

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE APARTA-ESTUDIOS EN
EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ - BOYACÁ**

**ALEJANDRO PELAEZ GOMEZ
CRISTIAN CAMILO VARGAS**

**CORPORACION UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS - UNIMINUTO BELLO
ESPECIALIZACION GERENCIA DE PROYECTOS
EJECUCIÓN DE PROYECTOS**

2015

INDICE

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	8
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	8
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	9
2. OBJETIVOS	10
2.1. Objetivo General	10
2.2. Objetivos Específicos.....	10
3. JUSTIFICACIÓN.....	10
4. MARCO TEORICO.....	12
5. METODOLOGIA DEL ESTUDIO	16
6. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	17
6.1 ESTUDIO DE MERCADO	17
6.1.1 CARACTERISTICAS DEL APARTAMENTOS	17
6.1.2 CLIENTES POTENCIALES.....	18
6.1.3 DELIMITACIÓN GEOGRAFICA DEL MERCADO.	19
6.1.4 ESTUDIO DE LA DEMANDA (Encuestas)	20
6.1.5 ESTUDIO DE LA OFERTA – COMPETENCIA.....	23
6.1.6 COMERCIALIZACION	24
6.1.7 ESTUDIO DE PROVEEDORES	25
6.1.8 CONCLUSION ESTUDIO DE MERCADO	25
6.2 ESTUDIO TÉCNICO	28
6.2.1 PRESUPUESTO DE VENTAS	28
6.2.2 LOCALIZACIÓN.....	28
6.2.3 PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.....	30
6.2.4 DISTRIBUCION DE ESPACIOS FÍSICOS	32
6.2.5 CONCLUSIÓN ESTUDIO TÉCNICO.....	33
6.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL.....	33
6.3.1. CONSTITUCIÓN LEGAL.....	35
6.3.2. ORGANIZACIÓN	38
6.3.3. FUNCIONAMIENTO.....	39
6.3.4. Conclusión estudio administrativo y legal.	51

7.	PRESUPUESTO DEL PROYECTO	51
8.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53

LISTA DE FIGURAS

Imagen 1 Distribución apartaestudios.	18
Imagen 2 Foto satelital calle2.	20
Imagen 3. Volantes de publicidad.	24
Imagen 4. Terreno para construcción.....	29
Imagen 5. Terreno para construcción.....	29
Imagen 6. Distribución apartaestudios.	32

LISTA DE GRAFICOS

Gráfica No. 1 Habitantes que viven en modalidad de arriendo.....	21
Gráfica No. 2 Datos tipo de vivienda.....	22
Gráfica No. 3 Perfil de usuario	22
Gráfica No. 4 % de personas que habitan las viviendas	23
Gráfica No. 5 Tiempo de permanencia en las viviendas	26
Gráfica No. 6 % de permanencia en las viviendas	26
Gráfica No. 7 Precio promedio para arrendamiento	27
Gráfica No. 8 % vivienda amoblada	28
Gráfica No. 9 Estructura Organizacional del Proyecto	38

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1 Descripción de alcance del producto.....	24
Tabla No. 2 Descripción de alcance del producto.....	25
Tabla No. 3 Descripción de alcance del producto.....	30
Tabla No. 4 Descripción de alcance del producto.....	32
Tabla No. 5 Factores para construcción aparta estudios.....	33
Tabla No. 6 Acta de constitución del proyecto.....	35
Tabla No. 7 Relación Recurso Humano	39
Tabla No. 8 Presupuesto.....	52

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1	55
---------------	----

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.

Puerto Boyacá es un municipio y puerto colombiano del departamento de Boyacá, capital de la Zona de Manejo Especial y antiguamente denominada «Territorio Vásquez». Puerto Boyacá es uno de los principales puertos de la región del Magdalena Medio con una población aproximada a 60.000 habitantes, es el quinto municipio del departamento en tamaño de población y a su vez el principal puerto fluvial de Boyacá.

En los territorios aledaños del municipio se cuenta con una reserva de petróleo considerable donde se realiza explotación, convirtiendo así este sector económico en la principal fuente laboral para sus habitantes, adicionalmente se tiene sector económico ganadero y agrícola lo cual genera gran demanda laboral que no se suple con los habitantes nativo.

En aras de cumplir con la demanda laboral que existe en puerto Boyacá, se ve la necesidad de recurrir a personal proveniente de otras regiones, éste personal es principalmente calificado el cual incrementa año tras año junto con la demanda de viviendas de manera proporcional. Las ofertas de vivienda existentes actuales no son suficientes y sus condiciones no son las más adecuadas para tener calidad de vida afectando así el bienestar de las personas.

Según censo del DANE la población para el 2010 era de 52.992 habitantes de los cuales este número ha crecido significativamente, se presume que un 40% de la población es personal foráneo proveniente de todas partes del país e incluso personas extranjeras. A su llegada a Puerto Boyacá, las personas sólo obtienen información referente a vivienda al indagar por su cuenta, puesto que las compañías no cuentan con un servicio de asesoramiento para este fin, lo cual dificulta un poco su proceso de instalación en el municipio; No es el único problema que se tiene, los costos de arrendamiento son elevados por los arrendatarios al conocer el déficit de la oferta lo que provoca búsqueda de vivienda compartida para disminuir los gastos personales.

Según el más reciente estudio realizado por la alcaldía, el déficit de vivienda en puerto Boyacá llega al 20%, es decir, aproximadamente 10000 unidades para el 2005, que

sumado con la alta demanda de personas que arriban a puerto Boyacá agudiza la problemática de aquellos colaboradores provenientes de otras regiones que ingresan a las compañías.

En otras ciudades y municipios, se están efectuando ideas innovadoras para darle solución a este tipo de problemas. La construcción de casas y apartamentos modernos, confortables y amoblados es una de ellas, ya que éstos facilitan la estadía de las personas sin tener que hacer otros gastos de amueblamiento y a la hora de partir realizarlo sin ningún problema.

La implementación de esta iniciativa en el municipio implicaría la estimación de elementos como la demanda, costos, recursos, tiempo, localización, proyecciones financieras, estudio de la inversión, así como también el análisis del mercado, la competencia, el marco legal y jurídico, entre otros aspectos. Por consiguiente a través de la elaboración de un plan de negocio correspondiente, se determina la factibilidad y la viabilidad del proyecto, elementos claves para la toma de decisión de su ejecución.

Con su construcción, se busca suplir parte de las deficiencias de residencia del personal procedente de otras regiones, como también mejorar su calidad de vida, ofreciendo espacios y diseños arquitectónicos basados en aparta estudios amoblados, siendo estos minuciosamente aprobados en la construcción por su estructura, durabilidad y aislamiento del clima y del ruido.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

¿Es factible la construcción de un edificio de aparta estudios amoblados para el personal que llega a laborar al municipio de Puerto Boyacá procedentes de otras regiones?

2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo General

Identificar la factibilidad de mercado para la construcción de un edificio de aparta estudios en el municipio de Puerto Boyacá

2.2. Objetivos Específicos

Determinar el perfil de los usuarios potenciales para los aparta estudios y el tiempo permanencia promedio que estos utilizarían el servicio.

Identificar los servicios ofrecidos, categorías, capacidades, precios y ubicación de la oferta habitacional en Puerto Boyacá.

Identificar las características deseadas por parte del cliente con el fin de acertar en el diseño de los aparta-estudios.

Diseñar la infraestructura general de los aparta-estudios a partir de los requerimientos del mercado y las necesidades del cliente.

Analizar las diferentes formas de promoción del proyecto para que sea conocido por los clientes a nivel regional y nacional.

3. JUSTIFICACIÓN

Puerto Boyacá es un municipio que hace parte del Magdalena Medio Boyacense, ubicado estratégicamente entre las principales ciudades de los departamentos de Santander, Caldas, Antioquia, Cundinamarca y Boyacá, siendo sus principales actividades económicas la ganadería, la agricultura tradicional, la pesca artesanal y el aprovechamiento de la madera.

Se resalta la explotación petrolífera, como una de las principales fuentes generadoras de empleo para propios y extraños, la creciente incursión de empresas contratistas y proveedores, así como la escasa oferta de mano de obra calificada de la región. De acuerdo al censo realizado en el año 2005 el 44,4% de la población residente en Puerto

Boyacá, ha alcanzado el nivel básico primario y el 28,5% secundaria; el 1,9% ha alcanzado el nivel profesional y el 0,5% ha realizado estudios de especialización, maestría o doctorado. La población residente sin ningún nivel educativo es el 17,1%, ello conlleva, que la mayor parte de la mano de obra de la región aspire solo a optar los cargos no calificados como: Obreros, Oficial de Construcción, Capataces, Pintores Industriales, entre otros, lo que ha generado que las empresas contratistas, vinculen personal de otros lugares, generado un aumento en la población, dentro de los cuales están los municipios de Antioquia y Santander

El costo de alojamiento en los hoteles existentes es alto y las oportunidades de conseguir una habitación o una casa familiar es escasa y cuando se encuentra un lugar en ocasiones no cubre las necesidades de las personas que desean instalarse; por otro lado las empresas cada vez requieren más personal para cumplir con sus actividades y el municipio no tiene la capacidad para el alojamiento de las personas foráneas, por otra parte la mayoría de los habitantes del municipio no cuentan con una vivienda propia sin dejar de lado que el municipio, cada día va creciendo y no existen los espacios suficientes para soportar esta demanda en vivienda.

El proyecto busca contribuir con la necesidad expuesta, fortalecer la demanda de las personas que llegan a residir en el municipio, generar fuentes de empleo, que redundan en el bienestar y mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes del municipio de puerto Boyacá, por otra parte, se mitigaría una necesidad básica insatisfecha de la población como es la de encontrar un lugar digno en el cual vivir. El proyecto sería una modalidad de desarrollo económico y fuente generadora de ingresos teniendo en cuenta la oferta de arrendamiento de cuartos, apartamentos, aparta estudios, casas, dando solución a la problemática existente en el momento.

En este sentido, es que algunas familias en el municipio optan por realizar préstamos con entidades financieras para la construcción de viviendas, con el fin de arrendar y con este ingreso cancelar la obligación financiera, constituyéndose en un bien que va generar ingresos a largo plazo, pero que no cumple con las expectativas o las necesidades de las personas que van a habitar la vivienda. Por tanto, se detalla que la ubicación y espacio empleado para el proyecto de vivienda, la demanda existente en el municipio hacen de este, un actividad de negocio interesante, la inversión requerida para este proyecto se

recuperará en un plazo no mayor a cinco (05) años, la construcción como bien sabemos en este momento es una de las fuentes de mayor crecimiento en nuestra economía y dado que se trata de bienes inmobiliarios estos se valoran de manera que el costo de los mismos se incrementa hasta en un 50% de su valor, sin arriesgar la inversión y por otro lado la consecución de ingresos iría creciendo año tras año teniendo en cuenta el IPC, ya que va dirigido a una población de condición baja y media, acondicionando precios sugestivos y llamativos para la estabilidad de los ingresos del proyecto y por otra parte garantizar el bienestar de la población beneficiaria.

Ahora bien, el proyecto tiene una sostenibilidad del 90%, dada la demanda establecida en el municipio, brindando corto plazo empleando una estrategia de mercado ambiciosa que sea atractiva para todos los habitantes del municipio. El proyecto garantizará un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de la población ya que tendrá en cuenta las necesidades, opiniones y expectativas a través de una encuesta, de aquellas personas que por una u otra razón se albergarían permanentemente en nuestro municipio

4. MARCO TEORICO

Habitar un lugar cómodo, agradable y económico, es un sueño que se aleja de muchas personas nativas y foráneas de Puerto Boyacá; pues uno de los grandes inconvenientes que afronta este municipio es el déficit de una vivienda digna y la poca calidad de vida que se refleja en las familias y personas que por motivos laborales deben tener estadía permanente allí; esto se debe a que las principales actividades económicas de este municipio van en ascenso y requiere reclutar mayor personal para cubrir la demanda.

La problemática es aún mayor cuando nos encontramos con que las personas que encuentran un hogar digno de habitar deben compartirlo con 2 o más personas, ya sea con el fin de reducir gastos o simplemente ayudar a que sus compañeros traten de tener mejor condiciones de vida en el tiempo que residan allí.

Para solucionar al menos en parte la problemática planteada anteriormente, se pretende llevar a cabo un estudio de factibilidad para determinar la posibilidad de construir viviendas dignas, que brinden a las personas un espacio cómodo, agradable y económico teniendo en cuenta el alcance de los ingresos promedios de los trabajadores de esta

región, con el fin de satisfacer las necesidades humanas, además desde un aspecto económico, la construcción de estos aparta-estudios es una buena oportunidad de negocio rentable dado que la mayor parte de las personas que viven allí constantemente buscan mejorar su alojamiento, y poder utilizarse como herramienta que busque aumentar la calidad de vida de los trabajadores residentes en el municipio.

En cualquier estudio de inversión puede realizarse varios tipos de estudio dentro de los cuales se encuentra: el estudio de mercado, por lo que se planteara a continuación:

Según Baca Urbina (1995), el estudio de mercado consta de la determinación y cuantificación de la oferta y la demanda, aunque esta cuantificación está determinada por fuente primaria, aunque puede darse también por fuente secundarias de información el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. Cuyo objetivo general es verificar la posibilidad de demanda de un producto en el mercado, claro está que la viabilidad o no de un proyecto reside principalmente en el mercado consumidor, es aquí donde comenzamos a resaltar elementos importantes como la oferta; que se define como: "el conjunto de propuestas de precios que se hacen en el mercado para la venta de bienes o servicios" según Simón Andrade, y la demanda definida como: "Es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus necesidades particulares o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca" según Simón Andrade; y la relación que hay entre estos conceptos en donde se analiza la determinación de las oportunidades cuantitativas del mercado; es decir el balance entre la oferta y la demanda, la síntesis y las conclusiones del estudio de mercado. Lo descrito anteriormente relacionado a la propuesta de realizar el tipo de estudio de mercado

Como se ha descrito anteriormente, este proyecto pretende identificar la viabilidad de la construcción de aparta-estudios, por la problemática que ha sido planteada anteriormente, por esto se es necesario plasmar el concepto de mercadeo, que se define según la Asociación Americana de Mercadeo como: el proceso de planificar y ejecutar la concepción, la fijación de precios, la comunicación y la distribución de ideas, productos y servicios para crear intercambios que satisfagan los objetivos individuales organizacionales” .

Desde este punto de vista, la importancia de un plan de mercado radica en que es una herramienta que ayudara a entender la complejidad de los distintos mercados existentes y brinda la oportunidad de abordarlos de la manera más adecuada.

Un plan de mercadeo es el uso de forma organizada de los elementos comunes de la planeación, dispuestos a identificar necesidades del mercado para concretar utilidades, mediante la satisfacción de los consumidores.

El plan de mercadeo se realiza cuando queremos descubrir una oportunidad de negocio, ver si este puede ofrecer resultados deseados, si el producto o el servicio que espero ofrecer puede tener una acogida positiva, saber cuál podría ser mi participación en el mercado a partir del conocimiento de la competencia. Es una herramienta operativa que le permite hacer seguimiento a lo fundamental de su negocio para asegurar su ejecución y saber si vale la pena hacer la inversión o no.

(Scribp) La investigación de mercados es un conjunto de técnicas que analizan datos cuantitativos y cualitativos para permitir una toma de decisiones y un control sobre la estrategia de mercadeo de la empresa. Consiste entonces en la recolección, organización y análisis de datos de forma objetiva, sistemática y organizada para definir y solucionar problemas. Se relaciona con el mercadeo de bienes y servicios, las necesidades del consumidor y las inquietudes del productor para lograr el suministro de información y con ella planear la toma de decisiones de manera acertada. Es decir, se analiza tanto la oferta como la demanda del producto.

Las fases del plan de mercadossón todos aquellos procesos de recopilación, procesamiento y análisis de información, que tenga directa relación con agentes del mercado como los competidores, consumidores, proveedores y distribuidores.

Existen unos pasos fundamentales que deben seguirse para realizar una correcta investigación de mercados. El primero de ellos es conocer el problema a resolver, el segundo es construir el diseño de la investigación, el tercero es recopilar los datos y por último interpretar los hallazgos.

Teniendo en cuenta todo lo anterior es un proceso complejo el hecho de realizar una investigación para solucionar la problemática aquí planteada, a eso se le agrega que el proceso que se lleva a cabo para habitar una vivienda digna o que cumpla las necesidades subjetivas de los habitantes es uno de los grandes problemas que enfrenta los habitantes

no solo del municipio de Puerto Boyacá sino de muchos municipios de Colombia incluso en el mundo; pues desde el siglo pasado se ha intentado mejorar la calidad de vida de las personas desde este aspecto pero el esfuerzo no ha sido tan satisfactorio. Existen múltiples factores que pueden intervenir con la percepción de la vivienda digna o que satisfaga las necesidades que se tiene como ser humano dentro de las cuales encontramos: el recurso económico, las condiciones higiénico-sanitarias, espacio/ infraestructura, entorno familiar y entorno ambiental. incluso la Organización mundial de la salud (OMS) ha presentado diferentes publicaciones donde se describe las condiciones de vivienda y la calidad de vida de las personas que la habitan y el impacto que tienen en cuanto a la reducción de la tensión psicológica y social, entre otro factores, incluso la publicación de una encuesta realizada a 70 países, donde se permite confirmar las carencias de alojamiento adecuado (estructura, ubicación, instalaciones básicas y espacio), con mayores problemas en las zonas rurales que en las urbanas.

En Colombia; a lo largo del tiempo; la construcción de las viviendas ha venido presentando limitaciones en cuanto a la localización, el precio, el tipo de vivienda. Por ende fomentar la construcción y garantiza el acceso a una vivienda que satisfaga las necesidades es indispensable para reducir el déficit de vivienda en Colombia, teniendo en cuenta que el crecimiento poblacional supera el crecimiento de la producción de vivienda nueva, que llega a 2 unidades por cada 100.000 habitantes y las condiciones socio-económicas de la población; ya que el nivel de ingreso es el mayor indicador de la capacidad de acceso a vivienda ya sea propia o arrendada; aunque en muchos casos, también es necesario tener presente que muchos habitantes trabajan en municipios aledaños a su municipio de origen, y se ven sometidos al sostenimiento de dos hogares.

Dentro de las leyes; la declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948 y en conjunto con la convención Internacional sobre los derechos económicos, sociales y culturales (DESC), EN 1966, la vivienda se consideró como un bien vital para el desarrollo de las personas, y conforme evoluciona la sociedad debe evolucionar las condiciones en cuanto a comodidad, seguridad, durabilidad, satisfacción de las necesidades esenciales y una mejor calidad de vida.

El municipio de Boyacá enfrenta un déficit de vivienda del 40,6% la mayor parte de este déficit se relaciona con la calidad habitacional, es decir viviendas que se encuentran en las estado y que no brindan las condiciones necesarias para ser habitadas. La inadecuada calidad de estas viviendas se concentra en el sector rural. Por ende fue

necesario tomar las medidas pertinentes tal y como se expresa en un informe publicado por la alcaldía del municipio de Puerto Boyacá, pues a raíz de las situaciones y la dificultad de encontrar una vivienda adecuada, que se han generado en los habitantes nativos y foráneos de dicho municipio; la alcaldía se propuso avanzar en construcciones de viviendas subjetivamente adecuadas con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes, teniendo en cuenta las recomendaciones del plan de ordenamiento territorial Municipal, teniendo como fin único incentivar la relación de la comunidad con el entorno ambiental y el desarrollo sostenible del municipio.

5. METODOLOGIA DEL ESTUDIO

ENFOQUE: Cuantitativo

TIPO: Descriptivo

MÉTODO DE ESTUDIO: Para la realización del estudio la metodología se centrará en la observación y el análisis y comportamiento de las variables definidas en el siguiente punto, es decir, a partir de la aplicación del instrumento de recolección de información en investigación como la encuesta, se logrará conocer el funcionamiento del negocio de arrendamiento de aparta estudio en el Municipio de Puerto Boyacá, Boyacá, permitiendo definir la factibilidad del proyecto.

POBLACIÓN Y MUESTRA: para el desarrollo del presente estudio se toman en cuenta los dos tipos de poblaciones del municipio de Puerto Boyacá, habitantes nativos y foráneos. El tamaño de la muestra se realiza por medio de un muestro aleatorio simple

$$n = \frac{Z^2 pq N}{NE^2 + Z^2 pq}$$

n es el tamaño de la muestra

Z es el nivel de confianza

p es la variabilidad positiva

q es la variabilidad negativa

N es el tamaño de la población

E es la precisión o el error

$$n = \frac{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) * (21196)}{(21196) * (0.5)^2 + (1.96)^2 * (0.5) * (0.5)} = \frac{20356,63}{53,95} = 377,67 \approx 378 \text{ encuestas}$$

VARIABLES O CATEGORÍAS DE ANÁLISIS:

Edad, sexo, ocupación, ingresos mensuales, satisfacción de vivienda, características de la vivienda, perfil de los clientes potenciales que arrendaran un aparta-estudio

TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION Y ANALISIS DE LA

INFORMACIÓN: la fuente de información para las diferentes mediciones son los habitantes del municipio de puerto Boyacá, a través de la realización de encuestas de forma directas, teniendo en cuenta el consentimiento informado para todos los participantes del estudio como referente ético para los procesos investigativos.

FUENTE DE INFORMACIÓN: PRIMARIA (las fuentes de información serán los habitantes del municipio de puerto Boyacá sean nativos o foráneos, mayores de 18 años, económicamente activas, quienes ayuden a cumplir los objetivos planteados en esta investigación.

6. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

6.1 ESTUDIO DE MERCADO

6.1.1 CARACTERISTICAS DEL APARTAESTUDIO

Todos los Apartamentos cuentan con una vista espectacular, con balcones espaciosos que incorporan toda esa belleza al interior de su sala familiar, permitiendo disfrutar de la vista.

Los apartaestudios serán totalmente amoblados para una mayor comodidad de los usuarios y no que tener que trasladar con los enseres al momento de abandonar la ciudad.

Todos los Apartamentos cuentan con:

- Techos altos de tres metros (10 ft) por todo el apartamento.
- Ventanas grandes de piso a techo y puertas de vidrio para poder disfrutar las vistas.

- Depósito de servicio para el sistema de aire acondicionado con electricidad, agua y drenaje para el aislamiento de sonido y facilidad de mantenimiento. Sistema de aire acondicionado adicional.
- Cocina gourmet con finos mostradores, gabinetes, refrigeradora, estufa, horno, nevera, licuadora, sandwichera y vajilla de 8 piezas.
- Baño con lujosos gabinetes y grifería de diseñador.
- Accesorios de baño de alta calidad, accesorios eco-amistosos.
- Red wifi y gas.
- Cama doble con sus respectivos nocheros, despertador y lámparas.
- Televisor led de 42" con televisión por cable.
- Sofá para atender las visitas y barra americana con dos sillas el cual servirá como comedor.

Fuente. Elaborado por Cúpula (Arquitectos constructores)



Imagen 1 Distribución apartaestudios.

6.1.2 CLIENTES POTENCIALES.

Los clientes potenciales será el personal que llega a laborar a la región de puerto Boyacá sobre todo en los campos petroleras ya que presentan altas demandas de personal calificado y la zona no cuenta con este.

En las entrañas de estas tierras se alberga una importante riqueza de petróleo, que es explotada por multinacionales, lo que hace de puerto Boyacá un lugar estrategia para el

asentamiento de miles de profesionales y compañías en búsqueda de oportunidades de empleo y negocio. Teniendo en cuenta que el 62% de la población vive en arriendo y el 43% vive solo, siendo la mayor parte de estos que no son de la zona, el cual serian clientes altamente potenciales a los cuales se les ofrece el servicio de apartaestudios.

6.1.3 DELIMITACIÓN GEOGRAFICA DEL MERCADO.

Fuente. <http://www.puertoboyaca.gov.co/conozcanos/puertoboyaca/llegadaptoboy.htm> LÍMITES

El proyecto se implementará en el área urbana del Municipio de Puerto Boyacá, Boyacá, localizado sobre la margen derecha del Río Magdalena, la ciudad se encuentra estratégicamente ubicada entre las principales ciudades capitales de los departamentos de Santander, Caldas, Antioquia, Cundinamarca y Boyacá.

- Al norte con el municipio de Bolívar (Santander), al medio con el río Ermitaño.
- Al sur con los municipio de Puerto Salgar y Yacopi en el departamento de Cundinamarca.
- Al oriente con el municipio de Otanche (Boyacá), en las estribaciones de la serranía de las quinchas.
- Al occidente con los municipios de Puerto Nare, Puerto Triunfo. Puerto Berrío y Sonsón en el departamento de Antioquia, teniendo de por medio el río magdalena.

Extensión total: 147.091 Hectáreas Km²

Extensión área urbana: 357 Hectáreas Km²

Extensión área rural: 146.734 Hectáreas Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 130

Temperatura media: 28° C

En los siguientes mapas se muestra la geolocalización y el posible terreno donde se construirán los apartaestudios.

Fuente. www.google.it/maps/@5.9733397,-74.5805435,198m/data=!3m1!1e3



Imagen 2 Foto satelital calle2.

6.1.4 ESTUDIO DE LA DEMANDA (Encuestas)

Anexo 1: ENCUESTA (Se diseñó con preguntas cerradas, donde se incluyen preguntas acerca del valor de arrendamiento de aparta-estudio, las comodidades con las que puede contar el mismo, ubicación y satisfacción de la vivienda en la que actualmente habita)

Prueba piloto: se realizó una prueba piloto, con los habitantes del municipio de Puerto Boyacá, con el fin de confirmar la claridad de las preguntas, si estas eran adecuadas o no y la variedad en las posibles respuestas. Como resultado se obtuvo la adecuación de las respuestas a las preguntas número 10 y 13

DIAGNÓSTICO.

A sabiendas que el análisis de los datos es la fuente primordial de entrada para la obtención de conclusiones que permitan definir la factibilidad y viabilidad del presente proyecto, se implementó un enfoque cuantitativo, que permitió identificar las siguientes variables:

- Cantidad de personas que viven en arriendo en el municipio de Puerto Boyacá.
- Tipo de vivienda que habitan (casa, apartamentos, aparta estudio, casa de familia).
- Cantidad de personas que habitan en una vivienda en arriendo.

Para ello se toma una muestra piloto a 48 habitantes del municipio en los distintos barrios a quienes se les aplica un cuestionario sencillo con el fin de obtener las variables requeridas como punto de partida para determinar la viabilidad del proyecto. Los datos arrojan las siguientes conclusiones:

El 62% de la muestra encuestada manifiesta no tener casa propia por consiguiente viven en arriendo.

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 1 Habitantes que viven en modalidad de arriendo

Lo anterior siendo, que al ser una zona petrolera la adquisición de inmuebles solo beneficia a unos cuantos. Así mismo, dependiendo a las distintas variables que se presentan para la valuar el precio de un lote, los mismos oscilan dependiendo al estrato del barrio, la zona urbanística, las áreas de invasión y los barrios en crecimiento. Por consiguiente, si se verifica la información de los barrios en estrato 2 y 3 el precio de un lote en promedio está en \$ 45.000.000 y para los casos de las áreas de invasión el precio varía entre \$ 5.000.000 a \$7.000.000, sin embargo no es área recomendable para vivir y por el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio no está permitido construir.

Así mismo, a sabiendas que los contratos de las compañías son por tiempos cortos (uno, dos o tres meses) para la mano de obra no calificada, la permanencia en un empleo obteniendo un salario merecido solo es esporádico, lo que conlleva a tener otras fuentes

de ingreso que le permitan por los menos tener un lugar digno donde vivir, ya sea en arriendo.

Así mismo se indago al 62% de habitantes que viven en arriendo, sobre el tipo de vivienda que habitan, obteniendo las siguientes conclusiones:

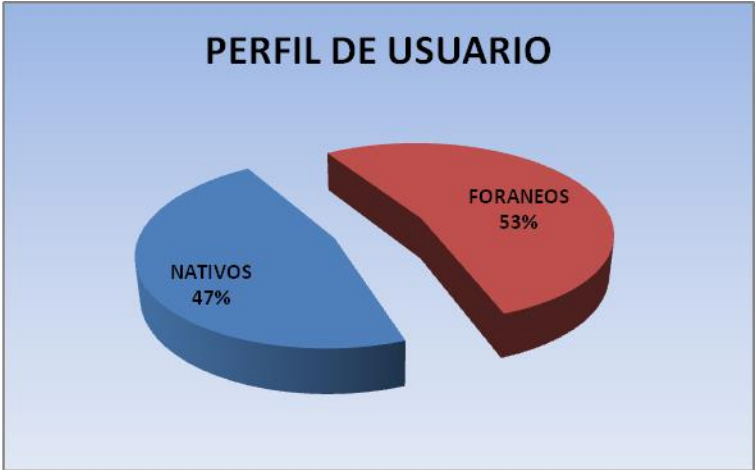
Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 2 Datos tipo de vivienda

El 40% de los habitantes viven en aparta estudios con las condiciones mínimas requeridas para descansar y pasar tiempo con su familia, el 27% viven en casas, el 20% en apartamentos y el 13% restantes en casa de familia. Lo anterior siendo que el perfil de los usuarios encuestados fue en su mayoría habitantes foráneos (53%).

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 3 Perfil de usuario

Siendo el mayor interés para los mismos habitar en aparta estudios, pues manifiestan que la mayor parte del tiempo la pasan en su lugar de trabajo, así mismo la mayoría ratifica que viven solo (43%) siendo que su familia se encuentra en su lugar de origen, aprovechando por ello los fines de semana y días de descanso para regresar a sus hogares.

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 4 % de personas que habitan las viviendas

Por su parte, el personal nativo (47%) prefiere en su mayoría vivir en casas siendo que la mayoría manifiesta tener un núcleo familiar de más de tres personas.

Dicho diagnóstico permite evidenciar la viabilidad de construir aparta estudios en el municipio y por ende dar inicio a realizar el análisis de factibilidad en las diferentes áreas de intervención.

6.1.5 ESTUDIO DE LA OFERTA – COMPETENCIA

En la ciudad de Puerto Boyacá, Boyacá se encuentran varias personas que ofrecen el servicio de arrendamiento de habitaciones amobladas, en casas de familia, apartamentos, casas, algunas amobladas y otras no, las casas que ofrecen amobladas son de 3, 4 o 5 habitaciones y realmente salen costosas, mientras que las habitaciones en casas de familia amobladas no son tan confortables, con el concepto de apartaestudios que se ofrecerá será totalmente independiente, contando con todas las comodidades y algo

nuevo para que la persona disfrute de la tranquilidad y privacidad sin que tenga que conseguir con quien compartir una vivienda y lo mejor de todo a un muy buen precio.

Fuente. Propia de los autores

Nombre del competidor	Datos generales	Productos con los que compete	Precios del Competidor	OBS.
Luz marina Arredondo	Los inmuebles están dispersos en la ciudad	Apartamentos y apartaestudios	De \$400.000 Hasta \$1.000.000	NO son amoblados
Carlos Ramírez	Car 4 # 25-14	Habitaciones amobladas	\$550.000	Sin aire y muebles viejos
Jorge guzmán	Calle 12 # 3ª-17	Edificio mediterráneo apartamentos	\$800.000	Apt con 3 habitaciones
Marta Inés Salazar	Calle 24 # 6-3	Habitaciones en casa de familia	\$350.000	Sin aire y muebles viejos

Tabla No. 1 Descripción de alcance del producto

6.1.6 COMERCIALIZACION

Los apartaestudios se comercializaran inicialmente con las compañías el cual laboran en la zona ya que es el personal más confiable para arrendarle, teniendo en cuenta que en esta ciudad no se realizan contratos de arrendamiento ni mucho menos tiempo definido de permanencia, igualmente se publicaran por redes sociales, volantes y el conocido método de voz a voz.

Fuente. Propia de los autores



Imagen 3. Volantes de publicidad

6.1.7 ESTUDIO DE PROVEEDORES

En la zona se presentan gran cantidad de almacenes el cual se podrían comprar los materiales para construcción incluyendo los acabados, igualmente se realizaría la compra de dotación a los apartaestudios y amueblamiento.

Fuente. Propia de los autores

Nombre del Proveedor	Datos generales	Productos que provee	Precios	OBS.
Ferretería central	CI 14 No. 3A 02	Ladrillos, cemento	\$900 \$27.500	No dan crédito
Ferretería mundial	CL 14 No 2 16	Ladrillos Cemento	\$870 \$27.550	Dan financiación
Almacén florido	Cra 4ª N° 12-22	Aire acondicionado	\$779.900	Sin instalar
El palacio de la iluminación	Cra 2ª N° 11A - 07	Aire acondicionado	\$800.000	Instalados

Tabla No. 2 Descripción de alcance del producto

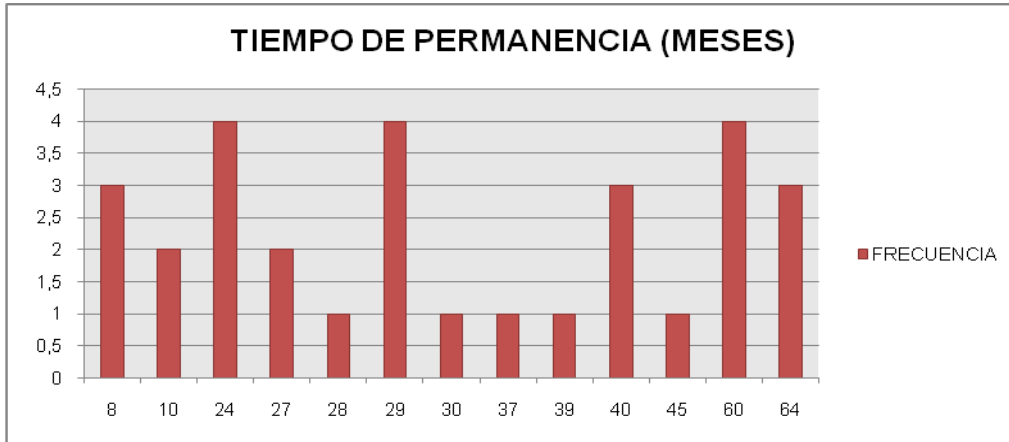
6.1.8 CONCLUSION ESTUDIO DE MERCADO

Partiendo de los datos obtenidos en el diagnóstico inicial, se toman las siguientes variables para las conclusiones e identificación de la factibilidad del presente proyecto, así:

- Tiempo de permanencia en promedio que los usuarios potenciales utilizarían el servicio.

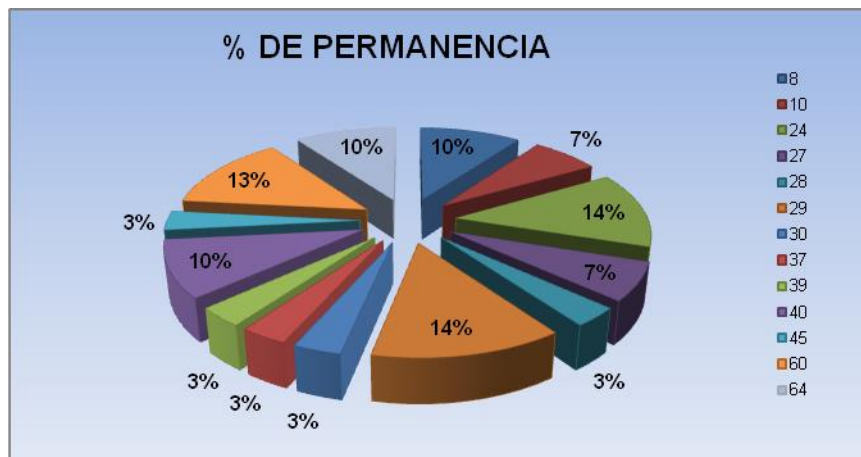
El personal encuestado manifiesta en promedio un tiempo de permanencia de 34 meses en su lugar de residencia, de los cuales el 14% habita desde hace 24 ó 29 meses, así mismo manifiestan un nivel de satisfacción medio con las condiciones e infraestructura de las viviendas, apartamentos o aparta estudios.

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 5 Tiempo de permanencia en las viviendas

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 6 % de permanencia en las viviendas

Lo anterior permite evidenciar que la duración en una vivienda en arriendo es muy alta lo que permite visualizar la viabilidad del presente proyecto.

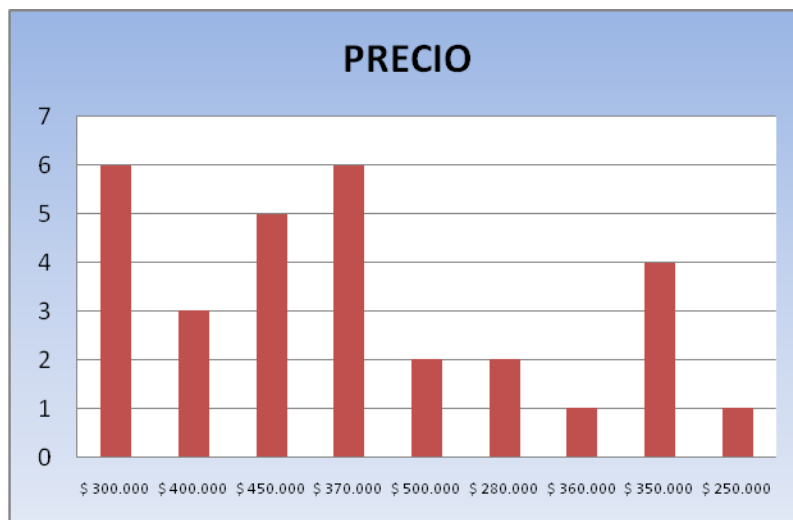
No obstante, el personal manifiesta que el tiempo de duración varía a factores como:

- ✓ El trato que el arrendatario otorga a sus inquilinos.
- ✓ Las facilidades de pago.
- ✓ Las condiciones de la infraestructura.

- ✓ En caso de ser amoblada, garantizar las condiciones óptimas de dichos bienes muebles.
 - ✓ Atender con prontitud situaciones que se presenten con el bien inmueble.
 - ✓ El precio de arrendamiento.
 - ✓ El lugar donde se encuentra localizada la vivienda.
- Precio establecido para el arrendamiento de los aparta estudios.

Se evidencia que la muestra encuestada está dispuesta a cancelar para arrendamiento de viviendas un monto de \$ 300.000 para los casos en los que sean no amobladas y \$370.000 si es amoblada. No obstante el tamaño de la vivienda y el tipo de la misma también influye en el precio a cancelar independiente de ser nativo o foráneo.

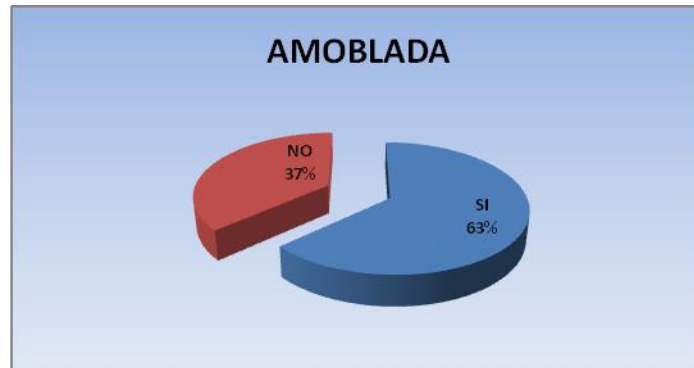
Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 7 Precio promedio para arrendamiento

El personal nativo presenta mayor interés en arrendar viviendas de aproximadamente tres piezas y no amobladas por un valor de \$ 650.000, por su parte el personal foráneo presenta mayor interés en arrendar aparta estudios amoblados por un valor de \$ 370.000.

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 8 % vivienda amoblada

El personal encuestado manifiesta mayor interés en arrendar viviendas amobladas en especial los habitantes foráneos, quienes indican que al ser solo por cuestiones de trabajo sus cosas personales la localizan es en su lugar de origen.

El presente estudio de mercado apoyado con el diagnóstico inicial puede constituir el soporte inicial que determina la viabilidad en la ejecución del presente proyecto

6.2 ESTUDIO TÉCNICO

6.2.1 PRESUPUESTO DE VENTAS

Los apartaestudios serán construidos con el fin de ser alquilados, estos contarán con un canon de arrendamiento entre \$350.000 y \$400.000 el cual se definirá una vez estén construidos y tener como referencia la competencia al momento de estar terminados.

Según el crecimiento que viene teniendo la ciudad de Puerto Boyacá y el tipo de apartaestudio que se construirá incluyendo su ubicación, estos estarán evaluados en \$1'022.027 metro cuadrado, el costo total del apartamento sería de \$44'969.188.

6.2.2 LOCALIZACIÓN

En las entrañas de estas tierras se alberga una importante riqueza de petróleo, que es explotada por multinacionales, lo que hace de Puerto Boyacá un lugar estratégico para el asentamiento de miles de profesionales y compañías en búsqueda de oportunidades de empleo y negocio.

Teniendo en cuenta el crecimiento población que se ha venido presentando en los últimos años dentro del municipio, se establece como lugar estratégico para la construcción de los aparta estudios el barrio Mirador de san Lorenzo calle 24 # 5B, ya que cerca de este se encuentra la avenida principal de la ciudad, la biblioteca, supermercados, canchas deportivas y de fácil acceso a todas las necesidades.

Fuente. Propia de los autores



Imagen 4. Terreno para construcción

Fuente. Propia de los autores



Imagen 5. Terreno para construcción.

6.2.3 PROCESO DE CONTRUCCIÓN.

Para realizar proceso de construcción se creó un cronograma de actividades, el cual se le deberá de hacer un seguimiento diario una vez comience el proyecto y así darnos cuenta si presentamos retrasos o si estamos al día con las actividades, importantísimo tener este control del proyecto ya que por medio de el se nos podría estar alterando el presupuesto de construcción.

A continuación se presenta el Cronograma Establecido para la ejecución del proyecto:

Fuente. Propia de los autores

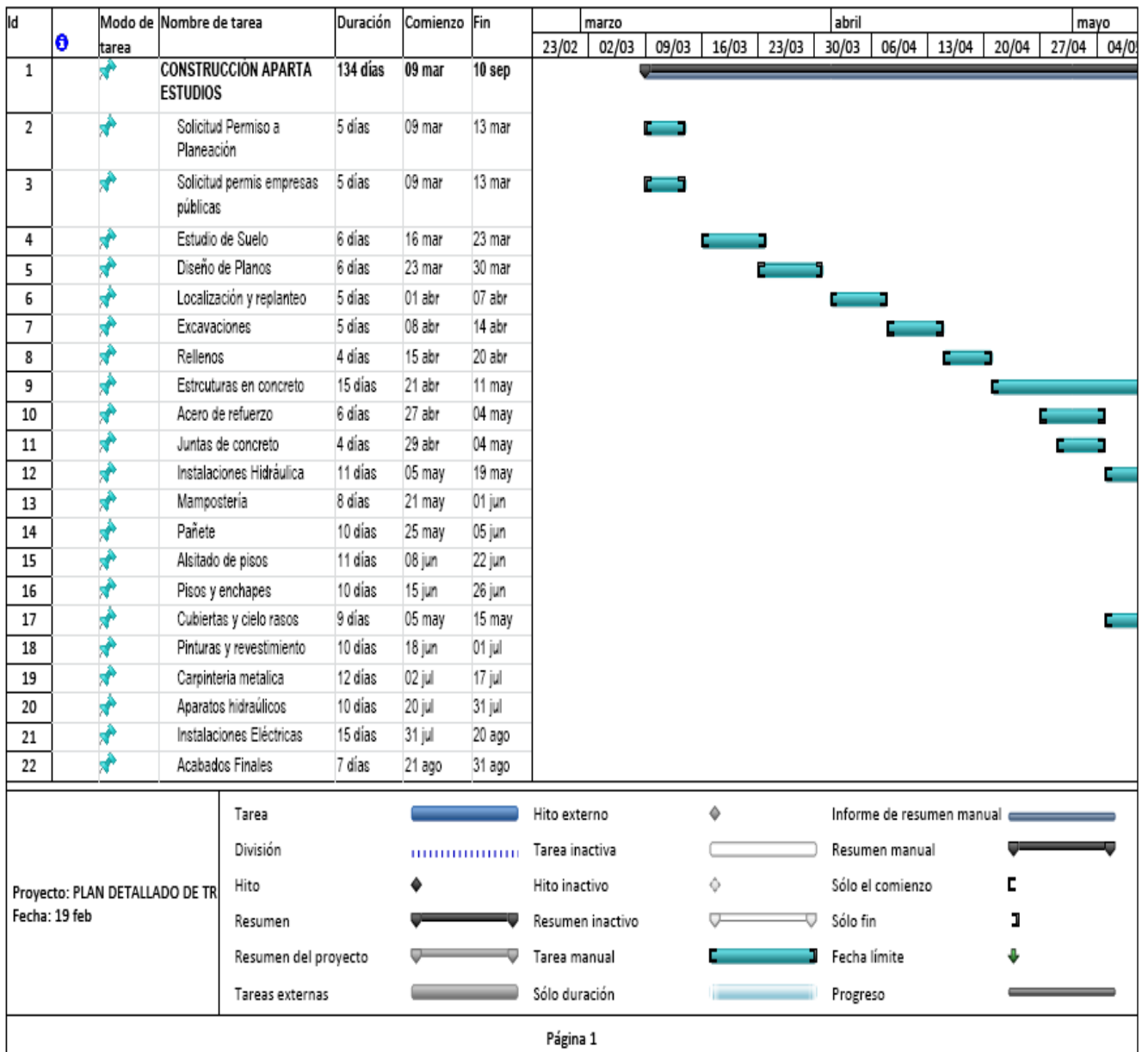


Tabla No. 3 Descripción de alcance del producto

El alcance del presente proyecto comprende la construcción de aparta estudios para modalidad de arriendo en el municipio de Puerto Boyacá, lo cual abarca las siguientes actividades:

- Se realizarán los estudios de suelos, topográficos y estructurales.
- Se diseñaran los diferentes planos de obra.
- Se limpiará el terreno de construcción.
- Se demarcará el área donde se construirán las vigas, columnas, pilotes, losa de entrepiso.
- Se procederá a ejecutar las excavaciones.
- Se construirán las vigas, columnas, pilotes, losa de entrepiso.
- Se levantaran los muros divisorios y de contención.
- Se instalara la red hidráulica y sanitaria.
- Se instalara la red eléctrica, de telecomunicaciones y la red de gasoducto.
- Se procede a finalizar los enchapes, cerraduras, pisos, cubiertas, vidrios, dotación y equipos.
- Descripción del alcance del producto: A continuación se detallan la actividades principales a realizar del proyecto, así:

Fuente. Propia de los autores

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
1	Cimentación	Cimentación de concreto con acero de refuerzo.
2	Estructura	Muros de carga de concreto comprimido con acero de refuerzo.
3	Cubierta Exterior e Interior	Revoque y estuco en muros, acabado entre rustico y construcción clásica.
4	Techos	Techo en yeso con ojos de buey y marquesina.
5	Construcción Interior	Muros de adobe bocadillo, adobe tradicional y concreto comprimido. Se incluye, revoque, estuco y pintura.
6	Mecánicos	Tubería de cobre, hierro galvanizado y PVC.

7	Sistema Eléctrico	Suministro de luz con tubería flexible y alambre de varios calibres.
----------	--------------------------	--

Tabla No. 4 Descripción de alcance del producto

6.2.4 DISTRIBUCION DE ESPACIOS FÍSICOS

El apartaestudio contara con un espacio de 44 mts², construido en muros de ladrillo y loza, los muros serán revocados, estucados, pintados de blanco para dar un mejor acabado y una sensación de amplitud, el piso será en porcelanato, balcón, 1 baño, cocina, alcoba, zona de ropas, parqueadero para 1 moto.

Fuente. Elaborado por Cúpula (Arquitectos constructores)

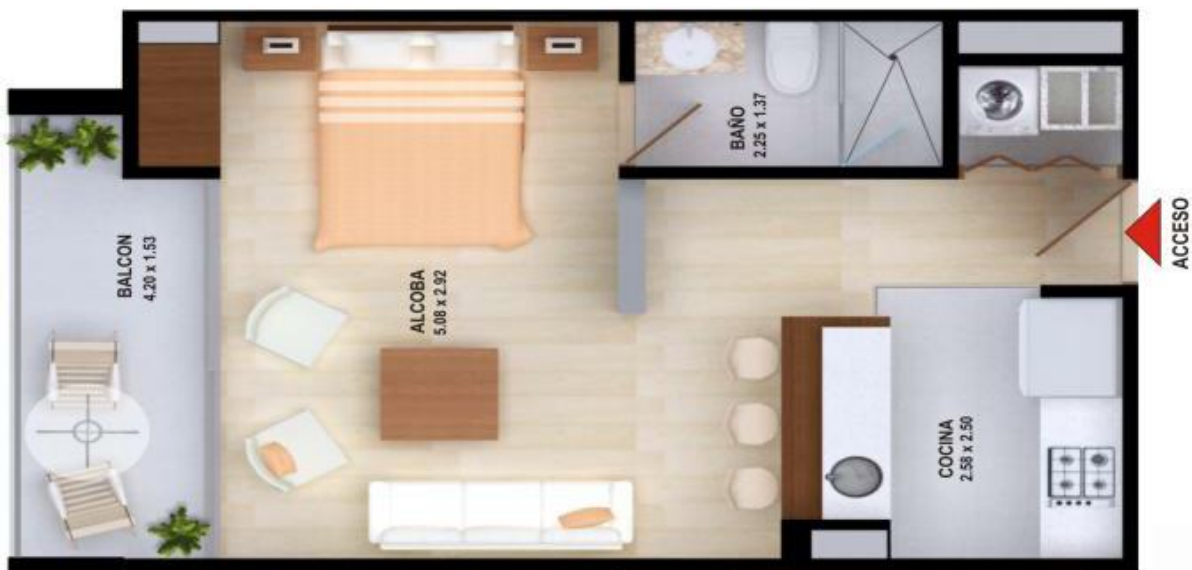


Imagen 6. Distribución apartaestudios.

Cada uno de los apartamentos tendrá un tamaño y diseño similar lo que facilitará el proceso de construcción, así mismo se construirán tres apartaestudios por piso para un total de 6 aparta estudios, cumpliendo con las recomendaciones que se hacen en el POT del municipio de Puerto Boyacá para construcciones dentro del área urbana. De igual forma, el número de aparta estudios a construir facilitara la consecución de los recursos, ayudando a garantizar la factibilidad financiera del proyecto.

Fuente. Propia de los autores

CONSTRUCCION DE APARTA ESTUDIO	UNIDAD
Tamaño del Terreno	132 Mts2
Tamaño de cada aparta estudio	44 Mts2
Numero de aparta estudios	6 Uds.
Cantidad de pisos de la vivienda	2 Uds.
Cantidad de socios	2 Uds.

Tabla No. 5 Factores para construcción aparta estudios

6.2.5 CONCLUSIÓN ESTUDIO TÉCNICO

Dentro del análisis que se realiza en el estudio técnico se incluyen los equipos, la maquinaria, las materias primas, método de construcción y el terreno necesario para el proyecto, como quedan las distribuciones de los apartaestudios y tener claro o una visión del proyecto finalizado analizando retribuciones que podremos tener.

Finalmente, el estudio técnico de un proyecto de construcción hace referencia fundamentalmente a tres aspectos: el tamaño, la localización y el proceso tecnológico que utilizará dicho proyecto de construcción (Ingeniería del Proyecto).

También es la manera para poder medir los tiempos de construcción y tomar las mejores decisiones cuando se nos presenten retrasos por alguna índole.

6.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

Se desarrolla el Acta de Constitución del Proyecto con el fin de otorgar la autorización formal para dar inicio a la ejecución del mismo.

Fuente. Propia de los autores

1. TITULO DEL PROYECTO	
ESTUDIO DE MERCADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE APARTA-ESTUDIOS EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ - BOYACÁ	
2. Gerente del Proyecto	Alejandro Peláez
3. Descripción del Proyecto	Construcción de seis (6) aparta estudios en el área urbana del municipio de puerto Boyacá.
4. Justificación del Proyecto	Siendo Puerto Boyacá un municipio que alberga compañías locales y nacionales atraídas por los asentamientos de petróleo que se encuentran en la zona, y con ello el incremento de la mano de obra en búsqueda de

	<p>oportunidades de empleo, generan un déficit habitacional que la hace atractiva para la construcción de viviendas de diferentes estilos en modalidad de arriendo tanto para el personal nativo y foráneo. El proyecto sería una fuente generadora de ingresos teniendo en cuenta la oferta de arrendamiento de cuartos, apartamentos, aparta estudios, casas, dando solución a la problemática existente en el momento.</p>
5. Objetivos del proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con el programa detallado para la construcción de los aparta estudios. • Cumplir con las especificaciones técnicas definidas para la construcción de los aparta estudios. • Cumplir con el presupuesto asignado para el proyecto. • Cumplir con los parámetros de calidad, seguridad, ambiente y responsabilidad social planificados.
6. Requerimientos Principales	<ul style="list-style-type: none"> • Definir las actividades establecidas para cumplir a satisfacción con el Programa Detallado para la ejecución del proyecto, garantizar que se cumpla con los días establecidos para su ejecución. • Mitigar el impacto ambiental generado por el desarrollo de las actividades planificadas. • Definir actividades que garanticen el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas para la construcción de los aparta estudios. • Garantizar que los proveedores y subcontratistas cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los socios del proyecto.
7. Riesgo Principal	<ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento de los proveedores en la entrega de los materiales requeridos. • Problemáticas presentadas con la comunidad. • Condiciones climáticas. • Demora en el inicio de la obra por la entrega tardía de la documentación expedida por el municipio, la cual otorga el permiso de construcción. • Condiciones de orden público. • Riesgos de salud pública que afecten al recurso humano directamente relacionado con la construcción de los aparta estudios. • Emergencias por sismo, inundación en la zona. • Qué el fenómeno del paramilitarismo ingrese nuevamente al municipio. • Qué actividad de extracción y explotación petrolera se disminuya drásticamente o se termine en la zona.
8. Cronograma de actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha de inicio del proyecto: 01 de abril de 2016 • Fecha de Finalización del proyecto: 30 de Septiembre de 2016
9. Presupuesto	Ciento veintidós millones de pesos Colombianos (\$ 122.000.000)
11. Supuestos	<ul style="list-style-type: none"> • Se cuenta con el presupuesto planificado para el desarrollo del proyecto.

	<ul style="list-style-type: none"> • Se cuenta con el apoyo de todos los socios. • Se cuenta con la aprobación del Municipio por parte del departamento de planeación. • El proyecto se realizará de acuerdo a lo programado en el plan detallado de trabajo. • Se contará con todos los recursos planificados para su ejecución.
12. Identificación de grupos de interés	<ul style="list-style-type: none"> • Clientes directos: habitantes foráneo y nativo que necesiten un lugar digno donde vivir. • Clientes indirectos: proveedores, mano de obra de la región, socios, comunidad vecina, instituciones que ofrecen servicios públicos, profesionales, alcaldía municipal.
13. Control de Cambios	<ul style="list-style-type: none"> • Se establecen reuniones semanales con el fin de hacer seguimiento al avance de la obra la cual incluya la parte financiera, operativa, logística y socios del proyecto. • Las reuniones tendrán las siguientes actividades a tratar para la gestión del cambios: <ul style="list-style-type: none"> - Revisar el estado de cada una de las actividades ejecutantes. - Revisar las solicitudes, evaluar y validar las solicitudes de cambio presentadas por los responsables de los procesos. - Mantener la integridad
14. Cerrar el Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> • Se definen las actividades necesarias para el cierre satisfactorio del proyecto, así: <ul style="list-style-type: none"> - Actividades para verificar el cumplimiento de todas las actividades planificadas en el Plan Detallado de Trabajo. - Acciones para dar inicio al arrendamiento de los aparta estudios. - Difundir las lecciones aprendidas antes, durante y al finalizar el proyecto. - Archivar los documentos que soportan la ejecución del proyecto: Acta de entrega del proyecto, dossier de obra, planos, lecciones aprendidas, facturas, liquidación del proyecto, certificados de paz y salvo de los proveedores, cierre de los centros de costo.

Tabla No. 6 Acta de constitución del proyecto

6.3.1. CONSTITUCIÓN LEGAL

Se creara un contrato donde se realizara la constitución legal de la empresa, el cual se creara como sociedad civil limitada ya que esta permite la creación de empresa por medio de bienes y solo se podrán dos socios por partes iguales, esta se radicara en notaria por medio de una minuta que se anexa a continuación:

MINUTA DE CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

En Puerto Boyacá, Boyacá a los 23. de MARZO del 2016.

REUNIDOS

Sr ALEJANDRO PELAEZ GOMEZ, de estado civil casado, nacionalidad Colombiano con C.C 8434813 vecino de Sabaneta y con domicilio en Cra 48 #76-55 y profesión ING AI&C, Sr CRISTIAN CAMILO VARGAS SEGURO, de estado civil soltero, nacionalidad Colombiano, con C.C..... vecino de Itagüí y con domicilio en Call 83 # 78 D SUR 25. Y profesión ING AI&C

ACTUAN

Intervienen ambos en su propio nombre y derecho, reconociéndose la mutua capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato.

EXPONEN

Que es su intención la de constituir una SOCIEDAD CIVIL LIMITADA, que se registrá por las siguientes;

CLAUSULAS

Los reunidos constituyen una sociedad cuya regulación quedará determinada por las reglas siguientes:

1ª.Denominación

La sociedad se denomina "AP INMOVILIARIA, Sociedad Civil LTDA".

2ª.Domicilio

El domicilio de la sociedad se en la ciudad de Puerto Boyacá, Boyacá, calle 24 # 5B.

3ª.Objetosocial

El objeto de la sociedad será Construcción de apartaestudios para luego ser rentados.

4ª.-Fecha del inicio de las operaciones.

La sociedad dará comienzo a sus operaciones el día en que se presente el alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas correspondiente.

5ª. Duración

La duración de la sociedad es de carácter indefinido.

6ª.- Capital social

El capital social queda fijado en \$122.000.000 pesos, de las que:

Sr. Alejandro Peláez Gomez aporta \$61.000.000 pesos, Sr Cristian Camilo Vargas aporta \$61.000.000 pesos.

Los comparecientes manifiestan para su constancia en la presente que el importe de sus respectivas aportaciones ha sido ingresado en pesos en la cuenta de Bancolombia.

7ª. Administración y representación.

Se confiere la gestión y dirección de la sociedad, así como el uso de la firma social, y la representación de la misma, tanto en juicio como fuera de él para cualquier clase de actos o contratos a Sr/Sra. Alejandro Peláez Gomez, con carácter administrativo.

El cargo de administrador será gratuito.

El nombramiento del cargo de administrador se efectúa como condición expresa del contrato.

El administrador acepta, en este mismo acto, su cargo y manifiesta no hallarse incurso en causa alguna de incompatibilidad establecida en la legislación vigente.

8ª.- Distribución de pérdidas y ganancias

La distribución de ganancias y pérdidas entre los socios se efectuará de forma proporcional a su participación en el capital social.

9ª.- Normas sobre disolución

La sociedad se disolverá por las causas legalmente establecidas.

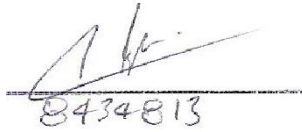
Así mismo los comparecientes pactan expresamente que en caso de muerte de uno de los socios la sociedad continuará con los herederos del difunto.

10ª.- Normas sobre liquidación

Para proceder a la liquidación de la sociedad, ya sea total o parcial, se estará a lo determinado mediante acuerdo por la reunión de los socios que deba decidir sobre la disolución de la sociedad o sobre la exclusión de un socio.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, suscriben el presente contrato de sociedad civil, en 2 ejemplares y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento

Firma de los socios:



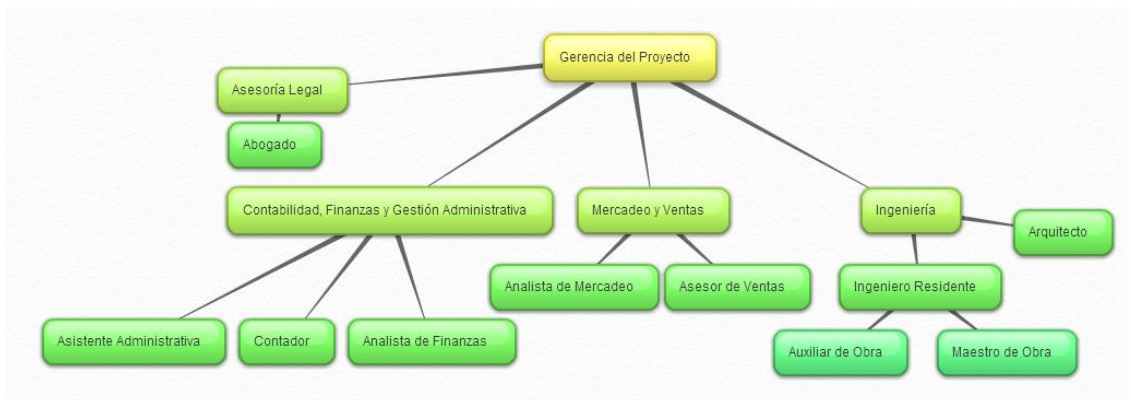
ALEJANDRO PELÁEZ GOMEZ

CRISTIAN CAMILO VARGAS

6.3.2. ORGANIZACIÓN

- Estructura Organizacional del Proyecto: A continuación se establece la estructura organizacional establecida para el presente proyecto.

Fuente. Propia de los autores



Gráfica No. 9 Estructura Organizacional del Proyecto

La estructura organizacional se divide en cuatro departamentos relevantes: Asesoría legal, gestión financiera, mercadeo y ventas e ingeniería, quienes deberán reunir todos sus conocimientos y esfuerzos en pro del éxito del presente proyecto.

El recurso humano proyectado para ejecutar el proyecto se describe a continuación:

Fuente. Propia de los autores

NUMERO DE COLABORADORES	CARGO	PRINCIPALES FUNCIONES
1	Gerente del Proyecto	Administración, finanzas, recursos económicos
1	Asistente Administrativa	Correo, atención al cliente, administración
1	Contador	Sistema contable, control administrativo
1	Analista de Finanzas	Gestión de recursos económicos, administración
1	Analista de Mercadeo	Gestión y ejecución de campañas de promoción publicitaria
1	Asesor de Ventas	Ejecución de ventas requeridas
1	Ingeniero Residente	Supervisión/coordinación del trabajo proyectado
1	Auxiliar de Obra	Asistencia en las labores de construcción requeridas
1	Maestro de Obra	Ejecución de las labores de construcción requeridas
1	Arquitecto	Diseño de los planos de obra necesarios
1	Abogado	Gestión de contratación y asuntos legales

Tabla No. 7 Relación Recurso Humano

6.3.3. FUNCIONAMIENTO

Como nos indica la resolución 02013 de 1986, para lo cual reglamenta la organización y fundamentos de los comités de medicina, higiene y seguridad industrial en los lugares de trabajo y en ejercicio de la facultad que les confiere el artículo 25 de Decreto 614 de 1984, se establecen los siguientes reglamentos internos de trabajo y reglamentos internos de seguridad industrial.

**REGLAMENTO INTERNO DE TRABAJO
AP INMOVILIARIA. LTDA NIT 8434813-1**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES.**

ARTICULO 1. El presente reglamento interno de trabajo ha sido prescrito Por la empresa AP INMOVILIARIA. LTDA domiciliada en la calle 24 # 5B Mirador de san Lorenzo, de la ciudad de Puerto Boyacá, a sus Disposiciones quedan sometidos tanto la empresa como sus trabajadores.

Este reglamento hace parte de los contratos individuales de trabajo, celebrados o que se celebren con todos los trabajadores, salvo estipulaciones en contrario, que sin embargo sólo pueden ser favorables al trabajador.

**CAPITULO II
CONDICIONES DE ADMISIÓN**

ARTICULO 2. Quien aspire a desempeñar un cargo en la empresa debe hacer la solicitud por escrito para su registro como aspirante y acompañar los siguientes documentos:

- a. Documento identificación (Cédula de ciudadanía, cédula de extranjería, tarjeta de identidad).
- b. Autorización escrita del Inspector de Trabajo o, en su defecto, de la primera autoridad local, a solicitud de los padres y, a falta de estos, el Defensor de Familia cuando el aspirante sea menor de dieciocho (18) años.
- c. Certificado del último empleador con quien haya trabajado en el que conste el tiempo de servicio, la índole de la labor ejecutada y el salario devengado.
- d. Certificado de referencias laborales y personales.
- e. Soportes académicos que acrediten su hoja de vida.

PARAGRAFO: El empleador podrá establecer en el reglamento además de los documentos mencionados, todos aquellos que considere necesarios para admitir o no admitir al aspirante, sin embargo, tales exigencias no deben incluir documentos, certificaciones o datos prohibidos expresamente por las normas jurídicas para tal efecto: así es prohibida la exigencia de la inclusión en formatos o cartas de solicitud de empleo “datos acerca del estado civil de las personas, números de hijos que tenga, la religión que profesan o el partido político al cual pertenezca” (Artículo 1º. Ley 13 de 1972); lo mismo que la exigencia de la prueba de gravidez para las mujeres, solo que se trate de actividades catalogadas como de alto riesgo (Artículo 43, C.N. artículos primero y segundo, convenio No. 111 de la OIT, Resolución No 003941 de 1994 del Ministerio de Trabajo), el examen de sida (Decreto reglamentario No. 559 de 1991 Art. 22), ni la libreta Militar Este documento si se ha solicitado para las contrataciones. (Art. 111 Decreto 2150 de 1995)

PERÍODO DE PRUEBA

ARTICULO 3. La empresa una vez admitido el aspirante podrá estipular con él un período inicial de prueba que tendrá por objeto apreciar por parte de la empresa, las aptitudes del trabajador y por parte de este, las conveniencias de las condiciones de trabajo (CST, art. 76).

ARTICULO 4. El período de prueba debe ser estipulado por escrito y en caso contrario los servicios se entienden regulados por las normas generales del contrato de trabajo (CST, art. 77, num. 1º).

ARTICULO 5. El período de prueba no puede exceder de dos (2) meses. En los contratos de trabajo a término fijo, cuya duración sea inferior a 1 año el período de prueba no podrá ser superior a la quinta parte del término inicialmente pactado para el respectivo contrato. Cuando entre un mismo empleador y trabajador se celebren contratos de trabajo sucesivos, no es válida la estipulación del período de prueba, salvo para el primer contrato (L. 50/90, art. 7º).

ARTICULO 6. Durante el período de prueba, el contrato puede darse por terminado unilateralmente en cualquier momento y sin previo aviso, pero si expirado el período de prueba y el trabajador continuare al servicio del empleador, con consentimiento expreso o tácito, por ese solo hecho, los servicios prestados por aquel a este, se considerarán regulados por las normas del contrato de trabajo desde la iniciación de dicho período de prueba. Los trabajadores en período de prueba gozan de todas las prestaciones (CST, art. 80).

CAPITULO III DEL HORARIO DE TRABAJO

ARTICULO 7. La jornada ordinaria de trabajo es aquella acordada por las partes, o en su defecto la máxima legal, la cual es de ocho (8) horas al día y cuarenta y ocho (48) horas a la semana. (Art. 161 C.S.T.). La Empresa en caso de contingencias ajustara la jornada ordinaria laboral en todas o algunas de sus áreas, de acuerdo a la necesidad del proceso. Las horas de entrada y salida de los trabajadores son las que a continuación se expresan:

LUNES A SABADO

Jornada Única. Mañana: 7:30a.m. a 12:00 m.

Hora de almuerzo: 12:00 m. a 1:30p.m.

Tarde: Sábado: 1:30 p.m. a 6:00 p.m. 8:00 a.m a 11:00 m

Pausas activas: En la mañana de 9:25 AM a 9:30 AM y en la tarde de 3:25 PM a 3:30 PM.

En cada jornada ordinaria de trabajo habrá lugar a periodo de descanso:

En la mañana de 9:30 AM a 9:45 AM y en la tarde de 3:30 PM a 3:45 PM

PARAGRAFO. Para las empresas que laboran el día domingo. Por cada domingo o festivo trabajado se reconocerá un día compensatorio remunerado a la semana siguiente.

CAPITULO IV DE LOS PERMISOS

ARTICULO 8. La empresa concederá a sus trabajadores las licencias o permisos necesarios para:

1. El ejercicio del derecho al sufragio
2. El desempeño de cargos oficiales transitorios de forzosa aceptación.
3. En caso de grave calamidad doméstica debidamente comprobada
4. Concurrir en su caso al servicio médico correspondiente
5. Desempeñar comisiones sindicales inherentes a la organización
6. Asistir al entierro de sus compañeros.

PARAGRAFO 1º. Se entenderá por calamidad domestica todo suceso familiar cuya gravedad afecte el normal desarrollo de las actividades del funcionario, como el fallecimiento, enfermedad o lesión grave de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil, del conyugue, compañero o compañera permanente.

PARAGRAFO 2º. La concesión de los permisos estará sujeta a las siguientes condiciones: En los casos de los numerales 1, 2 y 4 el aviso deberá darse a la empresa con una anticipación de al menos dos días; en el caso del numeral 3 el trabajador deberá dar aviso inmediato a la empresa, anterior o posterior al hecho que la constituye según lo permitan las circunstancias. El permiso de que trata dicho numeral, tendrá un máximo de hasta tres días, dependiendo de los hechos constitutivos de la calamidad y se requerirá que el trabajador allegue los soportes correspondientes que demuestren tal situación; para los numerales 5 y 6 el aviso puede ser hasta de un día de anticipación y el permiso se concederá al diez por ciento (10%) de los trabajadores con el fin de no perjudicar el buen funcionamiento de la empresa. Además se reconoce cinco (5) días hábiles remunerados por licencia de luto por la Ley 1280 de enero 05 de 2009. También se reconoce ocho (8) días hábiles por licencia de paternidad, Ley Maria, C – 174 de 2009 y C – 633 de 2009.

PARAGRAFO 3º. Los permisos personales inferiores a un día de trabajo, deben ser solicitados notificando los tiempos en los cuales se realizara la correspondiente reposición del tiempo. Para los permisos de periodos que sean mayores o iguales a un día, deben ser solicitados por escrito con tres (3) días de anticipación como licencia no remunerada, solicitud que deberá ser entregada al respectivo Jefe de área para lo pertinente.

CAPITULO V

SERVICIO MÉDICO, MEDIDAS DE SEGURIDAD, RIESGOS PROFESIONALES, PRIMEROS AUXILIOS EN CASO DE ACCIDENTES DE TRABAJO, NORMAS SOBRE LABORES EN ORDEN A LA MAYOR HIGIENE, REGULARIDAD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO

ARTICULO 9. Es obligación del empleador velar por la salud, seguridad e higiene de los trabajadores a su cargo. Igualmente, es su obligación garantizar los recursos necesarios para implementar y ejecutar actividades permanentes en medicina preventiva y del trabajo, y en higiene y seguridad industrial, de conformidad al programa de salud ocupacional, y con el objeto de velar por la protección integral del trabajador.

ARTICULO 10. Los servicios médicos que requieran los trabajadores se prestarán por la EPS o ARP, a través de la IPS a la cual se encuentren asignados. En caso de no afiliación estará a cargo del empleador sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

ARTICULO 11. Todo trabajador dentro del mismo día en que se sienta enfermo deberá comunicarlo al empleador, su representante o a quien haga sus veces el cual hará lo conducente para que sea examinado por el médico correspondiente a fin de que certifique si puede continuar o no en el trabajo y en su caso determine la incapacidad y el tratamiento a que el trabajador debe someterse.

PARAGRAFO. Si este no diere aviso dentro del término indicado o no se sometiere al examen médico que se haya ordenado, su inasistencia al trabajo se tendrá como injustificada, con lo cual la empresa se encuentra facultada para

descontar al trabajador los días no trabajados o solicitar su compensación con tiempo igual en trabajo efectivo, en horas distintas a las de la jornada ordinaria de trabajo, a menos que demuestre que estuvo en absoluta imposibilidad para dar el aviso y someterse al examen en la oportunidad debida.

PARAGRAFO 1º. Las incapacidades deben tener soporte medico expedido por la EPS y ser presentado en el menor tiempo posible, así mismo se debe dar aviso oportuno de la situación presentada al Jefe inmediato, la reincidencia en las anteriores situaciones se considera como falta grave y determinaran la aplicación de las sanciones legales correspondientes.

ARTICULO 12. Los trabajadores deben someterse a las instrucciones y tratamiento que ordena el médico que los haya examinado, así como a los exámenes y tratamientos preventivos que para todos o algunos de ellos ordenan la empresa en determinados casos. El trabajador que sin justa causa se negare a someterse a los exámenes, instrucciones o tratamientos antes indicados, perderá el derecho a la prestación en dinero por la incapacidad que sobrevenga a consecuencia de esa negativa.

ARTICULO 13. Los trabajadores deberán someterse a todas las medidas de higiene y seguridad que prescriban las autoridades del ramo en general, y en particular a las que ordene la empresa para prevención de las enfermedades y de los riesgos profesionales en el manejo de las máquinas, equipos, herramientas y demás elementos de trabajo especialmente para evitar los accidentes de trabajo.

PARAGRAFO. El grave incumplimiento por parte del trabajador de las instrucciones, reglamentos y determinaciones de prevención de riesgos, adoptados en forma general o específica, y que se encuentren dentro del programa de salud ocupacional de la respectiva empresa, que la hayan comunicado por escrito, facultan al empleador para la terminación del vínculo o relación laboral por justa causa, tanto para los trabajadores privados como los servidores públicos, previa autorización del Ministerio de la Protección Social, respetando el derecho de defensa (D. 1295/94, art. 91).

ARTICULO 14. En caso de accidente de trabajo, el jefe de la respectiva dependencia, o su representante, ordenará inmediatamente la prestación de los primeros auxilios, la remisión al médico y tomará todas las medidas que se consideren necesarias y suficientes para reducir al mínimo, las consecuencias del accidente, denunciando el mismo en los términos establecidos en el Decreto 1295 de 1994 ante la E.P.S y la A.R.P.

ARTICULO 15. En caso de accidente no mortal, aun el más leve o de apariencia insignificante, el trabajador lo comunicará inmediatamente al empleador, a su representante o a quien haga sus veces, para que se provea la asistencia médica y tratamiento oportuno según las disposiciones legales vigentes, indicará, las consecuencias del accidente y la fecha en que cese la incapacidad.

ARTICULO 16. Todas las empresas y las entidades administradoras de riesgos profesionales deberán llevar estadísticas de los accidentes de trabajo y de las enfermedades profesionales para lo cual deberán en cada caso determinar la gravedad y la frecuencia de los accidentes de trabajo o de las enfermedades profesionales de conformidad con el reglamento que se expida. Todo accidente de trabajo o enfermedad profesional que ocurra en la empresa deberá ser informado por el empleador a la entidad administradora de riesgos profesionales y a la entidad promotora de salud, en forma simultánea, dentro de los dos días hábiles siguientes de ocurrido el accidente o diagnosticada la enfermedad.

ARTICULO 17. En todo caso, en lo referente a los puntos de que trata este capítulo, tanto la empresa como los trabajadores, se someterán a las normas de riesgos profesionales del Código Sustantivo del Trabajo y demás normatividad existente, la Resolución No 1016 de 1.989, expedida por el Ministerio de la Protección Social y las demás que con tal fin se establezcan. De la misma manera, ambas partes están obligadas a sujetarse al Decreto-Ley 1295 de 1994. y la Ley 776 del 17 de diciembre de 2002, del sistema general de riesgos profesionales, de conformidad con los términos estipulados en los preceptos legales pertinentes y demás normas concordantes y reglamentarias antes mencionadas.

1. REGLAMENTO DE HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL

Prescribe el presente Reglamento contenido en los siguientes términos:

ARTÍCULO 1º. La empresa se compromete a dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes tendientes a garantizar los mecanismos que aseguren una adecuada y oportuna prevención de los Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de conformidad con los Artículos 34, 57, 58, 108, 205, 206, 217, 220, 221, 282, 283, 348, 349, 350 y 351 del Código Sustantivo del Trabajo, la Ley 9a. de 1979, Resolución 2400 de 1979, Decreto 614 de 1984, Resolución 2013 de 1986, Resolución 1016 de 1989, Resolución 6398 de 1991, Decreto 1295 de 1994 y demás normas que con tal fin se establezcan.

ARTÍCULO 2º. La empresa se obliga a promover y garantizar la constitución y funcionamiento del Comité Paritario de Salud Ocupacional, de conformidad con lo establecido en el Decreto 614 de 1984, Resolución 2013 de 1986, Resolución 1016 de 1989 y Decreto 1295 de 1994.

ARTÍCULO 3º. La empresa se compromete a destinar los recursos necesarios para desarrollar actividades permanentes de conformidad con el Programa de Salud Ocupacional, elaborado de acuerdo al Decreto 614 de 1984 y Resolución 1016 de 1989, el cual contempla como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Subprograma de Medicina Preventiva y del Trabajo, orientado a promover y mantener el más alto grado de bienestar físico, mental y social de los trabajadores, en todos los oficios, prevenir cualquier daño a su salud, ocasionado por las condiciones de trabajo, protegerlos en su empleo de los riesgos generados por la presencia de agentes y procedimientos nocivos, colocar y mantener al trabajador en una actividad acorde con sus aptitudes fisiológicas y psicosociales.
- b) Subprograma de Higiene y Seguridad Industrial, dirigido a establecer las mejores condiciones de saneamiento básico industrial y a crear los

procedimientos que conlleven a eliminar o controlar los factores de riesgo que se originen en los lugares de trabajo o que puedan ser causa de enfermedad, disconfort o accidente.

ARTÍCULO 4º. Los riesgos existentes en la empresa, están constituidos, principalmente por:

Riesgo Ergonómico, en áreas de oficinas y de mantenimiento ocasionado por almacenamiento y transporte de elementos (carga dinámica por esfuerzos y movimientos) y puestos de trabajo (carga estática con posturas de pie y sentado).

Riesgo Químico, ocasionado por el almacenamiento, manipulación y transporte de sustancias utilizadas en prácticas de laboratorio y actividades de mantenimiento de equipos e instalaciones.

Riesgo de Tránsito, ocasionado por el continuo tránsito de vehículos en las zonas aledañas y zonas de parqueaderos de las instalaciones.

Riesgo Biológico, por el contacto indirecto con microorganismos en prácticas de laboratorio y actividades de mantenimiento de equipos e instalaciones.

Riesgo Público, generado por circunstancias de origen social que afecten la integridad de los colaboradores y usuarios, tales como delincuencia, terrorismo y desordenes públicos.

PARÁGRAFO: A efecto que los riesgos contemplados en el presente Artículo, no se traduzcan en Accidente de Trabajo o en Enfermedad Profesional, la empresa ejerce su control en la fuente, en el medio transmisor o en el trabajador, de conformidad con lo estipulado en el Programa de Salud Ocupacional de la empresa, el cual se da a conocer a todos los trabajadores al servicio de ella.

ARTÍCULO 5º. La empresa y sus trabajadores darán estricto cumplimiento a las disposiciones legales, así como a las normas técnicas e internas que se adopten para lograr la implantación de las actividades de Medicina Preventiva del Trabajo, Higiene y Seguridad Industrial, que sean concordantes con el presente Reglamento y con el Programa de Salud Ocupacional de la empresa.

ARTÍCULO 6º. La empresa ha implantado un proceso de inducción del trabajador a las actividades que debe desempeñar, capacitándolo respecto a las medidas de prevención y seguridad que exija el medio ambiente laboral y el trabajo específico que vaya a realizar.

ARTÍCULO 7º. Este Reglamento permanecerá exhibido en por lo menos dos lugares visibles de los sitios de trabajo, junto con el auto aprobatorio, cuyos contenidos se dan a conocer a todos los trabajadores en el momento de su ingreso.

ARTÍCULO 8º. El presente Reglamento tendrá vigencia a partir de la aprobación impartida por el Ministerio de Protección Social y durante el tiempo que la empresa conserve sin cambios sustanciales, las condiciones existentes en el momento de su aprobación, tales como actividad económica, métodos de producción, instalaciones locativas o cuando se dicten disposiciones gubernamentales que modifiquen las normas del Reglamento o que limiten su vigencia.

2. Términos importantes en salud ocupacional

2.1 Accidente de Trabajo Es todo suceso repentino que sobrevenga por causa o con ocasión del trabajo, y que produzca en el trabajador una lesión orgánica, una perturbación funcional, una invalidez o la muerte; así como aquel que se produce durante la ejecución de órdenes del empleador, aún fuera del lugar y horas de trabajo, o durante el traslado de los trabajadores desde su residencia a los lugares de trabajo o viceversa, cuando el transporte lo suministre el empleador. No se consideran accidentes de trabajo: El que se produzca por la ejecución de actividades diferentes para las que fue contratado el trabajador, tales como labores recreativas, deportivas o culturales, incluidas las previstas en el

artículo 21 de la ley 50 de 1990, así se produzcan durante la jornada laboral, a menos que actúe por cuenta o en representación de la Universidad, así como aquel sufrido por el trabajador fuera de la empresa, durante los permisos remunerados o sin remuneración. Tomado del Decreto 1295 de 1994.

2.2 Incidente de Trabajo Suceso acontecido en el curso del trabajo o en relación con éste, que tuvo el potencial de ser un accidente, en el que hubo personas involucradas sin que sufrieran lesiones o se presentaran daños a la propiedad y pérdida en los procesos. Tomado de la Resolución 1401 de 2007.

2.3 Enfermedad Profesional Todo suceso patológico permanente o temporal que sobrevenga como consecuencia obligada y directa de la clase de trabajo que desempeña el trabajador, o del medio en que se ha visto obligado a trabajar, y que haya sido determinado como enfermedad profesional por el Gobierno nacional. Tomado del Decreto 1295 de 1994.

3. Pasos a seguir en caso de Incidente, Accidente o Enfermedad Grave

1. Avise inmediatamente a la Enfermería o a la Coordinación de Salud Ocupacional de la Universidad, por vía telefónica a las extensiones 13020, 12410 o 12411 sobre el presunto accidente ocurrido, en donde le orientarán como proceder o lo remitirán a la Enfermería (ubicada en el primer piso del Edificio de Bienestar Universitario), para que sea evaluado y atendido por el personal paramédico, quienes diligenciarán el Formato Único de Accidente de Trabajo si así lo amerita el caso.
2. Si requiere atención de primeros auxilios inmediata, debe enviar a alguien o comunicarse con el 4 o con la extensión 13020, en donde le solicitarán información básica para la localización de la persona lesionada dentro del Campus, para que sea atendido directamente en el sitio de la ocurrencia del evento (en caso de ser necesario), por el personal paramédico y brigadista de la Universidad.
3. Si amerita atención médica de mayor nivel después de haber recibido los primeros auxilios, la víctima será trasladada a la Enfermería donde el paramédico solicitará el servicio de área protegida de la Universidad, para efectuar el traslado al centro hospitalario designado por la ARP en caso de accidente de trabajo o por la EPS en caso de enfermedad grave o accidentes de otra naturaleza.
4. De no ameritar el traslado de la víctima, se realizará el manejo médico en la Enfermería, con el apoyo del área

protegida o por medio de los médicos empresariales de las EPS, que prestan sus servicios a la Universidad. 5. Si se presenta algún tipo de molestia posterior a la atención médica, comuníquese nuevamente con la Enfermería a la extensión 13020 para ser atendido.

6.3.4. Conclusión estudio administrativo y legal.

Con el estudio admirativo podemos darnos cuenta de que hay reglas y normas que cumplir cuando consolidamos una empresa, esto de igual manera son ventajas para la empresa y para los colaboradores ya que hay reglas y normas que cumplir sin que se atropellen los derechos de ambas partes.

7. PRESUPUESTO DEL PROYECTO

El presupuesto es un instrumento y una norma importante que sirve como un medio administrativo para la determinación adecuada del dinero representado por los costos e ingresos necesarios en una organización. Del mismo modo, en él también se encuentra la debida utilización de los recursos disponibles, acorde con las necesidades de cada una de las unidades y/o departamentos.

Este instrumento también sirve de ayuda para la determinación de metas que sean comparables a través del tiempo.

La siguiente tabla nos muestra cómo se invertirá el presupuesto en las diferentes fases.

Fuente. Propia de los autores

ITEM	TAREAS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1	COMPRA Y DOCUMENTACION DE TERRENO	1	MT2	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000
2	PERMISOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	1	UNID.	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
3	ADECUACIÓN DE TERRENO Y FUNDICION DE VIGAS	18000	MT3	\$ 556	\$ 10.000.000
4	VACIADO DE LOZAS	2000	MT3	\$ 12.000	\$ 24.000.000
5	CONSTRUCCIÓN DE OBRA GRIS	400	MT2	\$ 25.000	\$ 10.000.000
6	ACABADOS, DOTACIÓN E IMPORVISTOS	8	UNID.	\$ 6.250.000	\$ 50.000.000
TOTAL					\$ 122.000.000

Tabla No. 8 Presupuesto.

Después del análisis del presupuesto podemos observar que de los \$122.000.000 requeridos para la realización del proyecto contamos con el 30% de esta cantidad que asciende a \$36.600.000, por tal motivo debemos financiar con una entidad bancaria la suma de ochenta y cinco millones cuatrocientos mil pesos (\$85.400.000).

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bernal, Cesar A. (2010). Metodología de la Investigación. Bogotá: Pearson.
- DANE. / Boletín, Censo general 2005 Perfil Puerto Boyacá - Boyacá. [En línea]: Tomado de:
http://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/boyaca/puerto_boyaca.pdf.
Consultado: 16 /09/2014 Hora: 7:00PM
- [En línea]: Tomado de: <http://www.puertoboyaca-boyaca.gov.co/index.shtml#2>.
Consultado: 06/10/2014. Hora: 6:50PM
- [En línea]: Tomado de:
<http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ5964.pdf>). Consultado:
23/09/2014. Hora: 8:45PM
- Emprender, F. (s.f.). *Fondoemprender.com*. Recuperado el 07 de Octubre de 2014, de Fondoemprender.com:
<http://www.fondoemprender.com/bancoMedios/Documentos%20Office/guia%20practica%20para%20realizar%20un%20plan%20de%20mercadeo.doc> Hora: 11:25 am.
- Scribp. (s.f.). *Scribp*. Recuperado el 07 de 10 de 2014, de
<https://es.scribd.com/doc/2252107/Plan-de-Mercadeo> Hora: 9:15 Pm.
- Gobernación de Boyacá. Consultado 13 de Enero de 2015
<http://www.puertoboyaca.gov.co/conozcanos/puertoboyaca/llegadaptoboy.htm>
Hora: 6:00 pm
- Del libro: Diccionario de Economía, Tercera Edición, de Andrade Simón, Editorial Andrade, Págs. 215.
 - a. [En línea]: Tomado de www.ama.org

b. **REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES**

Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98
Vol. VII, núm. 146(140), 1 de agosto de 2003

c. Fuente: OMS, Principios de higiene de la vivienda, Ginebra, 1990.

- [En línea]: Tomado de www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf. Consultado: 16 mayo HORA: 5:30pm
- [En línea]: Tomado de <http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/Deficit-de-vivienda-en-Colombia/>. Consultado: 16 mayo HORA: 5:30pm
- [En línea]: Tomado de <http://www.puertoboyaca-boyaca.gov.co/noticias/> sector vivienda. Consultado: 17 mayo 11:00am
- Boyacá. Informe sobre el estado de avance de los Objetivos de Desarrollo del Milenio Estado de avance. Objetivo 7. Déficit de vivienda. Pag 87. 2012
- [En línea]: Tomado de: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisiur/normas/Norma1.jsp?i=5411> Consultado: 15/08/2015. Hora: 13:45PM
- [En línea]: Tomado de: http://www.puertoboyacaboyaca.gov.co/informacion_general.shtml consultado: 14-08-2015. Hora 8:00 am

**Encuesta
Estudio de mercado**

ANEXO 1

**Estos datos serán recogidos con fines académicos pero con los
principios éticos de investigación**

Registro:

Nombre: _____

1. Edad

2. Sexo Masculino 1
 Femenino 2

3. Cuál es su ocupación actualmente?

Empleado 1
comerciante 2
empresario 3
Otro?

Cual? _____

4. Cuál es su nivel de ingreso mensual?

1 smmlv 1
2 a 3 smmlv 2
más de 4 smmlv 3

5. Le ha sido fácil encontrar vivienda en el municipio de Puerto Boyacá?

Si 1
No 2

6. Como le gustaría a usted que fuera el proyecto de aparta-estudios?

unidad cerrada 1
unidad abierta 2

7. Le gustaría que el aparta-estudio estuviera amoblado?

Si 1
No 2

8. Estaría dispuesto a compartir el aparta-estudio con alguien más?

si 1
no 2

Con quién? _____

9. Si su respuesta anterior es si, responda: cuantas habitaciones le gustaría que tuviera el aparta-estudio?

1 habitación 1
2 habitaciones 2

10. Entre que valores estaría dispuesto a pagar por arriendo del aparta-estudio?

menos de 300 mil pesos 1
entre 300 y 500 mil pesos 2
más de 500.000 mil pesos 3

11. Qué factores considerados usted a la hora de elegir una vivienda?

precio 1
servicios 2
cercanía a su lugar de destino 3
Otro? 4 Cual? _____

12. Qué grado de satisfacción le da al lugar donde usted vive en este momento?

Muy Satisfactorio 1
Satisfactorio 2
Insatisfactorio 3

13. Qué tipo de vivienda prefiere para vivir?

casa 1
edificio 2
Le es Indiferente 3

14. Como califica usted la propuesta de construcción de los aparta-estudios?

excelente 1
buena 2
regular 3
mala 4

ENCUESTADOR: _____