



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

Proyecto  
**TRANSFORMANDO  
SISTEMAS DE MERCADO**

# ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS

Diseño, construcción y operación de un complejo de Almacenes Centrales de Mercaderías en las cercanías del Aeropuerto Internacional de Palmerola, con al menos 20 naves de 360 metros cuadrados y cada una con un área de 20x18 metros o 360 metros cuadrados, espacios con las condiciones y servicios necesarios para el almacenamiento.

PMP-LG-01



## ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS

I Información General							
<b>I.1 Nombre:</b>		<b>ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS</b>					
<b>I.2 Sector</b>	<b>LOGÍSTICO</b>	<b>I.3 Estado actual</b>	<b>Ficha de inversión</b>	<b>I.4 Tipo de inversión</b>	<b>Privada</b>		
<b>I.5 Descripción del Proyecto:</b>		<p>Honduras está en proceso de ser un punto importante para el desarrollo Logístico centroamericano, y actualmente está por culminar el ambicioso proyecto del canal seco el cual consiste en la construcción, ampliación y mantenimiento de 391.8 kilómetros de carretera que atraviesa el país de manera estratégica, conectando la Región Sur con la Región Norte y cubriendo la Región Central. Esta vía rápida complementará los servicios portuarios y el traslado de mercancías del Océano Atlántico al Pacífico, al conectar de forma directa los puertos de Honduras, contribuyendo a la meta de convertir al país en uno de los principales centros logísticos del continente.</p> <p>Dentro de un proceso logístico la gestión de bodegas puede definirse como el área que se encarga de la recepción, el almacenamiento y el movimiento dentro de un mismo almacén hasta el punto de consumo de cualquier unidad logística, así como el tratamiento de la documentación generada en cada uno de los procesos correspondientes.</p> <p>Una solución tecnológica orientada a procesos logísticos puede ayudar a cumplir con una gestión eficaz de bodegas para no comprometer el flujo del proceso. Por ello, se hace necesario e importante el diseño, construcción y operación de un Complejo de almacenes centrales de mercaderías de la subregión de Palmerola. Esta solución permite tener un ágil manejo de los recibos, inventarios y embarques de los procesos logísticos, reduciendo considerablemente los tiempos de las operaciones e incrementando eficazmente la competitividad de la empresa.</p> <p>La presente ficha de oportunidad de inversión se refiere al diseño, construcción y operación de un complejo de Almacenes Centrales de Mercaderías en las cercanías del Aeropuerto Internacional de Palmerola, con al menos 20 naves de 360 metros cuadrados y cada una con un área de 20x18 metros o 360 metros cuadrados, espacios con las condiciones y servicios necesarios para el almacenamiento, punto importante y crítico para las empresas, dicha instalación será vital, independientemente del sector de negocio al que esta pertenezca. Su objetivo es evidente: El almacenaje, custodia, verificación y abastecimiento de mercancía dentro de la cadena de suministros.</p>					
<b>I.6 Naturaleza del Proyecto</b>	<b>Ampliación</b>	<b>Mejora</b>		<b>Creación</b>	<b>Recuperación</b>		
	-	-		X	-		
<b>I.7 Relación o articulación con otras entidades*.</b>	<b>Corporación Municipal</b>	<b>Dependencias del gobierno Central</b>		<b>Cooperación</b>	<b>Otros</b>		
	X	X		X	-		
<b>I.8 Localización Geográfica</b>	<b>Departamentos</b>	<b>Municipios</b>	<b>Entre los municipios de Comayagua y Villa de San Antonio</b>				
	-						
<b>I.9 Beneficiarios de Empleo</b>	<b>Total</b>	<b>2,480</b>	<b>Hombres</b>	1,980			
			<b>Mujeres</b>	500			
<b>I.10 Generación de empleo</b>	<b>Total, empleos</b>	<b>Empleos Directos</b>			<b>Empleos indirectos</b>		<b>Sub Total</b>
	<b>2,480</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>		<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b> <b>Mujeres</b>

<b>Etapas de Ejecución / Construcción</b>	<b>1,800</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>1,250</b>	<b>250</b>	<b>1,500</b>	<b>300</b>
<b>Etapas de Operación</b>	<b>680</b>	<b>120</b>	<b>50</b>	<b>360</b>	<b>150</b>	<b>480</b>	<b>200</b>

## 2 Justificación del Proyecto:

La globalización del mercado ha requerido que empresas comercializadoras de bienes o servicios busquen organizaciones aliadas que tengan un alto rendimiento en su infraestructura tecnológica que los auxilien a cumplir eficazmente con los procesos de sus operaciones logísticas viéndose reflejado en sus operaciones comerciales. Dentro de este contexto, para las empresas, un correcto proceso logístico se convierte en una estrategia esencial para mejorar la eficiencia en el flujo de bienes y/o servicios hacia el consumidor o proveedor final incrementando así su competitividad.

Dentro de un proceso logístico la gestión de bodegas puede definirse como el área que se encarga de la recepción, el almacenamiento y el movimiento dentro de un mismo almacén hasta el punto de consumo de cualquier unidad logística, así como el tratamiento de la documentación generada en cada uno de los procesos correspondientes.

Uno de los propósitos de la correcta gestión de las bodegas es optimizar un área del proceso logístico para que sea funcional, que permita el correcto flujo de abastecimiento y distribución para el funcionamiento de la cadena de abastecimiento.

Una solución tecnológica orientada a procesos logísticos puede ayudar a cumplir con una gestión eficaz de bodegas para no comprometer el flujo del proceso. Por ello, se hace necesario e importante el diseño, construcción y operación de un Complejo Almacenes Centrales de Mercaderías de la subregión de Palmerola. Esta solución permite tener un ágil manejo de los recibos, inventarios y embarques de los procesos logísticos, reduciendo considerablemente los tiempos de las operaciones e incrementando eficazmente la competitividad de la empresa.

Básicamente el objetivo primordial de un almacén es facilitar el almacenamiento de mercancías para transporte aéreo de carga y contar con un software de gestión de almacenes.

## 3 Propósito del Proyecto:

Construcción, equipamiento y operación de un Complejo de Almacenes centrales de mercaderías, que reúna los requerimientos mínimos legales para operar y acceder al almacenamiento, carga y descarga de mercancías, que constituya una oportunidad viable para el manejo logístico para diferentes empresas y rubros presentes en la subregión de Palmerola.

Se prevé que este tipo de negocios sea construido en una zona que permita su crecimiento y desarrollo, evitando la competencia de forma inicial con otros tipos de negocios similares.

## 4 Antecedentes del proyecto:

Honduras está en proceso de ser un punto importante para el desarrollo Logístico centroamericano, y actualmente está por culminar el ambicioso proyecto del canal seco el cual consiste en la construcción, ampliación y mantenimiento de 391.8 kilómetros de carretera que atraviesa el país de manera estratégica, conectando la Región Sur con la Región Norte y cubriendo la Región Central. Esta vía rápida complementará los servicios portuarios y el traslado de mercancías del Océano Atlántico al Pacífico, al conectar de forma directa los puertos de Honduras, contribuyendo a la meta de convertir al país en uno de los principales centros logísticos del continente.

Bajo este esquema y con la apertura del Aeropuerto Internacional de Palmerola donde se moverán grandes cantidades de mercancías se hace importante y necesario vincular inversionistas locales e internacionales con oportunidades de inversión que generen empleo, ingresos como desarrollo económico local y nacional, como lo es implementar el proyecto del

ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS, facilitando a las empresas nacionales como internacionales, de espacio seguro para el almacenamiento y manejo logístico de sus mercancías.

## 5 Alcances del Proyecto:

Aunque los estudios determinarían las áreas de construcción y el número de bodegas o naves, se ha tomado como referencia áreas de ofibodegas en Tegucigalpa pertenecientes al Grupo W, el alcance que se propone en la ficha es contar con un área de construcción de plantel de al menos 10.000 m<sup>2</sup> con al menos 20 naves de 360 metros cuadrados y cada una con un área de 20X18 metros, ósea 360 metros cuadrados espacios con las condiciones y servicios necesarios para la logística con oficina, área de maniobra de concreto hidráulico para camiones y furgones, también contará cada bodega con 2 baños, altura de cada bodega de 6 metros, andén de carga y descarga para 1 contenedor, andén de carga y descarga tipo grada, y toda la tecnología en cuanto a cableado para internet, área de estacionamiento para 5 vehículos para cada bodega, estacionamiento común para 10 visitas en el complejo, área verde, cerco perimetral con altura aproximada de 2.8 metros, garita de seguridad 24 horas, entre otros, contando con una inversión mínima estimada de 80.0 millones de Lempiras, y se espera que esté finalizado en un tiempo aproximado de 16 meses.

El espacio estará completamente cercado, con sistemas tecnológicos de vigilancia con cámaras, garitas de vigilancia, baños y mantenimiento de vehículos y gasolinera.

En este aspecto se generará un Estudio de Factibilidad que contenga los elementos antes mencionados. Para la ejecución de esta oportunidad de negocios/inversión) se requiere contratar a un profesional del área de la Ingeniería Civil, Arquitectura, administración de Empresas con experiencia en planes de negocios.

## 6 Área de influencia, cobertura y ubicación del proyecto.

**Ubicación:** Dentro de los límites de sur del Municipio de Comayagua.

**Área de Influencia:** Ofrecerá los servicios para empresas de los doce municipios (10 del departamento de Comayagua y 2 del Departamento de La Paz). Estos municipios son: Comayagua, Siguatepeque, Lamaní, Lejamaní, Humuya, Ajuterique, Villa de San Antonio, El Rosario, San Jerónimo, San Sebastián, La Paz y Cané.

**Cobertura:** para empresas a nivel local, nacional e internacional.

## 7 Identificación de la población beneficiaria/clientes (demanda)

Este tipo de proyectos tendrá una demanda permanente de empresas tanto nacionales e internacionales atraída por las diferentes inversiones y empresas que operarán en la subregión como también con la apertura del Aeropuerto Internacional de Palmerola y la facilidad de transporte de mercancías desde el atlántico al pacífico o viceversa.

Los beneficiarios lo constituyen aquellas personas que directa o indirectamente han tenido beneficios con la implementación del proyecto, se estima que en este Almacenes centrales de mercaderías se generarán 12,480 empleos directos e indirectos.

## 8 Análisis de involucrados (identificación de actores)

- **Inversión Estratégica de Honduras (INVEST-Honduras):** Es una unidad de gestión (planeación, administración e implementación) de proyectos y programas estratégicos para el desarrollo del país adscrita a la Coordinación General de Gobierno.
- **Asociación Hondureña de Agencias de Carga y Logística Internacional (AHACI):** Regula el ejercicio de la profesión de agente de carga en Honduras, proponer y coordinar las medidas más adecuadas para la defensa y protección de los derechos e intereses de sus miembros tanto en Honduras como en el exterior, colaborar con las autoridades entre otras.
- **Sistema Financiero Nacional:** Lo conforman las instituciones financieras del país como son los bancos, cooperativas y financieras.
- **Asociación Nacional de Courier de Honduras (ANCH):** Aglutina a las empresas hondureñas y representantes internacionales que se dedican el servicio de recolección, entrega de correspondencia y/o paquetes a las distintas ciudades del país.

- **Instituto Hondureño de Transporte Terrestre:** Es una entidad desconcentrada de la Secretaría de Estado en los Despachos de Infraestructura y Servicios Públicos (INSEP), con su propio presupuesto, cuya competencia se extiende a todo el territorio del Estado. Es atribución exclusiva del Instituto la aplicación de La Ley de Transporte Terrestre de Honduras y su reglamentación.
- **Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos (INSEP):** Está a cargo del desarrollo de proyectos de infraestructura social, como el mantenimiento y mejora de carreteras, puertos, corredores logísticos y turísticos, y puentes. Está conformada por las direcciones generales de carreteras, transporte y obras públicas.
- **Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO):** Es una Organización sin fines de lucro que tiene como Misión La Organización, la Gestión, Promoción, Fortalecimiento y Defensa del sector de la Industria de la Construcción a Nivel Nacional. •Inició actividades en el año de 1968 •Posee más de 725 afiliados entre las que están constructores, distribuidores, fabricantes y otros que se dedican a dar servicios relacionados u orientados a dicha industria.
- **Municipalidades;** Ente encargado de administrar los recursos existentes en la jurisdicción municipal, donde el tema turístico es una prioridad de gestión en el Plan de Desarrollo Municipal (PDM).

Se tendrá coordinación con;

- Cámara de Comercio
- Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO).

## 9 Consideraciones para análisis Costo-Beneficio

Considerando la experiencia de los participantes en el diseño de la ficha y elementos de evaluación como; la Inversión fija, Costos administrativos, Costo de mercadeo, costos de depreciación (se ha considerado una depreciación a 20 años), ingresos anuales por concepto de venta de servicios se ha proyectado un ingreso bruto anual de **L33,625,600.00** podemos estimar que se generan alrededor del 22% de utilidades.

Componentes del proyecto	Indicador	Medio de verificación	Supuesto
C1. Diseño y Construcción	C.1.1 ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS construido bajo los requerimientos exigidos por la legislación nacional y normas internacionales.	# de metros cuadrados de construcción.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Formalizadas las relaciones con inversionistas.</li> <li>– Construidas las instalaciones</li> <li>– Financiamiento Oportuno.</li> </ul>
C2. Equipamiento/mobiliario	C.2.1 100% del equipo y/o mueblería instalada	<ul style="list-style-type: none"> <li># de mobiliario y equipo instalados.</li> <li># de empleados capacitados</li> <li># de manuales implementados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Cuenta con personal clave capacitado</li> <li>– Factores de procedimientos validados.</li> </ul>
C3. Operación y Funcionamiento	C3.1 100% del equipo instalado en funcionamiento	# de equipo en funcionamiento.	– Líneas de procedimientos establecidos y funcionando óptimamente.
C4. Comercialización de los servicios.	C.4.1 Comercializar el 100% de los servicios de estacionamiento.	# de contratos de venta de servicios realizados.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestión de mercadeo eficiente.</li> <li>– Formalización de relaciones de servicios con clientes.</li> </ul>
<b>Actividades por componente</b>	<b>Presupuesto Lps.</b>	<b>Medio de verificación</b>	<b>Supuesto</b>

C.1.A.1 Gestión de financiamiento.		# de Inversionistas identificados.  Relaciones de inversión concretadas.	- Si la oportunidad de inversión es factible y atractiva para los inversionistas.
C.1.A.2 Estudio de pre factibilidad técnica, financiera y de mercado.	L1,000,000.00	Estudio de Factibilidad.	- Gestión financiera efectiva
C.1.A.3 Identificación, Selección y negociación de terreno para la construcción del ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS.	L5,000,000.00	Terreno para la construcción del ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS identificado y negociado.	- Si reúne los criterios establecidos en el estudio de factibilidad técnica viable.
C.1.A.4 Diseño y construcción	L.75,200,000.00	Infraestructura construida.	- Si el Financiamiento está disponible oportunamente. - Si el diseño es apegado a las necesidades y requerimientos, del estudio de factibilidad.
C.2.A.1 Definición de necesidades de equipamiento, en función al estudio de factibilidad.		Estudio de necesidades de equipo identificadas.	- Si se identifican las necesidades de acuerdo con el estudio de prefactibilidad.
C.2.A.2 Identificación de proveedores de equipo y servicios técnicos.		Ficha técnica de diferentes proveedores.	- Si el proceso de gestión de compras es eficiente.
C.2.A.3 Adquisición, compra e instalación de equipo/mobiliarios.	L.500,000.00	ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS con mobiliario y equipo comprados según las necesidades identificadas.	- Disponibilidad Financiera. Si la gestión de compra es apegada a las necesidades identificadas en el estudio de factibilidad.
C.3.A.1 Definición y gestión de figura jurídica de acorde a los inversionistas.	L.500,000.00	Documentos físicos.	- Establecidas las condiciones de financiamiento.
C.3.A.2 Gestión requerimientos legales para la formalización de construcción	L.500,000.00	Documentos legales de operación	- Si se cumplen los requisitos. - Realiza el proceso de gestión en tiempo y forma.
C.4.A.1 Identificación y contratación de personal para la administración y operación.		Personal clave contratado.	- Si se realiza un proceso de contratación eficiente en función a las necesidades de personal, establecidas en el estudio de factibilidad.
C.4.A.2 Capacitación de personal clave y operativo.	L600,000.00	Personal clave capacitado de acuerdo con las necesidades.	- Disponibilidad financiera. - Si la gestión del proceso de capacitación se cumple en tiempo y forma.

C.4.A.3 Identificación de clientes potenciales y definición de la demanda de los servicios.	L1,200,000.00	# de clientes identificados.	- Si la gestión de mercado se realiza de manera oportuna.
C.4.A.4 Definición de un plan de ventas de los servicios.		Plan de ventas de acuerdo con la demanda.	- Si se establecen relaciones de venta de los servicios con clientes locales, regionales.
C.4.A.5 Formalización de relaciones de venta de los servicios a nivel local y regional.		# de contratos de venta de servicios suscritos.	- Si la gestión de Mercado es Efectiva.
C.4.A.6 Mercadeo y comercialización de los servicios a nivel nacional.	L.500,000.00	# de operaciones de servicios realizadas.  Miles de lempiras por concepto de ventas de los servicios.	- Si los servicios ofertados reúnen los estándares de calidad y seguridad. - Si se cuentan con los requisitos mínimos legales para operar y comercializar.

### 10 Costos

<b>Costo de Inversión Lps.</b>	<b>L 85,000,000.00</b>	<b>Costo anual de Operación (Recurso Humano, financiamiento, seguridad, servicios públicos entre otros)</b>	<b>L. 24,480,000.00</b>
		Costos de Fianzas, garantías y seguros (5% de la Inversión).	<b>L.4,250,000.00</b>
<b>Período de Implementación/ ejecución. (Meses)</b>	<b>16</b>	<b>Costo anual de Mantenimiento (Áreas eléctricas, ingeniería, fontanería, pintura, carpintería y albañilería.) (1% de construcción y equipamiento)</b>	<b>L. 1,135,500.00</b>

### 11 Cronograma de implementación / ejecución.

#### Cronograma de Implementación

COMPONENTES	Año 1				Año 2			
	T1	T2	T3	T4	T5			
ACTIVIDADES								
C.I.A.1 Gestión de financiamiento.	X							
C.I.A.2 Estudio de pre factibilidad técnica, financiera y de mercado.	X	X						
C.I.A.3 Identificación, Selección y negociación de terreno para la construcción.		X						
C.I.A.4 Diseño y construcción.		X	X					

C.2.A.1 Definición de necesidades de equipamiento, en función al estudio de factibilidad.	X							
C.2.A.2 Identificación de proveedores de equipo y servicios técnicos.			X	X				
C.2.A.3 Adquisición, compra e instalación de equipo/mobiliario.				X	X			
C.3.A.1 Definición y gestión de figura jurídica de acorde a los inversionistas.	X	X	X					
C.3.A.2 Gestión requerimientos legales para la formalización			X	X	X			
C.5.A.1 Identificación y contratación de personal para la administración.			X	X				
C.5.A.2 Capacitación de personal clave y operativo.				X	X			
C.5.A.3 Identificación de clientes potenciales y definición de la demanda de los servicios.				X	X			
C.5.A.4 Definición de un plan de ventas de servicios.				X	X			
C.5.A.5 Formalización de relaciones de venta de servicios a nivel local y regional.					X			
C.5.A.6 Mercadeo y comercialización de servicios a nivel nacional.					X			
<b>Marco Legal de Beneficios de Inversión (Escudos Fiscales)</b>								

Decreto Legislativo N° 51 – 2011: Ley para la Promoción y Protección de las inversiones. La ley de Creación del CNI que promueve la atracción, promoción y protección de la inversión, tanto extranjera como nacional., de interés primordial del Estado, debiendo otorgársele todas las facilidades y garantías para fomentar su crecimiento y desarrollo.

Ley especial de la reactivación económica mediante el apoyo a micro. Pequeña y mediana empresa.

Ley de Simplificación de la Administración Tributaria.

### Reglamento del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SINEIA).

El Reglamento del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SINEIA), que tiene como objetivos: a) organizar, coordinar y regular el SINEIA, estableciendo los nexos entre la Secretaría de MIAMBIENTE y las entidades de los sectores público, privado nacionales e internacionales; b) asegurar que los planes, políticas, programas y proyectos, instalaciones industriales o cualquier otra actividad pública o privada susceptibles de contaminar o degradar el ambiente, sean sometidos a una evaluación de impacto ambiental a fin de evitar daños significativos, reversibles e irreversibles al ambiente; c) identificar y desarrollar los procedimientos y mecanismos por los cuales el SINEIA y las otras Leyes Sectoriales y Reglamentos en materia ambiental se complementan; d) promover, gestionar y coordinar los procesos para la incorporación del público, organizaciones no gubernamentales, entidades bancarias y empresa privada e instituciones gubernamentales, centrales y locales al SINEIA; y e) aplicar las políticas, normas, procedimientos que actualicen el SINEIA en consonancia con la situación económica, política, social, legal, cultural y ambiental del país. La Dirección General de Evaluación y Control Ambiental (DECA), es la dependencia de MIAMBIENTE, responsable de coordinar el SINEIA.

### I2 Planteamiento para la sostenibilidad:

La propuesta para la sostenibilidad del proyecto que sea auto sostenible, es decir, buscar ingresos a través de la comercialización, promoción y publicidad de la venta de los servicios de ALMACENES CENTRALES DE MERCADERÍAS de mercancías para empresas a nivel local, nacional e internacional.



