

FACULTAD DE POSTGRADOS Y FORMACIÓN CONTINUADA

ESPECIALIZACION EN GERENCIA

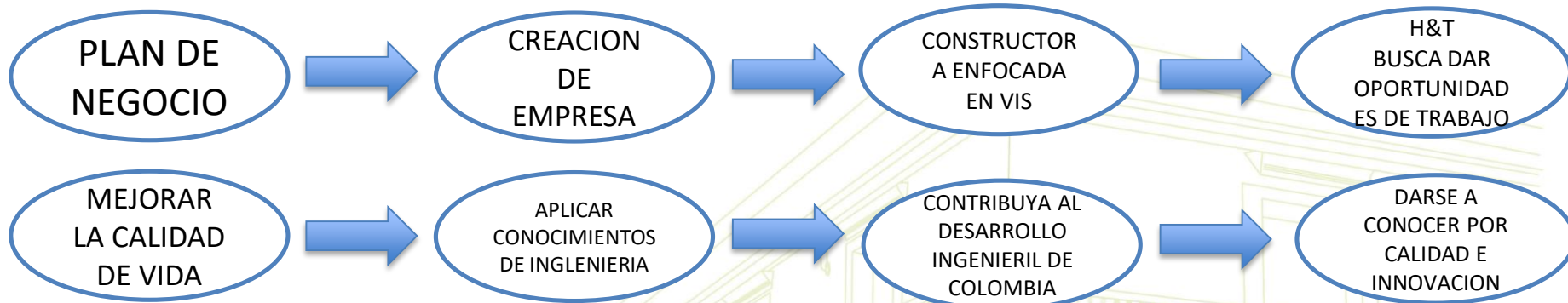
**CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN
NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA**



Afiliada a la Asociación Colombiana de Universidades "ASCUN"

**NICOLAS JAVIER CHIPATECUA ORJUELA
ANNGEY TATIANA CARDOZO QUIVANO**

PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PROBLEMA



PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Es importante la creación de una empresa basada en la construcción de viviendas en el país con proyectos certificados ambientalmente?

JUSTIFICACIÓN

*Socialización con empresarios
que tengan la experiencia en
el mercado*

No son de calidad las VIS

Las constructoras son las
principales generadoras de
empleo

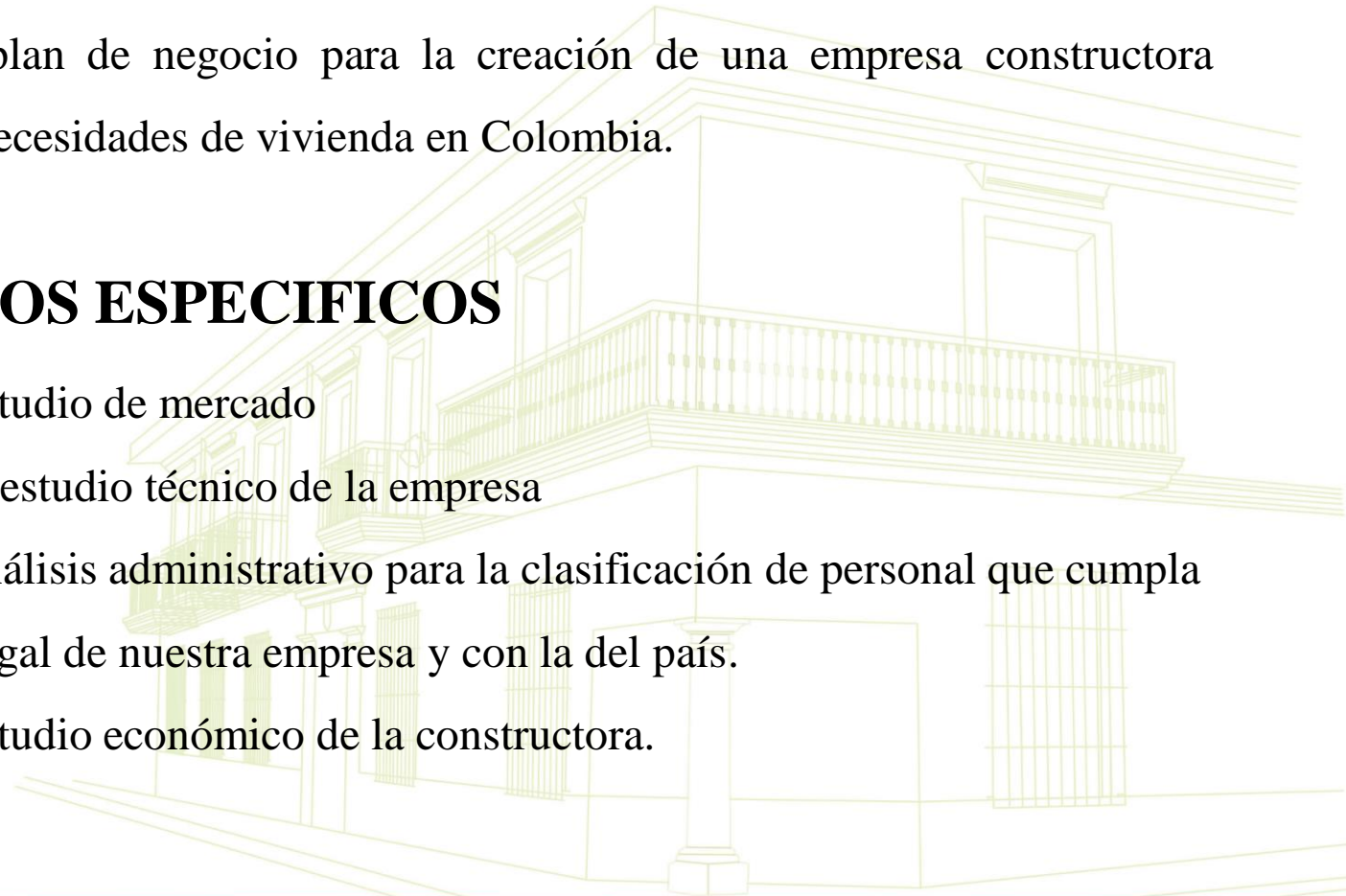
Una construcción sostenible
en Colombia, sea amigable
con el medio ambiente

OBJETIVO GENERAL

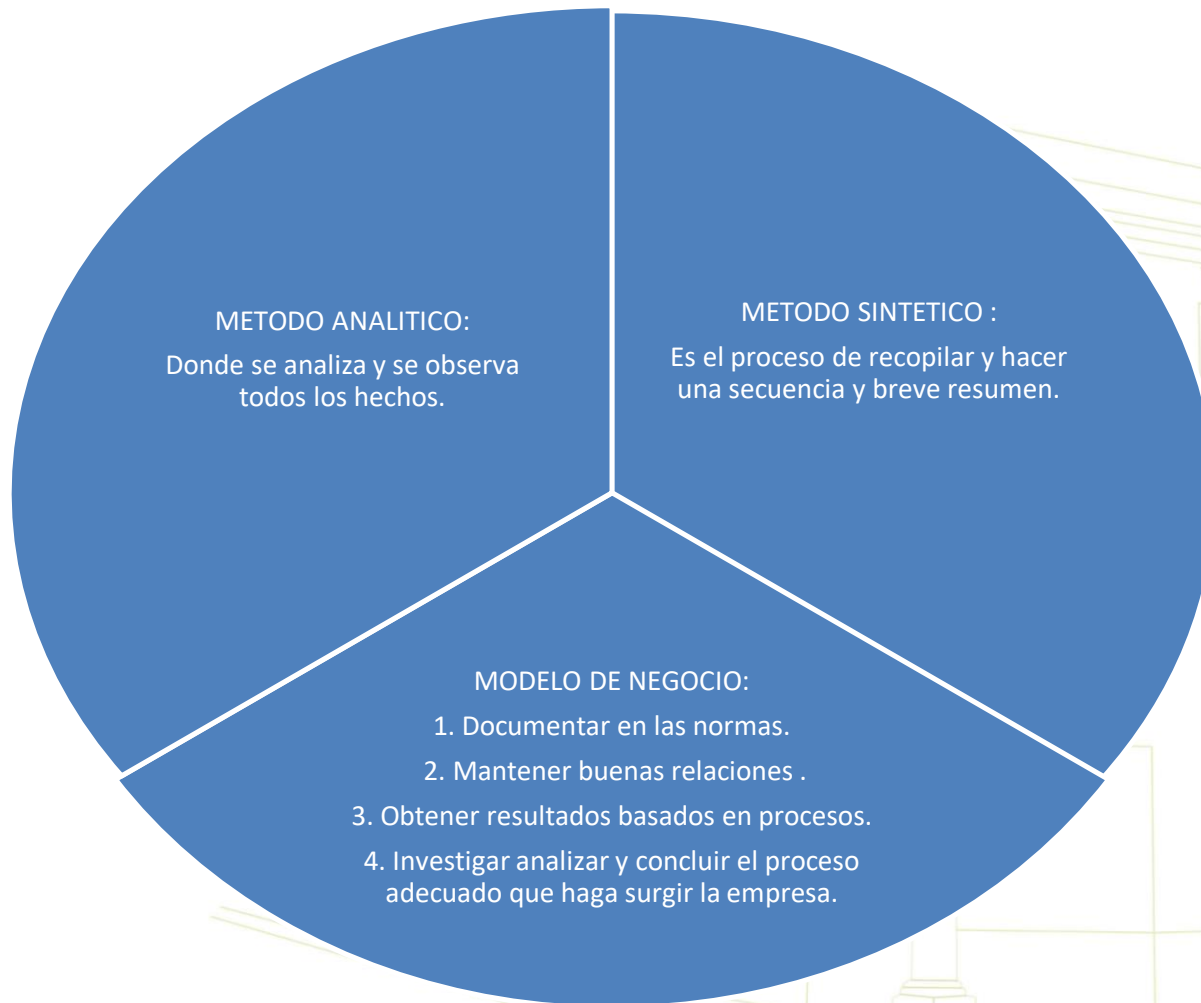
- Elaborar un plan de negocio para la creación de una empresa constructora enfocada en necesidades de vivienda en Colombia.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Realizar un estudio de mercado
- Desarrollar el estudio técnico de la empresa
- Realizar un análisis administrativo para la clasificación de personal que cumpla con la parte legal de nuestra empresa y con la del país.
- Realizar un estudio económico de la constructora.



ENFOQUE METODOLÓGICO



ESTUDIO DE MERCADO



Fuente: AESA, infraestructura y minería.

OFERTA

VIS

- Se encuentra muy dinamizado por los subsidios del estado.

VARIEDAD

- El cliente tiene muchas opciones en el mercado donde diferencia precio, ubicación, condiciones de compra, calidad..

H&T

- Al momento que H&T este en optimas condiciones de funcionamiento se ofrecerá diferentes espacios de construcción, con una oferta fiable para cautivar al cliente.

DEMANDA

Para la constructora es muy importante identificar a qué tipo de personas es la que se va a llegar para dar a conocer nuestros servicios y productos, así que se identificó por medio de una encuesta del instituto nacional de estadística que las personas entre 30 y 60 años son las más afectadas al momento de tener vivienda propia.



Fuente: INE. Instituto Nacional de Estadística.

DEMANDA

- Menos oportunidades de adquirir una vivienda

17 a 22 años



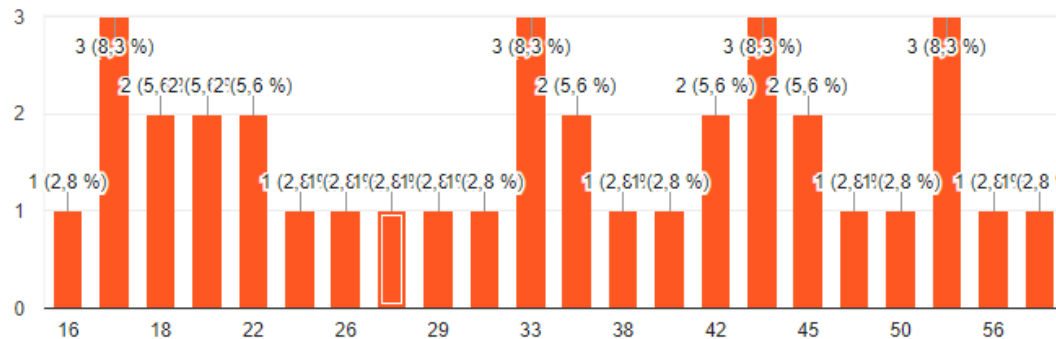
- más adecuado por la experiencia laboral

30 y 37 años



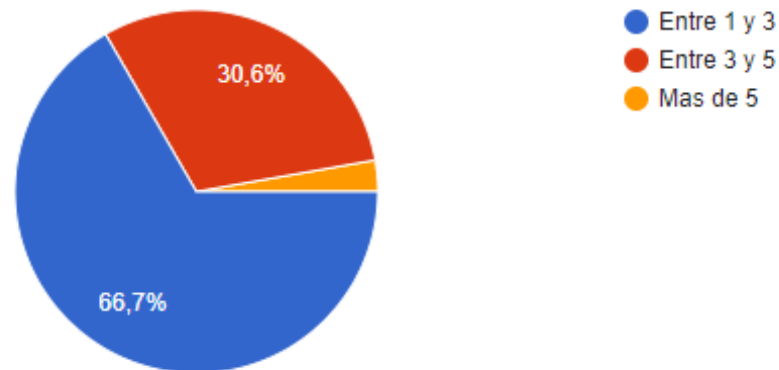
- Este grupo es un buen candidato pero con condiciones

42 a 57 años



Fuente: Propia encuesta en google.

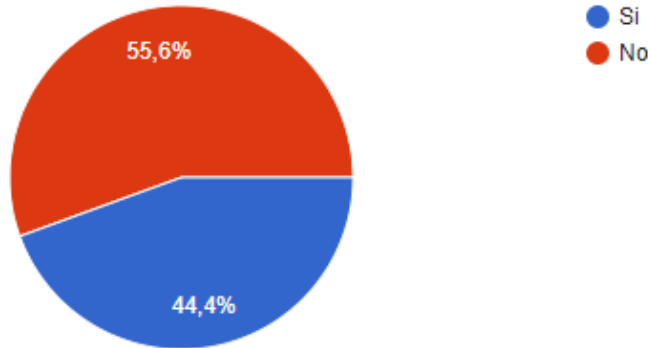
DEMANDA



Fuente: Propia encuesta en google.

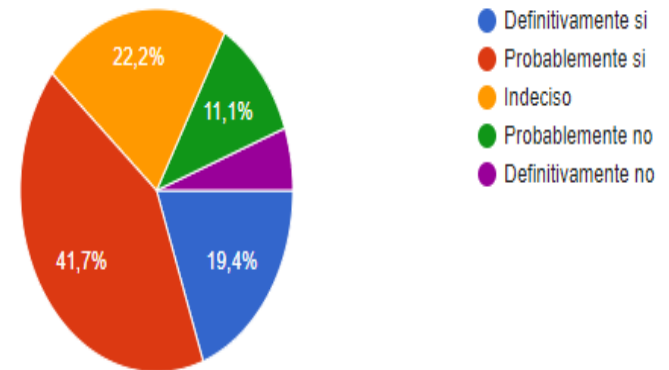
DEMANDA

En las personas encuestadas la mayoría no tienen vivienda propia.



Fuente: Propia encuesta de google.

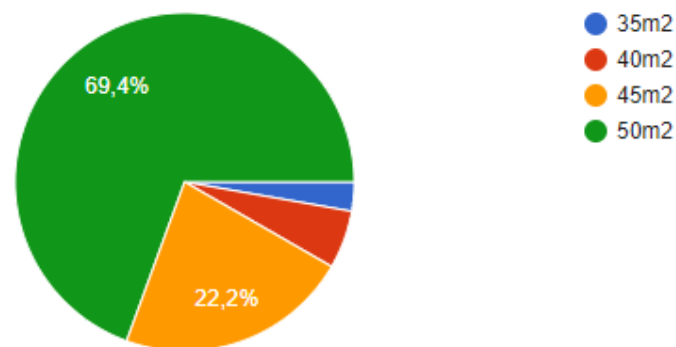
Y el 63,9% creen ser candidato de otorgamiento de un crédito hipotecario.



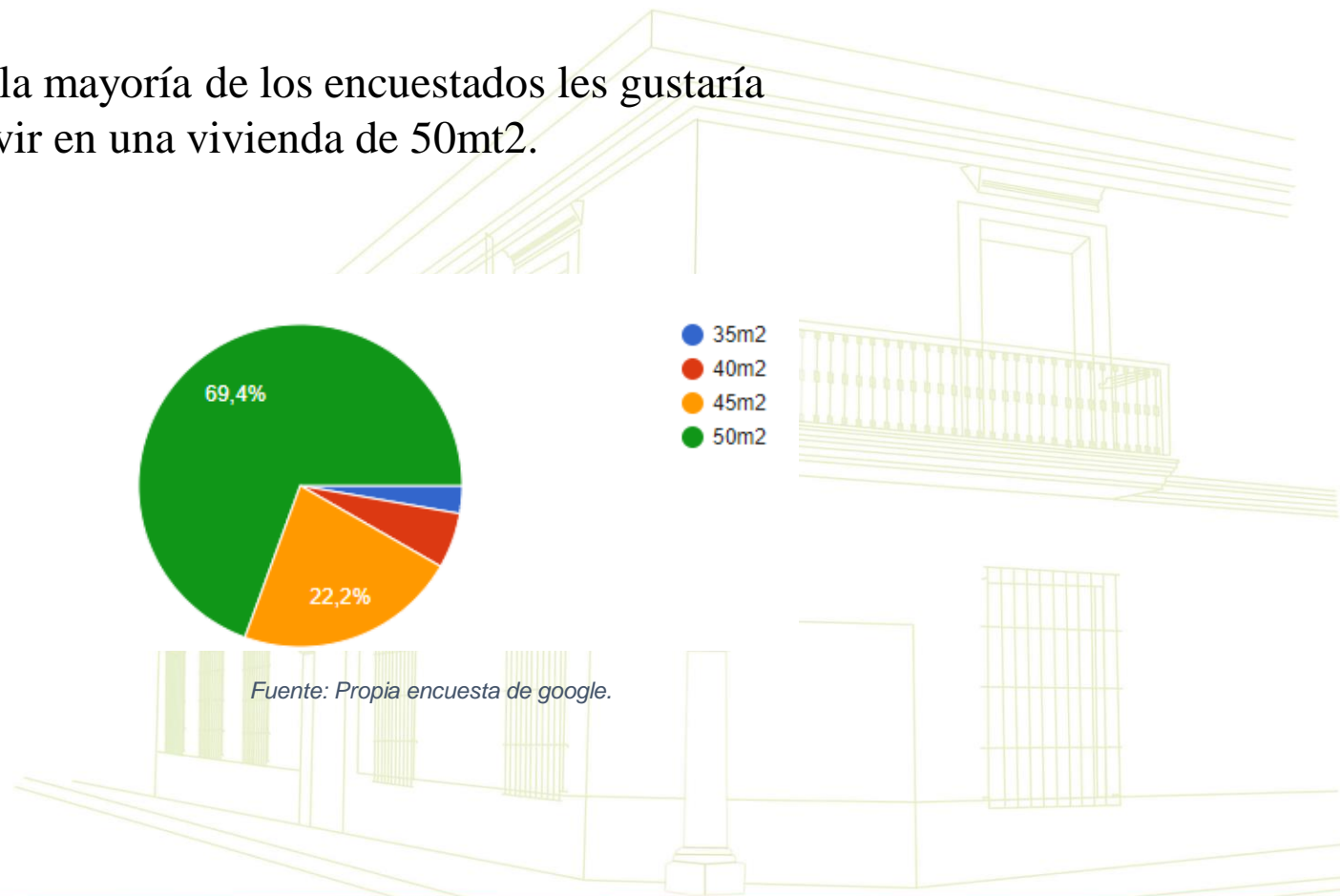
Fuente: Propia encuesta de google.

DEMANDA

Y la mayoría de los encuestados les gustaría vivir en una vivienda de 50m².



Fuente: Propia encuesta de google.



MARKETING

Enfoca sus ventas basadas en la ubicación, cómodos espacios, diseños únicos, en la familia, el precio, las facilidades de financiación

hacer campañas publicitarias y los elementos de promoción para poder generar buenas sensaciones en el cliente

lo cual es en definitivo factor relevante al momento de la toma de decisión de compra



Fuente: .educaplay

ANÁLISIS COMPETIDORES DIRECTOS



Marval tiene alrededor de 25 proyectos que comercializa actualmente y los cuales tienen una inversión de alrededor de 1,2 billones de pesos. Sus proyectos principales en VIS

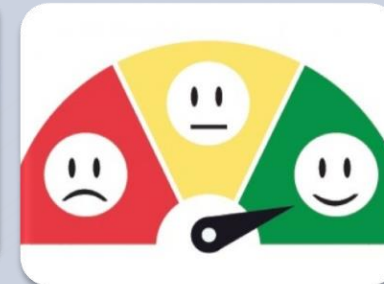


ha entregado más de 13.000 viviendas de este tipo en los últimos meses, según ese medio económico. Actualmente, trabaja en un megaproyecto en Barranquilla, en donde se estima que serán comercializadas hasta 30 mil viviendas.



Amarillo tiene en obra más de 30 proyectos, traducidos en más de 12.000 viviendas en venta, su trabajo, en este mercado, se centra en Bogotá.

ESTUDIO TECNICO

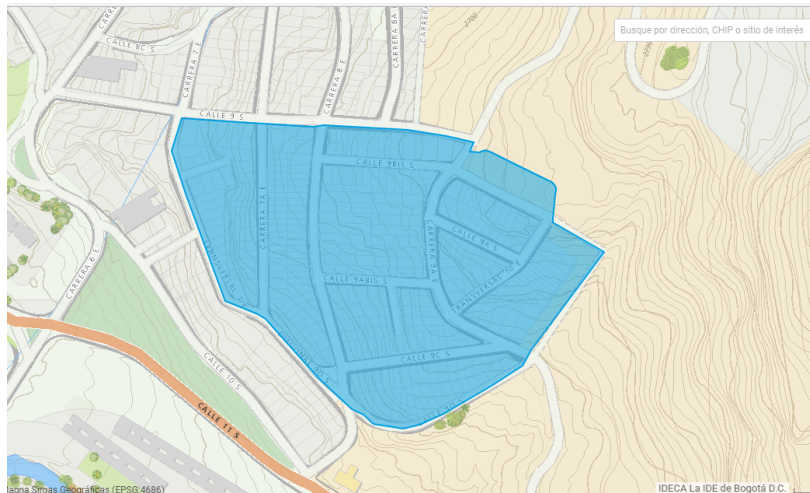


Se enfoca en
dar la
comodidad de
diseños
personalizados
para personas
de estratos 1,
2 y 3

La empresa se fundamenta en el plan de ordenamiento territorial (POT), es un documento elaborado por la Administración Municipal y aprobado por el Concejo de la localidad, el cual determina los usos, alturas, destinación, reservas y crecimiento de su propio territorio

Los diseños que la empresa buscan satisfacer las necesidades de espacios habitables para el ser humano

ESTUDIO TECNICO COMERCIAL



Fuente: .POT2016

Evaluar la zona de
la construcción

La evaluación del
M2 de la zona

Necesidades del
cliente

ESTUDIO TECNICO

ESTUDIO TECNICO DE REQUERIMIENTOS

Son las bases del proyecto, las cuales realizan el estudio de los requisitos necesarios para llevar a cabo un proyecto, en esto se ve implicado la mano de obra, los materiales, el tiempo estimado por cada proceso, el presupuesto, entre otras.

ESTUDIO TECNICO DE VENTAS

En esta paso se evidencian las preventas que se realizan antes de comenzar cualquier tipo de edificación o construcción, estas se pueden dar a conocer como ventas en plano. Se realiza para cuantificar los gastos que la empresa debe asumir para dar inicio al proyecto y para el cliente ver su proyecto esquemáticamente terminado. Se identifican los recursos entrantes.

ESTUDIO TECNICO FINANCIERO

Para iniciar con cualquier tipo de construcción de vivienda se necesita hacer un estudio de factibilidad, la cual da a conocer la posibilidad que tiene la empresa para hacer realidad el proyecto, esto da a conocer los requisitos necesarios para la implementación de la vivienda y todos los percances en cuanto los costos de la misma. Teniendo en cuenta que la factibilidad es un pilar de la empresa.

EVALUACION DE COSTOS

TENER EN CUENTA TODOS LOS ÍNDICES Y PARÁMETROS DE EVALUACIÓN QUE AYUDAN A REVELAR LOS VERDADEROS COSTOS

TIENEN QUE SER ALTAMENTE FINANCIADOS CON CUALQUIER TIPO DE ENTIDAD BANCARIA

TIENE VARIABLES DE LOS CUALES EL PROYECTO NECESITARA EN TODA SU FASE DE ELABORACIÓN.

FASE PREVIA: SE DEBE ANALIZAR LA FACTIBILIDAD DEL PROYECTO Y TENER TODA LA PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN AL DÍA, LO CUAL INCLUYEN LOS PLANOS, CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS LEGALES ENTRE OTRAS

CIMENTACIÓN: PARA COMENZAR CON ESTA ETAPA SE DEBE TENER EN CUENTA LA MAQUINARIA NECESARIA A IMPLEMENTAR EN LA ZONA

ESTRUCTURA: EN ESTE PROCESO SE DEBE CONSTRUIR EL ESQUELETO COMO TAL DE TODA LA EDIFICACIÓN

FONTANERÍA, MECÁNICA, ELÉCTRICA: EN ESTE PASO SE COMIENZA A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA CADA TIPO DE VIVIENDA

FINALIZACIÓN: EN ESTA ETAPA SE VEN REFLEJADOS LOS DETALLES FINALES DE MAMPOSTERÍA Y ACABADOS QUE SE REQUIERAN MODIFICAR.

EVALUACION DE COSTOS

EVALUACIÓN DE INGRESOS

Se maneja toda la parte de recolección de dinero, el cual surge a partir de las ventas de los apartamentos o casas

EVALUACIÓN DE UTILIDAD

Es la finalización y recaudo de lo producido en todo tipo de proyecto que gerencia la empresa, la cual ha obtenido uno o varios individuos por la posesión de un bien, en este caso las viviendas.

ANALISIS ADMINISTRATIVO

H&T CONSTRUCTORA LTDA es una empresa dedicada a la prestación de servicios para las construcciones civiles

Cuenta con la mano de obra especializada y oferta la mejor maquinaria en el mercado con el fin de optimizar tiempos y recursos

Cuenta con una alternativa confiable y segura, contamos con equipos de alta disponibilidad operativa garantizando su máxima productividad en todo tipo de terreno.



ANALISIS ADMINISTRATIVO

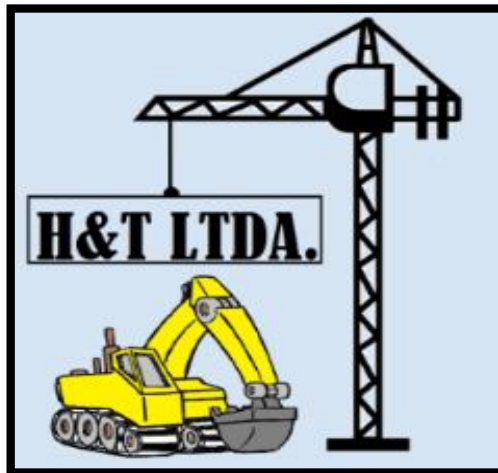
MISION

Empresa dedicada a la naturaleza y el bienestar de los clientes menos favorecidos o de menores recursos económicos, implementando la creatividad y la técnica necesaria para la realización de proyectos habitables aplicando conceptos novedosos encaminados al recurso humano, contribuyendo a la industria y construcción en el país.

VISION

H&T CONSTRUCTORA LTDA para el años 2020 será reconocida a nivel nacional por sus diseños arquitectónicos en aprovechamiento del espacio habitable, siendo para sus clientes una compañía confiable, organizada innovadora competitiva y amigable con el medio ambiente sin dejar a un lado las normas y requerimientos de los procesos constructivos.

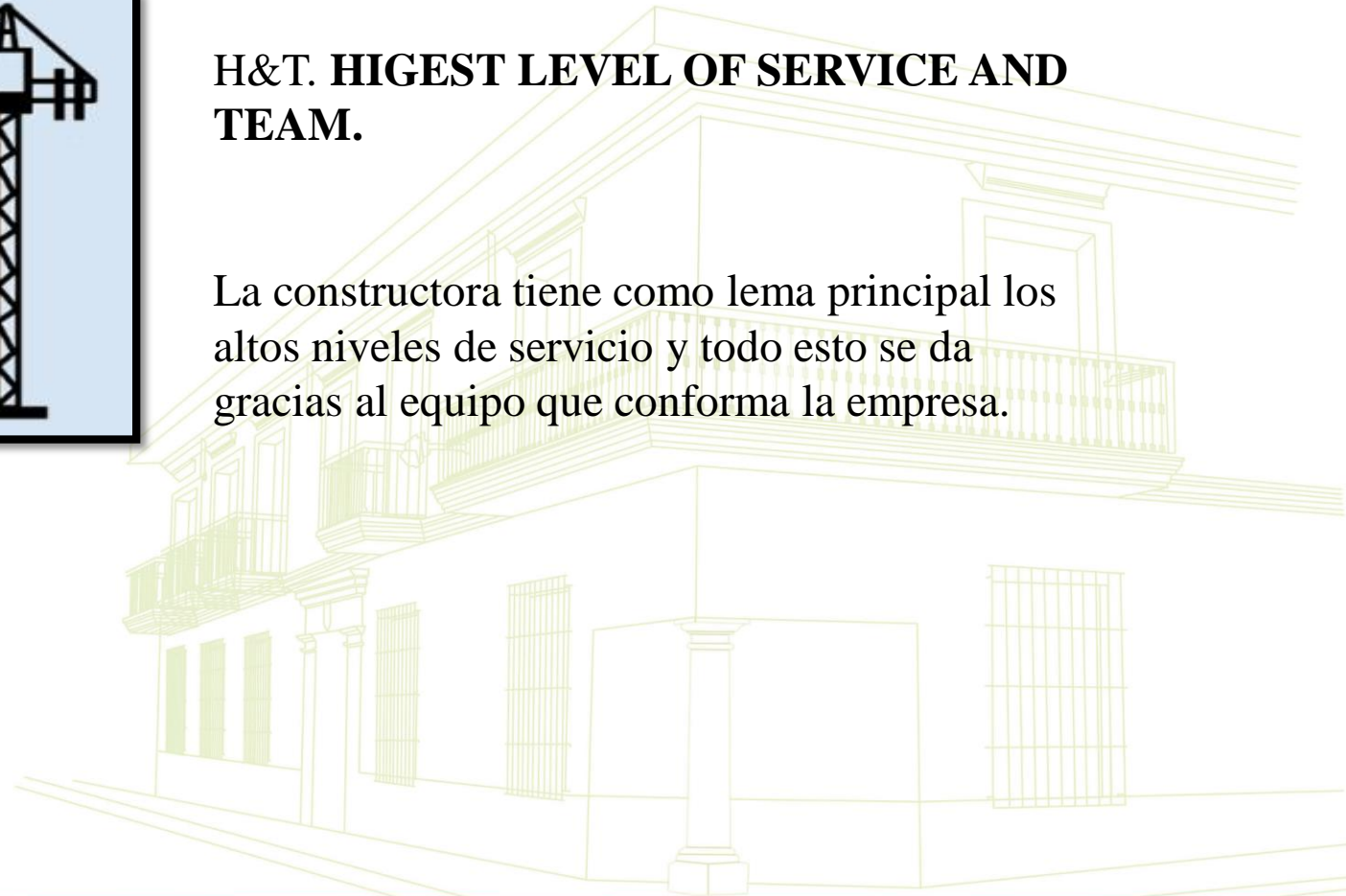
LOGO DE LA EMPRESA



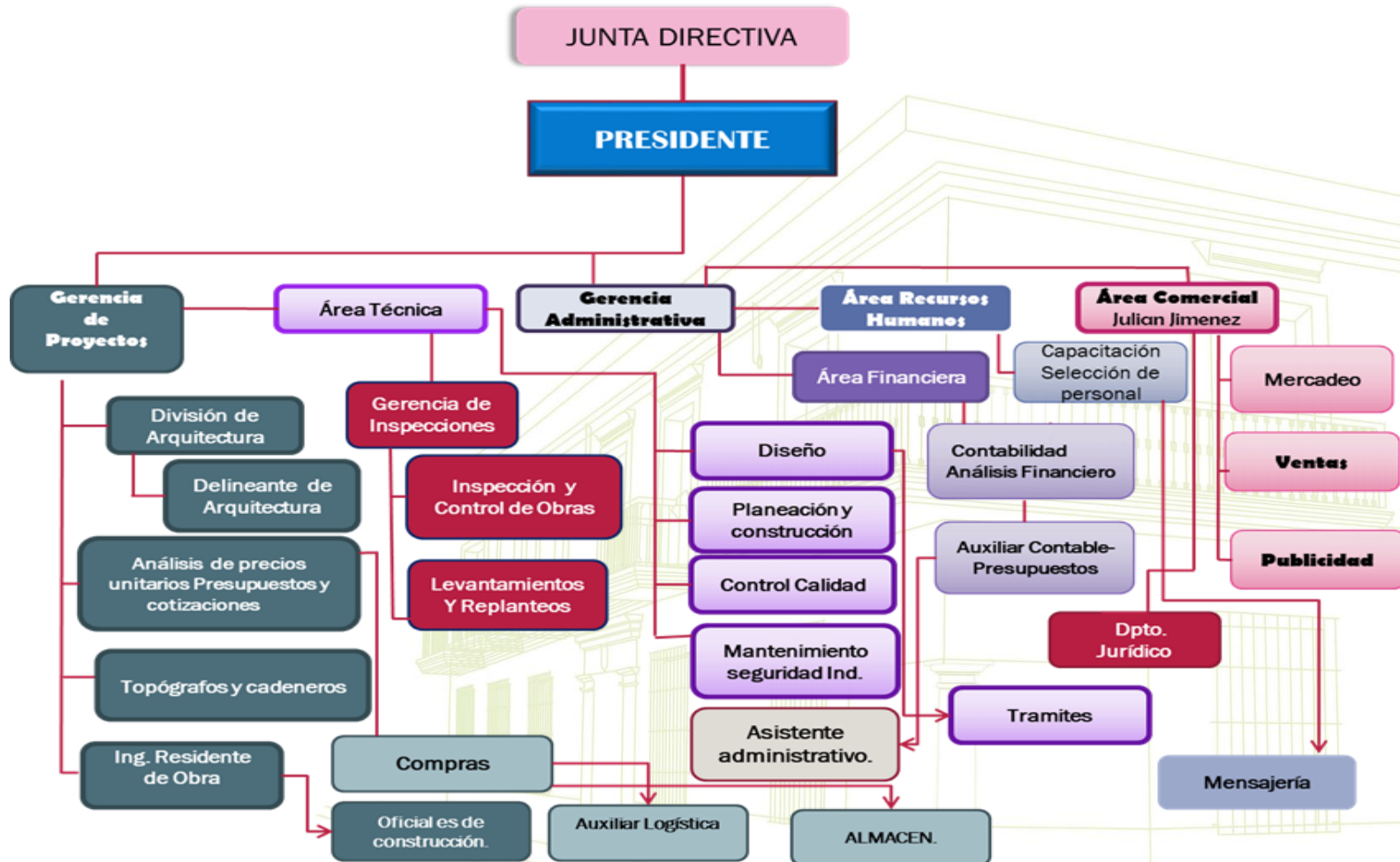
Fuente: Propia.

H&T. HIGEST LEVEL OF SERVICE AND TEAM.

La constructora tiene como lema principal los altos niveles de servicio y todo esto se da gracias al equipo que conforma la empresa.



ANALISIS ADMINISTRATIVO



Organigrama empresa H & T.

MATRIZ DOFA

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ser una empresa nueva en el mercado. 2. Falta de capital para constituir la empresa. 3. La inexperiencia en la parte administrativa de la empresa 4. No estar constituida. 5. No se cuenta con un sistema de publicidad. 6. No hay una sucursal actualtemte. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ser una empresa dedicada a VIS. 2. La necesidad de vivienda en Colombia. 3. Oportunidades laborales. 4. Utilizacion de mano de obra y equipos nacionales. 5. Hay facilidad de obtener un credito. 6. Existen muchos proveedores en el mercado.
FORTALEZAS	AMENAZAS
<ol style="list-style-type: none"> 1. Personal destinado con cada funcion. 2. Los proyectos de construccion son de gran calidad. 3. Se tiene materiales contemporaneos e innovaciones. 4. Cada proyecto tcumple estandares de calidad. 5. Existe mucha planificacion detrás de cada proyecto. 6. Hay responsabilades compartidas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios de los precios en el mercado. 2. Faltas de politicas de inversion. 3. Busqueda de financiamiento. 4. Mucha demanda en el mercado. 5. Impuestos empresariales. 6. Aumento en materiales primarios.

REQUISITOS LEGALES

LMTDA.

Dispone a cada socio de responder por el valor acordado a aportar

se dividirán en partes iguales las responsabilidades

prestaciones que se generen dentro de la misma empresa



PROYECTO VITELMA



Lote mas de 500 m²

ESTUDIO FINANCIERO (VITELMA) SAN CRISTOBAL SUR

NOMINA ADMINISTRATIVA

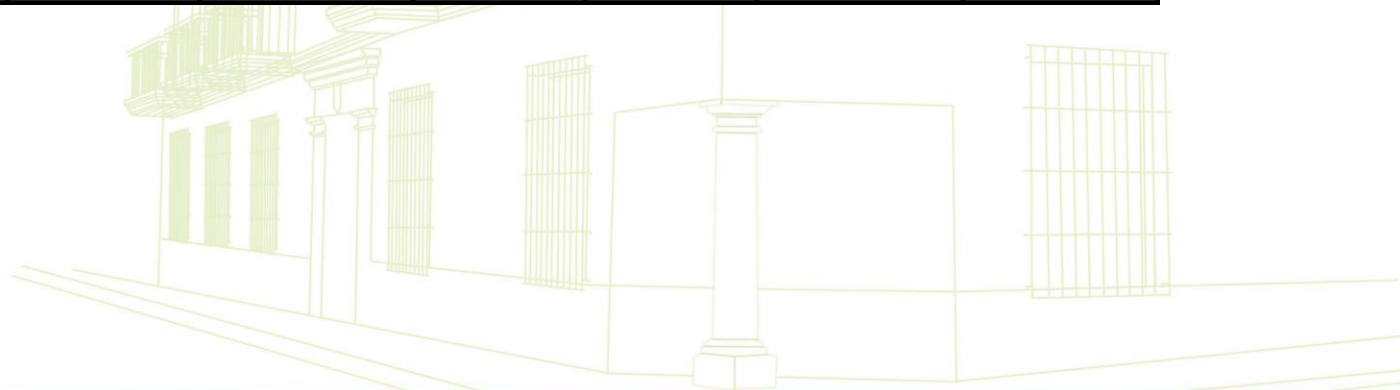
NOMINA PERSONAL ADMINISTRATIVO					
PERSONAL	MENSUAL	DESCUENTOS		TOTAL DESCUENTOS	TOTAL PAGOS A TRABAJADORES
		SALUD	PENSION		
PRESIDENTE	\$ 3.500.000,00	\$ 140.000,00	\$ 140.000,00	\$ 280.000,00	\$ 3.220.000,00
GERENTE ADMINISTRATIVO	\$ 3.000.000,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	\$ 240.000,00	\$ 2.760.000,00
GERENTE PROYECTOS	\$ 3.000.000,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	\$ 240.000,00	\$ 2.760.000,00
AREA COMERCIAL	\$ 3.000.000,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	\$ 240.000,00	\$ 2.760.000,00
ING O ARQUITECTO DIBUJANTE	\$ 1.500.000,00	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 120.000,00	\$ 1.380.000,00
ING DE PRESUPUESTOS	\$ 1.500.000,00	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 120.000,00	\$ 1.380.000,00
CONTADORA	\$ 1.500.000,00	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 120.000,00	\$ 1.380.000,00
AUXILIAR CONTABLE	\$ 1.200.000,00	\$ 48.000,00	\$ 48.000,00	\$ 96.000,00	\$ 1.104.000,00
ASISTENTE ADMINISTRATIVO	\$ 1.200.000,00	\$ 48.000,00	\$ 48.000,00	\$ 96.000,00	\$ 1.104.000,00



ESTUDIO FINANCIERO

CARGA PRESTACIONAL ADMINISTRATIVA

CARGA PRESTACIONAL						
PAGO DE PENSION 12%	SALUD 8,5%	RIESGOS LABORALES	SENA 2%	ICBF 3%	APORTE A CAJA COMPENSACION 4%	TOTAL
\$ 420.000,00	\$ 297.500,00	\$ 18.270,00	\$ 70.000,00	\$ 105.000,00	\$ 140.000,00	\$ 1.050.770,00
\$ 360.000,00	\$ 255.000,00	\$ 15.660,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 120.000,00	\$ 900.660,00
\$ 360.000,00	\$ 255.000,00	\$ 15.660,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 120.000,00	\$ 900.660,00
\$ 360.000,00	\$ 255.000,00	\$ 15.660,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 120.000,00	\$ 900.660,00
\$ 180.000,00	\$ 127.500,00	\$ 7.830,00	\$ 30.000,00	\$ 45.000,00	\$ 60.000,00	\$ 450.330,00
\$ 180.000,00	\$ 127.500,00	\$ 7.830,00	\$ 30.000,00	\$ 45.000,00	\$ 60.000,00	\$ 450.330,00
\$ 180.000,00	\$ 127.500,00	\$ 7.830,00	\$ 30.000,00	\$ 45.000,00	\$ 60.000,00	\$ 450.330,00
\$ 144.000,00	\$ 102.000,00	\$ 6.264,00	\$ 24.000,00	\$ 36.000,00	\$ 48.000,00	\$ 360.264,00
\$ 144.000,00	\$ 102.000,00	\$ 6.264,00	\$ 24.000,00	\$ 36.000,00	\$ 48.000,00	\$ 360.264,00



ESTUDIO FINANCIERO

NOMINA OPERATIVA

NOMINA PERSONAL OPERATIVO					
PERSONAL	MENSUAL	DESCUENTOS		TOTAL DESCUENTOS	TOTAL PAGOS A TRABAJADORES
		SALUD	PENSION		
DIRECTOR DE OBRA	\$ 2.000.000,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 160.000,00	\$ 1.840.000,00
INGENIERO RESIDENTE	\$ 1.700.000,00	\$ 68.000,00	\$ 68.000,00	\$ 136.000,00	\$ 1.564.000,00
MAESTRO DE OBRA	\$ 1.200.000,00	\$ 48.000,00	\$ 48.000,00	\$ 96.000,00	\$ 1.104.000,00
AYUDANTE 1	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 2	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 3	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 4	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 5	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 6	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 7	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 8	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 9	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64
AYUDANTE 10	\$ 781.242,00	\$ 31.249,68	\$ 31.249,68	\$ 62.499,36	\$ 718.742,64

ESTUDIO FINANCIERO

CARGA PRESTACIONAL OPERATIVA

CARGA PRESTACIONAL						
PAGO DE PENSION 12%	SALUD 8,5%	RIESGOS LABORALES 6,96%	SENA 2%	ICBF 3%	APORTE A CAJA COMPENSACION 4%	TOTAL
\$ 240.000,00	\$ 170.000,00	\$ 139.200,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	\$ 80.000,00	\$ 729.200,00
\$ 204.000,00	\$ 144.500,00	\$ 118.320,00	\$ 34.000,00	\$ 51.000,00	\$ 68.000,00	\$ 619.820,00
\$ 144.000,00	\$ 102.000,00	\$ 83.520,00	\$ 24.000,00	\$ 36.000,00	\$ 48.000,00	\$ 437.520,00
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83
\$ 93.749,04	\$ 66.405,57	\$ 54.374,44	\$ 15.624,84	\$ 23.437,26	\$ 31.249,68	\$ 284.840,83

ESTUDIO FINANCIERO

Tabla 5. Precios totales de nomina

PRECIO TOTAL POR TORRE			
ITEM	UNIDADES	VALOR MES	VALOR TOTAL POR 6 MESES
NOMINA ADMINISTRATIVA	MES	\$ 23.672.268,00	\$ 142.033.608,00
NOMINA OPERATIVA	MES	\$ 16.330.374,73	\$ 97.982.248,39
TOTAL GASTOS			\$ 240.015.856,39
TOTAL GASTOS NOMINA POR LAS 4 TORRES			\$ 960.063.425,57

Fuente: Propia



CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

ESTUDIO FINANCIERO

presupuesto de obra proyecto SAN CRISTOBAL SUR VITELMA (1 TORRE)					
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIOS UNITARIOS	PRECIO TOTAL UNITARIO	VALOR TOTAL POR CAPITULO
1 PRELIMINARES					\$ 20.720.000,00
1,1 localizacion y replanteo	M2	100	\$ 50.000,00	\$ 5.000.000,00	
1,2 zona de campamento	GLOB	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00	
1,3 instalacion de proviciones	GLOB	1	\$ 2.800.000,00	\$ 2.800.000,00	
1,4 cerramiento en teja de zinc H=2,10	ML	40	\$ 23.000,00	\$ 920.000,00	
1,5 valla licencia de construccion	UN	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00	
2 EXCAVACION					\$ 4.500.000,00
2,1 excavacion mecanica y retiro a 1.5 m	M3	150	\$ 30.000,00	\$ 4.500.000,00	
3 CIMENTACION					\$ 22.852.250,00
3,1 recebo B-200 a una altura de 0.30 m	M3	30	\$ 35.000,00	\$ 1.050.000,00	
3,2 placa flotante 3000 psi h=0,5 M	M3	50	\$ 352.345,00	\$ 17.617.250,00	
3,3 zapatas en concreto 1*1*0.4*0.35*0.35	UN	9	\$ 465.000,00	\$ 4.185.000,00	
4 ESTRUCTURA					\$ 93.926.083,60
4,1 columnas en concreto 3000 psi	M3	10,206	\$ 775.000,00	\$ 7.909.650,00	
4,2 placa entre piso aligerada 2,3,4,5 p.	M3	120	\$ 550.847,23	\$ 66.101.667,60	
4,3 escaleras	M2	18	\$ 389.987,00	\$ 7.019.766,00	
4,4 acero de refuerzo	ML	320	\$ 36.000,00	\$ 11.520.000,00	
4,5 malla de acero	UN	55	\$ 25.000,00	\$ 1.375.000,00	
5 MAMPOSTERIA					\$ 81.313.600,00
5,1 muros de mamposteria bloque 4	M2	1008	\$ 70.400,00	\$ 70.963.200,00	
5,2 puertas principales	UN	8	\$ 250.000,00	\$ 2.000.000,00	
5,3 ventanas	UN	24	\$ 28.000,00	\$ 672.000,00	
5,4 sanitario	UN	16	\$ 137.900,00	\$ 2.206.400,00	
5,5 lavamanos	UN	16	\$ 42.000,00	\$ 672.000,00	
5,6 teja plastica	UN	60	\$ 60.000,00	\$ 3.600.000,00	
5,7 puertas para parqueadero	UN	4	\$ 300.000,00	\$ 1.200.000,00	
6 PAÑETES					\$ 49.372.000,00
6,1 pañete interno	M2	1008	\$ 20.000,00	\$ 20.160.000,00	
6,2 pañete externo	M2	504	\$ 28.000,00	\$ 14.112.000,00	
6,3 impermeabilizacion fachada y cubierta	M2	604	\$ 25.000,00	\$ 15.100.000,00	
7 SERVICIOS PUBLICOS					\$ 8.130.000,00
7,1 instalacion de red matriz de agua	GLOB	1	\$ 4.600.000,00	\$ 4.600.000,00	
7,2 instalacion de red matriz de luz	GLOB	1	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	
7,3 instalacion de red matriz de gas	GLOB	1	\$ 1.680.000,00	\$ 1.680.000,00	
SUBTOTAL COSTO DIRECTO 1 TORRE					\$ 280.813.933,60
SUBTOTAL COSTO DIRECTO 4 TORRES					\$ 1.123.255.734,40
AIU					
COSTO INDIRECTO LOTE					\$ 600.000.000,00
VALOR TOTAL					\$ 1.723.255.734,40

Fuente: Propia

CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

ESTUDIO FINANCIERO

H & T CONSTRUCTORA LTDA							
FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES							
PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR							
	PERIODO 0	4/3/19	1/4/19	6/5/19	4/6/19	2/7/19	1/8/19
SALDO INICIAL	\$ 1.440.000.000,00						
TOTAL INGRESOS							
ingresos cuota inicial							
ingresos cuota mensua							
TOTAL COSTOS							
APORTE SOCIOS	\$ 700.000.000,00						
lote	\$ 600.000.000,00						
diseños							
COSTOS DIRECTOS							
demolicion							
preliminares		\$ 20.720.000,00					
excavacion		\$ 4.500.000,00					
cimentacion		\$ 22.852.250,00					
estructura			\$ 93.926.083,60				
mamposteria					\$ 81.313.600,00		
pañetes						\$ 49.372.000,00	
servicios publicos					\$ 8.130.000,00		
griferia							
vidrios							
aseo y organizacion							
GATOS	\$ 600.000.000,00	\$ 48.072.250,00	\$ 93.926.083,60	\$ -	\$ 89.443.600,00	\$ 49.372.000,00	\$ -
TOTAL GASTOS NOMINA							
administrativos		\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00
operativos		\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40
transportes		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
pago de pension		\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40
salud		\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70
riesgos		\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43
sena		\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40
ICBF		\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60
caja compensacion		\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80
COSTOS INDIRECTOS							
control de programacion							
control de presupuesto							
conexion de servicios							
AIU 15%		\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75
TOTAL GASTOS Y COSTOS	\$ 600.000.000,00	\$ 101.095.637,48	\$ 146.949.471,08	\$ 53.023.387,48	\$ 142.466.987,48	\$ 102.395.387,48	\$ 53.023.387,48
SALDO EN CAJA	\$ 1.540.000.000,00	\$ 1.438.904.362,52	\$ 1.291.954.891,44	\$ 1.238.931.503,95	\$ 1.096.464.516,47	\$ 994.069.128,99	\$ 941.045.741,51

Fuente: Propia

CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR		H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR					
		2/9/19	1/10/19	5/11/19	2/12/19	7/1/20	3/2/20
SALDO INICIAL							
TOTAL INGRESOS							
ingresos cuota inicial							
ingresos cuota mensua							
TOTAL COSTOS							
APORTE SOCIOS							
lote							
diseños							
COSTOS DIRECTOS							
demolicion							
preliminares	\$ 20.720.000,00						
excavacion	\$ 4.500.000,00						
cimentacion	\$ 22.852.250,00						
estructura		\$ 93.926.083,60					
mamposteria				\$ 81.313.600,00			
pañetes					\$ 49.372.000,00		
servicios publicos				\$ 8.130.000,00			
griferia							
vidrios							
aseo y organización							
GATOS	\$ 48.072.250,00	\$ 93.926.083,60	\$ -	\$ 89.443.600,00	\$ 49.372.000,00	\$ -	
TOTAL GASTOS NOMINA							
administrativos	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00
operativos	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40
transportes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
pago de pension	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40
salud	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70
riesgos	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43
sena	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40
ICBF	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60
caja compensacion	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80
COSTOS INDIRECTOS							
control de programacion							
control de presupuesto							
conexión de servicios							
AIU 15%	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75
TOTAL GASTOS Y COSTOS		\$ 101.095.637,48	\$ 146.949.471,08	\$ 53.023.387,48	\$ 142.466.987,48	\$ 102.395.387,48	\$ 53.023.387,48
SALDO EN CAJA		\$ 839.950.104,03	\$ 693.000.632,95	\$ 639.977.245,46	\$ 497.510.257,98	\$ 395.114.870,50	\$ 342.091.483,02

Fuente: Propia

CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

ESTUDIO FINANCIERO

H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR		H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR					
		2/3/20	6/4/20	4/5/20	1/6/20	6/7/20	3/8/20
SALDO INICIAL							
TOTAL INGRESOS							
Ingresos cuota inicial							
Ingresos cuota mensua					\$ 256.745.110,19	\$ 171.163.406,79	\$ 42.790.851,70
TOTAL COSTOS							
APORTE SOCIOS							
lote							
diseños							
COSTOS DIRECTOS							
demolicion							
preliminares \$ 20.720.000,00							
excavacion \$ 4.500.000,00							
cimentacion \$ 22.852.250,00							
estructura			\$ 93.926.083,60				
mamposteria					\$ 81.313.600,00		
pañetes						\$ 49.372.000,00	
servicios publicos					\$ 8.130.000,00		
griferia							
vidrios							
aseo y organización							
GATOS \$ 48.072.250,00		\$ 93.926.083,60	\$ -	\$ 89.443.600,00	\$ 49.372.000,00	\$ -	
TOTAL GASTOS NOMINA							
administrativos \$ 17.848.000,00		\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00
operativos \$ 11.695.426,40		\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40
transportes \$ -		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
pago de pension \$ 3.853.490,40		\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40
salud \$ 2.729.555,70		\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70
riesgos \$ 986.052,43		\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43
sena \$ 642.248,40		\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40
ICBF \$ 963.372,60		\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60
caja compensacion \$ 1.284.496,80		\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80
COSTOS INDIRECTOS							
control de programacion							
control de presupuesto							
conexion de servicios							
AIU 15% \$ 13.020.744,75		\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75
TOTAL GASTOS Y COSTOS		\$ 101.095.637,48	\$ 146.949.471,08	\$ 53.023.387,48	\$ 142.466.987,48	\$ 102.395.387,48	\$ 53.023.387,48
SALDO EN CAJA		\$ 240.995.845,54	\$ 94.046.374,45	\$ 41.022.986,97	\$ 155.301.109,68	\$ 224.069.128,99	\$ 213.836.593,21

Fuente: Propia

CREACION DE EMPRESA CONSTRUCTORA ENFOCADA EN NECESIDADES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

ESTUDIO FINANCIERO

H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR		& T CONSTRUCTORA LTDA DE CAJA POR TORRE 6 VITELMA SANCRISTO		H & T CONSTRUCTORA LTDA FLUJO DE CAJA POR TORRE 6 MESES PROYECTO VITELMA SANCRISTOBAL SUR				
		2/3/20	1/9/20	5/10/20	3/11/20	1/12/20	4/1/21	1/2/21
SALDO INICIAL								
TOTAL INGRESOS								
ingresos cuota inicial								
ingresos cuota mensual		\$ 42.790.851,70	\$ 42.790.851,70	\$ 42.790.851,70	\$ 128.372.555,09	\$ 85.581.703,40	\$ 42.790.851,70	
TOTAL COSTOS								
APORTE SOCIOS								
lote								
diseños								
COSTOS DIRECTOS								
demolicion								
preliminares		\$ 20.720.000,00	\$ 20.720.000,00					
excavacion		\$ 4.500.000,00	\$ 4.500.000,00					
cimentacion		\$ 22.852.250,00	\$ 22.852.250,00					
estructura			\$ 93.926.083,60					
mamposteria					\$ 81.313.600,00			
pañetes						\$ 49.372.000,00		
servicios publicos					\$ 8.130.000,00			
griferia								
vidrios								
aseo y organización								
GATOS		\$ 48.072.250,00	\$ 48.072.250,00	\$ 93.926.083,60	\$ -	\$ 89.443.600,00	\$ 49.372.000,00	\$ -
TOTAL GASTOS NOMINA								
administrativos		\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00	\$ 17.848.000,00
operativos		\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40	\$ 11.695.426,40
transportes		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
pago de pension		\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40	\$ 3.853.490,40
salud		\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70	\$ 2.729.555,70
riesgos		\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43	\$ 986.052,43
sena		\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40	\$ 642.248,40
ICBF		\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60	\$ 963.372,60
caja compensacion		\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80	\$ 1.284.496,80
COSTOS INDIRECTOS								
control de programacion								
control de presupuesto								
conexion de servicios								
AIU 15%		\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75	\$ 13.020.744,75
TOTAL GASTOS Y COSTOS		\$ 101.095.637,48	\$ 101.095.637,48	\$ 146.949.471,08	\$ 53.023.387,48	\$ 142.466.987,48	\$ 102.395.387,48	\$ 53.023.387,48
SALDO EN CAJA		\$ 240.995.845,54	\$ 155.531.807,42	\$ 51.373.188,04	\$ 41.140.652,26	\$ 27.046.219,87	\$ 10.232.535,78	\$ 0,00

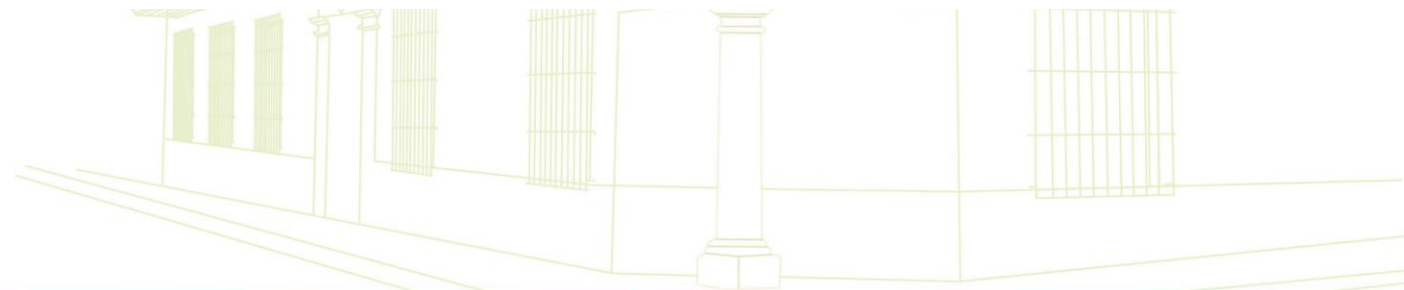
Fuente: Propia

ESTUDIO FINANCIERO

Tabla 12. Préstamo bancario al 15% de interés

PRESTAMO BANCARIO		
recaudo de proveedores	\$ 700.000.000,00	
recaudo del 30% de apartamentos	\$ 1.440.000.000,00	
total gastos del proyecto	\$ 2.995.817.033,96	
		al 15%
prestamo del banco	\$ 855.817.033,96	\$ 128.372.555,09
pago total del prestamo	\$ 984.189.589,06	

Fuente: Propia



ESTUDIO FINANCIERO

Tabla 13. Balance general

H&T CONSTRUCTORA LTDA	
GASTOS	\$ 2.995.817.033,96
EDIFICACION TOTAL	\$ 1.123.255.734,40
LOTE	\$ 600.000.000,00
NOMINA ADMINISTRATIVA	\$ 568.134.432,00
NOMINA OPERATIVA	\$ 391.928.993,57
AIU	\$ 312.497.874,00
INGRESOS INICIALES	\$ 2.140.000.000,00
ALQUISERVICIOS SAS	\$ 700.000.000,00
30% DE CADA APARTAMENTO	\$ 1.440.000.000,00
INGRESOS FINALES	\$ 4.215.817.033,96
70% DE CADA APARTAMENTO	\$ 3.360.000.000,00
BANCO	\$ 855.817.033,96
GASTOS FINALES	\$ 1.684.189.589,06
BANCOS	\$ 984.189.589,06
ALQUISERVICIOS PRESTAMO	\$ 700.000.000,00
UTILIDADES PREVIAS	\$ 1.675.810.410,94
ALQUISERVICIOS SAS. 35%	\$ 586.533.643,83
H&T CONSTRUCTORA LTDA 65%	\$ 1.089.276.767,11

Fuente: Propia.

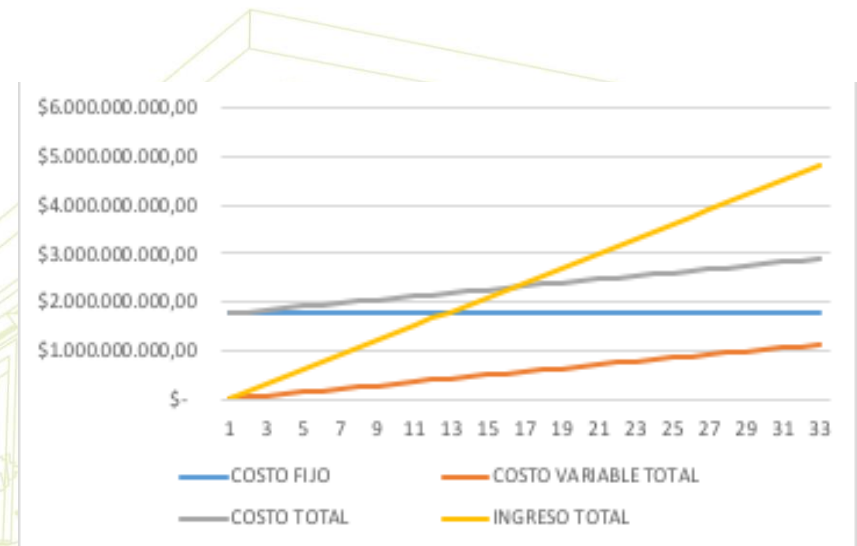
DISCUCIONES Y RESULTADOS

UNIDADES	COSTO FIJO	COSTO VARIABLE TOTAL	COSTO TOTAL	INGRESO TOTAL
0	\$ 1.763.258.377,13	\$ -	\$ 1.763.258.377,13	\$ -
1	\$ 1.763.258.377,13	\$ 35.101.741,70	\$ 1.798.360.118,83	\$ 150.000.000,00
2	\$ 1.763.258.377,13	\$ 70.203.483,40	\$ 1.833.461.860,53	\$ 300.000.000,00
3	\$ 1.763.258.377,13	\$ 105.305.225,10	\$ 1.868.563.602,23	\$ 450.000.000,00
4	\$ 1.763.258.377,13	\$ 140.406.966,80	\$ 1.903.665.343,93	\$ 600.000.000,00
5	\$ 1.763.258.377,13	\$ 175.508.708,50	\$ 1.938.767.085,63	\$ 750.000.000,00
6	\$ 1.763.258.377,13	\$ 210.610.450,20	\$ 1.973.868.827,33	\$ 900.000.000,00
7	\$ 1.763.258.377,13	\$ 245.712.191,90	\$ 2.008.970.569,03	\$ 1.050.000.000,00
8	\$ 1.763.258.377,13	\$ 280.813.933,60	\$ 2.044.072.310,73	\$ 1.200.000.000,00
9	\$ 1.763.258.377,13	\$ 315.915.675,30	\$ 2.079.174.052,43	\$ 1.350.000.000,00
10	\$ 1.763.258.377,13	\$ 351.017.417,00	\$ 2.114.275.794,13	\$ 1.500.000.000,00
11	\$ 1.763.258.377,13	\$ 386.119.158,70	\$ 2.149.377.535,83	\$ 1.650.000.000,00
12	\$ 1.763.258.377,13	\$ 421.220.900,40	\$ 2.184.479.277,53	\$ 1.800.000.000,00
13	\$ 1.763.258.377,13	\$ 456.322.642,10	\$ 2.219.581.019,23	\$ 1.950.000.000,00
14	\$ 1.763.258.377,13	\$ 491.424.383,80	\$ 2.254.682.760,93	\$ 2.100.000.000,00
15	\$ 1.763.258.377,13	\$ 526.526.125,50	\$ 2.289.784.502,63	\$ 2.250.000.000,00
16	\$ 1.763.258.377,13	\$ 561.627.867,20	\$ 2.324.886.244,33	\$ 2.400.000.000,00
17	\$ 1.763.258.377,13	\$ 596.729.608,90	\$ 2.359.987.986,03	\$ 2.550.000.000,00
18	\$ 1.763.258.377,13	\$ 631.831.350,60	\$ 2.395.089.727,73	\$ 2.700.000.000,00
19	\$ 1.763.258.377,13	\$ 666.933.092,30	\$ 2.430.191.469,43	\$ 2.850.000.000,00
20	\$ 1.763.258.377,13	\$ 702.034.834,00	\$ 2.465.293.211,13	\$ 3.000.000.000,00
21	\$ 1.763.258.377,13	\$ 737.136.575,70	\$ 2.500.394.952,83	\$ 3.150.000.000,00
22	\$ 1.763.258.377,13	\$ 772.238.317,40	\$ 2.535.496.694,53	\$ 3.300.000.000,00
23	\$ 1.763.258.377,13	\$ 807.340.059,10	\$ 2.570.598.436,23	\$ 3.450.000.000,00
24	\$ 1.763.258.377,13	\$ 842.441.800,80	\$ 2.605.700.177,93	\$ 3.600.000.000,00
25	\$ 1.763.258.377,13	\$ 877.543.542,50	\$ 2.640.801.919,63	\$ 3.750.000.000,00
26	\$ 1.763.258.377,13	\$ 912.645.284,20	\$ 2.675.903.661,33	\$ 3.900.000.000,00
27	\$ 1.763.258.377,13	\$ 947.747.025,90	\$ 2.711.005.403,03	\$ 4.050.000.000,00
28	\$ 1.763.258.377,13	\$ 982.848.767,60	\$ 2.746.107.144,73	\$ 4.200.000.000,00
29	\$ 1.763.258.377,13	\$ 1.017.950.509,30	\$ 2.781.208.886,43	\$ 4.350.000.000,00
30	\$ 1.763.258.377,13	\$ 1.053.052.251,00	\$ 2.816.310.628,13	\$ 4.500.000.000,00
31	\$ 1.763.258.377,13	\$ 1.088.153.992,70	\$ 2.851.412.369,83	\$ 4.650.000.000,00
32	\$ 1.763.258.377,13	\$ 1.123.255.734,40	\$ 2.886.514.111,53	\$ 4.800.000.000,00

Fuente: Propia

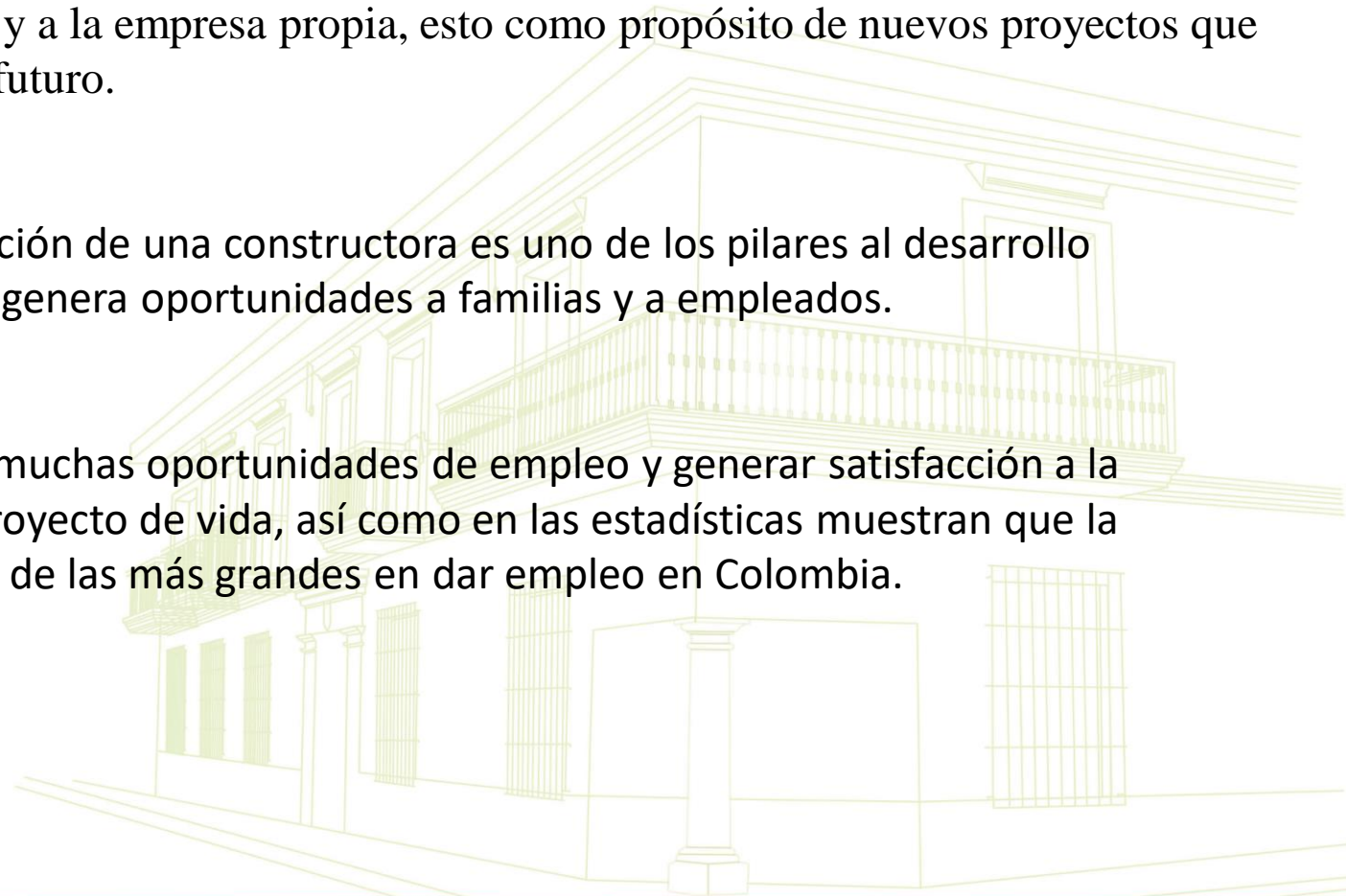
DISCUSIONES Y RESULTADOS

COSTO FIJO	\$ 1.763.258.377,13
PRECIO VENTA UNITARIO	\$ 150.000.000,00
COSTO VARIABLE UNITARIO	\$ 35.101.741,70
X	\$ 15,35
COSTO VARIABLE TOTAL	\$ 538.680.403,17
INGRESO TOTAL	\$ 2.301.938.780,30



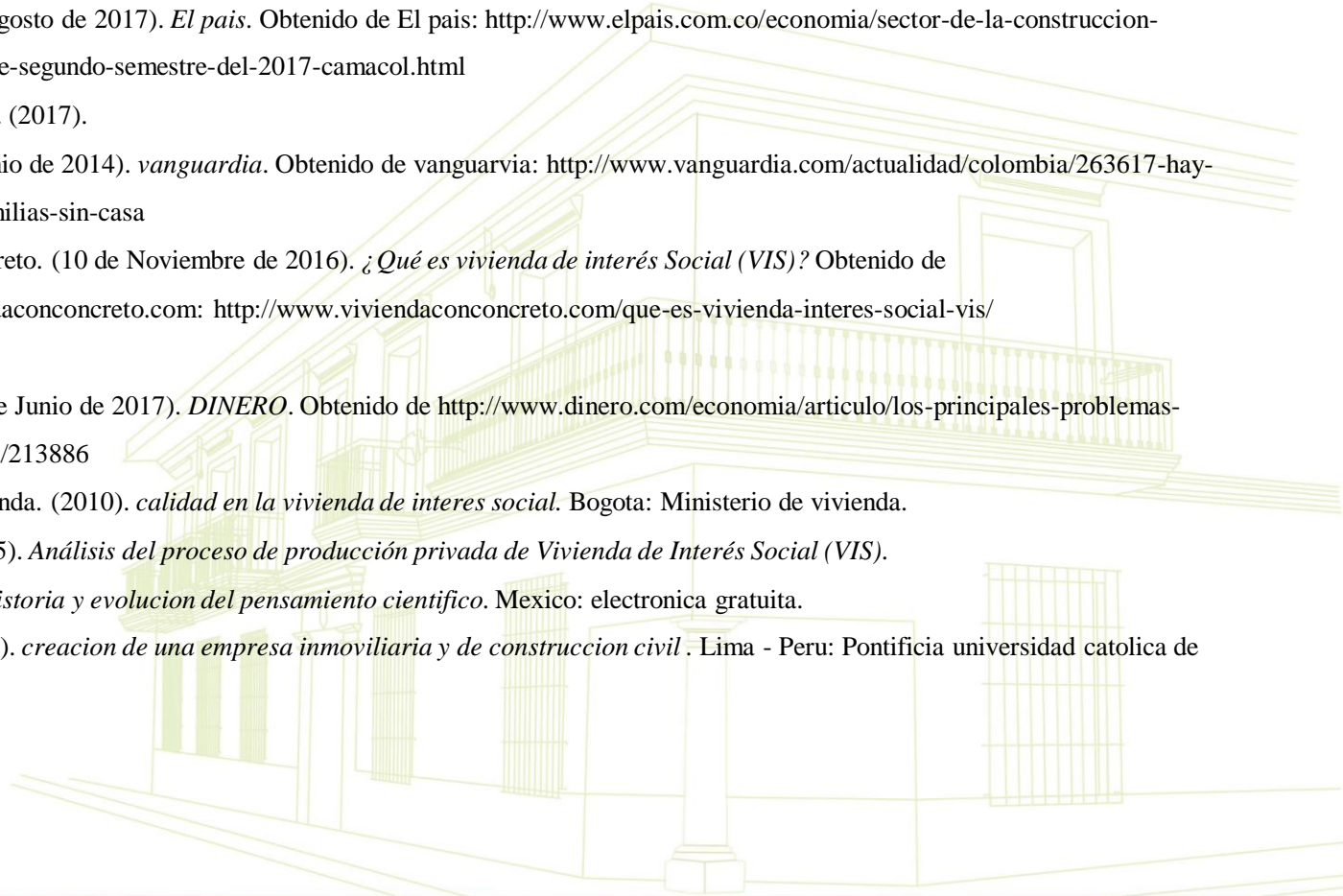
CONCLUSIONES

- El proyecto VITELMA, es una de las más grandes oportunidades que tiene la empresa para posicionarse como competencia del mercado ya que deja una muy importante utilidad a los socios y a la empresa propia, esto como propósito de nuevos proyectos que se puedan dar en el futuro.
- En Colombia la creación de una constructora es uno de los pilares al desarrollo económico y social, genera oportunidades a familias y a empleados.
- Se pueden generar muchas oportunidades de empleo y generar satisfacción a la comunidad como proyecto de vida, así como en las estadísticas muestran que la construcción es una de las más grandes en dar empleo en Colombia.



BIBLIOGRAFÍA

- Armillana, T. M. (2003). *Analisis diseño y desarrollo de un modelo de control*. españa: Universidad politecnica de valencia.
- Armiñana, T. M. (2003). *Analisis, diseño y Desarrollo de un modelo control*. Valencia.
- Camacol. (21 de Agosto de 2017). *El pais*. Obtenido de El pais: <http://www.elpais.com.co/economia/sector-de-la-construccion-creceria-2-4-en-este-segundo-semester-del-2017-camacol.html>
- CAMACOL, D. Y. (2017).
- Colpresa. (6 de Junio de 2014). *vanguardia*. Obtenido de vanguarvia: <http://www.vanguardia.com/actualidad/colombia/263617-hay-25-millones-de-familias-sin-casa>
- Constructora Concreto. (10 de Noviembre de 2016). *¿Qué es vivienda de interés Social (VIS)?* Obtenido de <http://www.viviendaconconcreto.com>: <http://www.viviendaconconcreto.com/que-es-vivienda-interes-social-vis/>
- DANE. (2017).
- ECONOMIA. (3 de Junio de 2017). *DINERO*. Obtenido de <http://www.dinero.com/economia/articulo/los-principales-problemas-empresas-colombia/213886>
- Ministerio de vivienda. (2010). *calidad en la vivienda de interes social*. Bogota: Ministerio de vivienda.
- Padilla, M. J. (2015). *Análisis del proceso de producción privada de Vivienda de Interés Social (VIS)*.
- Ruiz, R. (2006). *Historia y evolucion del pensamiento científico*. Mexico: electronica gratuita.
- Tassara, I. J. (2008). *creacion de una empresa inmobiliaria y de construccion civil*. Lima - Peru: Pontificia universidad catolica de peru.





GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Más de Medio Siglo Educando en Valores

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA



www.ugc.edu.co

Bogotá D.C. - Armenia