

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA, DE
MUEBLES DE INFRAESTRUCTURA MULTIFUNCIONALES, APLICANDO LAS
NUEVAS TENDENCIAS DE DECORACIÓN Y AHORRO DE ESPACIOS.

NOHORA DEL PILAR MENESES NAVARRO

IVÁN A. SOLANO HERNÁNDEZ

MISAEEL CASTRO PÉREZ.

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS

SEDE VIRTUAL Y A DISTANCIA

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESPECIALIZACIONES

BOGOTÁ D.C.

2017

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA, DE
MUEBLES DE INFRAESTRUCTURA MULTIFUNCIONALES, APLICANDO LAS
NUEVAS TENDENCIAS DE DECORACIÓN Y AHORRO DE ESPACIOS.

NOHORA DEL PILAR MENESES NAVARRO

IVÁN A. SOLANO HERNÁNDEZ

MISAEEL CASTRO PÉREZ

Director: CLAUDIA PATRICIA HEREDIA DIAZ

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS

SEDE VIRTUAL Y A DISTANCIA

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESPECIALIZACIONES

BOGOTÁ D.C.

2017

DEDICATORIA

Nohora del Pilar Meneses Navarro: A Dios, principalmente, por permitirme llegar hasta este punto y darme salud, sabiduría y entendimiento para lograr mi objetivo.

A mis padres por su amor, sus consejos y su constante motivación y ejemplo de perseverancia para salir adelante. De igual forma a mi esposo, amistades y familiares, que participaron de forma directa o indirecta en la realización de esta tesis.

A los maestros que me brindaron apoyo, tiempo, motivación y conocimiento para la elaboración de esta tesis, así como el impulso para el desarrollo de mi formación como Especialista de Proyectos.

Iván Alexi Solano Hernández: Dedico este proyecto de tesis a Dios, a mi madre y mi esposa. A Dios porque ha estado conmigo a cada paso que doy, cuidándome y dándome fortaleza para continuar, a mi madre, quien a lo largo de mi vida ha velado por mi bienestar y educación siendo mi apoyo en todo momento, a mi esposa, que durante todo mi proceso de formación estuvo siempre a mi lado prestando apoyo incondicional y desinteresado en cada uno de mis procesos académicos. Es por ello que soy lo que soy ahora y los amo con toda mi vida. A todos mis allegados por prestar su entera confianza en cada reto que se me presentaba sin dudar ni un solo momento en mi inteligencia y capacidad.

Misael Castro Pérez: Dedico este esfuerzo principalmente a Dios quien es el que nos da sabiduría para seguir adelante y quien pone todo en el camino para que cumplamos nuestras metas, a mi familia por el apoyo incondicionalmente y a todos aquellos que de alguna u otra forma aportaron un granito de arena para cumplir este sueño.

AGRADECIMIENTOS

Este proyecto es el resultado del esfuerzo conjunto de todos los que formamos el grupo de trabajo. Por esto expresamos los más sinceros agradecimientos a:

Todos los miembros del cuerpo educativo que siempre estuvieron dispuestos a orientarnos en los momentos de dudas y brindarnos sus conocimientos, en especial a los profesores Mauricio García, Alex Dueñas, Seneida Sarmiento y Carlos René Jiménez.

A nuestra tutora Claudia Heredia quien siempre estuvo dispuesta a colaborarnos y compartir sus conocimientos, nos guio y nos apoyó durante el desarrollo de este proceso.

Finalmente, a la Corporación Universitaria minuto de Dios, faculta de ciencias empresariales - especializaciones, quien abre sus puertas a jóvenes como nosotros, preparándonos para un futuro competitivo y permite que nuestro sueño de especialistas en gerencia de proyectos sea una realidad.

Gracias Dios, gracias padres y hermanos, y todos los amigos y familiares que nos apoyaron para culminar nuestra meta.

Contenido

| | |
|--|----|
| Resumen | 1 |
| Introducción | 2 |
| 1. PROBLEMA..... | 3 |
| 1.1 Descripción del Problema..... | 3 |
| 1.2 Formulación del Problema | 4 |
| 2. OBJETIVOS | 5 |
| 2.1 Objetivo General | 5 |
| 2.2 Objetivos Específicos..... | 5 |
| 3. JUSTIFICACIÓN | 6 |
| 4. MARCO DE REFERENCIA..... | 8 |
| 4.1 Marco Legal | 8 |
| 4.2 Marco Investigativo..... | 8 |
| 4.3 Marco Teórico..... | 10 |
| 4.3.1 Ahorro de Espacios..... | 10 |
| 4.3.2 Muebles Multifuncionales | 11 |
| 5. METODOLOGÍA | 14 |
| 5.1 Enfoque y Alcance de la Investigación | 14 |
| 5.2 Cuadro resumen de objetivos, actividades, herramientas y población | 15 |
| 5.3 Estudios de Mercado..... | 15 |
| 5.4 Enfoque y Potenciales Usuarios..... | 16 |
| 5.5 Tipo de Investigación – Encuesta:..... | 20 |
| 5.6 Análisis del Sector | 21 |
| 5.7 Análisis del Mercado | 22 |
| 5.8 Etapa de Investigación | 25 |
| 5.9 Tamaño del Proyecto | 26 |
| 5.10 Localización del Proyecto | 27 |
| 5.10.1 Macro localización..... | 27 |
| 5.10.2 Micro localización..... | 27 |
| 5.11 Ingeniería del Proyecto | 30 |
| 5.11.1 Proceso de Mercadeo..... | 30 |
| 6. ANALISIS FINANCIERO | 31 |
| 6.1 Presupuesto..... | 31 |
| 6.2 Estudio Financiero..... | 31 |
| 7. RESULTADOS..... | 33 |
| 7.1 Análisis e Interpretación de Resultados | 33 |
| 7.2 Muestra de las estadísticas..... | 33 |



| | |
|----------------------------------|----|
| 8. CONCLUSIONES | 34 |
| 9. RECOMENDACIONES | 35 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS | 36 |

Lista de Figuras

| | |
|---|----|
| Figura 1. Proyección nacional de la población 2005 – 2020 | 16 |
| Figura 2. Grupos de edades proyectados a la población en Bogotá 2005 – 2020 | 17 |
| Figura 3. Distribución área nueva en proceso, según I trimestre de 2017 | 18 |
| Figura 4. Tamaño promedio de vivienda según zona. Bogotá 2008 – 2012 | 19 |
| Figura 5. Definición de Estratificación Socioeconómica | 19 |
| Figura 6. Población por hogares y personas en Bogotá | 20 |
| Figura 7. Distribución Tipo de Vivienda y Promedio de Personas por hogares en Bogotá (Respectivamente) | 23 |
| Figura 8. Población por estratos en las localidades de Bogotá | 24 |
| Figura 9. Plano de ubicación de la micro localización | 29 |
| Figura 10. Macro proceso de mercadeo | 30 |

Lista de Anexos

Anexo 1. Encuesta

Anexo 2. Análisis E Interpretación De Resultados De La Encuesta

Anexo 3. Estudio Financiero

Lista de Tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 1. Principales teorías del patrón del comercio | 10 |
| Tabla 2. Área mínima de lote para Vivienda de Interés Social (VIS) | 18 |
| Tabla 3. Variación porcentual anual (2012-2016) del consumo final de los hogares | 21 |
| Tabla 4. Variación porcentual anual (2014-2015) de fabricación de muebles (producción, ventas y empleo) | 22 |
| Tabla 5. Distribución de la población en Bogotá por estratos (2011-2014). | 23 |
| Tabla 6. Segmentación Demográfica | 24 |
| Tabla 7. Estudio de mercado en Bogotá | 25 |
| Tabla 8. Ponderación por factor | 28 |
| Tabla 9. Alternativas de localización | 28 |
| Tabla 10. Matriz de evaluación para alternativa de localización | 29 |
| Tabla 11. Tabla de presupuesto | 31 |
| Tabla 12. Tabla del estudio financiero | 32 |

Resumen

En la actualidad, el sector de muebles presenta un alto número de competidores en el mercado, sin embargo, pocos están especializados en ofrecer productos multifuncionales. El no encontrar en el mercado, de forma fácil, almacenes dedicados específicamente a mobiliarios para el hogar, que no solo estén enfocados a ofrecer un servicio, sino que brinden innovación en diseños y originalidad, fue lo que impulsó a plantear esta idea de negocio, donde un mismo producto ofrezca diferentes alternativas para solucionar necesidades en espacios reducidos.

Además de ofrecer un producto que brinde variedad de beneficios a los clientes, que proporcione innovación y originalidad en sus diseños, y que resalte entre lo que se encuentra en el mercado y ofrece la competencia, se propone desarrollar un negocio que otorgue productos pioneros en su línea, innovadores en funcionalidad, atractivos al mercado que se apunta y que sea una pieza exclusiva para el cliente.

Introducción

En este proyecto de tesis se aplican varias técnicas y métodos, estudiadas a lo largo de la vida estudiantil; los cuales son tanto innovadores, como gerenciales, de mercadeo y financieras. Con la aplicación de todas estas técnicas necesarias, se desea realizar el estudio de prefactibilidad para la creación de una empresa de muebles multifuncionales “DecoLab”, en la ciudad de Bogotá, el cual se realizará con el objetivo de verificar la viabilidad de esta empresa para llegar a los clientes con productos originales, sencillos y prácticos, que permitan suplir las necesidades de los mismos, ajustándose a los espacios reducidos en sus hogares.

El enfoque del estudio de la viabilidad de la empresa “DecoLab” nace por la necesidad de lograr tener mayor aprovechamiento de los espacios, en apartamentos de áreas reducidas, cuando los muebles que se desean tener, ocupan la mayor parte este. Además, que será de gran ayuda ya que producto de la investigación de mercado se obtiene un perfil adecuado para la venta de este tipo de productos; y éste es el punto de partida para la formulación de las demás estrategias operativas, financieras y de Marketing, que pueden surgir en caso de hacer realidad la organización.

1. PROBLEMA

Fuente: Propia

1.1 Descripción del Problema

De acuerdo (Congreso de Colombia, 2011) a las propuestas realizadas, donde se realizan cambios en las condiciones de construcción para viviendas de interés sociales, se propone definir un programa y/o proyecto de renovación urbana donde exista un tipo de vivienda de interés social cuyo precio no sea superior a los a los 175 SMLMV (ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes), teniendo en cuenta que la compra de vivienda de interés social anteriormente no podía exceder los 135 SMLMV (ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes). Dado a lo anterior, en la lógica planteada en esta ley, se busca incentivar la construcción de vivienda social destinada al arrendamiento o compra de inmuebles.

Según (Congreso de Colombia, 1990) las cajas de compensación familiar deberán destinar un fondo para el subsidio familiar de vivienda, el cual, a juicio del Gobierno Nacional, será asignado en dinero o en especie y en seguimiento de las políticas trazadas por el mismo. Basados en los recaudos anuales adquiridos por la caja de compensación, estos deberán ser divididos sobre la cantidad de personas a cargo del año inmediatamente anterior, donde los ingresos propuestos para aplicar a dicho subsidio irían desde 0 a 4 SMLMV para acceder a la compra de vivienda nueva.

Según (Revista Dinero, 2012) en un informe de Unifinanza dado en ese año, se indica que, a raíz de la escasez del suelo, los constructores se están “ajustando” a los terrenos disponibles. Esto hace que las casas de interés social reduzcan su área de construcción mientras que sus precios van en aumento. Para (López, 2006) “Ahorrar espacio puede ser una prioridad en los casos en el que el coste por metro cuadrado es muy elevado [...]”. Quien más razona, menos

gasta, es la mejor frase para ejemplificar la propuesta de planificar y optimizar espacios teniendo en cuenta una correcta inversión financiera, teniendo en cuenta los escasos metros cuadrados.

Para (Norberg-Schulz, 2005) menciona que la arquitectura involucra más que solo organizar los espacios “Sin duda una propiedad básica de cualquier obra de arquitectura es ofrecer un espacio que permita que la vida ocurra”. Sin embargo, a la velocidad tan rápida que se está construyendo infraestructura habitacional en Bogotá, no se está dedicando mucho pensamiento y diseño sobre las obras realizadas, esto hace que quien la habite no se sienta conforme con la distribución del espacio en el que pueda organizar sus cosas dentro de un predio.

Ante lo expuesto anteriormente, por medio del estudio de prefactibilidad para la creación de empresa de muebles multifuncionales, se pretende dar solución y mejor utilización de los espacios reducidos en las viviendas construidas de áreas pequeñas, en Bogotá, por medio de la venta y diseño de muebles multifuncionales, enfocados en las viviendas de clase media.

1.2 Formulación del Problema

¿Cómo hacer un mejor aprovechamiento de los espacios en viviendas pequeñas utilizando muebles multifuncionales totalmente innovadores?

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Estudiar la prefactibilidad para la creación de la empresa “DecoLab” la cual se enfocará en brindar soluciones de aprovechamiento de espacios, en pequeñas áreas, a través de muebles multifuncionales e innovadores en la ciudad de Bogotá.

2.2 Objetivos Específicos

- Realizar un estudio de mercado, a través de fuentes secundarias, como estadísticas y/o estudios, que permitan conocer el comportamiento del mercado y tendencias que las personas buscan en la actualidad en la ciudad de Bogotá.
- Presentar un análisis financiero, a través de informes, que muestre la prefactibilidad de la implementación y puesta en marcha de la organización.
- Mostrar una propuesta gerencial y administrativa, por medio de bases y estudios realizados durante el proyecto, que aplique métodos aprendidos en el proceso de estudio y que ayuden a demostrar la prefactibilidad de la empresa.

3. JUSTIFICACIÓN

La propuesta de realizar un estudio para la creación de la empresa de venta de muebles multifuncionales innovadores, deriva de la oportunidad de aportar mejores estilos de vida y comodidades, en sectores poblacionales donde la escasez de suelo no posibilita la construcción de espacios muy amplios. Según (Camacol, 2010) en un estudio realizado acerca de la escasez de suelo y precios de la vivienda en Colombia, específicamente regional Bogotá y Cundinamarca, el precio para nueva vivienda en Bogotá ha aumentado un 7% mientras que el índice de precios de vivienda usada aumento un 9.8%, lo que refleja que las brechas en los niveles de ventas tanto de viviendas nuevas como usadas continúa ampliándose en el mercado y se evidencia la fuerte restricción del lado de la oferta dado la escasez del suelo urbanizable.

Teniendo en cuenta lo anterior, la investigación que propone el presente proyecto, realizada mediante el desarrollo de estudios de mercado, administrativo, financiero, entre otros, tiene como fin concluir un estudio de prefactibilidad para la creación de una empresa en Bogotá, que tiene un enfoque a ofrecer soluciones innovadoras, aprovechando espacios pequeños por medio de productos como muebles multifuncionales, útiles y prácticos, que contengan almacenajes inteligentes, los cuales permitan que una vivienda pequeña pero bien organizada tenga tanta capacidad de almacenaje y decoración como una vivienda grande, además también que se obtenga un resultado estético sobresaliente que proporcione un acople entre la funcionalidad y la belleza de los espacios. Para (Caporal, 2013) los espacios reducidos generalmente deben cumplir más de un propósito, y los muebles que se tienen en estos ambientes deben contar con versatilidad y tener doble, o si es posible, triple personalidad.

Se busca identificar los aspectos que mejoren la vivienda en hogares de áreas reducidas aplicando las nuevas tendencias en decoración y ahorro de espacios que están a la vanguardia en pleno siglo XXI, ayudando también a garantizar la satisfacción de las necesidades del mercado u hogares, además de facilitar el aprovechamiento de los pocos metros cuadrados en los que las familias bogotanas viven hoy en día, mejorando y haciendo más agradable la convivencia, al igual que posibilitando una mejor armonía y transformación en los espacios del hogar, considerando alternativas viables y novedosas que rompen la rutina de las personas que día a día intentan generar de su espacio lugares de vivienda más acogedores.

El grupo de trabajo del presente proyecto, en su facultad de estudiantes, propone la creación de este tipo de servicios y productos pues identifica los aspectos y la problemática que existe en el sector de la construcción actualmente en Bogotá, y ve la posibilidad de aportar una solución a una necesidad que se proyecta a seguir en aumento, debido a la escasez de suelo urbanizable, y generar al mismo tiempo un valor agregado en cuanto a comodidad, calidad, satisfacción e ideas innovadoras. Por otro lado, con la prefactibilidad de la creación de la empresa, se busca generar una mejor calidad de vida de las personas, desarrollo y crecimiento de la ciudad.

4. MARCO DE REFERENCIA

4.1 Marco Legal

Según lo dispuesto en la ley 1450 de 2011, en el *Artículo 117 Definición de vivienda de interés social*, “De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción”. En el *Parágrafo 2* se estipula que “En el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir un tipo de vivienda de interés social con un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv)”.

Según lo dispuesto en la ley 49 de 1990, en el *Capítulo XI, Artículo 68 Financiación de la vivienda de interés social*, “Cada caja de compensación familiar estará obligada a constituir un fondo para el subsidio familiar de vivienda, el cual, a juicio del Gobierno Nacional, será asignado en dinero o en especie y en seguimiento de las políticas trazadas por el mismo”.

4.2 Marco Investigativo

Teniendo en cuenta (El Tiempo, 2015) en el análisis del sector para la creación de la empresa en Colombia, el sector edificador mueve cerca de 29 subsectores, uno de ellos el de los muebles y la madera, que se ha dinamizado con el auge de proyectos de vivienda, oficinas y hotelería. Se puede obtener con base en las cifras de la Encuesta Anual Manufacturera (DANE, 2016) que la dinámica en que se concentra un mayor número de establecimientos de la industria de los muebles, se presenta un 4.2% de la parte, que equivale a 376 establecimientos, frente a la cifra que se tenía en el 2015. La construcción y la industria conforman el tercer clúster más importante

de la economía nacional, y en este punto el sector de los muebles y la madera, con sus mercados afines, están respondiendo a la demanda local, la Directora de Fedemaderas destacó que en el 2014 seis pymes líderes del sector en el segmento de carpintería arquitectónica decidieron agruparse en un clúster para ofrecer al mercado mejores opciones, fortalecerse en normas y estándares internacionales y ser mejores en productividad y competitividad.

Desde el punto de vista (Revista M&M, 2017) del sector o el segmento donde se va a crear la empresa de muebles, y de acuerdo con el análisis del sector mobiliario entregado por (FONADE, 2013), en el cual se muestra que la producción de todos los sectores industriales en ese año ascendió a \$201.4 billones, que representa un 0.8% frente al 2012, en ese mismo periodo la fabricación de muebles de todo tipo en Colombia supero los \$2.26 billones, lo que representa una variación positiva 29.3 con respecto a las cifras obtenidas en 2012. Bogotá lidera la producción industrial y la fabricación de muebles con más del 40% de las empresas muebleras radicadas en la capital de la República, seguida de Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Pereira y Manizales. Vale la pena destacar que, en los últimos cinco años, la manufactura de muebles a nivel nacional se ha mantenido en un nivel constante, sin crecimientos ni caídas significativas.

Teniendo en cuenta la fuente secundaria (FONADE, 2013) y según estadísticas DANE ahí expuestas, se reconoce al sector mueblero como el grupo más importante, en cuanto al número de establecimientos, pues el sector representa el 71% del total de los industriales transformadores de madera. En este estudio, y de acuerdo con la encuesta Mensual Manufacturera de diciembre de 2014, la fabricación de muebles ocupa el quinto lugar en el país, aportando 5,7% del total de las empresas industriales registradas a nivel nacional. Así mismo, los muebleros ocupan el séptimo lugar con mayor personal ocupado, con 3,5% de la participación total en la industria. Por su parte, los balances financieros entregados por las compañías fabricantes de mobiliario, en el

2013 y publicados en enero de 2015, muestran un negocio en su mayoría con cifras positivas y en crecimiento.

Para el mercado mobiliario en madera en el aspecto local, nacional e internacional se sustentan las teorías y los autores referidos de las principales teorías:

Tabla 1

Principales teorías del patrón del comercio

| Enfoque | Concepto |
|---|---|
| Teoría de la ventaja comparativa de David Ricardo | Establece que un país debe especializarse en la producción de aquellos bienes y servicios que pueda producir de manera más eficiente y adquirir de otros países aquellos que produzca de manera menos eficiente, incluso cuando, en ocasiones, esto represente adquirir bienes extranjeros cuya producción nacional pudiese ser más eficiente. |
| Teoría de la proporción de factores de Heckscher-Ohlin | Sostiene que el patrón del comercio internacional está determinado por las diferencias en la dotación de factores. Además, esta teoría predice que los países exportarán aquellos bienes que hacen uso intensivo de factores localmente abundantes e importarán aquellos bienes que hacen uso intensivo de factores localmente escasos. |
| Teoría del ciclo de vida del producto de Raymond Vernon | Sugiere que los patrones comerciales Es que el comercio tendrá lugar no cuando existe ventaja absoluta en la producción de un bien, como argumentaba Smith, sino en situaciones de diferencia en los costos comparativos. Así, Ricardo destacó dos conceptos interrelacionados –la especialización y la ventaja comparativa – de forma que cada nación debe centrarse en aquellas actividades que le puedan proporcionar una mayor ventaja comparativa y abandonar otras en las que no puede obtener ventaja. |

Nota Fuente: Adaptado de (Instituto de Investigación de Tecnología Educativa).

4.3 Marco Teórico

4.3.1 Ahorro de Espacios

Para (Carpintero, 2015) uno de los problemas más relevantes que presenta la ciudad de Bogotá, es encontrar el metro cuadrado con precios desorbitantes, esto hace que las viviendas adquiridas en su gran mayoría, presenten escases de espacios habitables, de esto nace la necesidad de buscar soluciones que permitan habitar el inmueble sin sacrificar espacio y se

convierta en un reto a alcanzar la comodidad dentro de la misma. Basados en lo anterior, es cuando surge la necesidad de preguntarse ¿Por qué es necesario disponer correctamente los espacios? En los hogares de la actualidad, el tener que guardar una gran cantidad de objetos recolectados por los años como lencería, mantas, objetos y demás, hace que la condición de tener un espacio amplio donde guardarlas se vuelva se vuelva una necesidad. Entonces ¿Qué podríamos hacer? Para el caso de los dormitorios de los niños se debe mantener una idea de organización armoniosa entre las zonas de juego, las zonas de descanso y zona de estudios, en muchas ocasiones hacer convivir estas 3 necesidades sobreesatura la comodidad y armonía del entorno, por esta razón es que nace la idea de crear muebles a la medida como una solución inteligente, ya que bien es sabido que comprar un mueble que sobre dimensione el espacio dentro de lo hogar hará que el mismo se vea aún más pequeño de lo que realmente es.

En este mismo orden de ideas, y en acuerdo con lo antes expuesto, según (Fernando, 2014) el mundo comienza a crecer en la moda de los muebles multifuncionales. José Barrios Dávila, director general de intelmuebles, afirma que uno debe primero medir el alcance que tendrá su decoración dentro del espacio pequeño el cual cubra las necesidades que tenga en el momento sin perder ese toque elegante ante su visión.

4.3.2 Muebles Multifuncionales

Según (Panadero, 2015) los muebles con multifuncionalidad son los aliados perfectos para los espacios con pocos metros ya que poseen la capacidad de aprovechar al máximo las estancias con una pizca de versatilidad e ingenio. El enfoque de estos muebles siempre es ocultar las funciones que poseen en lo que se muestra en su simpleza exterior, sin embargo, esto hace que los mismos se vuelvan únicos al contemplarse desde un punto de vista en el que a pesar de

cumplir con su principal función, logren realizar 1 o 2 funciones adicionales a la esperada. Un ejemplo clásico es el conocido sofá-cama el cual cumple una labor de decoración en la sala y a su vez da un ambiente de comodidad para aquellos invitados inesperados dentro del hogar teniendo una cama donde descansar.

Contar con una capacidad extra en una mesa de centro no suena tan descabellado como para no hacerlo posible, ya que sobre la misma podemos tener múltiples funciones como un compartimiento en el cual guardar un manta, una nevera, una toma corriente, puertos USB o inclusive que la misma tenga disponibilidad de conexión bluetooth para hacer sonar 2 parlantes y crear un ambiente cómodo. Esto lo hizo posible una de las empresas pioneras en estados unidos en todo el tema relacionado a muebles multifuncionales “Sobro”.

Basados en (DecoTotal, 2010) la idea de generar este tipo de muebles nace en 1971 por la empresa “Innovation” la cual inicio con la producción de asientos rellenos de bolitas, años después la empresa reúne un grupo creativo para la producción de muebles de diseño propio, esto resulto que fuera creado el primer mueble multifuncional y clásico en las estructuras de las nuevas tendencias de decoración, el sofá-cama. Gracias a esto se inspiran nuevas tendencias de decoración que han ayudado a mantener un ambiente confortable dentro de hogares con pequeños espacios.

Preguntarse entonces, que son los muebles multifuncionales, según (Esta bueno, 2015) se trata del amueblamiento que puede cumplir con más de una función, de manera que, comprar por separado un escritorio, un sofá o una cama, sea algo del pasado y más bien se logre sintetizar todo en un solo producto y lograr amoblar los ambientes de una manera creativa. Basados en la lógica entregada por (Pino, 2010) los muebles multifuncionales se basan en un sistema en el cual se permita realizar el montaje de múltiples muebles posibles. Un producto transformable,

divisible, extensible, hecho a la medida. El diseño efectivo de un mueble, muestra un enfoque más preciso de lo que el mundo de la decoración quiere.

5. METODOLOGÍA

El estudio que se empleará de acuerdo a (Jiménez, 1998) es de tipo exploratorio, en la profundidad del tema de estudio y el estado del arte del sector de muebles, además, para lograr el cumplimiento de cada uno de los objetivos propuestos en el proyecto en cuestión, se utilizará para desarrollar el trabajo y luego del estudio exploratorio será necesario el estudio del comportamiento de los clientes, segmento del mercado y el estado de arte con el sector de los muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacios, luego de lo anterior se realizará la investigación mediante el desarrollo de estudios de mercado, administrativo, financiero, entre otros para concluir un estudio de prefactibilidad para la creación de la empresa “DecoLab” en Bogotá.

(Méndez, 2016) describe las etapas de un proyecto, el horizonte del mismo y hace hincapié en la importancia de la investigación e innovación como condición para el éxito en la identificación, formulación, implementación y operación del proyecto.

5.1 Enfoque y Alcance de la Investigación

Según (Babbie, 1999) llama al Proyecto de investigación o propuesta de investigación e indica que es un adelanto de porqué se emprenderá un estudio y de la forma en que se llevará a cabo. El procedimiento planteado para realizar los estudios correspondientes teniendo en cuenta los objetivos del proyecto para la *prefactibilidad de creación de empresa de muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacios*, se genera con las siguientes fases:

- Fase 1: Revisión estado del arte y desarrollo del marco teórico.
- Fase 2: Recopilación de fuentes secundarias con base en datos estadísticos.

- Fase 3: Análisis de los datos de las fuentes secundarias para la elaboración de los estudios.
- Fase 4: Estudio de mercado.
- Fase 5: Tamaño del proyecto.
- Fase 6: Localización del proyecto.
- Fase 7: Ingeniería del proyecto.
- Fase 8: Elaboración, análisis y evaluación del estudio financiero.
- Fase 9: Elaboración de las conclusiones a través de los resultados obtenidos

5.2 Cuadro resumen de objetivos, actividades, herramientas y población

La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación. Teniendo en cuenta lo anterior, y para dar cumplimiento al objetivo general del proyecto, éste se enfoca en las estadísticas del sector manufacturero y/o mueble en las diferentes localidades de la ciudad de Bogotá, además para precisar en detalle la localización del proyecto, la variable manejada es cualitativa, utilizando el método de calificación por punto, y, además se realizará una encuesta (Anexo 1).

5.3 Estudios de Mercado

Para la puesta en marcha de un proyecto de prefactibilidad de empresa es necesario estudiar el contexto en el que se desenvuelven sus actividades con el fin de establecer ventajas o identificar inconvenientes que se debe tener en cuenta pues influirán en su conformación y ejercicio y darán un punto de partida para comprobar si este entorno ofrecerá condiciones iniciales de crecimiento y demanda favorables. Las siguientes muestras de estudios (fuentes secundarias) tienen como

marco contextual el diseño de muebles multifuncionales en estratos bajo a medio para la ciudad de Bogotá D.C. y se toman de fuentes como DANE, Camacol, Construdata, entre otros, los cuales proveen indicadores de desempeño en las áreas de interés.

5.4 Enfoque y Potenciales Usuarios

Según (DANE, 2010) en un reporte sobre la Proyección nacional y departamental de la población 2005 – 2020, se tiene la siguiente tabla que muestra la proyección de población total por años para ambos sexos comprendida en un periodo entre 2005 – 2020 donde se toman específicamente los datos para la ciudad de Bogotá D.C.:

| Departamentos | Años | | | |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
| | Ambos Sexos | | | |
| NACIONAL | 42.888.592 | 45.508.205 | 48.202.617 | 50.912.429 |
| Antioquia | 5.682.276 | 6.065.846 | 6.456.207 | 6.845.057 |
| Atlántico | 2.166.156 | 2.314.447 | 2.461.001 | 2.601.116 |
| Bogotá, D.C. | 6.840.116 | 7.363.782 | 7.878.783 | 8.380.801 |
| Bolívar | 1.878.993 | 1.979.781 | 2.097.086 | 2.219.461 |
| Buenaventura | 1.355.311 | 1.367.507 | 1.376.267 | 1.386.006 |

Figura 1. Proyección nacional de la población 2005 - 2020

Fuente: (DANE, 2010)

Siendo nuestro objeto de interés la proyección en Bogotá, D.C. a continuación se muestran los datos obtenidos para esta población teniendo en cuenta los grupos de edades en los cuales se estima alcanzar la demanda para los productos que se ofertarán:

| Grupos de edad | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ambos Sexos | | | | |
| Total | 6.840.116 | 7.363.782 | 7.878.783 | 8.380.801 |
| 0-4 | 594.885 | 593.834 | 603.230 | 612.217 |
| 5-9 | 623.302 | 598.507 | 598.182 | 607.008 |
| 10-14 | 638.052 | 628.557 | 605.068 | 606.251 |
| 15-19 | 608.025 | 652.113 | 642.476 | 618.139 |
| 20-24 | 644.573 | 624.979 | 669.960 | 662.899 |
| 25-29 | 611.085 | 653.832 | 635.633 | 681.661 |
| 30-34 | 537.501 | 613.985 | 657.874 | 640.629 |
| 35-39 | 522.155 | 537.559 | 614.779 | 659.323 |
| 40-44 | 499.217 | 520.061 | 536.343 | 613.854 |
| 45-49 | 419.521 | 495.361 | 516.837 | 533.554 |
| 50-54 | 327.928 | 414.252 | 489.703 | 511.478 |
| 55-59 | 252.997 | 321.090 | 406.084 | 480.594 |
| 60-64 | 186.419 | 244.282 | 309.925 | 392.504 |
| 65-69 | 135.691 | 175.590 | 230.197 | 293.398 |
| 70-74 | 99.934 | 122.464 | 158.670 | 209.398 |
| 75-79 | 72.574 | 84.141 | 103.406 | 134.870 |
| 80 y más | 66.257 | 83.175 | 100.416 | 123.024 |

Figura 2. Grupos de edades proyectados a la población en Bogotá 2005 - 2020

Fuente: (DANE, 2010)

Dada la estadística (DANE, Boletín Técnico, 2017) donde se muestra que durante el primer trimestre de 2017 para las áreas nuevas que se encuentran en proceso de construcción, el 77.4% corresponde a vivienda (apartamentos y casas) y el 22.6% restante corresponde a edificaciones con destinos diferentes al habitacional, se concluye que la construcción actual en la ciudad de Bogotá D.C. esta principalmente orientado a apartamentos:

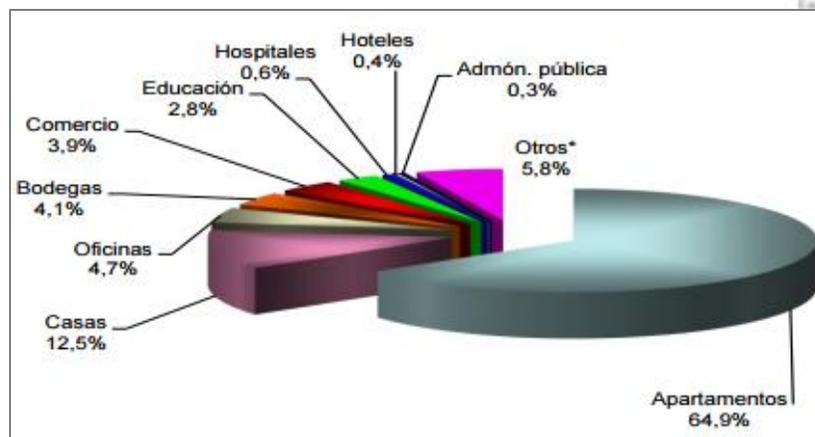


Figura 3. Distribución área nueva en proceso, según I trimestre de 2017

Fuente: (DANE, Boletín Técnico, 2017)

Teniendo en cuenta el enfoque de construcción de vivienda en Bogotá D.C., más específicamente apartamentos, y aprovechando los proyectos de actos administrativos ofrecidos por (Camacol, 2016) como: programa de vivienda gratuita, programa de vivienda ahorradores, programa cuota inicial y programa Mi Casa Ya, se prospecta que los principales actores consumidores del proyecto en cuestión serán usuarios de viviendas de interés social (nueva o usada) las cuales están construidas (Decreto 2060, 2004) en áreas pequeñas como se indica por medio de la siguiente tabla:

Tabla 2

Área mínima de lote para Vivienda de Interés Social (VIS)

| Tipo de vivienda | Lote mínimo | Frente mínimo | Aislamiento posterior |
|------------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| Vivienda unifamiliar | 35 m2 | 3.50 m2 | 2.00 m2 |
| Vivienda bifamiliar | 70 m2 | 7.00 m2 | 2.00 m2 |
| Vivienda multifamiliar | 120 m2 | - | - |

Fuente: (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016)

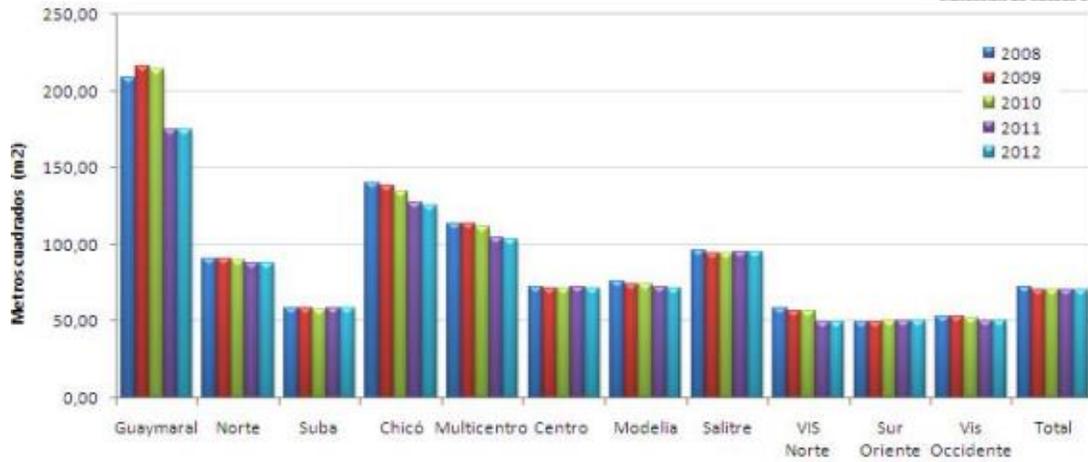


Figura 4. Tamaño promedio de vivienda según zona. Bogotá 2008 – 2012

Fuente: (Secretaría Distrital de Planeación, 2012)

De acuerdo al gráfico anterior, donde (Secretaría Distrital de Planeación, 2012) indica que para el 2012 las viviendas con menores tamaños promedios se ubican en las zonas de Suba, Sur Oriente y VIS Norte y Occidente, se determina que el inerte del presente proyecto estará enfocado en viviendas comprendidas entre 35 a 60 m².

A partir de la estratificación socioeconómica definida en (Congreso de Colombia, 1994) que consiste en clasificar los inmuebles residenciales de acuerdo a metodologías diseñadas por el Departamento Nacional de Estadísticas (DANE) en máximo seis estratos socioeconómicos así: 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio, 5) medio alto, y 6) alto, y la cual se encuentra vigente para Bogotá D.C., se asocia la siguiente tabla que muestra dicha clasificación.

| Estratos | | | | | | |
|---------------|----------------|---------|-----------------|----------|-----------------|---------|
| Sin estrato * | 1. Bajo - bajo | 2. Bajo | 3. Medio - bajo | 4. Medio | 5. Medio - Alto | 6. Alto |

Figura 5. Definición de Estratificación Socioeconómica

Fuente: (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016)

Actualmente, y de acuerdo con los datos estadísticos realizados por el DANE, se indica que los hogares que se encuentran entre los estratos 2 al 4 conforman el 85% de la población actual de Bogotá, lo que da una apertura a nuestro enfoque para la creación de la empresa “DecoLab” el cual va dirigido a hogares comprendidas entre los estratos 2 al 4.

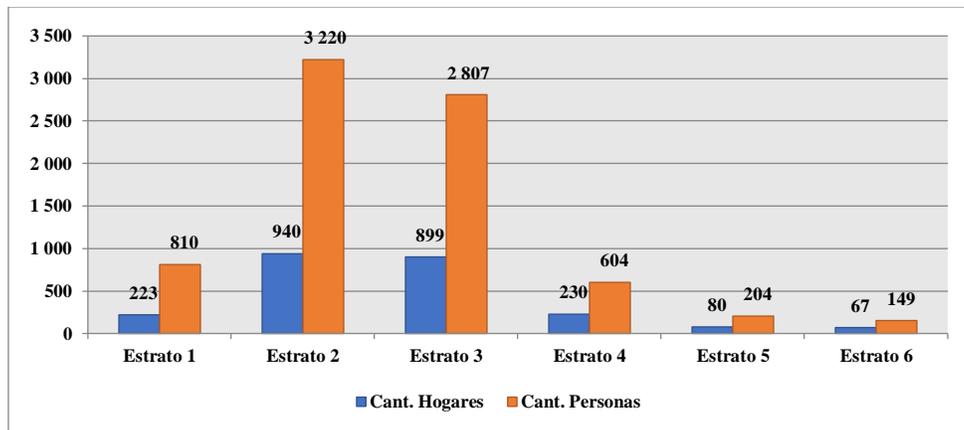


Figura 6. Población por hogares y personas en Bogotá

Fuente: Dane

5.5 Tipo de Investigación – Encuesta:

Con este estudio se pretende validar la prefactibilidad de la empresa objetivo del proyecto y adicionalmente, encontrar conductas que nos permitan estructurar modelo de negocio adecuado para satisfacer las necesidades y requerimientos de los posibles y futuros clientes.

Se establece la metodología de recolección de información primaria, por medio de encuestas cuantitativas, con el fin de determinar las variables que permitan identificar el adecuado desarrollo del proyecto, así como también, obtener información necesaria de las expectativas y deseos de los consumidores frente a las propuestas de los muebles multifuncionales. Como instrumento para el estudio anterior se programa aplicar la encuesta de 13 preguntas, que se

encuentra en el Anexo 1, a una población de 100 personas, pero sólo 65 respondieron el cuestionario y es la cantidad a partir de la cual se realizará el análisis de la investigación.

5.6 Análisis del Sector

Los almacenes de muebles multifuncionales en Colombia, específicamente en Bogotá para el proyecto en cuestión, son una tendencia que apenas comienza y aunque existen gran variedad de industria, fábricas y almacenes de muebles, no todos manejan una perspectiva especializada en funcionalidades que vayan de la mano con estos. De acuerdo a lo anterior, en los pocos almacenes que manejan estas tendencias de infraestructura de muebles multifuncionales se aprecian costos muy caros ligados más que todo a estratos altos de la ciudad.

Teniendo en cuenta la demanda de fabricación de muebles como industria centralizada en la ciudad de Bogotá, se convierte en una necesidad la generación de diferentes productos en la transformación de la materia prima para ahorro de espacios con muebles multifuncionales. De acuerdo a las estadísticas entregadas por el DANE, la variación porcentual anual del consumo final de los hogares, muestra un aporte significativo en los conceptos de fabricación de muebles e industria manufacturera.

Tabla 3

Variación porcentual anual (2012-2016) del consumo final de los hogares

| Industrias manufactureras | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Industrias manufactureras | 9,0 | 4,9 | 3,4 | 3,5 | 6,1 |
| Fabricación de muebles | 5,2 | (0,1) | 2,2 | 5,8 | 6,6 |
| Producción, transformación y conservación de carne y pescado | 11,2 | 0,8 | 7,4 | 7,5 | 6,2 |

Fuente: (DANE, 2010).

Adicionalmente, el sector de muebles en Colombia ha demostrado ser uno de los sectores con mayor participación, ya que su producción para el año 2015 tiene una variación real del 22.8% con ventas del 9.2% según las estadísticas del DANE.

Tabla 4

Variación porcentual anual (2014-2015) de fabricación de muebles (producción, ventas y empleo)

| Encuesta Mensual Manufacturera | | 1 Variación anual (%) y contribución, del valor de la producción, ventas, y empleo, según clase industrial | | | | | | | | Cifras provisionales | |
|--------------------------------|--|--|-------------|-----------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|--|
| Diciembre (2015 / 2014) | | Producción | | | Ventas | | | Empleo | | | |
| Dominios | Clases industriales | Nominal (Var%) | Real (Var%) | Contribución a la producción real | Nominal (Var%) | Real (Var%) | Contribución a las ventas reales | Total (Var%) | Contribución al empleo | | |
| 2930 | Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos | -9,7 | -16,4 | -0,1 | -11,7 | -18,2 | -0,1 | -7,3 | -0,1 | | |
| 3000 | Fabricación de otros tipos de equipo de transporte | 7,2 | -5,1 | 0,0 | 6,4 | -5,9 | -0,1 | -3,4 | 0,0 | | |
| 3100 | Fabricación de muebles, colchones y somieres | 30,8 | 22,8 | 0,4 | 16,3 | 9,2 | 0,1 | -2,0 | -0,1 | | |
| 3200 | Otras industrias manufactureras | 12,1 | 1,3 | 0,0 | 12,9 | 2,3 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | | |

Fuente: (DANE, 2010).

5.7 Análisis del Mercado

Basados en la visión de la creación de empresa, en Bogotá, de muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias en decoración y ahorro de espacios, se determinó que el enfoque del mercado debe ser dirigidos a hogares de estratos bajo a medio de la ciudad de Bogotá (estratos 2 al 4). Según la distribución de la población bogotana por estratos entregada por el DANE los esfuerzos de venta serán dirigidos a número mayor de 2.000 hogares el cual equivale a un 85% de la población de la ciudad de Bogotá.

Tabla 5

Distribución de la población en Bogotá por estratos (2011-2014)

| Localidad | Viviendas | | Viviendas | | Hogares | | Hogares | | Personas | | Personas | |
|----------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | 2011 | | 2014 | | 2011 | | 2014 | | 2011 | | 2014 | |
| | Total | % |
| Estrato 1 | 157.415 | 7,5 | 218.852 | 9,2 | 172.199 | 7,9 | 222.600 | 9,1 | 679.957 | 9,1 | 810.266 | 10,4 |
| Estrato 2 | 786.494 | 37,5 | 908.110 | 38,1 | 830.377 | 38,0 | 939.833 | 38,5 | 3.008.857 | 40,4 | 3.220.104 | 41,3 |
| Estrato 3 | 772.632 | 36,8 | 880.361 | 37,0 | 798.621 | 36,5 | 898.665 | 36,9 | 2.660.570 | 35,7 | 2.807.349 | 36,0 |
| Estrato 4 | 229.638 | 10,9 | 227.319 | 9,5 | 232.492 | 10,6 | 230.190 | 9,4 | 667.169 | 9,0 | 604.219 | 7,8 |
| Estrato 5 | 69.360 | 3,3 | 79.835 | 3,4 | 69.360 | 3,2 | 79.965 | 3,3 | 190.141 | 2,6 | 204.002 | 2,6 |
| Estrato 6 | 53.521 | 2,6 | 66.651 | 2,8 | 53.594 | 2,5 | 66.743 | 2,7 | 137.128 | 1,8 | 148.522 | 1,9 |
| Sin Información de Estrato | 28.637 | 1,4 | | | 29.231 | 1,3 | | | 107.409 | 1,4 | | |
| Total Bogotá | 2.097.697 | 100 | 2.381.129 | 100 | 2.185.874 | 100 | 2.437.996 | 100 | 7.451.231 | 100 | 7.794.463 | 100 |

Fuente: DANE – SDP. Ecueta multipropósito 2011 – 2014

Revisando estadísticas (DANE, 2010) se obtiene que los módulos de vivienda en la ciudad de Bogotá D.C. mayormente construidos son apartamentos y que en promedio el número de personas que habitan los hogares es de 3.5

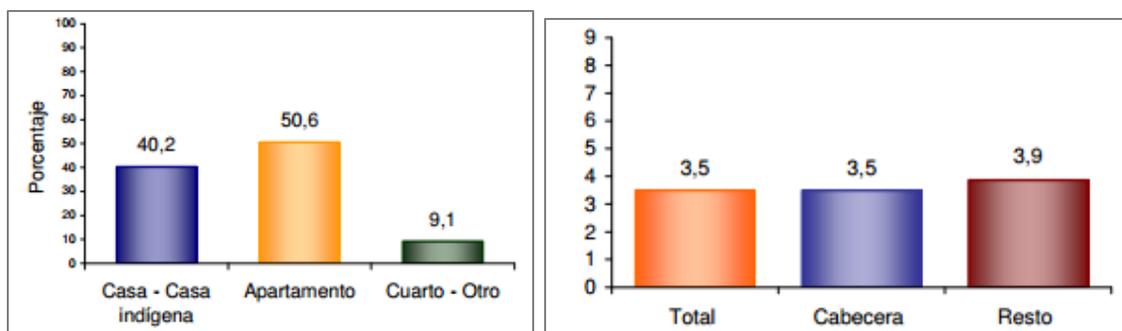


Figura 7. Distribución Tipo de Vivienda y Promedio de Personas por hogares en Bogotá

(Respectivamente)

Fuente: (DANE, Boletín Técnico, 2017)

Bogotá. Población por estrato socioeconómico según localidades
A junio 30 de 2011

| Localidad | ESTRATOS | | | | | | | Total |
|--------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| | Sin estrato * | 1. Bajo - bajo | 2. Bajo | 3. Medio - bajo | 4. Medio | 5. Medio - Alto | 6. Alto | |
| Usaquén | 6.324 | 24.938 | 32.134 | 144.523 | 132.790 | 60.766 | 73.298 | 474.773 |
| Chapinero | 1.089 | 4.893 | 19.087 | 6.711 | 42.379 | 12.879 | 46.760 | 133.778 |
| Santa Fe | 1.595 | 9.903 | 70.020 | 19.543 | 7.630 | 642 | 660 | 109.993 |
| San Cristóbal | 2.449 | 31.885 | 315.539 | 59.897 | - | 4 | 25 | 409.799 |
| Usme | 8.783 | 177.765 | 196.298 | 23 | 3 | 2 | 2 | 382.876 |
| Tunjuelito | 2.555 | - | 116.068 | 83.220 | - | - | - | 201.843 |
| Bosa | 27.150 | 29.764 | 509.372 | 16.770 | - | - | - | 583.056 |
| Kennedy | 7.237 | 7.465 | 539.222 | 444.872 | 21.153 | - | - | 1.019.949 |
| Fontibón | 5.758 | 8 | 70.094 | 169.962 | 96.793 | 3.294 | - | 345.909 |
| Engativá | 9.858 | 6.920 | 213.995 | 582.996 | 29.953 | - | - | 843.722 |
| Suba | 18.023 | 2.748 | 403.049 | 380.699 | 152.745 | 102.468 | 9.382 | 1.069.114 |
| Barrios Unidos | 3.636 | - | - | 126.069 | 96.434 | 7.642 | - | 233.781 |
| Teusaquillo | 640 | - | - | 18.747 | 119.123 | 8.073 | - | 146.583 |
| Los Mártires | 402 | - | 8.117 | 82.448 | 6.959 | - | - | 97.926 |
| Antonio Nariño | 2.553 | - | 5.014 | 100.740 | - | - | - | 108.307 |
| Puente Aranda | 8.785 | - | 617 | 249.039 | - | - | - | 258.441 |
| La Candelaria | 1.234 | 102 | 12.354 | 10.454 | - | - | - | 24.144 |
| Rafael Uribe Uribe | 6.370 | 34.810 | 189.871 | 146.584 | - | - | - | 377.615 |
| Ciudad Bolívar | 8.105 | 370.900 | 236.356 | 24.572 | 2 | 1 | 1 | 639.937 |
| Sumapaz | - | 3.435 | 1.755 | 606 | 227 | 102 | 133 | 6.258 |
| Total | 122.526 | 705.536 | 2.938.962 | 2.668.455 | 706.191 | 195.873 | 130.261 | 7.467.804 |

Figura 8. Población por estratos en las localidades de Bogotá

Fuente: (Secretaría Distrital de Planeación, 2012)

Segmentación del Mercado:

- Por rangos de edad: Personas comprendidas entre los 25 a 55 años de edad.
- Por estilos de vida: Personas modernas, casuales y con visión innovadora.
- Por metros cuadrados: Viviendas construidas entre 35m² a 60m².
- Por estratificación social: Estratos bajo a medio, es decir entre 2 y el 4.
- Por zona de Bogotá D.C.: Localidades de Puente Aranda, Kennedy y Fontibón.

Tabla 6

Segmentación Demográfica

| Variables Demográficas | Niveles, Intervalos o Clases |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| País | Colombia |
| Ciudad | Bogotá |
| Localidad | Puente Aranda, Kennedy y Fontibón |
| Estrato | 2 al 4 |
| Edades | 25 a 55 años |
| Metros cuadrados de vivienda | 35 a 60 m ² |

Fuente: Autores del Proyecto

5.8 Etapa de Investigación

Se realiza el estudio de mercado en siete de las empresas más conocidas de la ciudad de Bogotá en la cual se logran determinar los precios de aquellos muebles multifuncionales comunes (dormitorios y salas) y a su vez identificar una necesidad de buscar una mayor variedad de productos hacia los usuarios finales. En este mismo orden de ideas, se identificó un alza de precios en aquellos productos que llaman multifuncionales y que solo cubren 1 necesidad. A continuación, se relaciona cada uno de las empresas validadas:

Tabla 7

Estudio de mercado en Bogotá

| Empresa | Tipo Mueble Funcional | Valor |
|-----------------------|--|--------------|
| Fiotti | Sofá Cama con Bar | \$ 945.990 |
| | Sala en L, sofá cama, baúl | \$ 2.582.990 |
| | Comedor (Solo Mesa) \$809,990 4/6 + Silla Por unidad \$208,990 total 6 sillas \$123940 | \$ 2.063.930 |
| | 6 sillas + Comedor de 4/6 Azul | \$ 1.905.990 |
| | 6 sillas + Comedor de 4/6 Negro | \$ 1.159.990 |
| Ambientes de Hogar | Coqueto Sencillo | \$ 700.000 |
| | Coqueto En Madera Flor Morado | \$ 900.000 |
| | Sala en L, sofacama, baúl Ultima Colección | \$ 3.800.000 |
| | Sala en L, sofacama, baúl Pasada Colección | \$ 2.900.000 |
| Aristas | Comedor 4/6 + 6 sillas Blanco | \$ 2.600.000 |
| | Comedor 4/6 + 6 sillas Negro | \$ 1.600.000 |
| | Sofá Cama con Bar | \$ 1.700.000 |
| | Sala en L, sofacama, baúl | \$ 5.400.000 |
| Ekko | Sala en L, sofacama, baúl | \$ 5.950.000 |
| | Sofá Cama con niñera | \$ 1.295.000 |
| Ubbi | Cama camarote, sin cama abajo, escritorio + cómoda | \$ 1.420.000 |
| | Cama camarote, con cama abajo, escritorio + cómoda | \$ 3.800.000 |
| Muebles Suizos Junior | Cama camarote, sin cama abajo, escritorio largo | \$ 4.345.000 |
| | Cama Alta, base cómoda + 2 escritorios | \$ 4.048.000 |
| | Cama normal + Cabecera de escritorio | \$ 3.300.300 |
| Muebles Y accesorios | Repisa X3 | \$ 500.932 |
| | Repisa X3 Sencilla | \$ 326.929 |
| | Silla Reclino matica + Cama | \$ 1.230.932 |
| | Silla Reclino matica + Mecedor | \$ 1.282.200 |

| | | |
|--|-------------------------------|--------------|
| | Mueble pared de Sala completo | \$ 4.633.107 |
| | Camarote con niñera | \$ 1.599.900 |

Fuente: Autores del Proyecto

5.9 Tamaño del Proyecto

Basados en la investigación realizada en el estudio del mercado, se logra identificar que el tamaño del proyecto es menor que el mercado en el cual nos hemos enfocado. El sector de economía media baja que se quiere alcanzar corresponde al 85% de los hogares actuales de la ciudad de Bogotá, esto hace que el proyecto sea factible entre tamaño y demanda, debido a que las limitaciones tecnológicas, materia prima, financiamiento y recursos humanos, hacen que los diseños y producción de muebles multifuncionales sean menores a la demanda actual.

- *Tecnología*

Al ser un mercado de ofrecimiento de muebles, la tendencia en decoración de hogares hace que sus diseños no sean por siempre perdurables, razón por la cual nace una necesidad constante en estar renovando las ideas ofrecidas al cliente para entregar nuevos diseños que estén acorde a la moda actual.

- *Localización*

La localización del proyecto ha sido encaminada en ofrecerse en los estratos con mayor necesidad de compra como lo son los estratos 2, 3 y 4, los cuales, según el DANE, corresponde a los estratos medios bajos de la ciudad capitalina.

- *Inversiones*

En la creación de la empresa “DecoLab” la cual está dirigida a la venta de muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacios, se tendrán en cuenta dos tipos de sustentos para la creación de la misma, el cual uno de

los capitales se realizará bajo recursos propios y otra parte la cual se hará a través de un tercero (Entidades financieras o inversionistas que deseen ser socios).

5.10 Localización del Proyecto

El estudio y análisis para la adecuada localización de los proyectos puede ser muy útil para determinar si es factible o no el negocio, ya que la decisión acerca de dónde ubicar el proyecto no solo depende de criterios estratégicos, sociales, entre otros. Por tal razón, el principal objetivo, independientemente de la ubicación del proyecto es escoger aquel lugar que contribuye que se logre un alto porcentaje de rentabilidad sobre el capital y además llegando a los posibles clientes. Por lo tanto, para la determinación de la mejor ubicación del proyecto para la *creación de empresa, en Bogotá, de muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacios.*, el estudio de localización se ha subdividido en dos niveles: Macro localización y Micro localización.

5.10.1 Macro localización

Consiste en determinar la región o zona donde se ubicará el proyecto, entre una gama de alternativa que pueden darse en un determinado contexto. Para el *estudio de prefactibilidad de la Empresa de muebles de infraestructura multifuncionales, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacio*, se ubicará su proyecto en la ciudad de Bogotá como se definió desde el inicio del planteamiento de este proyecto.

5.10.2 Micro localización.

Después de determinar la zona o localización se procede a precisar en detalle la ubicación exacta para el desarrollo del proyecto, se determinó que para la localización de la empresa el Método a utilizar es el de la calificación por punto (*formulación y evaluación de proyecto de*

Rafael Méndez) el cual consiste en evaluar cada alternativa en función de varios factores o variables condicionales:

- *Criterio de selección de alternativa:*

Los factores que se tuvieron en cuenta para determinar la ubicación de la empresa de muebles fue el ambiente comercial, cercanía con los proveedores y punto estratégico de los posibles clientes potenciales.

- *Factores que se deben considerar y la ponderación:*

Tabla 8

Ponderación por factor

| Factores | Peso |
|---------------------|------|
| Cercanía al mercado | 0,3 |
| Insumo | 0,3 |
| Estrato | 0,2 |
| Servicios públicos | 0,2 |

- *Posibles alternativas o localización:*

Tabla 9

Alternativas de localización

| Localización |
|-------------------------------|
| Puente Aranda, Autopista Sur, |
| Kennedy |
| Fontibón |

- *Evaluación de alternativas:*

Luego de tener los factores a considerar, la respectiva ponderación e identificada las alternativas o localización de la empresa se procede a realizar las respectivas matrices para la evaluación de las respectivas alternativas, la calificación es de 1 a 5.

Tabla 10

Matriz de evaluación para alternativa de localización

| Factor | Peso | Calificación | Resultado | Calificación | Resultado | Calificación | Resultado |
|--------------------|----------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | | Puente Aranda | | Kennedy | Kennedy | Fontibón | Fontibón |
| Cercanía Mercado | 0,3 | 5 | 1,5 | 4 | 1,2 | 3 | 0,9 |
| Insumo | 0,3 | 4 | 1,2 | 3 | 0,9 | 3 | 0,9 |
| Estrato | 0,2 | 3 | 0,6 | 2 | 0,4 | 2 | 0,4 |
| Servicios Públicos | 0,2 | 2 | 0,4 | 1 | 0,2 | 2 | 0,4 |
| TOTAL | 1 | | 3,7 | | 2,7 | | 2,6 |

Teniendo en cuentas los resultados de la matriz de evaluación para alternativa, esta arrojó como la mejor alternativa para la Microlocalización de la ubicación de la empresa de mueble es **Puente Aranda (Autopista Sur)** con un resultado de **3,7**

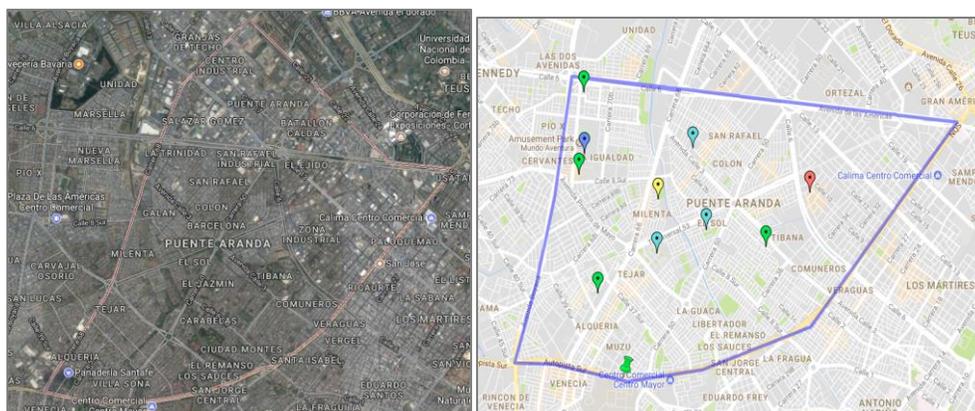


Figura 9. Plano de ubicación de la micro localización

Fuente: Autores del proyecto

5.11 Ingeniería del Proyecto

5.11.1 Proceso de Mercadeo

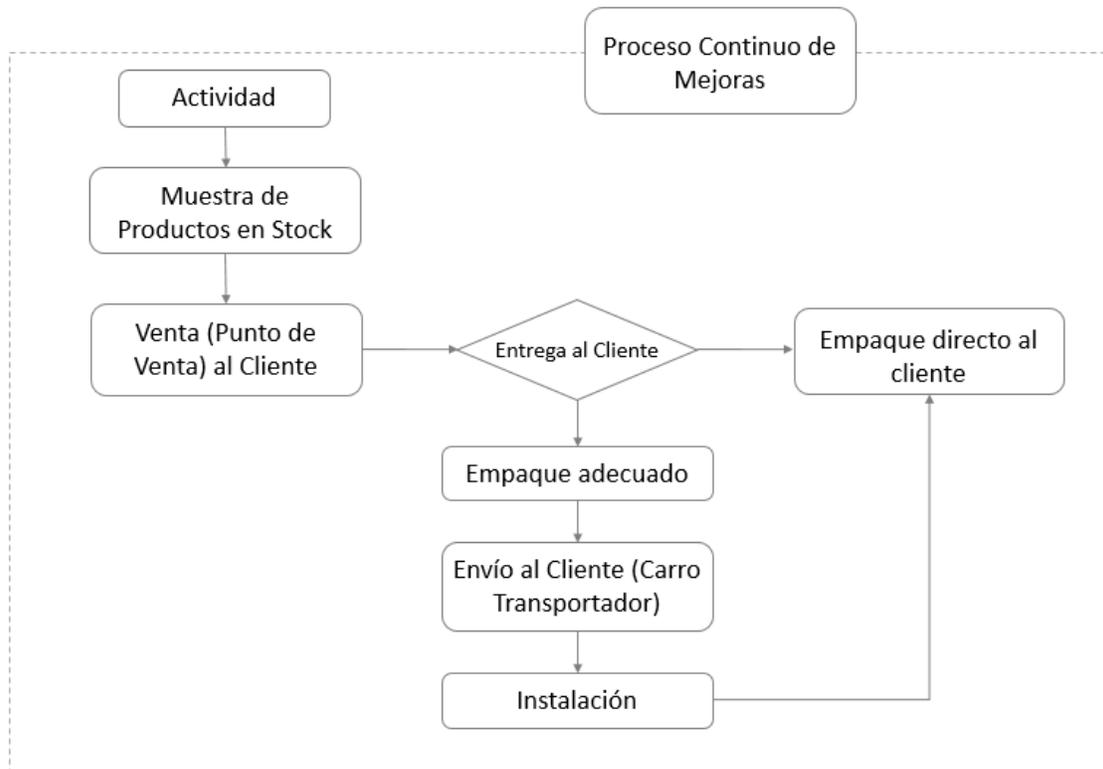


Figura 10. Macro proceso de mercadeo

Fuente: Autores del proyecto

6. ANALISIS FINANCIERO

6.1 Presupuesto

En este punto se tuvo en cuenta los equipos, materiales, herramientas y recursos iniciales, a dos años, para hacer el análisis de la inversión inicial del proyecto:

Tabla 11

Tabla de presupuesto

| PRESUPUESTO | | | | | |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------|----------|----------------|----------------------|
| Ítem | Descripción | Periodo | Cantidad | Valor Unitario | V/Parcial |
| 1 | Computador portátil | INVERSIÓN INICIAL | 3 | \$ 1.719.000 | \$ 5.157.000 |
| 2 | Impresora | INVERSIÓN INICIAL | 2 | \$ 350.000 | \$ 700.000 |
| 3 | Calculadoras | INVERSIÓN INICIAL | 2 | \$ 25.000 | \$ 50.000 |
| 4 | Metro | INVERSIÓN INICIAL | 2 | \$ 12.000 | \$ 24.000 |
| 5 | Stock de muebles multifuncionales | INVERSIÓN INICIAL | N/A | N/A | \$ 8.000.000 |
| 6 | Insumos de papelería en general | CADA 4 MESES | 1 | \$ 300.000 | \$ 300.000 |
| 7 | Mantenimiento computadores y equipos | SEMESTRAL | 3 | \$ 400.000 | \$ 1.200.000 |
| 8 | Depreciación | ANUAL | 2 | \$ 6.965.500 | \$ 13.931.000 |
| Total General | | | | | \$ 29.362.000 |

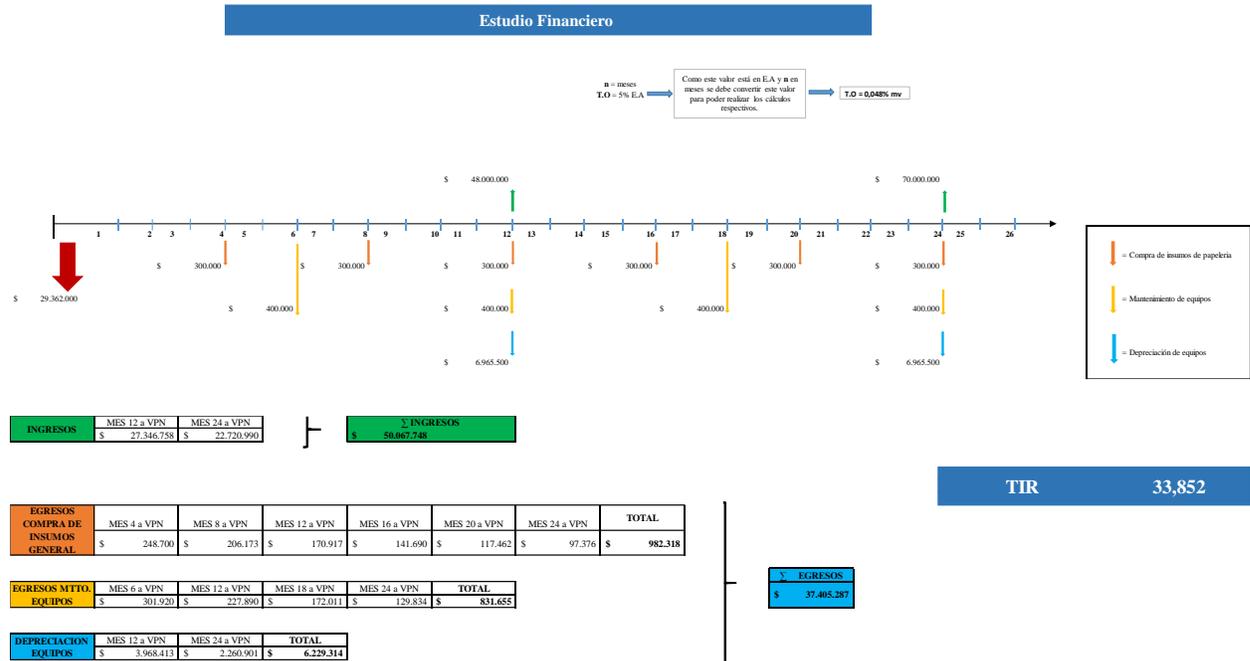
| | |
|----------------------|--------------------------|
| \$ 5.157.000 | |
| \$ 700.000 | |
| \$ 50.000 | |
| \$ 24.000 | |
| \$ 8.000.000 | |
| \$ 13.931.000 | INVERSION INICIAL |

6.2 Estudio Financiero

Con los datos iniciales, enmarcados en el presupuesto, se realizó el estudio financiero del proyecto a 24 meses. Los valores tanto ingresos como egresos fueron convertidos a valor presente neto (VPN) con el fin de revisar la rentabilidad y tomar decisiones acerca de la prefactibilidad del proyecto. Anexo 3.

Tabla 12

Tabla del estudio financiero



7. RESULTADOS

7.1 Análisis e Interpretación de Resultados

En este punto se exponen los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a diferentes personas, habitantes de la ciudad de Bogotá, durante el periodo de septiembre de 2017.

Para llevar el análisis de una forma más clara se creó un archivo en el Excel, en donde se realizó el mapeo de todos los datos obtenidos para posteriormente ser analizados por medio de tablas y gráficas.

7.2 Muestra de las estadísticas

La recopilación de datos de cada uno de los encuestados, entre los cuales se preguntó edad, sexo, tipo de vivienda, frecuencia de compra de muebles, tipos de muebles de preferencia, material, entre otros, se puede encontrar accediendo a la información estadística que se expone en el Anexo 2.

8. CONCLUSIONES

- El desarrollo del estudio de mercados y fuentes secundarias permitieron conocer que la empresa sobre la cual está enfocado el proyecto cumple con las tendencias y mercados factibles para ofrecer novedosos y originales productos frente a la competencia.
- La Tasa Interna de Retorno “TIR” arrojó como resultado un 33.85%, lo que indica la prefactibilidad del proyecto, pues los beneficios que se recibirán en dado caso que se logre llevar a cabo la implementación y ejecución de este proyecto son realizables.
- Con el estudio de la localización del proyecto se demuestra que el barrio o localidad “Puente Aranda”, de la ciudad de Bogotá, es el lugar más óptimo para la puesta en marcha del proyecto.
- La realización de este estudio de prefactibilidad para la creación de la empresa, de muebles de infraestructura multifuncional, aplicando las nuevas tendencias de decoración y ahorro de espacios, deja como experiencia la aplicación de todos los conocimientos adquiridos durante el transcurso de la especialización en Gerencia de Proyectos.

9. RECOMENDACIONES

El proyecto demuestra su pre factibilidad, sin embargo, aunque esta conclusión ayuda a disminuir el riesgo y la incertidumbre acerca del desarrollo del proyecto, en el mundo empresarial, existen otros factores que intervienen para la ejecución y puesta en marcha de un proyecto. Además de que se requiere de un alto grado de compromiso, responsabilidad constante por parte de los involucrados, sentido de pertenencia por la empresa, cumplimiento de las normas y políticas de la empresa.

La empresa debe trabajar con muebles de buena calidad con el objetivo de poder ofrecer precios competitivos en el mercado y así lograr crear una ventaja competitiva frente a sus rivales más próximos. También es importante tener en cuenta la puntualidad con la entrega del producto, pues éste es otro de los aspectos que más tienen en cuenta los clientes a la hora de efectuar sus compras.

Se debe garantizar la prestación del servicio post-venta, con el fin de generar en los clientes fidelidad, asegurando así posibles compras futuras.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2016). Plan de Desarrollo 2016-2020 Bogotá mejor para todos. Bogotá D.C.
- American Psychological Association. (2002). *Manual de estilo de publicaciones de la APA (3 Ed. En español de la 6a. Ed. En inglés)*. México, D.F.: Manual Moderno.
- Arias, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación: introducción a la metodología científica (6a Edición)*. Obtenido de google books:
[https://books.google.com.co/books?id=W5n0BgAAQBAJ&pg=PA17&dq=la+ciencia+es+un+conjunto+de+conocimientos%20verificables+\(porque+pueden+ser+comprobados\),+sistemáticamente+organizados&hl=es-419&sa=X&ved=0CBoQ6AEwAGo#v=onepage&q=la%20ciencia%20es%20un%20conj](https://books.google.com.co/books?id=W5n0BgAAQBAJ&pg=PA17&dq=la+ciencia+es+un+conjunto+de+conocimientos%20verificables+(porque+pueden+ser+comprobados),+sistemáticamente+organizados&hl=es-419&sa=X&ved=0CBoQ6AEwAGo#v=onepage&q=la%20ciencia%20es%20un%20conj)
- Babbie, E. (1999). *Fundamentos de la Investigación Social*. Obtenido de
http://www.academia.edu/11882925/Babbie-_Fundamentos_de_la_investigaci3n_social
- Bernal, C. A. (2016). *Metodologia de la Investigación (4 Ed.)*. Bogotá, D.C.: Pearson.
- Camacol. (Septiembre de 2010). *Estudios Económicos Camacol. ESCASEZ DE SUELO Y PRECIOS DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA*. Obtenido de Camacol:
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100924073402.pdf
- Camacol. (2016). *Informe de gestion, 2015-2016*. Obtenido de
http://camacol.co/sites/default/files/informes_gestion/INFORME%20DE%20GESTION%202016.pdf
- Caporal, C. (2013). *La jefa de la casa. Tu guía esencial para manejar la casa y la familia de hoy*. Obtenido de google books:
https://books.google.com.co/books?id=BfUpAAAAQBAJ&pg=PT16&dq=soluciones+a+espacios+pequeños&hl=es&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=soluciones%20a%20espacios%20pequeños&f=false
- Carpintero, E. p. (13 de 10 de 2015). *El pajarero Carpintero*. Recuperado el 01 de 06 de 2017, de El pajarero Carpintero: <http://www.elpajarocarpintero.tienda/la-importancia-de-los-muebles-a-medida-para-ahorrar-espacio/>
- Carrasco, J. &. (2000). *Aprendo a investigar en Educación*. España: Rialp.
- Castillo, J. (Mayo de 2013). *Gerencia de Proyectos de la Construcción. [Archivo de Video]*. Obtenido de Youtube: https://www.youtube.com/watch?v=3_JBZcZtICE
- Castro, G. (Junio de 2010). *Fuentes y tecnicas de recoleccion de informacion. [Archivo de Video]*. Obtenido de SlideShare: <https://es.slideshare.net/Giovannycastromz/fuentes-y-tecnicas-de-recoleccion-de-informacion>
- Congreso de Colombia. (12 de 1990). *LEY 49 DE 1990*. Obtenido de se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6545>

- Congreso de Colombia. (Julio de 1994). *establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. Ley 142 de 1994*. Obtenido de alcaldiabogota:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=2752>
- Congreso de Colombia. (11 de Julio de 1994). *Ley 142. Establece régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones*. Bogotá D.C., Colombia.
- Congreso de Colombia. (Junio de 2011). *Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014. Ley 1450 de 2011*. Obtenido de alcaldiabogota: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=43101>
- Congreso de la República. (Enero de 2008). *Medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. Ley 1150 de 2007*. Obtenido de alcaldiabogota:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=25678>
- Contaduría General de la Nación. (2016). *GIT de estadística y análisis económico*. Bogotá, D.C.
- DANE. (2010). Bogotá D.C.
- DANE. (Diciembre de 2016). *Boletín Técnico. Encuesta Anual Manufacturera – EAM 2015*. Obtenido de dane: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/eam/boletin_eam_2015.pdf
- DANE. (9 de Diciembre de 2016). *www.dane.gov.co*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/eam/boletin_eam_2015.pdf
- DANE. (2017). *Boletín Técnico*. Recuperado el 2017, de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ceed/bol_ceed_Itrim17.pdf
- Dane. (04 de 06 de 2017). *Dane*. Obtenido de Dane: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>
- DecoTotal. (28 de Noviembre de 2010). <http://www.decototal.com>. Obtenido de <http://www.decototal.com/nota/sofa-cama-historia-innovation>
- Decreto 2060. (25 de Junio de 2004). *Normas mínimas para vivienda de interés social urbana*. Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=14128>
- El Tiempo. (26 de Mayo de 2015). *Portafolio*. Obtenido de <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/muebles-industria-madera-39800>
- Esta Bueno. (2015). *EstaBueno. Muebles multifuncionales*. Obtenido de EstaBueno:
<http://www.estabueno.com.ar/muebles-multifuncionales/>
- Esta bueno. (2015). <http://www.estabueno.com.ar>. Obtenido de <http://www.estabueno.com.ar/muebles-multifuncionales/>
- Fernando, G. (08 de 01 de 2014). *El economista*. Recuperado el 01 de 06 de 2017, de El economista:
<http://eleconomista.com.mx/finanzas-personales/2014/01/08/ahorre-espacio-muebles-multifuncionales>

- Fischer, P. (1995). *Die Selbständigen von morgen: Unternehmer oder Tagelöhner?* Frankfurt, New York: Campus.
- FONADE. (2013). *www.fonade.gov.co*. Obtenido de https://www.fonade.gov.co/Contratos/Documentos/4913__20160825091829AS%20MOBILIARIO%20ICBF%20USME.pdf
- FONADE. (2013). *www.fonade.gov.co*. Obtenido de https://www.fonade.gov.co/Contratos/Documentos/4913__20160825091829AS%20MOBILIARIO%20ICBF%20USME.pdf
- Fracica, G. (1988). *Modelo de simulación en muestreo*. Bogotá, D.C.: Universidad de la Sabana.
- Gabflo. (Mayo de 2015). *Portafolio. Muebles, una industria con mucha madera*. Obtenido de Portafolio: <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/muebles-industria-madera-39800>
- Gutiérrez, F. (Enero de 2014). *El Economista. Ahorre espacio con los muebles multifuncionales*. Obtenido de El Economista: <http://eleconomista.com.mx/finanzas-personales/2014/01/08/ahorre-espacio-muebles-multifuncionales>
- Hagel III, J., & Armstrong, A. (1997). *Expanding markets through virtual communities*. Estados Unidos: Mc Kinsey & Company Inc.
- Hernan, A. (Abril de 2015). *Formulación de objetivos de investigación. [Archivo de video]*. Obtenido de Youtube: https://www.youtube.com/watch?v=83AHbQBTW_Y
- Hoffmann, J., Kläger, W., & Michelsen, U. (1995). *Office Management*. Baden.
- INITE. (s.f.). <http://gc.initelabs.com>. Obtenido de http://gc.initelabs.com/recursos/files/r144r/w242w/caso2/descargable_linea.pdf
- Instituto de Investigación de Tecnología Educativa. (s.f.). *INITE. LÍNEA DE TIEMPO. TEORÍAS DEL COMERCIO INTERNACIONAL*. Obtenido de Initelabs: http://gc.initelabs.com/recursos/files/r144r/w242w/caso2/descargable_linea.pdf
- Jany, J. (1994). *Investigación integral de mercados*. Bogotá, D.C.: McGraw-Hill.
- Jiménez, R. (1998). *Metodología de la investigación. elementos basicos para la investigación clinica*.
- López, R. (2006). *Operaciones de almacenaje*. Obtenido de google books: https://books.google.com.co/books?id=c60Z3JytfUYC&pg=PA44&dq=ahorrar+espacios&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjsc_7wujTAhWF5yYKHfY-CD4Q6AEIITAA#v=onepage&q=ahorrar%20espacios&f=false
- Méndez, R. (2016). *Formulación y evaluación de proyectos*.
- Norberg-Schulz, C. (2005). *Los principios de la arquitectura moderna. Sobre la nueva tradición del siglo XX*. Obtenido de google books: <https://books.google.com.co/books?id=qc1DiQqbcuC&pg=PA33&lpg=PA33&dq=Sin+duda+una+pr>

opiedad+básica+de+cualquier+obra+de+arquitectura+es+ofrecer+un+espacio+que+permita+que+la+vida+ocurra&source=bl&ots=cqjp63gxo&sig=deXRwBMrZF4ZpCqWhKUz1SMHfNc&hl=es-419&s

Panadero. (Octubre de 2015). *El Pajaro Carpintero. La importancia de los muebles a medida para ahorrar espacio*. Obtenido de <http://www.elpajarocarpintero.tienda/la-importancia-de-los-muebles-a-medida-para-ahorrar-espacio/>

Panadero. (2015). *Elpajarocarpintero*. Obtenido de <http://www.elpajarocarpintero.tienda/la-importancia-de-los-muebles-a-medida-para-ahorrar-espacio/>

Paredes, P. (Octubre de 2010). *Redo-Me. System*. Obtenido de Redo-me: <http://www.redo-me.com>

Pino. (2010). <http://www.redo-me.com/>. Obtenido de <http://www.redo-me.com/>

R, J. (1998). *Metodología de la Investigación. Elementos básicos para la investigación clínica*.

Revista Dinero. (Agosto de 2012). *Vivienda cada vez más cara, pero también más pequeña*. Obtenido de Revista dinero: <http://www.dinero.com/negocios/articulo/vivienda-cada-vez-mas-cara-pero-tambien-mas-pequena/144270>

Revista M&M. (Marzo de 2017). *Revista M&M. Muebles Multifunción: Más allá de lo convencional. Edición No. 96*. Obtenido de revista-mm: <http://revista-mm.com/edicion-actual/>

Salgado, X. (Julio de 2016). *Fonade. ANEXO 1 - ANALISIS DEL SECTOR MOBILIARIO*. Obtenido de Fonade: https://www.fonade.gov.co/Contratos/Documentos/4913__20160825091829AS%20MOBILIARIO%20ICBF%20USME.pdf

Secretaría Distrital de Planeación. (2012). <http://www.sdp.gov.co>. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas/ObservatorioDinamicasTerritorio/2012/DICE145-TamanosPromedios-29052012.pdf>

Vessuri, A. (Noviembre de 2010). *DecoTotal. Sofá cama con historia de Innovation*. Obtenido de DecoTotal: <http://www.decototal.com/nota/sofa-cama-historia-innovation>

Weiers, R. M. (1986). *Investigación de mercados*. México: Prentice Hall.