

**Estudio de viabilidad para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones
de Quimbaya en el municipio de Balboa, Cauca.**



Yarolin Francisca Muñoz Marín

Cristian Andrés Delgado Gómez

Corporación Universitaria Autónoma del Cauca

Facultad de Ciencias Administrativas, Contables y Económicas

Programa de Administración de Empresas

Popayán

2022

**Estudio de viabilidad para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones
de Quimbaya en el municipio de Balboa, Cauca.**

Yarolin Francisca Muñoz Marín

Cristian Andrés Delgado Gómez

Trabajo de grado para optar al título de: Administradores de Empresas

Director

Mg. Óscar Andrés López Valencia

Corporación Universitaria Autónoma del Cauca

Facultad de Ciencias Administrativas, Contables y Económicas

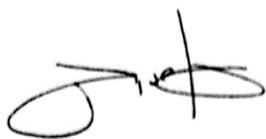
Programa de Administración de Empresas

Popayán

2022

Nota de Aceptación

Aprobado por el jurado y el asesor en cumplimiento de cada uno de los requisitos y observaciones dadas por la Corporación Universitaria Autónoma del Cauca para el desarrollo de cada una de las etapas del presente proyecto.



Mg. Dayse Alexandra Delgado Eraso

Jurado



Mg Paola Andrea Meneses Muñoz

Jurado



Mg. Óscar Andrés López Valencia

Asesor

Popayán Cauca, abril de 2022

Dedicatoria

Cada una de las palabras de este documento ha sido el resultado de varios procesos que a lo largo de esta investigación y de nuestra carrera hemos podido obtener, es por ello que solo tenemos gratitud, por esta razón este proyecto está dedicado de manera especial a todas las personas que brindaron todo su apoyo y entrega durante todo el proceso de formación a lo largo de estos años; quizás puede ser largo, quizás puede ser corto, pero pasas por muchas situaciones y por muchos momentos y en cada uno hay una nueva experiencia y nuevos aprendizajes; el contar con personas que influyen en tu vida de una manera positiva, personas que con esfuerzo compartieron sus conocimientos, aquellos que sacrificaron momentos, espacios, aquellas personas que siempre estaban al lado de la puerta esperando por ti, hoy con gran satisfacción y complacencia termina este proceso, pero inician caminos nuevos, quizás varios al que vas a aplicar y desarrollar tu esencia, eso que se llama aprendizaje, es aquí donde aprendes a aportar y dar gracias porque finalmente obtuviste y te quedaste con lo mejor de cada uno y que hoy merecen nuestro total reconocimiento, por su transparencia y por supuesto llenos de glorificaciones, porque finalmente fueron aportes recibidos que agregan valor a tu vida.

Yarolin Francisca Muñoz Marín

Estudiante

Cristian Andrés Delgado Gómez

Estudiante

Agradecimientos

Queremos dar un agradecimiento especial a nuestro docente y asesor Oscar Andrés López Valencia, quien, con su sabiduría, total disposición y experiencia ha sabido orientar este estudio, quien con su conocimiento y capacidad de análisis ha logrado compartir con agrado cada una de sus observaciones, lo cual permitió sacar adelante este proyecto de viabilidad y quien con gran esmero dedicó su tiempo con profesionalismo, responsabilidad y entrega de un verdadero docente.

A nuestra Universidad, en especial a cada uno de los docentes, quienes, durante esta carrera, nos brindaron sus mejores aprendizajes y conocimientos haciendo posible la integración de conceptos para dar estructura al presente estudio; y al personal administrativo por acompañar cada uno de los procesos requeridos en cada semestre.

A los compañeros de estudio en cada uno de los semestres, que siempre estuvieron presentes y demostraron su apoyo incondicional para realizar las tareas asignadas a lo largo de la carrera.

A los socios de la Organización MLS Cauca SAS, quienes brindaron todo su apoyo y compartieron con transparencia toda la información de la compañía, por manifestar las necesidades que tienen para llevar a cabo una mejor investigación.

A nuestras familias, en especial a nuestros padres por su apoyo total e incondicional, por su paciencia, por tanta comprensión, por sus consejos, por cada sacrificio y lucha continua para ver a sus hijos salir adelante, y por supuesto a Dios, que siempre nos acompaña en cada uno de los propósitos que hemos elegido para nuestras vidas.

Yarolin Francisca Muñoz Marín

Cristian Andrés Delgado Gómez

Estudiante

Estudiante

Contenido

	Pág.
Introducción	1
1 Capítulo I. Problema	4
1.1 Planteamiento del problema	4
1.2 Justificación	9
1.3 Objetivos	10
1.3.1 Objetivo general	10
1.3.2 Objetivos específicos	10
2 Capítulo II. Marco Teórico	12
2.1 Estado del arte	12
2.2 Marco conceptual	16
2.3 Marco referencial	21
2.4 Marco legal	22
3 Capítulo III. Metodología	25
3.1 Tipo de estudio	25
3.2 Población y muestra	29

4	Capítulo IV. Análisis De Mercado	31
4.1	Análisis del entorno	31
4.1.1	Análisis de la oferta	33
4.1.2	Análisis de la demanda	34
4.1.3	Plan de Mercadeo	65
5	Capítulo V. Estudio Técnico	75
5.1	Tamaño de mercado (Magnitud del proyecto)	75
5.1.1	Producción	75
5.1.2	Tamaño Monto Inversión	76
5.1.3	Empleos Generados	79
5.1.4	Cobertura Geográfica	79
5.2	Tamaño de Localización	80
5.2.1	Plan de Ordenamiento Territorial	80
5.2.2	Métodos de localización (calificación por puntos)	81
5.3	Tamaño ingeniería del proyecto	83
5.3.1	Tecnología	83
5.3.2	Maquinaria	84
5.3.3	Equipos	85

5.3.4	Personas	85
6	Capítulo VI. Estudio administrativo y legal	86
6.1	Estructura Administrativa y legal	86
6.1.1	Tipo de organización legal	87
6.1.2	De acuerdo a su tamaño	87
6.1.3	De acuerdo al sector económico	87
6.1.4	Según la procedencia del capital	88
6.1.5	Según la constitución legal	88
6.1.6	Aspectos legales	88
6.1.7	Estructura organizativa, (organigrama y el mapa de procesos).	91
7	Capítulo VII. Estudio ambiental	99
7.1	Estudio Ambiental	99
7.1.1	Plan de manejo ambiental	99
7.1.2	Impactos positivos y negativos	100
7.1.3	Identificación de peligros, riesgos y controles	101
7.1.4	Afectación y mitigación	103
7.1.5	Plan de manejo de residuos	104
7.1.6	Seguimiento y monitoreo	105

8	Capítulo VIII. Estudio Financiero	106
8.1	Tamaño de financiación	106
8.1.1	Inversión Inicial del proyecto	106
8.1.2	Proyección de ingresos	109
8.1.3	Estados de costos producción y de ventas	110
8.1.4	Estados Financieros	110
8.1.5	Indicadores Financieros	116
8.1.6	Evaluación Financiera	117
9	Capítulo XI. Conclusiones y recomendaciones	119
9.1	Conclusiones y Recomendaciones	119
	Referencias bibliográficas	124
	Anexos	131

Lista de Fotografías

	Pág.
Fotografía 1. Visitas al terreno por los clientes	76
Fotografía 2. Imágenes Fotográficas del terrero y visitas por los socios	80

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1. Lanzamiento de vivienda por departamento, var % abril 2020 – abril 2021	7
Figura 3. Perspectiva Proyecto Balcones de Quimbaya	74
Figura 4. Plano de proyecto Balcones de Quimbaya	78
Figura 5. Logotipo Balcones de Quimbaya	86
Figura 6. Certificado de Homonimia MLS Cauca SAS	89
Figura 7. Estructura Organizacional MLS Cauca SAS	92
Figura 8. Mapa de procesos MLS Cauca SAS	95

Lista de Gráficas

	Pág.
Gráfica 1. Tendencia de la Población Balboa Cauca 2010 – 2020	4
Gráfica 2. Cuál es su edad	38
Gráfica 3. Porcentaje de genero de los encuestados	39
Gráfica 4. Estrato socioeconómico de las personas encuestadas	40
Gráfica 5. Estado civil por género femenino y masculino	42
Gráfica 6. Número de miembros del núcleo familiar	43
Gráfica 7. Ocupación de las personas encuestadas	47
Gráfica 8. En la vivienda que vive actualmente es alquilada, familiar o propia	48
Gráfica 9. Si la vivienda es alquilada, ¿cuánto paga de arriendo mensual?	51
Gráfica 10. ¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?	53
Gráfica 11. ¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?	54
Gráfica 12. Si accediera a una financiación, ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una cuota mensual?	57

Gráfica 13. Según su capacidad de pago, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por un lote del proyecto Balcones de Quimbaya?	60
Gráfica 14. ¿Dónde le gustaría poder adquirir un lote para la construcción de su propia vivienda?	63
Gráfica 15. Si conoce del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, ¿por qué medio está enterado de su existencia?	64
Gráfica 16. Estado de Resultados	112
Gráfica 17. Flujo de efectivo	114
Gráfica 18. Balance General	116

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1. Resumen contexto demográfico en Balboa Cauca según el DANE	5
Tabla 2. Normatividad legal	22
Tabla 3. Tamaño de la muestra	30
Tabla 4. Cinco fuerzas de Porter- Análisis de las fuerzas competitivas	31
Tabla 5. Rango de edades	36
Tabla 6. Porcentaje de género de los encuestados	39
Tabla 7. Estrato socioeconómico de las personas encuestadas	40
Tabla 8. Estado civil por género femenino y masculino	42
Tabla 9. Número de miembros del núcleo familiar	43
Tabla 10. Ocupación de las personas encuestadas	45
Tabla 11. En la vivienda que vive actualmente es alquilada, familiar o propia	48
Tabla 12. ¿Si la vivienda es alquilada, ¿cuánto paga de arriendo mensual?	49
Tabla 13. ¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?	52

Tabla 14. Si accediera a una financiación, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por una cuota mensual	56
Tabla 15. Según su capacidad de pago, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por un lote del proyecto Balcones de Quimbaya?	59
Tabla 16. ¿Dónde le gustaría poder adquirir un lote para la construcción de su propia vivienda?	61
Tabla 17. Si conoce del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, ¿por qué medio está enterado de su existencia?	64
Tabla 18. Autoevaluación MLS Cauca SAS (debilidades y fortalezas)	72
Tabla 19. Método calificación por puntos	81
Tabla 20. Perfil Personal MLS Cauca SAS – Proyecto Balcones de Quimbaya	95
Tabla 21. Identificación de riesgos y control del mismo	101
Tabla 22. Impactos y control de acuerdo a cada actividad	103
Tabla 23. Detalle de la inversión fija y la inversión diferida	107
Tabla 24. Presupuesto de Ingresos anual (para el periodo proyectado)	109
Tabla 25. Estados de costos de producción y ventas	110
Tabla 26. Punto de Equilibrio	110
Tabla 27. Estado de resultados	111

Tabla 28. Flujo de Efectivo	112
Tabla 29. Balance General	115
Tabla 30. Razones e Indicadores Financieros	117
Tabla 31. Flujo de caja con financiamiento	118

Resumen

MLS Cauca SAS, es una compañía creada en el año 2020 en la ciudad de Popayán Cauca, la actividad económica de esta organización es la compra y venta de terrenos urbanos y rurales para la preparación de terreno y construcción de viviendas. Para efectos de este estudio, el cual consiste en desarrollar un proyecto urbanístico, del sector construcción a ejecutarse en Balboa Cauca consiste en la venta de lotes urbanizados, cuya finalidad es entregar los lotes aptos para la construcción de viviendas, por ende, el proyecto tiene como objeto analizar dicha viabilidad.

Gracias al problema de investigación, al analizar cada capítulo permitió indagar sobre los principales aspectos que abrigan la implementación de un proyecto urbanístico, además porque aclaró dudas al personal de la compañía sobre temas de construcción, permisos y que aspectos establece el esquema de ordenamiento territorial para su cumplimiento y ejecución, es así como este documento será una guía para que la compañía diseñe el modelo del proyecto y establezca procedimientos y planes a lo largo de dicha construcción.

Dentro de la propuesta metodológica se obtuvo una información más precisa, concisa, y completa del sector, del mercado, lo técnico, ambiental, legal, administrativo y financiero, proceso que se llevó a cabo con la consulta de bases de datos, entrevistas a los socios, conversaciones con el personal de la Alcaldía del municipio de Balboa, análisis de documentos. Para la recolección de la información primaria se aplicó la técnica de la encuesta. estructurada bajo un cuestionario con varias preguntas abiertas, cerradas y de selección múltiple, encontrando resultados favorables que son una herramienta fundamental

para que los socios de MLS Cauca tengan un mejor panorama que les permita tomar una mejor decisión.

Palabras Claves: viabilidad del proyecto, lotes urbanísticos, licencia de subdivisión, plano topográfico, plano de loteo, estudio de suelo, Esquema de Ordenamiento Territorial, demanda, oferta.

Abstract

MLS Cauca SAS, is a company created in 2020 in the city of Popayán Cauca, the economic activity of this organization is the purchase and sale of urban and rural land for land preparation and housing construction. For the purposes of this study, which consists of developing an urban project, of the construction sector to be executed in Balboa Cauca and is based on the sale of urbanized lots, whose purpose is to deliver the lots suitable for the construction of houses, therefore, the project aims to analyze said viability.

Thanks to the research problem, when analyzing each chapter, it was possible to inquire about the main aspects that shelter the implementation of an urban project, also because it clarified doubts to the company's personnel about construction issues, permits and what aspects the territorial ordering scheme establishes for its compliance and execution, this is how this document will be a guide for the company to design the project model and establish procedures and plans throughout said construction.

Within the methodological proposal, more precise, concise, and complete information was obtained on the sector, the market, the technical, environmental, legal, administrative and financial aspects, a process that was carried out with the consultation of databases, interviews with partners, conversations with the staff of the Municipality of Balboa, analysis of documents. For the collection of primary information, the survey technique was applied. structured under a questionnaire with several open, closed and multiple-choice questions, finding favorable results that are a fundamental tool for MLS Cauca members to have a better outlook that allows them to make a better decision

Keywords: project viability, urban lots, subdivision license, topographic map, lot plan, soil study, Territorial Planning Scheme, demand, offer.

Introducción

Balboa Cauca es un municipio que le apunta al desarrollo económico del departamento del Cauca y de Colombia para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, además ofrece altos servicios desde el campo de agropecuaria con mayor producción en ganadería, café plátano, caña entre otros, actualmente se están ejecutando obras de pavimentación en la vía lo que genera un impacto positivo para la población del municipio y sus alrededores, lo cual es significativo porque es una inversión de tipo social, que genera empleos y activa la economía en diferentes sectores. Por otro lado, hoy en día el municipio catalogado como el Balcón del Patía, siendo uno de los principales promotores del turismo donde recibe visitantes gracias al principal deporte con la práctica del parapente, lo que le ha permitido ganar reconocimiento y por ende ha logrado convertirse en uno de los municipios con más frecuencia en las visitas.

Respecto al sector construcción de la región, según lo menciona el Pacto Comunitario para la Transformación Regional PCTR, en las veredas del municipio algunas familias cuentan con un lote para construir su propia vivienda, de esta manera mejorar su calidad de vida, en el caso de mejoramiento de las viviendas el municipio cuenta con mano de obra calificada y no calificada, entre ellos están los maestros de obra, auxiliares e ingenieros civiles, quienes están disponibles para apoyar en esta labor. (Alcaldía Municipal de Balboa Cauca, 2019)

Es por ello, que para llevar a cabo el presente estudio se contemplaron todas las bondades que tiene el municipio Balboa Cauca, soportados bajo información, se abordará el

desarrollo de 8 capítulos los cuales son parte fundamental para la toma de una decisión en la ejecución de un proyecto urbanístico.

Capítulo 1, se aborda la problemática que tiene el municipio y las dificultades que tienen los socios del proyecto, en el capítulo 2 se tendrá el análisis de estudios y conceptos con temas similares al proyecto profundizando en los aspectos claves de este desarrollo. En lo concerniente al capítulo 3, la metodología aplicada para dicha investigación es de tipo descriptiva, esta evaluación se hace con el fin de conocer las características y opiniones de la población del municipio, además, se empleó como técnica de recolección de la información a través de la encuesta.

Respecto al capítulo 4, por medio del cual se hace un análisis y evaluación a la situación del entorno tanto interna como externa y que debe hacer para el logro de los objetivos propuestos en este estudio, en este apartado se describirán 3 fases donde se analizará la demanda, la oferta y el portafolio de servicios. Así mismo, el capítulo 5, corresponde al desarrollo del estudio técnico en el cual se describe los principales aspectos y recursos necesarios para obtener la funcionalidad del presente proyecto, en esta fase se determinarán temas de localización del proyecto, tamaño y toda la ingeniería del mismo.

Con la descripción del capítulo 6, corresponde el estudio administrativo y legal, en él se analiza toda la estructura organizacional de la compañía, los aspectos legales, siendo importante porque da a conocer cuál sería el proceso para cada directriz, quienes serían los encargados de direccionar la empresa y dar un orden jerárquico a la compañía. Teniendo claro lo anterior, en el capítulo 7, se revisó la parte ambiental la cual explica por qué, el proyecto Balcones de Quimbaya debe expedir el plan de manejo ambiental y el plan de

manejo de residuos, además se identificarán los riesgos ambientales a que se puede enfrentar la ejecución del proyecto y sus posibles afectaciones

Con base en los aspectos encontrados anteriormente, por último, en el capítulo 8 se interpreta la evaluación del estudio financiero, permite abordar la rentabilidad del proyecto con base en una proyección del proyecto a mediano plazo y largo plazo, teniendo en cuenta los costos, ingresos, egresos.

A partir de estos estudios, con los resultados obtenidos se puede demostrar la viabilidad de crear y desarrollar este proyecto en Balboa Cauca, además permite a sus habitantes tomar una decisión positiva, concerniente a la adquisición de lotes urbanizados para la construcción de sus propias viviendas, seguramente generará un impacto positivo, además porque aporta al crecimiento de la economía y mejora la calidad de vida de las personas, adicionalmente sería el primer proyecto creado en la zona, por ende este estudio se considera viable y atractivo.

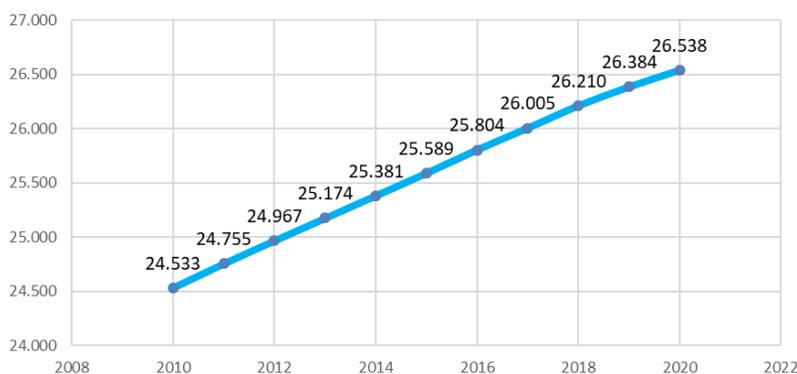
Capítulo I. Problema

1.1 Planteamiento del problema

Según la ilustración de la gráfica 1, se observa la tendencia en el crecimiento de la población de Balboa Cauca según la proyección que emite el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) para los últimos 10 años, al cierre del año 2020 registra 26538 habitantes, según la tendencia se observa el aumento de la tasa de crecimiento, este fenómeno se debe al aumento de natalidad y la llegada de migrantes en los últimos 5 años provenientes del país vecino Venezuela y municipios cercanos a esta localidad, según el DANE en el último censo para el año 2018 solo en el municipio de Balboa se censaron alrededor de 530 migrantes. Es decir, Balboa Cauca quien se encuentra en el grupo de municipios de la Subregión Sur tiene una participación demográfica del 15%.

Gráfica 1.

Tendencia de la Población Balboa Cauca 2010 – 2020



Fuente: DANE (2019)

Considerando esta Grafica 1., la población de este municipio está clasificada según las estadísticas del Censo, el 71% corresponde a población urbana y solo el 29% a población rural del total de la población. Razón por la cual Balboa pertenece a la Subregión Sur del departamento del Cauca quien tiene una participación urbana significativa, esto obedece al empuje del desarrollo en actividades comerciales que su población ha tenido, es por ello que se habla de un importante crecimiento de este municipio en el sector agropecuario, hoy en día se ofrece un mayor número en volúmenes de producción como lo es la ganadería, el café, el plátano y la caña, gracias a la conexión vial que se tiene con la vía panamericana que conecta principalmente a departamentos de Nariño, Cauca, Valle del Cauca y todo el territorio nacional.

Tabla 1.

Resumen contexto demográfico en Balboa Cauca según el DANE, últimos censos

Ítem	Año	Cantidad población	Porcentaje hombres	Porcentaje mujeres
1	2005	23.602	52,31	47,69%
2	2013	25.174	52,25%	47,75%
3	2018	26.538	53%	47%

Fuente: DANE (2019)

Adicionalmente también es importante resaltar la tasa de crecimiento en promedio de la población de este municipio, en la última década es de 0.78%.

Respecto a lo plasmado por el Pacto Comunitario para la Transformación Regional (PCTR), para el 2028 Balboa.

Será un territorio de reconciliación, convivencia y Paz donde sus habitantes se encuentren legalmente constituidos”, así mismo “logrará posicionarse como un lugar atractivo para el ecoturístico y será un municipio desarrollado en infraestructura y adecuación de tierras, que brindará las garantías de conectividad vial, permitiendo que se convierta en pionero a nivel regional, nacional e internacional en la producción agrícola de cultivos lícitos, adquiriendo el legado de sembrar el campo, erradicando el hambre y siendo amigables con el medio ambiente. (Alcaldía Municipal de Balboa Cauca, 2019)

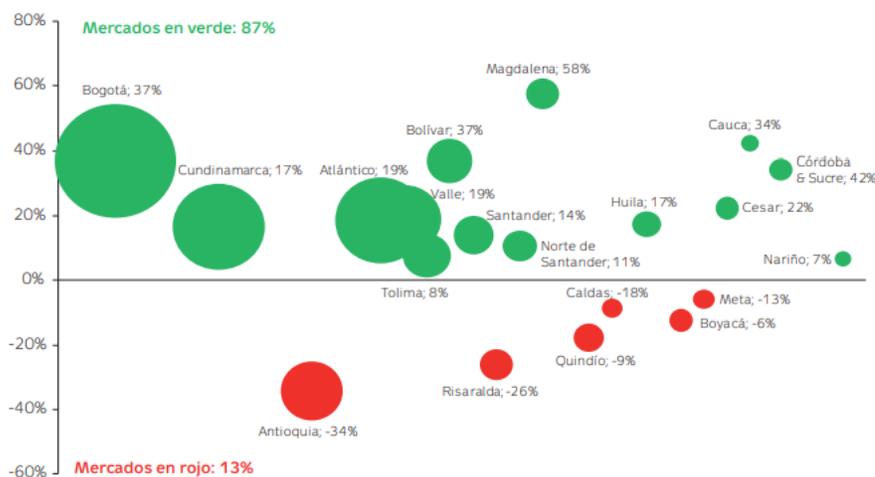
Continuando con temas de infraestructura, es importante resaltar la inauguración que realizó la Gobernación del Cauca (2020), donde se firmó contrato para la pavimentación del tramo 4 de la vía desde el Estrecho, Balboa, Argelia y el Plateado, esta obra genera impactos positivos para la población y el departamento lo que se busca es mejorar la calidad de vida de sus habitantes, es un aporte para construir la paz y bienestar a todas las familias del Sur del Cauca. Así mismo, según lo informa la alcaldía de Balboa Cauca en el programa Rendición de cuentas, se están adelantando construcción de obras viales, lo que significa ampliación y mejoramiento de vías terciarias, que permiten a los habitantes contar con una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio y las veredas aledañas.

Por otro lado, teniendo en cuenta el sector construcción, cabe anotar que la información en tendencia del crecimiento de las viviendas construidas que ha tenido el municipio de Balboa Cauca es relativamente baja, no se tienen antecedentes o referentes de consulta, se desconoce información de estadísticas de esta connotación. En Colombia, en

los últimos 9 años respecto al comercio de viviendas ha tenido un crecimiento del 6.4% de manera anual. Sin embargo a nivel nacional y regional según Camacol (2021), el comportamiento que ha tenido el sector construcción según información del último año, como dato curioso se encontró a Bogotá D.C. la cual es la ciudad con mayor mercado en la comercialización de Vivienda, adicionalmente el departamento del Cauca está dentro de las 14 regionales quienes tuvieron crecimiento positivo en lanzamientos de vivienda nueva, caso contrario el departamento de Antioquia presentó negativas en este aspecto. A continuación, según la gráfica No. 1 podrá evidenciar el comportamiento positivo y negativo que han tenido las regionales en los últimos doce meses contados a partir del mes de abril de 2020 al año 2021. Cauca se encuentra en mercado verde, es decir para el aspecto lanzamiento de vivienda nueva, según esta grafica se ubica dentro del grupo de regionales que tuvieron connotación positiva.

Figura 1.

Lanzamiento de vivienda por departamento, var % abril 2020 – abril 2021



Fuente: Camacol (2021)

Debido a toda la información consignada en este apartado, la organización MLS Cauca SAS presenta interés en hacer un estudio de investigación, mediante el cual se analice si el proyecto es viable, esto es debido al desconocimiento que se tiene del sector construcción, con base en los procesos y procedimientos que tiene el desarrollo de un proyecto de este tipo, adicionalmente se desconoce cuál es el proceso de implementación de proyectos de vivienda en el municipio de Balboa.

Por lo tanto, a través de este estudio de viabilidad se establecerá si hay personas interesadas en la compra de lotes urbanizados, cuál sería esa demanda con que cuenta el municipio, así como también es importante saber cuál es la oferta, que precio se va a ofertar por un lote urbanizado.

Adicionalmente, es primordial determinar mediante un análisis técnico y operativo la reingeniería idónea para el desarrollo y ejecución del proyecto donde se establezca el tamaño y la localización, lugar destinado para su creación.

Importante, revisar y evaluar detalladamente sobre los recursos que necesita la organización, conocer los costos financieros totales en diseño, desarrollo y ejecución del proyecto, finalmente calcular cuál es la rentabilidad y el margen, es decir la utilidad que se espera con el retorno de la inversión de este proyecto urbanístico.

En igual importancia, en términos administrativos y legales del proyecto, con este estudio el cual busca identificar los aspectos y actividades indispensables para llevar a cabo su desarrollo, indagar cual es la planeación y el control de los recursos destinados, cuales son los permisos que establece el municipio y los diferentes entes gubernamentales para la

implementación de este proyecto. Por último, es importante conocer cuáles son los riesgos que conlleva, los impactos ambientales y posibles afectaciones que se puedan derivar de la ejecución del proyecto urbano en la localidad de Balboa Cauca.

Para concluir, mediante este trabajo de investigación se ha contemplado dar solución al siguiente interrogante;

¿Es viable el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca?

1.2 Justificación

Para la compañía MLS Cauca SAS, una de las prioridades es fomentar el desarrollo sostenible en proyectos soportados bajo aspectos fundamentales para las personas en lo que tiene que ver con el desarrollo social, económico y ambiental.

En definitiva, el presente proyecto le apunta al plan de desarrollo municipal, especialmente al primer objetivo que menciona este plan (Alcaldía Municipal de Balboa Cauca, 2020), el cual contribuye al mejoramiento en la calidad de vida de sus habitantes, puesto que de la mano de la administración de la alcaldía, quienes dan el aval para el mejoramiento y construcción de proyectos de vivienda tanto de interés social como proyectos que enmarcan en la economía con ideas innovadoras y emprendimientos que forjan inversiones, estas acciones convierten de Balboa un municipio más atractivo. En lo que tiene ver con el objetivo de la sostenibilidad económica, prioriza el buen uso de los recursos naturales para la preservación y conservación del medio ambiente, promoviendo el desarrollo económico del sector, además el proyecto adoptara políticas de desarrollo urbano

sostenible, con la construcción de espacios que brinden armonía entre los usuarios del proyecto y de la comunidad en general.

En lo que tiene que ver con el plan de desarrollo a nivel departamento, la ejecución del presente proyecto apunta al principio de la sostenibilidad, debido a que las bondades, características y condiciones que ofrece este proyecto urbanístico genera bienestar a la comunidad, así mismo, al contar con personal capacitado el proyecto adopta mecanismos para minimizar el riesgo, y para lograrlo se hace con el diseño y la implementación del plan de manejo ambiental y manejo de residuos los cuales afrontan desafíos ambientales. Otro de los principios por los cuales se ve reflejado este proyecto es ser incluyente, esto obedece a que proyectos que promuevan la economía son oportunidades que impactan de manera positiva el desarrollo del departamento.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

- Analizar la viabilidad para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.

1.3.2 Objetivos específicos

- Establecer la oferta y la demanda para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.

- Determinar el tamaño, localización e ingeniería adecuados para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.
- Identificar la estructura administrativa y legal para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.
- Detallar los impactos ambientales, sociales y económicos para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.
- Calcular el retorno de la inversión mediante la tasa interna de retorno (TIR), valor presente neto (VPN) y beneficio costo para el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca.

Capítulo II. Marco Teórico

2.1 Estado del arte

Basados en diferentes estudios que se han realizado acerca de proyectos inmobiliarios y/o urbanísticos, en donde se ha investigado la viabilidad o pre factibilidad tanto en Colombia y en países como Perú, México entre otros, de los cuales se logra extraer los mejores aportes en información, en experiencias, la metodología que se utilizó en las investigaciones para llegar a unos resultados eficientes y óptimos, sin lugar a duda son una herramienta fundamental para el presente estudio, puesto que se determina con objetividad lo atractivo que puede llegar a ser un proyecto de inversión y que de alguna manera cada propuesta es la base fundamental para la toma de decisiones.

Por consiguiente, primeramente se tiene un estudio de pre factibilidad de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Itagüí Antioquia, realizado por Alvarez y Alzate (2017), donde mediante un análisis de tipo económico y de mercado permitió demostrar al inversionista los aspectos necesarios para este desarrollo, lo cual como resultado arrojó que es positivo y atractivo, debido a que en el sitio donde deseaban desarrollar el proyecto cuenta con factores que benefician a la población por ejemplo; desarrollo vial, construcción del sistema masivo y amplia disponibilidad de transporte público, así mismo es importante anotar que para este proyecto no es indispensable de licencia ambiental, entre otros aspectos que le favorece al proyecto.

Del mismo modo, al anterior estudio con gran similitud se encontró el proyecto con ubicación en el distrito de Carabayllo, uno de los clusters con mayor crecimiento de Lima Norte, realizado por Barros *et al.* (2016), en el cual se demostró a través de una

investigación, la viabilidad de desarrollar un proyecto inmobiliario que contara con bondades como zonas comunes, piscina, cancha deportiva y permitirá a los usuarios cada año hacer cambio a los diseños y acabados, según el análisis de mercado pudieron evidenciar que existe una importante demanda para adquirir las casas, en la misma forma se logró llegar a un plan financiero optimista en la proyección realizada para los 5 años.

Adicionalmente, otro de los proyectos de investigación a tener en cuenta y que sirve como referente, es el estudio de factibilidad financiera para construcción de conjunto de apartamentos en Agua de Dios en Cundinamarca para la empresa Ingefrost. SAS., realizado por Gonzalez y Sierra (2017), este proyecto buscó estudiar primero que todo con qué recursos contaba la organización para su desarrollo y luego validar si se acude al apalancamiento a los entes bancarios, finalmente analizar que indicadores económicos son los ideales para hacer la proyección, así mismo se resaltan aspectos positivos dentro de las conclusiones finales y es que se encontró que en la zona escogida tiene potencial de crecimiento, como resultado en la evaluación financiera se tiene una tasa de retorno del 39%.

Así como también, se tiene un proyecto que fue realizado en la ciudad de Popayán, por Medina y Garcia (2014), el cual habla de las oportunidades de mejora que se pueden implementar cuando existe una necesidad de tipo urbano, por ejemplo este proyecto expone la necesidad de mejorar la calidad de vida a los comerciantes y residentes a través de una intervención arquitectónica y urbana de la galería de mercado Bolívar de la ciudad, después de realizar el análisis la falencia encontrada es la invasión del espacio público, por esta razón es viable el realizar los cambios propuestos por los creadores de este proyecto, donde

finalmente para los estudiantes es contribuir con el conocimiento de pautas para esta intervención.

De la misma manera, otro de los proyectos con ubicación en la ciudad de Popayán Cauca, es el de Avilés y Chicue (2014), en el cual se estudió la viabilidad de construir viviendas para estratos 2 y 3, vivienda VIS, según los resultados de este estudio es viable porque es un proyecto para la construcción de 30 viviendas en el barrio Bello Horizonte, según el resultado de esta investigación respecto al análisis técnico, económico y financiero y la viabilidad comercial, este proyecto tendría una demanda para llevar a cabo el desarrollo del presente proyecto.

Así mismo y como referente para el presente estudio se contempló el proyecto de pre-factibilidad para la construcción de vivienda multifamiliar en el barrio Cristo Rey de la ciudad de Medellín de los autores Ruano y Vallejo (2018), dirigido al estrato tres, primeramente se realizó un análisis del sector, del segmento, la demanda, el análisis técnico y análisis financiero encontrando resultados positivos para su desarrollo donde se encontró que invertir en el sector construcción es viable, el gobierno apoya con programas de subsidio, cuentan con capacidad monetaria para el desarrollo, aunque los ingresos de los primeros 11 meses no son los esperados, pero después del primer año si son alentadores para el proyecto y sus inversionistas.

Con respecto a estudios de viabilidad para invertir en lotes para la ejecución de un nuevo proyecto de vivienda, sus autores Ramírez y Rueda (2015), utilizaron la metodología ONUDI que significa Manual para la preparación de estudios de viabilidad industrial, en esta investigación analizan aspectos como sectorial, mercados, lo técnico, ambiental, legal,

administrativo económico y financiero los cuales arrojan información idónea que permiten a los inversionistas tomar una mejor decisión y los resultados obtenidos con rentabilidad superior a la esperada según el análisis financiero.

En relación con lo anterior, la investigación realizada por Botero y Bedoya (2014), donde se estudió la factibilidad para la construcción de un edificio en un lote, analizando los factores predominantes para la toma de una decisión asertiva, en él se analizó lo legal, ambiental, el entorno, lo financiero, la parte técnica y el mercadeo, por ser un estudio en zona urbana donde actualmente no se tienen espacios para la construcción, en los resultados finales recomienda que es importante considerar contratar una empresa de construcción aunque costoso pero es más seguro, en cuanto a los proyectos de tamaño mediano los inversionistas sean los mismos constructores con el apoyo de un supervisor técnico que ayude hacer control a los recursos, además según el análisis financiero el proyecto es rentable encontrando porcentajes optimistas debido a que la inversión es manejable para los inversionistas.

Respecto a estudios relacionados con un proyecto inmobiliario cuyo fin es la urbanización de lotes en la ciudad de Machala Ecuador, según su autora Chucuri (2015), realizó un análisis y evaluación para determinar la pre factibilidad, según sus resultados se pudo concluir que el proyecto es rentable, según la proyección el dinero invertido se recupera alrededor de los seis años.

Como se puede concluir, los proyectos urbanísticos e inmobiliarios en su gran mayoría son viables, aunque conlleva riesgos que afrontar, se definen dentro del mercado como proyectos atractivos para las personas que deseen invertir.

2.2 Marco conceptual

Del mismo modo y para complementar esta parte, a continuación, se da una breve descripción de conceptos importantes a tener en cuenta en proyectos objeto de estudio para hallar la viabilidad:

Primero que todo, se abordara el concepto de que es un estudio de factibilidad para darle un orden a la información que se necesita en la medida que se desarrolle el presente trabajo, al analizar la empresa, se entenderá si la ejecución es buena, así como también se debe evaluar cuáles son las condiciones y que estrategias se deben implementar para que este sea un proyecto optimista, con esto se logra obtener respuesta hasta qué punto este es posible lograrlo, como lo menciona Luna y Chaves (2001), quienes realizaron una guía, la cual indica los pasos para elaborar dicho estudio.

De acuerdo a lo anterior es importante mencionar los aspectos a considerar en el presente proyecto, respecto a los lotes urbanizados, con base en el blog del Grupo Orve (2021), como objetivo principal, primero se tiene a que su único fin es de uso residencial, es una de las formas más importantes para invertir, puesto que los terrenos no se deprecian, además los terrenos tienen aspectos positivos, por ejemplo, el terreno es un activo fijo estable, generan rendimiento, sirve para construir la casa de tus sueños y finalmente es rentable porque se venden o se rentan. Al momento de adquirir estos bienes es importante conocer la diferencia que existe entre un lote y un terreno, el terreno se puede dividir en varios lotes y en el lote es donde se puede edificar, así como también parcelar (Oikos.com,

2020), con esta información puede una persona tomar una mejor decisión al realizar una compra.

Por otra parte, es importante hablar de un conjunto residencial, el cual es un término importante dentro del marco de este proyecto, puesto que es un concepto que va muy ligado al desarrollo de un proyecto urbano (Ley 675, 2001), según su caracterización, en él se construye un proyecto inmobiliario, llámese edificio o casas con un mismo estilo y acabados y los usuarios comparten áreas comunes, vías internas, porterías y demás, adicionalmente el artículo 3 (Ley 675, 2001), el conjunto residencial está conformado por varias unidades de vivienda, al compararlo con un condominio el cual es un inmueble que está habitado por muchas personas, también en casas, edificios y comparten espacios comunes, donde sus diseños son adaptados a las personas y cuenta con ventajas que vale la pena mencionar, por ejemplo un propietario puede establecer reglas y los administradores del condominio pueden ser los mismos socios o propietarios.

Del mismo modo, en este sector se habla también del término urbanización; en Colombia este proyecto se lleva a cabo en un terreno, pueden edificarse en parcelas o en manzanas, en la que no necesariamente el usuario paga un valor fijo por la administración, en algunos casos puede no tener control en temas de seguridad, mientras que el conjunto cerrado si las tiene. (Ingeniería y Equipos, 2018)

Por todo lo mencionado anteriormente, para llevar a cabo la modificación de los lotes urbanizados, una organización debe contar con la licencia urbanística o permiso, esta licencia es otorgada por la curaduría según las normas y políticas del EOT para otorgar un

permiso para hacer o modificar el uso del suelo, de esta manera obtenga el visto bueno para ejecutar las obras de urbanización, parcelas en predios, construcción y loteo, entre otros.

Para efectos de este proyecto debe expedir la licencia urbanística de subdivisión, (Curaduría 2 Pereira, 2017), este es el permiso que debe solicitar MLS Cauca SAS para la ejecución del presente proyecto, lo cual corresponde a la autorización previa e indispensable para dividir un terreno en varios predios, puede estar ubicado tanto en la parte rural como urbana, adicionalmente los demás aspectos que el Esquema de Ordenamiento Territorial mencione.

Para estos permisos, las empresas deben contar con el plano topográfico, según el concepto que emite el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2018), es simplemente la representación gráfica del terreno, en ella están contempladas las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, refleja todo el detalle, es el instrumento para las construcciones. Como resultado final se obtiene un informe que describe el plano de loteo, este es un documento donde entrega en detalle gran cantidad de información del proyecto, planos de ubicación, de planta, planimetría (extensión del predio), espacios de circulación y superficies, es de gran importancia toda esta información ya que se conoce más a fondo las condiciones y bondades del proyecto de urbanización (Seguimiento de un Proyecto de Urbanización, s.f.), estos conceptos es fundamental para interiorizar términos desconocidos.

De otro lado y necesario para el desarrollo del presente trabajo, se debe abordar el concepto de mercadeo, se necesita ganar conocimiento y aprendizaje, este es un concepto bastante amplio según lo indica el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) (2018), puesto que son todos esos procesos indispensables para ofrecer un producto o servicio a un

cliente, es esa venta la cual proviene del resultado de una relación comercial, además para ello intervienen algunos factores tanto internos como externos necesarios para comercializar dicho producto y que se deben analizar puesto que en algún momento intervienen, en el caso de los factores externos estos no se controlan, por ejemplo las leyes, competencia, el medio ambiente entre otros, caso contrario suceden con los factores internos los cuales son de control como es el caso de las 4P, precio, producto, canales de distribución y publicidad.

Ahora bien, el plan de mercadeo según varios actores, principalmente Rivera y López (2012), es un documento que direcciona a las compañías a cumplir los objetivos y estrategias, generalmente para que una empresa siga su curso integra siempre tres elementos fundamentales, primero debe definir la estrategia es decir hacer una selección del público objetivo o posibles clientes, después de tener los posibles clientes a quienes una organización requiere de toda su atención y poder ofrecer su producto o servicio, porque sabe que va obtener una rentabilidad, para finalizar se debe realizar una buena mezcla del mercadeo, por ejemplo determinar el precio por el servicio o producto, como se promociona y de qué manera lo entrega al cliente final. Es así como este plan aporta significantes beneficios a las organizaciones ayudando a revisar si un negocio va bien, soporta quien está en el mercado, como lo hacen y que estrategias definen, ayuda a comunicar a todos los grupos de interés, es un medio para posicionar la imagen, en definitiva, el plan de mercadeo es una herramienta que prepara a todos los esfuerzos que hace una organización.

Otro de los conceptos que son importantes mencionar es el tipo de investigación descriptiva aplicada en el presente proyecto, según el libro de Naresh (2004), en él explica que se puede aplicar de varias maneras, por ejemplo haciendo una selección de grupos relevantes entre ellos están los consumidores, áreas de mercado, hogares, por sectores, entre otras, mediante esta investigación se conoce la frecuencia en la compra y por cuales usuarios, preferencia en ciertos productos, o que producto tiene más auge en el mercado para ser consumido, adicionalmente se logra determinar la percepción que tienen las personas de ciertas características en los productos o servicios. Por lo tanto, en la investigación descriptiva al momento de recolectar la información es muy importante tener en cuenta las siguientes preguntas, de quién, qué, cuándo, dónde, y cómo.

Este tipo de estudio descriptivo analiza cómo son y cómo se manifiesta un fenómeno, similar a lo manifestado al anterior párrafo con base en lo dicho por Hernández (2006), como resultado de este estudio se hace una descripción según la necesidad que tenga una investigación, por ejemplo cuantas personas desean hacer una compra de un producto y/o servicio, otro ejemplo típico de estos estudios es el censo nacional, en dicha investigación se obtiene la cantidad de habitantes, tipo de vivienda, nivel de ingresos entre otros. Es decir, estos estudios buscan detallar mediante el análisis y evaluación cuales son las características, preferencias, perfiles de las personas, grupos, comunidades y demás.

Para finalizar, otro de los conceptos para resaltar es la encuesta, teniendo en cuenta el escrito de Garcia (1979), también se puede definir como una técnica que se utiliza para la recolección de datos y estos a su vez son analizados con base en una muestra representativa la cual es extraída para explorar, explicar y describir las preferencias de las personas, por

ejemplo preguntas claves en este tipo de investigación es conocer si le gustaría comprar un lote en esta localidad y cuanto estaría dispuesto a dar por un lote, todos estos resultados de demanda que puedan existir permiten a la compañía MLS Cauca tomar mejores decisiones.

2.3 Marco referencial

MLS Cauca SAS es una compañía creada en diciembre de 2020 en la ciudad de Popayán Cauca, por tres socios amigos con visión empresarial, la actividad económica principal de esta organización es la compra y venta de terrenos urbanos y rurales para la preparación de terreno y construcción de viviendas. En la actualidad el servicio que presta la empresa MLS Cauca SAS en la ciudad de Popayán es brindar asesoría y formaliza la compra y venta de un bien inmueble a través de escritura. Al ser una empresa nueva en el mercado se encuentra diseñando toda la parte de la marca y está incorporando los procedimientos de cada función y áreas, por esta razón no cuenta con misión y visión, sin embargo, la organización tiene diseñado el logotipo, isotopo y el slogan.

Actualmente tiene contemplado desarrollar el primer proyecto en el municipio de Balboa con la venta de lotes urbanizados, para ello, la compañía cuenta con un terreno propio con una extensión de cinco y media hectáreas aproximadamente. El proyecto busca obtener resultados de viabilidad para poner puesta en marcha el desarrollo y ejecución del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya en Balboa Cauca, el cual tiene como finalidad cumplir el sueño de tener casa propia a las familias de Balboa Cauca y sus alrededores con la adquisición de lotes urbanizados para la construcción de su propia vivienda.

2.4 Marco legal

Dentro de las bases legales y la normatividad que abriga al sector construcción y al campo inmobiliario, es importante mencionar las leyes y políticas establecidos por los distintos entes gubernamentales encargados de hacer control a esta actividad económica y para efectos de este proyecto es importante tener en cuenta que para llevar a cabo el desarrollo de esta investigación.

Tabla 2.

Normatividad legal

Normatividad	Ente	Resumen
Ley 388 (1997)	Esquema de ordenamiento territorial EOT	Para un número de habitantes menor a 30000 como es el caso de Balboa Cauca, en este documento realizado por el municipio donde están contemplados los objetivos por el cual los entes ejecutaran cada una de las propuestas que se tenga en el uso del suelo, aquí la prioridad es la comunidad, por ende el factor importante es el plan vial, servicios públicos, zonas con riesgo y los permisos necesarios para su ejecución, además en este documento indica que tipo de licencias deben expedir las organizaciones, como en este caso de lotes urbanísticos, indica que debe solicitar la licencia de subdivisión.
Decreto 1077 (2015)	Ministerio de Vivienda	Este decreto tiene recopilada toda la normatividad en materia de vivienda, ciudad y territorio, además reglamenta las licencias urbanísticas, los conceptualiza y finalmente discierne que el proyecto tratándose de lote urbanizado este se entrega con servicios públicos, acueducto, alcantarillado, energía y vías de acceso y espacios de esparcimiento o públicos.

Normatividad	Ente	Resumen
Decreto 1197 (2016)	Ministerio de Vivienda	con respecto al proyecto urbanístico el cual estipula los requisitos de licencias urbanísticas y permisos de edificación, con el fin de solicitar autorización para la construcción de una obra nueva en un terreno, en ella está implícito toda la normatividad, los documentos exigibles, este documento debe contar con una vigencia y cuando esta cumpla su tiempo puede solicitar revalidación de la licencia, generalmente son de 24 meses y se prorroga a un año más e inclusive a dos años, así como también se puede tramitar la modificación de planos, es decir solo se pueden realizar ajustes.
Davila (2020)	Secretaria de Planeación Balboa Cauca	Con esta licencia de urbanización podrá hacer uso del suelo, a su vez debe ir alineado con la normatividad contemplada dentro del esquema de ordenamiento territorial del municipio Balboa Cauca, según la alcaldía actual en el informe Plan de Desarrollo, indica que a través de la secretaria de planeación autorizará proyectos de ejecución en infraestructura como urbanización, parcelación, loteo, construcción entre otras, así mismo realizará verificaciones y control contemplando toda la normatividad legal y vigente, esto conlleva al crecimiento del municipio, haciendo buen uso de los recursos disponibles en el territorio, además hace énfasis en que todo proyecto remitido a la comunidad es viable y será avalado por la alcaldía y sus entes.

Normatividad	Ente	Resumen
Ley 1523 (2012)	El Congreso De Colombia	Respecto a la normatividad de tipo ambiental a nivel nacional, la cual adoptó la política de gestión del riesgos de desastres, orientada a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas donde queda implícitas las medidas para disminuir los riesgos, con el fin de contribuir a la seguridad, el bienestar y la calidad de vida de las personas y a una gestión ambiental consciente y sostenible, adicionalmente dentro de esta normativa se contemplan todos los parámetros para atención de una emergencia y reducción de riesgos.

Fuente: propia del estudio.

Capítulo III. Metodología

3.1 Tipo de estudio

Para llevar a cabo el desarrollo del presente proyecto, para el primer objetivo se realizó una investigación de tipo descriptiva, la cual buscaba conocer los gustos y las características de los habitantes del municipio de Balboa Cauca, donde se determinó sus necesidades y los factores que tienen en cuenta al momento de hacer una compra de un bien inmueble o en este caso un lote urbanizado.

La técnica que se utilizó para la recolección de la información primaria en esta investigación fue a través del instrumento de la encuesta y su estructura se realizó con base en el diseño de un cuestionario, donde cada pregunta fue medida de manera independiente. En la encuesta descriptiva, según lo explica Buendía, *et al.* (2003), se tuvo en cuenta tres puntos fundamentales, conocer los datos personales y laborales del segmento objetivo que permitan obtener comparaciones en la información suministrada, para la selección de la muestra se tuvo en cuenta un grupo significativo para minimizar el error, para este estudio la propuesta fueron los habitantes del municipio de Balboa Cauca y sus alrededores que estarían interesados en adquirir un lote del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya.

Por otro lado, con base al diseño del cuestionario se diseñó un bosquejo de fácil comprensión, la mayoría de preguntas fueron cerradas con respuesta de selección múltiple y en casos especiales se plasmaron preguntas abiertas, con el ánimo de brindar al usuario dinamismo, facilidad en la comprensión de cada pregunta, sencillas y que permita obtener un resultado fiable y completa de toda la información que se requiera. (*Ver Anexo 9 Cuestionario Encuesta*). Estos cuestionarios son un instrumento de medición como lo

menciona Cazau (2006), indicando la importancia que se tiene al hacer alusión a los medios por el cual será enviada la encuesta a los usuarios o clientes prospectos de tal manera que sirvan como herramientas eficientes a la hora de obtener la respectiva respuesta.

La encuesta fue enviada a través de correo electrónico, en documento impreso, vía WhatsApp, y en su gran mayoría se hizo de manera personal tipo entrevista, esta encuesta es basada en un cuestionario elaborado en la herramienta forms y también impresa, de tal modo que permita el acceso de una forma más fácil, este tipo de aplicativos son dinámicos y fáciles de razonar a la hora de iniciar con una tabulación, cuyo objetivo es tener un buen análisis y organización de toda la información por medio de gráficos y tablas que ayuden a tener una mejor interpretación de los resultados del presente estudio. Este método de la encuesta Galindo (1998), es una herramienta primordial en el estudio de los grupos de interés según sea el caso de estudio.

También hubo entrevistas informales de algunos de los socios de la compañía, con el fin de identificar algunos aspectos que pueden servir para complementar información del proyecto, respecto a la creación, diseño y desarrollo del mismo, esto conlleva a obtener información relevante que sirva de base para la analizar la viabilidad del proyecto.

La tabulación de la encuesta se realizó a través del software SPSS (QuestionPro, 2022), el cual permitió obtener un análisis más completo de la información, con el fin de utilizar la captura y análisis de datos para crear tablas y gráficos y análisis estadísticos, (*ver Anexo 12. Base de datos encuesta y Anexo 13. Tabulación Encuesta*).

Así mismo, para el primer objetivo también se utilizó el modelo de las 5 fuerzas de Porter, donde se analizaron las fuerzas competitivas de la compañía MLS Cauca SAS, de

esta manera se logró identificar las oportunidades al indagar sobre la competencia, puesto que al ser el primer proyecto a ejecutarse en el municipio no hay competencia directa actualmente, respecto a los clientes, esta fuerza se considera conveniente puesto que se pudo validar que hay gran número de interesados en la adquisición de un bien inmueble, cuando se abordó a los proveedores este punto es fundamental porque al utilizar obra de mano del municipio generaría empleo y por ende le estaría apuntando al crecimiento económico, en lo que tiene que ver con productos sustitutos es baja, no se encontraron proyectos de inversión en la localidad de Balboa, por estas razones con este ejercicio la compañía cuenta con argumentos necesarios, más positivos que negativos para diseñar estrategias que permitan obtener una rentabilidad positiva, donde genere beneficios para el negocio.

En lo que concierne al segundo objetivo de determinar el tamaño y la localización e ingeniería del proyecto, el método que se utilizó es el método de localización por puntos, donde se definieron los factores considerados relevantes e importantes para el proyecto, que permitieron evaluar las zonas, los cuales son elementos determinantes de la localización del terreno, lugar destinado para la ejecución del proyecto Balcones de Quimbaya, este consistió en asignar valores cuantitativos a una serie de factores que son considerados relevantes para la localización y que la suma sea 1 y a cada alternativa se dio una calificación según la escala de 0 a 10 para obtener el ponderado, al utilizar este método permitió obtener el mayor acumulado en la calificación del ponderado para la toma de la decisión final.

Para el tercer objetivo, para la recolección y tratamiento de la información respecto a la parte administrativa y legal, los datos fueron extraídos de fuentes secundarias, esta información se conoció a través del documento cámara de comercio, el registro único tributario, páginas web y en algunos casos de fuentes primarias como son las entrevistas a los socios quienes compartieron información relevante de la compañía, como lo es la estructura administrativa de la organización, el organigrama, el perfil y funciones del personal.

Para el cuarto objetivo, se consultó información de fuentes primarias y secundarias, para este caso también se realizaron entrevistas a los socios de la compañía, según la información que se logró obtener, hicieron mención que para su implementación debe expedir el plan de manejo ambiental y de residuos, siendo estos datos relevantes, además porque informa sobre que procedimientos y planes necesitan diseñar para la ejecución del proyecto y que medidas deben adoptar en su implementación, adicionalmente en la conversación que se tuvo, indicaron que operaciones son importantes que se manejen en el proyecto y cuáles serían los posibles riesgos, además como abordar posibles malas prácticas y para ello implementar planes de acción, por esta razón se diseñó una matriz de riesgos y control de cada uno, además se listaron una serie de actividades, el impacto que esta trae y que elementos afectarían.

Finalmente, para el último objetivo el cálculo se realizó a través de la matriz evaluación financiera del proyecto, para este resultado se contempló todos los rubros y recursos con que el proyecto debe contar para su implementación, entre ellos, los elementos de la inversión fija como es el terreno, los equipos de campo como de oficina y también de

inversión diferida como el costo por los estudios, licencias, publicidad entre otros, además el capital de trabajo. En esta matriz se hizo la proyección de ingresos, los costos de producción a 5 años, por último, se realizó la evaluación financiera del proyecto con financiamiento donde se obtuvo la tasa interna de retorno.

3.2 Población y muestra

El mercado prospecto u objetivo para el presente proyecto de investigación está compuesto por la población de estrato uno y en algunos casos el estrato dos, ubicados en el municipio de Balboa Cauca y sus alrededores, con el único propósito de la compra de un lote urbanizado para la construcción de su propia vivienda. Según la proyección del DANE (2021), al cierre del año 2020 registra 26.538 habitantes, datos importantes para la determinación de la muestra. Luego se hizo una selección de la población objetivo, es decir habitantes del municipio con edades entre los 18 a los 60 años, el equivalente al 62% de la población total de Balboa Cauca según el indicador de población suministrada por el DANE (2021), se ilustra de la siguiente manera, el 62% de 26.538 correspondiente a 16.453,56 habitantes en edad de los 18 a los 60 años.

Para llevar a cabo el cálculo del tamaño de la muestra (n), se trabajó con un nivel de confianza del 92% (z) y un error de estimación del 8% (e), se establece una probabilidad de ocurrencia del 50% (p) y una probabilidad de no ocurrencia del 50% (q).

La fórmula utilizada para hallar el tamaño de la muestra es:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{NE^2 + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

Tabla 3.*Tamaño de la muestra*

Determinar la muestra	
Error de estimación	8%
Población	16453,56
Nivel de confianza	92%
Tamaño de la muestra	119

Fuente: propia del estudio

n = el tamaño de la muestra es 119, para las encuestas

En donde:

$$z= 1,92 \quad p= 0,5$$

$$q= 0,5 \quad e= 0,08$$

$$N= 16.453$$

Para la siguiente investigación se debían realizar 119 encuestas, según la muestra obtenida, es de anotar que la selección de la muestra se hizo de manera aleatoria entre las edades desde los 18 años hasta los 60 años, hombres y mujeres de distintas profesiones, habitantes del municipio y sus alrededores. (*Ver Anexo 10 Muestra Encuesta*).

La aplicación de las encuestas se efectuó durante los fines de semana del mes de agosto de 2021 en la población del municipio de Balboa, siempre presentaron disposición y colaboración para contestar la encuesta, por lo tanto, se aplicaron 130 encuestas, debido al apoyo de los habitantes.

Capítulo IV. Análisis De Mercado

4.1 Análisis del entorno

A continuación, se analizarán las oportunidades y posibles amenazas con las que cuenta la compañía, lo que determina el potencial del negocio.

Tabla 4.

Cinco fuerzas de Porter- Análisis de las fuerzas competitivas

Ítem	Fuerzas competitivas	Análisis de la situación
1	Rivalidad entre actuales competidores	<p>La rivalidad con los competidores es alta puesto que actualmente no hay empresas y proyectos de las mismas características y que sean identificados en la región, sin embargo, una vez el proyecto se encuentre en etapa de desarrollo posiblemente se va encontrar empresas o inmobiliarias ya conformadas implementando proyectos de este tipo e inclusive mejores. Por lo tanto, se considera para efectos de este estudio que no se tienen competidores directos, si bien es cierto hay empresas que hacen lo mismo, ellos no están posicionados en esta zona.</p> <p>Se consideran competidores indirectos a empresas creadas en la ciudad de Popayán, aunque se dedican a la misma actividad aún no han contemplado el desarrollo de proyectos urbanísticos en los municipios del departamento del Cauca y en más en la región sur.</p> <p>Entre las constructoras e inmobiliarias más importantes de la ciudad de Popayán están; Constructora Gracol, Inmobiliaria Constructora Adriana Rivera Popayán, Constructora Madecons S.A, Integral Construcciones SAS, Grupo Constructor Prodigyo S.A, Oficina GEKO Constructores, Urbanización Caminos de Calibio, todas estas compañías son reconocidas y sus atributos son similares a la actividad económica de MLS Cauca SAS.</p> <p>Es importante resaltar que el presente proyecto Balcones de Quimbaya será reconocido por la iniciativa y porque enmarcará el nombre de la marca dejando huella a las comunidades de regiones apartadas de las ciudades generando un impacto positivo.</p>

Ítem	Fuerzas competitivas	Análisis de la situación
		<p>Para ello, la compañía debe trabajar mucho en tema de calidad, precio, publicidad de la marca y los beneficios que deja el desarrollo del proyecto para las familias del municipio de Balboa Cauca.</p>
2	Poder de negociación con los clientes	<p>Los clientes son el foco principal de una compañía, sin ellos nada es posible, hacen parte del grupo de los stakeholders más importantes de este proyecto, por esta razón se considera alta el poder de negociación, es de mucho cuidado puesto que es una nueva compañía que debe conocer el mercado, brindar asesoría personalizada y completa del proyecto, ofrecer precios justos, pretende ganar terreno posicionando la marca, entre otras cosas desea cautivar clientes; es por ello que mediante este estudio de investigación al recopilar información pertinente y veraz aporta así a minimizar posibles errores y riesgos que afecten los procesos que intervienen en la venta de un lote urbanizado.</p>
3	Poder de negociación con los proveedores	<p>Esta fuerza se considera alta, debido a que los proveedores y colaboradores son parte esencial en el desarrollo y ejecución del proyecto Balcones de Quimbaya en Balboa Cauca, gracias a ellos todo es posible para la creación del proyecto, debido a que es importante contar con los permisos indispensables para este desarrollo, lograr hacer un buen análisis obteniendo información del sector, contar con mano de obra, materiales y todo lo relacionado con la implementación del proyecto, con el fin de lograr la entrega final del lote urbanizado al usuario.</p>
4	Amenaza de productos y servicios sustitutos	<p>Esta fuerza se cree que es media, cómo se ha indicado anteriormente, el municipio no cuenta con proyectos de inversión en el sector construcción, no hay terrenos destinados o que se tengan contemplados para proyectos de vivienda, el municipio necesita expandir el casco urbano, generalmente la mayoría de las viviendas tienen construcción hacia arriba de la estructura hasta tres pisos, según manifiestan sus habitantes no hay lugares donde construir viviendas, razón por la cual se considera que no hay productos sustitutos.</p>

Ítem	Fuerzas competitivas	Análisis de la situación
5	Amenaza de nuevos entrantes	Según lo indica la metodología esta fuerza se considera media, se refiere a que en los próximos años las empresas tanto inmobiliarias como personas del común quienes decidan invertir en proyectos que impacten a la comunidad, eso quiere decir que en la actualidad no hay, pero en adelante incrementaría la competencia en el sector o municipios cercanos a Balboa Cauca. Es por ello importante que la empresa trabaje arduamente en programas de fidelización del cliente, costos viables, cumplimiento en las entregas de los lotes con las bondades indicadas en este estudio.

Fuente: propia del estudio.

4.1.1 Análisis de la oferta

Según lo evidenciado en el municipio de Balboa Cauca no se ofertan proyectos de Vivienda, e inclusive, según consultas realizadas al personal de planeación de la alcaldía mencionaron que solo se han presentado proyectos de mejoramiento de viviendas, ahora bien, al validar otros municipios con la misma cantidad de población si se tienen proyectos relacionados con el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda lotes urbanizados, se encontró al municipio de Timbio Cauca a tan solo 13 kilómetros de la ciudad de Popayán, con una población de 33,883. Al validar la página web de Asociación de Vivienda de Timbio Cauca (2016), en este municipio se encontró varios proyectos de construcción de vivienda, uno de ellos fue ejecutado en convenio con la alcaldía del municipio y la asociación de Vivienda ASOVIT beneficiando alrededor de 72 familias, por otro lado, también se llevó a cabo un proyecto de interés social entre la caja de compensación Comfacauca y ASOVIT y recursos del Ministerio de Vivienda beneficiando a 228 familias.

Por otro lado, según el Pacto Comunitario para la Transformación Regional (PCTR) (Alcaldía Municipal de Balboa Cauca, 2019), actualmente desde la gestión que realiza la alcaldía en lo que tiene que ver con proyectos urbanísticos o de construcción, se tiene contemplado el mejoramiento de vivienda en pisos, paredes, cocina, techos, lo cual permite contar con una vivienda digna para la población urbana y en especial en lo rural, generalmente se ha reportado en mal estado los pisos, falta de beterías sanitarias, mal estado de los techos.

Adicionalmente, en la parte rural del municipio el 85% de las familias no cuentan con saneamiento básico dentro de las viviendas ni pozos sépticos, las necesidades las realizan al aire libre, esto podría afectar la salud de la población puesto que se contamina el ambiente.

La falta de vivienda hoy en día es un problema, debido a la escasez de recursos, la necesidad que se tiene según lo indica el área de planeación del municipio de Balboa Cauca es necesario la construcción de 5000 viviendas y en lotes de los mismos habitantes de la zona rural. Para finalizar es importante tener en cuenta las viviendas que se encuentran en sitios inseguros las cuales se deben reubicar. Adicionalmente para estos proyectos se contempla crear veedurías confirmadas por las mujeres campesinas del municipio.

4.1.2 Análisis de la demanda

La oferta y la demanda de Balboa Cauca se comporta de esta manera, es un municipio compuesto de 9 centros poblados según lo indica el DANE (2021), de los cuales gran parte de ellos los dedican a la agricultura, ganadería, comercialización del café y otra parte de la

población se dedica a la producción y comercialización de actividades ilícitas, de acuerdo a cada una de estas actividades las personas cuentan con diferentes fuentes de ingresos, puesto que depende de la actividad que ejerza cada familia.

En lo concerniente al café, para el mes de junio del 2021 según información documentada por el Comité de Cafeteros del Cauca (2021), se llevó a cabo la celebración de 94 años de la Federación Nacional de Cafeteros (FNC), donde se reconoció a los caficultores de la región y se firmó un convenio por más de 750 millones de pesos, lo cual permite el crecimiento de la economía agrícola, este aspecto es fundamental para el municipio y para sus habitantes puesto que los sustentos de la mayoría de sus habitantes provienen de esta actividad económica.

4.1.2.1 Presentación de los resultados obtenidos en la investigación

Tabla 5.

Rango de edades

N	Válido	130
	Perdidos	0
Media		32,46
Mediana		30,00
Moda		30
Desv. Desviación		10,726
Varianza		115,041
Asimetría		,868
Error estándar de asimetría		,212
Curtosis		,286
Error estándar de curtosis		,422
Rango		42
Mínimo		18
Máximo		60
Suma		4220
Percentiles	25	25,00
	50	30,00
	75	38,00

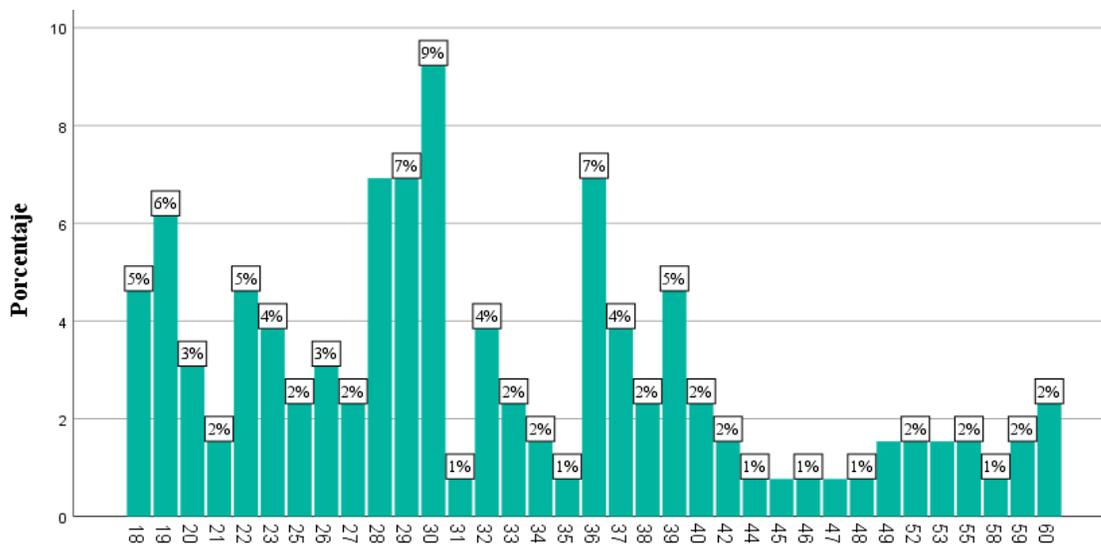
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	18	6	4,6	4,6	4,6
	19	8	6,2	6,2	10,8
	20	4	3,1	3,1	13,8
	21	2	1,5	1,5	15,4
	22	6	4,6	4,6	20,0
	23	5	3,8	3,8	23,8
	25	3	2,3	2,3	26,2
	26	4	3,1	3,1	29,2
	27	3	2,3	2,3	31,5
	28	9	6,9	6,9	38,5
	29	9	6,9	6,9	45,4
	30	12	9,2	9,2	54,6

31	1	,8	,8	55,4
32	5	3,8	3,8	59,2
33	3	2,3	2,3	61,5
34	2	1,5	1,5	63,1
35	1	,8	,8	63,8
36	9	6,9	6,9	70,8
37	5	3,8	3,8	74,6
38	3	2,3	2,3	76,9
39	6	4,6	4,6	81,5
40	3	2,3	2,3	83,8
42	2	1,5	1,5	85,4
44	1	,8	,8	86,2
45	1	,8	,8	86,9
46	1	,8	,8	87,7
47	1	,8	,8	88,5
48	1	,8	,8	89,2
49	2	1,5	1,5	90,8
52	2	1,5	1,5	92,3
53	2	1,5	1,5	93,8
55	2	1,5	1,5	95,4
58	1	,8	,8	96,2
59	2	1,5	1,5	97,7
60	3	2,3	2,3	100,0
Total	130	100,0	100,0	

Fuente: Propia del estudio - Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya.

Gráfica 2.

Cuál es su edad



Fuente: Propia del estudio - Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya.

Del 100% de la población encuestada, la edad promedio es 32 años, la media se encuentra en la edad de los 30 años, es decir corresponde a la mitad del total de los encuestados. Seguido se encuentra la moda correspondiente al grupo de los encuestados con mayor número de respuesta, se ubica a la población con edad de 30 años el equivalente

al 9% del total de encuestados, es decir 12 habitantes. Se puede evidenciar un rango de edad mínima de 18 y un máximo de 60 años de la población encuestada.

Según la Gráfica 2., se logra identificar a un grupo de la población con mayor número de respuesta en orden ascendente desde los 18 años hasta 39 años, considerados adultos jóvenes, a partir de los 40 años empieza a descender la tendencia en respuesta, lo que significa que a partir de esta edad podría disminuir la población objetivo para la posible compra de un lote en el proyecto Balcones de Quimbaya, sin embargo, en la edad de 60 años la curva de la tendencia se muestra al alza, lo que significa que podría ser viable este público objetivo.

Tabla 6.

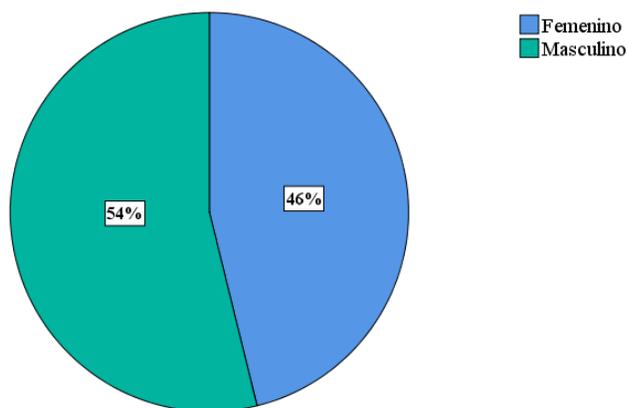
Porcentaje de género de los encuestados

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Femenino	60	46,2	46,2	46,2
	Masculino	70	53,8	53,8	100,0
Total		130	100,0	100,0	

Fuente: Propia del estudio - Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya.

Gráfica 3.

Porcentaje de género de los encuestados



Fuente: Propia del estudio - Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya.

El 54% de los encuestados pertenecen al género masculino, mientras que el 46% son femenino, lo que significa que hay equivalencia en la población encuestada, en este grupo de personas no hay mayoría en género, por lo general se encuentran por mitad.

Para efectos de la encuesta y de este estudio se podría obtener opiniones en igualdad de condiciones, esto obedece a que participaron tanto hombres como mujeres.

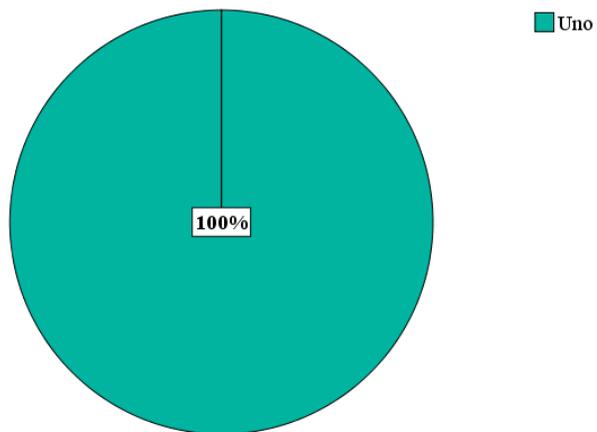
Tabla 7.

Estrato socioeconómico de las personas encuestadas

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Uno	130	100,0	100,0	100,0

Gráfica 4.

Estrato socioeconómico de las personas encuestadas

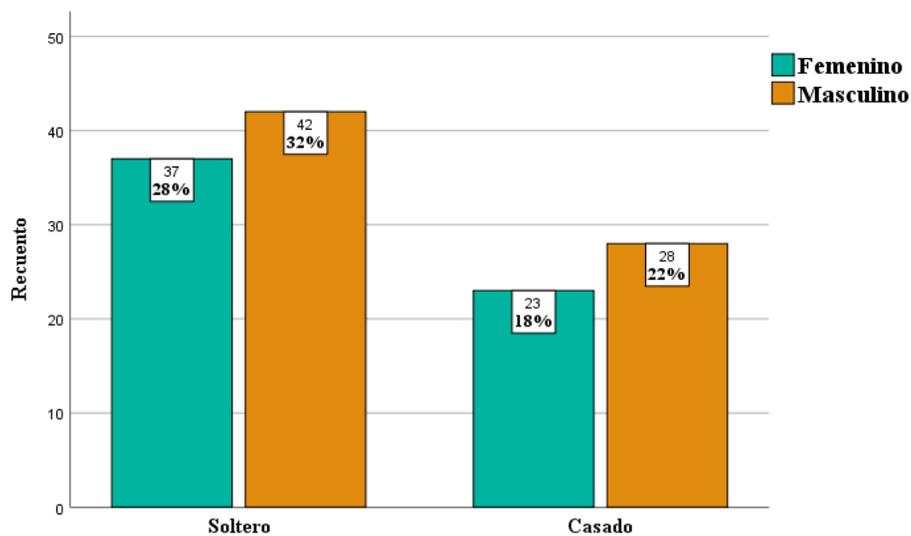


Fuente: Propia del estudio - Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya.

El 100% de los encuestados del municipio de Balboa Cauca, lo que corresponde a 130 habitantes informaron que pertenecen al estrato uno, por lo general según información de la población el municipio pertenece a estratos 1 y 2.

Tabla 8.*Estado civil por género femenino y masculino*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Soltero	79	60,8	60,8	60,8
	Casado	51	39,2	39,2	100,0
	Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 5.*Estado civil por género femenino y masculino*

Fuente: datos tomados de la Encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

El 60% de los encuestados son solteros entre ellos el 28% mujeres y el 32% son hombres, por otro lado, el 40% de los encuestados son casados de los cuales el 18% son mujeres y el 22% hombres.

En el análisis de estado civil con género, se puede evidenciar el estado civil con mayor número de respuestas en la encuesta de estudio de viabilidad pertenecen al grupo de los solteros con 79 habitantes entre ellos hombres y mujeres, mientras que el grupo de los casados son minoría con 51 habitantes.

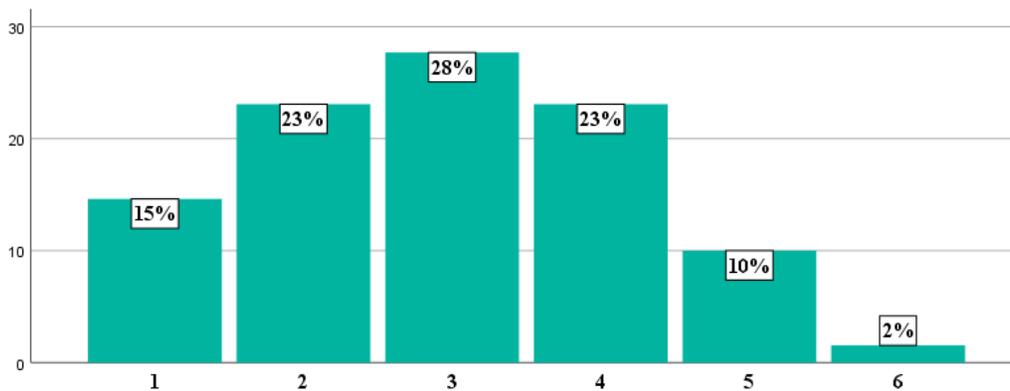
Tabla 9.

Número de miembros del núcleo familiar

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	19	14,6	14,6	14,6
	2	30	23,1	23,1	37,7
	3	36	27,7	27,7	65,4
	4	30	23,1	23,1	88,5
	5	13	10,0	10,0	98,5
	6	2	1,5	1,5	100,0
	Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 6.

Número de miembros del núcleo familiar



Fuente: datos tomados de la Encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

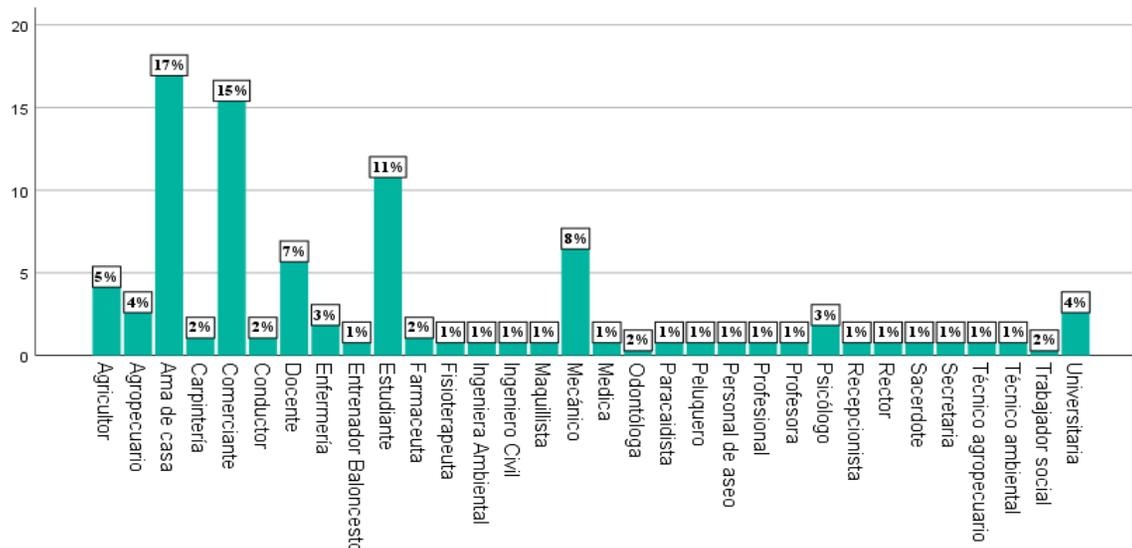
Según la gráfica se puede evidenciar la tendencia en el número de personas que conforman el núcleo familiar, en promedio 3 personas por hogar, lo que equivale al 28% de los encuestados, esto obedece a que las familias de hoy son reducidas, en algunos casos son conformadas por el papá, la mamá y un hijo, en muchos casos madres cabeza de familia con dos hijos y en casos esporádicos tres hermanos, entre otros casos.

Para efectos del proyecto se debe analizar el tipo de vivienda que se ajusta a estas familias, debido a que solo el 10% los hogares son conformados por 5 personas y un 2% el núcleo familiar es conformado por 6 personas. Lo que significa que un hogar ideal el número de personas que lo pueden llegar a conformar entre 2, 3 y 4 personas.

Tabla 10.*Ocupación de las personas encuestadas*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Agricultor	7	5,4	5,4	5,4
	Agropecuario	5	3,8	3,8	9,2
	Ama de casa	22	16,9	16,9	26,2
	Carpintería	3	2,3	2,3	28,5
	Comerciante	20	15,4	15,4	43,8
	Conductor	3	2,3	2,3	46,2
	Docente	9	6,9	6,9	53,1
	Enfermería	4	3,1	3,1	56,2
	Entrenador Baloncesto	1	,8	,8	56,9
	Estudiante	14	10,8	10,8	67,7
	Farmacéuta	3	2,3	2,3	70,0
	Fisioterapeuta	1	,8	,8	70,8
	Ingeniera Ambiental	1	,8	,8	71,5
	Ingeniero Civil	1	,8	,8	72,3
	Maquillista	1	,8	,8	73,1
	Mecánico	10	7,7	7,7	80,8
	Medica	1	,8	,8	81,5
	Odontóloga	2	1,5	1,5	83,1
	Paracaidista	1	,8	,8	83,8
	Peluquero	1	,8	,8	84,6
	Personal de aseo	1	,8	,8	85,4
	Profesional	1	,8	,8	86,2
	Profesora	1	,8	,8	86,9
	Psicólogo	4	3,1	3,1	90,0
	Recepcionista	1	,8	,8	90,8
	Rector	1	,8	,8	91,5
	Sacerdote	1	,8	,8	92,3
	Secretaria	1	,8	,8	93,1
	Técnico agropecuario	1	,8	,8	93,8
	Técnico ambiental	1	,8	,8	94,6
	Trabajador social	2	1,5	1,5	96,2
	Universitaria	5	3,8	3,8	100,0

Total	130	100,0	100,0
-------	-----	-------	-------

Gráfica 7.*Ocupación de las personas encuestadas*

Fuente: datos tomados de la Encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

Del total de encuestados, se logró la participación de diferentes profesiones tanto del sector público como privado e independientes, lo que significa que se puede obtener opiniones y percepción diversas acerca del presente estudio, adicional son personas que devengan ingresos mensuales lo que podría asumirse como una capacidad de compra de manera viable.

Según la gráfica anterior se puede evidenciar en un porcentaje alto a las amas de casa con un 17% del total de los encuestados, seguido se encuentra a los comerciantes con un 15%, posterior a los estudiantes y universitarios con un porcentaje del 11%, mecánicos con un 8%, docentes y profesores con una participación en la encuesta de un 7%, y así sucesivamente se obtiene participación de diferentes cargos como agricultores, personal de la salud, personal de aseo, personal de salones de belleza, carpinteros, trabajadores sociales,

paracaidismo, el sacerdote del municipio, entre muchas más profesiones. Esto se traduce a que los habitantes del municipio actualmente buscan la forma de salir adelante, debido a la diversidad de profesiones que se encontraron en este ejercicio, por lo tanto, es importante emprender en unidades de negocios y opciones que aporten a la calidad de vida de estas personas.

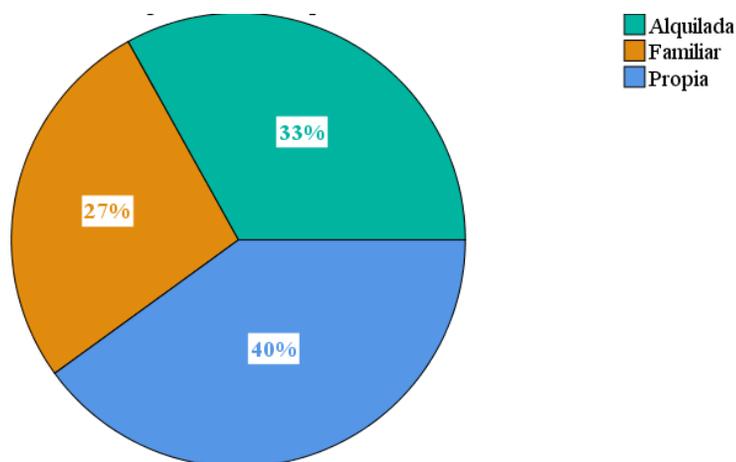
Tabla 11.

En la vivienda que vive actualmente es alquilada, familiar o propia

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válid o	Propia	52	40,0	40,0	40,0
	Familiar	35	26,9	26,9	66,9
	Alquilada	43	33,1	33,1	100,0
	Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 8.

En la vivienda que vive actualmente es alquilada, familiar o propia



Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

El 40% de los encuestados tienen casa propia, el 27% la vivienda es familiar y el 33% vive en arriendo.

Esto quiere decir que hay una probabilidad tanto en la población que vive en casa alquilada y en casa familiar podrían adquirir un lote en el proyecto Balcones de Quimbaya, este porcentaje equivale al 60% es decir 78 personas, esta información es atractiva para la presente investigación debido a que según lo analizado se cuenta con posibles prospectos.

Tabla 12.

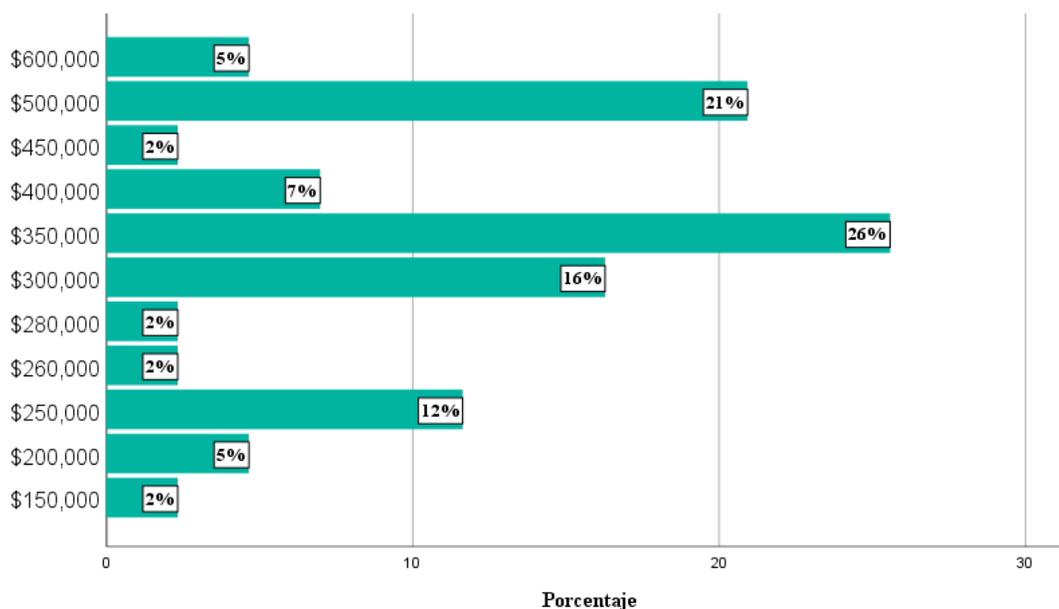
¿Si la vivienda es alquilada, ¿cuánto paga de arriendo mensual?

N	Válido	43
	Perdidos	87
Media		\$363,720.93
Mediana		\$350,000.00
Moda		\$350,000
Desv. Desviación		\$109,370.999
Varianza		11962015503,876
Asimetría		,391
Error estándar de asimetría		,361
Curtosis		-,532
Error estándar de curtosis		,709
Rango		\$450,000
Mínimo		\$150,000
Máximo		\$600,000
Suma		\$15,640,000
Percentiles	25	\$300,000.00
	50	\$350,000.00
	75	\$500,000.00

		Frecuenci a	Porcentaj e	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	\$150,00 0	1	,8	2,3	2,3
	\$200,00 0	2	1,5	4,7	7,0
	\$250,00 0	5	3,8	11,6	18,6
	\$260,00 0	1	,8	2,3	20,9
	\$280,00 0	1	,8	2,3	23,3
	\$300,00 0	7	5,4	16,3	39,5
	\$350,00 0	11	8,5	25,6	65,1
	\$400,00 0	3	2,3	7,0	72,1
	\$450,00 0	1	,8	2,3	74,4
	\$500,00 0	9	6,9	20,9	95,3
	\$600,00 0	2	1,5	4,7	100,0
	Total	43	33,1	100,0	
Perdido	Sistemas	87	66,9		
Total		130	100,0		

Gráfica 9.

Si la vivienda es alquilada, ¿cuánto paga de arriendo mensual?



Fuente: datos tomados de la Encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

El 33% de los encuestados quienes viven en alquiler enviaron información del valor que pagan por el arriendo mensualmente, en promedio pagan una cuota de \$ 363.000, es decir esta pregunta solo la contestaron las 43 personas que pagan por cano de arrendamiento.

Generalmente el valor a pagar por un arriendo de vivienda en Balboa Cauca para la gran mayoría de los encuestados está en \$ 350.000, es decir la moda, correspondiente al 26% del total de encuestados que viven en alquiler.

En este orden de ideas, para este estudio se podría contemplar la evaluación de la cuota teniendo en cuenta este factor alquiler de vivienda, en caso de financiar un lote a las personas que desean adquirirlo, además con estos resultados se puede analizar la capacidad de pago de las personas, porque se conoce un valor mínimo en el arriendo de una vivienda que es \$ 150.000 y un valor máximo, en este grupo se ubican las personas que pagan más es decir \$ 600.000.

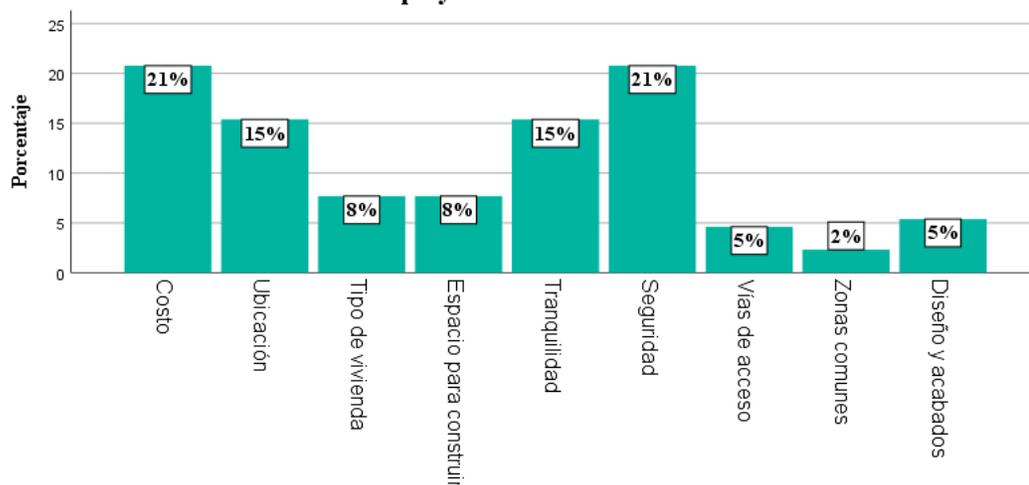
Tabla 13.

¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?

		Frecuenci a	Porcentaj e	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Váli do	Costo	27	20,8	20,8	20,8
	Ubicación	20	15,4	15,4	36,2
	Tipo de vivienda	10	7,7	7,7	43,8
	Espacio para construir	10	7,7	7,7	51,5
	Tranquilidad	20	15,4	15,4	66,9
	Seguridad	27	20,8	20,8	87,7
	Vías de acceso	6	4,6	4,6	92,3
	Zonas comunes	3	2,3	2,3	94,6
	Diseño y acabados	7	5,4	5,4	100,0
	Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 10.

¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?



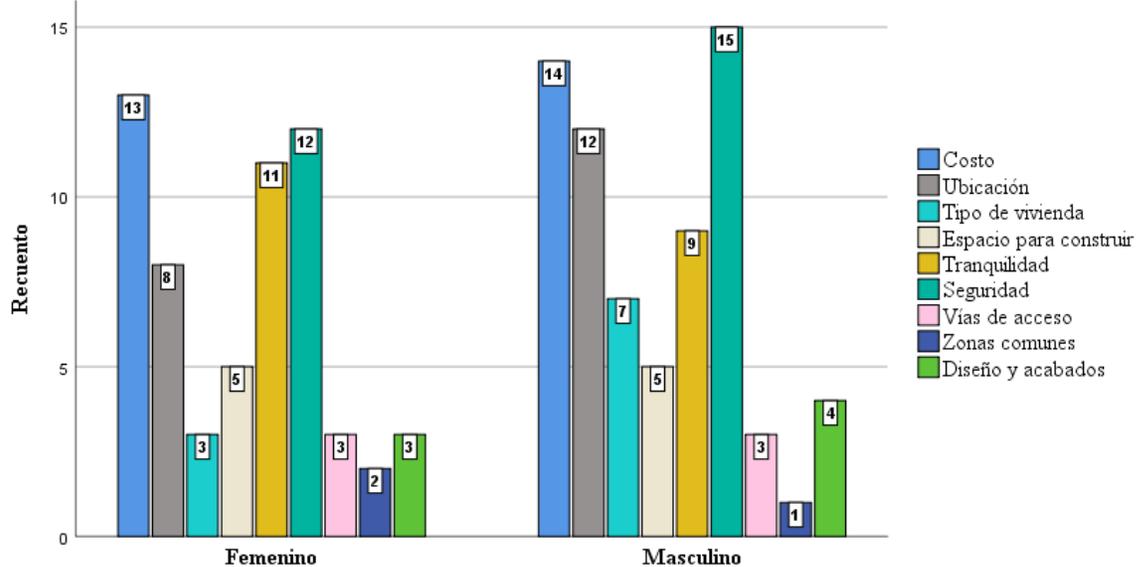
Fuente: datos tomados de la Encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

Las características más valoradas por los encuestados en la decisión de compra en un proyecto urbanístico son costo y seguridad con el mismo porcentaje cada una respectivamente, así lo considera el 21%, seguido se puede evidenciar un segundo factor ubicación y tranquilidad con 15% cada una en la misma equivalencia, adicionalmente es importante mencionar los dos elementos contemplados también con mayor número de respuestas tipo de vivienda y espacio para construir con un 8% cada una, por último se considera los factores importantes vías de acceso, diseño y acabados con el 5% cada uno y zonas comunes como el menos importante a la hora de decidir en la compra con un 5%.

Se puede concluir, respecto a la ubicación del terreno el cual está junto al municipio de Balboa en el lado Sur – Oriente este se caracteriza por ser seguro y tranquilo, puesto que se encuentra en el casco urbano y para efectos del factor costo este se calculará de acuerdo a los resultados que arrojen en este estudio, serán razonables y serán calculados con base en el sector, adicionalmente el municipio apoya estos proyectos para que las personas que desean adquirir un bien puedan acceder a algún plan de financiamiento. Del mismo modo, en el proyecto Balcones de Quimbaya está pensado en un proyecto donde las personas que adquieran un lote puedan construir la casa de sus sueños.

Gráfica 11.

¿Qué característica es más importante para usted, a la hora de realizar una compra en un proyecto urbanístico?



Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya
(2021)

Al hacer la comparación en el cruce de las características valoradas por los hombres y mujeres, continúan predominando las variables seguridad y costo, seguido ubicación y tranquilidad.

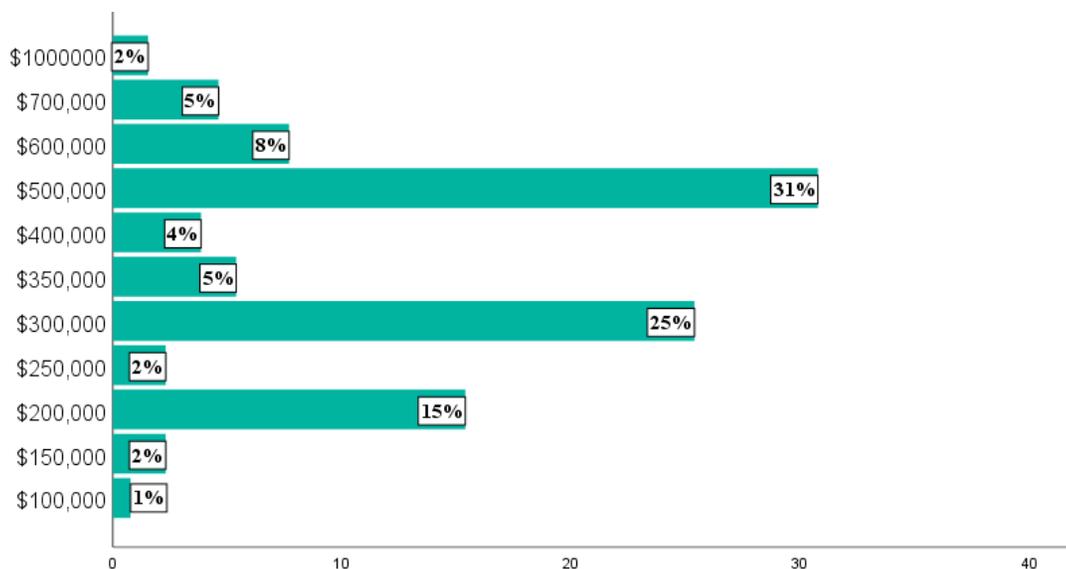
Tabla 14.

Si accediera a una financiación, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por una cuota mensual

N	Válido	Perdidos			
Media					\$398,846.15
Mediana					\$350,000.00
Moda					\$500,000
Desv. Desviación					\$165,944.021
Varianza					27537418008,348
Asimetría					,773
Error estándar de asimetría					,212
Curtosis					1,068
Error estándar de curtosis					,422
Rango					\$900,000
Mínimo					\$100,000
Máximo					\$1,000,000
Suma					\$51,850,000
Percentiles	25				\$300,000.00
	50				\$350,000.00
	75				\$500,000.00
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado	
Válid	\$100,000	1	,8	,8	,8
o	\$150,000	3	2,3	2,3	3,1
	\$200,000	20	15,4	15,4	18,5
	\$250,000	3	2,3	2,3	20,8
	\$300,000	33	25,4	25,4	46,2
	\$350,000	7	5,4	5,4	51,5
	\$400,000	5	3,8	3,8	55,4
	\$500,000	40	30,8	30,8	86,2
	\$600,000	10	7,7	7,7	93,8
	\$700,000	6	4,6	4,6	98,5
	\$1,000,000	2	1,5	1,5	100,0
Total		130	100,0	100,0	

Gráfica 12.

Si accediera a una financiación, ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una cuota



mensual?

Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021).

Analizando este resultado donde a primera mano los encuestados están dispuestos adquirir un lote y están de acuerdo obtener un tipo de financiación, con base en la gráfica se puede evidenciar que el mayor número de los encuestados equivalente a un 31% pagarían una cuota mensual de \$ 500.000, el 25% pagaría una cuota mensual de \$ 300.000, y en promedio según los encuestados estarían dispuestos a pagar una cuota mensual de \$ 398.000.

Como resultado positivo se tiene que el 100% de los encuestados estarían contemplando la compra de un lote en Balcones de Quimbaya, esto obedece a que todos los encuestados mencionaron pagar un valor de cuota mensual, como tal se percibe una

aceptación positiva del proyecto. Adicionalmente, si las personas acceden a un tipo de financiamiento a través de una Institución Financiera es beneficioso para el municipio porque ofrece garantías en la calidad de vida de las personas y para el mismo proyecto porque obtiene un pago de manera segura.

Tabla 15.

Según su capacidad de pago, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por un lote del proyecto

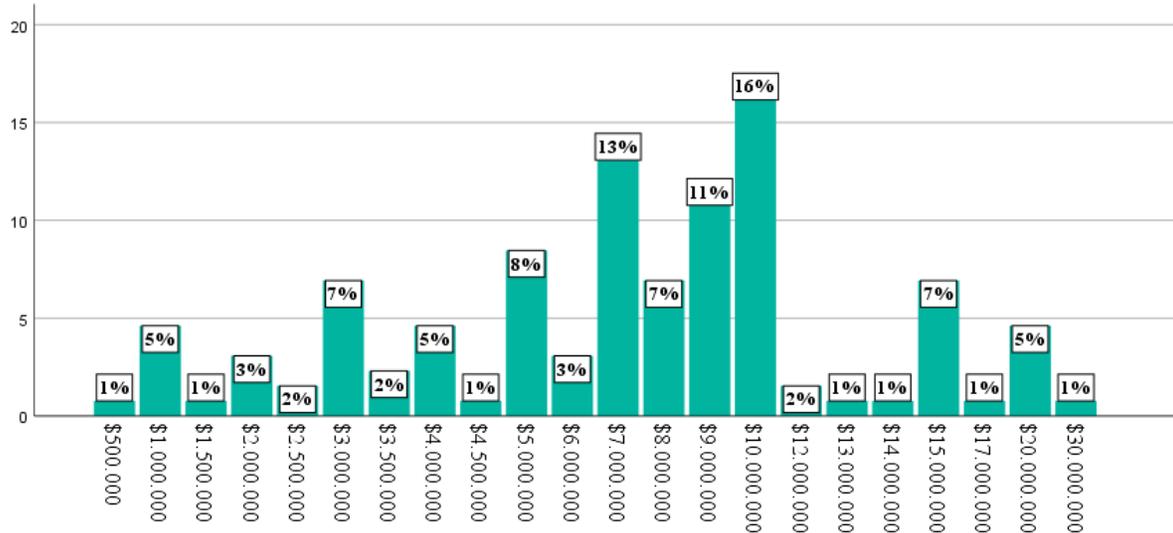
Balcones de Quimbaya?

N	Válido	Perdidos			
			130		
			0		
Media			\$8,046,153.85		
Mediana			\$7,500,000.00		
Moda			\$10,000,000		
Desv. Desviación			\$4,967,899.340		
Varianza			24680023852116,880		
Asimetría			1,215		
Error estándar de asimetría			,212		
Curtosis			2,555		
Error estándar de curtosis			,422		
Rango			\$29,500,000		
Mínimo			\$500,000		
Máximo			\$30,000,000		
Suma			\$1,046,000,000		
Percentiles	25		\$4,375,000.00		
	50		\$7,500,000.00		
	75		\$10,000,000.00		
			Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			a	válido	acumulado
Válido	\$500,000		1	,8	,8
	\$1,000,000		6	4,6	5,4
	\$1,500,000		1	,8	6,2
	\$2,000,000		4	3,1	9,2
	\$2,500,000		2	1,5	10,8
	\$3,000,000		9	6,9	17,7
	\$3,500,000		3	2,3	20,0
	\$4,000,000		6	4,6	24,6
	\$4,500,000		1	,8	25,4
	\$5,000,000		11	8,5	33,8
	\$6,000,000		4	3,1	36,9
	\$7,000,000		17	13,1	50,0
	\$8,000,000		9	6,9	56,9

\$9,000,000	14	10,8	10,8	67,7
\$10,000,000	21	16,2	16,2	83,8
\$12,000,000	2	1,5	1,5	85,4
\$13,000,000	1	,8	,8	86,2
\$14,000,000	1	,8	,8	86,9
\$15,000,000	9	6,9	6,9	93,8
\$17,000,000	1	,8	,8	94,6
\$20,000,000	6	4,6	4,6	99,2
\$30,000,000	1	,8	,8	100,0
Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 13.

Según su capacidad de pago, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por un lote del proyecto Balcones de Quimbaya?



Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya

(2021)

Al analizar esta pregunta y al compararla con la anterior, desde el punto de vista de los socios e inversionistas de este proyecto, este se vuelve viable, puesto que se tiene una base por el cual las personas estarían dispuestas a ofertar por un lote del proyecto. Además, porque hay un mercado objetivo el cual se debe aprovechar esta oportunidad de la venta de lotes en el municipio, teniendo en cuenta que están dispuestos e interesados en adquirir un lote en el proyecto Balcones de Quimbaya.

Al observar la gráfica se puede ver que el valor con mayor número de respuestas y que estas personas están dispuestas a pagar por un lote es \$ 10.000.000 lo que equivale al 16% de los encuestados, seguido están los valores de \$ 7.000.000 y \$ 9.000.000.

Dentro de los rangos mínimos y máximos se puede observar a \$ 500.000 y \$ 30.000.000 donde algunas personas están dispuestas a pagar por un lote.

Se puede concluir según las respuestas de los encuestados el valor del lote en promedio estaría en \$ 8.046.153.

Es por ello que se debe evaluar todas las condiciones y factores que el mercado presenta, para realizar una buena proyección del costo de un lote en el municipio de Balboa Cauca.

Tabla 16.

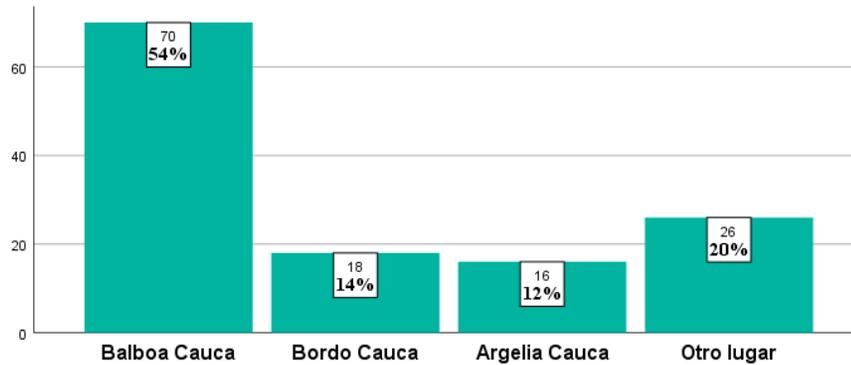
¿Dónde le gustaría poder adquirir un lote para la construcción de su propia vivienda?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Balboa Cauca	70	53,8	53,8	53,8
	Bordo Cauca	18	13,8	13,8	67,7

Argelia Cauca	16	12,3	12,3	80,0
Otro lugar, ¿cuál?	26	20,0	20,0	100,0
Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 14.

¿Dónde le gustaría poder adquirir un lote para la construcción de su propia vivienda?



Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

El 54% de los encuestados mencionan que el lugar preferido para construir su propia vivienda es Balboa Cauca, lo que significa que es alentador y conveniente para llevar a cabo la ejecución del presente proyecto en este municipio, puesto que sus habitantes en su gran mayoría prefieren continuar su proyecto de vida en Balboa.

El 20% de los encuestados tienen otro lugar como preferencia para construir su propia vivienda, el más destacado dentro de este grupo es Popayán Cauca.

Para finalizar el 14% de los encuestados prefieren construir su propia vivienda en el Bordo Cauca y el 12% en Argelia, municipios vecinos a Balboa Cauca.

Tabla 17.

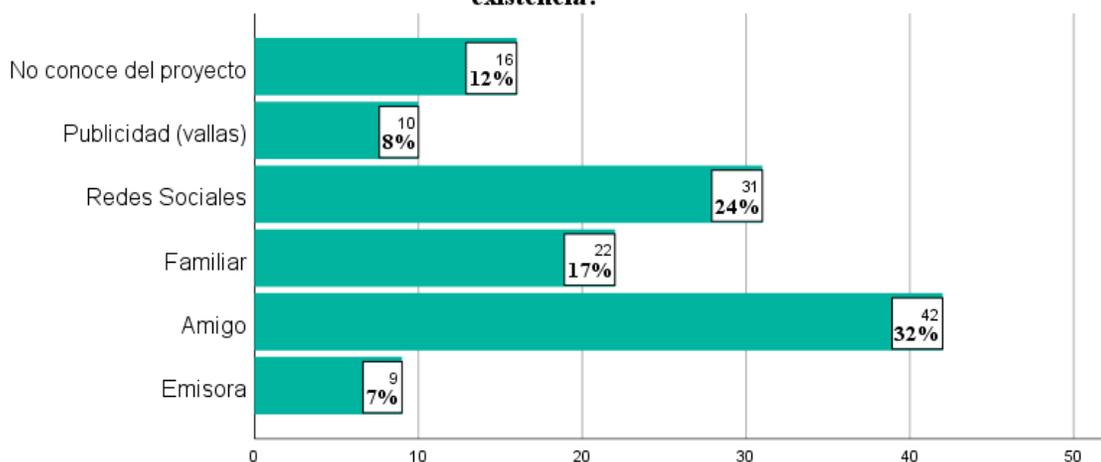
Si conoce del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, ¿por qué medio está enterado de su existencia?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje
	a	e	válido	acumulado
Válido				
Emisora	9	6,9	6,9	6,9
Amigo	42	32,3	32,3	39,2
Familiar	22	16,9	16,9	56,2
Redes Sociales	31	23,8	23,8	80,0
Publicidad (vallas)	10	7,7	7,7	87,7
No conoce del proyecto	16	12,3	12,3	100,0
Total	130	100,0	100,0	

Gráfica 15.

Si conoce del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, ¿por qué medio está o está enterado de su existencia?

Si conoce del proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, ¿por qué medio está enterado de su existencia?



Fuente: datos tomados de la encuesta – Estudio de viabilidad, proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

El 88% de los encuestados conocen del proyecto Balcones de Quimbaya lo que significa que con la ejecución en la implementación del proyecto este tendrá un grado de reconocimiento y posicionamiento en el mercado del municipio.

En este análisis se logró identificar que el 32% conoce del proyecto a través de un referente o amigo, el 24% a través de redes sociales, el 17% por medio de un familiar y el 12% no conoce del proyecto.

Se considera que los mejores influenciadores para dar a conocer el proyecto es a través de la misma comunidad del municipio de Balboa Cauca.

Adicionalmente es importante hacer publicidad a través de las redes sociales, si bien solo el 8% de los encuestados mencionaron que conocen el proyecto a través de este medio, este se puede trabajar y darle un mayor aprovechamiento toda vez que las personas hoy en día están a la vanguardia de la tecnología.

Respecto a que hay desconocimiento del proyecto, los inversionistas deben generar estrategias para dar a conocer el proyecto y este tenga una mejor acogida, además una vez cuenta con los permisos indispensables para su ejecución es importante realizar el lanzamiento por medio de diferentes medios de comunicación y redes sociales entre ellas Facebook, Instagram, entre otras que el mercado pueda recurrir.

4.1.3 Plan de Mercadeo

Mediante este estudio de investigación a continuación se hará una breve descripción de los pilares fundamentales en cual está sustentado un buen plan de mercadeo:

4.1.3.1 Mercado objetivo

En Balboa el 69% de los hogares aproximadamente lo conforman 4 personas, según estadísticas del DANE el 64% en escolaridad cuenta con el nivel primario, un 6% ha logrado obtener carreras profesionales, por lo tanto, para llevar a cabo el desarrollo y ejecución del presente proyecto urbanístico en Balboa Cauca se tiene establecido el siguiente segmento de mercado:

- Familias que estén interesadas en adquirir lotes, que no cuenten con vivienda propia ni terrenos para la construcción de su propia vivienda.
- La población comprendida entre los 18 y 60 años de edad
- Estratos 1 y 2
- Familias con ingresos entre 1 y 2 SMMLV.
- Personas que trabajan para el sector público y privado del municipio.

4.1.3.2 Análisis de los segmentos del mercado

4.1.3.2.1 Geográfico

En la búsqueda constante de emprender su propio negocio y después de encontrar una necesidad latente, se contempló la creación y ejecución del proyecto de vivienda propia en el municipio de Balboa Cauca con la venta de lotes urbanizados.

Por esta razón se crea la compañía MLS Cauca SAS la cual es una empresa constituida en diciembre 7 de 2020 con NIT No 901437072-5, fruto de la asociación de tres grandes colegas y amigos, los cuales se conocieron en la ciudad de Popayán Cauca. (*Ver Anexo 2 Cámara De Comercio*) y (*Anexo 4. Escritura del terreno Quimbaya*).

Las visitas al municipio de Balboa inician desde septiembre del año 2020, una vez el gobierno nacional autoriza el libre tránsito tras sufrir la pandemia a nivel mundial Covid 19. Estas visitas se realizaron con el fin de validar toda la información indispensable para la creación de este proyecto. Toda esta iniciativa nace por información obtenida de uno de los socios quien es oriundo de este municipio, indicando que tiene una persona muy cercana a la familia quien desea vender un terreno a personas serias y responsables, ya que es fruto del trabajo de varios años, adicionalmente según lo manifestado por la comunidad y familiares este terreno es idóneo para proyectos de vivienda e inclusive el alcalde del municipio había pensado algo similar.

Estas son algunas de las razones primordiales por la cual se escoge este municipio, además porque necesitan espacio para expansión del casco urbano, como bien se ha denotado no se tienen sitios cercanos con estudios evidenciando que son aptos para construir, adicionalmente para el municipio es importante ejecutar proyectos que impacten a la comunidad que hasta la fecha aún no se tienen.

4.1.3.2.2 Demográfico

De acuerdo al segmento demográfico se escogió este grupo de personas bastante amplio, puesto que el municipio carece de oferta inmobiliaria convirtiéndose así en el primer proyecto para esta zona, es por ello que se traen a colación las siguientes observaciones según cada target:

- Familias que estén interesadas en adquirir lotes, que no cuenten con vivienda propia ni terrenos para la construcción de su propia vivienda; actualmente en el

municipio no se tienen desarrollos ni proyecciones de vivienda, no hay lugares evaluados que permitan contar con el aval para su construcción, hablando del casco urbano no hay terrenos donde expandir, además porque muchas de estas personas viven en viviendas alquiladas.

- Familias con ingresos entre 1 y 2 SMMLV; son el grupo de personas que desean mejorar su calidad de vida, hacer una muy buena inversión en un proyecto como este, en el cual cuenten con una vivienda digna.
- Edad entre 18 y 50 años, es el grupo de personas las cuales tienen una vida laboral activa, que conforman hogares y desean contar con su propio espacio.
- Personas que trabajan para el sector público del municipio, este grupo de personas por lo general buscan donde invertir sus ahorros, tener su propio espacio, al igual que los grupos anteriores desean mejorar su calidad de vida.

4.1.3.2.3 Psicográfico

Balboa Cauca es reconocida por la calidez de su gente, sencilla, amable y trabajadora. Es por ello que a través de proyectos como estos que impactan a la comunidad, su gente busca mejorar la calidad de vida.

Los grandes cambios han sido muy importantes y significativos para sus habitantes, han incorporado eventos en temas de agricultura y en el deporte y han dejado atrás productos ilícitos, buscando nuevas alternativas para salir adelante.

A hoy, su gente está buscando que los sitios turísticos como balnearios y los voladeros tengan un mejor estatus, que su presentación mejore, con el fin de tener comodidad y puedan volver a estos sitios.

Respecto a las viviendas y a la infraestructura buscan innovación, comodidad y seguridad.

4.1.3.2.4 Conductual

Actualmente, las construcciones de viviendas se realizan en terrenos propios situados en las veredas de municipio, y en el casco urbano se construye hacia arriba no hay sitios para expansión, es decir primer piso, segundo y tercero.

4.1.3.3 Análisis de proveedores

Balcones de Quimbaya tiene en cuenta lo informado por el PCTR, una vez se ejecute el proyecto, el municipio de Balboa Cauca cuenta con ferreterías que distribuyen los materiales e insumos para la construcción de viviendas, maquinaria para la adecuación de terrenos, adicionalmente como el municipio se encuentra cerca al río puede proveer piedra y arena. Así mismo, al no contar con el material suficiente se tiene vías de acceso lo cual permite el ingreso de estos insumos.

Respecto a la mano de obra en la zona hay personal calificado y no calificado, se puede encontrar maestros de obra, ayudantes e ingenieros civiles.

En cuanto a los permisos de licencia de construcción o licencia de urbanismo, esta es emitida por el alcalde de Balboa Cauca, la cual es liderada y gestionada por el ingeniero ambiental.

También es importante mencionar en este estudio a Camacol, el cual es un proveedor principal debido a que es una asociación gremial el cual es una herramienta importante para temas de análisis del sector construcción.

Así mismo, es significativo tener en cuenta en este análisis a la cámara de comercio quien apoya en la emisión del documento Certificado de existencia y representación legal (Cámara de Comercio del Cauca, 2021), así mismo la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN, 2021), quien provee el registro único tributario de la compañía MLS Cauca SAS.

Por otro lado, la empresa B&A Ingeniería de Colombia SAS es el encargado de suministrar información y gestionar todas las actividades a realizar en cuanto a relleno y compactación de áreas, para cumplir con lo establecido en el diseño del proyecto Balcones de Quimbaya siguiendo lineamientos para la generación mínima de impactos ambientales.

Adicionalmente, el ingeniero ambiental informa, en lo que tiene que ver con la disposición de residuos, de acuerdo al volumen de estos residuos se establecerá si se hace esta disposición por si solos o si por el contrario contrata a una empresa externa obviamente que cumpla con toda la normatividad vigente. Estos residuos que se generan en el proyecto son, madera, chatarra, escombros entre otros.

Para finalizar, según lo indican los socios, el proyecto cuenta con la gestión del ingeniero civil quién sería el encargado de realizar la evaluación del terreno y levantamiento topográfico.

Es por ello, que cada relación con cada colaborador y proveedor quienes intervienen directa o indirectamente permiten diseñar estrategias que enmarcan el logro de los objetivos propuestos.

4.1.3.4 Análisis de los intermediarios

Balcones de Quimbaya ha contemplado la idea de vender los lotes a través de un comisionista del municipio, esta persona debe ser reconocida por la comunidad, que le guste la comunicación, que le apasione las ventas, que conozca el proyecto y sus bondades y para lograr estas características recibirá una capacitación en servicio al cliente y del proyecto, por su actividad se otorgará un porcentaje por lote vendido, esta persona será la encargada de realizar una asesoría personalizada, de referenciar y llevar el voz a voz a los habitantes del municipio y mostrar los lotes en el momento en que el cliente lo requiera.

4.1.3.5 Análisis de la competencia

En Balboa Cauca actualmente no cuenta con presencia de empresas constructoras o inmobiliarias que se dediquen al sector de construcción de viviendas en este municipio, según información de sus habitantes e inclusive de la propia alcaldía, en la región no existen proyectos y más tratándose de venta de lotes urbanísticos, es más, actualmente el municipio carece de iniciativas o emprendimientos en proyectos que generen gran impacto

en la comunidad, una de las causas principales es la falta de visión en la creación de proyectos como este o de inversión. Es por ello que el proyecto debe ser impecable en la medida en cómo puede llegar a ofrecer el producto al mercado objetivo, donde resalte sus atributos y características posicionándose como una organización integra con ventajas competitivas.

4.1.3.6 Análisis de la situación interna

Para efectos del presente estudio, se realiza el siguiente análisis a los factores internos de la compañía MLS Cauca SAS y al proyecto de estudio Balcones de Quimbaya donde se realiza una autoevaluación de la situación respecto a las (fortalezas y debilidades).

Tabla 18.

Autoevaluación MLS Cauca SAS (debilidades y fortalezas)

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Las oficinas de MLS Cauca SAS está ubicada en la ciudad de Popayán, lo cual permite tener un mejor control y gestión de los proyectos a desarrollar en el departamento. El equipo humano conformado son socios, amigos y familia, son personas profesionales e idóneas para el desarrollo del proyecto. El equipo humano tiene una trayectoria de 3 años aproximadamente tramitando documentos relacionado con predios, terrenos y viviendas 	<ul style="list-style-type: none"> Es una empresa nueva en el mercado, no cuenta con experiencia en proyectos del sector construcción. Cuentan con un portafolio de servicios con poca diversificación. El proyecto Balcones de Quimbaya pueda llegar a tener costos muy altos. Falta construir las herramientas de marketing para mejorar la percepción y conocimiento de la marca. El equipo de trabajo no tiene conocimiento en el sector construcción.

Fortalezas	Debilidades
<p>(escrituración, contratos, compraventas entre otros.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • El equipo humano conoce el municipio de Balboa, algunos son oriundos de este municipio y conocen la población y sus necesidades. • Cuentan con capital para invertir en proyectos como Balcones de Quimbaya. • La empresa cuenta con el apoyo de la alcaldía del municipio de Balboa para la ejecución y el desarrollo de un proyecto Balcones de Quimbaya. • La empresa cuenta con el terreno para llevar a cabo la implementación del proyecto Balcones de Quimbaya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se desconoce cuanto pueda llegar a costar la ejecución y el desarrollo de un proyecto como es la venta de lotes urbanizados.

Fuente: propia del estudio

4.1.3.7 Producto y servicio

El proyecto urbanístico Balcones de Quimbaya, es una propuesta que busca cumplir el sueño de tener casa propia de las familias de Balboa Cauca y sus alrededores con la adquisición de lotes urbanizados para la construcción de su propia vivienda, además de ser el único proyecto en la zona, ofrece las siguientes bondades:

- Los lotes se entregan en suelo urbano apto para construir.
- Los lotes urbanizados se entregan con los siguientes suministros; agua, electricidad, alumbrado público y acueducto.

- Se entrega con vías de acceso, amplias zonas verdes, senderos ecológicos, zona deportiva y salón de eventos.

Figura 2.

Perspectiva Proyecto Balcones de Quimbaya



Fuente: datos tomados de MLS Cauca SAS – Perspectiva Proyecto Balcones de Quimbaya

Capítulo V. Estudio Técnico

5.1 Tamaño de mercado (Magnitud del proyecto)

En este apartado se analizarán los factores que inciden para determinar el tamaño

5.1.1 Producción

Balcones de Quimbaya es un proyecto pensado para la construcción de viviendas, actualmente se está llevando a cabo el estudio topográfico y de suelo por el ingeniero civil Rigoberto Ordoñez Ordoñez CC 76.312.812, este desarrollo se convierte en la primera unidad de negocio de MLS Cauca SAS, con la venta de lotes urbanizados.

En el primer plano preliminar entregado en el mes de *septiembre* (*Ver Anexo 7. Plano Preliminar Balcones De Quimbaya*) se puede identificar las 4 manzanas que se están contemplando para la venta a corto, mediano y largo plazo, en total son 304 lotes los cuales estarán distribuidos en 4 etapas.

En la imagen siguiente se puede apreciar a los habitantes de Balboa Cauca visitando el predio, haciendo consultas sobre los beneficios, bondades que tendrá el proyecto, precios, dimensión entre otros aspectos, y toda la información necesaria que deban conocer para la toma de una decisión más asertiva, una vez se inicie la venta de los lotes.

Fotografía 1.

Visitas al terreno por los clientes

Clientes visitando el proyecto Balcones de Quimbaya



Fuente: Archivo fotográfico Cristian Delgado Gómez (2021)

5.1.2 Tamaño Monto Inversión

De acuerdo al tamaño del proyecto se determinará la inversión, para efectos del monto se tendrá en cuenta la presente proyección la cual esta ilustrada en el borrador del primer plano preliminar del proyecto Balcones de Quimbaya, en el permite identificar 4 manzanas desde la A hasta la manzana D, el tamaño del lote se podría considerar de preferencia y gusto de los usuarios, su adquisición depende de acuerdo al poder adquisitivo de cada uno, la ubicación del lote en el terreno y su aspiración.

Sin embargo, el tamaño promedio de los lotes es de 83 m² aproximadamente, la gran mayoría son lotes de 72 m² y el restante son lotes atípicos lo que significa que tienen diferentes tamaños. A continuación, se da una breve descripción de la distribución de los

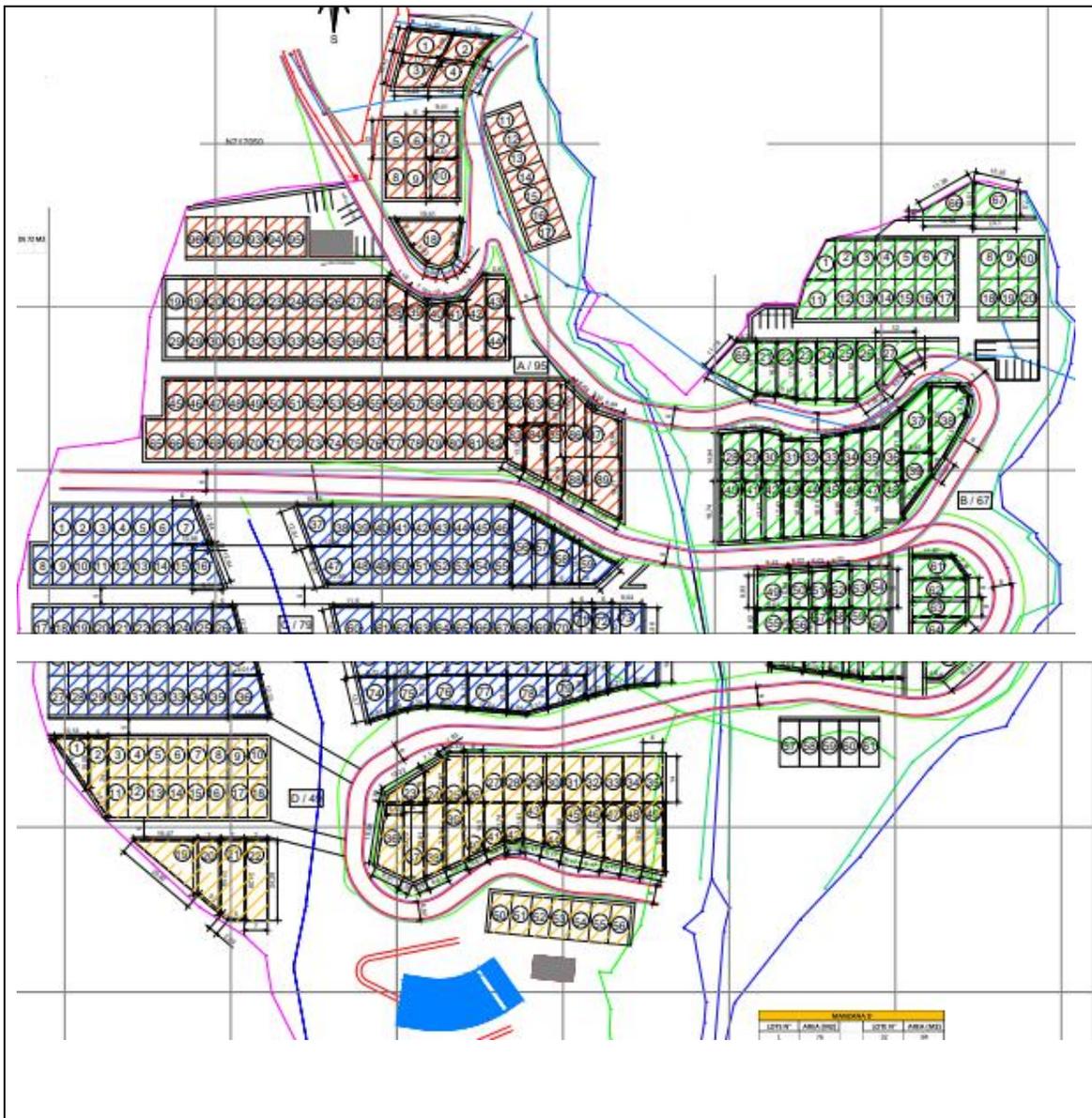
lotes por cada manzana. Para constatar esta información puede (*ver Anexo 8. Listado Lotes Proyecto Balcones de Quimbaya borrados*)

- Manzana A consta de 76 lotes con un área de 72 m² y 21 lotes atípicos, total 97 lotes
- Manzana B consta de 26 lotes con un área de 72 m² y 41 lotes atípicos, total 67 lotes
- Manzana C consta de 59 lotes con un área de 72 m² y 20 lotes atípicos, total 79 lotes
- Manzana D consta de 28 lotes con un área de 72 m² y 33 lotes atípicos, total 61 lotes

Las atracciones y áreas comunes que se tienen contempladas en esta proyección son las siguientes, amplias zonas verdes, senderos ecológicos y en un futuro la construcción de la zona deportiva, cancha polifuncional, piscina y salón de eventos.

Figura 3.

Plano de proyecto Balcones de Quimbaya



Fuente: datos elaborados por el ingeniero civil Rigoberto Ordoñez Ordoñez (2021)

5.1.3 Empleos Generados

Dentro de la política de responsabilidad social, el propósito es brindar empleo a personas del mismo municipio, participación de mujeres y personas vulnerables, donde se les brinde la seguridad social y que disfruten de espacios de recreación y deporte.

5.1.4 Cobertura Geográfica

Para llevar a cabo el desarrollo de este proyecto se cuenta con un terreno, su nombre es Quimbaya, está ubicado en el sur - oriente del municipio de Balboa Cauca, con una extensión de cinco y media hectáreas aproximadamente, dentro de los linderos el más importante de traer a colación en este escrito es por el lado occidente es decir por la cabecera del terreno linda con el área urbana de la población de Balboa Cauca, muy cerca se encuentra la segunda vía departamental se desprende en el Estanquillo-Patía, atraviesa el municipio de Balboa, por la parte sur en sentido de oriente a occidente, hasta los límites departamentales con el municipio de Leyva en Nariño. Este lote es de propiedad de MLS Cauca SAS. (*Ver Anexo 4 Escritura Predio Quimbaya y Anexo 5 Paz y Salvo*). En las siguientes ilustraciones podrá apreciar esta información concerniente al predio destinado para la construcción del proyecto.

Fotografía 2.

Imágenes Fotográficas del terrero y visitas por los socios



Fuente: archivo fotográfico Robinson Meneses (2020)

5.2 Tamaño de Localización

5.2.1 *Plan de Ordenamiento Territorial*

De conformidad con el esquema de Ordenamiento territorial (EOT) según el documento realizado por la Alcaldía de Balboa (2010), el área determinada para los lotes cuyo fin es la construcción de vivienda deben tener un mínimo de fondo de 6 x 12 metros, con un índice mínimo de ocupación del 100%, un índice máximo de construcción de 1.8, con altura máxima de 6.0 metros, es decir de dos pisos.

Según la normativa y su aplicación permite la construcción del proyecto Balcones de Quimbaya, puesto que las características son similares a las contempladas en la proyección y el índice de ocupación el cual permite optimizar el recurso a un 100% según la normativa del EOT del municipio, siendo beneficio para el proyecto. Para el inicio del

proyecto Balcones de Quimbaya, primero que todo inicia con el estudio del uso del suelo y de topografía y la emisión de la licencia urbanística de subdivisión, una vez estos culminen su proceso y se encuentren aprobados por los diferentes entes.

5.2.2 *Métodos de localización (calificación por puntos)*

En este ejercicio las alternativas que se tuvieron en cuenta son los puntos cardinales que tiene el municipio, (Norte, Sur, Oriente, Occidente) siendo estos reconocidos por sus habitantes.

Tabla 19.

Método calificación por puntos

Factores condicionantes	Peso asignado	Alternativas de localización							
		NORTE		OCCIDENTE		SUR		ORIENTE	
		Calificación Esc: 0-10	Calificación Ponderada	Calificación Esc: 0-10	Calificación Ponderada	Calificación Esc: 0-10	Calificación Ponderada	Calificación Esc: 0-10	Calificación Ponderada
Seguridad	0.10	8	0,8	7	0,7	9	0,9	8	0,8
Costo del lote	0.15	9	1,35	7	1,1	8	1,2	8	1,2
Vías de acceso	0.15	6	0,9	7	1,1	8	1,2	8	1,2
Localización del mercado	0.10	5	0,5	6	0,6	9	0,9	9	0,9
Características Topográficas	0.05	5	0,25	4	0,2	9	0,45	8	0,4
Cercanía servicios complementarios	0.05	9	0,45	6	0,3	10	0,5	10	0,5
Facilidad de pago del lote	0.15	10	1,5	10	1,5	10	1,5	9	1,35
Accesos a servicios públicos	0.10	5	0,5	10	1,0	5	0,5	5	0,5
Clima	0.05	8	0,4	8	0,4	6	0,3	6	0,3
Actitud de los vecinos frente al proyecto	0.10	8	0,8	9	0,9	10	1,0	9	0,9

TOTAL	1.00	7.45	7.8	8.45	8.05
--------------	-------------	------	-----	------	------

Fuente: propia del estudio

Procedimiento aplicado al proyecto, explicado por el autor Urbina (2010)

- Desarrollar una lista de factores relevantes.
- Asignar un peso a cada factor para indicar su importancia relativa (Los pesos deben sumar 1.00), y el peso asignado dependerá exclusivamente del criterio del investigador.

- Asignar una escala común a cada factor (0 a 10).
- Calificar a cada sitio potencial de acuerdo con la escala designada y multiplicar la calificación por el peso.

- Sumar la puntuación de cada sitio y elegir el de máxima puntuación.

Después de la aplicación del método cualitativo por puntos, se puede concluir que el valor más alto de calificación ponderada equivalente a 8,45 lo que determina la localización de este estudio de viabilidad para la creación y ejecución del proyecto Balcones de Quimbaya es el Sur de Balboa Cauca, precisamente donde se encuentran las vías principales del municipio, adicionalmente en el sector sur – oriente se encuentra el terreno de propiedad de MLS Cauca SAS.

Respecto al Norte hay terrenos donde podrían ser aptos para construir viviendas, aunque en esta zona no hay vías de acceso y el terreno es zona pendiente y en el lado occidente no hay terrenos, respecto al lado oriente se denota positivo debido a la cercanía a lugares estratégicos como lo es servicios complementarios.

5.3 Tamaño ingeniería del proyecto

A continuación, se detallan los recursos que necesita el desarrollo del proyecto Balcones de Quimbaya en Balboa Cauca, con este proceso ajusta los estándares de calidad y permite tener un control y prevención de posibles riesgos que pueda acarrear el proyecto.

5.3.1 Tecnología

El proyecto Balcones de Quimbaya utilizara en la fase constructiva la siguiente tecnología, primeramente, dentro de su diseño está contemplado entregar los lotes urbanizados con servicios públicos, documentos al día y aptos para construir.

Respecto a la comunicación con la comunidad y las autoridades municipales, se contemplan equipos que faciliten una comunicación asertiva como:

- Cámaras fotográficas y cámara de video
- Video-beam siempre y cuando las condiciones del encuentro faciliten su uso.
- Para el proceso de contratación del personal, es indispensable contar con:
- Bases de datos de oferta de la mano de obra existente en la región.

Una vez se inicie con la ejecución del proyecto, se debe mantener informada a la comunidad y personal que labora en la obra sobre las señales preventivas usadas en las áreas donde se está desarrollando dicha labor, por ejemplo: señalización reglamentaria, informativa, preventiva y temporal.

Dentro de la definición de los criterios ambientales para el manejo y uso del área de campamentos se contemplan estrategias para la prevención de afectaciones del medio ambiente de la siguiente manera: divulgar las normas de seguridad vial.

Respecto al manejo adecuado de los residuos sólidos, durante el transporte y almacenamiento se debe: hacer una buena clasificación de residuos sólidos y contar con políticas de separación por código de colores.

5.3.2 Maquinaria

Las herramientas indispensables dentro de la construcción de obras civiles como es el caso del loteo en el proyecto Balcones de Quimbaya en Balboa Cauca, se contemplan los siguientes:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Herramienta menor ¹ | 6. 1 Volqueta (alcaldía) |
| 2. 1 Andamio | 7. 1 Vibro compactador (alcaldía) |
| 3. 1 Motobomba | 8. 2 Taladros |
| 4. 1 Equipo de topografía | 9. 1 Vibradores de concreto |
| 5. Mezcladora de concreto | 10. Planta eléctrica |

¹ Maquinaria menor: martillo demolidor, martillos neumáticos, rompedores eléctricos, apisonadoras, allanadoras, cortadoras de concreto

5.3.3 Equipos

En este campo es importante resaltar los elementos de protección personal, los elementos de oficina y el bien inmueble donde se desarrollará el proyecto

- | | | | |
|----|-------------------------|-----|-------------------------|
| 1. | 10 Casco | 8. | 2 escritorios |
| 2. | 10 Gafas de seguridad | 9. | 10 Ropa de trabajo |
| 3. | 10 Guantes de vaqueta | 10. | 10 Botas de caucho |
| 4. | 10 Botas de seguridad | 11. | 10 Petos |
| 5. | 3 Computadores | 12. | 10 Careta de esmerilar. |
| 6. | 2 Impresoras | 13. | 1 Terreno |
| 7. | 10 resma de papel carta | | |

5.3.4 Personas

Para la contratación del personal se realizará en todas las fases del proyecto, en lo posible que sea personal del área de Balboa Cauca, dentro del equipo de trabajo a necesitar es el siguiente:

- | Mano de obra directa | Mano de obra indirecta |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1. 1 Inspector HSE | 1. Gerente General |
| 2. 5 Obreros | 2. Contador |
| 3. 2 Albañiles de obra | 3. Abogado |
| 4. 1 Ingeniero residente ambiental | 4. Administrador Proyecto |
| 5. 1 Ingeniero residente civil | 5. Analista administrativo |

Capítulo VI. Estudio administrativo y legal

6.1 Estructura Administrativa y legal

La Estructura de la organización MLS Cauca SAS, a pesar de que la empresa es nueva en el mercado, tiene definido un orden jerárquico bajo funciones, un organigrama y el mapa de procesos.

Además, la compañía en aras de contar con una identidad y de buscar reconocimiento y posicionamiento en el mercado, cuenta con el diseño del logotipo MLS Cauca y con el isotipo el cual será reconocida por su imagen sin necesidad de combinarlo con palabras, a continuación, se observa el imagotipo el cual es la combinación de los dos conceptos tanto logotipo como isotipo.

Figura 4.

Logotipo Balcones de Quimbaya



Fuente: Datos tomados de la organización MLS Cauca SAS, 2020.

6.1.1 Tipo de organización legal

MLS Cauca SAS es una Sociedad por acciones simplificada SAS, según la Cámara de Comercio (2019), basados en la Ley 1258 (2008) podrá ser constituida por una o varias personas naturales o jurídicas y serán responsables por el monto de sus aportes.

Actualmente la compañía está integrada por 5 funcionarios encargados de toda la parte estratégica de la organización en cabeza de un representante legal quien figura en el documento de Cámara de comercio (*ver Anexo 2 Cámara de Comercio*).

6.1.2 De acuerdo a su tamaño

MLS Cauca SAS, en el documento de la cámara de comercio de esta sociedad, según lo previsto en el artículo 2.2.1..13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es micro empresa para empresas con un número de personal no mayor a 10 (*ver Anexo 2 Cámara de Comercio*).

6.1.3 De acuerdo al sector económico

Según Centro Virtual de Negocios (CVN) (2016), los sectores de la economía en Colombia la empresa MLS Cauca SAS pertenece al sector Secundario, y hablando a la Clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas (CIIU) o a su actividad económica es preparación de terreno, el sector al que corresponde es al sector industrial en este están las empresas que se dedican a las actividades de construcción, entre otros.

6.1.4 Según la procedencia del capital

El capital de MLS Cauca SAS proviene de empresarios particulares y sus socios son nacionales.

6.1.5 Según la constitución legal

La categoría a la que pertenece la empresa MLS Cauca SAS identificada con NIT No 901437072-5 es persona jurídica debido a que una vez fue constituida forma una diferente, tiene su propio nombre y no identifica quienes confirman la empresa y para la toma de decisiones debe siempre actuar a través de su representante legal y se identifica con el NIT de la cámara de comercio.

6.1.6 Aspectos legales

6.1.6.1 Registro Único Tributario

La empresa MLS Cauca SAS identificada con NIT No 901437072-5 es constituida bajo los lineamientos del Registro Único Tributario (RUT) el cual es administrada por la DIAN (2021), donde registra la información requeridos por los distintos entes estatales y con quien tienen relaciones comerciales, con el único fin de identificar su actividad económica, adicionalmente este certificado permite tener certeza y validez en la constitución de una sociedad y permite identificar cuáles son las responsabilidades que se tiene de manera tributaria. *(Ver Anexo 3 Registro Único Tributario).*

6.1.6.2 Certificado de Existencia y Representación Legal

MLS Cauca SAS, ejerce su representación legal mediante este documento el cual informa la fecha de creación, su objeto social, dirección, monto del capital y las responsabilidades y facultad que tiene el representante legal, para el caso de la presente compañía quedo registrada bajo el número 48883 del libro IX del registro mercantil el día 07nde diciembre del 2020 en la ciudad de Popayán Cauca con vigencia indefinida. (*ver Anexo 2. Cámara de Comercio MLS Cauca SAS*).

6.1.6.3 Certificado de Homonimia

La consulta de homonimia se realizó según la base de datos registrada en el Registro Único Empresarial y Social (RUE) (2021), esta plataforma es administrada directamente por las cámaras de comercio a nivel nacional, donde se puede extraer información confiable de primera mano para empresarios, el estado, personas naturales entre otros. A través de esta herramienta se validó el certificado de homonimia de MLS Cauca SAS, en donde permite revisar que la presente compañía no tiene duplicada o no tenga un mismo nombre o razón social, adicionalmente las empresas previo al registro realizan la consulta, con el ánimo de que se tenga un mejor control a las sociedades.

A continuación, se anexa la consulta realizada de acuerdo al certificado de homonimia MLS Cauca SAS

Figura 5.

Certificado de Homonimia MLS Cauca SAS

Realice su consulta empresarial o social

MLS CAUCA

Número de Identificación
 Digite el número de identificación sin puntos, guiones ni dígito de verificación.

NIT o Núm. Id.	Razon Social o Nombre	Sigla	Municipio/Dpto.	Categoría	Estado Registro Merc.
NIT 901437072 - 5	MLS CAUCA SAS		POPAYAN / CAUCA	SOCIEDAD O PERSONA JURIDICA PRINCIPAL O ESAL	ACTIVA

Mostrando registros del 1 al 1 de un total de 1 registros

Anterior 1

Fuente: Registro Único Empresarial y Social (RUES). (2021)

6.1.6.4 Licencias, sanitarias, ambientales, seguridad industrial

El proyecto Balcones de Quimbaya ubicado en el municipio de Balboa Cauca, debe expedir la licencia urbanística de subdivisión, según Curaduría de Popayán Cauca (2021) la cual es el permiso previo para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural o urbano adicionalmente obedece a los lineamientos del esquema de ordenamiento territorial del municipio.

A continuación, se listan los requisitos para expedir esta licencia:

- Fotocopia de la escritura pública del predio.
- La medida mínima para subdividir un terreno es de 0,5 hectáreas (5.000 metros cuadrados).
- Fotocopia de certificado de tradición vigencia de 1 mes.
- Liquidación del impuesto predial año 2020 (no necesariamente estar cancelado).
- Fotocopia de cédula de ciudadanía del propietario (s).
- Plano topográfico a escala del lote general y de la división propuesta (mojones), firmado por el profesional responsable con matrícula profesional, nombre del

propietario, dirección del predio, cuadro de áreas, No. Predial, matrícula inmobiliaria, coordenadas, norte, localización del predio.

- Expensa única a cancelar.

La expedición de la licencia urbanística de subdivisión, enmarca todo un cumplimiento de una normatividad y reglas sobre los proyectos a ejecutar en el loteo, a su vez son aprobadas por el curador o a través de la autoridad del municipio, para el uso y aprovechamiento del suelo. Estas licencias urbanísticas, según el decreto 1469 (2010), por el cual reglamenta todas las disposiciones de las licencias urbanísticas, generalmente este tipo de licencias deben incorporar el marco normativo sobre volumetría, acceso, edificabilidad y los demás aspectos técnicos.

Cuando el predio es utilizado en obras de utilidad pública, no se requiere licencia, pero para el efecto del proyecto Balcones de Quimbaya es indispensable puesto que cumple con los requisitos.

Es por ello, para estos trámites le corresponde a la oficina de planeación del municipio de Balboa hacer el control del desarrollo urbanístico del municipio, a través de procesos como expedición, regidos por una regulación normativa, uso del espacio público y la expedición de licencias y permisos para construir.

6.1.7 Estructura organizativa, (organigrama y el mapa de procesos).

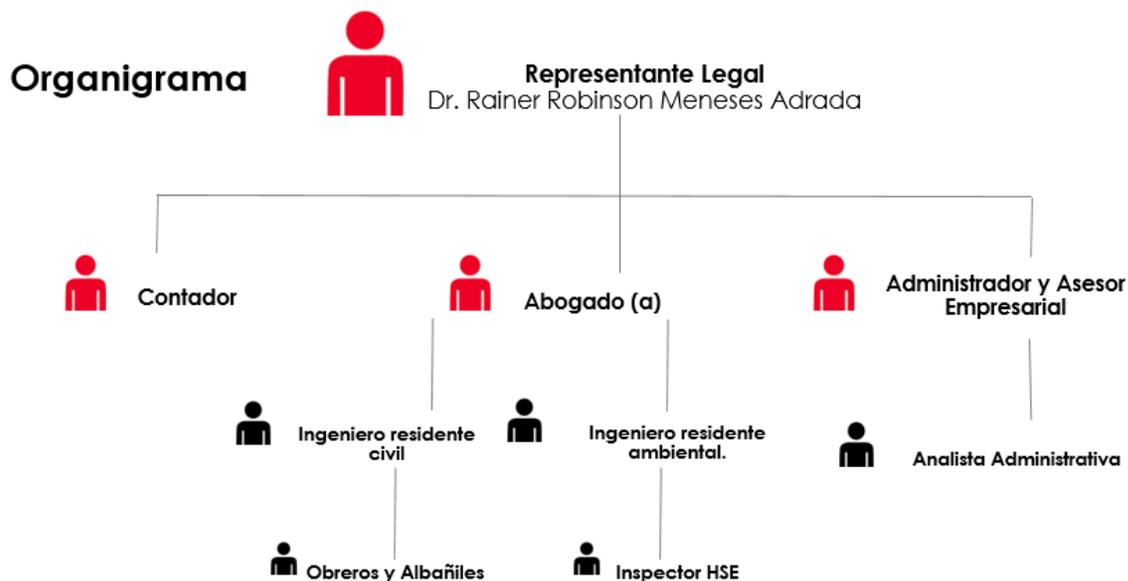
El orden que representa los puestos en la organización MLS Cauca SAS, se encuentran distribuidos de la siguiente manera, el representante legal quien se encarga de la asesoría legal de la empresa, dirección de los objetivos, toma de decisión y planificación de la

estrategia empresarial, de esta persona depende el contador dentro de sus principales responsabilidades a cargo está toda la parte contable y financiera del proyecto Balcones de Quimbaya, seguido se encuentra la jurídica también apoya en la parte legal, jurídica y documental quien será la encargada de direccionar al personal de ingeniería civil y ambiental; por último está el administrador y asesor empresarial quien se encarga de toda la parte misional de la organización en pro de cumplir los objetivos propuestos, esta persona es el promotor en la creación y desarrollo de los objetivos del proyecto Balcones de Quimbaya, lleva a cabo el estudio de factibilidad de este proyecto y cuenta con un analista a cargo quien lo apoya en la parte comercial, servicio al cliente y publicidad.

A raíz de la integración de este equipo de trabajo, el personal es comprometido, trabaja arduamente para que la compañía sea reconocida y posicionada en el mercado a través de una gestión eficiente en cada uno de sus procesos. (*Ver Anexo 1. Organigrama*).

Figura 6.

Estructura Organizacional MLS Cauca SAS



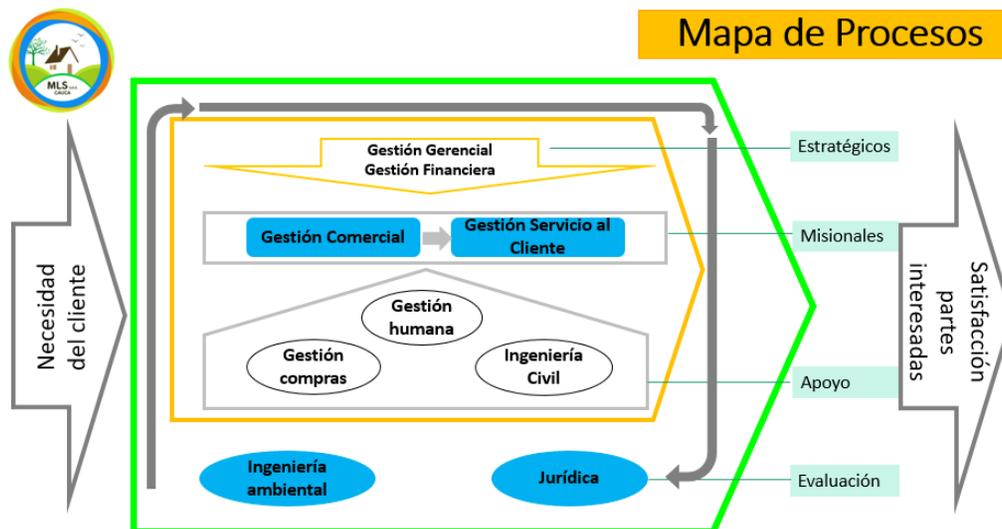
Fuente: Datos tomados de la compañía MLS Cauca SAS (2021)

MLS Cauca SAS, en su mapa de procesos, describe a través de un gráfico como es la interacción de las distintas áreas en la organización, lo que de alguna manera conlleva a la satisfacción del cliente aportando valor. La organización indica que se encuentra realizando los procedimientos los cuales detallan el paso a paso de cada proceso y los indicadores con los cuales empezaran a medir el cumplimiento de las funciones, es por ello que en el mapa de procesos explica de una forma sencilla la interrelación que tienen los procesos de dirección, misionales y procesos de apoyo. Primeramente, se identifica una necesidad, se definen comités de planeación estratégica y gestión de la comunicación, seguido se encuentran los procesos claves quienes intervienen directamente con el cliente y para finalizar con base en el soporte que brindan los procesos de apoyo ayudan a los procesos misionales y estratégicos para la consecución de los objetivos, generalmente en

este grupo se encuentran las siguientes áreas de compras, almacén, gestión humana, calidad, financiera, mantenimiento entre otras, según lo explica en el artículo Betancourt (2017). (*Ver Anexo 6 Mapa de procesos*).

Figura 7.

Mapa de procesos MLS Cauca SAS



Fuente: Datos tomados de la compañía MLS Cauca SAS (2021)

6.1.7.1 Perfiles empleados

A continuación, se describe el perfil de cada uno de los colaboradores que estarán a cargo del proyecto Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa Cauca:

Tabla 20.

Perfil Personal MLS Cauca SAS – Proyecto Balcones de Quimbaya

Identificación del cargo	
Nombre	Gerente General
Jefe Inmediato	N/A
No de personas a cargo	3

Funciones:

Identificación del cargo		
Educación	Profesional en Administración de Empresas, Derecho, Ingeniero Civil	Liderar a la organización a partir de una buena gestión de los recursos (infraestructura, personal, económico, tecnológico) existentes, buscando ingresos recurrentes y contactos valiosos que le permitan cerrar negocios y expandirse.
Experiencia	2 años en cargos similares	
Edad	Mayor a 23 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	Dirigir la empresa y toma de decisiones eficiente.
Nombre	Abogado	
Jefe Inmediato	Gerente General	Funciones:
No de personas a cargo	2	Asesor Legal de la Empresa, encargado de monitorear todas las áreas de trabajo, realizar traspasos de dominio a cada usuario, contratos del personal interno, contratos de compraventa
Educación	Profesional en Derecho	
Experiencia	2 años	
Edad	Mayor a 23 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Contador	
Jefe Inmediato	Gerente General	Funciones:
No de personas a cargo		Quién tendrá el rol de apoyar las actividades de gestión contable y financiera de la unidad de negocio asignada al Proyecto Balcones De Quimbaya MLS Cauca SAS
Educación	Profesional en Contaduría	
Experiencia	2 años	
Edad	Mayor a 23 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Administrador y Asesor empresarial	
Jefe Inmediato	Gerente General	Funciones:
No de personas a cargo	1	

Identificación del cargo		
Educación	Profesional en Administración de Empresas, Economía o Administración Financiera	Gestor, consultor y asesor en las diferentes áreas funcionales de la organización, con mayor énfasis en: Mercadeo, finanzas, igualmente promotor en la creación y desarrollo de su propia empresa, Indispensable que maneje el programa de Excel y herramientas ofimáticas.
Experiencia	1 año	
Edad	Mayor a 22 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Analista Administrativa	
Jefe Inmediato	Administrador y Asesor empresarial	Funciones: Preferiblemente con manejo de portafolio del Proyecto Balcones De Quimbaya MLS Cauca SAS, conocimientos en servicio al cliente, mercadeo, en cumplimiento de metas e indicadores, realización de informes y reportes. Garantizar el cumplimiento de las metas de facturación y las márgenes de rentabilidad establecidos.
No de personas a cargo	N/A	
Educación	Técnica o tecnológica en carreras administrativas	
Experiencia	N/A	
Edad	Mayor a 20 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Ingeniero Civil	
Jefe Inmediato	Abogado	
No de personas a cargo	7	
Educación	Profesional en Ingeniería Civil	
Experiencia	3 años	
Edad	Mayor a 24 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Ingeniero Ambiental	Funciones:
Jefe Inmediato	Abogado	

Identificación del cargo		
No de personas a cargo	1	Elaborar planes de manejo ambiental (PMA) y programas para controlar los aspectos ambientales de las obras. Cumplimiento de normas de Seguridad y Salud en el Trabajo dentro de la obra.
Educación	Profesional en Ingeniería Ambiental	
Experiencia	2 años, en construcción	
Edad	Mayor a 24 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Inspector HSE	
Jefe Inmediato	Ingeniero Ambiental	Funciones:
No de personas a cargo	N/A	Estar al pendiente del cumplimiento de las normas de seguridad.
Educación	Tecnólogo o profesional en Salud Ocupacional	Crear estrategias de cultura preventiva entre los trabajadores.
Experiencia	1 año	Capacitar sobre el uso, manipulación y mantenimiento correcto de equipos de trabajo.
Edad	Mayor a 20 años	
Sexo	Indiferente	
Estado Civil	Indiferente	
Nombre	Obreros y albañiles	
Jefe Inmediato	Ingeniero Civil	Funciones:
No de personas a cargo	N/A	Depende del grado según el nivel de experiencia:
Educación	No aplica	Aprendiz
Experiencia	1 año	Oficial
Edad	Mayor a 18 años	Maestro
Sexo	Masculino	Levantamiento de Paredes o muros
Estado Civil	Indiferente	Utilización de las herramientas de trabajo.

Fuente: propia del estudio

Capítulo VII. Estudio ambiental

7.1 Estudio Ambiental

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Balboa, el proyecto Balcones de Quimbaya esta cobijado bajo la siguiente normatividad aplicable en su desarrollo:

Ley 1523 (2012), donde está implícito el plan de gestión del riesgo, en el caso de Balboa debe incorporar esta obligación, de hecho, en el EOT lo tienen contemplado, esta ley es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas estrategias, planes, programas, medidas entre otros, con el ánimo de contribuir a la seguridad, calidad de vida de las personas.

7.1.1 Plan de manejo ambiental

El presente proyecto Balcones de Quimbaya, debe expedir el plan de manejo ambiental, el cual es diseñado para dar a conocer acciones para el manejo ambiental, propuestas para la ejecución de obras civiles, mantenimiento, relleno y compactación de vías a realizar en el proyecto de vivienda Balcones de Quimbaya.

Este plan establece las medidas de prevención, control y mitigación ambiental, así como también el uso racional de los recursos naturales, según EL Ministerio de Ambiente el plan de manejo ambiental:

Es el conjunto detallado de actividades, que producto de una evaluación ambiental, están orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad.

Incluye los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia, y abandono según la naturaleza del proyecto, obra o actividad. (Decreto 1220, 2005)

Según lo indican, el ingeniero ambiental este plan le atribuyen los siguientes objetivos a considerar:

- Suministrar recomendaciones y criterios técnicos durante el desarrollo de actividades de construcción de obras civiles, que permita realizar un uso apropiado de los recursos naturales evitando afectaciones innecesarias restaurar las zonas intervenidas.
- Proporcionar medias para la no afectación de los componentes biótico, abiótico y social durante la ejecución de las obras civiles asociadas a este proyecto.
- Presentar criterios para el manejo de los residuos sólidos y líquidos que se manejen en la obra.
- Determinar la responsabilidad de ejecución de las acciones ambientales establecidas y la respectiva labor de supervisión de estas durante la ejecución de la obra.

7.1.2 Impactos positivos y negativos

El programa de responsabilidad social del proyecto Balcones de Quimbaya, se enfoca en el impacto positivo frente a todos los grupos de interés. Es por esto, que tiene en cuenta los temas sociales y medioambientales en los que sus operaciones empresariales inciden, respondiendo satisfactoriamente a las expectativas sobre su funcionamiento. El proyecto, tiene el compromiso porque cada una de las labores que ejecute y los servicios que preste,

agreguen valor económico y social, sin que afecte al medio ambiente y con la mejor calidad.

Dentro de la política de responsabilidad social a considerar en el proyecto se encuentran:

- Brindar oportunidad de empleo
- Proveer seguridad social a los empleados
- Realizar jornadas de integración (juegos, recreación y generación de cultura)
- Mantener a la comunidad informada de las actividades a realizar

7.1.3 *Identificación de peligros, riesgos y controles*

Al consultar con el ingeniero ambiental indica que se contemplan en el proyecto varias operaciones las cuales hace una descripción de cada una: es de anotar que no se tienen ríos, árboles o quebradas que puedan afectar el ambiente.

Tabla 21.

Identificación de riesgos y control del mismo

Tipo de Operación	Riesgo	Acciones 1	Acciones 2	Acciones 3
Operación con volquetas	Atropellamiento	Inspección pre operacional	Control de tráfico para el acceso de las volquetas	No sobrecargar la capacidad
Manipulación de herramientas	golpes	Realizar chequeos de los elementos	Hacer un buen uso	Mantener una distancia adecuada con palas y picas

Tipo de Operación	Riesgo	Acciones 1	Acciones 2	Acciones 3
Excavaciones	Golpes, caídas y daños	Los materiales sobrantes deben separarse	Hacer una buena señalización del perímetro	Informar las emergencias
Posturas corporales	Sobrecargas y mal postura	No levantar cargas mayores a 25 kg	Capacitar al personal en el manejo y uso adecuado	No realizar movimientos repetitivos por mucho tiempo
Uso de vibro compactador	Golpes, machucones, vibración	Realizar chequeo a los equipos	Si el espacio es reducido no utilice este equipo	Usar los elementos de protección personal (EPP)
Vaciado de concreto	Contacto con químicos, golpes	Conocer y capacitar en información de la hoja de seguridad	Verificar las conexiones electricas	Hacer uso de los EPP de esta actividad
Generación de residuos	Almacenamiento inadecuado	Identificar los residuos	Clasificar los residuos y etiquetar	Señalizar el área de acopio
Emergencias		Establecer alarma de pito	Cadena de llamadas	Evacuación del personal

Fuente: Informe preliminar Ingeniero Ambiental PMA Balcones de Quimbaya.

7.1.4 Afectación y mitigación

De acuerdo al tipo de actividad a realizar en el proyecto Balcones de Quimbaya en el municipio de Balboa se presentan impactos, que a su vez se contemplan planes de acción para mitigar las posibles afectaciones.

Tabla 22.

Impactos y control de acuerdo a cada actividad

Actividad	Impacto	Elementos afectados	Plan de acción
Transporte y movilización de equipos	Cambio en la calidad del aire	Socio económico	Se deben realizar los trabajos de movilización de maquinaria evitando daños a la infraestructura vial
Señalizaciones	Cambio en el riesgo de accidentalidad	Población expuesta	Avisos de señalización en el lugar de trabajo
Instalación de campamentos	Modificación de estructura de la cobertura vegetal Cambios en las poblaciones faunísticas	Flora, fauna, suelo, paisaje	Se realizará en un lugar autorizado, en zonas planas que no requiera movimiento de tierra Fácil acceso, no invadir el espacio público
Relleno y compactación	Modificación en la estructura de la capa vegetal	Flora, fauna, suelo, paisaje,	Señalización con material de madera Contar con permisos por la autoridad competente del municipio
Movimiento de tierras	Cambios en la propiedades fisicoquímicas del suelo	aire etc.	

Actividad	Impacto	Elementos afectados	Plan de acción
Manejo de residuos solidos	Cambios en la propiedades fisicoquímicas del suelo Cambio en la concentración de gases en el aire	Suelo y aire	Se tendrá en cuenta la legislación vigente en gestión de residuos sólidos Se tendrá punto ecológico donde se clasificarán los residuos Lo residuos son recolectados en bolsas de colores
Generación de residuos peligrosos durante el mantenimiento de equipos y maquinaria	Cambio en la propiedades fisicoquímicas del suelo	Suelo	Diariamente se debe realizar recolección de residuos peligrosos dispuestos en canecas identificadas o se tendrá en cuenta la legislación vigente en gestión de residuos

Fuente: Informe preliminar Ingeniero Ambiental PMA Balcones de Quimbaya.

7.1.5 Plan de manejo de residuos

El presente proyecto Balcones de Quimbaya, debe contar con el plan de manejo de residuos, puesto que todos los proyectos que emanan trabajos de construcción de obras civiles deben contar con este documento el cual asegura mediante un proceso la adecuada separación de los residuos sólidos y líquidos derivados de esta actividad.

Para llevar a cabo este procedimiento, se cuentan con unos responsables y cada uno tiene un compromiso especial:

- En el caso del Gerente es responsable de suministrar los recursos necesarios para el manejo de residuos sólidos y líquidos.
- Seguido el Coordinador de HSE es responsable de controlar la recolección de residuos sólidos y líquidos por la empresa de reciclaje, así mismo es la persona encargada de ejecutar campañas de manejo de residuos sólidos y líquidos a los empleados y verificar la correcta clasificación en la fuente y donde se almacenan los mismos.
- Los trabajadores son responsables de cumplir las normas y procedimientos para el manejo de residuos sólidos y líquidos.

Es de anotar, que depende del tipo de proyecto y el volumen de estos residuos, se establece si realiza la disposición o si contrata una empresa externa para el manejo de estos, dicha empresa debe cumplir con los lineamientos instaurados en la resolución mencionada anteriormente.

7.1.6 Seguimiento y monitoreo

Según el EOT del municipio la oficina de control interno es la encargada de hacer el seguimiento y control a los proyectos que se ejecuten en el municipio, se dispone de un plan de auditorías para tal efecto.

Por otro lado, desde la parte ambiental del proyecto Balcones de Quimbaya se tiene como propuesta por parte del ingeniero ambiental los siguientes indicadores, los cuales permiten tener un mejor panorama de los eventos que puedan presentarse, de igual manera implementar las acciones de una manera inmediata.

- No de quejas y reclamos recibidas / quejas y reclamos solucionadas.
- No de capacitaciones realizadas / No de capacitaciones programadas
- No inspecciones programadas / No de inspecciones hechas.
- Kg de residuos generados / kg residuos dispuestos * 100%

Capítulo VIII. Estudio Financiero

8.1 Tamaño de financiación

El proyecto Balcones de Quimbaya, es una alternativa favorable para la población del municipio de Balboa y sus alrededores, su servicio ofrece ventajas competitivas, es un proyecto optimista y único en este municipio por lo que se cataloga como atractivo enfocado en la venta de lotes urbanizados para hacer realidad el sueño de construir su propia vivienda, de esta manera se convierte en una oportunidad de desarrollo para el municipio.

8.1.1 Inversión Inicial del proyecto

Para el presente proyecto se tiene una inversión inicial con el desarrollo y ejecución en la venta de lotes urbanizados, actualmente se cuenta con los planos preliminares adicionalmente se está realizando toda la gestión para obtener los permisos y licencias para obtener la aprobación de la obra, de esta manera seguir un protocolo para cada trámite legal y posteriormente la compra de insumos, equipos de oficina e ingreso del personal. (*Ver Anexo 11 Evaluación Financiera Proyecto*).

A continuación, se detallará la inversión fija y la inversión diferida.

Como inversión fija se tienen los componentes tangibles obtenidos para el inicio del proyecto cuya inversión será por única vez, algunas de ellas están sujetas a depreciarse, en este campo se encuentra el terreno, maquinaria y equipos, equipos de oficina y de computo.

Para el rubro de la inversión diferida, corresponden a gastos previos al proyecto y que se recuperan en el largo plazo, para el caso del presente proyecto se encuentran gastos de constitución, estudio de viabilidad, los permisos para operar la obra, la publicidad y el software a utilizar.

El capital de trabajo del proyecto Balcones de Quimbaya se compone de materia prima, mano de obra y costos indirectos de fabricación, adicionalmente gastos de administración.

Tabla 23.

Detalle de la inversión fija y la inversión diferida

INVERSIÓN INICIAL DEL PROYECTO	
INVERSIÓN FIJA	204.206.000
TERRENOS	170.000.000
EDIFICACIONES	-
MAQUINARIA Y EQUIPO	27.016.000
EQUIPO DE OFICINA	2.390.000
EQUIPO DE COMPUTO	4.800.000
EQUIPO DE TRANSPORTE	-
OTROS	-
INVERSIÓN DIFERIDA	41.100.000
Estudio de factibilidad	400.000
Gastos de Constitucion	20.000.000
Licencias y Permisos	10.000.000
Gastos Inauguracion	1.000.000
Adecuaciones e Instalaciones	
Publicidad inicial	3.000.000
Software Contable	3.000.000
Imprevistos	3.700.000
CAPITAL DE TRABAJO	222.919.190
TOTAL INVERSION	468.225.190
FINANCIACIÓN	100.000.000
INVERSIÓN NETA	368.225.190

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

Parte de la inversión de este proyecto se cubrirá por los 3 socios con el aporte del 78.6% del total de la inversión es decir con \$ 368.225.190 y mediante crédito bancario el resto, es decir el 21.4% lo que equivale a \$ 100.000.000.

El crédito se solicitará con el Banco Davivienda con una tasa de interés preferencial de 1 a 5 años con el 19% efectivo anual.

De igual manera dentro de los gastos financieros se contempló el 4 x mil a pesar de estar exentos, dado que las cuentas bancarias superan los 12 millones de pesos para facilitar la proyección financiera.

Sobre los gastos no operacionales, se contempló un porcentaje estimado del 10% de inversiones diferidas para considerar los imprevistos.

No se considera el IVA de inmuebles, no se cobra porque no supera el monto.

8.1.2 Proyección de ingresos

Según la presente tabla indica la proyección de ingresos en los próximos 5 años, respecto a las ventas de contado se tendrá un incremento del 12% aproximadamente año a año y en ventas de lotes por unidades en un incremento del 8%, en resumen, para el primer año 260 unidades, segundo año 313, tercer 332 respectivamente.

Tabla 24.

Presupuesto de Ingresos anual (para el periodo proyectado)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UNIDADES VENDIDAS	260	313	332	349	367
PRECIO VENTA PROMEDIO	12.398.592	12.894.536	13.410.317	13.946.730	14.504.599
VENTA TOTAL	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
IMPUESTO A LAS VENTAS	-	-	-	-	-
TOTAL VENTAS	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
VENTAS DE CONTADO	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
VENTAS A CREDITO	-	-	-	-	-
RECUPERACION CARTERA DEL PERIODO	-	-	-	-	-
CLIENTES	-	-	-	-	-
RECUPERACION CARTERA AÑOS ANTERIORES	-	-	-	-	-
VENTAS DE CONTADO	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
RECUPERACION CARTERA	-	-	-	-	-

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

8.1.3 Estados de costos producción y de ventas

En la siguiente tabla podrá evidenciar los costos en los que incurrirá el proyecto para su funcionamiento proyectado a 5 años.

Tabla 25.

Estados de costos de producción y ventas

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INV INICIAL MATERIA PRIMA	-	227.655.000	268.974.383	293.172.345	317.293.546
COMPRAS MATERIA PRIMA	2.276.550.000	2.462.088.825	2.662.749.064	2.879.763.113	3.114.463.807
MATERIA PRIMA DISPONIBLE PARA PROD.	2.276.550.000	2.689.743.825	2.931.723.447	3.172.935.458	3.431.757.352
INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	227.655.000	268.974.383	293.172.345	317.293.546	343.175.735
COSTO MATERIA PRIMA UTILIZADA	2.048.895.000	2.420.769.443	2.638.551.102	2.855.641.912	3.088.581.617
MANO OBRA	154.284.069	161.998.272	170.098.186	178.603.095	187.533.250
COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	2.701.600	2.701.600	2.701.600	2.701.600	2.701.600
TOTAL COSTOS PRODUCCION	2.205.880.669	2.585.469.315	2.811.350.888	3.036.946.607	3.278.816.467
COSTO POR UNIDAD PRODUCIDA	7.256.186	8.061.493	8.373.241	8.618.042	8.861.720
INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS EN PROCESO	-	110.294.033	128.661.433	140.318.770	151.642.211
INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	110.294.033	128.661.433	140.318.770	151.642.211	163.726.437
COSTO DE PRODUCTOS TERMINADOS	2.095.586.635	2.567.101.916	2.799.693.550	3.025.623.166	3.266.732.241
COSTO UNIDAD TERMINADA	7.256.186	7.994.531	8.337.604	8.591.364	8.835.975
INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	-	209.558.664	277.666.058	307.735.961	333.335.913
COSTO PRODUCTOS DISPONIBLES PARA LA VENTA	2.095.586.635	2.776.660.579	3.077.359.608	3.333.359.126	3.600.068.154
INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	209.558.664	277.666.058	307.735.961	333.335.913	360.006.815
COSTO DEL PRODUCTO VENDIDO	1.886.027.972	2.498.994.521	2.769.623.648	3.000.023.214	3.240.061.338

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

8.1.4 Estados Financieros

Para determinar el punto de equilibrio se consideró los costos fijos, variables y los ingresos, de esta manera se puede lograr información donde los ingresos son suficientes para cubrir los costos y gastos de la operación. Ver ilustración tabla

Tabla 26.

Punto de Equilibrio

Gastos Fijos	251.141.656	269.666.723	281.510.282	293.896.827	306.852.029
Costos Variables	1.883.326.372	2.496.292.921	2.766.922.048	2.997.321.614	3.237.359.738
Ventas	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
Punto Equilibrio	604.293.424	708.388.079	743.014.480	764.277.719	784.138.824
Margen de seguridad	81,2%	82,4%	83,3%	84,3%	85,3%
PE: % sobre las ventas proyectadas	18,75%	17,57%	16,68%	15,69%	14,74%
Tiempo en que se alcanza el PE (Meses)	2,25	2,11	2,00	1,88	1,77

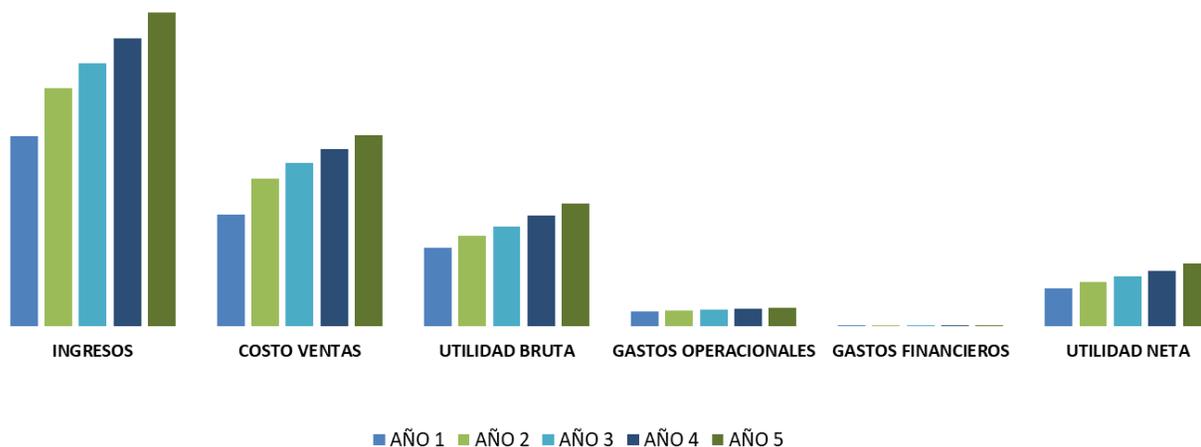
Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

A continuación, se presenta el estado de resultados proyectado para los próximos 5 años, con el fin de analizar el comportamiento que tendrá en un periodo de tiempo, se puede apreciar a la utilidad operacional como positivo donde el resultado según esta proyección el proyecto daría ganancias, además porque muestra una tendencia de crecimiento, lo que significa que este indicador representa la viabilidad financiera del proyecto.

Tabla 27.*Estado de resultados*

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
VENTAS.....	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
COSTO DE VENTAS.....	1.886.027.972	2.498.994.521	2.769.623.648	3.000.023.214	3.240.061.338
UTILIDAD BRUTA.....	1.336.614.088	1.531.682.632	1.685.077.214	1.870.043.074	2.078.626.474
GASTOS ADMON	252.340.656	263.449.723	275.070.802	287.228.192	299.947.366
GASTOS VENTAS	-	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663
AMORTIZACION DIFERIDOS	8.220.000	8.220.000	8.220.000	8.220.000	8.220.000
UTILIDAD OPERACIONAL	1.076.053.432	1.252.596.909	1.394.147.932	1.566.727.247	1.762.355.445
GASTOS NO OPERACIONALES					
GASTOS FINANCIEROS	19.000.000	16.396.047	13.297.343	9.609.884	5.221.809
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS.....	1.057.053.432	1.236.200.863	1.380.850.589	1.557.117.363	1.757.133.636
IMPUESTO DE RENTA	348.827.633	407.946.285	455.680.695	513.848.730	579.854.100
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS.....	708.225.800	828.254.578	925.169.895	1.043.268.633	1.177.279.536
RESERVA LEGAL	70.822.580	82.825.458	92.516.989	104.326.863	117.727.954
UTILIDAD NETA.....	637.403.220	745.429.120	832.652.905	938.941.770	1.059.551.582

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

Gráfica 16.*Estado de Resultados*

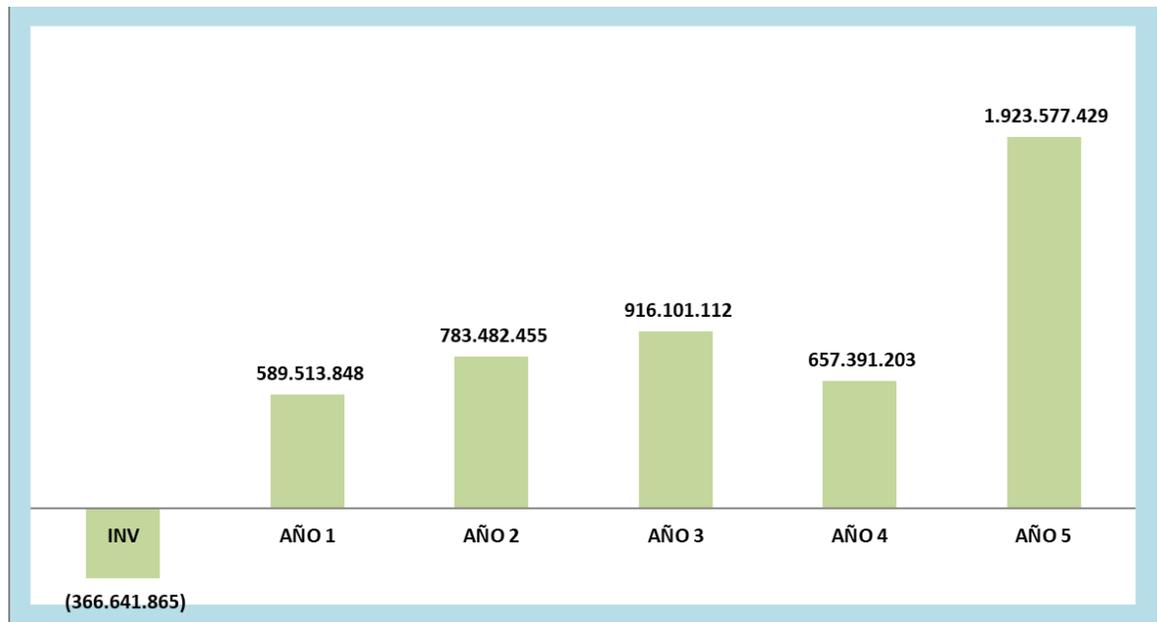
Fuente: datos tomados de la evaluación financiera del proyecto Balcones de Quimbaya (2021)

En la tabla siguiente se podrá analizar el flujo de efectivo, donde se logra observar los ingresos que tiene la compañía y al mismo tiempo los egresos, al igual que los gastos financieros, en este caso se observa el comportamiento o variación que sufre el capital del proyecto.

Tabla 28.*Flujo de Efectivo*

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS EFECTIVO.....	3.222.642.060	4.030.677.153	4.454.700.862	4.870.066.288	5.318.687.813
EGRESOS DE EFECTIVO					
COMPRAS DE MATERIA PRIMA CONTADO	2.709.094.500	2.929.885.702	3.168.671.386	5.759.526.226	3.706.211.930
PAGOS A PROVEEDORES	-	-	-	-	-
PAGOS IMPUESTO IVA	(360.453.750)	(461.921.481)	(499.568.081)	(2.484.122.981)	(973.083.955)
MANO OBRA	144.043.121	151.245.277	158.807.541	166.747.918	175.085.314
COSTOS IND. DE FABRICACION	-	-	-	-	-
GASTOS DE ADMINISTRACION	222.494.613	232.171.327	242.288.437	252.866.659	263.927.706
GASTOS EN VENTAS	-	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA		3.911.801	4.107.391	4.312.761	4.528.399
OBLIGACIONES LABORALES		34.976.189	36.724.999	38.561.249	40.489.311
GASTOS FINANCIEROS	19.000.000	16.396.047	13.297.343	9.609.884	5.221.809
ABONOS AL CREDITO	13.705.017	16.308.970	19.407.674	23.095.132	27.483.207
IMPUESTO DE RENTA		348.827.633	407.946.285	455.680.695	513.848.730
TOTAL EGRESOS DE EFECTIVO.....	2.747.883.501	3.279.217.466	3.559.321.455	4.234.145.177	3.771.816.115
SALDO NETO.....	474.758.559	751.459.688	895.379.407	635.921.111	1.546.871.698
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	222.919.190	697.677.749	1.449.137.437	2.344.516.844	2.980.437.954
SALDO FINAL DE EFECTIVO.....	697.677.749	1.449.137.437	2.344.516.844	2.980.437.954	4.527.309.652

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

Gráfica 17.***Flujo de efectivo***

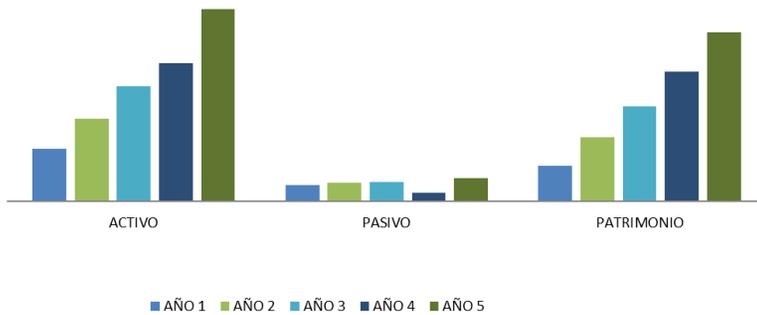
Fuente: Datos tomados de la evaluación financiera del proyecto Balcones de Quimbaya

Con el Balance general, se puede ver un comportamiento optimista.

Tabla 29.*Balance General*

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE	1.245.185.446	2.124.439.310	3.085.743.919	3.782.709.624	5.394.218.640
CAJA	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
BANCOS	697.577.749	1.449.037.437	2.344.416.844	2.980.337.954	4.527.209.652
CLIENTES	-	-	-	-	-
INVENTARIO MATERIA PRIMA	227.655.000	268.974.383	293.172.345	317.293.546	343.175.735
INVENTARIO PRODUCTOS EN PROCESO	110.294.033	128.661.433	140.318.770	151.642.211	163.726.437
INVENTARIO PRODUCTOS TERMINADOS	209.558.664	277.666.058	307.735.961	333.335.913	360.006.815
ACTIVO NO CORRIENTE	233.185.400	221.064.800	208.944.200	196.823.600	184.703.000
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	200.305.400	196.404.800	192.504.200	188.603.600	184.703.000
TERRENOS	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000
EDIFICACIONES	-	-	-	-	-
MAQUINARIA Y EQUIPO	27.016.000	27.016.000	27.016.000	27.016.000	27.016.000
EQUIPO DE OFICINA	2.390.000	2.390.000	2.390.000	2.390.000	2.390.000
EQUIPO DE COMPUTO	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
VEHICULOS	-	-	-	-	-
OTROS	-	-	-	-	-
DEPRECIACION ACUMULADA	3.900.600	7.801.200	11.701.800	15.602.400	19.503.000
DIFERIDOS	32.880.000	24.660.000	16.440.000	8.220.000	-
GASTOS DIFERIDOS	41.100.000	41.100.000	41.100.000	41.100.000	41.100.000
AMORTIZACION DIFERIDOS	8.220.000	16.440.000	24.660.000	32.880.000	41.100.000
TOTAL ACTIVO.....	1.478.370.846	2.345.504.110	3.294.688.119	3.979.533.224	5.578.921.640
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE	329.329.890	387.121.498	433.641.991	102.001.053	528.498.008
PROVEEDORES	-	-	-	-	-
OBLIGACIONES FINANCIERAS	13.705.017	16.308.970	19.407.674	23.095.132	-
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	3.911.801	4.107.391	4.312.761	4.528.399	4.754.819
OBLIGACIONES LABORALES	34.976.189	36.724.999	38.561.249	40.489.311	42.513.777
IMPUESTO DE RENTA	348.827.633	407.946.285	455.680.695	513.848.730	579.854.100
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR	(72.090.750)	(77.966.146)	(84.320.387)	(479.960.519)	(98.624.687)
PASIVO NO CORRIENTE	72.589.967	53.677.044	31.170.665	4.388.075	-
OBLIGACIONES FINANCIERAS	72.589.967	53.677.044	31.170.665	4.388.075	-
TOTAL DEL PASIVO.....	401.919.857	440.798.542	464.812.656	106.389.128	528.498.008
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	368.225.190	368.225.190	368.225.190	368.225.190	368.225.190
RESERVA LEGAL	70.822.580	153.648.038	246.165.027	350.491.891	468.219.844
UTILIDAD DEL EJERCICIO	637.403.220	745.429.120	832.652.905	938.941.770	1.059.551.582
PERDIDA DEL EJERCICIO					
UTILIDADES ACUMULADAS		637.403.220	1.382.832.340	2.215.485.245	3.154.427.015
PERDIDAS ACUMULADAS					
PATRIMONIO.....	1.076.450.990	1.904.705.568	2.829.875.463	3.873.144.096	5.050.423.632
PASIVO MAS PATRIMONIO.....	1.478.370.846	2.345.504.110	3.294.688.119	3.979.533.224	5.578.921.640

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

Gráfica 18.***Balance General***

Fuente: Datos tomados de la evaluación financiera del proyecto Balcones de Quimbaya

8.1.5 Indicadores Financieros

Como parte del análisis financiero, en la tabla siguiente se presentan los indicadores de endeudamiento, liquidez y rentabilidad sobre el patrimonio, los cuales son métricas importantes y relevantes para la toma de decisiones relacionadas con el proyecto.

En el indicador de liquidez se observa una tendencia al alza hasta el año 4, para el indicador de endeudamiento es beneficio para el proyecto puesto que la línea de tendencia año a año se muestra en decrecimiento y por ultimo para el indicador de rendimiento se observa el comportamiento homogéneo que se tiene en cada año.

Tabla 30.*Razones e Indicadores Financieros*

Indicador	Razón	Formula	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Liquidez	Razón Corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	3,78	5,49	7,12	37,09	10,21
	Prueba acida	$\frac{\text{Activo corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo corriente}}$	2,12	3,74	5,41	29,22	8,57
Endeudamiento	Nivel de endeudamiento	$\frac{\text{Total Pasivo con terceros}}{\text{Total activos}}$	27,19%	18,79%	14,11%	2,67%	9,47%
	Concentración del endeudamiento en el corto plazo	$\frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Total pasivo con terceros}}$	0,819	0,878	0,933	0,959	1,000
Rendimiento	Margen operacional de utilidad	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ventas netas}}$	33,39%	31,08%	31,30%	32,17%	33,14%
	Margen neto de utilidad	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	19,78%	18,49%	18,69%	19,28%	19,92%
	Rendimiento del patrimonio	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$	59,21%	39,14%	29,42%	24,24%	20,98%
	Rendimiento de activo total	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activo total bruto}}$	43,12%	31,78%	25,27%	23,59%	18,99%

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

8.1.6 Evaluación Financiera

Para finalizar, se determina la evaluación financiera del proyecto con financiamiento, con información del flujo de caja con financiación y se calcula el valor presente neto y la tasa interna de retorno la cual debe ser mayor a 0, datos con los cuales se confirma la viabilidad financiera del proyecto proyectado a 5 años. El obtener el terreno ayuda de una manera significativa apalancar el proyecto, puesto que reduce la etapa de endeudamiento.

Tabla 31.*Flujo de caja con financiamiento*

	INVERSION INICIAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO DE CAJA	(368,225,190)	152,494,353	751,459,688	895,379,407	1,024,689,131	1,681,217,657

	TASA DESCUENTO	
VPN	0.18	1,791,141,147
TIR		124%
B/C		6.74

Fuente: Información proyecto Balcones de Quimbaya

Como se puede observar en la tabla 31., la tasa interna de retorno es alta, $124\% > 0$, el proyecto se aprueba bajo este lineamiento, esto obedece a que ya se cuenta con el lote y la idea es hacer una preventa para realizar la actividad de recaudación de dinero bastante agresiva al inicio del proyecto para que los usuarios inicien pronto la construcción de su vivienda, de esta manera continuar con la siguiente etapa.

Capítulo XI. Conclusiones y recomendaciones

9.1 Conclusiones y Recomendaciones

El municipio de Balboa está situado en el departamento del Cauca, es denominado el Balcón del Patía, más exactamente se encuentra en la subregión Sur del Cauca y en la cordillera occidental de los Andes. La economía del municipio gira en entorno a sectores primarios, secundarios y terciarios, en lo que tiene que ver con la agricultura, ganadería, servicios públicos y el comercio, en resumen, la producción principal del municipio es el café, el plátano y la caña de azúcar, además el turismo gracias a los deportes extremos, es otro de los factores predominantes de Balboa lo que lo hace un sitio atractivo para las personas que deseen visitarlo.

Respecto a la oferta en lo que tiene que ver con proyectos inmobiliarios y/o de vivienda en Balboa Cauca no se tienen, el municipio carece de oferta inmobiliaria, solo se han presentado propuestas de mejoramiento de vivienda, además quienes deseen construir deben tener su propio lote, solo en las veredas algunas familias cuentan con un predio donde lo pueden destinar para tal efecto, además porque el municipio necesita expandir el casco urbano debido a la falta de espacio y terrenos destinados para la construcción de viviendas.

Al realizar el estudio en la demanda, Balboa cuenta con una población inferior a los 30.000 habitantes, con una tasa de crecimiento año a año del 2.53%, se pudo validar que los habitantes del municipio construyen sus viviendas hacia arriba, es decir los dueños de las viviendas actuales ponen en venta el aire de sus casas para construcción, adicionalmente al

no contar con espacios que destinen para proyectos de vivienda estas personas deciden comprar terrenos en la parte rural o salir del municipio.

Por otro lado, en lo concerniente a la competencia directa o indirecta en el municipio no hay presencia de organizaciones que se dediquen a actividades de construcción o inmobiliarias que realicen proyectos de este tipo, según los funcionarios de la alcaldía mencionan que Balboa carece de iniciativas o emprendimientos de gran impacto, añaden que quizás es por falta de visión o visualizan el tamaño de la inversión y los beneficios que pueden arrojar. Por el momento la competencia está situada en la ciudad de Popayán, que posiblemente al escuchar este proyecto Balcones de Quimbaya deseen también incursionar en Balboa Cauca.

Así mismo, otro factor positivo para el proyecto Balcones de Quimbaya es la calificación obtenida en la matriz de calificación por puntos, según los factores condicionantes y las alternativas de localización en los cuales se tuvo en cuenta los puntos cardinales norte, occidente, sur y oriente, con mayor calificación están las zonas sur y oriente, precisamente en este sitio se encuentra ubicado el terreno propiedad de MLS Cauca SAS, el cual se destinado para tal efecto y por el cual se está llevando a cabo este estudio, y por las razones encontradas y analizadas el sitio es factible para llevar a cabo la ejecución del proyecto de los lotes urbanizados.

En cuanto a los lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio, esto obedece a que los habitantes no superan los 30.000, según los funcionarios de la alcaldía de Balboa Cauca este documento se encuentra desactualizado, sin embargo son permitidos la construcción de proyectos inmobiliarios con las características del

proyecto Balcones de Quimbaya el cual consiste en la venta de lotes urbanizados para la construcción de viviendas de máximo dos pisos, tamaño del lote 6 x 12 mts y para dar inicio con la ejecución se debe tramitar el estudio uso de suelo y la emisión de la licencia urbanística de subdivisión. Por consiguiente, desde la oficina de control interno de planeación, realizaran control y seguimiento al proyecto, por ende, la empresa o el proyecto debe manejar métricas o indicadores donde se encuentre la información de los procesos donde se haga un seguimiento eficiente a través de indicadores y que se estén llevando los planes de acción.

Una vez la organización cuente con el permiso para la modificación del terreno, la empresa debe adoptar recursos indispensables para el desarrollo del proyecto, debe alinearse a los estándares de calidad en los procesos con tecnología que aporte beneficios al proyecto, en lo que tiene que ver con la comunicación mantener informada a la comunidad sobre la obra, contar con base de datos de oferta en la mano de obra y estar dotada de una maquinaria especial.

Con relación a los socios de la empresa MLS Cauca SAS, una de las fortalezas que les añade es que son un grupo de personas profesionales con más de tres años de experiencia en el campo, tramitando documentos legales en lo que tiene que ver con viviendas, terrenos, predios (escrituración, contratos, compraventas) y uno de ellos es oriundo de este municipio que conoce el municipio y tiene muchas personas conocidas.

La empresa MLS Cauca SAS cuenta con una estructura administrativa y legal definida registrada en diciembre del 2020, a pesar de que es nueva en el mercado, se

encuentra al día en sus obligaciones, además tiene definido el organigrama y el mapa de procesos.

Por otro lado, las licencias y permisos que debe tramitar la empresa para la ejecución del proyecto Balcones de Quimbaya en Balboa Cauca es el uso de suelo y la licencia urbanística de subdivisión que consiste en el permiso para dividir un predio.

Así mismo, una vez se cuente con los permisos urbanísticos y se tenga el aval, Balcones de Quimbaya, debe expedir el plan de manejo ambiental, el cual es diseñado para dar a conocer acciones para el manejo ambiental, propuestas para la ejecución de obras civiles, mantenimiento, relleno y compactación de vías a realizar en el proyecto de vivienda Balcones de Quimbaya.

Igualmente, debe contar con el plan de manejo de residuos, puesto que todos los proyectos que emanan trabajos de construcción de obras civiles deben contar con este documento el cual asegura mediante un proceso la adecuada separación de los residuos sólidos y líquidos derivados de esta actividad.

Según las encuestas realizadas respecto a las familias hoy en día ha reducido el número de personas que conforman un hogar, es por ello importante estudiar las características y los espacios de una vivienda.

También, según el grupo de encuestados se encontró profesiones diferentes lo que significa que se pueden obtener gran variedad en las percepciones acerca de un proyecto de vivienda, puesto que estas personas buscan salir adelante y mejorar cada día su estilo de vida, es por ello que en la pregunta de las características más valorada en la decisión de compra mencionaron al factor costo y seguridad.

El 100% de los encuestados estarían contemplando la compra de un lote en Balcones de Quimbaya, esto obedece a que todos los encuestados mencionaron pagar un valor de cuota mensual, como tal se percibe una aceptación positiva del proyecto, de esta manera lo vuelve más atractivo.

Una de las ventajas que tiene el proyecto es el aporte que hace la alcaldía con el préstamo de algunos elementos de la maquinaria, además porque cuentan con el terreno, los cuales hacen parte fundamental del rubro en la inversión fija, al ser una inversión por única vez, esto es optimista puesto que disminuye en gran valor el sistema de financiación y por ende la inversión neta es menor.

Para finalizar, en evaluación financiera del proyecto con información del flujo de caja con financiación y se calcula el valor presente neto y la tasa interna de retorno, datos con los cuales se confirma la viabilidad financiera del proyecto, dado que el valor presente neto del proyecto (VPN) \$ 2.311.265.278 y la tasa interna de retorno (TIR), es 183%, estos dos indicadores deben ser mayores a 0, por esta razón este proyecto crea valor a sus inversionistas.

Referencias bibliográficas

- Alcaldía Municipal de Balboa Cauca (2010). *Esquema de Odenamiento Territorial*.
Alcaldía Balboa Cauca, Cauca. Balboa Cauca: Alcaldía.
- Alcaldía Municipal de Balboa Cauca (2020). *Plan de Desarrollo Balboa Cauca*.
<http://www.balboa-cauca.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-municipal-20202023>
- Alcaldía Municipal de Balboa Cauca. (2019). *Pacto Comunitario para la Transformación Regional (PCTR)*.
- Alvarez, J. y Alzate, A. (2017). Estudio de prefactibilidad de un proyecto inmobiliario en el municipio de Itagüí [Tesis de maestría, Universidad EAFIT].
https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12321/JaimeAlberto_Alvarez_Ruiz_AndresMauricio_AlzateRestrepo_2017.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Asociación de Vivienda de Timbio Cauca (Asovit) (2016). Asociación de Vivienda de Timbio Cauca. <https://asovit.wixsite.com/timbio/proyectos-ejecutados>
- Aviles, C. y Chicue, L. (2014). *Urbanización Villas de San Daniel Proyecto de Vivienda VIS y VIP*. [Tesis en especialización, Universidad del Cauca].
<http://repositorio.unicauca.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1389/URBANIZACION%20VILLAS%20DE%20SAN%20DANIEL%20%20PROYECTO%20DE%20VIVIENDA%20VIS%20Y%20VIP%20ENTRE%2041%20Y%2079%20MILLONES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barros, J.; Valencia, I. y Vargas, H. (2016). *Plan de negocios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de viviendas* [Tesis de maestría, Universidad del Pacífico, Lima, Perú]. <http://hdl.handle.net/11354/1651>
- Betancourt, D. (2017, 25 de Junio). *Cómo hacer un mapa de procesos*. Ingenio y empresa.
www.ingenioempresa.com/mapa-de-procesos

- Botero, A. y Bedoya, J. (2014). *Factibilidad para la construcción de un edificio en un lote o vivienda unifamiliar*. [Tesis especialización, Universidad EAFIT]
<https://repository.eafit.edu.co/handle/10784/5136?show=full>
- Buendía, L.; Colas, P. y Fuensanta, P. (2003). *Métodos de Investigación en Psicopedagogía*. McGraw-Hill
- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). (2021). *Tendencias de la Construcción*:
<https://camacol.co/sites/default/files/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%202020.pdf>
- Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (2019). *Guía 1. Constitución de una Sociedad por Acciones Simplificada SAS*.
https://www.ccb.org.co/content/download/5025/file/guia_nro1_Constitucionsocietadporaccionessimplificada%28SAS%29.pdf
- Cámara de Comercio del Cauca. (2021). *Servicios Virtuales*.
<https://www.cccauca.org.co/servicios-virtuales>
- Cazau, P. (2006). *Introducción a la Investigación en Ciencias Sociales*.
<https://alcazaba.unex.es/asg/400758/MATERIALES/INTRODUCCI%C3%93N%20A%20LA%20INVESTIGACI%C3%93N%20EN%20CC.SS..pdf>
- Centro Virtual de Negocios (CVN) (2016). *Cuáles son los sectores económicos de Colombia*. <https://www.cvn.com.co/admincvn/cuales-son-los-sectores-economicos-de-colombia>
- Chucuri, S. (2015). *Análisis y evaluación de un proyecto inmobiliario destinado a la urbanización de lotes y construcción de viviendas*. [Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Machala Ecuador]
<http://repositorio.utmachala.edu.ec/handle/48000/5584>

- Comité de Cafeteros del Cauca. (2021, 25 de Junio). *Con forma de Convenio inició la celebración de los 94 Años de la FNC*. Obtenido de <https://cauca.federaciondecafeteros.org/listado-noticias/con-forma-de-convenio-inicio-la-celebracion-de-los-94-anos-de-la-fnc/>
- Curaduría 2 Pereira. (2017). *Licencia Subdivisión. Modalidades de Licencia Subdivisión*. <https://curaduria2pereira.com.co/subdivision>
- Curaduría de Popayán Cauca. (2021). *Requisitos para el reconocimiento de edificaciones*. <https://www.curaduriaunopopayan.com/inicio>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2008, 1 de marzo). *Información Estadística (proyecciones de población municipales 2010-2020)*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/proyepobla06_20/MProyeccionesMunicipalesedadsexo.pdf
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2019, 14 de agosto). *Resultados Censo Nacional de Población y Vivienda 2018*. <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/presentaciones-territorio/190814-CNPV-presentacion-Resultados-generales-Cauca.pdf>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2021, 3 de Julio). *Geovisor de Consulta de Codificación de la Divipola*. <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/consulta-divipola-division-politico-administrativa-de-colombia>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (2021, 20 de Agosto). *Tramites y Servicios RUT*. <https://www.dian.gov.co/tramitesservicios/tramites-y-servicios/tributarios/Paginas/RUT.aspx>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN. (2021, 1 de Julio). *Registro Unico Tributario*.

https://www.dian.gov.co/tramitesservicios/Tramites_Impuestos/RUT/Paginas/default.aspx

Galindo, L. (1998). *Técnicas de Investigación en sociedad, cultura y comunicación*. Biblioteca Marco

Garcia, M. (1979). *La encuesta como técnica de Investigación*. Librería CIS

Gobernación del Cauca. (29 de Diciembre de 2020). *Motivos para Avanzar*.

<https://www.cauca.gov.co/Prensa/SaladePrensa/Paginas/Gobierno-Departamental-hace-realidad-el-sue%C3%B1o-de-la-v%C3%ADa-El-Estrecho---Balboa-%E2%80%93-Argelia---El-Plateado.aspx>

Gonzalez, A. y Sierra, L. (2017). *Estudio de viabilidad financiera para la construcción de apartamentos en Agua de Dios para la empresa INGEFROST SAS*. [tesis de especialización, Fundación Universitaria Empresarial de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C] <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/20874>

Grupo Orve. (2021). *Lotes urbanizados: ¿Qué son y por qué elegirlos para invertir? Los apuntes del inversionista, 1*. <https://blog.grupoorve.mx/que-son-los-lotes-urbanizados>

Hernández, C. F. (2006). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill

Ingeniería y Equipos. (2018). *Empresa de Urbanización*. Obtenido de Urbanización y construcción en Colombia: <http://ingenieriyatopografia.co/empresa-de-urbanizacion.html>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2018, 22 de febrero). *¿En qué consiste un levantamiento topográfico?*. <https://www.igac.gov.co/es/contenido/en-que-consiste-un-levantamiento-topografico>

- Luna, R. y Chaves, D. (2001, 03 de marzo). *Guía para elaborar estudios de factibilidad de proyectos ecoturísticos*. Universidad PROARCA/CAPAS.
https://www.ucipfg.com/Repositorio/MGTS/MGTS14/MGTSV-04/semana4/4Guia_Factibilidad_Proyectos_Ecoturisticos_CAPAS.pdf
- Medina, A, y Garcia, O. (2014, enero). *Intervención urbano arquitectonica de la galeria de mercado Bolivar en Popayán* [Tesis de Pregrado, Universidad Piloto de Colombia]
<http://polux.unipiloto.edu.co:8080/00001336.pdf>
- Naresh K., M. (2004). *Investigacion de Mercados un enfoque aplicado*. Frenice Hall.
- Oikos.com (2020). *Ventajas de invertir en un lote de terreno*.
<https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/noticias-inmobiliaria/ventajas-invertir-en-lotes-de-terreno>
- Presidencia de la República (1997, 24 de julio). Ley 388. *Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones* Diario Oficial 43091
<https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1659295>
- Presidencia de la República (2001, 04 de agosto). Ley 675. *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. Diario Oficial 44509 <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811>
- Presidencia de la República (2005, 25 de Abril). Decreto 1220. *Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales*. . Diario 45890
<https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1908682>
- Presidencia de la República (2008, 5 de diciembre). Ley 1258. *Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada*. Diario Oficial 47194. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1676307>
- Presidencia de la República (2010, 3 de mayo). Decreto 1469. *Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial*. Diario Oficial 47698

https://www.redjurista.com/Documents/decreto_1469_de_2010_ministerio_de_ambiente,_vivienda_y_desarrollo_territorial.aspx#/

Presidencia de la República (2010, 3 de mayo). Decreto 1469. *Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones*, Diario Oficial. 47698 <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1863388>

Presidencia de la República (2012, 24 de abril). Ley 1523. *Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones* Diario Oficial 48411 <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1682614>

Presidencia de la República (2015, 26 de mayo). Decreto 1074. *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo*, Diario Oficial. 49523, <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30019935>

Presidencia de la República (2016, 21 de julio). Decreto 1197. *Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas*. Diario Oficial 49941 <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30021725>

QuestionPro. (2022). *Qué es SPSS y cómo utilizarlo*. <https://www.questionpro.com/es/ques-spss.html>

Ramirez, V. H., & Rueda, J. A. (2015). *Viabilidad de Adquisición de un lote para la construcción de un nuevo proyecto de vivienda el municipio de Envigado (Antioquia) “Monteverde Campestre”*. [Tesis de maestría, Universidad EAFIT]. <https://repository.eafit.edu.co/handle/10784/8195?locale-attribute=es>

- Registro Único Empresarial (RUE). (2021, 16 de junio). *Central de Información Empresarial de Colombia*. Consulta empresarial o social. <http://www.rues.org.co>
- Rivera, J. y López, M. (2012). *Dirección de Marketing. Fundamentos y aplicaciones*. ESIC
- Ruano, J. y Vallejo, S. (2018). *Estudio de Pre-factibilidad para la construcción de vivienda multifamiliar en el estrato tres de la ciudad de Medellín*. [Tesis de maestría, Institución Universitaria Esumer].
https://repositorio.esumer.edu.co/jspui/bitstream/esumer/1097/2/Esumer_vivienda.pdf
- Seguimiento de un Proyecto de Urbanización. (s.f.). *Conceptos generales de un proyecto de urbanización*.
http://www7.uc.cl/sw_educ/construccion/urbanizacion/html/concepto.html#2
- Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA). (2018). *Conocimiento y competitividad para todos los Colombianos. Plan de Mercadeo*, 1. <https://www.sena.edu.co/es-co/sena/planeacion/planEstrategico20152018.pdf>
- Urbina, G. B. (2010). *Evaluación de Proyectos*. McGraw Hill

Anexos

Anexo 1. Organigrama

Anexo 2. Cámara de Comercio MLS Cauca SAS

Anexo 3. Registro Único Tributario MLS Cauca SAS

Anexo 4. Escrituras Terreno Quimbaya

Anexo 5. Paz y Salvo Quimbaya

Anexo 6. Mapa de Procesos

Anexo 7. Plano Preliminar Proyecto

Anexo 8. Listado Lotes Proyecto borrador

Anexo 9. Cuestionario Encuesta

Anexo 10. Muestra Encuesta

Anexo 11. Evaluación Financiera Proyecto

Anexo 12. Base de datos Encuesta

Anexo 13. Tabulación Encuesta