

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA
CONSTRUCTORA DE VIVIENDA EN CALI**

**PRESENTADO POR:
UBITA BENAVIDES SANTIAGO**

**FUNDACION UNIVERSIDAD SAN MARTIN
UNIVERSIDAD ABIERTA DISTANCIA Y VIRTUAL
PROGRAMA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
SANTIAGO DE CALI**

2017

Estudio de factibilidad para la creación de una empresa constructora de vivienda en Cali

Ubita Benavides Santiago



Universidad San Martín

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Programa de Administración de Empresas

Santiago de Cali, 2017

Estudio de factibilidad para la creación de una empresa constructora de vivienda en Cali

Ubita Benavides Santiago

**Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar al Título de
Administrador de Empresas**

Director: Elicemir Castillo Escobar
Especialista en Gerencia de Proyectos

Santiago de Cali, 2017

Tabla de Contenido

	Pág.
Resumen.....	16
Abstract.....	17
Introducción	18
Capítulo I	20
Descripción del Problema.....	20
1.1 Planteamiento del problema.....	20
1.2 Formulación del problema	21
1.3 Sistematización del problema.....	21
1.4. Línea de Investigación	22
Capítulo II.....	23
Objetivos.....	23
2.1 Objetivo general	23
2.2 Objetivos específicos.....	23
Capítulo III.....	24
Justificación	24
3.1. Justificación.....	24
3.1.1. Justificación teórica.....	24
3.1.2 Justificación metodológica.....	25
3.1.3 Justificación práctica.....	26
Capítulo IV.....	27
Marco de Referencia	27
4.1 Antecedentes de investigación o estado del arte.....	27
4.2 Marco teórico	29
4.2.1. Estudio de factibilidad para la creación de empresa.....	29
4.2.2. Concepto de vivienda en construcción	36
4.3 Marco legal.....	38
4.4 Marco conceptual.....	38
4.5 Marco espacial.....	41

4.6 Marco temporal	42
Capítulo V	43
Diseño Metodológico	43
5.1 Tipo de investigación	43
5.2 Método de la investigación	43
5.3. Fases de la investigación	44
5.3.1. Primera Fase: Lineamientos investigativos.	44
5.3.2. Segunda Fase: Estudio del mercado.	44
5.3.3. Tercera Fase: Estudio Técnico.	45
5.3.4. Cuarta fase: Estudio Organizacional y legal.....	45
5.3.5. Quinta Fase: Estudio financiero.	46
5.4. Fuentes y técnicas de recolección de información.	46
5.4.1 Fuente primarias.	46
5.4.2 Fuente secundarias.....	47
5.5. Población.....	47
5.6. Espacio muestral	49
5.6.1. Tamaño de la muestra.....	49
5.6.2. Método de muestro.	51
5.7. Tratamiento de la información	52
5.7.1. Recolección de información.	52
5.7.2. Presentación y procesamiento de la información.	54
5.7.3. Análisis de información.....	54
Capítulo VI	55
Estudios de Factibilidad del proyecto	55
6.1. Estudio de Factibilidad del Mercado.....	55
6.1.1. Análisis del sector.....	55
6.1.1.1. Crecimiento del sector en la ciudad de Cali.....	55
6.1.1.2. Aporte al PIB	56
6.1.1.5. Descripción de la construcción a nivel nacional y en Cali	57
6.1.1.6. Oferta de vivienda en Cali	59
6.1.2. Investigación del mercado	61

Tabla de Contenido

	Pág.
Resumen.....	16
Abstract.....	17
Introducción	18
Capítulo I	20
Descripción del Problema.....	20
1.1 Planteamiento del problema.....	20
1.2 Formulación del problema	21
1.3 Sistematización del problema.....	21
1.4. Línea de Investigación	22
Capítulo II.....	23
Objetivos.....	23
2.1 Objetivo general	23
2.2 Objetivos específicos.....	23
Capítulo III.....	24
Justificación	24
3.1. Justificación.....	24
3.1.1. Justificación teórica.....	24
3.1.2 Justificación metodológica.....	25
3.1.3 Justificación práctica.....	26
Capítulo IV.....	27
Marco de Referencia.....	27
4.1 Antecedentes de investigación o estado del arte.....	27
4.2 Marco teórico	29
4.2.1. Estudio de factibilidad para la creación de empresa.....	29
4.2.2. Concepto de vivienda en construcción	36
4.3 Marco legal.....	38
4.4 Marco conceptual	38
4.5 Marco espacial.....	41

6.5.6.1. Tasa de descuento	126
6.5.6.2. Resultados de los indicadores de evaluación.....	128
6.5.7. Análisis de sensibilidad del proyecto.	130
7. Conclusiones	133
8. Recomendaciones	135
Referencias Bibliográficas	136

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1. Población potencial del proyecto	48
Tabla 2. Mercado objetivo del proyecto	49
Tabla 3. Participación de cada estrato en la muestra poblacional	51
Tabla 4. Variables a medir en la investigación de mercados	52
Tabla 5. Mercado potencial del proyecto	78
Tabla 6. Mezcla de mercadeo.....	94
Tabla 7. Matriz de localización de las oficinas	97
Tabla 8. Estimación del costo y precio de venta por unidad del proyecto	98
Tabla 9. Costos fijos del proyecto.....	99
Tabla 10. Activos fijos del Proyecto	105
Tabla 11. Costos de constitución del negocio.....	112
Tabla 12. Relación de inversiones en activos fijos	117
Tabla 13. Relación de inversiones diferidas	117
Tabla 14. Relación de inversiones en capital de trabajo	118
Tabla 15. Proyección de gastos de personal	120
Tabla 16. Proyecciones de gastos de amortización y depreciaciones	120
Tabla 17. Relación de gastos de funcionamiento.....	121
Tabla 18. Evaluación del crédito	121
Tabla 19. Relación de gastos financieros	122
Tabla 20. Proyectos de gastos del proyecto.....	122
Tabla 21. Plan de ventas del proyecto a cinco años.....	123
Tabla 22. Ingresos operacionales del proyecto a cinco años	123
Tabla 23. Proyección de costos indirectos	124

Tabla 24. Proyección de costos directos	124
Tabla 25. Proyección del resumen de costos	124
Tabla 26. Resumen presupuestal	126
Tabla 27. Fuentes de financiación del proyecto	126
Tabla 28. Calculo de la tasa de descuento	128
Tabla 29. Evaluación de proyecto con financiación	128
Tabla 30. Evaluación de proyecto sin financiación	129
Tabla 31. Escenarios del proyecto	130
Tabla 32. Resultados del proyecto en los escenarios esperado, optimo y pésimo (Con FNC sin financiación).....	131

Lista de Cuadros

Pág.

Cuadro 1. Descripción del Proceso productivo	101
Cuadro 2. Matriz DOFA.....	106
Cuadro 3. Perfil de cargos requeridos.....	110

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1. Subsectores del sector de construcción en Colombia	38
Figura 2. Ciudad de Cali y sus comunas	42
Figura 3. Mapa de procesos	103
Figura 4. Organigrama propuesto	109
Figura 5. Aspectos financieros de un plan de negocios	116

Lista de Gráficas

	Pág.
Gráfica 1. Área Culminada Según Destino Total Quince Ciudades	57
Gráfica 2. Área Culminada Según Destino Cali.....	58
Gráfica 3. Proyectos activos por zonas de Cali.....	59
Gráfica 4. Comportamiento de la oferta disponible por estratos (Unidades)	60
Gráfica 5. Vivienda en la que vive actualmente.....	61
Gráfica 6. Familias que estarían dispuestas a adquirir vivienda nueva	62
Gráfica 7. Motivos por los cuales las familias no prefieren comprar vivienda.....	63
Gráfica 8. Otros motivos por los cuales las familias no prefieren comprar vivienda	64
Gráfica 9. Tipo de vivienda en la que está interesado	65
Gráfica 10. Tipo de casa que les gustaría.....	66
Gráfica 11. Dimensiones en que se prefiere la vivienda.....	67
Gráfica 12. Preferencia en el número de habitaciones	68
Gráfica 13. Número de baños que preferirían tener en su casa.....	69
Gráfica 14. Estado en que prefieren que se les entregue la vivienda.....	70
Gráfica 15. Preferencia de estrato donde les gustaría comprar	71
Gráfica 16. Forma de pago que más prefieren	72
Gráfica 17. Presupuesto que tienen las familias para la compra de vivienda.....	73
Gráfica 18. Medios de comunicación en los que se conocen los proyectos de vivienda.....	74
Gráfica 19. Medios virtuales que más utiliza para visualizar los proyectos.....	75



Resumen

El presente trabajo es un estudio de factibilidad para la creación de una empresa de Construcción en la ciudad de Cali, en el cual se pudo determinar que su apertura es viable, dado que el estudio de mercado arrojó resultados favorables para el proyecto, en el sentido de que el mercado potencial representado en los estratos 4, 5 y 6 muestran un interés por adquirir vivienda nueva, especialmente en casas ubicadas en la zona sur del municipio.

De igual forma se pudo determinar en el estudio técnico que el sector de Pance es el lugar apropiado para realizar el proyecto de vivienda, dado por sus condiciones de amplitud en los terrenos y por sus precios más competitivos.

En el estudio organizacional se pudo establecer que para una empresa pequeña como la que se busca crear, la estructura funcional es la más apropiada, si se tiene en cuenta que al dividirse en áreas funcionales se facilita su comunicación y control.

En el ámbito legal se destaca que la constitución de la empresa como Sociedad anónima simple S.A.S. es una alternativa viable para su legalización, ya que no requiere de muchos requisitos y es una figura flexible que facilita los posibles cambios jurídicos del negocio.

Finalmente se pudo determinar que financieramente el proyecto es viable, dado que su rentabilidad expresada en su Tasa Interna de Retorno (TIR) con un 37,66,% es mayor a su costo de capital (13,38%) y rentabilidad del inversionista (17,7%).

Palabras Claves

Estudio de Factibilidad, construcción de vivienda, casa bifamiliar, valor presente neto, tasa interna de retorno, flujo de caja libre.

SANMARTÍN
Fundación Universitaria

CRAI
Centro de Recursos para el
Aprendizaje y la Investigación

Nota

Este trabajo se encuentra disponible únicamente en **formato físico**, ya que no cuenta con versión digital. Por tal motivo, en este repositorio solo serán visibles las páginas preliminares con fines informativos. Para su consulta completa, el usuario deberá verificar la ubicación o sede donde se encuentra el ejemplar físico, o bien solicitar información adicional escribiendo al correo institucional:

repositoriofusm@sanmartin.edu.co