

# SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Sistematización de la experiencia de la práctica profesional desde la modalidad de  
Emprendimiento Inmobiliaria Real State

Valentina Duran Manjarres

Opción de grado NRC 15-23333

Corporación universitaria Minuto de Dios, Sistematización de prácticas profesionales

Fernando Belalcazar Mogollón -Maribel Mondragón Bohórquez

Mayo de 2022

SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

SISTEMATIZACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE  
LA MODALIDAD DE EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIA REAL STATE

VALENTINA DURAN MANJARRES

Presentado para optar por el título de: Contadora pública

Instructores

Fernando Belalcazar Mogollón -Maribel Mondragón Bohórquez

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS

PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA

OPCIÓN DE GRADO, SISTEMATIZACIÓN DE PRACTICAS PROFESIONALES

La vega Cundinamarca

2022



## Tabla de contenido

1.	Identificación de la experiencia .....	8
	<b>1.1 Objeto</b> .....	8
	<b>1.2 Ejes</b> .....	8
	<b>1.3 Objetivo General</b> .....	8
	<b>1.4 Objetivos Específicos</b> .....	8
	<b>1.5 Destinatarios</b> .....	9
2.	CONCEPTOS TEÓRICOS QUE FUNDAMENTAN LA SISTEMATIZACIÓN.....	10
3.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODALIDAD DE PRÁCTICA SELECCIONADA	
	14	
4.	JUSTIFICACIÓN .....	15
5.	FASES DEL PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO PRODUCTIVO.....	16
	5.1 El punto de partida.....	16
	5.2 Problemática planteada.....	16
	5.3 Descripción de la empresa.....	17
	5.4 Modulo de mercado.....	19
	5.5 Perfil del cliente.....	19
	5.6 Diseño metodológico.....	20
	5.7 Modulo operacional.....	20
	5.8 Modulo de organización.....	20
	5.9 Modulo financiero .....	21
	5.9.1 Estado de situación financiera Inmobiliaria Real State.....	21

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

5.9.2 Estado de resultados .....	22
5.9.3 Flujos de caja Inmobiliaria Real State.....	23
5.10 Validación de mercado .....	24
6. Técnicas aplicables en el proyecto Inmobiliaria Real State .....	30
4.2.1 Matriz de planeación .....	30
7. Análisis de datos .....	32
7.1Página web .....	32
7.2 Facebook .....	32
7.3 Instagram.....	33
7.4 Whatsapp.....	33
7.5 Divulgación de folletos .....	33
7.6 Número de ventas.....	33
7.7 Costos incurridos.....	34
8. Marco legal .....	35
8.1 Normativa empresarial .....	35
8.2 Constitución de una S.A.S.....	36
8.3 Certificación de servicios inmobiliarios .....	37
Normatividad tributaria del sector inmobiliario.....	37
8.4 Normatividad técnica del sector inmobiliario.....	39
9. DESCRIPCIÓN GENERAL METODOLOGÍA DE LA SISTEMATIZACIÓN.....	41
9.1 Problemática identificada .....	41

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

9.2 Recursos utilizados .....	42
10. Misión .....	46
11. Visión.....	46
12. Aprendizajes abordados desde la perspectiva de la socialización de la experiencia.....	47
13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	49
Referencias.....	51

## TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Conceptos claves.....	13
Ilustración 2 Pagina web Inmobiliaria Real State .....	18
Ilustración 3 Logo inmobiliaria Real State .....	18
Ilustración 4 Estado de situación financiera Inmobiliaria Real State .....	22
Ilustración 5 Estado de resultados inmobiliaria Real State .....	23
Ilustración 6 Flujo den caja Real State.....	23
Ilustración 7 Lote en venta en el municipio de Villeta Cundinamarca .....	25
Ilustración 8 Casa quinta en Villeta Cundinamarca.....	25
Ilustración 9 Casa quinta alquiler en Villeta Cundinamarca.....	26
Ilustración 10 Casa de descanso ubicada en La Vega Cundinamarca.....	26
Ilustración 11 Facebook.....	27
Ilustración 12 Instagram .....	27
Ilustración 13 Diagrama de Grant.....	31
Ilustración 14 Pagina web.....	32
Ilustración 15 Publicaciones facebook.....	32
Ilustración 16 Publicaciones en Instagram.....	33

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Ilustración 17 Contactos Whatsapp .....	33
Ilustración 18 Divulgación de folletos .....	33
Ilustración 19 Numero de ventas .....	34
Ilustración 20 Cronograma de actividades.....	43
Ilustración 21 Costos validación de mercado .....	45

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### SISTEMATIZACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE LAS PRÁCTICAS PROFESIONALES

#### EMPREDIMIENTO INMOBILIARIA REAL STATE

## 1. Identificación de la experiencia

### 1.1 Objeto

El objeto de esta sistematización son los aprendizajes adquiridos a través de la experiencia en la realización de las prácticas profesionales en la modalidad de emprendimiento productivo por medio del desarrollo de un plan de negocio y validación de mercado de la creación de la empresa Inmobiliaria Real State.

### 1.2 Ejes

Emprendimiento como desarrollo de la práctica profesional

Sistematización de las experiencias vividas en prácticas profesionales

Importancia de sistematizar la experiencia

### 1.3 Objetivo General

Sistematizar la práctica profesional desarrollada en la modalidad de emprendimiento productivo “Inmobiliaria Real State” con el fin de llegar a un análisis profundo sobre la posibilidad de crear un modelo de negocio viable.

### 1.4 Objetivos Específicos

- Contextualizar la práctica profesional Inmobiliaria Real State
- Interpretar críticamente la práctica profesional de la empresa Inmobiliaria Real State
- Concluir si es viable la creación de la empresa Inmobiliaria Real State

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### **1.5 Destinatarios**

El presente documento de la sistematización de las prácticas profesionales, va destinado a docentes y jurados para la aprobación de la modalidad de opción de grado con sistematización de prácticas profesionales. También va destinado para todos aquellos interesados y que les pueda servir como referencia para la realización de sistematización de prácticas profesionales como opción de grado.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

**2. CONCEPTOS TEÓRICOS QUE FUNDAMENTAN LA SISTEMATIZACIÓN**

A continuación, en la siguiente tabla se describen los diferentes conceptos que fundamentan la sistematización de la práctica profesional en la modalidad de emprendimiento de la creación de la Empresa Inmobiliaria Real State s.a.s.

<b>CONCEPTOS CLAVES</b>	
<b>CONCEPTO/ DEFINICIÓN</b>	<b>FUENTE APA</b>
Emprendimiento. La actividad emprendedora es la gestión del cambio radical y discontinuo, o renovación estratégica, sin importar si esta renovación estratégica ocurre adentro o afuera de organizaciones existentes, y sin importar si esta renovación da lugar, o no, a la creación de una nueva entidad de negocio.	(Kumbel, 1991 )
Sistematización. La palabra sistematización en determinadas disciplinas se refiere, principalmente, a clasificar, catalogar, ordenar datos e informaciones, a “ponerlos en sistema”. Ese es el sentido más común, más utilizado y totalmente válido de la noción o del concepto “sistematización”: sistematizar datos o informaciones.	(Jara, 2018)
Experiencias. Las experiencias son procesos socio-históricos dinámicos y complejos, individuales y colectivos que son vividas por personas concretas. No son simplemente hechos o acontecimientos puntuales, ni meramente datos.	(Jara, 2018)
Formulación de proyecto. La gran variedad de proyectos en las diferentes actividades del ser humano ocasiona que cada uno de estos tenga unas características e improntas que los hacen únicos, y si bien hay elementos comunes que aparentan similitudes, los tiempos, costos, localiza-ción, sector productivo, inversión, entre otros, los diferencian.	(Murcia, 2019)
Análisis de mercado. Para el desarrollo de este análisis se debe establecer la cantidad real de clientes que podrían necesitar el servicio de la inmobiliaria, es decir perfilar al cliente; teniendo en cuenta sus necesidades, su capacidad de adquisición en la compra de un bien inmueble, además de los canales de distribución y comercialización con los que se llega a los interesados.	(Murcia, 2019)

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

<p>También se analiza la competencia, teniendo en cuenta las ventajas y desventajas que se presentan en el mejor inmobiliario.</p>	
<p>Análisis de mercadeo. Cuando se habla de análisis de mercadeo se tienen en cuenta dos factores muy importantes; el marketing y publicidad y la proyección en ventas. La elección de los precios del servicio prestado, canales de distribución, políticas del servicio, el método utilizado para las ventas y la forma de promocionar son las características a tomar en cuenta, desde luego enfocadas al sector inmobiliario.</p>	(Murcia, 2019)
<p>Análisis técnico. Este análisis es de suma importancia realizarlo cuidadosamente, este se centra en elegir estrategias para generar el servicio en cantidad, cálidas y costos requeridos por los clientes.</p> <p>En el caso de la venta de bienes inmuebles, es fundamental conocer los procesos que requiere; se tienen en cuenta los factores tecnológicos (ya que esta inmobiliaria tiene un enfoque 100% virtual) recursos humanos y el presupuesto. Existen operaciones fijas y variables, y se debe tener en cuenta su adecuación al proyecto inmobiliario ya que estos inciden bastante en los precios.</p>	(Murcia, 2019)
<p>Análisis administrativo. La correcta administración de un proyecto o empresa es importante ya que desde allí se debe vigilar y controlar el correcto funcionamiento de las actividades planteadas. Es por esto que se debe emplear un organigrama y un manual de funciones, teniendo en cuenta la importancia de que cada puesto sea ocupado por un perfil adecuado.</p>	(Murcia, 2019)
<p>Análisis legal y social. En este análisis se establece el tipo de sociedad a constituir, es este emprendimiento inmobiliario se constituyó como una S.A.S (Sociedad por acciones simplificadas) así como los requisitos ambientales y legales.</p> <p>Es importante tener en cuenta un impacto social y ambiental, ya que este será un valor agregado con una gran acogida en el mercado inmobiliario.</p>	(Murcia, 2019)
<p>Análisis económico. La creación de la inmobiliaria es un emprendimiento estudiantil, aunque la inversión en la que se va a incurrir no está constituida por un capital propio y fuerte, se debe tener cuidado en su implementación. Se analizan el capital</p>	(Murcia, 2019)

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

de trabajo, el presupuesto, fuentes de financiación y todos los gastos en los cuales se va a incurrir en el proyecto.	
Análisis financiero. Es el análisis más importante en cuanto a viabilidad financiera del proyecto, y para esto se utilizan las siguientes herramientas: flujos de cajas, estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y la proyección de riesgos.	(Murcia, 2019)
Proptech. Se refiere a cualquier empresa que utiliza la tecnología para refinar, mejorar o reinventar cualquier servicio dentro del sector inmobiliario”. Estos recientes avances tecnológicos han mejorado significativamente las capacidades de análisis técnico y financiero en línea.	(Proptech, 2019)
Los estados financieros con propósito general (denominados “estados financieros”) son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.	(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF
Los ajustes por reclasificación son importes reclasificados en el resultado en el periodo corriente que fueron reconocidos en otro resultado integral en el periodo corriente o en periodos anteriores.	(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF
El resultado del periodo es el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral.	(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF
Los propietarios son poseedores de instrumentos clasificados como patrimonio.	(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

<p>Conjunto completo de estados financieros Un juego completo de estados financieros comprende: (a) un estado de situación financiera al final del periodo; (b) un estado del resultado y otro resultado integral del periodo; (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo; (d) un estado de flujos de efectivo del periodo; (e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa; (ea) información comparativa con respecto al periodo inmediato anterior como se especifica en los párrafos 38 y 38A; y</p>	<p>(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF</p>
<p>Activos. Los activos representan recursos controlados por la empresa producto de sucesos pasados de los cuales espera obtener beneficios económicos futuros.</p>	<p>(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF</p>
<p>Pasivos. Un pasivo es una obligación presente producto de sucesos pasados para cuya cancelación, una vez vencida, la empresa debe desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.</p>	<p>(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF</p>
<p>Ingresos. Los ingresos son los incrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del periodo contable, bien en forma de entradas o incrementos del valor de los activos, o bien como decremento de los pasivos, que dan como resultados aumentos en el patrimonio.</p>	<p>(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF</p>
<p>Costos. Los costos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, que están asociados con la adquisición o producción de bienes o servicios, vendidos y que dan como resultado decrementos en el patrimonio.</p>	<p>(International Accounting Standards Board, 2020) NIIF</p>

*Ilustración 1 Conceptos claves*

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### **3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODALIDAD DE PRÁCTICA SELECCIONADA**

La modalidad de las prácticas profesionales desarrolladas fue la de Emprendimiento en la cual se escogió la rama de (emprendimiento productivo) en la cual se realizó un plan de negocio para la creación de una empresa llamada Inmobiliaria Real State S.A.S ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca y con operatividad en toda la región del Gualiva.

Durante la realización de la práctica, se emplearon diferentes herramientas con el fin de crear un plan de negocios en el cual se realizó análisis (mercado, técnico, administrativo, legal, social, económico y financiero) y realizar una validación de mercado con un plan piloto de bajo costo que se basó en la creación de redes sociales, pagina web, trabajo en campo con toma de fotografías a bienes inmuebles y la publicación de estos para conocer la viabilidad de la empresa Inmobiliaria Real State.

El plan de negocio contiene los siguientes elementos: Análisis del sector, mercado, clientes, competencia, estructura organizacional, organigrama, business Canvas, análisis financiero y económico del proyecto y los aspectos legales y normativos con el fin de identificar las condiciones de poner en funcionamiento esta empresa.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 4. JUSTIFICACIÓN

El presente proyecto de sistematización de las experiencias vividas en el desarrollo de las prácticas profesionales en la modalidad de emprendimiento productivo en la corporación universitaria Minuto de Dios, nace con el objetivo de ser presentado como trabajo de grado para optar por el título de Contadora pública en esta misma universidad.

La sistematización de las experiencias vividas en las prácticas profesionales toma importancia en la medida en que estos proyectos quedan en el repositorio de la universidad y pueden ser tomados como referencia por otros estudiantes es por esta razón que el presente trabajo fue corregido varias veces antes de su presentación.

Sistematizar las experiencias que se vivieron durante el desarrollo de la creación de una empresa en donde se realizó un plan de negocios teniendo en cuenta un análisis de mercado, técnico, administrativo, social, legal, económico y jurídico sirve para incentivar el espíritu emprendedor y de crear empresa de futuros profesionales, además de esto enseña a conocer en qué proyectos se puede invertir que sean innovadores y bien recibidos en el mercado.

Por otro lado, la sistematización de las experiencias vividas en la creación de Inmobiliaria Real State, me deja diferentes aprendizajes tanto a nivel personal como profesional y genero nuevos conocimientos que quedan como bases en caso de crear un emprendimiento a futuro, y en este documento quiero transmitir a más personas todo lo aprendido en el desarrollo de las prácticas profesionales.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 5. FASES DEL PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO PRODUCTIVO

Las prácticas profesionales están divididas en tres momentos en los cuales se realizaron dos entregables finales, el plan de negocio para la creación de la Inmobiliaria Real State S.A.S y la validación de mercado de la Inmobiliaria real State S.A.S. Estos trabajos cuentan con diferentes fases que a continuación se van a describir.

#### 5.1 El punto de partida

La sistematización de la práctica, se basa en las experiencias vividas en la planificación y elaboración de la empresa Inmobiliaria Real State constituida como una S.A.S con sentido de emprendimiento productivo. Es por esta razón que durante todo el proceso el centro Progresia nos estuvo acompañando en el proceso, así como el docente delegado Luis Fernando Clavijo Sánchez el cual nos orientó durante las tres prácticas profesionales, corrigiendo en cada una de las tutorías los entregables finales siguiendo los lineamientos exigidos por la universidad.

Lo primero que se realizó en el proceso fue un test emprendedor para conocer las cualidades emprendedoras de cada uno de los participantes del proyecto, además de esto se realizó la entrega de los documentos necesarios para comenzar con las prácticas profesionales. Después de esto se realizó un anteproyecto con la idea de negocio plasmada y se dio inicio al proyecto, el cual me apasiono para seguir con el proceso y sistematizarlo por medio de la opción de grado.

#### 5.2 Problemática planteada

Con el anteproyecto aprobado se da inicio a la creación de la satisfacción del problema que tienen las personas que desean arrendar, comprar o alquilar un bien inmueble que se encuentre ubicado en la zona del municipio de Villeta y la Provincia del Gualivá de acuerdo a sus necesidades y que sean confiables de adquirir desde el punto de vista legal, administrativo y estructural del bien. Dado el aumento de la demanda de bienes inmuebles y la desconfianza e inseguridad que existe en el comercio y

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

transacciones relacionadas con ventas y compra de inmuebles se justifica la creación de la empresa Real State ya que ofrecen servicios orientados a satisfacer las necesidades de los clientes, aprovechar la demanda y ser un canal más seguro y confiable para el desarrollo de actividades de arrendamiento, alquiler y venta de inmuebles en la zona de Villeta y el Gualivá.

El plan de negocio contiene los siguientes elementos: Análisis del sector, mercado, clientes, competencia, estructura organizacional, organigrama, business Canvas, análisis financiero y económico del proyecto y los aspectos legales y normativos con el fin de identificar las condiciones de poner en funcionamiento esta empresa.

### 5.3 Descripción de la empresa

Lo primero que se realizó al iniciar el plan de negocio de Inmobiliaria Real State fue el describir como se percibía la empresa. Primero se presentó un portafolio de empresas que incluía:

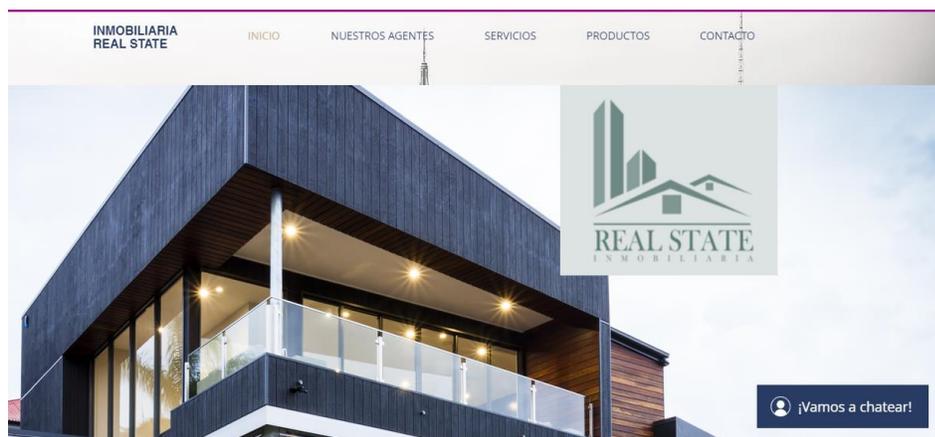
- a) Gestión de compraventa de bienes inmuebles
- b) Intermediación en el arrendamiento de inmuebles no comerciales y comerciales
- c) Servicio de avalúos
- d) Visita al bien inmueble con herramientas de realidad virtual
- e) Servicios de publicación y promoción de bienes inmuebles.

Luego de esto se describen la misión, visión, valores y objetivos organizacionales de la empresa.

También se realizó la creación de una página web y la realización del logo de Inmobiliaria Real State.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

*Ilustración 2 Pagina web Inmobiliaria Real State*



*(Duran V, Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca , 2021)*

*Ilustración 3 Logo inmobiliaria Real State*



*(Duran V, Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca , 2021)*

Se realizó un Business Model Canvas en el cual se define el funcionamiento de toda la empresa, y por último se realizó un perfilamiento de los emprendedores (Valentina Duran Manjarres, Lesly Tatiana Ramírez Bohórquez y David Zúñiga Medina).

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 5.4 Modulo de mercado

Para dar inicio a este módulo se realizó un análisis PESTEL como fuente de entendimiento del contexto externo de Real State, luego se realizó un análisis del sector inmobiliario en Colombia teniendo como base estadísticas del DANE sobre los datos macroeconómicos del país.

Por otro lado también se realizó una investigación sobre las tendencias inmobiliarias en Colombia dando como resultado un acercamiento del sector inmobiliario a la tecnología. Además de esto se describió toda la estructura del sector inmobiliaria y se recopiló información sobre el entorno que en este caso en la provincia del Gualiva.

Después de esto se procede a la descripción de la vigilancia tecnológica aplicada a la inmobiliaria ya que Real State se enfocó en la virtualidad principalmente para el modelo de negocio. Herramientas como Blockchain, realidad virtual, chatbot, drones y geolocalización son aquellas que se desean aplicar a la empresa.

### 5.5 Perfil del cliente

En la perfilación del cliente Inmobiliaria Real State se enfocó en los clientes principales propietarios de bienes inmuebles con necesidad de venderlos o arrendarlos y personas en busca de un bien inmueble ya sea para su compra o alquiler. En esta perfilación se describen características como: edades, localización, justificación, necesidades, problemas, hábitos, ingresos, deseos y nivel educativo.

Por otro lado se presentaron las necesidades a satisfacer de los clientes potenciales y se presentó una solución a la problemática planteada, presentando cada variable con la descripción de la innovación. Además se realizó un análisis de la competencia en el cual se presentaron la comparación de bienes inmuebles cuatro ubicadas en Bogotá y cinco en la región del Gualiva y se realizó una matriz del perfil competitivo que permitió reconocer las fortalezas y debilidades de la competencia. 5.6

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Se identificó la demanda y oferta así como la participación en el mercado de la inmobiliaria y se finalizó con uno de los procesos más importantes el cual es la proyección a cinco años de cada uno de los servicios. Las ventas que se realizan son por comisiones del 3% en ventas y 10% en arrendamiento y alquiler sobre el valor del bien inmueble.

### 5.6 Diseño metodológico

En el diseño metodológico se presentan las estrategias de promoción, comunicación y distribución el cual sumo un total de marketing por valor de 10.474.000. También se describen las estrategias de aprovisionamiento por valor de 150.000 y por último se establecen las políticas de cartera en caso de presentar problemas con el pago de las comisiones.

### 5.7 Modulo operacional

En esta fase se presenta la caracterización de los servicios que presta inmobiliaria Real State (venta, arrendamientos y avalúos de bienes inmuebles comerciales y no comerciales), además se presentan las fichas técnicas de cada uno de los servicios y de los procesos de cada uno de los servicios prestados por la inmobiliaria Real State.

Por último se describe la inversión realizada en activos fijos a largo plazo por la empresa esto con el fin de poder prestar sus servicios de manera eficaz y eficiente para que los clientes disfrutan un servicio de calidad.

### 5.8 Modulo de organización

En esta fase de organización de la empresa se presenta una descripción breve de los perfiles para los cargos disponibles en la empresa (gerente general, gerente comercial, director administrativo y financiero, coordinador jurídico y con estos se presenta la estructuración del organigrama el cual es a nivel jerárquico.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Además de esto se busca el código CIIU que corresponde a la actividad de la inmobiliaria arrojando el 6870 Actividades inmobiliarias a cambio de una retribución o por contrata, y se presenta el marco legal del sector inmobiliario en Colombia presentando la siguiente información:

Normatividad empresarial para la constitución de una S.A.S, certificación de servicios inmobiliarios, normatividad tributaria del sector inmobiliario y la normatividad técnica del sector en cuestión presentando así las leyes, normas y decretos que se deben de tener en cuenta.

### 5.9 Modulo financiero

Se analizaron los gastos fijos que corresponden a arriendo, servicios públicos, telefonía, internet, papelería y transporte y los costos de nómina en los cuales solo se tenían en cuenta los incurridos en lo administrativo y en ventas ya que como es un servicio el que se presta no se incurren en costos operativos.

Después de esto se da inicio al desarrollo y análisis a tres de los estados financieros más importantes, cada uno con una proyección de cinco años partiendo desde el año 0 que corresponde al 2021, obteniendo los siguientes resultados.

#### 5.9.1 Estado de situación financiera Inmobiliaria Real State

El estado de situación financiera de la inmobiliaria Real State nos muestra un panorama positivo respecto al balance de sus activos y pasivos ya que como vemos el dinero circulante representa una cuantía mayoría a sus pasivos, por otro lado se demuestra rentabilidad y buena liquidez según las proyecciones a futuro realizadas en el proyecto, proyecciones que fueron realizadas gracias a cada uno de los módulos desarrollados en el plan de negocios.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Ilustración 4 Estado de situación financiera Inmobiliaria Real State

<b>ACTIVO</b>						
CAJA/BANCOS	\$131.243.083	\$177.420.074	\$170.042.923	\$150.940.287	\$136.323.193	\$105.668.804
FIJO NO DEPRECIABLE	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
FIJO DEPRECIABLE	\$10.140.000	\$10.140.000	\$10.140.000	\$10.140.000	\$10.140.000	\$10.140.000
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$0	\$1.878.000	\$3.756.000	\$5.634.000	\$7.512.000	\$9.390.000
ACTIVO FIJO NETO	\$10.140.000	\$8.262.000	\$6.384.000	\$4.506.000	\$2.628.000	\$750.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$141.383.083</b>	<b>\$185.682.074</b>	<b>\$176.426.923</b>	<b>\$155.446.287</b>	<b>\$138.951.193</b>	<b>\$106.418.804</b>
<b>PASIVO</b>						
Impuestos X Pagar	\$0	\$19.828.654	\$23.537.520	\$24.694.922	\$28.704.515	\$29.254.017
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$0	\$19.828.654	\$23.537.520	\$24.694.922	\$28.704.515	\$29.254.017
Obligaciones Financieras	\$126.383.083	\$108.717.529	\$87.872.174	\$63.274.656	\$34.249.584	\$0
<b>PASIVO</b>	<b>\$126.383.083</b>	<b>\$128.546.183</b>	<b>\$111.409.694</b>	<b>\$87.969.578</b>	<b>\$62.954.099</b>	<b>\$29.254.017</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	\$15.000.000	\$15.000.000	\$15.000.000	\$15.000.000	\$15.000.000	\$15.000.000
Utilidades del Ejercicio	\$0	\$42.135.891	\$50.017.229	\$52.476.709	\$60.997.094	\$62.164.787
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$15.000.000</b>	<b>\$57.135.891</b>	<b>\$65.017.229</b>	<b>\$67.476.709</b>	<b>\$75.997.094</b>	<b>\$77.164.787</b>
<b>TOTAL PAS + PAT</b>	<b>\$141.383.083</b>	<b>\$185.682.074</b>	<b>\$176.426.923</b>	<b>\$155.446.287</b>	<b>\$138.951.193</b>	<b>\$106.418.804</b>

Tomado de: (Duran V, Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca , 2021)

### 5.9.2 Estado de resultados

En el estado de resultados se puede observar que se proyectaron unas ventas bastante positivas.

La empresa gana comisiones por cada venta realizada, estas comisiones corresponden a un 3% del valor del bien inmueble lo que quiere decir que entre más caro el bien inmueble mejor va a ser su comisión. Por otro lado se preguntaran por qué el costo de ventas es tan inferior a las ventas, su explicación radica en que así sea un inmueble de 100.000 millones o uno de 500.000 sus costos no van a variar mucho pero su comisión sí, lo que da como resultado una utilidad bruta bastante positiva.

Por el contrario los gastos corresponden casi al 60% de la utilidad bruta lo cual se tiene que estudiar a fondo y mirar la posibilidad de que estos gastos puedan ser un poco disminuidos para obtener una utilidad operacional más rentable.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

En cuanto a los impuestos, ya que la empresa fue constituida como una S.A.S se obtiene el beneficio fiscal de un descuento durante los primeros cinco años de la puesta en marcha de la empresa, del impuesto sobre la renta.

*Ilustración 5 Estado de resultados inmobiliaria Real State*

ESTADO DE RESULTADOS					
	1	2	3	4	5
VENTAS	\$237.720.000	\$241.285.800	\$244.905.087	\$257.303.407	\$257.303.407
COSTO VENTAS	\$23.862.500	\$16.909.900	\$17.332.648	\$18.210.113	\$18.210.113
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$213.857.500</b>	<b>\$224.375.900</b>	<b>\$227.572.440</b>	<b>\$239.093.294</b>	<b>\$239.093.294</b>
GASTOS ADTIVOS Y VTAS	\$98.592.000	\$100.070.880	\$102.572.652	\$105.136.968	\$107.765.393
GASTOS FIJOS DEL PERIODO	\$18.200.000	\$18.473.000	\$18.934.825	\$19.408.196	\$19.893.401
OTROS GASTOS	\$10.474.000	\$10.830.116	\$11.198.340	\$11.579.084	\$11.972.772
DEPRECIACIÓN	\$1.878.000	\$1.878.000	\$1.878.000	\$1.878.000	\$1.878.000
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>\$84.713.500</b>	<b>\$93.123.904</b>	<b>\$92.988.623</b>	<b>\$101.091.047</b>	<b>\$97.583.729</b>
GASTOS FINANCIEROS	\$22.748.955	\$19.569.155	\$15.816.991	\$11.389.438	\$6.164.925
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPTOS</b>	<b>\$61.964.545</b>	<b>\$73.554.749</b>	<b>\$77.171.631</b>	<b>\$89.701.609</b>	<b>\$91.418.804</b>
IMPUESTOS	\$19.828.654	\$23.537.520	\$24.694.922	\$28.704.515	\$29.254.017
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$42.135.891</b>	<b>\$50.017.229</b>	<b>\$52.476.709</b>	<b>\$60.997.094</b>	<b>\$62.164.787</b>

*Tomado de:* (Duran V, Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca , 2021)

### 5.9.3 Flujos de caja Inmobiliaria Real State

En cuanto a los flujos de caja del proyecto Inmobiliaria Real State S.A.S se puede analizar que año a año se mantiene constante el aumento de flujo de efectivo lo que da un respiro ya que se cuenta con solvencia para realizar y cubrir las operaciones mes a mes después de la puesta en marcha del proyecto.

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO:						
CAPITAL INVERTIDO						
	AÑO 0	1	2	3	4	5
Activos Corrientes	\$131.243.083	\$177.420.074	\$170.042.923	\$150.940.287	\$136.323.193	\$105.668.804
Pasivos Corrientes	\$0	\$19.828.654	\$23.537.520	\$24.694.922	\$28.704.515	\$29.254.017
<b>KTNO</b>	<b>\$131.243.083</b>	<b>\$157.591.419</b>	<b>\$146.505.403</b>	<b>\$126.245.365</b>	<b>\$107.618.678</b>	<b>\$76.414.787</b>
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$8.262.000</b>	<b>\$6.384.000</b>	<b>\$4.506.000</b>	<b>\$2.628.000</b>	<b>\$750.000</b>
Depreciación Acumulada	\$0	\$1.878.000	\$3.756.000	\$5.634.000	\$7.512.000	\$9.390.000
<b>Activo Fijo Bruto</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$10.140.000</b>	<b>\$10.140.000</b>
<b>Total Capital Operativo Neto</b>	<b>\$141.383.083</b>	<b>\$165.853.419</b>	<b>\$152.889.403</b>	<b>\$130.751.365</b>	<b>\$110.246.678</b>	<b>\$77.164.787</b>
CALCULO DEL FLUJO DE CAJA LIBRE						
EBIT		\$84.713.500	\$93.123.904	\$92.988.623	\$101.091.047	\$97.583.729
Impuestos		\$27.108.320	\$29.799.649	\$29.756.359	\$32.349.135	\$31.226.793

*Ilustración 6 Flujo de caja Real State*

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

*Tomado de:* (Duran V, Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca , 2021)

Por ultimo en el módulo financiero se utilizan herramientas como el punto de equilibrio, e indicadores financieros como el TIR y el VAN, sobre estos se puede ampliar su información en el anexo 2.

### 5.10 Validación de mercado

Después de haber finalizado el plan de negocios y haber entregado un informe final el cual se sustentó ante el jurado designado se dio paso a la práctica III en la cual se realizó una validación de mercado, con un plan piloto en el cual con un presupuesto ajustado a las necesidades de los emprendedores se inició un camino en el cual se realizaron diferentes actividades y se trazaron metas para que al final del proceso se evaluaran los resultados.

Dentro de toda la experiencia vivida en las prácticas profesionales se logró en la validación de mercado del proyecto poder cerrar algunas negociaciones en cuando al alquiler de bienes inmuebles, sin estar en operación la empresa.

A continuación se presentan algunas fotografías tomadas por los autores del proyecto, estas fueron tomadas con el fin de ser publicadas en las redes sociales y pagina web de la inmobiliaria.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

*Ilustración 7 Lote en venta en el municipio de Villeta Cundinamarca*



*Tomada de:* (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

*Ilustración 8 Casa quinta en Villeta Cundinamarca*



*Tomada de:* (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

*Ilustración 9 Casa quinta alquiler en Villeta Cundinamarca*



*Tomada de:* (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

*Ilustración 10 Casa de descanso ubicada en La Vega Cundinamarca*



*Tomada de:* (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

A finales del mes de septiembre del 2021 se da inicio al posicionamiento de la empresa Inmobiliaria Real State esta queríamos lograrla de manera 100% virtual es así como se procede a crear la

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

página web de la empresa así como también correo electrónico, Facebook e Instagram y además de esto chats automatizados de Whatsapp.

- Facebook <https://www.facebook.com/Inmobiliaria-Real-State-271982197978485/>

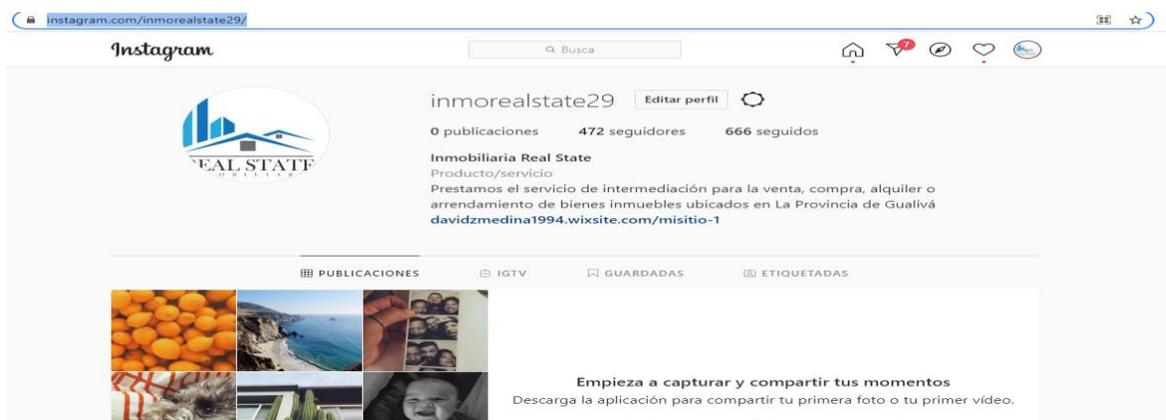
Ilustración 11 Facebook



Tomada de: (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

- Instagram <https://www.instagram.com/inmorealstate29/>

Ilustración 12 Instagram



Tomado de: (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Las redes sociales y las páginas web son de suma importancia en este proyecto ya que se quiere llegar a los posibles clientes de manera virtual, es por esto que se elaboran diferentes filtros y se utilizan otras herramientas dinámicas para interactuar con los interesados.

En todo este proceso los resultados que esperábamos a los obtenidos fueron muy distintos ya que se esperaba que el producto estrella fuera el de venta de bienes inmuebles ya que es el servicio por el que más alta va a ser la comisión por el valor de estos mismos. No obstante, el servicio con el que más se pudo concretar una negociación fue el de alquiler de quintas de descanso ubicadas tanto en el municipio de La Vega como Villeta.

En cuanto a la constitución de la empresa como Inmobiliaria Real State como una Sociedad por acciones simplificadas (S.A.S) figura la cual le brinda a los accionistas muchos beneficios para la puesta en marcha de su empresa, como por ejemplo los descuentos en los primeros cinco años en la declaración de renta, se obtuvieron los siguientes resultados.

También se realizó el diligenciamiento de los siguientes documentos, necesarios para su constitución como parte del proceso. Estos no se presentaron y registraron formalmente ya que eso significaba alcances económicos, jurídicos y fiscales.

- Documento privado de constitución
- Pre RUT
- Registro de cámara y comercio

Dentro de todo el proceso de la práctica vivida uno de los resultados fue un plan de negocio muy bien estructurado que dio paso a el desarrollo de un plan piloto que resulta de gran importancia para conocer qué tan riesgosa es la inversión que se va a realizar ya que nuestro proyecto requería una inversión de recursos propios y ajenos de bastante dinero para la puesta en marcha de la empresa los primeros años de su constitución.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Cabe resaltar que este proceso no hubiera sido posible sin el acompañamiento de los diferentes docentes que nos orientaron para cumplir con los lineamientos exigidos por la universidad para presentar un trabajo a la altura de un profesional próximo a graduarse.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### **6. Técnicas aplicables en el proyecto Inmobiliaria Real State**

Para evaluar la efectividad de esta sistematización, debemos aterrizar que la idea fundamental de la cual nace este emprendimiento es la necesidad que detectaron los emprendedores de adecuar diferentes herramientas tecnológicas para aprovechar la virtualidad que comenzó a hacer un auge desde la pandemia vivida del covid-19 y estructurarlas en el sector inmobiliario para que las personas no deban trasladarse presencialmente a diferentes bienes inmuebles.

Además de esto se quería ofrecer en un solo lugar todos los servicios, compra, venta, arrendamiento y alquiler teniendo un amplio portafolio.

Los diferentes tipos de herramientas que fueron utilizados para poder analizar la viabilidad de este proyecto fueron las siguientes:

#### 6.1 Investigación de mercado

Esta investigación fue realizada en la práctica I y II y contiene todos los análisis mercado, mercadeo, administrativo, técnico, económico y financiero con el fin de aterrizar en el sector inmobiliario y su mercado real. Aunque la competencia es amplia ninguna de las inmobiliarias ubicadas en la región del Gualiva ha logrado incursionar en un mercado virtual, por este motivo la empresa tendría buena acogida en el mercado de la región.

#### 6.2 Validación de mercado

Esta validación se realizó en la práctica III, en esta se realizaron diferentes tipos de actividades con el fin de aterrizar la inmobiliaria al mercado real inmobiliario, estas se mencionaran más adelante en los recursos.

#### 6.3 Matriz de planeación

A continuación, se presenta la matriz de planeación con cada una de las actividades realizadas durante la sistematización de las prácticas profesionales.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Nombre de la actividad	seman a 1	seman a 2	seman a 3	seman a 4	seman a 5	seman a 6	semana 7	semana 8
Identificación de la experiencia								
Conceptos teóricos								
Descripción general								
Justificación								
Fases del proyecto								
Técnicas aplicables								
Análisis de datos								
Marco legal								
Descripción general de la metodología								
Misión								
Visión								
Conclusiones								
Exposición final								

Ilustración 13 Diagrama de Grant

Fuente: Elaboración propia

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

**7. ANÁLISIS DE DATOS**

A continuación se describen los resultados obtenidos en cada una de las actividades que se realizaron en el proceso de validación

## 7.1 Página web

*Ilustración 14 Pagina web*

Servicio	N° publicaciones	Bien inmueble	Municipio
Arriendo	1	Casa	Villeta
Alquiler	3	Quintas de descanso	La Vega y Villeta
Venta	2	lotes	Sasaima

La anterior tabla describe el número de publicaciones de los bienes inmuebles, realizadas en la página web de Real State.

## 7.2 Facebook

*Ilustración 15 Publicaciones facebook*

N° de publicaciones	N° seguidores	Visualizaciones
6	10	27

La anterior tabla describe los el número de publicaciones que realizo Real State por medio de su página, los seguidores que se obtuvieron y el número de visualizaciones es decir a cuantos espectadores llegamos.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 7.3 Instagram

*Ilustración 16 Publicaciones en Instagram*

N° de publicaciones	N° seguidores	Visualizaciones
<b>6</b>	<b>479</b>	<b>(No detalla)</b>

En instagram se logró llegar a una cantidad considerable de seguidores esto porque uno de los emprendedores ya contaba con una página.

### 7.4 Whatsapp

*Ilustración 17 Contactos Whatsapp*

Cantidad de personas que nos contactaron por este medio	<b>4</b>
---------------------------------------------------------	----------

### 7.5 Divulgación de folletos

*Ilustración 18 Divulgación de folletos*

<b>La Vega</b>	<b>Villeta</b>	<b>Sasaima</b>
<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Inmobiliaria Real State divulgo en total 15 folletos físicos en los tres municipios mencionados, con un costo de 10.000.

### 7.6 Número de ventas

A continuación se describen las ventas que logro Inmobiliaria Real State.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Ilustración 19 Numero de ventas

Servicio	N° comisiones
Arriendo	0
Alquiler	2
Venta	0
Compra	0
<b>Total</b>	<b>2</b>

Del portafolio de servicios ofrecido por Real State solo logramos ayudar a cerrar la negociación de dos quintas de alquiler vacacional, una ubicada en Villeta y la otra en La Vega Cundinamarca.

## 7.7 Costos incurridos

A continuación se describen los costos en los que incurrieron los emprendedores en la validación del modelo de negocio de Real State.

Ilustración 20 Costos incurridos validación de mercado

Costos incurridos en el proceso de validación del modelo de negocio Inmobiliaria Real State		
Impresión de los folletos para la divulgación de nuestros servicios	20 impresiones	\$10.000
Transporte para la visita a los diferentes bienes inmuebles para la toma de fotografías y posterior publicación	8 servicios de transporte	\$40.000
<b>Total</b>		<b>\$50.000</b>

Como se puede observar, se tiene la ventaja de incurrir muy poco en costos, ya que la mayor parte del trabajo se trató de ofrecer y gestionar los servicios.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 8. MARCO LEGAL

A continuación, se define el marco legal del sector inmobiliario en Colombia esto con el fin de conocer las entidades y normas que regulan la empresa.

#### 8.1 Normativa empresarial (constitución de empresa)

La empresa Real State se va a constituir como una sociedad por acciones simplificadas, y en Colombia su constitución se realiza de la siguiente manera según lo expresa la Cámara de Comercio de Bogotá.

#### **Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S)**

La Sociedad por Acciones Simplificada, creada en la legislación colombiana por la ley 1258 de 2008, es una sociedad de capitales, de naturaleza comercial que puede constituirse mediante contrato o acto unilateral y que constará en documento privado. El documento de constitución será objeto de autenticación de manera previa a la inscripción en el registro mercantil de la Cámara de Comercio, por quienes participen en su suscripción. Dicha autenticación deberá hacerse directamente o a través de apoderado.

Cuando los activos aportados a la sociedad comprendan bienes cuya transferencia requiera escritura pública, la constitución de la sociedad deberá hacerse de igual manera e inscribirse también en los registros correspondientes.

Una vez inscrita en el registro mercantil, formará una persona jurídica distinta de sus accionistas.

Para efectos tributarios, se rige por las reglas aplicables a las sociedades anónimas.

Las acciones y demás valores que emita la S.A.S no podrán inscribirse en el Registro Nacional de Valores y Emisores ni negociarse en bolsa. (Camará de comercio de Cali, (S.F))

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 8.2 Constitución de una S.A.S

La Sociedad por Acciones Simplificada (SAS) puede ser constituida por una o varias personas, bien sean naturales o jurídicas, mediante contrato o acto unilateral que conste por documento privado o escritura pública, el cual debe ser inscrito en el registro mercantil de la Cámara de Comercio correspondiente a su domicilio (Artículo 5 y 6 de la Ley 1258 de 2008).

#### *Requisitos para constituir una S.A.S:*

- Nombre, documento de identidad, domicilio de los accionistas (ciudad o municipio donde residen). Razón social o denominación de la sociedad, seguida de las palabras “sociedad por acciones simplificada”, o de las letras S.A.S.
- El domicilio principal de la sociedad y el de las distintas sucursales que se establezcan en el mismo acto de constitución.
- El término de duración, si éste no fuere indefinido. Si nada se expresa en el acto de constitución, se entenderá que la sociedad se ha constituido por término indefinido.
- Una enunciación clara y completa de las actividades principales, a menos que se exprese que la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil, lícita. Si nada se expresa en el acto de constitución, se entenderá que la sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita.
- El capital autorizado, suscrito y pagado, la clase, número y valor nominal de las acciones representativas del capital y la forma y términos en que éstas deberán pagarse.
- La forma de administración y el nombre, documento de identidad y las facultades de sus administradores. En todo caso, deberá designarse cuando menos un representante legal.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 8.3 Certificación de servicios inmobiliarios

La organización que esté interesada en certificar su servicio inmobiliario debe solicitar el servicio de certificación a través del correo electrónico [certificacion@fedelonjas.org.co](mailto:certificacion@fedelonjas.org.co) o del ejecutivo de cuenta asignado de acuerdo con su ubicación geográfica. (Fedelonjas , (S.F))

Normatividad tributaria del sector inmobiliario

Para efectos tributarios, la sociedad por acciones simplificada S.A.S se rige por las reglas aplicables a las sociedades anónimas, en especial respecto a la responsabilidad de la sociedad y los socios.

#### *Obligaciones tributarias de las S.A.S.*

Las S.A.S tienen las mismas obligaciones tributarias que cualquier otra sociedad comercial, sin tener tratamientos especiales o diferenciados por simplemente ser una S.A.S y no ser una sociedad limitada u otra sociedad.

Por lo anterior se puede resumir respecto a las sociedades por acciones simplificadas:

1. Son agentes de retención en la fuente a título de Renta, IVA, ICA, etc.
2. Son responsables del IVA en caso de realizar una actividad grada con este impuesto.
3. Son contribuyentes del impuesto a la renta del régimen ordinario.
4. Están obligados a expedir facturas.
5. Deben reportar información exógena.
6. Son responsables del impuesto de industria y comercio.
7. Deben pagar el impuesto predial.
8. Están obligados a llevar contabilidad.
9. Están obligados a tener revisor fiscal según el monto de sus ingresos o activos.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

En fin, la SAS debe cumplir con todas las obligaciones propias de una empresa o persona jurídica como cualquier otra. (Gerencia.com).

A continuación, se mencionan, las leyes, normas y decretos que rigen al sector inmobiliario.

Ley 820 de 2003. “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones” esta ley regula el aumento en los arriendos de inmuebles habitacionales en Colombia, junto a los contratos (derechos y deberes) y garantías.

Ley 675 de 2001: “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. esta ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Ley 1673 del 2013: “por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”. Esta ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el estado colombiano

. Ley 388 de 1997 (ley de ordenamiento territorial). Ley 1182 de 2008 (ley para el saneamiento de la titulación de la propiedad del inmueble)

Ley 1819 de 2016 “por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones”

Ley 1152 de 2007 (estatuto de desarrollo rural)

Ley 1776 de 2016, por la cual se crean y se desarrollan las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social, zidres ley de garantías mobiliarias

Decreto 51 de 2004: “por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la ley 820 de 2003”

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Decreto 556 de 2014: por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013. Decreto 1074 de 2015 (modificado por el decreto 229 de 2017): en el capítulo 17 de este decreto se trata sobre la actividad del evaluador y sobre la actividad de valuación; categorías de evaluadores en el registro abierto de evaluadores.

Decreto 2223 de 1996: “por el cual se señalan normas que garantizan la participación activa de la comunidad en el cumplimiento de los compromisos del pacto social de productividad, precios y salarios”. Esta ley regula sobre temas de arrendamiento, competencia de las alcaldías en cuanto a reclamos sobre arrendamientos, servicios públicos domiciliarios, cobros y reclamos, tasa de interés en la venta de bienes muebles mediante el sistema de plazos y sobre el seguimiento de la labor de las entidades encargadas del control y vigilancia.

Decreto 410 de 1971 artículos 1287 al 1311 (código de comercio colombiano decreto 410 de 1971). Sobre la comisión y los comisionistas. Artículos 1317 al 1331(código de comercio colombiano decreto 410 de 1971). Sobre la agencia comercial. Artículos 1340 a 1346 (código de comercio colombiano decreto 410 de 1971). Sobre el corretaje y los corredores en general.

Decreto 1250 de 1970 (estatuto del registro de instrumentos públicos) decreto número 1077 de 2015 “por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio”

Decreto 2664 de 1994 “por el cual se reglamenta el capítulo xii de la ley 160 de 1994 y se dictan los procedimientos para la adjudicación de terrenos baldíos y su recuperación”.

Fuente: Fincaraiz.com

### 8.4 Normatividad técnica del sector inmobiliario

NTC 6162: Norma técnica colombiana para la venta de vivienda de interés social (VIS). Este documento normativo establece los términos, requisitos y condiciones generales que deben cumplir la organización en la actividad inmobiliaria de venta de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP sobre planos. Lo establecido en este documento es aplicable a organizaciones que realizan

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

actividades inmobiliarias de promoción, comercialización y venta de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP sobre planos.

NTS SI 01: Código de conducta del profesional inmobiliario.

NTS SI 02: Norma técnica sectorial para la administración de copropiedades residenciales NTS M 01: procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado

NTS M 05: enfoques y conceptos generales para valuación de intangibles

NTS M 04: metodologías para valuación de maquinaria, planta y equipo a valor de mercado

NTS G 03: tipos de bienes

NTS S 03: contenido de informes de valuación

NTS S 04: código de conducta del valuador

NTS I 01: contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos

NTS I 02: contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales

NTS 01: bases para la determinación de valor de mercado

NTS 02: bases para la determinación de valores distintos al valor de mercado

NTS A 02: valuación para garantía de créditos

GTS G 02: conceptos y principios generales de valuación

GTS E 02: valuación de derechos de arrendamiento

GTS E 03: valuación de maquinaria planta y equipo

GTS E 01: valuación de bienes inmuebles

GTS E 05: valuación de activos intangibles

GTS E 04: valuación de bienes inmuebles rurales

Fuente: (R.N.A ORG)

## **9. DESCRIPCIÓN GENERAL METODOLOGÍA DE LA SISTEMATIZACIÓN**

### 9.1 Problemática identificada

En las prácticas profesionales se llevó a cabo el desarrollo de un plan de negocio para la creación de un modelo de negocio llamado Inmobiliaria Real State, a diario se publican bienes inmuebles que sus propietarios desean vender esto gracias a que se han valorizado en los últimos años debido a su creciente urbanización y demanda por ser un lugar cercano a la capital Bogotá D.C además de su clima cálido muy acogedor para descansar fines de semana.

El principal medio de publicación y difusión es la red social Facebook en diferentes grupos públicos donde sus participantes son habitantes del municipio de La Vega, lo cual resulta infructuoso porque la información se distorsiona y no llega realmente a quienes pueden resultar clientes potenciales es decir no existe un filtro de posibles compradores, lo que hace más difícil y lenta una posible venta del bien inmueble y radica en un problema para su propietario.

Por otro lado se tiene una problemática para aquellas personas que desean adquirir un bien inmueble y es el tema de seguridad. Para nadie es un secreto que personas mal intencionadas buscan lucrarse de maneras ilícitas mediante estafas y engaños, además ¿Cómo se asegura la persona de que el bien inmueble que adquiere no tiene problemas legales, jurídicos o de infraestructura? O de que no está sobrevalorado. Son muchas las cosas a tener en cuenta a la hora de adquirir un bien inmueble, y si la persona no tiene el suficiente conocimiento y alguien quiere aprovecharse de esa vulnerabilidad probablemente no resulte en una negociación exitosa para ambas partes, que es lo que se busca siempre.

Se sabe que el sueño de la mayoría de colombianos es encontrar y comprar un rincón de paz que se convierta en su hogar, o en fuente de financiación cuando se trata de adquirir bienes

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

inmuebles para su explotación financiera. En ambos casos el tomar la decisión correcta radica en que la persona encuentre lo que desea y necesita a un precio justo.

En La Vega solo existen cinco inmobiliarias todas con un sistema tradicional de manejar el negocio para lograr comisiones por ventas, y algunas personas naturales lo realizan de manera informal. El plan de negocio de una inmobiliaria en La Vega Cundinamarca, con tecnología proptech y con asesoramiento contable y jurídico garantiza que la información llegue a personas interesadas realizando un filtro y que estas mismas no tengan que invertir tiempo si no que la empresa lo haga por ellos lo cual lo hace factible ya que después de la pandemia por cuenta del coronavirus que vivió el mundo, todos nos volvimos amigables con la virtualidad y se adhirió a nuestro estilo de vida.

A pesar de ser un municipio pequeño, este se encuentra en una urbanización acelerada y una alta oferta de bienes inmuebles y una demanda cada vez más interesada en hacer de La Vega su hogar, esto asegura un campo de acción en el que es posible desarrollar la idea de negocio. El portafolio de servicios que se quiere ofrecer tiene varias líneas; venta, compra, arrendamiento y alquiler lo cual lo hace muy completo.

### 9.2 Recursos utilizados

A continuación, por medio de un cronograma de actividades diseñado para llevar un control de las acciones que se realizaron en la validación de mercado se enumeran las actividades con su marco temporal y los responsables de su desarrollo.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Ilustración 21 Cronograma de actividades

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES			
ACTIVIDAD	MARCO TEMPORAL	RE SPONSAB LES	COSTOS (APORTES)
Creación de la página web de Real State	20 septiembre al 23 de septiembre de 2021	Dav id Zuñiga	Sin costo
Creación de correo electrónico	23 septiembre al 30 de septiembre del 2021	Dav id Zuñiga	Sin costo
Creación de página de Instagram	23 septiembre al 30 de septiembre del 2021	Val entina Duran	Sin costo
Creación de página de Facebook	23 septiembre al 30 de septiembre del 2021	Lesl y Ramirez	Sin costo
Diseño de folletos para publicidad de la empresa (20)	03-octubre al 09-octubre del 2021	Lesl y Ramirez	10.000
Divulgación de los folletos con personas cercanas en Villeta, La Vega y Sasaima.	10-octubre al 15-octubre del 2021	Tod os los integrantes	Sin costo

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Divulgación de los servicios ofrecidos por la empresa con personas del municipio de residencia.	12-octubre al 19 de octubre del 2021	Todos los integrantes	Sin costo
Ofrecer el servicio de publicación del bien inmueble en la página web.	12-octubre al 19 de octubre del 2021	Todos los integrantes	Sin costo
Toma de fotografías y videos de los bienes inmuebles que se lograron contactar.	01-octubre al 30 de octubre del 2021	Todos los integrantes	
Publicación de las fotografías e información de los bienes inmuebles.	01-octubre al 30 de octubre del 2021	Todos los integrantes	Sin costo
Describir el proceso para la constitución de una S.A.S		Valentina Duran	
Diligenciamiento de formularios requeridos para la constitución de una S.A.S		Lesly y Ramírez	
Storytelling en la aplicación Powtoon	11 de octubre al 15 de octubre	Lesly Ramírez	Sin costo

Tomada de: (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

A continuación se describen los costos en los que incurrieron los emprendedores en la validación del modelo de negocio de Real State.

*Ilustración 22 Costos validación de mercado*

Costos incurridos en el proceso de validación del modelo de negocio Inmobiliaria Real State		
Impresión de los folletos para la divulgación de nuestros servicios	20 impresiones	\$10.000
Transporte para la visita a los diferentes bienes inmuebles para la toma de fotografías y posterior publicación	8 servicios de transporte	\$40.000
Total		\$50.000

*Tomada de:* (Duran V, Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State, 2021)

Como se puede observar, se tiene la ventaja de incurrir muy poco en costos, ya que la mayor parte del trabajo se trató de ofrecer y gestionar los servicios.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### **10. MISIÓN**

La razón de ser de Inmobiliaria Real State es poder ayudar a nuestros clientes a solucionar sus necesidades de oferta y demanda de bienes inmuebles en arriendo, alquiler, venta que se adapte a sus necesidades brindando seguridad y transparencia en las transacciones y condiciones del bien seleccionado, de tal forma que lo que se busca es una satisfacción total de todas las partes interesadas y procesos de negociación exitosos.

### **11. VISIÓN**

En cinco años Inmobiliaria Real State tendrá presencia y alcance en otras regiones del departamento de Cundinamarca, como Guaduas, Facatativá, Madrid, y Mosquera siendo líderes en el mercado inmobiliario y contando con una plataforma de servicios que opere con herramientas y desarrollos de inteligencia artificial.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### **12. APRENDIZAJES ABORDADOS DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOCIALIZACIÓN DE LA EXPERIENCIA**

Los principales aprendizajes comprendidos en la sistematización de la experiencia de la creación de la empresa Inmobiliaria Real State S.A.S son los siguientes:

- Lograr tener un contexto en cuanto a la idea de socializar un proyecto de emprendimiento con sentido social y productivo enmarcado hacia la rentabilidad en el mercado inmobiliario.
- Lograr convencer a los interesados en este documento de la importancia de sistematizar experiencias que un futuro ayuden a construir otros emprendimientos productivos con una estructura profesional, es decir servir de guías con este documento.
- Reconstruir una experiencia vivida a través de la creación de una línea de tiempo que logre contextualizar a los interesados sobre el desarrollo y proceso de los principales hechos que marcaron la realización de las prácticas profesionales.
- Uno de los puntos más importantes es llegar al análisis de los aprendizajes adquiridos en cada una de las actividades desarrolladas, ya que estos nos van a servir a largo plazo en la vida profesional y personal.
- Convencernos de que la creación de una empresa trae consigo el mejorar una comunidad en específico, ya que se empezara con la creación de empleo y la satisfacción de necesidades.
- La adquisición de conocimiento técnico en los procesos administrativos, estrategias de mercadeo, jurídicos, legales, sociales y darnos cuenta que como profesionales no solo nos podemos enfocar en los hechos financieros.
- Describir los aprendizajes tanto del factor como profesional como el humano, a medida que adquirimos más conocimientos nuestro perfil va mejorando porque como dice el dicho popular “ya no se traga entero” sino que se busca información verídica para desarrollar cada proceso de la vida de manera correcta.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

Los aprendizajes que fueron anteriormente reconstruidos y los de esta sistematización de prácticas profesionales nos dan un panorama positivo en cuanto a la implementación de tecnología en el mercado inmobiliaria como una buena idea de emprendimiento.

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

### 13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Dentro de las conclusiones más importantes se puede decir que el construir empresa en un país como Colombia representa un reto grande y más para jóvenes que hasta ahora están terminando sus carreras profesionales. Por este motivo es importante que el emprendimiento tenga más incentivos por parte de la universidad ya que el desarrollo de este mismo dentro de las prácticas profesionales permiten que el estudiante se empape del desarrollo y nazca en el la idea de crear empresa.

Por otro lado se concluye la importancia del aprender a invertir, y creo que es un tema que la universidad debe tocar fuertemente en estudiantes de carreras administrativas y contables ya que esto permite que muchos proyectos realmente buenos puedan tener capital para iniciar.

Además de esto es un factor importante el enfocar el emprendimiento en todas las carreras que ofrece la corporación Universitaria Minuto de Dios ya que pueden surgir proyectos sociales que pueden ser una realidad y que beneficien a comunidades enteras, que el emprendimiento como opción en la realización de prácticas profesionales no se vea superficial y lo más fácil sino que sea un reto para los estudiantes.

Por otro lado, es sumamente importante el identificar aquellos obstáculos que se puedan presentar en el desarrollo de un proyecto y tener la capacidad de buscar soluciones que se ajusten a la vida real y que permitan sacar los proyectos adelante, como futuros profesionales nos enfrentamos a un panorama laboral en el cual siempre nos vamos a encontrar con problemas y va depender de la capacidad de resolverlos de forma profesional el seguir vigente en el mercado.

También se debe mencionar que el centro progresa y su metodología ha permitido sacar adelante muchos proyectos de emprendimiento que se encuentran en el repositorio de Uniminuto y se les puede dar un vistazo.

No obstante y a manera de recomendación es importante que durante toda la carrera se profundice más en los temas analíticos, porque la teoría si con el tiempo no se repite ni practica el cerebro

## SISTEMATIZACIÓN DE PRÁCTICAS PROFESIONALES

humano lo olvida, en cambio la capacidad de análisis queda siempre. Hace falta el llevar la teoría a la práctica en la universidad, para que los estudiantes sientan que salen más preparados para enfrentarse a la vida real como profesionales.

Por último es pertinente el acompañamiento de docentes en todo el proceso tanto de las prácticas profesionales como la sistematización de estas mismas, lo cual se logró, ya que su importancia radica en la guía de los procesos con recomendaciones y observaciones que permitan el mejoramiento y la construcción de los entregables que se encontraran en el repositorio de la Corporación Universitaria Minuto de Dios.

## Referencias

Camará de comercio de Cali. ((S.F)). *Creando empresa* . Obtenido de Constitución de una S.A.S:

<https://www.ccc.org.co/tramites-de-registros-publicos/como-crear-empresa/sociedad-acciones-simplificada-2/>

Corporacion universitaria Minuto de Dios . (2022). *Así es el perfil gerencial del Contador Público de*

*UNIMINUTO Neiva*. Obtenido de <https://www.uniminutoradio.com.co/asi-es-el-perfil-gerencial-del-contador-publico-de-uniminuto-neiva/#:~:text=El%20egresado%20del%20Programa%20de,y%20dictamen%20sobre%20estados%20financieros>

Duran V, R. L. (2021). *Informe final de validación de mercado Inmobiliaria Real State*. Villeta.

Duran V, R. L. (2021). *Plan de negocio para la creación de una empresa de servicios inmobiliarios Real State ubicada en el municipio de Villeta Cundinamarca* . Villeta Cundinamarca.

Fedelonjas . ((S.F)). *Certificado inmobiliarias* . Obtenido de <https://www.fedelonjas.org.co/certificado>.

International Accounting Standards Board. (2020). *Normas Internacionales de Informacion Financiera NIIF*. Bogota: Adaptación gobierno de Colombia .

Jara, O. (2018). *La sistematización de experiencias : practica y teoria para otros mundos posibles* .

Kumbel. (1991 ). *El emprendimiento* .

Murcia. (2019). *Proyectos formulación y criterios de evaluación*. America Latina: II edición.

Proptech. (2019). *Proptech.es*. Obtenido de <https://proptech.es>



