

Neiva, julio de 2017

Señores

CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

Ciudad

Los suscritos:

Ricardo Andres Leon Ramirez, con C.C. No 1.018.444.255,

Sergio Andrés Quintana, con C.C. No. 1.077.858.022,

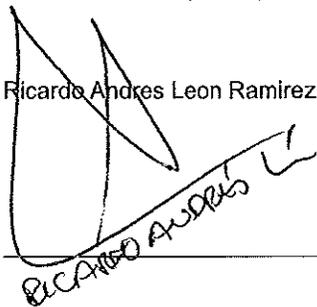
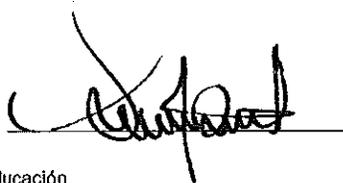
autores del trabajo de grado titulado PLAN DE NEGOCIO S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, presentado y aprobado en el año 2017 como requisito para optar al título de especialización en alta gerencia; Autorizamos al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales "open access" y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, "Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores" , los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Ricardo Andres Leon Ramirez

Sergio Andrés Quintana

Vigilada Mineducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.

| | | | | | | |
|---|---|----------------|---|-----------------|---|----------------------|
|  | UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA | | | |  | |
| | GESTIÓN SERVICIOS BIBLIOTECARIOS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO | | | | | | |
| CÓDIGO | AP-BIB-FO-07 | VERSIÓN | 1 | VIGENCIA | 2014 | PÁGINA 1 de 3 |

TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO: PLAN DE NEGOCIO S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S

AUTOR O AUTORES:

| Primero y Segundo Apellido | Primero y Segundo Nombre |
|----------------------------|--------------------------|
| LEÓN RAMÍREZ | RICARDO ANDRES |
| QUINTANA TRUJILLO | SERGIO ANDRES |

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

| Primero y Segundo Apellido | Primero y Segundo Nombre |
|----------------------------|--------------------------|
| ZAPATA DOMINGUEZ | ALVARO |

ASESOR (ES):

| Primero y Segundo Apellido | Primero y Segundo Nombre |
|----------------------------|--------------------------|
| ZAPATA DOMINGUEZ | ALVARO |

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ESPECIALIZACION EN ALTA GERENCIA
FACULTAD: ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

PROGRAMA O POSGRADO: ESPECIALIZACION EN ALTA GERENCIA

CIUDAD: NEIVA **AÑO DE PRESENTACIÓN:** 2017 **NÚMERO DE PÁGINAS:** 92

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas ___ Fotografías ___ Grabaciones en discos ___ Ilustraciones en general ___ Grabados ___
 Láminas ___ Litografías ___ Mapas X Música impresa ___ Planos ___ Retratos ___ Sin ilustraciones ___ Tablas
 o Cuadros X

SOFTWARE requerido y/o especializado para la lectura del documento: PDF

MATERIAL ANEXO: Resumen de la hoja de vida de cada uno de los investigadores

PREMIO O DISTINCIÓN (En caso de ser LAUREADAS o Meritoria):

PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

| | | | |
|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <u>Español</u> | <u>Inglés</u> | <u>Español</u> | <u>Inglés</u> |
| 1. NEGOCIO | BUSINESS | 6. LICENCIA | LICENSE |

Vigilada mieducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



- | | | | |
|-----------------|-------------|----------------|-----------|
| 2. EMPRESA | COMPANY | 7. GERENTE | MANAGER |
| 3. CONSTRUCTORA | CONSTRUCTOR | 8. LADRILLO | BRICK |
| 4. EDIFICIO | BUILDING | 9. CEMENTO | CEMENT |
| 5. INGENIERIA | ENGINEERING | 10. MAQUINARIA | MACHINERY |

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

Con el desarrollo de este trabajo de grado, se pretende cumplir el objetivo de crear una empresa dedicada a la construcción de obras civiles, pero nos basaremos en la construcción de vivienda de interés social, dirigida hacia familias y personas naturales, pertenecientes al estrato socioeconómico 1, 2 y 3 del municipio de Pitalito.

A partir de la investigación de mercado se identificó una oportunidad de negocio y se concluyó que es importante darle un valor agregado a la construcción, con el fin de marcar la diferencia y crear una empresa innovadora que atraiga al mercado objetivo; que se compone principalmente de familias y personas naturales de estratos bajos en la ciudad de Pitalito. El valor agregado que se va a tener en todos los proyectos de la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S tendrán una mirada hacia el buen diseño, acabados de alta calidad y sobre todo buenos precios, para poder entrar al mercado como unos grandes competidores.

La constitución de la constructora busca la generación de nuevos espacios de construcción en el mercado desde la publicidad tecnológica, proceso que parte desde la sana competencia y las propuestas ejecutables a todo tipo de cliente, trabajando con alta calidad para establecer ventajas competitivas que los diferencie en la toma de decisiones y estrategias para enfrentar cualquier riesgo, con la facultad de ofrecer oportunidades de empleo equitativas, que partan de la capacitación en la mejora a la prestación de servicio y la calidad de la atención y servicios por parte de los empleados, todo abordado desde los censos de población, los entornos económicos que afectan la economía, para así atender las necesidades, haciendo énfasis en el progreso apoyado en un plan estratégico y un direccionamiento que lleve a cabo las metas y los objetivos con niveles pertinentes de credibilidad, posicionamiento en el mercado y utilidad de la empresa S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, desarrollando control de las obras y de los diseños evitando retrasos u cambios o debilidades en la gestión de flujos de efectivo para lograr el éxito potencial de la organización, su auge, posicionamiento y factibilidad en el mercado de la región.

| | | | | | | | |
|---|---|----------------|----------|-----------------|---|---------------|---------------|
|  | UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA | | | |  | | |
| | GESTIÓN SERVICIOS BIBLIOTECARIOS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO | | | | | | | |
| CÓDIGO | AP-BIB-FO-07 | VERSIÓN | 1 | VIGENCIA | 2014 | PÁGINA | 3 de 3 |

ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)

With the development of this degree work, we intend to fulfill the objective of creating a company dedicated to the construction of civil works, but we will be based on the construction of housing of social interest, directed at families and natural persons, belonging to the socioeconomic stratum 1, 2 and 3 of the municipality of Pitalito.

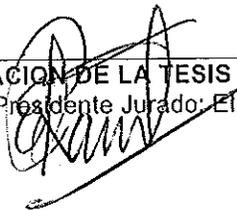
From the market research, a business opportunity was identified and it was concluded that it is important to give added value to the construction, in order to make a difference and create an innovative company that attracts the target market; Which is composed mainly of families and natural persons of low strata in the city of Pitalito. The added value to be had in all the projects of the construction company S & R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S will have a look towards the good design, finishes of high quality and above all good prices, to be able to enter the market like a big competitors.

The construction of the construction company seeks the generation of new construction spaces in the market from technological advertising, a process that starts from healthy competition and feasible proposals to all types of customers, working with high quality to establish competitive advantages that differentiate them in Decision-making and strategies to face any risk, with the ability to offer equitable employment opportunities, starting from training in the improvement of service delivery and the quality of care and services by employees, all addressed From the population censuses, the economic environments that affect the economy, in order to attend to the needs, emphasizing the progress supported by a strategic plan and an address that accomplishes the goals and the objectives with pertinent levels of credibility, positioning in The market and utility of the company S & R INGENIEROS ASOCIADOS SAS, develop Ollando control of the works and the designs avoiding delays or changes or weaknesses in the management of cash flows to achieve the potential success of the organization, its boom, positioning and feasibility in the market of the region.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Presidente Jurado: Elyas Ramírez Plazas

Firma:



Vigilada mieducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.

PLAN DE NEGOCIO S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S



RICARDO ANDRÉS LEÓN RAMÍREZ

SERGIO ANDRÉS QUINTANA

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

ESPECIALIZACIÓN EN ALTA GERENCIA

NEIVA

2017

PLAN DE NEGOCIO S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S



RICARDO ANDRÉS LEÓN RAMÍREZ

SERGIO ANDRÉS QUINTANA

Ph.D. ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

ESPECIALIZACIÓN EN ALTA GERENCIA

NEIVA

2017

TABLA DE CONTENIDO

| Pag. | | |
|------|---|----|
| | INTRODUCCIÓN..... | 7 |
| | RESUMEN EJECUTIVO | 9 |
| | 1. JUSTIFICACIÓN..... | 10 |
| | 2. OBJETIVOS..... | 13 |
| | 2.1. OBJETIVO GENERAL..... | 13 |
| | 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 13 |
| | 2.2.1. Mercadeo..... | 13 |
| | 2.2.2. Técnico..... | 13 |
| | 2.2.3. Administrativo y legal..... | 13 |
| | 2.2.4. Financiero..... | 13 |
| | 3. MARCO TEÓRICO..... | 14 |
| | 4. CAPÍTULO DE MERCADEO..... | 20 |
| | 4.1 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA..... | 20 |
| | 4.2. DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN EN PITALITO..... | 22 |
| | 4.3. ANÁLISIS DEL MERCADO..... | 26 |
| | 4.4. PLAN DE MERCADEO..... | 28 |
| | 5. CAPÍTULO DE TÉCNICO..... | 29 |
| | 5.1. COMERCIAL..... | 30 |
| | 5.1.1. Estudio de mercado..... | 30 |
| | 5.1.2. Ventas..... | 31 |
| | 5.2. FINANCIERO..... | 31 |
| | 5.3. TÉCNICO..... | 32 |
| | 5.3.1. Presupuesto real..... | 33 |
| | 5.3.2. Programación de obra..... | 33 |
| | 5.4. EJECUCIÓN..... | 33 |
| | 5.4.1. Contratación y suministros..... | 33 |
| | 5.4.2. Construcción de la obra..... | 33 |
| | 5.4.3. Tramites de servicios..... | 34 |
| | 5.4.4 Entrega técnico-comercial..... | 34 |
| | 5.4.5 Posventas..... | 35 |
| | 5.5 ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO..... | 35 |
| | 5.5.1 Al exterior de los edificios..... | 36 |
| | 5.5.2 Seguridad..... | 36 |

| | | |
|----------|---|----|
| 5.5.3. | Salubridad..... | 37 |
| 5.5.4. | Accesos y Medios de Transporte..... | 37 |
| 5.5.5. | Linderos..... | 37 |
| 5.5.6. | Servicios Públicos..... | 38 |
| 5.5.7. | Acabados de la vivienda..... | 38 |
| 5.5.7.1. | El conjunto | 39 |
| 5.5.7.2. | Cimentación y estructura..... | 39 |
| 5.5.7.3. | Muros | 39 |
| 5.5.7.4. | Entre piso | 40 |
| 5.5.7.5. | Cubiertas | 40 |
| 5.5.7.6. | Fachada | 40 |
| 5.6. | ORGANIGRAMA DE OBRA..... | 40 |
| 5.6.1. | Control Integral De La Construcción..... | 41 |
| 5.6.2. | Control Técnico De Las Obras..... | 42 |
| 5.6.3. | El Control En La Edificación..... | 42 |
| 6. | CAPÍTULO ADMINISTRATIVO Y LEGAL..... | 43 |
| 6.1. | MISIÓN..... | 43 |
| 6.2. | VISIÓN..... | 43 |
| 6.3. | VALORES..... | 43 |
| 6.4. | ORGANIGRAMA..... | 47 |
| 6.4.1. | Perfil de cargos..... | 48 |
| 6.5. | POLITCAS DE LA EMPRESA..... | 59 |
| 6.6. | POLÍTICA DE POSVENTAS..... | 59 |
| 6.6.1. | Política de recursos humanos | 59 |
| 6.7. | TIPO DE SOCIEDAD | 60 |
| 6.8. | LEGAL..... | 60 |
| 6.8.1. | Requisitos creación de s&r ingenieros asociados s.a.s | 62 |
| 6.8.2. | Plan de ordenamiento territorial..... | 63 |
| 6.8.2.1. | Vigencia del pot | 63 |
| 6.8.3. | Licencia de construcción..... | 65 |
| 6.8.4. | Decreto 729 de 2017 de 5 de mayo de 2017..... | 67 |
| 6.8.5. | Política general de la vivienda legal..... | 68 |
| 6.8.5.1. | Marcos legales para construcción de vivienda social. | 69 |
| 6.8.5.2. | Entorno ambiental..... | 70 |
| 7. | ESQUEMA METODOLOGICO..... | 71 |
| 7.1. | Tipo de Investigacion..... | 71 |
| 7.2. | Tecnicas e instrumentos de recolección de la información..... | 72 |
| 7.3. | Metodo de investigación | 74 |
| 7.3.1. | Metodo deductivo y analitico..... | 74 |
| 7.4. | Fuentes para la recoleccion de la información..... | 75 |
| 8. | CAPÍTULO FINANCIERO..... | 77 |

| | |
|-------------------------|----|
| 8.1 Nomina..... | 77 |
| 8.2 Presupuesto..... | 79 |
| 8.3 Flujo de caja..... | 80 |
| 8.4 Plan de ventas..... | 81 |
| CONCLUSIONES..... | 82 |
| BIBLIOGRAFIA..... | 84 |

INDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1. Control integral de la construcción..... | 41 |
| Figura 2. Control Tecnico de las obras..... | 42 |
| Figura 3. Control en la edificación..... | 42 |
| Figura 4. Organigrama Empresarial..... | 47 |

INDICE DE GRAFICAS

| | |
|--|----|
| Grafica 1. Mapa localizacion Municipio de Pitalito..... | 15 |
| Grafica 2. Programa de gobierno Naional..... | 16 |
| Grafica 3. Indice de vivienda..... | 19 |
| Grafica 4. Calculo de sectores que contribuyen al PIB..... | 22 |
| Grafica 5. Información de Pitalito..... | 23 |
| Grafica 6. Tipo de vivienda en Pitalito..... | 24 |
| Grafica 7. Apartamento tipo 1..... | 35 |
| Grafica 8. Valores empresariales..... | 44 |
| Grafica 9. Subsidio Nacional para vivienda..... | 68 |

INDICE DE TABLAS

| | |
|--|----|
| Grafica 1. Programas de vivienda mi casa ya..... | 17 |
| Grafica 2. Presupuesto del proyecto..... | 79 |

ANEXOS:

- Resumen de la hoja de vida de cada uno de los investigadores

INTRODUCCION

Con el desarrollo de este trabajo de grado, se pretende cumplir el objetivo de crear una empresa dedicada a la construcción de obras civiles pero nos basaremos en la construcción de vivienda de interés social, dirigida hacia familias y personas naturales, pertenecientes al estrato socioeconómico 1, 2 y 3 del municipio de Pitalito.

A partir de la investigación de mercado se identificó una oportunidad de negocio y se concluyó que es importante darle un valor agregado a la construcción, con el fin de marcar la diferencia y crear una empresa innovadora que atraiga al mercado objetivo; que se compone principalmente de familias y personas naturales de estratos bajos en la ciudad de Pitalito. El valor agregado que se va a tener en todos los proyectos de la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S tendrán una mirada hacia el buen diseño, acabados de alta calidad y sobre todo buenos precios, para poder entrar al mercado como unos grandes competidores.

La constitución de la constructora busca la generación de nuevos espacios de construcción en el mercado desde la publicidad tecnológica, proceso que parte desde la sana competencia y las propuestas exequibles a todo tipo de cliente, trabajando con alta calidad para establecer ventajas competitivas que los diferencie en la toma de decisiones y estrategias para enfrentar cualquier riesgo, con la facultad de ofrecer oportunidades de empleo equitativas, que partan de la capacitación en la mejora a la prestación de servicio y la calidad de la atención y servicios por parte de los empleados, todo abordado desde los censos de población, los entornos económicos que afectan la economía, para así atender las necesidades, haciendo énfasis en el progreso

apoyado en un plan estratégico y un direccionamiento que lleve a cabo las metas y los objetivos con niveles pertinentes de credibilidad, posicionamiento en el mercado y utilidad de la empresa S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, desarrollando control de las obras y de los diseños evitando retrasos u cambios o debilidades en la gestión de flujos de efectivo para lograr el éxito potencial de la organización, su auge, posicionamiento y factibilidad en el mercado de la región.

RESUMEN EJECUTIVO

La empresa proyecta una estructura organizacional desde la Gerencia General, sector que direccionara estratégicamente los departamentos de la misma como son el encargado de las licitaciones y proyectos, la división financiera que corresponde a la contabilidad de la organización, y el ámbito de diseño y arquitectura, que en una primera instancia se basara en direccionamiento estratégico de los tres departamentos fijos dentro de la organización.

El primer departamento de construcciones encargado de toda la parte de licitaciones y de proyectos, el segundo es el departamento financiero que se encarga de toda la contabilidad de la organización, el tercero es el departamento de arquitectura y diseño que se hará por medio de un outsourcing, para adquirir experiencia y utilidades, los aspectos más importantes de la CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, son el lanzamiento al mercado de una empresa que busca la conexión con los clientes potenciales, desarrollando alianzas estratégicas que le permitan hacer parte del entorno competitivo, con las características de un equipo de trabajo con alta calidad humana, y un plan de negocio basado en la identificación de las fortalezas y debilidades para potencializar y crear beneficio esperado de la compañía desde la dirección, talento humano y proceso de selección, motivación del personal, apalancamiento, distribución, venta, cultura organizacional y mantenimiento de índices financieros, analizando todos los factores externos, político, económico, social, tecnológico, ambiental y legal.

1. JUSTIFICACION

El propósito de la constitución de esta constructora busca la generación de identidad y pertenencia por parte de quienes hagan parte del proyecto forjando oportunidades de empleo, enseñanza y capacitación en la mejora a la prestación de servicio y la calidad de los mismos, también la búsqueda de la creación de vivienda para el desarrollo del departamento y municipio desde el bienestar económico, social y de la mano con la gestión humana el respeto al medio ambiente y el trabajo en equipo siendo una empresa sostenible con identidad propia a pro de la construcción en nuestro país.

La industria de la construcción es uno de los sectores con mayor participación dentro de la economía colombiana, En 2010, según los cálculos de Fedesarrollo, se espera un crecimiento del PIB del sector de la construcción cercano al 2%. El subsector de edificaciones experimentará una recuperación propiciada por la iniciación de los nuevos proyectos licenciados entre el segundo semestre de 2009 y el primero de 2010 y el comportamiento estable en los costos de la actividad edificadora (materiales, maquinaria y mano de obra) por cuenta de la baja inflación.¹

Al establecer la conformación de la empresa S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S busca que quienes laboran sean personas idóneas las cuales estén vinculadas por contrato laboral con

¹ <http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/PRN20091216121737.pdf>

los requisitos de ley, escogiendo perfiles que posean experiencia laboral en el sector urbanístico y por consiguiente trabajen desde el ámbito social con respeto a los beneficiarios, y el entorno en el cual se desempeñan, trabajando en establecer ventajas competitivas que los diferencie de la competencia.

El rango de acción que proyecta la empresa es el sur del departamento del Huila, desde el municipio de Pitalito Huila, por tanto a raíz de lo anteriormente expuesto se busca que los altos costos, las debilidades y las fortalezas de los procesos desarrollados en el ámbito de construcción en consecuencia de la inflación, y los diferentes procesos que inciden en la economía de este país, el análisis y la evaluación de los mismos permita aportar a la urbanización, construcción de vías, y construcción asequible de vivienda digna sean suplidos gracias a la misión y visión de la empresa S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S a partir del análisis de las dificultades que se presentan en todas las licitaciones, de tal forma que la competencia sea a partir de la honestidad, el trabajo equitativo y eficaz de un equipo laboral con excelente calidad humana, siendo en el municipio y en el departamento muy relevante abordar los censos de población, los entornos económicos que afectan la economía, y atender a las necesidades de la población, atendiendo y haciendo énfasis en el progreso de nuestro municipio, fundamentándose el servicio de S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S en una competencia sana pero que se ajuste a los retos que se enfrentan social, urbano, económico y empresarialmente.

Los conjuntos cerrados se plantean como la mejor opción para vivir actualmente lo cual permite proyectar un conjunto cerrado al alcance de todos que brinde calidad de vida además de una vivienda excepcional. Las áreas y espacios libres que se plantean y la seguridad para los usuarios del proyecto hacen única, la oferta que presentamos. La aceptación de nuestros proyectos en conjunto cerrado ha sido excelente lo que nos coloca en inmejorables condiciones para la ejecución y comercialización de este proyecto.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivos General

Elaborar el plan de negocio para la constitución de la empresa constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. enfocada un proyecto de vivienda de interés social.

2.2 Objetivos Específicos

2.2.1 Mercadeo

Hacer un estudio de mercado donde se pueda saber con claridad el nivel de confiabilidad del proyecto de vivienda de interés social a realizar.

2.2.2 Técnico

Realizar un estudio técnico al plan de negocio del proyecto de vivienda de interés social a realizar.

2.2.3 Administrativo y legal

Obtener el estudio organizacional, administrativo y legal del plan de negocio del proyecto de vivienda de interés social.

2.2.4 Financiero

Realizar un estudio financiero del plan de negocio del proyecto de vivienda de interés social.

3. MARCO TEÓRICO

Basándonos en el planteamiento de la creación de la empresa CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, donde se quiere empezar a incursionar en el sector de la construcción de vivienda especialmente la vivienda de interés social, gracias al auge que ésta ha tenido por todas las ayudas que ha dado el gobierno partiendo desde la presidencia donde se ha buscado que toda la población colombiana obtenga su casa propia.

De igual forma se quiere dar a conocer de manera global cuales son las características y servicios que fundamentalmente ofrecerá la empresa CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. Para esto se debe tener en cuenta los términos técnicos, financieros, administrativos, el sistema legal que regirá el desarrollo del proyecto.

La empresa quiere incursionar en la construcción de la vivienda de interés social en el municipio de Pitalito ya que este municipio es llamado la estrella del sur por su ubicación estratégica entre varias ciudades del sur del departamento del Huila.

Grafico 1. Mapa localización Municipio de Pitalito



Fuente. Plan de Ordenamiento Territorial –Municipio de Pitalito

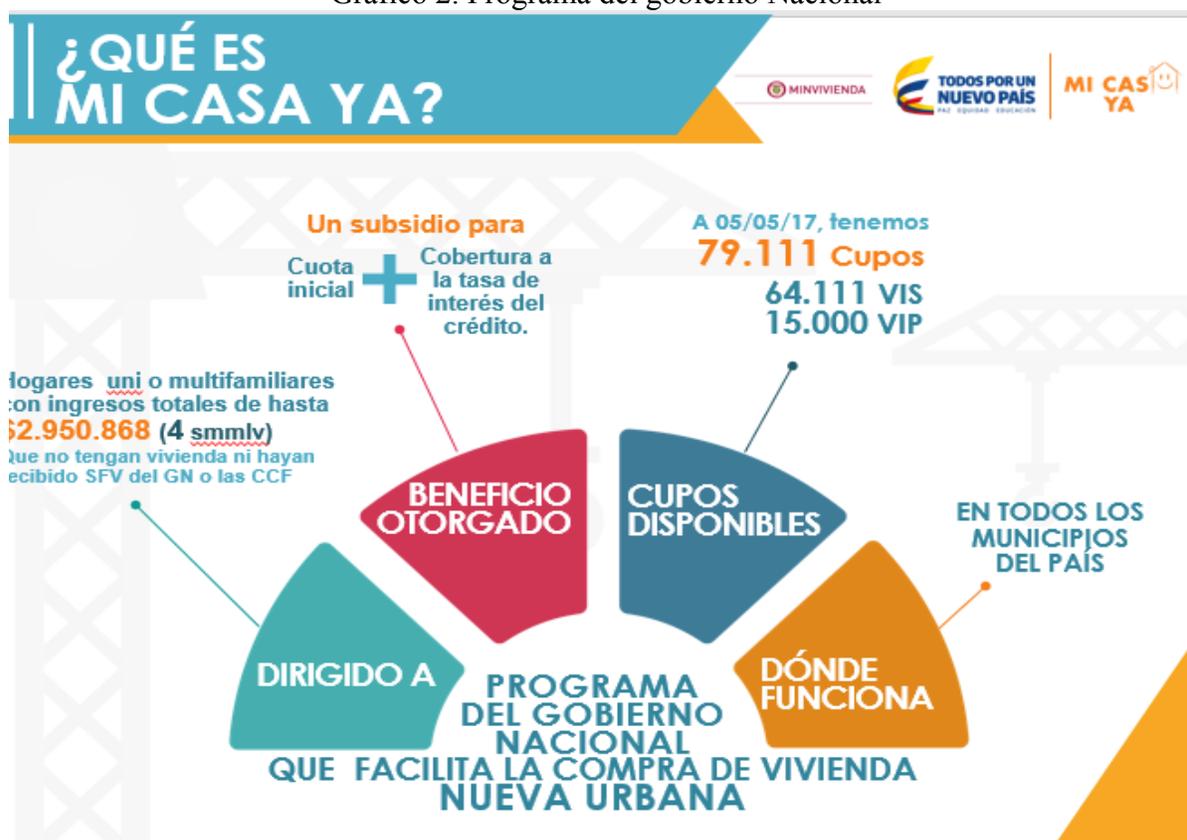
Según el censo del 2005 la población de Pitalito se estima 125.000 habitantes. De los cuales 75.568 habitantes se encuentran en el área urbana y 49.412 en la zona rural. El 49.5% son hombres y el 50.5% son Mujeres. La mayoría de la población se encuentra entre los 5 y los 19 años. El 33,5% de la población de Pitalito, nació en otro municipio o en otro país. Haciendo comparaciones con estadísticas de sisben actual Pitalito cuenta con una población de 160000 habitante con registro de ese entonces presentando un crecimiento de 2005 a 2012 de un 33%, estableciendo así un crecimiento de un %5 anual.²

“El programa Mi casa Ya es el programa de subsidio de vivienda que otorga el Gobierno Nacional para facilitar la adquisición de vivienda nueva urbana a hogares que no tienen vivienda

² <http://www.colombia.travel/es/a-donde-ir/andina/pitalito>

y cuyos ingresos no superen los 4 smmlv. Consiste en otorgar un subsidio a la cuota inicial, que permite completar el cierre financiero para la compra de una vivienda nueva, previo cumplimiento de los requisitos que establece la norma. Adicional al subsidio, se otorga al hogar el beneficio de cobertura a la tasa de interés, que es un porcentaje de misma que es asumido por el Gobierno Nacional y se ve representado en una menor cuota mensual del crédito hipotecario que paga a la entidad otorgante del mismo”³.

Grafico 2. Programa del gobierno Nacional



Fuente: tomada del Ministerio de vivienda

³ <http://www.minvivienda.gov.co/mi-casa-ya>

Tabla 1. Programas de vivienda mi casa ya

| | INGRESOS DEL HOGAR | | VALOR DEL INMUEBLE | | SFV | | COBERTURA |
|----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------|--------------------|------------|
| | SMMLV | \$ | SMMLV | \$ | SMMLV | \$ | EN TASA DE |
| VIGENTE | > 2 Hasta 3 | > \$1.475.434 Hasta \$2.213.151 | > 70 Hasta 135 | > \$ 51.640.190 Hasta \$99.591.795 | Hasta 20 | \$ 14.754.340 | 4% |
| | > 3 Hasta 4 | > \$2.213.151 Hasta \$2.950.868 | | | Hasta 12 | \$ 8.852.604 | |
| NUEVO | | | Hasta 70 | Hasta \$ 51.640.190 | | | 5% |
| | Hasta 2 | Hasta \$ 1.475.434 | > 70 Hasta 135 | > \$51.640.190 Hasta \$99.591.795 | Hasta 30 | Hasta \$22.131.510 | 4% |
| | >2 Hasta 4 | > \$1.475.434 Hasta 2.950.868 | > 70 Hasta 135 | > \$51.640.190 Hasta \$99.591.795 | Hasta 20 | Hasta \$14.754.340 | 4% |

Fuente: tomada de presentación del banco Davivienda.

El Vicepresidente Vargas Lleras y su comitiva arribaron a Pitalito. Allí fue firmado el convenio que le dio luz verde al Conjunto Residencial Altos del Guadual, el cual contará con 140 viviendas gracias a una inversión de 7.230 millones de pesos aportados por el Ministerio de Vivienda. “Con la primera fase del programa sacamos de la pobreza extrema a 3.424 familias de siete municipios del Huila. En esa oportunidad llegamos a Agrado, Algeciras, Nátaga, Neiva, Pitalito, Suaza y Tello, así que Pitalito, por juicioso, repite en esta segunda etapa”, dijo el Vicepresidente ante cientos de personas que se dieron cita en el Centro Cultural Héctor Polonia Sánchez, muchas de las cuales ven en esta la oportunidad que necesitaban para cumplir, por fin, el sueño de tener casa propia. En la primera etapa de la iniciativa de entregar casas gratis para los más vulnerables, el Gobierno Santos llegó al Huila con 3.424 unidades y una inversión de \$154.438 millones.⁴

⁴ <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2017/febrero/en-el-huila-ya-estan-en-construccion-1234-viviendas-gratis-de-la-segunda-fase>

Peña,2014)“Según la proyección realizada por el DANE para el año 2012, Pitalito cuenta con 118.677 habitantes (DANE, 2008), y tienen un promedio de 5 personas por familia”⁵. (Peña,2014, p,65). Con estos datos podemos hallar el porcentaje de déficit de viviendas que puede llegar a cubrir la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S, en el Municipio de Pitalito.

Primero se halla el número de viviendas en Pitalito, para ello se divide total de población sobre el número de integrantes promedio por familia.

$$\begin{aligned} \text{Unidades de viviendas en Pitalito} &= \frac{\text{Población del municipio}}{\text{Integrantes por familia}} \\ &= \frac{118677}{5} = 23.735 \text{ unidades de viviendas} \end{aligned}$$

Se reemplaza en fórmula para hallar el porcentaje habitacional del municipio, así:

$$\frac{\text{casas a construir}}{\text{Unidades de viviendas construidas}} = \frac{12000}{23735} = 0.5055$$

$$\text{Pocentaje habitacional del municipio} = 0.5055 * 100 = \mathbf{50.6\%}$$

Déficit de vivienda=

$$\text{Porcentaje habitacional del municipio} - 100 = 50.6 - 100 = \mathbf{49.4\%}$$

Déficit de vivienda= 49.4%

⁵ <http://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/2682/5/36291861.pdf>

Para hallar el porcentaje del déficit de vivienda que podría cubrir la constructora se debe realizar de la siguiente forma:

$$= \frac{\text{Licencias de construcción año 2013}}{\text{Casas Construidas en el municipio}} = \frac{832}{23735} = 3.50\%$$

Gráfico 3. Índice de vivienda en Pitalito



Fuente: estudio de mercadeo UNAD y constructora Edicart SAS.

4. CAPITULO DE MERCADEO

4.1 Sector de la construcción en Colombia

La construcción es uno de los sectores más fuertes de la economía Colombiana, que se ha visto afectado por la crisis mundial, a raíz del descenso de la demanda interna y la afectación financiera que la crisis produce en este país, no obstante según CAMACOL se espera para el 2009, “en cuanto a la actividad edificadora: el desempleo de la construcción no podrá sustraerse de la desaceleración mundial, del debilitamiento de la demanda interna y de la mayor incertidumbre por el ciclo político doméstico. Moderación en el ritmo de crecimiento del PIB del sector de la construcción (Fedesarrollo estima un crecimiento de 4,4% del PIB del sector de la construcción). El área licenciada para construcción (vivienda y destinos no residentes) seguirá registrando tasas de crecimiento negativas, aunque el nivel de licenciamiento será similar al observado en 2006 (un factor a la baja es la menor confianza de los consumidores, fundamentalmente, por el mayor desempleo, otro factor adverso es el desempeño a la baja de las actividades industriales asociadas a la cadena de valor de la construcción de edificaciones). Compromiso del Gobierno Nacional Central de reactivar la actividad edificadora de vivienda, en especial, el segmento de interés social. Hay un gran potencia de macro proyectos.”⁶

El balance actual de riesgos sobre el desempeño de la actividad constructora, afirma que “el sector edificador seguirá reduciendo su ritmo de expansión a ritmos más sostenibles, en línea

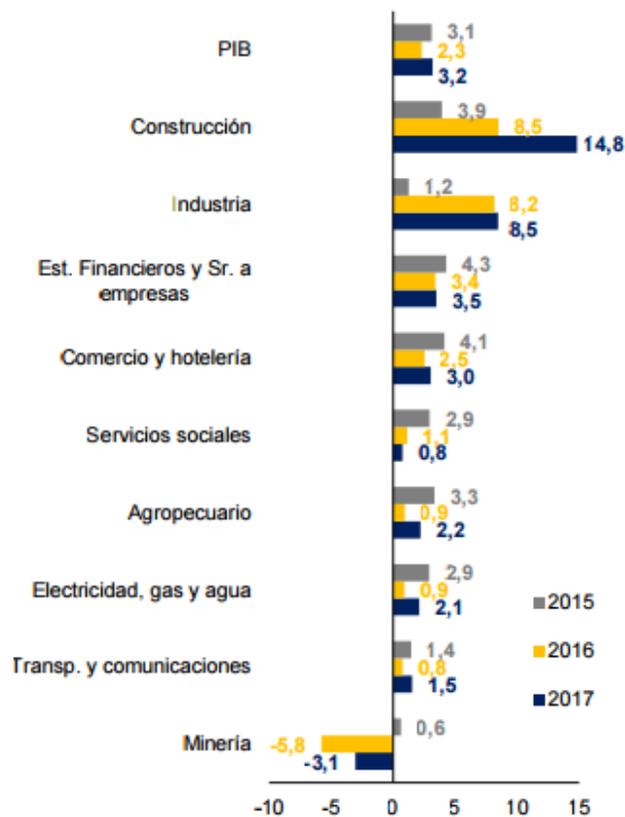
⁶ http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/ArtPres_20090326113820.pdf, ¿la economía colombiana ha resistido bien la crisis financiera global?, Cristina Gamboa, , Director de Estudios Económicos, CAMACOL.

con la desaceleración de la economía colombiana, aspectos positivos (actualmente vigentes): ingresos laborales, ingresos de capitales, política de seguridad, desembolsos de créditos; negativos (potenciales ordenados de mayor a menor probabilidad): disponibilidad de tierras urbanizables, desempleo, índice de costos de la construcción de vivienda y tasas de interés”⁷

La industria de la construcción es uno de los sectores de mayor aporte a la economía colombiana, porque contribuye al desarrollo del país; sus productos afectan tanto indirectamente como directamente para el progreso y el desenvolvimiento del país. Así mismo este sector es dinámico y por consiguiente desarrolla diferentes actividades en donde intervienen diferentes actores y se contrata un número importante de mano de obra.

⁷ 4 http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/ArtPres_20081003032721.pdf, Actividad edificadora en Colombia: situación actual y perspectivas. Cristina Gamboa, Director de Estudios Económicos, CAMACOL.

Grafico 4. Calculo de sectores que contribuyen al PIB



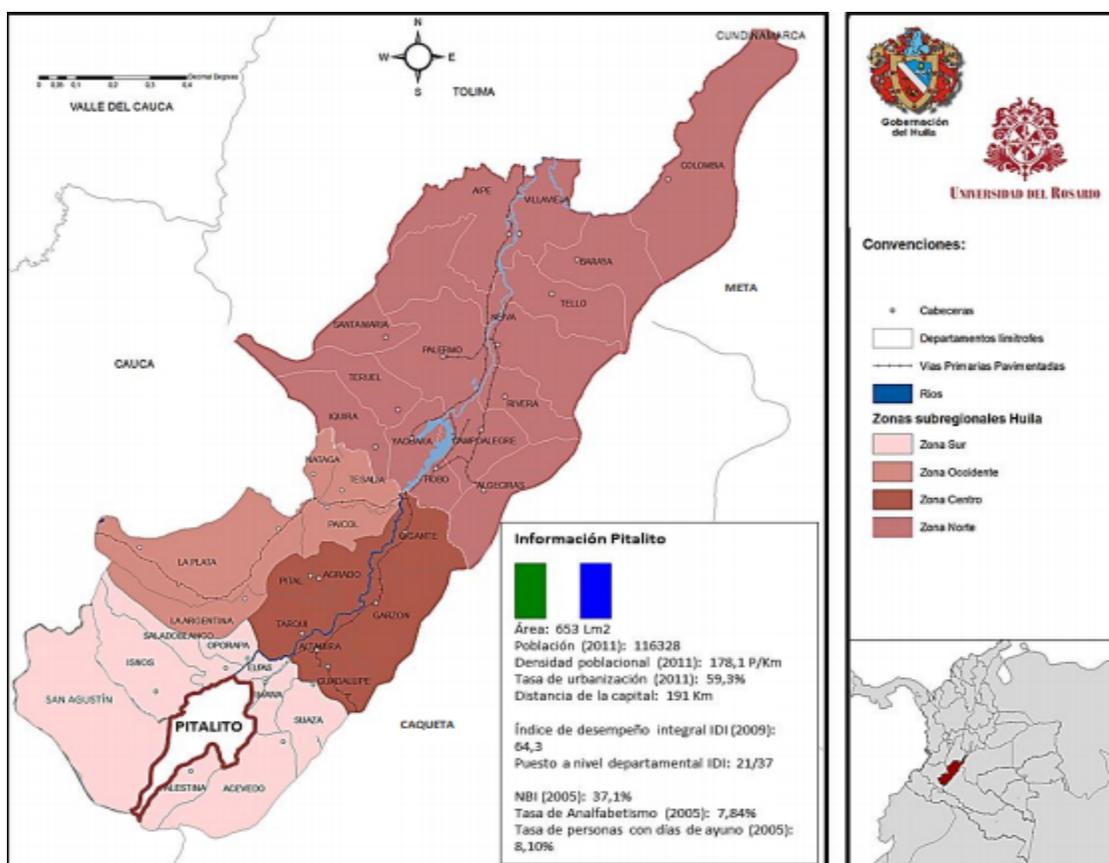
Fuente: DANE y cálculos y proyecciones Asobancaria

Como se puede observar en la Gráfica, las proyecciones de crecimiento muestran que el sector de la construcción tiene una participación de 3.9 y de 8.5 de los años 2015 y 2016 respectivamente.

4.2 Datos sobre la construcción en Pitalito

Pitalito está ubicado a 188 km al sur de Neiva, en el valle del río Magdalena, es el segundo municipio más importante del Huila y la puerta de entrada al Parque Arqueológico de San Agustín. Fundada el 13 de junio de 1818, esta población -cuya temperatura promedio varía entre 18 y 21 °C- es reconocida por sus tierras fértiles, en las que se cultivan frutas como gulupa, mora, lulo y granadilla, además de cafés especiales.⁸

Grafico 5. Información de Pitalito

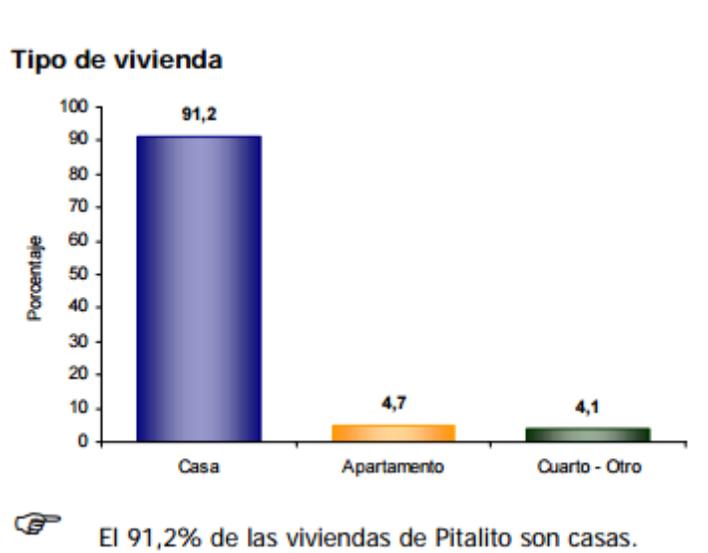


Fuente: elaboración de los autores con base en información suministrada por el IGAC. DANE, CENSO básico 2005. DNPDDTS (2009)

⁸ <http://www.colombia.travel/es/a-donde-ir/andina/pitalito>

Pitalito posee importantes fuentes económicas, que están proyectándolo como el centro de desarrollo del sur colombiano alrededor del cual giran muchos de los mercados de nuestro Departamento y de los departamentos vecinos como el Caquetá, Putumayo y Cauca; sus principales generadores de ingresos son el sector agropecuario, el comercio informal y la prestación de servicios.⁹

Gráfico 6. Tipo de vivienda en Pitalito



Según el ministerio de vivienda. En la primera etapa de la iniciativa Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/huila/pitalito.pdf>

Según la gráfica El 91,2 % de las viviendas son casas, el 4.7% Apartamento y el 4.1% Otros. Respecto a los servicios con que cuentan las viviendas el 92.3% tienen conexión a energía eléctrica, el 80,2% cuentan con servicio de acueducto, el 66.5% Alcantarillado y el 42.1%

⁹ http://www.pitalito-huila.gov.co/informacion_general.shtml#economia

cuenta con el servicio de telefonía. El promedio de personas que viven por hogar es de 4.1. 3.9 en la cabecera municipal y 4.4 personas por hogar en la zona rural. Cabe resaltar que el 4.8% de los hogares poseen una actividad económica dentro de sus viviendas.¹⁰

A partir de la Gráfica muestra el comportamiento de la vivienda en Pitalito según el último DANE realizado en el 2015, según las unidades vendidas, lanzadas en el mercado e iniciadas. A partir de estos datos vemos que la mayor participación en el sector de la construcción es la región de Pitalito y Huila. Aunque no muestra el tipo de edificaciones, las NO VIS cuentan con mayor demanda en cuanto a viviendas lanzadas al mercado y vendidas que las viviendas de interés social ya que este producto casi no lo hay en el municipio.

de entregar casas gratis para los más vulnerables, el Gobierno Santos llegó al Huila con 3.424 unidades y una inversión de \$154.438 millones.¹¹

Vale destacar el programa ‘Mi casa ya-ahorradores’, que está terminado en un 90 por ciento; incluso, según la ministra de Vivienda, Elsa Noguera, esta iniciativa que beneficia a quienes ganan hasta 2 salarios mínimos reportó a julio un aumento de 19,7 por ciento, respecto al 2015. En la misma línea están ‘Mi casa ya-cuota inicial’ y ‘Mi casa ya-subsidio a la tasa’ que han impulsado la demandad de vivienda para quienes ganan de 2 a 8 salarios mínimos. Esta, precisamente, ha sido a la apuesta de la política por la clase media.¹²

¹⁰ <https://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/huila/pitalito.pdf>

¹¹ <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2017/febrero/en-el-huila-ya-estan-en-construccion-1234-viviendas-gratis-de-la-segunda-fase>

¹² <http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-la-construccion-en-colombia-501002>

Apartamentos modernos, edificios inteligentes y grandes proyectos inmobiliarios confirman que Pitalito, es una ciudad que está a la vanguardia de construcción. Y lo mejor: llegó el acero a las nuevas obras urbanísticas en la localidad.

Hasta hace diez años Neiva era la única ciudad en el Huila donde los diseños arquitectónicos modernos prevalecían y donde se disfrutaba de confortables viviendas dignas de admirar en el sur del país. Sin embargo, el crecimiento económico, la pujanza y la interconectividad entre Huila, Caquetá y Putumayo, convirtió a Pitalito en un municipio líder en construcción. Gran cantidad de viviendas, hoteles, conjuntos residenciales adornan los hermosos paisajes del Valle de Laboyos. Desde su ingreso, hasta su salida, por los distintos puntos cardinales están exhibidas casas, apartamentos, edificios que hacen una ciudad distinta, más desarrollada, un municipio que progresó y que está a la vanguardia con Neiva y otras localidades del sur de Colombia.¹³

4.3 Análisis del mercado

Actualmente la competencia ofrece proyectos en torres de apartamentos con un estilo de Ciudadela, con áreas más reducidas y valores por metro cuadrado muy costosos, por estas razones se proyecta lanzar a la venta un proyecto de apartamentos de vivienda de interés social con las bondades que brinda vivir en una propiedad horizontal y con unos acabados superiores

¹³ <http://www.lanacion.com.co/2015/02/16/pitalito-a-la-vanguardia-de-la-construccion-moderna/>

a los que entregan en este tipo de proyectos, en uno de los sectores con mayor desarrollo y valorización, dejando en claro verdaderas diferencias.

Se puede observar que la vivienda en altura es muy escasa en Pitalito y la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. quiere romper ese paradigma que se ha tenido siempre en el municipio de Pitalito donde la gente está acostumbrada a vivir en casas muy grandes y ven los apartamentos como “una caja de fosforos”. En este caso queremos ofrecer apartamentos desde 46 m² con precio de \$62'100.000 en un condominio de 100 apartamentos conformados en 5 torres de 20 apartamentos. Un estudio hecho en Pitalito por La constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S se pudo encontrar que las demás constructoras tienen productos entre casas y apartamentos en un rango de \$1'500.000 m² y \$2'200.000 m². La constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S busca entrar al mercado con un valor de \$1'350.000 m².

Está enfocado para pensionados, empleados, maestros y pequeños empresarios que puedan demostrar ingresos que posibiliten la compra del bien ofertado.

Atendiendo las necesidades de nuestras familias laboyanas de medianos recursos se ofrecerán apartamentos al alcance de todos, en uno de los sectores de mayor desarrollo y valorización.

Acogiéndonos a las tendencias del mercado, analizando la competencia en cuanto a ubicación, tipo de proyecto, área construida, valor metro cuadrado, bondades de proyectos, encontramos

una gran oportunidad de cautivar no solo el segmento de empleados y pensionados, sino además madres cabeza de hogar e independientes, que buscan precio calidad, comodidad y seguridad para su familia.

Si a esto le sumamos el desarrollo que viene teniendo el Municipio de Pitalito, el clima, la economía y las oportunidades en la calidad de vida, tanto para empleados, estudiantes, pensionados, madres cabeza de hogar, como para las familias que buscan un lugar acogedor y económico donde sus hijos puedan seguir sus estudios, se podría decir que nuestro proyecto es el lugar perfecto para invertir y vivir.

4.4 Plan de mercadeo

Para entrar a competir con las constructoras actuales lo que buscamos es tener un mejor precio por m² para que los clientes tengan la opción más atractiva a la hora de tomar la decisión.

El proyecto enfoca sus ventas basadas en la ubicación, cómodos espacios, diseños únicos, en la familia, el precio, las facilidades de financiación; se harán campañas publicitarias y los elementos de promoción para poder generar buenas sensaciones en el cliente, lo cual es en definitivo factor relevante al momento de la toma de decisión de compra, adicionalmente se le ofrece al cliente algunas reformas arquitectónicas sin sobre costo para ellos. Estrategias desarrolladas por la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S a partir de la propuesta del plan de mercadeo propuesto (Medio, Internet, Facebook, Twitter, Página web, Correo directo, Elementos publicitarios, Volantes, Pasacalles, Eventos especiales de

promoción, Cupones especiales, Descuentos por formas de pago, Descuentos por fechas definidas, Responsabilidad social, Patrocinio de algunos equipos de fútbol para niños).¹⁴

5. CAPITULO TÉCNICO

Para la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S los procesos de diseño a partir de un análisis objetivo del entorno (medido, analizado y descrito física y funcionalmente con precisión) responden a este mediante la incorporación al proyecto de la tecnología que puede aprovechar o contrarrestar los efectos naturales adecuados o inadecuados en el proyecto, para la confortabilidad humana.

En el desarrollo del plan de negocio se tendrá en cuenta que se va a necesitar maquinaria pesada para la elaboración del proyecto por eso se tiene planeado hacer un leasing con alguna entidad financiera para que esta nos dé la posibilidad de tomar en arriendo maquinaria con la cual en el transcurso del proyecto se pueda pagar con el trabajo interno que se le va a tener.

¹⁴ http://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/2186/TG_EAG_87.pdf?sequence=1

Para tener más control del proyecto, planteamos tener las oficinas de la empresa acorde a los servicios que se van a ofrecer, distribuidas en nuestras diferentes áreas: área técnica, área comercial, área contable y área administrativa. Así mismo dentro del área técnica se contará con un equipo de control de obra para mantener los estándares de calidad ofrecidos por la constructora.

Dentro de las facilidades de este plan de negocio se buscarán buenas relaciones comerciales con proveedores para obtener mejores precios y así poder mantener el precio por m² que se establece en el presupuesto. Dentro de estas alianzas comerciales se buscan plazos de pagos o créditos con ellos para mantener un flujo de caja constante dentro del negocio, de tal forma que se garanticen las condiciones de operación en las actividades a desarrollar dentro del proyecto.

5.1. Comercial

5.1.1. Estudio de mercado

En el estudio de mercadeo se realiza una evaluación del valor de metro cuadrado (M²) de venta, para conocer el rango, y así determinar si es favorable hacer la inversión en ese sector, si genera rentabilidad, de esta manera tener la base para empezar a realizar un presupuesto que favorezca al constructor y que se encuentre dentro de los rangos establecidos por el mercado en donde satisface las necesidades del consumidor o cliente.¹⁵

¹⁵ <http://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/2682/5/36291861.pdf>

También se encuentra todo lo que se refiere a la investigación de mercados de la zona en donde se quiere construir el proyecto; quiere decir, un estudio previo del tipo de construcción que se puede realizar en la zona, ya sea tipo vivienda o comercial, además se estudia el sector y los diferentes alcances que posee al zona como por ejemplo centros importantes cercanos como: centros comerciales, bancos, almacenes de cadena, parques entre otros, con el fin de definir el tipo y las especificación de vivienda que tiene que tener para la creación de una edificación que cumpla no solo con los requisitos legales sino con las necesidades del cliente en el sector; clases de construcciones en el sector, vías de acceso, localización, tipo de acabados, entre otros.

5.1.2. Ventas

Son las preventas que se realizan antes del inicio de la construcción o edificación, son conocidas como ventas sobre planos. Este paso se realiza para que la constructora tenga capital o plata para poder dar inicio al proyecto. Es una forma atractiva tanto para el constructor como para el vendedor. Para el constructor es importante por los recursos económicos que entran y para el vendedor es llamativo, debido a que él puede escoger dentro de algunos parámetros como quiere su apartamento o vivienda a nivel estructural.

5.2. Financiero

Para realizar cualquier un proyecto es necesario hacer un estudio de prefactibilidad el cual nos da la posibilidad que tiene la empresa para él diseño y ejecución de un proyecto, para tener en cuenta los diferentes requisitos que son necesarios para llevar con éxito o simplemente tener

una idea global de lo que se puede presentar en cuanto a costo en un proyecto. Esto nos ayuda a evaluar los costos, ingresos y utilidad del proyecto.

5.3. Técnico

- **Diseño arquitectónico:** debe satisfacer las necesidades de espacios habitables para el ser humano, tanto en lo estético como en lo tecnológico. El diseño arquitectónico debe ser proporcionado, empleando la tecnología en los sistemas estructurales, buscando la eficiencia y la productividad y permitiendo la accesibilidad a todos los segmentos sociales.
- **Diseño estructural:** es el balance que hay entre las funciones que realizan los diferentes tipos de materiales desde sus características naturales específicas, sus capacidades mecánicas y el menor costo que puede conseguirse. Además se busca minimizar costos, pero con los mejores materiales y mezclas para obtener un buen análisis estructural.
 - **Estudio de suelos:** es conocer el comportamiento y las características físicas y mecánicas del suelo y otros elementos que sirven como bases de diseño y evaluación de estructuras como estructura como edificación.
 - **Diseño hidrosanitario y gas:** incluye todo lo referente a redes de alcantarillado, aguas negras y aguas lluvias., redes de abastos, bombeo, redes contra incendio y red de gas.
 - **Diseño eléctrico:** telefónico y de televisión:
 - **Diseño mecánico:** ascensores, aire acondicionado, extractores mecánicos.

5.3.1. Presupuesto real

El presupuesto de un proyecto es la suma total de dinero asignado con el propósito de cubrir todos los gastos del proyecto durante un periodo de tiempo específico. El fin de la gerencia del presupuesto es controlar los costos del proyecto dentro del presupuesto aprobado y entregar las metas esperadas del proyecto.¹⁶

5.3.2 Programación de obra

Se definen los principales parámetros para la iniciación de la obra. Por donde se va a iniciar, que materiales y maquinaria se va a utilizar.

5.4. Ejecución

5.4.1. Contratación y suministros

Aquí se define la mano de obra que se requiere para la elaboración del proyecto: obreros, maestro de obra, ingenieros, arquitectos y demás, proveedores (maquinaria y equipos de construcción, cementos y materiales en general).

5.4.2. Construcción de la obra

Proceso en el cual la obra empieza, cuando ya están todas las contrataciones y el personal está todo listo, ya es el momento para dar iniciación al proyecto civil.

¹⁶ <http://www.gestionsocial.org/archivos/00000830/PM4DEV.1.pdf>

Los principales pasos que se encuentra en este proceso de construcción de obra son:

- Excavación.
- Movimiento de tierras.
- Construcción.
- Acondicionamiento o instalaciones.
- Remates y aseo final.

5.4.3. Tramites de servicios

Es el proceso en el cual se hacen todas las gestiones para adquirir los servicios de agua, luz, teléfono y gas. En este paso se realizan todo los convenios con las diferentes empresas de servicio para ofrecer un producto completo y satisfactorio para el cliente.

5.4.4 Entrega técnico-comercial

Hay dos maneras de realizar las entregas, la primera es por medio de una agencia, la cual realizara todo las ventas, obteniendo el 12% al 15% de la venta total como comisión, y la segunda es directamente con el constructor. Dentro de esto se encuentra todo lo relacionado con la publicidad, sala de ventas y promoción de los apartamentos.

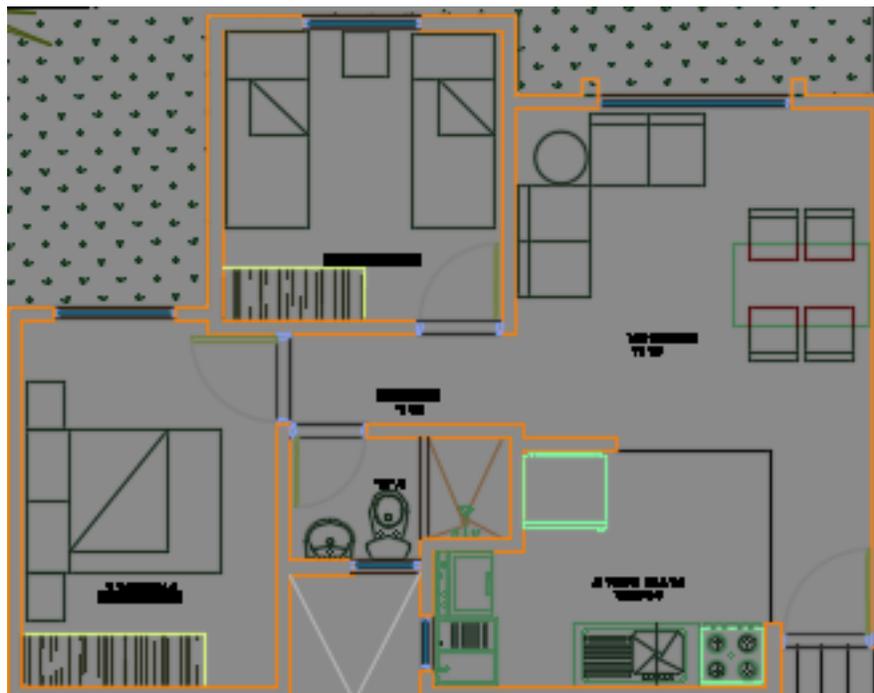
5.4.5 Posventas

El servicio **post venta** es seguir ofreciendo atención al cliente después de la compra y es tan fundamental como las demás estrategias que has implementado en tu tienda en línea.

5.5 Especificaciones del proyecto

El Proyecto total consta de cien (100) Apartamentos, distribuidos en (5) Torres de cinco (5) pisos c/u; cada torre consta de (4) apartamentos por piso, para un total de (20) apartamentos por Torre, de 2 alcobas con áreas de 46 M2 (APTO TIPO 1).

Grafico 7. Apartamento tipo 1



Fuente: Autor -Apto tipo 1

5.5.1 AL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS:

- Salón social.
- B.B.Q.
- Parques infantiles.
- Portería
- Polideportivo
- Guardería
- Senderos, Zonas verdes.

Los apartamentos se entregarán con matrículas, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y además con disponibilidad, de gas y de redes telefónicas y televisión por cable.

Las obras de urbanismo se entregan terminadas, vías en adoquin, cunetas en concreto, separadores y jardines exteriores con grama y plantas decorativas.

5.5.2 SEGURIDAD:

En general las condiciones de seguridad en la construcción están basadas en la buena calidad de los materiales usados, de la independencia del acceso y en las exigencias y prohibiciones que se hacen a los futuros propietarios del conjunto.

5.5.3 SALUBRIDAD:

Fundamentada en el cumplimiento de las exigencias establecidas para la aprobación de los planos de urbanismo y construcción del proyecto por parte de la oficina de planeación de Pitalito.

5.5.4. Accesos y Medios de Transporte

Se busca que en el acceso principal se pueda acceder usando el servicio de buses, carro particular, moto y taxis públicos fácilmente.

5.5.5. Linderos:

Se realizan en la zona viendo las propiedades con las que colinde el lote en la zona sur, Suroriente , Occidente y Norte.

5.5.6. Servicios Públicos

Acueducto: Tener disponibilidad otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Pitalito EMPITALITO S.A. ESP.

Alcantarillado Aguas Negras: Tener disponibilidad otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Pitalito EMPITALITO S.A. ESP.

Alcantarillado Aguas Lluvias: Tener disponibilidad otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Pitalito EMPITALITO S.A. ESP.

Red Eléctrica : Pedir factibilidad a la Electrificadora del Huila S.A. (Electrohuila S.A.).

Red Telefónica: La empresa constructora suministra los planos urbanísticos generales y los técnicos, dota de las redes internas al proyecto y la telefónica se encarga de prestar el servicio y conectarla a las redes principales.

Red de Gas: Se pide disponibilidad y se construirá con la colaboración de SURGAS S.A. ESP.

5.5.7 ACABADOS DE LA VIVIENDA:

Las especificaciones del proyecto serán superiores a lo que el mercado ofrece en un proyecto de este tipo:

5.5.7.1 El conjunto

Dispondrá de todos los servicios públicos básicos, prestados por las empresas públicas de Pitalito, Electrificadora del Huila con sus respectivos contadores, medidores y disponibilidad técnica para la correspondiente instalación de servicio de Telefonía pública y Gas.

5.5.7.2 Cimentación y estructura

En mampostería estructural, según diseño con sus respectivas especificaciones, cumpliendo los requisitos de la NSR-10. La cimentación compuesta por malla de vigas de cimentación.

5.5.7.3 MUROS

Mampostería reforzada de bloque de perforación vertical (DMO), con acabados:

- Masillados, listos para aplicar estuco y pintura, no incluye estuco y pintura.
- Apartamento full: Masillado, estucado y pintado.

5.5.7.4. Entre piso

Cumpliendo los requisitos de la NSR-10, compuesto por placa maciza en concreto.

5.5.7.5 Cubiertas

En teja fibro cemento.

5.5.7.6. Fachada

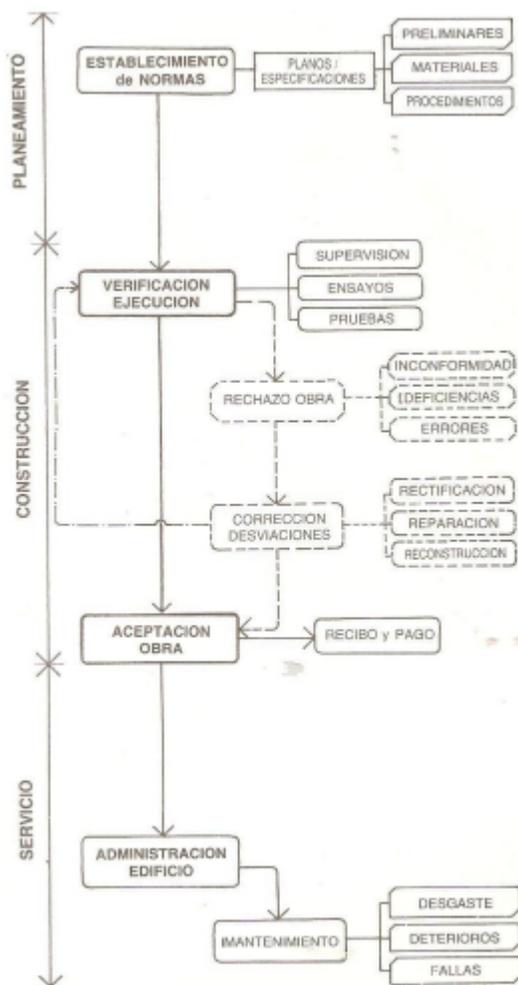
En graniplast y ladrillo a la vista.

5.6. Organigrama de obra

Se hara coordinacion con el control integral de la construccion, director de obra, ingeniero residente, maestro de obra ,auxiliar de obra , personal de HSEQ.

5.6.1. Control Integral De La Construcción

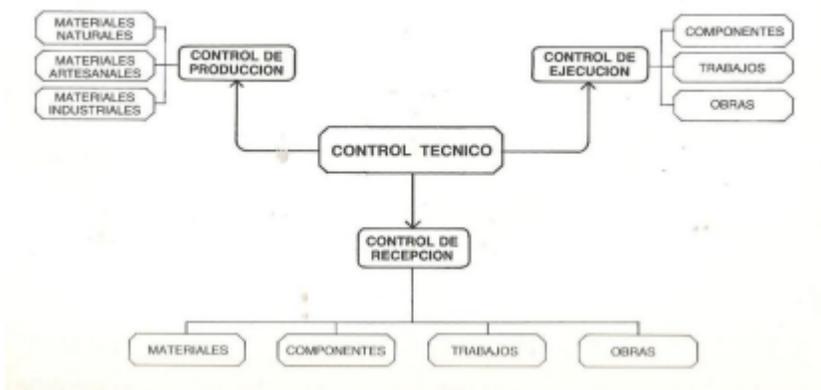
Figura 1. Control Integral De La Construcción



Fuente: PUYANA, German. Control integral en la edificación. Bogotá: Bhandar, 2004.

5.6.2. Control Técnico De Las Obras

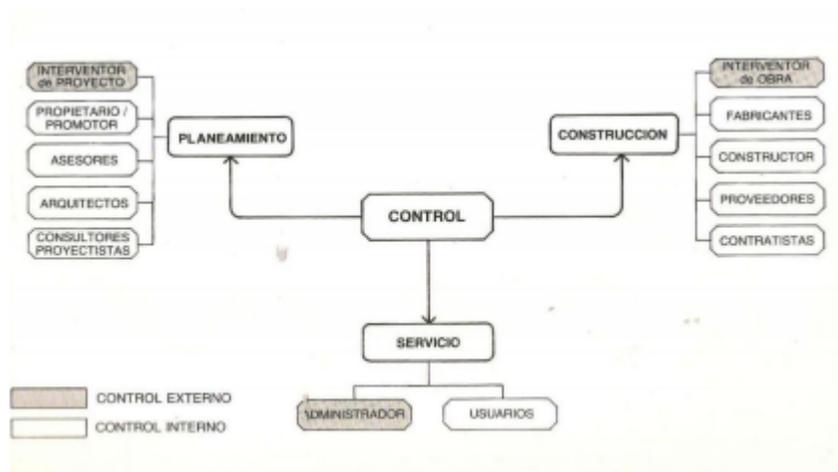
Figura 2. Control Tecnico de Las Obras



Fuente: PUYANA, German. Control integral en la edificación. Bogotá: Bhandar, 2004

5.6.3. El Control En La Edificación

Figura 2. Control En La Edificación



Fuente: PUYANA, German. Control integral en la edificación. Bogotá: Bhandar, 2004

6. CAPITULO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

6.1. Misión

CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S busca el desarrollo y la proyección de valores corporativos y sociales que permita ejecutar gestión estratégica de proyectos y servicios que aporten a la comunidad beneficiaria y permita atender la mayor cantidad de población, partiendo desde las necesidades y el fomento del derecho básico de la constitución de acceder a una vivienda digna, desde la posibilidad de acceder a subsidios y demás consecuciones del estado.

6.2. VISION

CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S busca alcanzar en el año 2018 un posicionamiento en el mercado urbanístico y de construcción en nuestro país, siendo el direccionamiento estratégico base de la productividad y el liderazgo, fomentando desde el sur del Departamento del Huila la prestación de servicios con alta calidad humana e integridad social, siendo una institución reconocida por la gestión, y el soporte al cambio, fortalecida desde la tecnología, la experiencia y la innovación.

6.3. Valores

La Constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S establecida en la ciudad de Neiva, responde a ciertos valores propios que corresponden a la cultura estratégica y organizacional, así: Eficiencia, honestidad, gestión, responsabilidad, innovación, actualización y cumplimiento, desarrollando los siguientes valores corporativos:

Grafico 8. Valores de la empresa



Fuente: Autor

EFICIENCIA

Propender por la disposición de planes de servicio que sean efectivos en el cumplimiento de los logros y objetivos de la organización a tiempo y de forma eficaz, además el desarrollo de un

trabajo enfocado en realizar cambios de forma continua que permitan mejorar y fortalecer la organización.

HONESTIDAD

La organización busca desde su misión orientar todos los procesos con honestidad absoluta y desde la viabilidad acceder a recursos disponibles que permitan ofrecer servicios íntegros a los beneficiarios y de aporte a la consecución de sus necesidades.

GESTION

Desarrollo de procesos constantes de gestión que permitan ofrecer un portafolio de servicios que suplan las necesidades de atención a clientes privados y públicos en todos los ámbitos de la construcción y proyección de vías y otros relacionados con la empresa en general.

RESPONSABILIDAD

Propender por la constante respuesta proactiva a los retos adquiridos por la organización en el ámbito de servicio y gestión a proyectos de rentabilidad que además de calidad y responsabilidad ofrezca excelente atención a los clientes, empleados y proveedores.

INNOVACION

Trabajo mancomunado con la tecnología y actualización, generando estrategias y proyección de ideas de forma actualizada con programas de ambientes, acceso a créditos económico

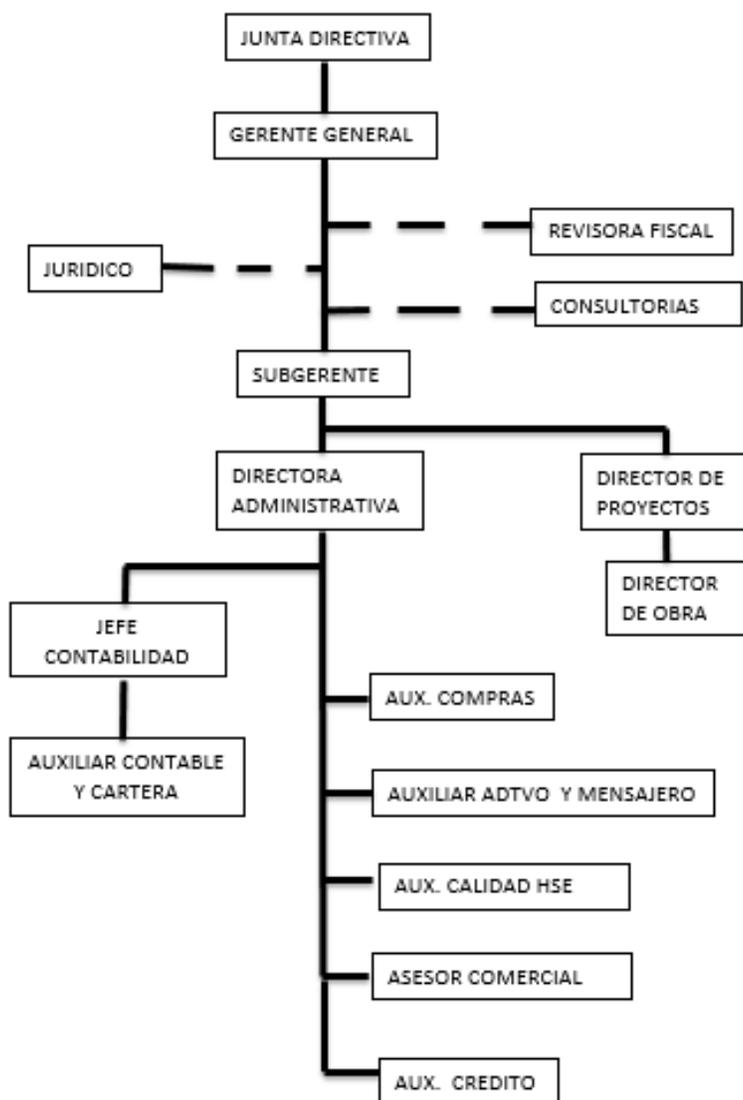
manteniendo la viabilidad y el aprovechamiento de los recursos disponibles en la organización en pro del servicio y el alcance de objetivos de la misma.

CUMPLIMIENTO

La organización propenderá por trabajar constantemente para ofrecer siempre servicios de forma puntual y manteniendo un clima organizacional que represente al cliente la fiabilidad y la integridad de la misma siendo que esta evaluará los procesos de tal forma que todas sus transacciones comerciales sean dignas de la confianza y credibilidad entre los clientes internos y externos de la misma.

6.4 Organigrama

Figura 4. Organigrama empresarial



Fuente: organigrama constructora Leon Aguilera S.A.

S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S contara con talento humano consciente de cumplir con satisfacer las necesidades del cliente, sin olvidar el respeto al medio ambiente.

La estructura organizacional de S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S cuenta con una Gerencia General la cual se encarga de coordinar los tres departamentos fijos dentro de la organización. El primer departamento de construcciones encargado de toda la parte de licitaciones y de proyectos, el segundo es el departamento financiero que se encarga de toda la contabilidad de la organización, el tercero es el departamento de arquitectura y diseño que se hará por medio de un outsourcing con la constructora Leon Aguilera S.A. líder en la construcción en el sur de Colombia. Este outsourcing se llevara a cabo los primeros años a partir de la apertura de la empresa, mientras S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S adquiere experiencia, conocimientos y utilidades para lograr tener su propio equipo de arquitectos y diseñadores especializados en arquitectura sostenible.

6.4.1. Perfil de cargos

El manual de funciones que se tendrá en cuenta para la constructora será el siguiente. Se hará el del cargo de subgerente, el de jefe de costos y presupuestos y directora administrativa.

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Cargo | DIRECTORA ADMINISTRATIVA |
| Jefe Inmediato | Sub gerencia |

| | |
|----------------------------|--|
| Personal a Cargo | 0 |
| Relaciones de Coordinación | ,Gerencia General , Subgerencia, Contador Auxiliar |

OBJETIVO DEL CARGO

GARANTIZAR EL DESARROLLO ESTRUCTURAL DE LA CULTURA CORPORATIVA DE LA ORGANIZACIÓN, EN PRO DE LA EFECTIVIDAD DE TODOS LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS

FUNCIONES BÁSICAS

- Elaboración semestral del plan estratégico de la Dirección Administrativa
- Planear las actividades administrativas de cada área a su cargo y ejercer control con base en los indicadores de gestión
- Controlar diariamente la agenda de trabajo de cada colaborador a su cargo
- Aplicar la mejora continua con la finalidad de enriquecer los procesos administrativos
- Coordinar las actividades administrativas, contables y técnicas para la elaboración del paquete del crédito constructor del proyecto(s) a ejecutar
- Tramitar toda la documentación requerida inicialmente por el banco para el desembolso de pre operativo y el primer desembolso del crédito constructor tanto contable y jurídico. Y hacer el correspondiente seguimiento a estos desembolsos
- Coordinar con los departamentos comerciales los informes de venta para los respectivos desembolsos de los créditos constructores e informar a Gerencia, Sub Gerencia y Contabilidad
- Mantener un registro actualizados de las Pólizas adquiridas por la constructora, con base en la información solicitada al departamento comercial

- Planear las prórrogas de las Pólizas adquiridas por la constructora con una anterioridad no mayor a 35 días, anexando la documentación exigida
- Entregar a Gerencia cuadro comparativo de los portafolios financieros (fiducia de pre venta, P.A.), para determinar la mejor opción en cuanto los intereses de la constructora
- Dar cumplimiento a los puntos de equilibrio exigidos por las entidades financieras que otorgan el encargo fiduciario, con su control respectivo en fecha de vencimiento
- Solicitar al departamento de contabilidad la información necesaria que exigen las diferentes licitaciones a las que se presente la constructora
- Solicita semanalmente a la Auxiliar de Crédito el informe de gestión en Ventas
- Coordinar con la Auxiliar de Créditos el informe de los pre aprobados de cada uno de los créditos individuales (clientes)
- Dar el visto bueno a las promesas de compra venta entregadas por el asesor jurídico para seguir con el trámite correspondiente anexando linderos y enviarlos al área comercial
- Direccional y apoyar con los recursos necesarios los procesos de selección para cubrir los cargos que la constructora necesite
- Coordinar con el HSE el proceso de inducción a los nuevos colaboradores
- Controlar semanalmente el gasto de caja menor tanto en obras como administrativos
- Coordinar con el departamento de contabilidad el informe mensual del estado de cartera de la constructora y entregarlo a Sub gerencia
- Realizar los pagos en la página web de Bancolombia de la empresa, autorizados por la gerencia
- Coordinar el apoyo logístico y administrativo en los proyectos que sugiera la Gerencia
- Ejercer el control de la facturación que realizan los proveedores a la constructora
- Aprobación de viáticos y compras de menor cuantía
- Y todas las demás que le sean asignadas por su jefe inmediato según la naturaleza de su cargo

RESPONSABILIDADES

- Participar de los comités técnicos de los diferentes proyectos
- Aplicar toda la estrategia de la Cultura de Servicio al cliente

- Participar en la elaboración de los presupuestos y costos de los diferentes proyectos
- Participar en la Elaboración de los RPH
- Desarrollar la cultura corporativa
- Mantener al día el Brochure corporativo
- Mantener excelentes relaciones institucionales con las entidades bancarias y financieras
- Velar por el buen manejo de los recursos físicos y tecnológicos de la constructora
- Dar custodia al manejo del dinero que se le sea entregado por parte de la constructora

HABILIDADES ESPECIFICAS

- Solución de conflictos
- Capacidad de decisión
- Planeación
- Liderazgo

HABILIDADES GENERALES

- Actitud de servicio
- Trabajo en equipo
- Compromiso
- Trabajo bajo presión
- Orden

| EDUCACIÓN FORMAL |
|----------------------------|
| Administradora de Empresas |

| EXPERIENCIA GENERAL | EXPERIENCIA ESPECIFICA |
|----------------------------|-------------------------------|
| 3 años en cargos similares | 2 años |

| CONOCIMIENTOS ESPECÍFICOS |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Manejo de herramientas tecnológicas • Seminarios de servicio al cliente • RPH • Planeación Estratégica • Mercadeo y Ventas |

| | |
|----------------------------|---|
| Cargo | SUB GERENTE |
| Jefe Inmediato | Gerente |
| Personal a Cargo | ,Director Comercial ; Jefe de Contabilidad |
| Relaciones de Coordinación | Gerencia General; Directora Comercial ; Jefe de Contabilidad y Gerente de Obra Pitalito |

OBJETIVO DEL CARGO

PLANEAR Y EJECUTAR LAS ESTRATEGIAS FINANCIERAS, COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS QUE PROYECTEN LA COMPETIVIDAD DE LA CONSTRUCTORA EN COORDINACION CON LA GERENCIA GENERAL

FUNCIONES BÁSICAS

- Liderar el proceso de planeación estratégica de la organización, determinando los factores críticos de éxito, estableciendo los objetivos y metas específicas de la constructora
- Fijar las políticas operativas, administrativas y comerciales de la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S.
- Hacer la representación legal de la constructora ante los entes públicos y privados
- Rendir informe semestral de su gestión a Gerencia General
- Solicitar a Gerencia reunión de Junta Directiva cuando se trate de situaciones excepcionales de tipo administrativo, comercial u operativo
- Dinamizar la estructura administrativa con base en el desarrollo de la cultura corporativa
- Proyectar los escenarios de competitividad para el desarrollo del objeto social de la constructora
- Cumplir con los parámetros y/o requisitos legales de la constructora que respondan a la normatividad vigente para el buen desarrollo de sus actividades
- Ejercer las funciones de relaciones industriales con las diferentes fuerzas vivas de la región Sur colombiana.
- Dar el uso adecuado y racional de los recursos económicos de la constructora.

- Crear los presupuestos financieros anuales para el funcionamiento administrativos de la constructora

RESPONSABILIDADES

- Ejecución de la Plataforma Estratégica de la constructora
- Crear las alianzas estratégicas con las demás compañías que deseen participar del desarrollo de los proyectos de la constructora
- Visualizar los escenarios económicos y sociales más rentables para los proyectos de la constructora
- Mantener información actualizada de los diferentes POT
- Conocimiento actualizado del Reglamento de Propiedad Horizontal
- Mantener contacto directo con los gerentes de entidades financieras para el conocimiento de los portafolios financieros

EDUCACIÓN FORMAL

Profesional en Economía o áreas afines

EXPERIENCIA GENERAL

EXPERIENCIA ESPECIFICA

| | |
|---|----------------------------|
| Experiencia mínima de 5 años en cargos Directivos del sector de la construcción | Mínimo 3 años en el cargo. |
|---|----------------------------|

| CONOCIMIENTOS ESPECÍFICOS |
|--|
| <p>Manejo de sistemas aplicativos MS Office</p> <p>Software Gerencial</p> <p>Planeación estratégica</p> <p>Habilidades Gerenciales</p> |

| Cargo | JEFE DE COSTOS Y PRESUPUESTOS |
|------------------|--------------------------------------|
| Jefe Inmediato | Gerencia General |
| Personal a Cargo | 3 |

| | |
|----------------------------|--|
| Relaciones de Coordinación | Residentes de Obra; Almacenistas de Obra; Dirección Administrativa; Gerencia General; Auxiliar de Compras y Costos Jefe de Almacén |
|----------------------------|--|

OBJETIVO DEL CARGO

ESTABLECER JUNTO A GERENCIA GENERAL LAS POLITICAS DE COSTOS Y PRESUPESTOS PARA CADA PROYECTO DE LA CONSTRUCTORA

FUNCIONES BÁSICAS

- Establecer los linderos (Amojonamineto) de todos los inmuebles de los proyectos ejecutaos por la constructora
- Realizar los planos de propiedad horizontal junto con cuadros de áreas de los proyectos
- Coordinar con el abogado externo la entrega de planos, cuadros de área, licencias de construcción, matrícula inmobiliaria del lote; y todo lo que sea concerniente al proyecto, para la realización del Reglamento de Propiedad Horizontal
- Elaboración de los presupuestos y costos de los anteproyectos
- Revisión de todos los cohortes de obra de los proyectos realizados en la ciudad de Neiva
- Realizar visitas semanales a las obras , para verificación de actividades reportados en los cohortes de obra
- Mantener control del presupuesto asignado a cada obra con base en CIO
- Hacer el seguimiento de los diferentes anticipos en materiales autorizados por Gerencia General y cargarlos al sistema para ui control respectivo
- Coordinar con Auxiliar de compras y presupuestos la compra de materiales para el anticipo, de los diferentes contratistas autorizados por Gerencia General
- Elaboración mensual de los informes que reflejan el estado del gasto de cada proyecto con base en el presupuesto asignado (control de materiales; mano de obra y equipos en horas de trabajo)

- Elaboración del presupuesto control de ,los diferentes proyectos con autorización de la gerencia general
- Presentar a Dirección Administrativa cuando esta lo requiera, el Anteproyecto de Presupuesto (presupuesto general, presupuesto urbanismo, presupuesto de torres y etapas, lujo de caja, flujo resumido y cronograma de obra)
- Y todas las demás que le sean asignadas por su jefe inmediato según la naturaleza de su cargo

RESPONSABILIDADES

- Manejo confidencial de la información a su cargo de la constructora

HABILIDADES ESPECIFICAS

- Capacidad de análisis
- Aptitud numérica
- Planeación
- Liderazgo

HABILIDADES GENERALES

- Actitud de servicio
- Trabajo en equipo
- Compromiso

- Trabajo bajo presión
- Orden

EDUCACIÓN FORMAL

Ingeniero Civil

EXPERIENCIA GENERAL

3 años en cargos similares

EXPERIENCIA ESPECIFICA

1 año

CONOCIMIENTOS ESPECÍFICOS

- Manejo de herramientas tecnológicas
- Seminarios de servicio al cliente
- Manejo de AutoCAD en 2D
- Manejo del CIO
- Materiales de construcción de obra
- Actividades de obra

6.5. Políticas de la empresa

La política de calidad es de vital importancia para la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S ya que a partir de calidad final del producto, es donde se crea el verdadero valor. El objetivo principal es buscar la satisfacción y cumplir con las necesidades del cliente, debido a esto se pretende entregar un producto que cumpla con los requisitos necesarios, con el fin de garantizar un excelente producto, con el mejor servicio

6.6. Política de Posventas

Si el producto final tiene alguna irregularidad o necesita algún arreglo después de las ventas. Por ejemplo si hay alguna grieta, el comprador tendrá un plazo de un mes para poder requerir la petición del arreglo al encargado de ventas o al mismo constructor. Con el fin de brindar una solución, con el mejor resultado y en el tiempo indicado. Después de requerir la petición del arreglo, se analiza el daño.

6.6.1 Política de recursos humanos

S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S contara con un grupo de personal por lo que es una empresa nueva y de la misma manera por que la estructura organizacional que es constate en la empresa busca adoptar una política de respeto y lealtad con las personas que la rodean tanto dentro como fuera de la organización, preocupándose por el bienestar laboral de las personas que aportan sus conocimientos, idea y experiencia de la empresa.

6.7. Tipo de sociedad

S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S será una Sociedad por Acciones Simplificada

- La responsabilidad de los accionistas queda limitada hasta el monto de sus aportaciones
- No deberán apartar utilidades para fondo de reserva
- Deberán calificar como micro y pequeña empresa, por lo que se tomarán como referencia sus ingresos anuales (\$5,000,000 de pesos)
- No están sujetas al requisito de escritura pública o cualquier otra formalidad
- Las modificaciones de los estatutos se realizarán a través de fedatario público
- En cualquier momento podrán transformarse en otro régimen societario
- Las utilidades se distribuirán en proporción a las aportaciones¹⁷

6.8. LEGAL

Proporcionar al uso residencial de la ciudad, las herramientas necesarias para el control y aprovechamiento de las posibilidades que brinda el territorio en lo relacionado con ubicación, demanda efectiva, calidad y precios del suelo, teniendo en cuenta las bases legales, que rigen la construcción en nuestro país.

¹⁷ <http://www.gob.mx/tuempresa/articulos/que-es-una-sas>

Establecer mecanismos de control como intensidades de ocupación y norma urbana, los cuales sean consecuentes con las necesidades y potencialidades del lugar en el que se desarrollan respetando la legalidad de predios, también el uso del suelo, y los requisitos para una persona jurídica, esta información se encontrara en el Sistema de Información de Norma Urbana y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

También en el proceso de contratación y demás normas legales se pueden referenciar

Ley 962 de 2005 artículo 27 y el Decreto Reglamentario 1879 de 2008. Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.

Ley 1607 de 2012 (Diciembre 26) por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

Ley 1429 de 2010 Formalización y Generación de empleo, El 29 de diciembre de 2010 el Gobierno Nacional promulgó la Ley 1429 de 2010 o Ley de Formalización y Generación de Empleo, que brinda beneficios e incentivos a los empresarios.

Determinar la concordancia que debe haber entre el perímetro urbano definido y los proyectos propuestos, con el fin de garantizar la dotación de servicios públicos y las condiciones de habitabilidad en todos los casos.

6.8.1. Requisitos creación de S&R Ingenieros Asociados s.a.s

- Verificar que el nombre o razón social S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S : se realiza la esa investigación en la Cámara de Comercio.
- Se realiza la minuta la cual tendrá la siguiente información:
 1. Los datos de los socios constituyentes: nombres completos, cédulas, nacionalidad, estado civil y domicilio:

Ricardo Andrés León Ramírez, C.C. 1.018.444.255 de Bogotá, Soltero, Calle 11 # 9-39

Sergio Andres Quintana, C.C. 1.077.858.022 de Garzon, Casado, Cr52 # 6-80

2. Tipo de sociedad Sociedad por Acciones Simplificada
3. Domicilio de la sociedad S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S
4. El objeto Social
5. El capital social
6. Se debe expresar como se administrará la sociedad
7. Consultar el uso del suelo
8. Inscripción en el Registro Único Tributario (RUT).
9. Formularios de Matricula mercantil.

10. Formulario de Registro de Información Tributaria /RIT) en la Secretaria de Hacienda Distrital
11. Cancelar los derechos en la Cámara de Comercio.

6.8.2. Plan de ordenamiento territorial

Es una herramienta de planeación para el desarrollo físico del territorio, y en nuestro caso del Distrito. Un POT se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Señala pues los derroteros de las diferentes acciones urbanísticas posibles que pueden emprenderse. Las ciudades deben crecer ordenadamente, de manera tal que los recursos con que se cuentan para el desarrollo de la comunidad, se empleen eficientemente y de manera sostenible en el tiempo. El POT, nos pone de presente que no todo está permitido y que lo que sí lo está, debe ser en función de la obtención del desarrollo más equitativo posible.¹⁸

6.8.2.1. Vigencia del pot

Los POT, tienen tres componentes: estructural y contenidos urbanos de mediano y largo plazo. El artículo 28 de la ley 388 de 1997, señala la vigencia para cada una de ellos así:

¹⁸ <http://fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487>

- 1- El contenido estructural tendrá una vigencia de largo plazo de al menos 3 periodos constitucionales de las administraciones y la revisión de este contenido debe coincidir con el inicio de un nuevo periodo de gobierno.

- 2- EL contenido de mediano plazo tiene una vigencia mínima de dos periodos constitucionales de las administraciones.

- 3- El contenido de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal.¹⁹

De acuerdo a las consideraciones sobre el desarrollo de vivienda de interés social, se tiene como referencia entre otros, el decreto 2201 de 2003:

ARTÍCULO 2. Los planes, planes básicos o esquemas de ordenamiento y construcción territorial de los municipios y distritos en ningún caso serán oponibles a la ejecución de proyectos, obras o actividades a los que se refiere el artículo primero del presente decreto²⁰.

ARTICULO 3. ...Los interesados en los proyectos, obras o actividades deberán entregar a los municipios y distritos la información pertinente sobre tales actividades, con el fin de que sea

¹⁹ <http://fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487>

²⁰ decreto 2201 de 2003

incorporados en el proceso de formulación, concertación, adopción, revisión y ajuste de los planes, planes básicos o esquemas de ordenamiento territorial de los municipios y distritos²¹.

Esto es muy importante porque nos da la oportunidad de presentar nuestro proyecto para la próxima modificación del POT y según el artículo dice que mientras cumplamos con todo lo que el municipio exige entonces no tendremos problema en ejecutarlo.

6.8.3. Licencia de construcción

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

La Curaduría Urbana es quien tramita y expide las licencias, y la norma que deben tener vigente y presente es DECRETO NÚMERO 1052 DE 1998. Los documentos que se requieren para obtener la licencia de construcción según el Decreto son:

²¹ decreto 2201 de 2003

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Las entidades competentes tendrán un plazo máximo de 45 días para la expedición de las respectivas²²

6.8.4 Decreto 729 de 2017 de 5 de mayo de 2017

Artículo 1º. 'El literal d) del artículo 2.1.1.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015,

Desembolsar, de acuerdo con lo indicado por el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, los recursos de los subsidios familiares de vivienda, en beneficio de los hogares que hayan cumplido los requisitos establecidos en la presente sección. Los recursos se podrán desembolsar a los vendedores de las viviendas, previa autorización del hogar beneficiario del subsidio."

Artículo 2º. El párrafo del artículo 2.1.1.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015,

"Párrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá reglamentar las condiciones en las cuales, los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes sean potenciales beneficiarios del Programa y los establecimientos de crédito, deben proceder a su divulgación."

ARTICULO 2.1.1.4.1.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda. de interés social urbana nueva, que FONVIVIENDA asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en la presente sección, dependerá de los ingresos del hogar objeto del subsidio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

a) a los hogares de hasta dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (s SMLMV) , podrá asignársele un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.

b) A los hogares con ingresos superiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV) y hasta cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.

²² <http://curaduria2bogota.com.co/servicios/licencias/licencia-de-construccion/>

Grafico 9. Subsidio nacional para vivienda



Fuente: presentación ministerio de vivienda.

6.8.5 Política general de la vivienda legal

Pese a que la constructora tendrá diversos campos de acción, se intentara desarrollar licitaciones en pro de la construcción y ofrecimiento de portafolio de viviendas, para lo cual se verificaran los procesos desde la legalidad.

Contratar el avalúo y actualización catastral con el IGAC, para dejar de lado la especulación con los precios del suelo.

Adoptar e implementar la norma urbana estipulada en la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.

Realizar un estudio para el conocimiento de la demanda efectiva de vivienda y urbanización con el fin de conocer cifras reales que permitan unificar los proyectos que se están gestando en el departamento para así poder presentar licitaciones exitosas al servicio del progreso de la población Huilense.

Garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de urbanización, construcción y habitabilidad por parte de las dependencias encargadas del control urbano, en este caso la Unidad Asesora de Planeación.

6.8.5.1. Marcos legales para construcción de vivienda social.

Control de la especulación sobre los precios del suelo urbano y peri-urbano aptos para el desarrollo de proyectos de urbanización y planes de vivienda al servicio de cualquier sector público o privado.

Identificación y cuantificación de la demanda efectiva de construcción de vivienda para el área urbana y rural.

Análisis, licitación y desarrollo de los proyectos y planes de urbanización y construcción de vivienda en marcha y por ejecutar, con respecto a la normatividad urbana derivada de la revisión y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.

6.8.5.2 Entorno ambiental

Con los problemas que enfrenta el país y el mundo hacia el calentamiento global todas las construcciones se buscan sean sostenibles en el debido respeto y protección del medio ambiente, aplicando políticas de recolección de aguas lluvias, protección de zonas verdes, y la no tala de bosques, promoviendo la formación de valores ambientales, la cooperatividad el respeto a la diferencia, el mejoramiento de la calidad de vida, y la inclusión social, y el fomento de la creación de propios proyectos de protección del entorno generando rentabilidad en los procesos de generar productividad a partir de las habilidades personales de concientización del cuidado y colectivos de protección del medio ambiente, para que así se logren los objetivos y se potencien empleados y se proyecte al cliente una empresa con visión y cultura ambiental, para así trabajar en pro no solo de su comunidad sino la sociedad en general, debido a que Colombia es un país que posee diversos problemas ambientales en casi la totalidad de sus regiones.

7. EQUEMA METODOLOGICO

7.1 Tipo de investigación

Toda empresa tiene un objetivo en común, el crecimiento en el mercado, en un mundo acelerado y competitivo, y para ello ha ingeniado diversas formas de lograrlo, desde las escuelas clásicas de la administración, se han pensados diversos sistemas para lograr que las empresas sean más eficaces y productivas, por tanto la creación de este plan de negocio parte de un tipo de investigación descriptiva, enmarcada en lo social, en las diferentes actividades ejercicios contables, observación, como también las diversas etapas que determinan el transcurrir de los procesos desarrollados con los participantes de la fundación de la nueva empresa constructora.

“En el orden de ideas de los conocimientos sobre un problema de investigación, se puede encontrar en segundo lugar los estudios descriptivos, los cuales permiten identificar de forma directa características propias del universo de investigación y la relación que existe entre ellas. Este tipo de investigación permite emplear técnicas puntuales en la recolección de informaron haciendo uso de la observación, las entrevistas, los cuestionarios y datos obtenidos que son de gran ayuda para poder desarrollar dicha investigación”.²³ Según Caros Méndez.

²³ Mendez C. El diseño de la investigación y los conceptos involucrados (2011)

Con este tipo de investigación escogido se quiere realizar en el plan de negocio, un punto de referencia donde se puedan identificar características relevantes propias del medio que permitan dar un diagnóstico inicial sobre las fortalezas y debilidades que se presentan, para que así con mecanismos inmersos dentro del plan de negocios se puedan brindar una serie de estrategias y herramientas que ayuden a mitigar las falencias presentadas y mejorarlas en el transcurso del mismo, buscando satisfacer las necesidades presentadas en la comunidad de forma eficiente y con calidad a través de la vivienda de interés social.

7.2 Técnicas e instrumentos de recolección de la información

Para el presente plan de negocios el área de acción se limita inicialmente solo al Municipio de Pitalito toda vez que es el segundo Municipio más grande del Departamento del Huila y cuenta con una economía propia, el cual ayuda al desarrollo del mismo en todos los campos socioeconómicos.

Las técnicas desarrolladas son el análisis de documentos, entornos económicos que permitió que desde la identificación de las necesidades prioritarias de una población se proyecta cualquier ejercicio económico que trascienda en el servicio de calidad y a beneficio de las personas que hacen parte de las expresiones culturales que contribuyen a la generación de empresa y el carácter contextual al cual responden las condiciones de una comunidad, siendo la satisfacción de los clientes y empleados también base fundamental para la atención, el

sostenimiento de un cliente, el servicio desde la administración de cualquier recurso en el mercado, basados en el acercamiento potencial a los clientes y beneficiario del servicio de la misma.

En Pitalito existen 17 empresas en el sector de la construcción creadas legalmente, de las cuales el 23% tienen como actividad principal la urbanización o la construcción de viviendas en los estratos 4 y 5. Cabe la pena resaltar que en el Municipio de Pitalito la constructora Leon Aguilera S.A.S es la empresa más fuerte en la construcción de vivienda succidiada, donde se puede evidenciar que hay una oportunidad de negocio para satisfacer las necesidades de vivienda en este municipio especialmente en los estratos bajos y medio, es decir estratos del 1 al 3.

La vivienda y la equidad territorial, asuntos esenciales en la construcción de la ciudad y superación de la pobreza, no han logrado posicionarse como factor de desarrollo integral. El déficit habitacional detectado en los estratos 1 a 3 es notable así como las numerosas viviendas urbanas y rurales en precarias condiciones y las ubicadas en zonas de alto riesgo. Desde el punto de vista urbanístico existe poca preocupación por construir y reconstruir comunidades y vecindarios, hábitat para la vida, con buenos equipamientos colectivos, espacios públicos donde la gente se pueda encontrar y áreas verdes naturales²⁴ (Silva, 2012, p 7).

²⁴ Programa de gobierno Pedro Mrtin Silva 2012 2015 “Todos en acción”

Es notable que en Pitalito se presenten insuficiencias de vivienda propia toda vez que no se dan los medios y falta de información a la ciudadanía sobre todos los mecanismos financieros y crediticios queda el gobierno nacional a los cuales la comunidad puede acceder. “Según datos establecidos por la Red Unidos, aproximadamente 10 mil personas de los estratos socioeconómicos más bajos devengaban menos de un salario mínimo. Lo que significa que el 10% de la población que se considera ocupada no obtiene ingresos adecuados. La situación es más crítica en la zona rural donde la población censada por el SISBEN se clasifica por debajo del nivel 3 y presenta tasas de desempleo superiores a las urbanas”²⁵ (Silva, 2012, p11) .

Lo que genera, que para la sociedad de estos estratos sea más tedioso y en algunos casos imposible poder adquirir vivienda propia, por eso se ve la oportunidad de negocio con la creación de la empresa CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S focalizada en la construcción de vivienda para los estratos 1,2 y 3, donde se incorporen programas de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), buscando satisfacer las necesidades de la sociedad con calidad y eficiencia.

7.3 Metodos de investigación

7.3.1 Metodo deductivo y analitico

El método deductivo consiste en que después de observar se buscan conclusiones de la situación de estudio.

²⁵ Programa de gobierno Pedro Mrtin Silva 2012 2015 “Todos en acción”

El método deductivo hace relación a que después de identificar las partes de la realidad estudiada, se busca la relación causa efecto entre estas. Para que de esta manera se pueda buscar una solución al problema satisfaciendo las necesidades de primer orden.

De acuerdo al desarrollo de la investigación, aplicando los métodos mencionados anteriormente y después de analizar la información obtenida que es parte vital del presente trabajo, se puede determinar para el actual plan de negocio que en el municipio de Pitalito hay un déficit muy alto de vivienda para las personas de los estratos bajos y medios de acuerdo a diversas causas descritas anteriormente, por lo anterior se puede decir que con este plan de negocio mediante la constitución de la empresa CONSTRUCTORA S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S se brindarán mayores oportunidades para que las personas de los estratos más bajos puedan acceder a una vivienda digna.

7.4 Fuentes para la recolección de la información

Existen dos tipos de fuentes de información: Fuentes secundarias y fuentes primarias.

“Las fuentes secundarias son las fuentes básicas. Se dividen en dos tipos o clases: internas y externas. Las fuentes secundarias internas son las que están disponibles en la organización para la cual se realiza la investigación, y un ejemplo de estas son sus datos contables, registros de actividades, historia, etc. Las fuentes secundarias externas generalmente se encuentran en las bibliotecas y un ejemplo lo son los libros, las revistas,

periódicos, documentales, publicaciones gubernamentales, boletines, páginas de Web y publicaciones electrónicas, etc.”²⁶ (Mendez,1995,p. 46)

para el desarrollo del presente trabajo se utilizó la fuente secundaria de tipo externo, de donde se obtuvo gran parte de la información del sector de la construcción de vivienda y censo poblacional del municipio de Pitalito Huila, esto basado en lo contenido en libros, revistas y publicaciones web que fue analizada minuciosamente para poder determinar la viabilidad del plan de negocio y a partir de una necesidad convertirlo en una fortaleza de tal forma que este genere utilidades.

las fuentes de recolección de información son importantes para la elaboración de un plan de negocios debido a que de ellas depende el diagnostico que se tiene del sector al que se va a incursionar. Mendez (1995) afirma:

Las fuentes primarias son la información que el investigador recoge en forma directa por medio de relatos escritos o transmitidos. Existen técnicas para la recolección de información primaria como lo son la observación, la elaboración de entrevistas, la aplicación de encuestas, la realización de cuestionarios, etc. P 46

²⁶ Metodología de la investigación Carlos E. Méndez (1995)

Respecto a un plan de negocio se puede deducir que esta fuente primara es fundamental toda vez que está inmersa dentro de ella la técnica de la observación que es con la que se inició analizando el entorno social y constructivo en el municipio de Pitalito para así poder detectar las debilidades, necesidades y fortalezas en el medio.

8. CAPITULO FINANIERO

8.1 Nomina

Para la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. la política salarial es el conjunto de principios que ayudarán a la orientación y filosofía de la organización, en lo que se refiere a la administración de remuneraciones o sueldos como tal.

Toda política salarial es dinámica porque tiene que ir cambiando de acuerdo a las diferentes circunstancias que se pueden presentar dentro y fuera de la empresa

Dentro de la política salarial tenemos:

- La clasificación de los cargos y las escalas salariales para cada clase de cargo
- El salario de admisión para los empleados calificados debe coincidir con el límite inferior de la escala salarial

- La previsión de reajustes salariales, determinados por los contratos colectivos, o por disposición del ejecutivo, también pueden darse por promoción, escalonamiento, méritos del empleado entre otros.

Toda política salarial debe tomar en cuenta el sistema de recompensa al personal como: beneficios sociales, estímulos e incentivos de acuerdo al desempeño de los empleados; estabilidad en la empresa, oportunidades de crecimiento, y todas las estrategias que sean diseñadas desde la alta dirección para el mejor aprovechamiento del recurso humano.

Por lo tanto, se sugieren los siguientes niveles jerárquicos para la Pirámide Organizacional de la Constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S.

NIVEL GERENCIAL, piso de 8 SMLV

NIVEL PROFESIONAL ESPECIALIZADO (6 SMLV)

NIVEL PROFESIONAL 1 con más de 4 años de experiencia (5 SMLV)

NIVEL PROFESIONAL 2 mayor a 3 años de experiencia (4 SMLV)

NIVEL PROFESIONAL 3 mayor a 2 años de experiencia (3 SMLV)

NIVEL PROFESIONAL 4 hasta 2 años de experiencia (2.5 SMLV)

NIVEL AUXILIAR TECNICO ADMINISTRATIVO 1 (2 SMLV)

En la constructora se tendrá el criterio de selección de personal de acuerdo a la idoneidad de cada perfil profesional en la vacante del cargo a suplir. De igual forma se tendrá en cuenta tanto para el personal de la parte administrativa y técnica celebración de contratos a término indefinido.

8.2 PRESUPUESTO

Tabla 2. Presupuesto del proyecto

| UBICACIÓN: | | PITALITO - HUILA | | | | | |
|---|---|--------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| PROMOTOR | | S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S | | | | | |
| CONSTRUCTOR | | | | | | | |
| AREA TOTAL DEL LOTE (M2) | | 9,000.00 | CIUDAD Y FECHA: | | PITALITO, MARZO DE 2017 | | |
| AREA DEL LOTE UTILIZADA EN EL PROYECTO(M2) | | 9,000.00 | No ETAPAS | | 1 | | |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION ACORDE A LIC. DE | | 4,686.00 | TIPO DE VIVIENDA | | VIVENDA MULTIFAMILIAR VIPA | | |
| No UNIDADES A CONSTRUIR | | 100.00 | AREA VIVIENDA INCLUIDO PATIO (M2) | | TIPO 1(46) | | |
| ITEM | DESCRIPCION | UND | M2 | VR/M2 | VR. UNITARIO | SUBTOTAL | TOTALES |
| 1 | TERRENO | | | | | | \$ 250,000,000 |
| 1.1 | LOTE | | 9,000.00 | 27,777.78 | | \$ 250,000,000 | |
| 2 | COSTOS TOTAL CONSTRUCCION | | | | | | \$ 4,556,555,742 |
| 2.1 | APTO TIPO | 100 | 46.66 | \$ 610,000 | \$ 28,462,600 | \$ 2,846,260,000.00 | |
| | IMPREVISTOS | 2% | | | | \$ 89,344,230 | 4,467,211,512 |
| 2.7 | URBANISTICO (ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ZONAS PEATONALES, PARQUEADERO, REDES ELECTRICAS, VIA EXTERIOR, PORTADA, CERRAMIENTO, SALON COMUNAL, EXTERIORES) | | | | | \$ 1,620,951,512 | |
| 3 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | | | | | \$ 800,000,000 |
| 3.1 | ESTUDIOS Y DISENOS TECNICOS | | | | | \$ 78,709,677 | |
| 3.1.1 | ESTUDIOS TECNICOS | | | | | \$ 78,709,677 | |
| 3.1.2 | LICENCIAS Y OTROS | | | | | \$ - | |
| 3.2 | IMPUESTOS, DERECHOS | | | | | \$ 75,890,000 | |
| 3.2.1 | DERECHO SERVICIOS PUBLICOS | | | | | \$ 20,000,000 | |
| 3.2.2 | IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO | | | | | \$ 31,050,000 | |
| 3.2.3 | IMPUESTO 4X1000 | | | | | \$ 24,840,000 | |
| 3.3 | COSTOS DE VENTAS | | | | | \$ 101,426,925 | |
| 3.3.1 | Comisiones | | | | | \$ 17,131,034 | |
| 3.3.2 | NOTARIADO Y REGISTRO | | | | | \$ 20,000,000 | |
| 3.3.3 | SALA DE VENTAS OBRA | | | | | \$ 14,400,000 | |
| 3.3.5 | PUBLICIDAD | | | | | \$ 18,000,000 | |
| 3.3.6 | Postventa | | | | | \$ 31,895,890 | |
| 3.4 | HONORARIOS DE CONSTRUCCION Y GERENCIA | | | | | \$ 683,483,361 | |
| | INTERVENTORIA Y ASESORIAS | | | | | \$ 318,958,902 | |
| 3.4.2 | HONORARIOS DE CONSTRUCCION Y GERENCIA (8%) | | | | | \$ 364,524,459 | |

| | | | | |
|------------------------------------|--|----|----------------------|-------------------------|
| 3,5 | FINANCIEROS | \$ | 331,450,566 | |
| 3,5,1 | ADMINISTRACION FIDUCIARIA | \$ | 24,840,000 | |
| 3,5,2 | GASTOS FINANCIEROS | \$ | 250,610,566 | |
| 3,5,3 | OTROS (peritajes, estudio de titulos, levantamiento de hipotecas) | \$ | 56,000,000 | |
| COSTO TOTAL DEL PROYECTO | | | | \$ 5,606,555,742 |
| COSTOS TOTAL VENTAS | | | 62,100,000 | \$ 6,210,000,000 |
| RESUMEN | | | | |
| VALOR COMERCIAL DE LA URBANIZACIÓN | | \$ | 6,210,000,000 | |
| VALOR TOTAL DEL PROYECTO | | \$ | 5,606,555,742 | |
| UTILIDAD DEL PROYECTO | | \$ | 603,444,258 | |
| REINTEGRATIVA | | | | |

Fuente: Autor

8.3. Flujo de caja

El flujo de caja se realizó de acuerdo al tiempo de duración tanto de la obra, como de la preventa.

El proyecto se realizara por medio de una fiducia la cual es el ente administrativo del proyecto que brindara seguridad al proyecto y al cliente mismo.

El periodo de tiempo para la evaluación y ejecución del proyecto son 16 meses. El costo de oportunidad corresponde al 1.2 mensual, ya que se compara con la tasa de oportunidad más alta en el mercado es decir con un CDT. A partir de esto se evidencia la rentabilidad del proyecto al dar a conocer que la TIR es mucho más alta que el costo de oportunidad. Y por otro lado se muestra que el VPN es mayor a 0 lo cual indica que el proyecto es viable y sin mayor riesgo.

8.4. Plan de ventas

A continuacion se mostrara un plan de ventas que base, con el cual se tedra una referencia para el plan de negocio

Tabla 3. Plan de ventas

| TO o. | DETALLE | AREA CONST. | VR ADICIONAL | VR M2 | VR TOTAL | SUBSIDIO NAL | SUBSIDIO FONVIHUILA | SUBSIDIO MPIO | AHORRO PROGRAMADO | 12 CUOTAS (JUNIO-2018) | CUAOTA INICIAL | SALDO BA |
|-------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|---------------|-------------------|------------------------|----------------|------------|
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$38,040, |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J1 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J2 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J3 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| J4 | APTO TIPO 1 | 46.00 | | \$ 1,350,000 | \$ 51,640,190 | \$ 0 | \$ 5,000,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 300,000 | \$ 3,600,000 | \$ 38,040 |
| | | 920.00 | \$ 0 | | \$ 6,210,000,000 | \$ 0 | \$ 100,000,000 | \$ 50,000,000 | \$ 50,000,000 | \$ 300,000 | \$ 72,000,000 | \$ 760,803 |

Fuente: Constructora Leon Aguilera S.A.S

CONCLUSIONES

Después de adoptar el plan de negocio de Rodrigo Varela fue muy fácil poder llegar a la elaboración del plan de negocio del proyecto de vivienda de interés social.

Para cumplir con el objetivo general, se elaboraron capítulos con cada uno de los objetivos específicos. Por lo anterior podemos observar la importancia de cada uno de estos estudios para poder llegar a un plan de negocios óptimo.

Se tomó la decisión de trabajar en consorcio con una constructora que tenga la experiencia y el músculo financiero para poder empezar el primer proyecto de vivienda de interés social de la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. En el proyecto al que le aplicamos el plan de negocio, esperamos obtener unas utilidades de \$603'444.258.

Se escogió el estrato 1, 2, 3 de la ciudad de Pitalito, ya que la mayoría de la población del municipio está dentro de este estrato, además se cuenta con las ayudas que está dando el gobierno como lo son los subsidios que prácticamente como vimos en el cierre financiero del plan de ventas hacen un aporte de casi el total de 30% de separación del apartamento.

La empresa S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. entrará al mercado con un precio que en el mercado no lo hay y se buscara que en los próximos años sea la constructora líder en la construcción de obras civiles.

Además se harán alianzas estratégicas con los proveedores para obtener mejores descuentos y plazos de pago para obtener un flujo de caja. Una de las opciones que se pueden tener es que los proveedores reciban apartamentos en parte de pago de los materiales que nos suministren para la obra.

El plan de negocio de la creación de la constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S., empresa que se dedicara a la construcción de todo tipo de obra civil pero a corto plazo enfocada a la construcción de vivienda de interés social se escogió con el fin de generar empleo y generar una vivienda digna para todos aquellos que lo requiera.

Finalmente se logro realizar un análisis financiero, el cual demuestra la factibilidad y viabilidad económica del primer proyecto de constructora S&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S.. Ofreciendo una rentabilidad a la empresa, muestra de compromiso, responsabilidad y nuevas ideas.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL DE REFERENCIA

COLCIENCIAS. GUÍA-FORMATO PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA Modalidad de financiación: Recuperación contingente. 2003. (Documento suministrado en PDF: 06)

Departamento Nacional de Planeación, |Lista de gremios empresariales colombianos, de cobertura nacional, según sector económico, año 2000.

http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/ArtPres_20090821122539.pdf. Panorama del sector de la Construcción, Marta Pinto. Agosto 2009.

<http://huila.gov.co/images/stories/odm/PITALITO.pdf>

<http://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/2682/5/36291861.pdf>

<http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2017/febrero/en-el-huila-ya-estan-en-construccion-1234-viviendas-gratis-de-la-segunda-fase>

<http://www.grupobancolombia.com/wps/portal/acerca-de/sala-prensa/todos-los-articulos/mercado/bancolombia-actualiza-proyecciones-economicas-2016/>

<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/9255/tesis348.pdf?sequence=1>

http://www.cna.gov.co/1741/articles-254826_Cv_Alvaro.pdf

La economía colombiana ha resistido bien la crisis financiera global, Cristina Gamboa, , Director de Estudios Económicos, CAMACOL, diapositiva 48, Marzo 26 de 2009.

PINEDA Roberto (1993) En La investigación cualitativa, pp. 83-113. Bogotá: ICFES-INER.

VARGAS GUERRERO, Alfonso Rafael Análisis de riesgos y sus impactos económicos en la construcción de edificaciones.

ANEXOS

Perfil de experto



ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ

Ph D Ecole Des Hautes Etudes Commerciales

Estudio etnográfico e interpretación interdisciplinaria de la
Negociación Colectiva en Ecopetrol

312-2622427

profesorlvarozapatadominguez@gmail.com

Maestría en Administración de Empresas

Universidad del Valle

Asociación Latinoamericana de Instituciones de Desarrollo Económico y Centro II Curso sobre
Banca y Comercio
Especialización

Economista

Universidad del Valle

Grupo de Investigación:

Cultura Organizacional y Toma de Decisiones, Activa: Si

Organización y Management, Activa: Si

Gestión Humana, Activa: No

Proyectos de Investigación:

- Siglo de espíritu empresarial social en la Universidad del Valle – 1995
- Aplicación de las Teorías de la Organización y la Gestión en empresas Colombianas 2002-2005

- Cultura Organizacional y relaciones administración sindicato en Usco- Ecopetrol 1998
- Política Petrolera Colombia 1986-2000
- La Gestión Humana y su Relación con el Management, la cultura organizacional y el Capital Social 2005-2009
- Modelo de Direccionamiento Estratégico para la generación de las políticas de crecimiento empresarial 2007
- Diversidad Cultural Colombiana, cultura organizacional y estilos de dirección 2002-2005

Publicaciones:

- **Producción bibliografía_ Artículos publicados en revistas científicas_ Completo**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "Apuntes sobre la naturaleza cultural del hombre". En: Colombia

ISSN: ed – 74 ,2003

Palabras:

Antropología, Cultura,

Sectores:

Actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas- otras actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas,

- **Producción bibliografía_ Artículos publicados en revistas científicas_ Completo**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "Privatización del Petróleo en Colombia". En: Colombia Revista Deslinde ISSN: 0120-5544 ed: Cedetrabajo

v.fasc.p.57 – 74 ,2003

Palabras:

Colombia, Petróleo, Privatización, Ecopetrol, Energía, Empresas Estatales.

Sectores:

Educación, Otros sectores- otros.

- **Producción bibliografía_ Artículos publicados en revistas científicas_ Completo**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "Melville Dalton, uno de los pioneros de la teoría administrativa". En: Colombia

Cuaderno De Administración ISSN: 0120-4645 ed: Facultad De Ciencias De La Administración Universidad Del Valle

v.20 fasc. 159-172 ,1994

Palabras:

Administración, Auditoria, Organización informal, Conflictos, Sindicatos, Dirigentes.

Sectores:

Educación, Otros sectores- Otro.

- **Producción bibliografía_ Artículos publicados en revistas científicas_ Completo**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "La Escuela de Montreal sobre Humanismo y Gestión". En: Colombia Cuadernos De Administración *ISSN: 0120-4645* ed: Facultad De Ciencias De La Administración Universidad Del Valle
v.20 fasc. p.3 – 11 ,1994

Palabras:

Humanismo, Gestión, Montreal, Escuela, Antropología, Ciencias de la vida

Sectores:

Educación, Otros sectores- Otro

• **Producción bibliografía_ Artículos publicados en revistas científicas_ Completo**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "Paradigmas de la cultura organizacional". En: Colombia Cuadernos De Administración *ISSN: 0120-4645* ed: Facultad De Ciencias De La Administración Universidad del Valle
v.27 *fasc.* p.161 -186 ,2002

Palabras:

Cultura, Organizaciones, Paradigmas, Funcionalismo, Humanismo- Radical, Critica,

Sectores:

Educación, Otros sectores – Otro.

Libros:

• **Producción bibliografía_ Libros y capítulos de libros publicados_ Libro resultado de investigación**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, "Análisis y Diseño Organizacional: De la estructura a la organización vacía" En: Colombia 2008. Ed: Facultad De Ciencias De La Administración Universidad Del Valle *ISBN: 978-958-679-698-8* v. 1 pags.234

• **Producción bibliografía_ Libros y capítulos de libros publicados_ Libro resultado de investigación**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, GUILLERMO MURILLO VARGAS, HERNAN AVILA DAVALOS, JAIRO ANTONIO SALAS PARAMO, JENNI MARTINEZ CRESPO, HERNAN LOPEZ AREYANO, "Teorías clásicas de la organización y el management" En: Colombia 2007. ed: ECOE EDICIONES *ISBN:958-648-451-3* v. 1 *pags.* 428

Palabras:

Paradigmas, Teorías clásicas, Mangement, Desarrollo del pensamiento administrativo.

Áreas:

Ciencias Sociales Aplicadas - -Administración- -Administración de Empresas- -Administración de Organizaciones, Ciencias Sociales Aplicadas--Administración de Empresas--Cultura Organizacional.

Sectores:

Actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas – Otras actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas, Actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas –

Asesoramiento o consultoría jurídica, contabil, de opinión pública y en la gestión de la empresas.

• **Producción bibliografía_ Libros y capítulos de libros publicados_ Libro resultado de investigación**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ,” Negociación, conflicto, mito y poder en la gestión de las relaciones laborales en ECOPETROL” En: Colombia 2007. Ed: Facultad De Ciencias De La Administración Universidad del Valle ISBN: 9586705080 v.1 pags.499

Palabras:

Relaciones laborales, Negociación Conflicto, Poder, Mito, Ecopetrol.

Áreas:

Ciencias Sociales Aplicada - -Administración - - Administración de Empresas – Cultura Organizacional, Ciencias Sociales Aplicadas - - Administración – Administración de Empresas – Organizaciones, Ciencias Sociales Aplicadas – Administración de Organizaciones.

Sectores:

Administración publica, defensa y seguridad social – servicios colectivos prestados por la administración en la esfera de la seguridad social.

• **Producción bibliografía_ Libros y capítulos de libros publicados_ Libro resultado de investigación**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, GUILLERMO MURILLO VARGAS, JENNY MARTINEZ CRESPO,” Organización y Management: Objeto, método, formación e investigación” En: Colombia 2006. Ed: Fondo Editorial Universidad del Valle ISBN: 9586704920

v.1 pags.150

Palabras:

Management, Paradigmas, Administración de Empresas, Organización.

Áreas:

Ciencias Sociales Aplicadas - - Administración - - Administración de Empresas - - Organizaciones, Ciencias Sociales Aplicadas - -Administración de Organización.

Sectores:

Educación, Actividades de asesoramiento y consultoría a las empresas - Asesoramiento o consultoría jurídica, contabil, de opinión pública y en la gestión de empresas.

• **Producción bibliografía_ Libros y capítulos de libros publicados_ Libro resultado de investigación**

ALVARO ZAPATA DOMINGUEZ, HERNAN AVILA DAVALOS, JAIRO ANTONIO SALAS PARAMO, ALEXANDER CAICEDO DELGADO, CARLOS HERNAN GONZALEZ CAMPO, JENNY MARTINEZ CRESPO, GUILLERMO MURILLO VARGAS, “Teorías contemporáneas de la organización y el management” En: Colombia 2009. Ed: ECOE EDCICIONES ISBN: 978-958-648-566-1

v.1 pags 494

Experiencia Profesional:

- Dirección y Administración. Cargo: Jefe de Oficina de planeación y desarrollo institucional Septiembre de 2005 Diciembre 2007
- Universidad Eafit. Cargo: Profesor invitado Marzo 2001. Funciones: Actividades de Docencia en Postgrado Antropología y Organización.
- Universidad De Nariño. Cargo: Profesor visitante Agosto 2001. Funciones: Actividades de Docencia Especialización en Planeación Estratégica.
- Universidad Sur colombiana. Cargo: Profesor Invitado Agosto 1995. Funciones: Actividades de Docencias en Especialización de Gerencia de intervención y cambio organizacional y Especialización Teorías de la Organización y La Gestión.
- Empresa Colombiana de Puertos. Cargo: Asesoría Agosto de 1983. Funciones: Miembro de consejo del centro.
- Universidad del Valle: Cargo: Profesor titular octubre 1978 Febrero 2010. Funciones: Postgrado: Entorno cultural Enero 1994, Cultura Organizacional, Enero 1994 Ciencias Humanas Enero 1994, Teorías de la Organización y la Gestión, Enero 1994, Ciencias Humanas I, Enero 1993. Trabajo de Grado, Enero 1993. Desarrollo de Cultura Organizacional, Enero 1993. Teoría de la Organización de la Gestión, Enero 1993. Diseño Organizacional, Enero 1980. La organización y el Sistema Social, Enero 1980. Teoría de la Organización y la Gestión, Enero 1980.



SERGIO ANDRES QUINTANA TRUJILLO

Ingeniero Civil

Universidad Cooperativa de Neiva

seranquintana@hotmail.com

Candidato a Especialista en Alta Gerencia

Universidad Surcolombiana – Colombia

PERFIL PROFESIONAL

Ingeniero Civil con amplio conocimiento en el Control y Supervisión de Calidad de los procesos constructivos, con capacidad para planear, dirigir, ejecutar, evaluar e intervenir en los procesos de diseño, construcción y control de obras civiles, hábil para organizar, planear y coordinar trabajos en equipo, manejo de excelentes relaciones interpersonales, liderazgo y capacidad de escucha.

CURSO BÁSICO DE AUTOCAD SENA CENTRO PARA LA INDUSTRIA PETROQUIMICA Cartagena (Bolívar), septiembre de 2012.

CURSO SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN SENA CENTRO DE INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN Ibagué (Tolima), Septiembre de 2012.

SEMINARIO INTERNACIONAL MANEJO DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS Y CAMBIO CLIMÁTICO FAO/CAM Neiva (Huila), diciembre de 2012

CURSO DE INGLÉS - NIVELES III UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA CENTRO DE IDIOMAS Neiva (Huila), Julio 28 de 2013.

CARGOS PUBLICOS

Secretario de vias e infraestructura de Pitalito Huila (01/01/2016-03/09/2017)

Alcalde encargado de Pitalito Huila

RECONOCIMIENTOS

CONDECORACIÓN POR PROMEDIO ACADÉMICO UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA Ingeniería civil Neiva (Huila), 12 de Julio de 2013



RICARDO ANDRES LEON RAMIREZ

Ingeniero Civil

Pontificia Universidad Javeriana

leonr481@gmail.com

Candidato a Especialista en Alta Gerencia

Universidad Surcolombiana – Colombia

PERFIL PROFESIONAL

Ingeniero Civil con alta capacidad humana, autonomía y una formación basada en los valores y criterios para acompañar, orientar y dirigir con respeto, tolerancia y disciplina, hábil para desarrollar trabajos colectivos.

Alta identidad y pertenencia con los proyectos a desarrollar, conocimientos aplicados en el ámbito de inglés, sostenibilidad, diseño y control de obras civiles, líder tolerante y capaz en la toma de decisiones y la planeación de estrategias direccionadas al alcance del éxito desde cualquier campo en el cual me desempeñe.

CURSO INGLES NIVEL ADVANCE GOLD COAST (AUSTRALIA), Enero de 2015.