos valores en la fórmula de la hoja de cálculo de Excel, se tiene que la TIR del proyecto es: TIR = 24.6%. Este valor significa que, por cada peso que se invierte en la comercializadora, retornan \$0,246.

6.3.3 Análisis de las razones financieras. Estas razones son indicadores que reflejan el buen comportamiento de la inversión y su capacidad para generar riqueza y devolverle al empresario lo invertido y procurarle una utilidad.

Entre las más relevantes se encuentran:

Cuadro 50. Razones financieras

INDICADOR	FORMULA	CALCULO	RESULTADO
Rentabilidad sobre ventas	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	$\frac{34.898.958}{150.000.000}$	23.27% año 1
		$\frac{175.704.784}{390.000.000}$	45.05% año 5
Rentabilidad sobre inversión total	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Inversión total}}$	$\frac{34.898.958}{200.858.975}$	17.3% año 1
		$\frac{175.704.784}{357.858.975}$	49.0% año 5
Lverage	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Recursos propios}}$	$\frac{34.898.958}{100.858.975}$	34.60% año 1
		$\frac{175.704.784}{257.858.975}$	68.10% año 5
liquidez	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{33.631.525}{20.000.000}$	1.6 año 1
		$\frac{229.642.227}{20.000.000}$	11.4 año 5

Como se puede observar los indicadores son muy buenos durante todos los años de proyección de la empresa. Teniendo en cuenta que los resultados del VPN y la TIR son positivos y aceptables y los indicadores muy buenos, la inversión es

aceptada y recomendada en todas sus aspectos, con la seguridad de recuperarla y obtener rentabilidad.

6.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA

6.4.1 Punto de equilibrio. El punto de equilibrio x , se obtiene aplicando el concepto del modelo clásico de costos, igualando la suma de ingresos totales y costos totales; de la ecuación:

$x = \text{Costos fijos anuales} / (\text{Precio de venta} - \text{Costo variable})$; en donde:

Costo variable unitario = 0

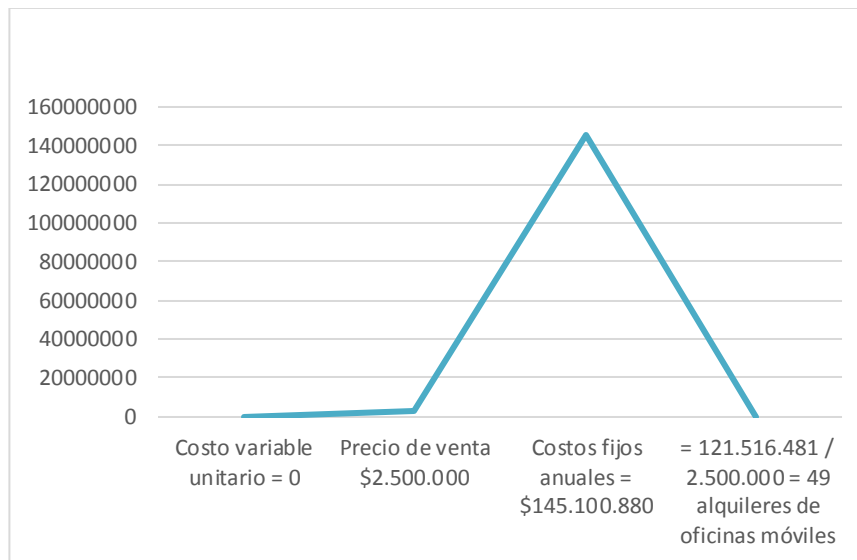
Precio de venta \$2.500.000

Costos fijos anuales = \$145.100.880

$= 121.516.481 / 2.500.000 = 49$ alquileres de oficinas móviles

Lo que significa que OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, alcanza su punto de equilibrio cuando haya vendido y cobrado efectivamente 49 alquileres. Dicho en términos de porcentajes en un 81.6% de sus ventas.

Figura 18. Gráfico Punto de equilibrio



6.4.2 Periodo de recuperación. Se refiere al periodo específico en el cual los socios de OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, logran recuperar la inversión que realizaron para el montaje y operación de la empresa, calculada en base a los flujos netos.

Cuadro 51. Recuperación de la inversión.

AÑO	INVERSIÓN	FLUJOS NETOS	RECUPERACION
0	(200.858.975)		
1		13.631.525	(187.227.450)
2		35.348.719	(151.878.731)
3		85.200.441	(66.678.290)
4		128.721.334	
5		209.642.227	

Según la generación de ingresos se puede inferir que los socios de la empresa OFICINAS MOVILES FENIX S.A.S, recuperarán su inversión aproximadamente en 36 meses.

7 CONCLUSIONES DEL PROYECTO

Se comprobó, a través del estudio de mercados, la existencia de un nicho en el sur del departamento del Cesar, que puede ser una oportunidad para que la nueva empresa ingrese en el mundo de los alquileres empresariales, con la expectativa y posibilidad de utilizar los contenedores como oficinas móviles adecuadas y seguras.

En cuanto a la competencia, se conoció que en la zona descrita no existen personas naturales ni jurídicas que estén prestando este servicio de alquileres de oficinas móviles.

El hecho de ser metálicos, los contenedores ofrecen garantía de seguridad en lugares erosionables y sísmicos por su fácil manejo, se puede transportar hacia lugares remotos y son una manera de evitar los procesos de construcción.

En cuanto al estudio técnico, se diseñó una capacidad para utilizar acorde a las posibilidades del mercado y respetando los diferentes factores que la condicionan.

También se logró realizar el estudio de micro localización de acuerdo al sistema de puntos.

Administrativamente se decidió la mejor forma de constitución, su cultura empresarial y su organización así como su manual de funciones.

Financieramente, se calcularon los costos tanto de inversión como de operación, debiendo realizar inversiones anuales sucesivas, para cumplir las proyecciones establecidas en la capacidad de prestación del servicio.

También se elaboraron los diferentes estados financieros, acatando las técnicas existentes para ello, a través de los cuales se confirmó la factibilidad para la creación de esta empresa desde el punto de vista económico y financiero.

BIBLIOGRAFIA

ADMINISTRACIÓN MICROEMPRESARIAL, Fundación Carvajal, Programa de microempresas, 250 pág.

BACA URBINA GABRIEL, Evaluación de proyectos, quinta edición, México: Mac Graw Hill, 2008, Página 193.

CADAVID ARANGO, Luis Alberto y otros. Fundamentos de legislación comercial, tributaria y contable, editorial Mc Graw-Hill. 2006

CÓDIGO INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME. CIIU. Descripción de Actividades. 2012.

CHIAVENATO, Adalberto. Introducción a la teoría general de la Administración. 3ª edición. Bogotá. Editorial Mc Graw Hill. 1987

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Municipio de San Alberto. Cesar. 2011.

HERRERA David y Davis George, Investigación de mercados, México Mc Graw Hill, 1995. Página 515

ICONTEC. Normas Técnicas para la presentación de trabajos de investigación. NTC 1486. Santa fe de Bogotá 2010

ICONTEC, normas Técnicas para la presentación de trabajos de grado, Santa Fe de Bogotá.

Formulación y Criterio de Evaluación de proyectos, Alfa omega Colombiana S.A. Bogotá D.C. 2009.

MURCIA, Jairo Darío. Proyectos- Formulación y criterios de evaluación. 1 Edición Bogotá D.C Alfa omega 2009. Consultado en septiembre de 2014

SAPAG, Reinado. Fundamentos de preparación y evaluación de proyectos. Bogotá. Mac Graw Hill, 1995. Páginas 114 y 235

ANEXO A

Cuestionario aplicado en el censo

OFICINAS MÓVILES FENIX

NOMBRE DEL ENCUESTADOR: _____ No. ENCUESTA: _____
EDAD: _____ SEXO: F _____ M _____

PREGUNTA 1 ¿Conoce Usted las oficinas móviles?

Sí _____ No _____ Cual _____

PREGUNTA 2. ¿Conoce alguna empresa que este alquilando oficinas móviles en el municipio "San Alberto – Cesar"?

Sí _____ No _____

PREGUNTA 3. ¿Al conocer las oficinas móviles, Estaría dispuesto a utilizarlas?

Sí _____ No _____

PREGUNTA 4. Si contratase la oficina móvil, cuál sería el tiempo mínimo de contratación?

Un mes _____ Tres meses _____ Seis meses o más _____

PREGUNTA 5. ¿Los contratos que desarrolla lo hacen en la parte rural o urbana y en qué porcentaje?

Sí _____ No _____ Urbano _____% Rural _____%

PREGUNTA 6. ¿Qué medio de comunicación ha utilizado para buscar sus oficinas cuando necesita desarrollar una obra?

Directorio _____ Prensa _____ Radio _____ Tv _____

PREGUNTA 7. ¿Cuánto ha pagado mensualmente por el alquiler de sus oficinas tradicionales?

Entre \$50.000 y \$200.000 _____ Entre \$201.000 y \$500.000 _____ Entre \$501.000 y \$1.000.000 _____ Más de \$1.101.000

ANEXO B

DECRETO 2811 DE 1974

ARTICULO 1o. El ambiente es patrimonio común. El Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social.

La preservación y manejo de los recursos naturales renovables también son de utilidad pública e interés social.

ARTICULO 2o. Fundado en el principio de que el ambiente es patrimonio común de la humanidad y necesario para la supervivencia y el desarrollo económico y social de los pueblos, este Código tiene por objeto:

1o. Lograr la preservación y restauración del ambiente y la conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, según criterios de equidad que aseguren el desarrollo armónico del hombre y de dichos recursos, la disponibilidad permanente de éstos y la máxima participación social, para beneficio de la salud y el bienestar de los presentes y futuros habitantes del territorio nacional.

2o. Prevenir y controlar los efectos nocivos de la explotación de los recursos naturales no renovables sobre los demás recursos.

3o. Regular la conducta humana, individual o colectiva y la actividad de la Administración Pública, respecto del ambiente y de los recursos naturales renovables y las relaciones que surgen del aprovechamiento y conservación de tales recursos y de ambiente.

ARTICULO 3o. De acuerdo con los objetivos enunciados, el presente Código regula:

a). El manejo de los recursos naturales renovables a saber:

1o. La atmósfera y el espacio aéreo nacional.

2o. Las aguas en cualquiera de sus estados.

3o. La tierra, el suelo y el subsuelo.

4o. La flora

5o. La fauna

6o. Las fuentes primarias de energía no agotables.

7o. Las pendientes topográficas con potencial energético.

8o. Los recursos geotérmicos.

9o. Los recursos biológicos de las aguas y del suelo y el subsuelo del mar territorial y de la zona económica de dominio continental e insular de la República.

10. Los recursos del paisaje.

b). La defensa del ambiente y de los recursos naturales renovables contra la acción nociva de fenómenos naturales;

c). Los demás elementos y factores que conforman el ambiente o influyen en el denominador de este Código elementos ambientales, como:

1o. Los residuos, basuras, desechos y desperdicios.

2o. El ruido.

3o. Las condiciones de vida resultantes de asentamiento humano urbano o rural.

4o. Los bienes producidos por el hombre o cuya producción sea inducida o cultivada por él, en cuanto incidan o puedan incidir sensiblemente en el deterioro ambiental.

ARTICULO 4o. Se reconocen los derechos adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables. En cuanto a su ejercicio, tales derechos estarán sujetos a las disposiciones de este Código.

ARTICULO 7o. Toda persona tiene derecho a disfrutar de ambiente sano.

ARTICULO 8o. Se consideran factores que deterioran el ambiente, entre otros:

a). La contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.

Se entiende por contaminación la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del ambiente de los recursos de la nación o de los particulares.

Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elementos, o forma de energía que actual o potencialmente pueda producir alteración ambiental de las precedentemente descritas. La contaminación puede ser física, química o biológica;

ANEXO C



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento de oficina Móviles.

(Nombre del Arrendador), (varón-mujer), de nacionalidad....., con domicilio en la ciudad de....., de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (o de extranjería o pasaporte) número..... de, quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el “Arrendador”, por una parte, y por la otra, (Nombre del Arrendatario), (varón-mujer), de nacionalidad, con domicilio en la ciudad de, de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (de extranjería o pasaporte) número, De....., quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y que se denominará el “Arrendatario”, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de oficina, en adelante el “Contrato”, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: (Descripción del Inmueble, indicando ubicación, linderos y matrícula inmobiliaria), el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del Arrendatario (en adelante, el “Inmueble”).

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de (suma en letras y en números) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicadas....., dentro de los primeros..... días de cada mes.

Tercera. – Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a (de acuerdo a lo que convengan las Partes).

Cuarta. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de.... Meses (años) contados a partir del (indicar la fecha en que inicia el arrendamiento). No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de.... (...) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

Quinta. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de

conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

Sexta. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario.

Parágrafo 1: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.

Séptima. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Octava. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en: (explicar la actividad comercial, negocio u objeto social del arrendatario). En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de

Comercio. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Novena. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Décima. – Renuncia: El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera. – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Segunda. – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; (ii) exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del

incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercera. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta. – Línea(s) Telefónica(s): El Inmueble se entrega en arrendamiento con la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario.

Parágrafo: El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica adicional o distinta a la(s) que trata esta Cláusula, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador.

Décima Quinta. – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Sexta. – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Séptima. – Cláusula Penal: En el evento de un incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a (Indicar número de cánones) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Octava. – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país,

así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Novena. – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagadas por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Vigésima Primera. – Impuestos: El valor del impuesto de timbre que cause la celebración de este contrato o cualquiera de sus prorrogas estará a cargo de (incluir la identificación de la parte que asume estos costos).

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad... a los días del mes de..... del año....., en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

El Arrendador

El Arrendatario

ANEXO D

PAQUETE CONTABLE

Producto	Descripción	Videos	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
0020001000001	Siigo Pyme	Ver	1,00	\$ 2.990.000,00	\$ 3.468.400,00
0020002000001	Mantenimiento Siigo Pyme	Ver	1,00	\$ 448.500,00	\$ 520.260,00
9110001000002	Servicio Virtual	Ver	1,00	\$ 110.250,00	\$ 127.890,00
Total Bruto					3.548.750,00
IVA 16					567.800,00
Total a Pagar					4.116.550,00

Conoce la tranquilidad que da Siigo [...VER VIDEO DANDO CLICK AQUI](#)

Forma de pago: Contado

Opciones de pago:

1. A través de la opción de pagos **PSE**, que encontrará en la factura, podrá cancelar con tarjeta de crédito, cuenta de ahorros y/o corriente, sin necesidad de desplazarse
2. A través de transferencia electrónica

Somos emprendedores
ENDEAVOR

En caso de requerirlos, descarga los documentos legales de Siigo dando [clic aquí](#)

Por qué elegir **Siigo**



27
años en el
mercado



100.000
empresas
utilizan **Siigo**



94%
de nuestros clientes
nos recomiendan



450
empleados
te respaldan



99%
de las llamadas son
atendidas en menos
de 2 minutos



396
entidades educativas
enseñan **Siigo**

Jenny Paola Olaya
Asesor Empresarial
olay263818@siigo.com
(097) 6472020 - Ext. 2114
3176483988



SIIGO S.A.
 NIT 830.048.145-8
 Carrera 18 No. 79 A - 42
 Tel: 6337150
 Bogotá - Colombia

Cotización Siigo Pyme
 No. C-29-354888

Para	OM FENIX
Nit	138.130.109-0
Fecha	2015-11-26

Adquiere la solución para quitar tu dolor de cabeza

Conoce nuestras diferencias

Estarás tranquilo

Te incluimos el taller de NIIF

- Políticas bajo NIIF
- Definición de parámetros y Balance de Apertura
- Parametrización e implementación en SIIGO
- Te certificamos

DISFRUTA DEL MÁXIMO CONTROL

- ✓ Contabilidad
- ✓ Facturas y Documentos
- ✓ Presupuesto
- ✓ Pedidos
- ✓ Ventas
- ✓ Gestión de Ventas
- ✓ Inventarios
- ✓ Cartera
- ✓ Recaudo
- ✓ Compras
- ✓ Activos Fijos
- ✓ Cuentas por Pagar
- ✓ Tesorería
- ✓ Informes para la Gerencia
- ✓ Informes de Auditoría
- ✓ Plantillas Automáticas en Excel
- ✓ Informes Cruzados de Información
- ✓ Indicadores Semaforizados tipo BSC

Cambio sin traumatismos

Te pre-parametrizamos y te cargamos la información básica de tu programa actual a SIIGO

Tendrás más tiempo

Con un sólo registro

- NIIF y Local en todo momento
- Estados financieros en NIIF y comparativos
- Deterioro de cartera y procesos automáticos de cartera
- Inventarios
- Propiedad planta y equipo
- Envío automático de informes

Tu empresa en el bolsillo

Desde cualquier dispositivo móvil podrás consultar lo que pasa en tu empresa

- Informes de Ventas
- Informes de Cartera y gestión de recaudo
- Podrás enviar cotizaciones, facturas, estados de cuenta y conocer la agenda de tus vendedores por internet

Tomarás decisiones fácilmente

Contarás con herramientas utilizadas por grandes empresas al alcance de tu mano

- Tableros de control (BSC)
- Siigo Inteligente (cubos de decisión)
- Siigo Add in (diseña tu propios informes en Excel)

Siempre estarás acompañado

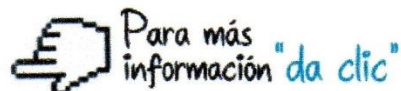
Capacitaciones y servicios ilimitados sin costos adicionales

Oferta válida 30 días a partir de emitida esta cotización

Disfruta del máximo control

Qué ganas con nuestro servicio

Qué equipo necesitas



COTIZACION DE PUBLICIDAD

www.impriminos.com.co

Tel: 683 4094 - 315 862 6130 - 320 321 4400 - Cra. 17A No. 55-76 Piso 2 - B. Ricaurte - B/ mangá.

COTIZACIÓN

Fecha de Expedición

26 NOVIEMBRE 2015

Nit ó C.C.:

O.H. FENIX

Dirección:

San Alberto Cesar

Tel: 3163398147

CANT	DESCRIPCION	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
1.000	Tarjetas de presentación a full color y plastificado brillante por el frente y a dos tintas en azul y magenta por el reverso sin plastificar \$40.000		\$ 40.000
1.000	Volantes a full color por una cara, tamaño 20 cm x 14 cm en papel propalcote 115 gr \$		\$ 110.000
2	Pendón tamaño 120 cm x 80 cm con perfiles en aluminio \$60.000		\$ 60.000
Debe suministrar todos los diseños como imagen a una resolución de 600 dpi y al tamaño de impresión			

Observaciones:

Tiempo de entrega: 5 días hábiles (una vez aprobado el diseño y hecho el abono respectivo)
 Validez de la cotización: 30 días hábiles

SÓMOS DE RÉGIMEN COMÚN PÓR LO TANTO SI SE CAUSARE ALGÚN TIPO DE RETENCIÓN SE ADICIONARA AL VALOR DEL TRABAJO

TOTAL \$ 220.000

ABONO \$

SALDO \$