

EL INFORME
LA PRIMERA OFICINA

US\$8

puede costar el alquiler por metro cuadrado de una oficina de segundo uso en **Miraflores**. Desde US\$10, si es de estreno.

Dos meses puede demorarle implementar su oficina. Esto, depende del área.

25M²

es el espacio calculado para una oficina de **3 a 4 personas** en Plaza Business Center.

SI USTED ES DE LOS PROFESIONALES O EMPRENDEDORES INDEPENDIENTES QUE ESTÁ PENSANDO EN MUDARSE A UNA OFICINA, DEBE TOMAR ALGUNAS CONSIDERACIONES ANTES DE DAR EL GRAN SALTO. PARA DECIDIR POR LA MEJOR OPCIÓN ES INDISPENSABLE UN PLAN DE COSTOS, ASÍ COMO TENER ALGUNA CARTERA DE CLIENTES YA FIJA.

La conquista del espacio

VANESSA ANTÚNEZ

Si puede trabajar y dar servicios desde su casa, por qué debería invertir en una oficina? El diseñador gráfico Renzo González, quien tiene un local propio desde hace un año, dice que una razón poderosa es la imagen. "Puedes ser muy bueno, pero si atiendes en tu casa es probable que no tomen en serio", comenta. Es más, una vez un cliente buscó a González y cuando vio la oficina le dijo que no quería hacerle perder tiempo porque su presupuesto era muy bajo. "Los mismos clientes se van filtrando", añade.

La otra razón es la necesidad de organización. Según Luis Corvera, socio de la consultora Preciso, que estrena oficina, una empresa sí requiere de un lugar propio para atender clientes, recibir correspondencia, realizar reuniones de trabajo, contratar personal temporal, etc. Además, dice que el personal administrativo debe estar en un local y que en el caso de los consultores, aquellos que no disponen de espacios libres para trabajar adecuadamente, requieren de una oficina. "El tiempo que se pierde por estar todos separados y tratar de coordinar reuniones presenciales o no, es mucho mayor; además, requieres de un cen-

tro de operaciones que te dé cierta credibilidad como negocio. ¿Confiarías en una empresa que no tiene local y cuyos consultores no tienen un correo institucional ni un local donde ubicarlos?", plantea.

ALQUILER SIN PLAN

Error. El gran traspie que comenten muchos profesionales es desesperarse por el sueño de tener su local sin tener una cartera de clientes previa. Le pasó a Renzo González cuando salió de casa, hace 5 años, para conquistar su independencia. Como veía que su trabajo era reconocido decidió mudarse a una oficina de Surco en el 2005 por la que tenía que pagar US\$400 de alquiler (incluido agua, luz y un teléfono de línea básica). "Quería todo ya, heredé algunos muebles, invertí en dos computadoras nuevas, pero no tenía clientes fijos", dice González. A veces, el diseñador conseguía trabajos, pero había varios meses de "sequía", por lo que tuvo que regresar a la casa de la familia y comenzar otra vez. "El estudio era mi habitación, decidí abaratar costos al máximo para capitalizarme nuevamente". Luego de recuperarse, González volvió a buscar un espacio independiente, pero esa vez lo hizo a través de una oficina compartida. Entre tres empresas el alquiler era

de US\$150. Y cuando se decidió, hace un año, a tener un lugar propio, lo hizo teniendo algunos contratos fijos bajo la manga.

Hay varias ofertas de oficinas en el mercado. Si bien lo ideal, y más económico, es encontrarla sin intermediarios, a veces una búsqueda personal puede demorar mucho tiempo. Por ejemplo, los integrantes de Estudio Androide (antes Trimagen Estudio), empresa de animación y diseño, estuvieron por más de 5 años en una oficina que no les gustaba del todo.

Una salida para las empresas que quieren establecerse en corto tiempo puede ser el alquiler en centros empresariales o edificios especializados. De acuerdo con María Pía Luna, gerente de Plaza Business Center, edificación con capacidad para 35 oficinas, entre sus clientes de los dos últimos años muchos son nuevas empresas, ya sean locales o extranjeras, profesionales independientes y empresas de consultoría, especialmente en el rubro de comunicaciones, recursos humanos, tecnología y sistemas. El costo del alquiler de estas oficinas incluye servicio de limpieza, de recepcionista, pago a proveedores (Internet, luz y agua está incluido en el precio), sala de recepción y de reuniones. "A muchas empresas que no conocen

Remodelación de una oficina Área: 60 m²

Tabiquería de drywall y cielo raso				S/ 5.445,36
• Drywall de espesor de 12 cm S/ 983,06	• Dintel 12 cm de piso a techo S/ 78,70	• Instalación de baldosas de falso cielo raso S/ 3.459,60	• Falsas columnas y vigas para pase de ductos eléctricos, de comunicaciones y aire acondicionado S/ 924	

Puertas	
• Suministro e instalación de 3 puertas contraplacadas con marco de cajón, enchapado en cedro de 4 mm. S/ 1.470	
• Cerraduras con acabado en acero inoxidable S/ 240	
• Bisagras capuchinas S/ 33	
• Cerradura auxiliar, vástago de barra con llave a ambos lados para la puerta de ingreso S/ 287,43	
S/ 2.030,43	

Desmote
Eliminación de restos S/ 200

Pisos
Tapizón de alto tránsito de 24 onzas S/ 3.000

Escritorio en forma de L
(1,5 m x 0,6 m y 0,9 m x 0,4 m) S/ 700

Trabajos preliminares
Traslado de equipos y herramientas. Limpieza de la obra S/ 172

Sistema eléctrico
S/ 4.097

Luminarias
Equipo para empotrar en cielo raso S/ 1.350

Mesa de reuniones para 8 personas
S/ 880

Módulos con portateclados y canaletas para puntos de conexión y tomacorrientes
S/ 2.000

Mueble para impresora
S/ 300

Sillas	
• 14 sillas giratorias S/ 4.200	• 1 banqueta de 3 cuerpos S/ 275
S/ 4.475,00	

Pintura
• Empastado, resanes y lijados de paredes interiores S/ 164,16
• Pintado de paredes interiores S/ 957,6
S/ 1.121,76

Costo directo:	S/ 25.771,55
Utilidad:	S/ 3.865,73
Subtotal:	S/ 29.637,29
I.G.V.:	S/ 5.631,08
TOTAL:	S/ 35.268,37

Fuente: Ricad Servicios Generales

LAS CLAVES

EL METRO CUADRADO de alquiler de oficinas nuevas, según MAK, es: de US\$10 a US\$13 en Miraflores; de US\$15 a US\$17 en Surco, y de US\$10 a US\$12 en San Borja. Los precios son del último trimestre del año 2010.

OFICINAS A1. Según Colliers International, los precios promedio del metro cuadrado para la renta mensual en edificios del sector 'prime' son US\$ 17 en Miraflores, US\$ 16 en Surco y US\$ 17, en San Isidro (precios sin impuestos).

DINAMIZAN EL MERCADO. La agencia inmobiliaria MAK acaba de crear una línea de implementación de oficinas para ayudar a sus clientes a tener un ambiente más moderno.

REQUISITOS.

Obtener licencia de funcionamiento

Para abrir una oficina de empresa de servicios profesionales en el distrito de San Borja, el profesional debe entregar la Declaración Jurada. Se debe realizar el pago de S/ 693,51, si el área es hasta 100 m², y de S/ 816,74, si el área es de 100,01 m² a 500 m².

Como parte del proceso, se verificará ubicación del predio de acuerdo al índice de usos de actividades urbanas en San Borja (zonificación).

Además, si se trata de una persona jurídica, ésta deberá presentar una copia simple del poder vigente como representante legal (no mayor a 90 días). En caso de ser el representante de una persona natural, se deberá presentar la carta poder con firma legalizada.

En el caso de edificios, se deberá entregar el certificado de áreas comunes (Indeci).

Se hará una inspección técnica de Defensa Civil para revisar el plan de seguridad, el plano de evacuación y el plano de señalización.

el sistema que ofrecemos les puede sonar caro, pero si hacen cuentas de todo lo que ahorran les puede resultar rentable", dice Luna. Y añade que, como la oficina viene completamente amoblada, la empresa puede disminuir su riesgo ya que no tiene que invertir un sol en implementación. La mayoría de contratos se firman de 6 meses a un año.

Recuerde que hacer un plan de costos es vital. Antes de mudarse a un nuevo local de 30 m² en Miraflores, Estudio Androide hizo algunos números de los costos. Tenían que desmontar las divisiones innecesarias (S/ 300) y calcular costos de los muebles (las mesas para las computadoras: S/ 1.000). La mesa fue hecha por ellos con cuatro planchas de melamine, con un cintillo de aluminio en los bordes y con patas regulables compradas en un centro ferretero.

"Nuestros cálculos fueron buenos, pero no calculamos invertir en seguridad", comenta Giannina Cuya, directora de animación de Estudio Androide. Como inicialmente en dicho edificio había una empresa minera, esta se había encargado de poner cámaras en todos los pisos, pero cuando se fue, Estudio Androide tuvo que invertir S/ 400 para la instalación de la seguridad e incluir en sus costos fijos S/ 82, por el servicio. La empresa ha calculado

que los gastos de la oficina incluyendo el salario de los tres socios y tres trabajadores, es de S/ 10.000.

En el caso de Renzo González, la tercera parte de los ingresos son para los gastos de la oficina. "Es un porcentaje esperado, pero la idea es que se reduzca, es decir, que aumentemos los ingresos".

LOCAL VACÍO

Entre los clientes (generalmente empresas medianas a grandes) que acuden a la empresa Ricad Servicios Generales para remodelar o implementar una oficina, algunos lo hacen porque tienen atención al público y otros porque necesitan darle todas las comodidades a su personal para que rinda al máximo. Según Ricardo Vidal, gerente comercial de Ricad, mientras las empresas grandes tienen departamentos de logística que saben los costos del mercado e incluso hacen concursos de precios, en el caso de las personas con negocio, estas suelen negociar y pedir descuentos antes de firmar un contrato.

Por su parte, Sandro Vidal, gerente de investigación de Colliers International, dice que muchos clientes que alquilan lo hacen sin hacer las sumas y restas de los costos de implementación. "Y si hablamos de oficinas prime, estos costos no son nada bajos".

Por ejemplo, mientras Renzo González tuvo que invertir S/ 5.000 en tener lo básico para su local (este viene con piso y sistemas de electricidad), la empresa Patio Tuerca, una página web de autos, dedicada al rubro de Internet, tuvo que invertir S/ 15.000 para tener listo su despacho de 28 m². Ubicado en Miraflores y en la que trabajan 4 personas.

Según González, cuando tienes una visión de tu empresa, tienes que mostrársela al cliente. Para el diseñador, su oficina es un 'showroom', una fiel vendedora que le muestra al cliente cuál es su propuesta. ▲