

**Estudio de Factibilidad para la Creación de una
Empresa de Diseño Construcción Reparación
Remodelación y Mantenimiento de Inmuebles en
la Ciudad de Cali**

**Julián Velasco Rivera
Andrés Calvache**

**San Martín Fundación Universitaria
Universidad Abierta a Distancia y Virtual
Programa de Administración de Empresas
Santiago de Cali
2018**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE
DISEÑO CONSTRUCCIÓN REPARACIÓN REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO
DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DE CALI.**

JULIÁN VELASCO RIVERA

ANDRÉS CALVACHE

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTIN

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

SANTIAGO DE CALI

2018

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE
DISEÑO CONSTRUCCIÓN REPARACIÓN REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO
DE INMUEBLES DE LA CIUDAD DE CALI**

JULIÁN VELASCO

ANDRÉS CALVACHE

**ANTEPROYECTO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA
OBTENER EL TITULO DE ADMINISTRADOR DE EMPRESAS.**

ASESOR

ELIZABETH MURILLO LÓPEZ

DOCENTE INGENIERA

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTIN

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

SANTIAGO DE CALI

2018

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	12
1. PROBLEMA.....	16
1.1 Planteamiento del Problema	16
1.2 Descripción del Problema	19
1.3 Formulación Del Problema.....	20
1.4 Sistematización Del Problema.....	21
2. OBJETIVOS	22
2.1 Objetivo General.....	22
2.2 Objetivos Específicos.....	22
3. JUSTIFICACIÓN	23
3.1 Justificación Teórica	25
3.2 Justificación Metodológica	26
3.3 Justificación Práctica	29
4. MARCO DE REFERENCIA.....	30
4.1 Antecedentes o estado del Arte.....	31
4.2 Marco Teórico.....	36
4.2.1 Mercado.....	37

4.2.2	Segmentación.....	38
4.2.3	Base para la segmentación de mercados de negocios.....	38
4.2.4	Requisitos para una segmentación efectiva.	38
4.2.5	Investigación de mercados en la ciudad de Cali y alrededores.	39
4.2.6	Según la manera de recaudar los datos.	40
4.2.7	Según el objetivo funcional de los mismos.....	41
4.2.8	Las fuentes de información.....	41
4.2.9	Medición del mercado.....	41
4.2.10	Concepto de construcción.	42
4.2.11	Legislación Colombia.	43
4.3	Marco Conceptual.....	51
4.4	Marco Legal.....	55
4.5	Marco Espacial.....	72
4.5.1	Definición y cuantificación de ingresos y costos.....	73
4.5.2	Ubicación sede.....	77
4.5.3	Infraestructura sede.....	77
4.5.4	Organigrama para para la creación de una empresa de diseño construcción reparación remodelación y mantenimiento de inmuebles en la ciudad de Cali.....	78
4.5.4.1	Funciones.....	79
4.6	Marco Temporal.....	81
4.7	Marco Contextual.....	81
5.	DISEÑO METODOLÓGICO.....	83

5.1 Tipo de estudio de investigación.....	84
5.2 Método de Investigación.....	86
5.3 Fuentes y técnicas de la investigación	86
5.3.1 Fuentes Primarias.....	86
5.3.2 Fuentes Secundarias.....	87
5.4. Técnicas de recolección de la información	88
5.5. Análisis de la Información	88
5.5.1 Población y Muestra	88
5.5.2 Encuesta	90
5.5.3 Determinación del tamaño de la muestra	91
5.5.3.1 Grado de confianza o nivel de confianza.....	91
5.5.3.2 Grado de Variabilidad.....	92
5.5.3.3 Error de Muestreo.	93
5.5.3.4 Tamaño Poblacional.....	94
5.5.3.5 Estudio Poblacional por Pirámides	97
5.5.3.6 ¿Cuál es la utilidad de analizar pirámides?.....	99
6. ANÁLISIS DE RESULTADOS ENCUESTA.	106
7. ANÁLISIS FINANCIERO	121
7.1 Costos de inversión	121
7.2 Financiación del costo de inversión	123
7.3 Proyección de ingresos.....	125

7.4 Estado de Resultados.....	126
7.5 Balance general	128
7.6 Flujo de Caja	129
7.6 VPN - TIR.....	130
8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	132
8.1 Conclusiones	132
8.2 Recomendaciones.....	133
REFERENCIAS.....	135

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Distribución Proporcional para cada Barrio.....	96
Tabla 2. Proyección proyectada de Santiago de Cali al 2018.	101
Tabla 3. Población y barrios de la comuna 18	102
Tabla 4. Grupo de edad de la Comuna 18.....	103
Tabla 5. Grupo de edad Barrio Meléndez	104
Tabla 6. Grupo de edad barrio el Jordán.....	105
Tabla 7. Genero del encuestado.	106
Tabla 8. Edad del encuestado.....	107
Tabla 9. Rol que desempeña	108
Tabla 10. Con qué frecuencia utiliza el servicio de una empresa dedicada remodelación...	110
Tabla 11. Servicios que ha usado.....	111
Tabla 12. Cual servicio le gustaría.....	113
Tabla 13. Aspecto que lo motivan para utilizar el portafolio de los servicios.....	114
Tabla 14. Aspectos negativos que lo desmotivan para utilizar el portafolio de los servicios.....	115
Tabla 15. Medios para conocer los servicios de una empresa de remodelación.....	117
Tabla 16. Preferencia de una empresa con un amplio portafolio de servicios de remodelación	119
Tabla 17. Costos de Inversión.....	122

Tabla 18. Gastos Fijos mensuales	124
Tabla 19. Total, Inversión	125
Tabla 20. Parámetros.....	125
Tabla 21. Contribución de las cinco líneas.	126
Tabla 22. Promedio de ventas.	126
Tabla 23. Estado de resultados.....	127
Tabla 24. Proyección Balance General	128
Tabla 25- Flujo de Caja.....	129
Tabla 26. VPN – TIR	130
Tabla 27. Costo Beneficio.....	131

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Principios de la Contratación publica	57
Figura 2. Diagrama de proceso de contratación Publica.....	61
Figura 3. Organigrama de la empresa.	79
Figura 4. Grado de confianza o nivel de confianza	91
Figura 5. Nivel de confianza	92
Figura 6. Formula Grado Variabilidad.....	92
Figura 7. Pirámide de población estable	97
Figura 8. Pirámide de población progresiva	98
Figura 9. Pirámide de población regresiva.....	98
Figura 10. Tipos de pirámides de población	99
Figura 11. Pirámide de rango de edad de Santiago de Cali.	101
Figura 12. Cantidad de Habitantes de la comuna 18.....	102
Figura 13. Grupo de edad de la Comuna 18.....	103
Figura 14. Grupo de edad Barrio Meléndez.....	104
Figura 15. Grupo de edad barrio el Jordán.....	105
Figura 16. Genero de los encuestados.....	106
Figura 17. Edad de los encuestados.	108
Figura 18. Rol que desempeña	109
Figura 19. Con qué frecuencia utiliza el servicio de una empresa dedicada remodelación	111

Figura 20. Servicios que ha usado.....	112
Figura 21. Cual servicio le gustaría usar.	114
Figura 22. Aspecto que lo motivan para utilizar el portafolio de los servicios.....	115
Figura 23. Aspectos negativos que lo desmotivan para utilizar el portafolio de los servicios.	117
Figura 24. Medios para conocer los servicios de una empresa de remodelación.	118
Figura 25. Preferencia de una empresa con un amplio portafolio de servicios de remodelación	120

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Sede principal Santiago de Cali, Comuna 18 – Estratégico el nuevo sistema urbanístico en las laderas de Cali.....	75
Ilustración 2. Mapa Santiago de Cali.....	75
Ilustración 3. Mapa Cali – Comuna 18.....	76
Ilustración 4. Infraestructura de Sede.....	77
Ilustración 5. Formato Encuesta.....	90

INTRODUCCIÓN

La industria de la construcción es uno de los sectores con mayor participación dentro de la economía colombiana, En 2016, según los cálculos de Fe desarrollo, se espera un crecimiento del PIB del sector de la construcción cercano al 4%. El subsector de edificaciones experimentará una recuperación propiciada por la iniciación de los nuevos proyectos licenciados entre el segundo semestre de 2015 y el primero de 2016 y el comportamiento estable en los costos de la actividad edificadora (materiales, maquinaria y mano de obra) por cuenta de la inflación. (*Fe desarrollo, 2016*).

Esta primera información que visualiza el mercado, muestra que se debe buscar atraer consumidores con una propuesta de valor e innovación, basada en la sostenibilidad, pues hoy día se necesitan más clientes perdurables y menos ocasionales adicionalmente que el producto lo certifique.

La empresa Impacto, Diseño y Construcción quiere hacer parte del sector de la construcción, diseño, mejora, remodelación y mantenimiento de bienes de inmuebles, uno de los sectores más dinámicos que han venido aportando crecimiento económico al Valle del Cauca en los últimos años, entre otros sectores como el de la industria, el comercio y los servicios de transporte En Cali. Según Fedesarrollo La construcción de edificaciones ha sido durante los últimos años un evidente motor de la economía colombiana, con un nivel de producción anual de 65 billones de pesos, demandando insumos por 28 billones de pesos. (*Fe desarrollo, 2015*).

“Hoy se están construyendo más de 250.000 unidades de vivienda por año y se inicia la construcción de 7 millones de metros cuadrados en destinos no residenciales. Con ese volumen