

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA JULIO GARAVITO

ESPECIALIZACIÓN EN DESARROLLO Y GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS

DIRECTOR:

INGENIERO FREDY CARREÑO SÁNCHEZ

INTEGRANTES:

ARQUITECTO CARLOS FERNANDO RAMÍREZ RODRÍGUEZ

INGENIERA MARÍA CLEMENCIA MUÑOZ CELY

INGENIERO LUIS FELIPE LONDOÑO OSORIO



NOMBRE DEL PROYECTO

**MONTAJE DE UN COMPLEJO
HABITACIONAL UNIVERSITARIO
EN EL MUNICIPIO DE EL SOCORRO
SANTANDER**

**Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.**

NOMBRE DEL TRABAJO DE GRADO

**ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS
DE PREFACTIBILIDAD PARA EL
MONTAJE DE UN COMPLEJO
HABITACIONAL UNIVERSITARIO
EN EL MUNICIPIO DE EL SOCORRO
SANTANDER**

**Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.**



CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

La **educación** no cambia el mundo,
cambia a las personas que van a
cambiar el mundo.

Paulo Freire

CONTENIDO

- **Identificación y alineación estratégica del proyecto.**
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

PROPÓSITO DEL PROYECTO

- Contribuir en la consolidación de la educación universitaria en la provincia Comunera.
- Invertir en infraestructura educativa que demanda el desarrollo de servicios complementarios.
- Generar oportunidades de empleo formal en la región.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

NECESIDAD POR SATISFACER

- Déficit de alojamiento, infraestructura, servicios básicos y complementarios.

OPORTUNIDADES POR APROVECHAR

- Decreto No. 2755 del 2003, exención de impuestos sector hotelero.¹
- Crecimiento de la oferta de programas de la UIS
- Desplazamiento de la población estudiantil hacia ciudades intermedias.
- Demanda insatisfecha de alojamiento en la región.
- Ampliación de cobertura del ciclo básico de pregrado de la UIS.
- Programa “Ser pilo paga”

1. Ministerio de Desarrollo Económico, 1996

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

- La educación superior aporta al desarrollo económico, social y político del país, con incremento de demanda de infraestructura y de servicios.
- Incremento del 10,2 % en la cobertura de universidades a nivel nacional, entre el 2009 y el 2013. ¹
- Incremento en inversiones del gobierno departamental, destinado específicamente a la educación superior de nivel público.
- Expansión de sedes de la UIS hacia ciudades intermedias, según su plan de desarrollo 2008-2018. ²

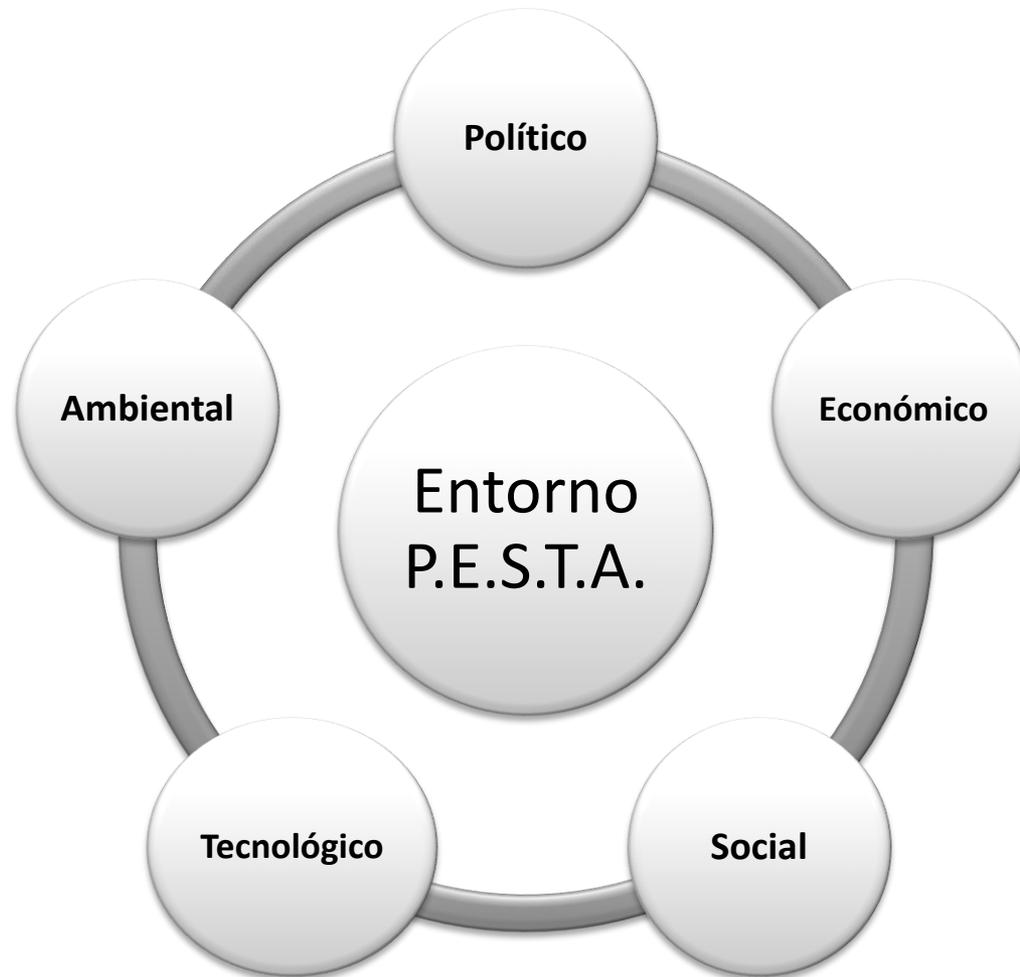
1. Ministerio de Educación Nacional, 2014
2. Universidad Industrial de Santander, 2007

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

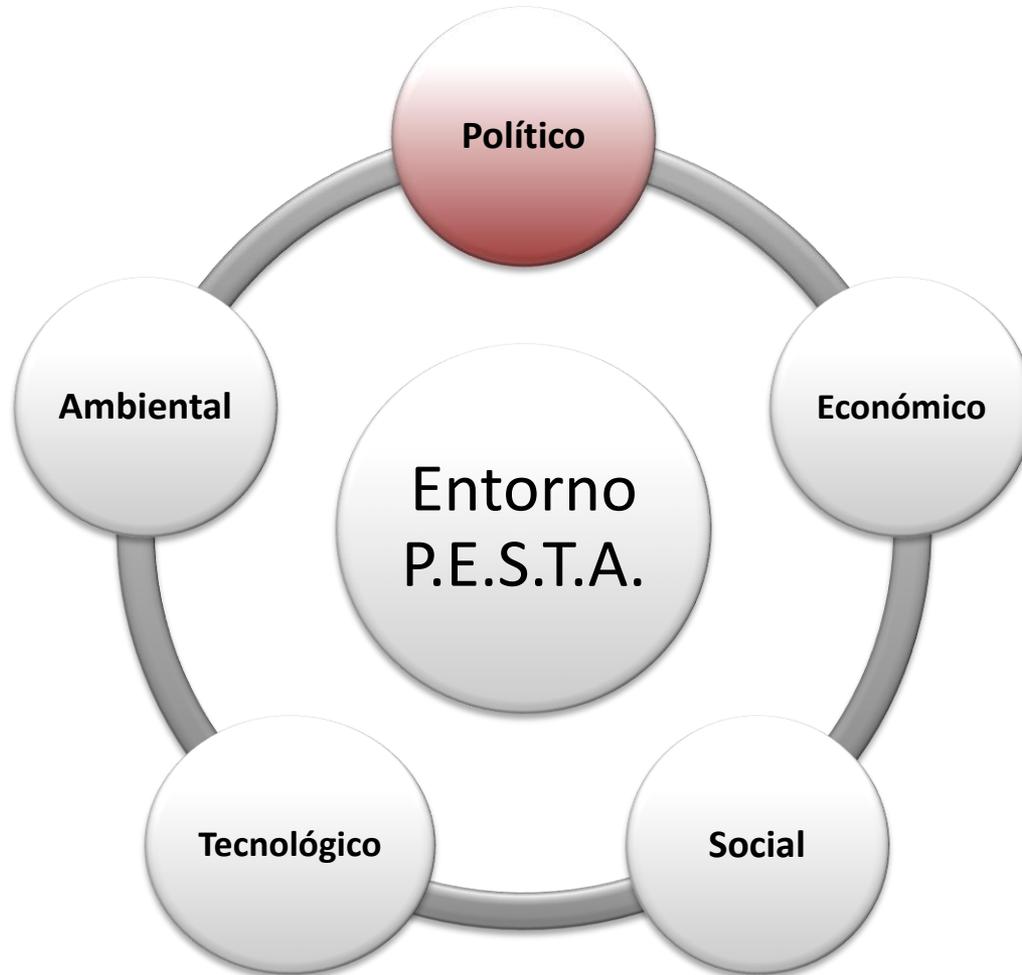
- Incremento del número anual de estudiantes desde 1994 de 120 a 1.400, en la sede de El Socorro. ¹
- Las administraciones departamentales miran hacia las ciudades intermedias para la creación de sedes regionales de las universidades públicas.
- Incentivo para la comunidad estudiantil de las provincias Comunera y Guanentina, aprovechando cupos universitarios pero con déficit en vivienda, servicios básicos y complementarios.
- Para mitigar dicho déficit y aportar nuevos servicios complementarios para la población universitaria, se plantea el montaje de un complejo habitacional universitario en El Socorro Santander.

1. Universidad Industrial de Santander, 2007

ANÁLISIS PESTA



ANÁLISIS PESTA



ENTORNO POLÍTICO

Pilares del Plan Nacional de Desarrollo

- Paz
- Equidad
- Educación. ¹

Ser Pilo Paga

- Excelencia de la educación superior

Plan de Desarrollo de El Socorro

- Unidos por el cambio. ²

Plan de Desarrollo Institucional UIS

- Incentivar la educación. ³

1. Departamento Nacional de Planeación, 2015
2. Concejo Municipal de El Socorro, Santander, 2012
3. Universidad Industrial de Santander, 2007

ANÁLISIS PESTA



ENTORNO ECONÓMICO

Inversión en educación

- Colombia invierte 1/8 respecto a países desarrollados. ¹

Sector hotelero

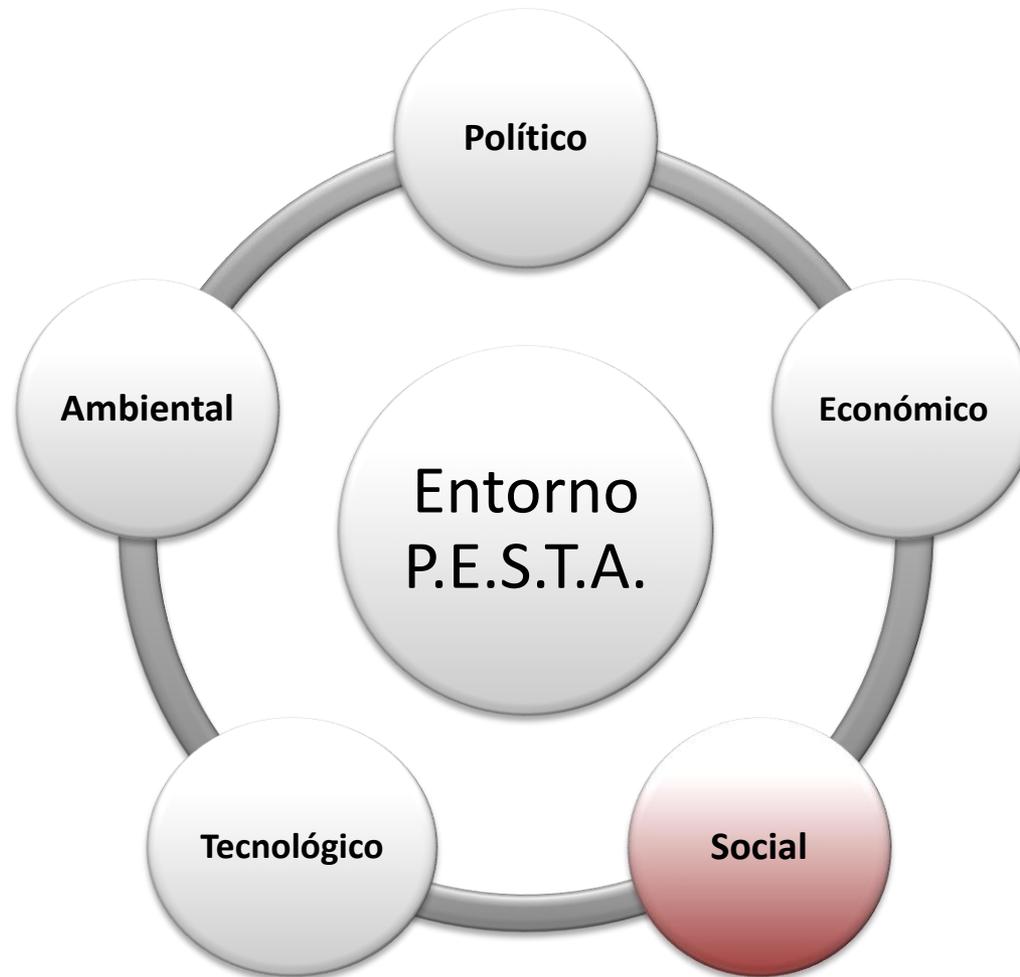
- Incentivo tributario decreto 2755 de 2003. ²

Devaluación

- No permite la salida a estudiar en el exterior, el estado brinda nuevas oportunidades

1. Departamento Nacional de Planeación, 2015
2. Ministerio de Desarrollo Económico, 1996

ANÁLISIS PESTA



ENTORNO SOCIAL

Índices de pobreza

- Santander es el 2° departamento con el menor índice de pobreza (21 %) en el 2014. ¹

Ingreso per cápita

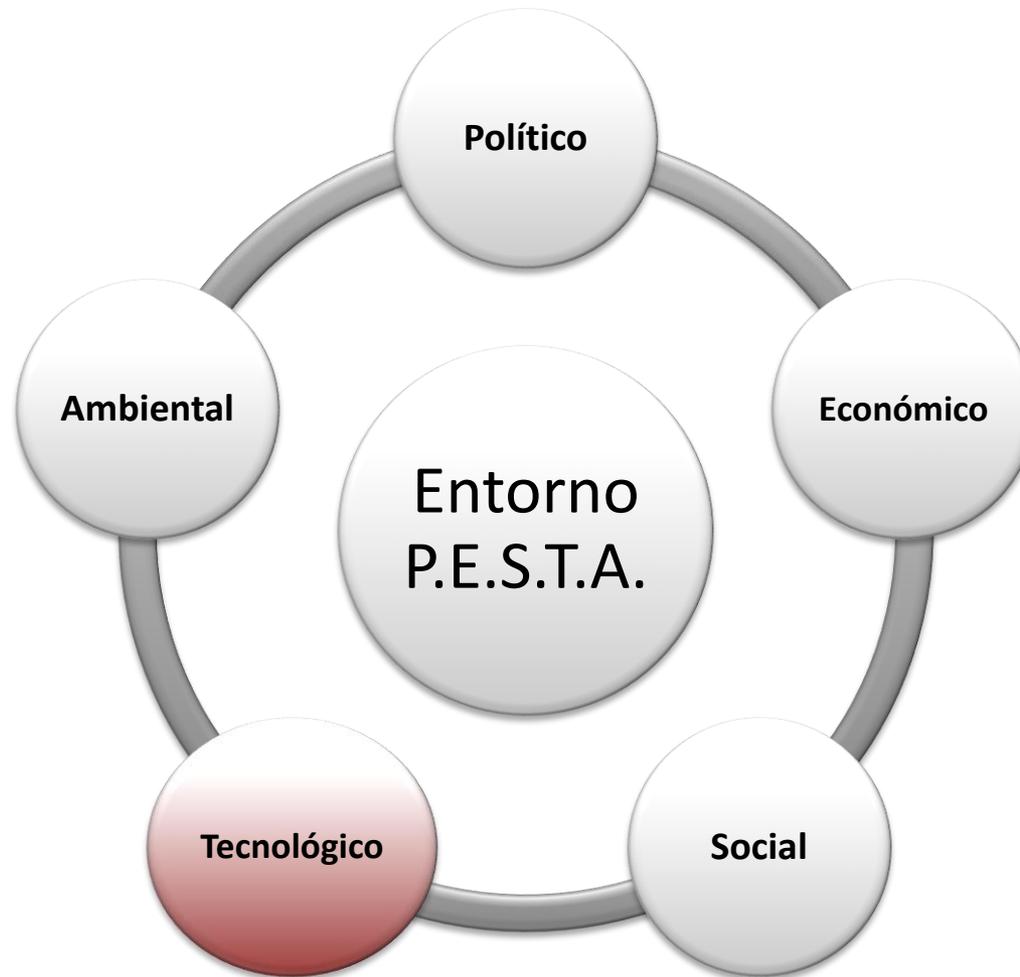
- Santander presentó un incremento del 9.7 % en el 2014. ¹

Inequidad y desigualdad

- Deserción escolar, trabajo infantil

1. Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2014

ANÁLISIS PESTA



ENTORNO TECNOLÓGICO

Inversión en ciencia, tecnología e innovación

- 0,5 % del PIB
- 0,15 % en El Socorro. ¹

Inversión en investigación y desarrollo

- 0,2 % del PIB. ¹

Universidad Industrial de Santander

- Inversión en infraestructura regional

1. Departamento Nacional de Planeación, 2015

ANÁLISIS PESTA



ENTORNO AMBIENTAL

Plan Nacional de Desarrollo

- Políticas para incentivar proyectos de construcción y urbanismo sostenibles
- Reglamentación con criterios sostenibles

Plan de Desarrollo Municipal

- Ambientes saludables
- Cultura de reciclaje
- Cuidado de fuentes hídricas

ANÁLISIS ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES INDUSTRIALES

Entrada

- Déficit de servicios de alojamiento.
- Beneficios tributarios.

Sustitución

- Producto sustituto, vivienda familiar.

Negociación de compradores

- Menores precios de la competencia.
- Menos servicios complementarios.

Rivalidad entre competidores actuales

- Reducción en el precio.
 - Servicio de baja calidad.
-

OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVOS NACIONALES

Objetivo Organizacional	Objetivo Estratégico	Contribución del Proyecto
<ul style="list-style-type: none">• Coordinar programas de gobierno con visión a largo plazo. Promover el desarrollo, el ordenamiento territorial y la descentralización. (Fuente: www.dnp.gov.co)	<ul style="list-style-type: none">• Aumentar la cobertura de la educación superior a través de inversiones en infraestructura.	<ul style="list-style-type: none">• Generar infraestructura para el servicio de alojamiento que contribuya a suplir la demanda que surge del aumento de la cobertura de la educación superior.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVOS DEPARTAMENTALES

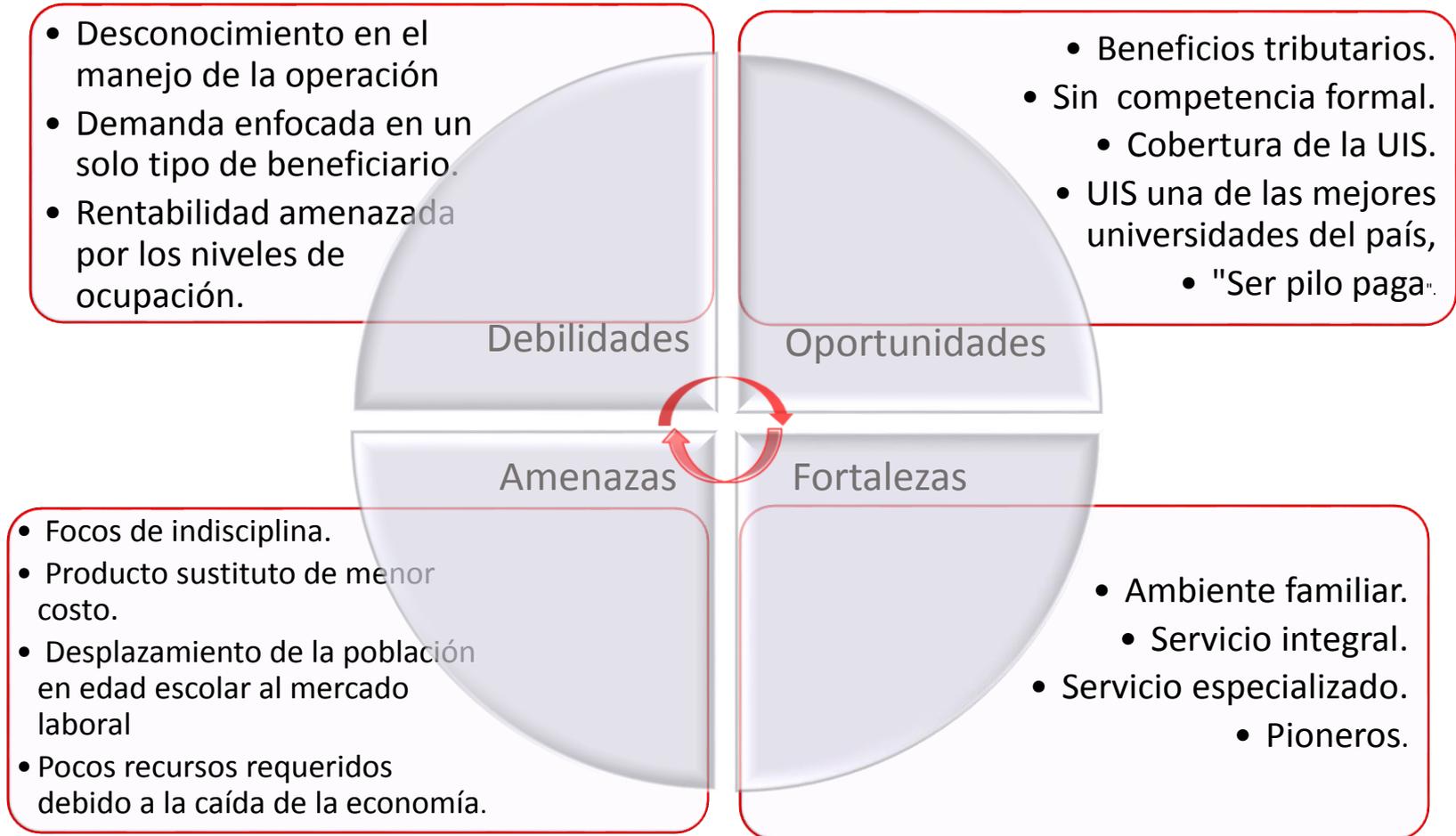
Objetivo Organizacional	Objetivo Estratégico	Contribución del Proyecto
<ul style="list-style-type: none">Lograr y mantener la cobertura en educación.Reducir tasa de desempleo.Reducir el índice de pobreza. <p>(Fuente: Plan de Desarrollo, Gobernación de Santander)</p>	<ul style="list-style-type: none">Reducir los índices de deserción escolar en la zona rural, producidos por la deficitaria infraestructura de servicios.	<ul style="list-style-type: none">Garantizar la prestación de servicios complementarios para mejorar la calidad de vida a los estudiantes que se trasladan desde y hacia la región.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVOS UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER (UIS)

Objetivo Organizacional	Objetivo Estratégico	Contribución del Proyecto
<ul style="list-style-type: none">Formar profesionales con criterio responsables ante la sociedad, que participan en el desarrollo regional y nacional. <p>(Fuente: Estatuto general de la UIS)</p>	<ul style="list-style-type: none">Fortalecer la relación de las funciones misionales de la Universidad en la región, aumentando el número de programas de pregrado en las sedes regionales.	<ul style="list-style-type: none">Construcción y dotación de residencias universitarias y servicios complementarios, para satisfacer las necesidades originadas por el crecimiento de la población universitaria, generada por los nuevos programas de pregrado.

MATRIZ DOFA



CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - **Estudios de mercado.**
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

ESTUDIOS DE MERCADO



ESTRUCTURA DEL MERCADO

Origen de los estudiantes

Región	Cantidad	%
Centro Oriente	201	25,28 %
Bogotá	6	0,75 %
Boyacá	107	13,46 %
Cundinamarca	53	6,67 %
Huila	3	0,38 %
Norte de Santander	29	3,65 %
Tolima	3	0,38 %
Santander	491	61,76 %
Costa Atlántica	48	6,04 %
Atlántico	6	0,75 %
Bolívar	2	0,25 %
Cesar	15	1,89 %
Guajira	7	0,88 %
Magdalena	11	1,38 %
Sucre	7	0,88 %

Región	Cantidad	%
Occidente	16	2,01 %
Antioquia	4	0,50 %
Caldas	1	0,13 %
Valle del Cauca	11	1,38 %
Orinoquía	29	3,65 %
Arauca	5	0,63 %
Casanare	12	1,51 %
Meta	12	1,51 %
Amazonía	7	0,88 %
Caquetá	3	0,38 %
Putumayo	4	0,50 %
Otros países	3	0,38 %
Canadá	2	0,25 %
Panamá	1	0,13 %
TOTAL	795	100,00 %

Fuente: UIS en cifras 2014.

ESTRUCTURA DEL MERCADO

Cantidad de estudiantes



Fuente: UIS en cifras 2014.

Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

FRACCIÓN DE LA DEMANDA

Arq.

- Área del lote: 896 m².
- Área construida: 1.400 a 1.500 m².
- Número de plantas: 3.
- Habitaciones: 60 sencillas o 45 dobles.

Est.

- Capacidad instalada: 60 a 90 estudiantes.
- Rango porcentual: 7,5 % al 11,3 %.
- Total estudiantes: 795.

Arq. Anteproyecto arquitectónico

Est. Estudiantes

FACTORES COYUNTURALES



- Consolidar el desarrollo de la educación superior.
- Ampliación de cobertura e infraestructura.
- Empleo formal.
- Exención de impuestos.

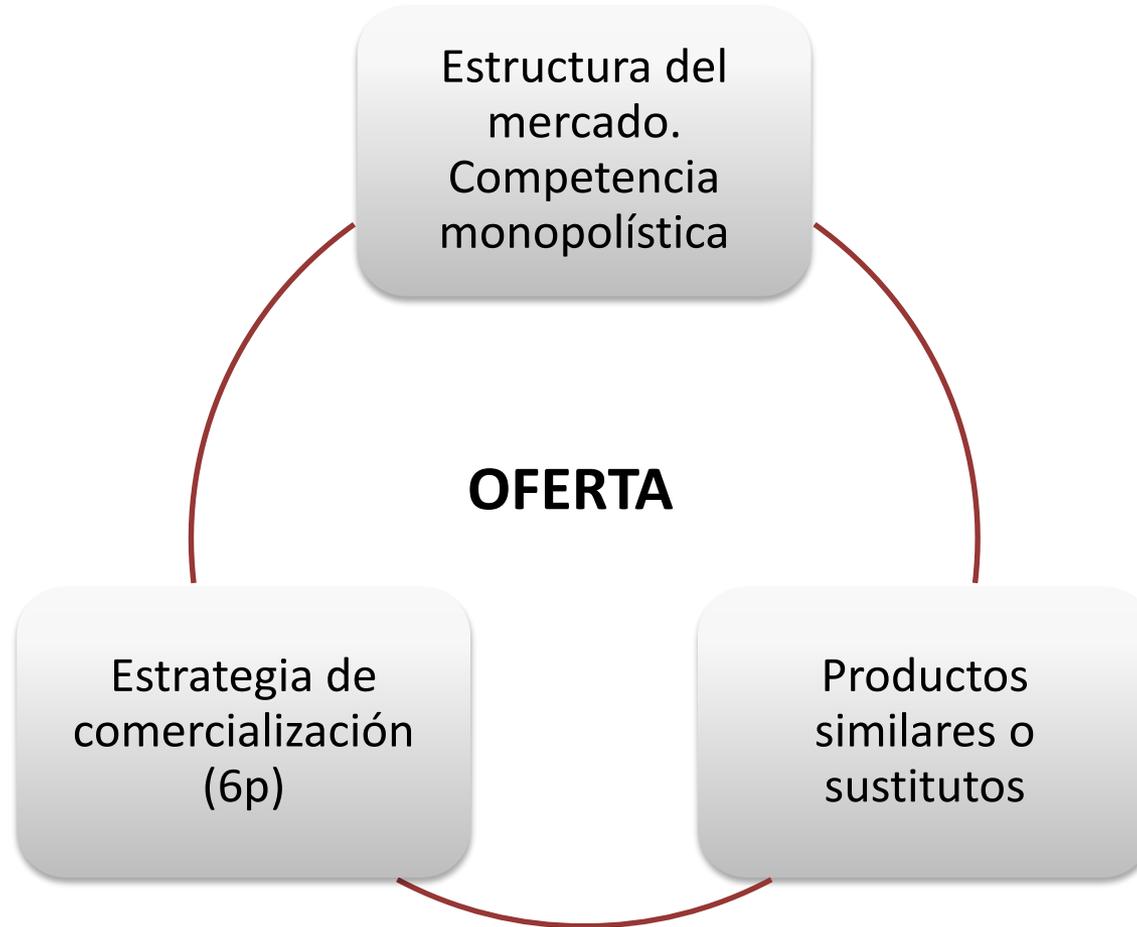


- Baja capacidad económica.
- 54,13 % estratos 1 y 2.

PROYECCIÓN DE LA DEMANDA

Ítem	Tendencia Lineal	Promedio Móvil (Longitud: 2)	Promedio Móvil (Longitud: 3)	Suavización exponencial simple	Suavización exponencial doble	Método de Winters
MAPE	8,56	13,40	14,49	10,67	11,41	13,58
MAD	51,25	85,15	93,89	62,22	67,30	84,98
MSD	3.820,17	9.605,77	9.969,44	4.498,92	7.385,99	9.385,17
PRONÓSTICOS						
13	770,52	709,00	673,00	883,75	955,68	709,62
14	797,62	709,00	673,00	883,75	993,76	763,88
15	824,73	709,00	673,00	883,75	1.031,84	748,77
16	851,83	709,00	673,00	883,75	1.069,93	804,89
17	878,94	709,00	673,00	883,75	1.108,01	787,92

ESTUDIOS DE MERCADO



PRODUCTOS SIMILARES O SUSTITUTOS

Censo

- Según el censo de hogares del DANE 2010, determinó que en la cabecera municipal hay **5.546 hogares**, de los cuales el **51,1 %**, equivalente a **2.834 viviendas**, estarían compuestos por **3 o menos habitantes** y serían quienes tienen la posibilidad de alquilar una habitación en su vivienda dependiendo de su estado socioeconómico y su tamaño.

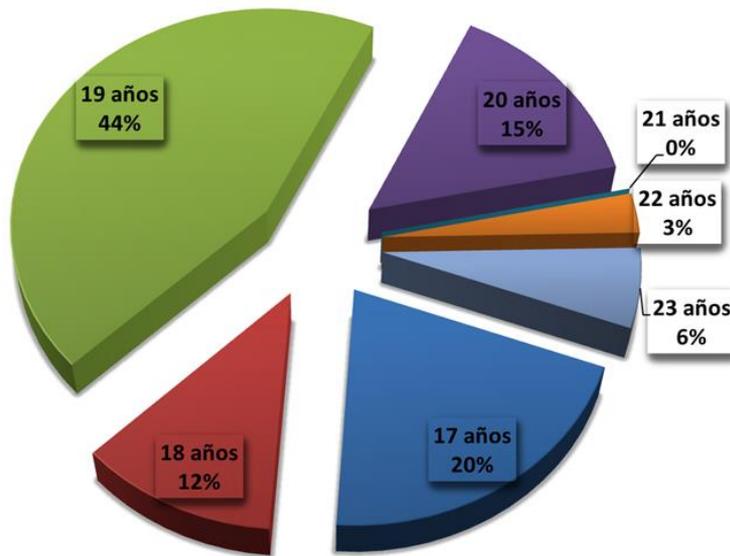
PRODUCTOS SIMILARES O SUSTITUTOS

Sondeos

- Telefónico: estudiantes manifiestan disponibilidad para compartir habitación, nuevo segmento del mercado.
- En sitio: muestra con 34 estudiantes de pregrado elaborada en septiembre de 2015.

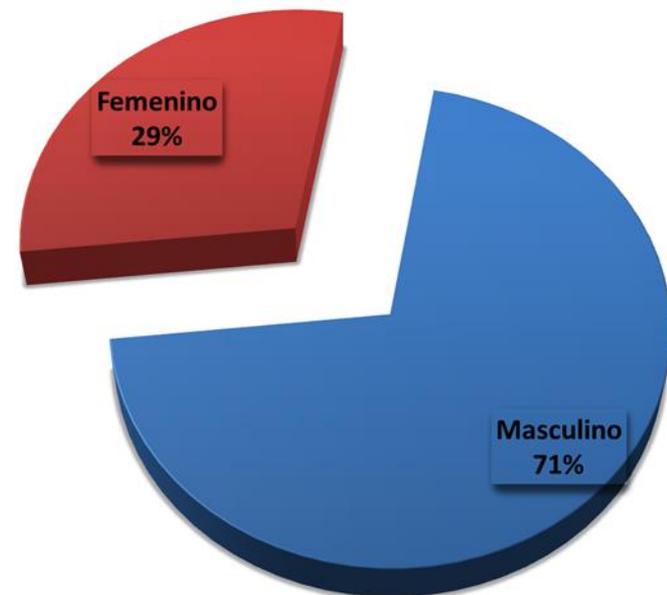
ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

1. Personas



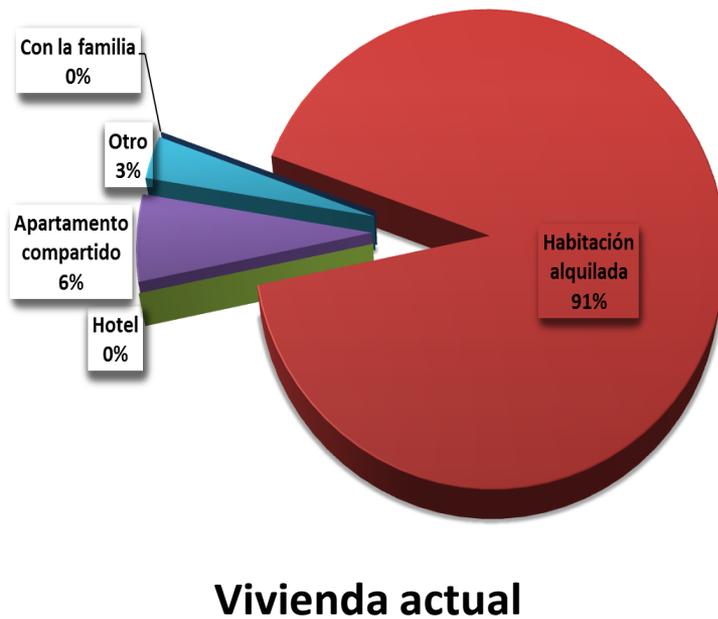
Rango de edad

Género



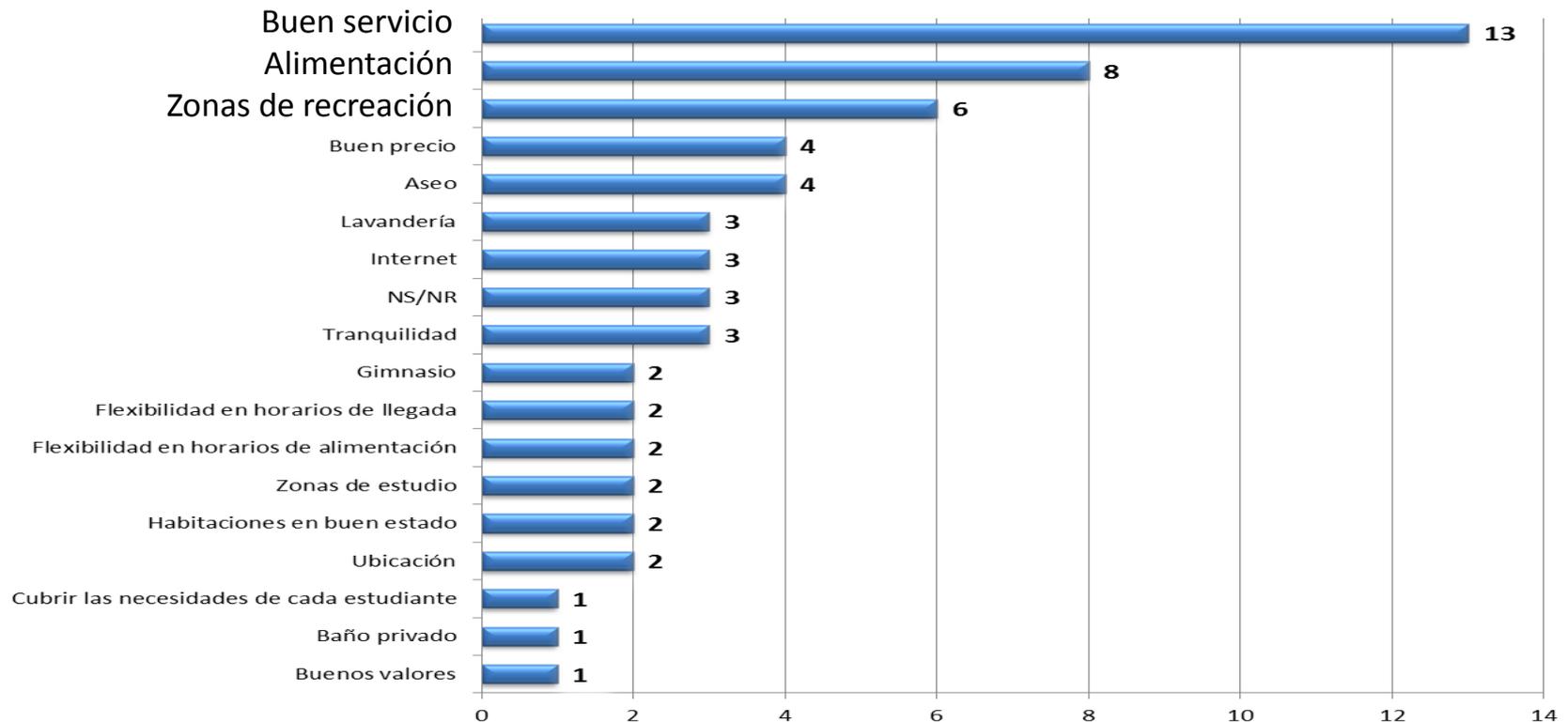
ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

2. Producto



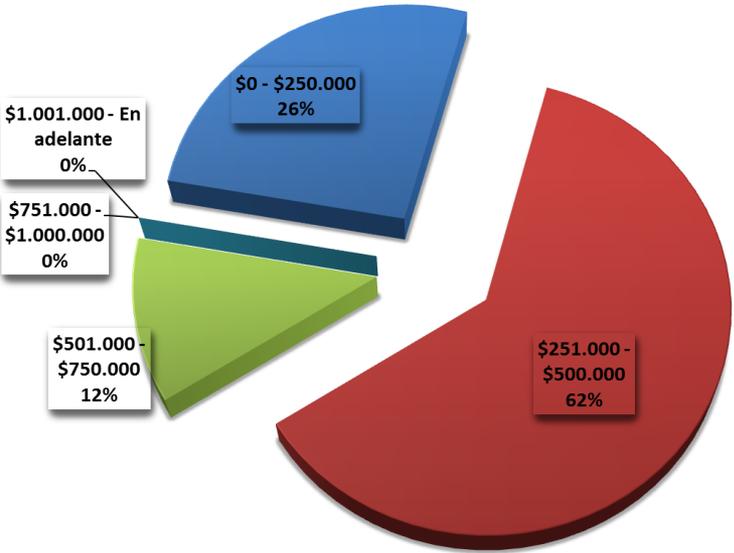
ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

2. Producto



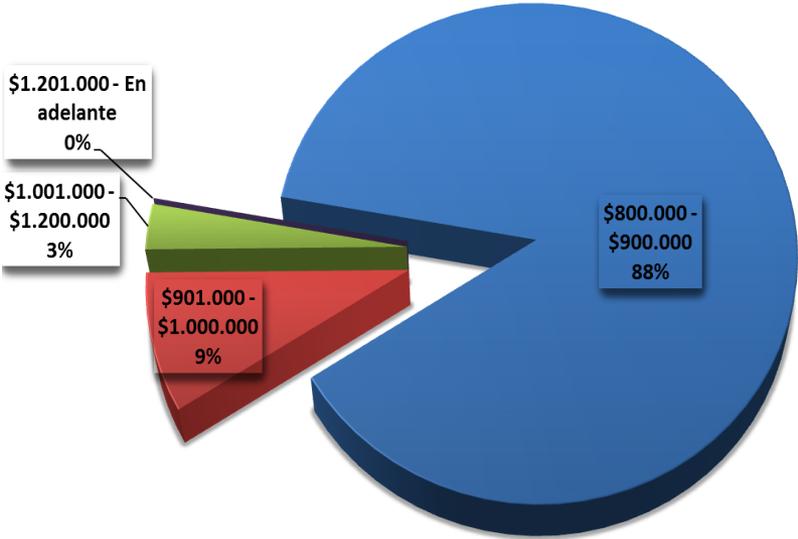
ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

3. Precio



Precio actual

Valor dispuesto a pagar



ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

4. Plaza

- Esquema multicanal.
- Canal directo.
- Intermediario o agente.

5. Publicidad

- Alternativas de estrategia ATL o BTL.
- Alternativa seleccionada: ATL.
- Internet, entrega de volantes.

6. Promoción

- Descuento por vigencia anual 2 %.
- Plan de referidos 2 % adicional.

CONCLUSIONES



- Generación de mercado a través del crecimiento de la demanda.
- Identificación de un nuevo segmento de mercado (Universidad Libre).
- Aplicación de herramientas de recolección de información, por la informalidad del mercado.
- Disposición a pagar un mayor valor en el canon de arrendamiento por obtener mayores y mejores servicios.

RECOMENDACIONES

R

- Estudiar la posibilidad de alquilar habitaciones en la temporada vacacional.
- Ampliar el portafolio de servicios aprovechando el diseño arquitectónico.
- Incluir dentro de los estudios de factibilidad el segmento de la Universidad Libre.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - **Estudios técnicos.**
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

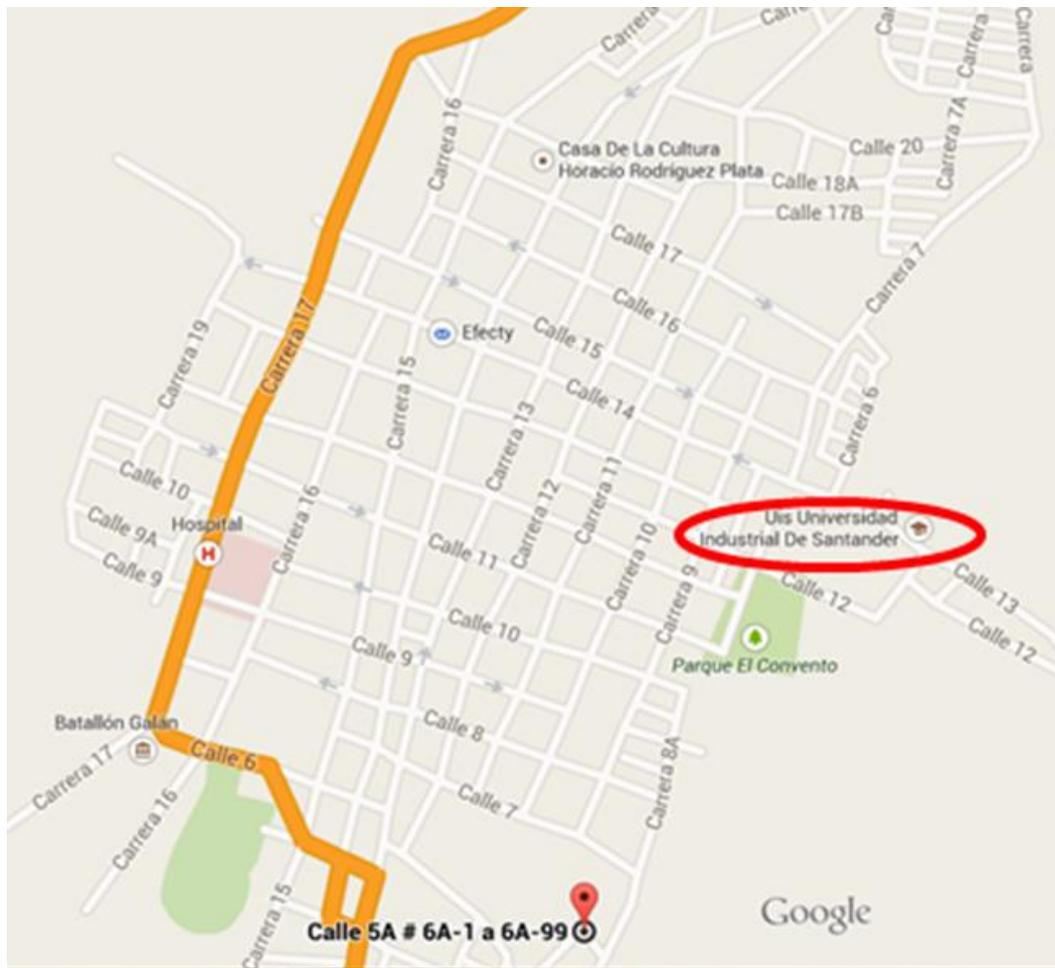
ESTUDIOS TÉCNICOS

Localización

Análisis de la tipología

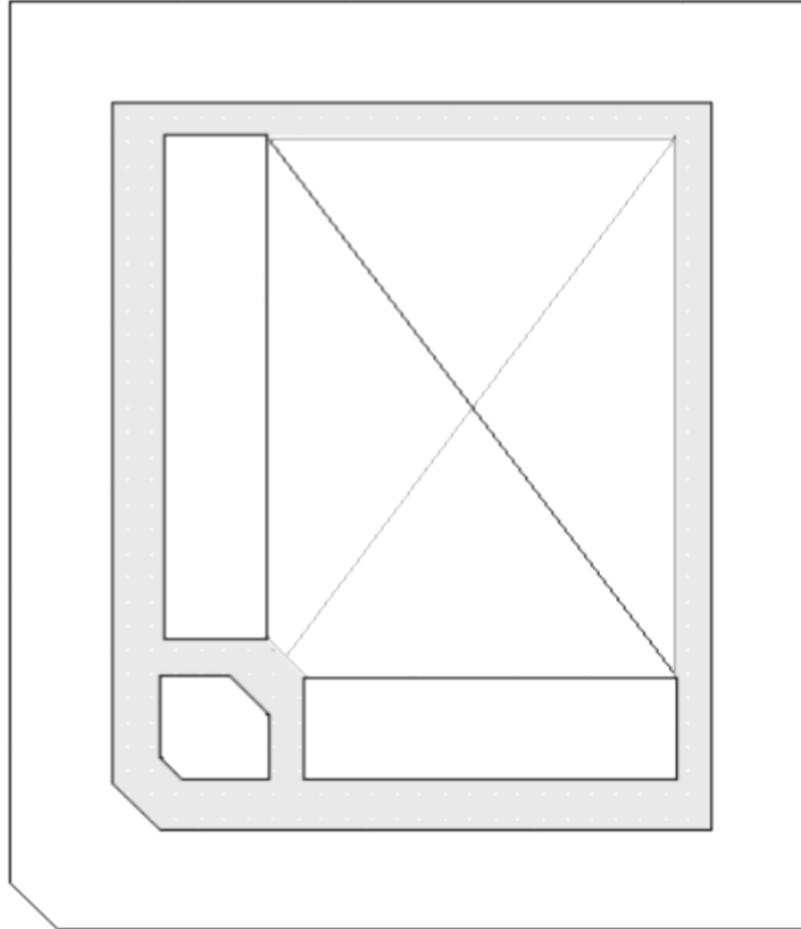
Diseño del bien o servicio

LOCALIZACIÓN



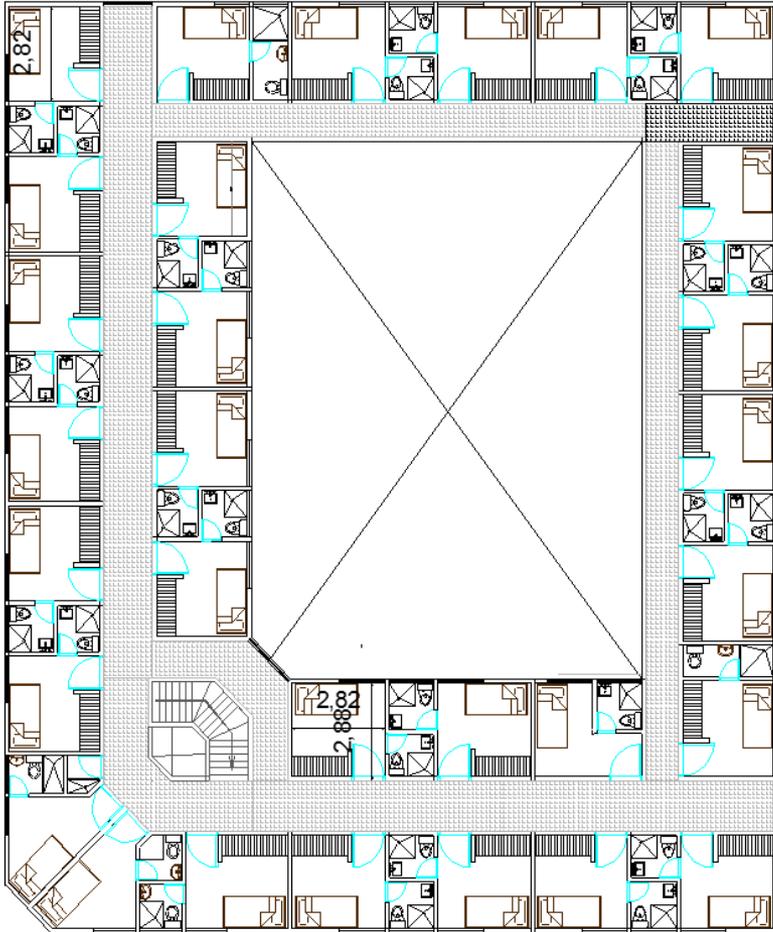
Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA



Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

DISEÑO DEL BIEN O SERVICIO



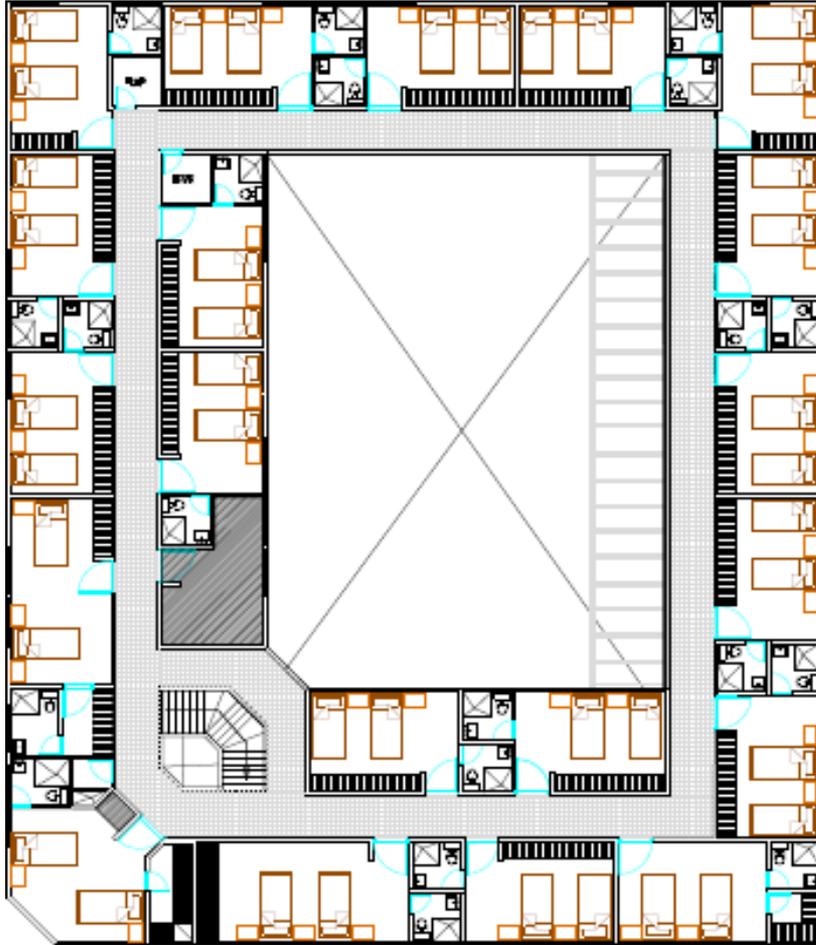
Alternativa 1

Plantas habitaciones: 2

Habitaciones sencillas: 60

Unidades habitacionales: 60

DISEÑO DEL BIEN O SERVICIO



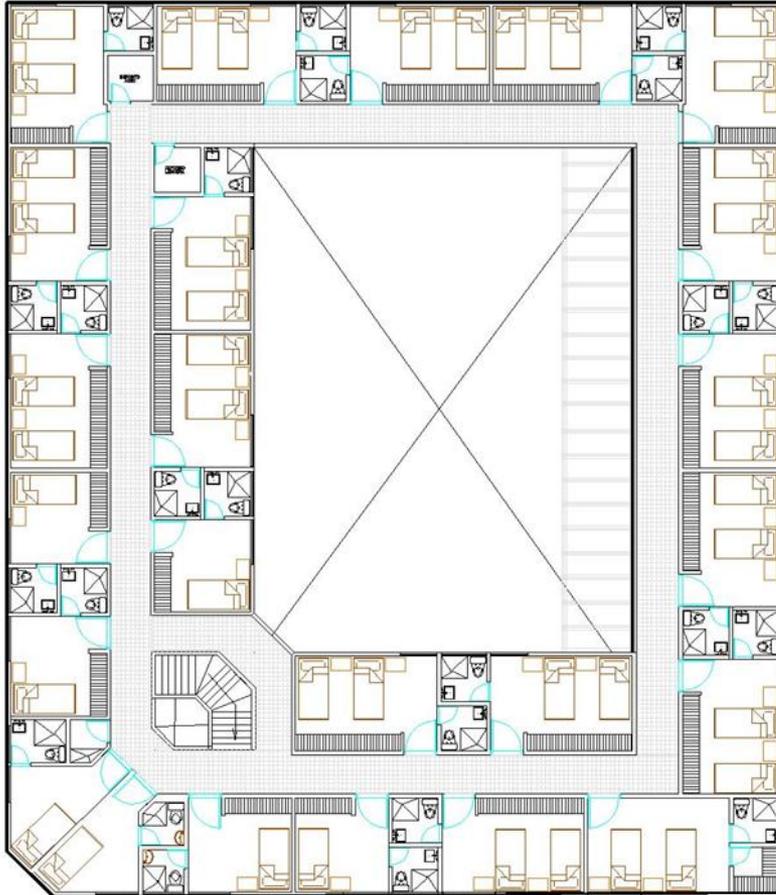
Alternativa 2

Plantas habitaciones: 2

Habitaciones dobles: 40

Unidades habitacionales: 80

DISEÑO DEL BIEN O SERVICIO



Alternativa 3

Plantas habitaciones: 2

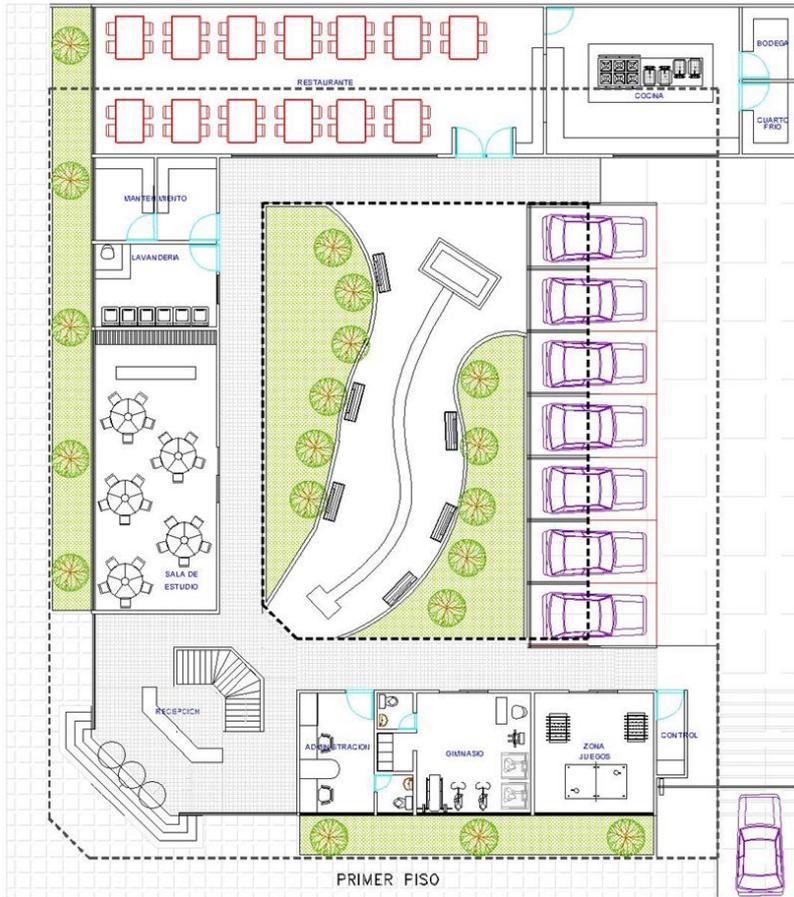
Habitaciones sencillas: 14

Habitaciones dobles: 34

Unidades habitacionales: 82

Alternativa seleccionada

ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO



Planta piso 1

AREA DEL LOTE	896,00	m ²	
INDICE DE OCUPACIÓN	0,61	%	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,65	m ²	
AREA CONSTRUIDA PISO 1	549,52	m ²	
AREA CONSTRUIDA PISO 2	463,43	m ²	
AREA CONSTRUIDA PISO 3	463,43	m ²	
TOTAL	1.476,38	m²	
PISO 1			
ESPACIO	% (Sobre el área de habitaciones)	AREA	UN
RECEPCIÓN	4,00 %	31,84	m ²
RESTAURANTE	12,00 %	87,39	m ²
COCINA	7,00 %	48,31	m ²
ADMINISTRACIÓN DIRECCIÓN Y SECRETARÍA	2,00 %	14,22	m ²
MANTENIMIENTO Y CONTROL	4,00 %	30,43	m ²
LAVANDERÍA ***		12,63	m ²
GIMNASIO		22,52	m ²
ZONA DE JUEGOS	12,00 %	17,87	m ²
SALA DE ESTUDIO		44,78	m ²
PARQUEADEROS **		69,78	m ²
CIRCULACIONES Y ZONAS VERDES		169,75	m ²
TOTAL		549,52	m²

Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO



Planta piso 2

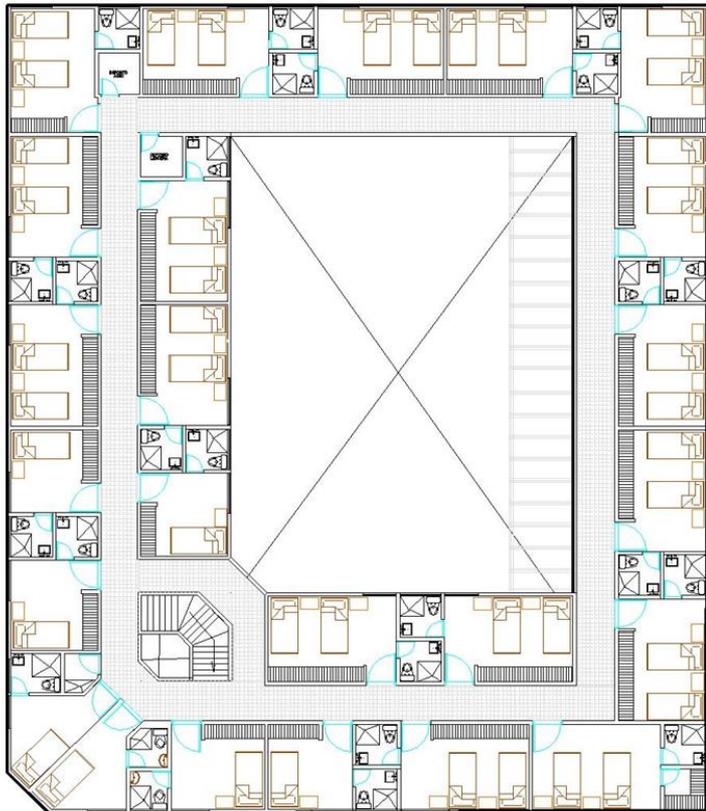
AREA HABITACIONES			
ESPACIO	% (Sobre el área construida 50 %-60 %)	AREA	UN
AREA TOTAL HABITACIONES	48,45 %	715,34	m ²

PISO 2		
ESPACIO	AREA	UN
AREA HABITACIONES *	357,67	m ²
CIRCULACIONES	97,46	m ²
ESCALERAS Y PUNTOS FIJOS	8,30	m ²
TOTAL	463,43	m²

Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Planta piso 3



TERCER PISO

PISO 3		
ESPACIO	AREA	UN
AREA HABITACIONES *	357,67	m ²
CIRCULACIONES	97,46	m ²
ESCALERAS Y PUNTOS FIJOS	8,30	m ²
TOTAL	463,43	m²

Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

CONCLUSIONES

Definición de la capacidad instalada de la edificación (82 unidades habitacionales).

Identificación y dimensionamiento de las áreas comunes.

Identificación de las preferencias de los usuarios, destacando el ambiente familiar, una habitación confortable y el baño privado.

RECOMENDACIONES

Distribuir las unidades habitacionales, combinando servicio individual y compartido, optimizando el área construida y maximizando los ingresos.

Armonizar el diseño de la edificación con la arquitectura colonial.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - **Estudios ambientales.**
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

ESTUDIOS AMBIENTALES

I

Materiales y personal requeridos

- Humano
- Materiales y equipos

II

Caracterización ambiental

- Área de influencia
- Medio físico
- Medio biótico
- Medio socioeconómico
- Demanda de recursos naturales: 1. Con lineamientos LEED 2. Sin lineamientos LEED

III

Evaluación de impactos

- Matriz de cuantificación
- Matriz de mitigación

MATRIZ CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS

COMPONENTE	ELEMENTO	ALTERNATIVA 1						ALTERNATIVA 2					
		Construcción del complejo universitario <u>sin</u> lineamientos LEED						Construcción del complejo universitario <u>con</u> lineamientos LEED					
		PARÁMETRO DE CALIFICACIÓN					CALIFICACIÓN PONDERADA DEL IMPACTO	PARÁMETRO DE CALIFICACIÓN					CALIFICACIÓN PONDERADA DEL IMPACTO
		CARÁCTER (Signo)	CUBRIMIENTO	DURACIÓN	MAGNITUD	IMPORTANCIA (I)		CARÁCTER (Signo)	CUBRIMIENTO	DURACIÓN	MAGNITUD	IMPORTANCIA (I)	
FÍSICO	SUELO		7	34	15	0	-9		7	34	15	0	-9
	HÍDRICO		14	68	58	0	-21		14	68	42	0	-19
	ATMOSFÉRICO		12	12	28	0	-9		12	12	28	0	-9
BIÓTICO	FLORA Y FAUNA		2	11	6	0	-19		2	11	6	0	-19
	PAISAJE		6	42	18	0	10		6	42	18	0	10
SOCIO – ECONÓMICO	COMUNIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA		183	122	101	0	24		183	131	93	0	29
	SALUD Y SEGURIDAD HUMANA		9	9	21	0	-4		9	9	21	0	-4
	INSTITUCIONAL		24	33	11	0	6		24	37	27	0	8
SUMA		ALTERNATIVA 1					-25	ALTERNATIVA 2					-17

Carlos Fernando Ramírez R.
 María Clemencia Muñoz C.
 Luis Felipe Londoño O.

MATRIZ DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

COMPONENTE	ELEMENTO	IMPACTO ESPECÍFICO	CONSTRUCCIÓN	
			OBRAS PRELIMINARES Y DEMOLICIÓN	DESCAPOTE Y MOVIMIENTO DE TIERRAS
Físico	Hídrico	Disponibilidad del recurso hídrico	Control de consumo de agua durante la ejecución de la demolición y funcionamiento del campamento. Revisión periódica de la red provisional para evitar posibles fugas que aplica durante todo el proceso de construcción de la edificación Responsable: Dirección de obra	Control de consumo de agua durante la ejecución compactación de áreas de relleno Responsable: Dirección de obra
		Contaminación del agua	Controles de efluentes en obra y campamentos mediante la instalación de protección de sumideros y construcción de cajas desarenadoras para entrega al alcantarillado. Responsable: Dirección de obra	Control de derrame de lubricantes y materiales químicos contaminantes en general, con la prohibición de ejecución de mantenimiento de maquinaria en obra. De presentarse un evento de derrame, implementar el protocolo de control de derrames. Responsable: Personal SISOMA
	Flora y fauna	Afectación a la flora	Recuperar zonas verdes. Compensación por tala de árboles. Responsable: Dirección de obra	
		Afectación a la fauna	Se interviene área de edificación definida para el proyecto Responsable: Contratista de obra	

MATRIZ DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

COMPONENTE	ELEMENTO	IMPACTO ESPECÍFICO	OPERACIÓN	
			ASEO Y MANTENIMIENTO	MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS
Físico	Hídrico	Disponibilidad del recurso hídrico	Recirculación de aguas lluvias en las instalaciones sanitarias en baterías de baños, pocetas de aseo, adicionalmente se considera el uso de aparatos sanitarios y griferías ahorradoras. Responsable: Administración	Se considera el uso de griferías ahorradoras, aireadores. Control de consumo de agua durante la elaboración de los alimentos. Responsable: Administración
		Contaminación del agua	Control de derrame de ácidos y materiales químicos contaminantes en general. Responsable: Administración	Implementación de trampa de grasas para la entrega del efluente al alcantarillado. Mantenimiento periódico. Responsable: Administración
	Flora y fauna	Afectación a la flora		
		Afectación a la fauna		

CONCLUSIONES

C

- Generación baja de impactos ambientales por su localización.
- Mitigación principal de impactos durante la fase de construcción.
- Utilización de lineamientos LEED como alternativa seleccionada.
- Generación de empleo formal en la región, lo que es un impacto positivo.

RECOMENDACIONES

R

- Hacer seguimiento a las medidas de mitigación propuestas.
- Plantear un programa social con el objetivo de mantener informada a la comunidad.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - **Estudios administrativos.**
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

ESTUDIOS ADMINISTRATIVOS

Lineamientos estratégicos

Misión

Visión

Objetivos estratégicos

Valores

Estructura organizacional

Áreas estratégicas y de apoyo

Tipo de organización

Organigrama

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Misión

Proporcionar un servicio de alojamiento confortable a estudiantes universitarios provenientes de las diferentes regiones del país, ofreciendo servicios complementarios, con altos estándares de **calidad**, promoviendo un **ambiente familiar**, brindando seguridad y logrando una **rentabilidad** apropiada para sus accionistas.

Visión

Convertirnos en el 2020 en la **mejor opción** de alojamiento universitario en la región y establecer el producto en diferentes municipios y ciudades del país, consolidándonos como una marca reconocida por su **calidad** y por la prestación de un **servicio integral**.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Objetivos estratégicos

- Fidelizar a los clientes.
- Mantener la satisfacción de los clientes.
- Promover el mejoramiento continuo.
- Promover el desarrollo personal y profesional de los empleados.

Valores

Amabilidad

Honestidad

Eficiencia

Sostenibilidad

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Áreas estratégicas y de apoyo

Administración

Seguridad

Jurídica

Alimentos y bebidas

Contabilidad

Publicidad

Aseo y mantenimiento

Soporte técnico

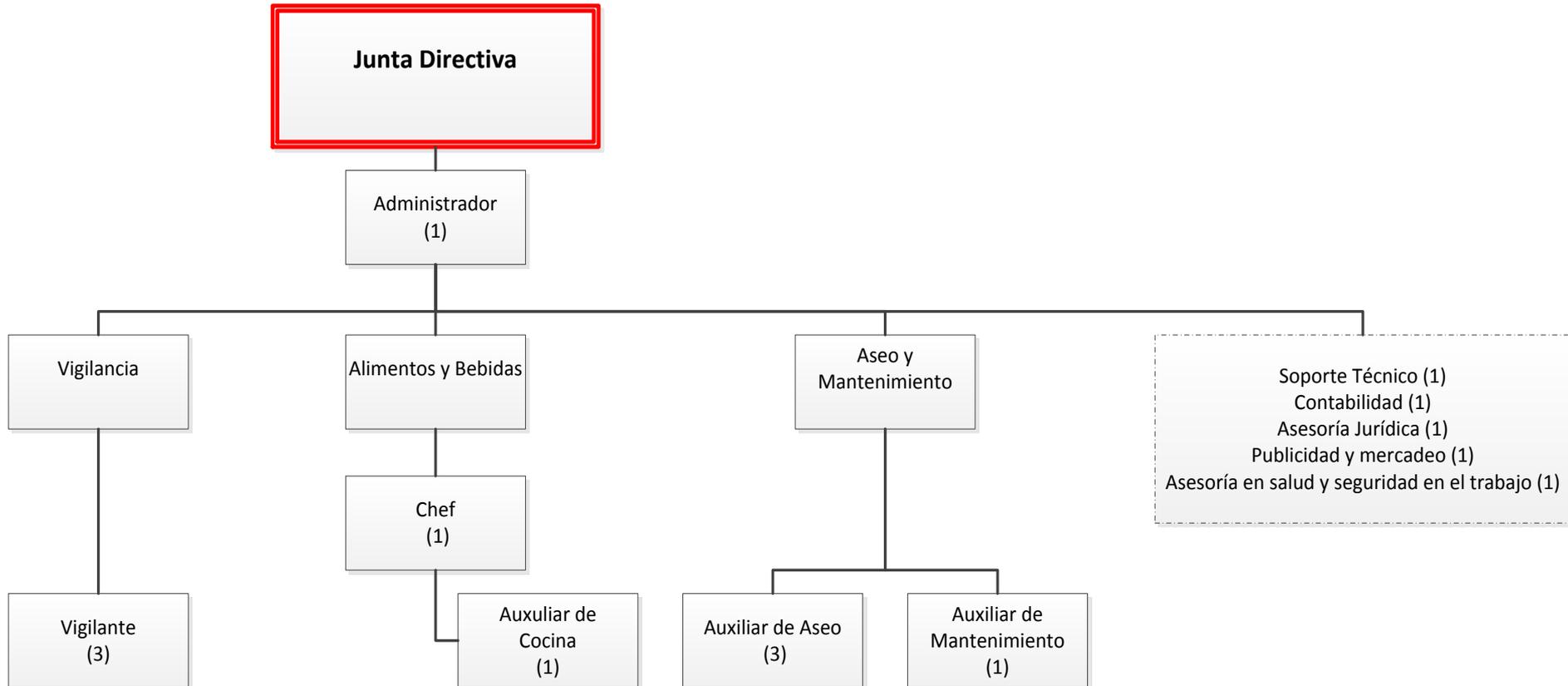
SST

Tipo de organización

Jerárquica funcional

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Organigrama



CONCLUSIONES

C

Generación de empleo formal durante la construcción y operación que aporta a la mejora de la calidad de vida.

Formación continua del personal para fortalecer los valores organizacionales, buscando trascender en los usuarios.

RECOMENDACIONES

R

Involucrar en la búsqueda y selección del personal a los municipios cercanos, como San Gil, Oiba y Galán, con el fin de tener un mayor espectro de candidatos.

Implementar un programa permanente de capacitación en servicio al cliente, teniendo en cuenta la relevancia dada por los clientes al servicio recibido.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - **Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.**
 - Evaluación financiera.
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

ESTUDIOS DE COSTOS Y BENEFICIOS, PRESUPUESTOS, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO



SUPUESTOS

D

Demanda: Niveles de ocupación.

Año 1: 65 %; Año 2: 85 %; Año 3: 100 %

Intersemestral: 50 %; Fin de año: 0 %

O

Oferta: Descuentos

Contrato anual: 2 %.
Máximo 30 %.

Referidos (2): 2 %.
Máximo 30 %.

SUPUESTOS

Modelo financiero

Lote aportado por un socio, cancelado en porcentaje de ventas durante la operación.

Horizonte de planeación: 6 meses diseños, 12 meses construcción y 120 meses operación.

Valor de salvamento de la edificación 60 %.

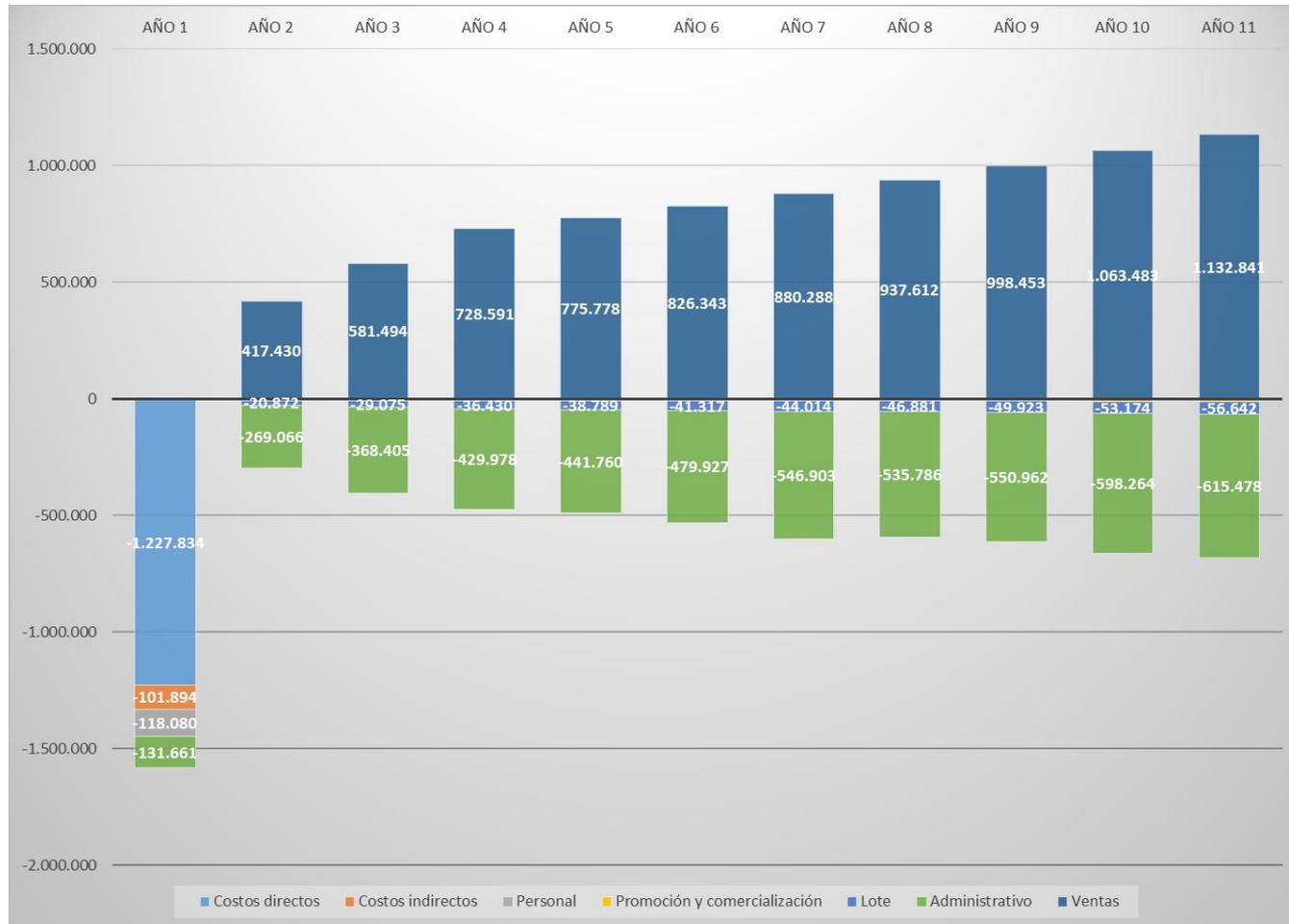
IPC incremento constante del 5 %.

Salario mínimo incremento constante del 6,5 %.

COSTOS Y BENEFICIOS

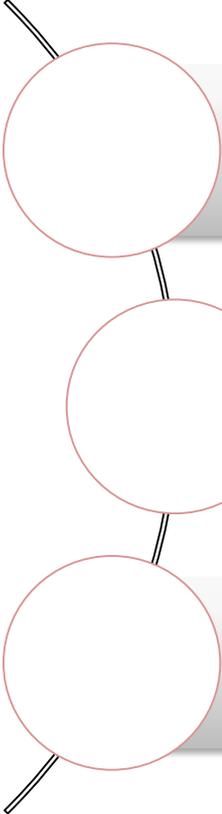


COSTOS Y BENEFICIOS



Carlos Fernando Ramírez R.
 María Clemencia Muñoz C.
 Luis Felipe Londoño O.

FINANCIACIÓN

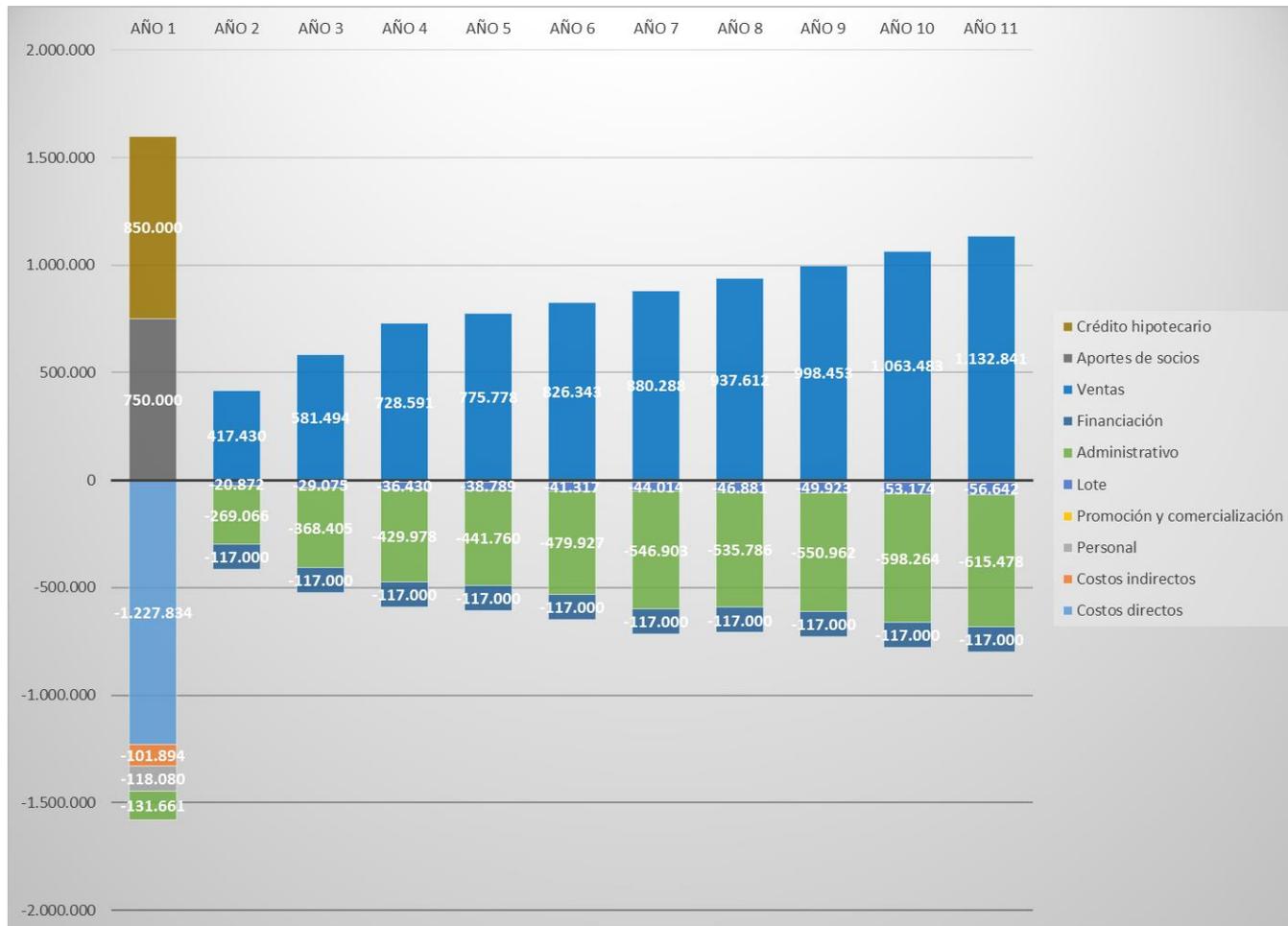


Aporte de socios: \$750.000.000

Crédito hipotecario: \$850.000.000

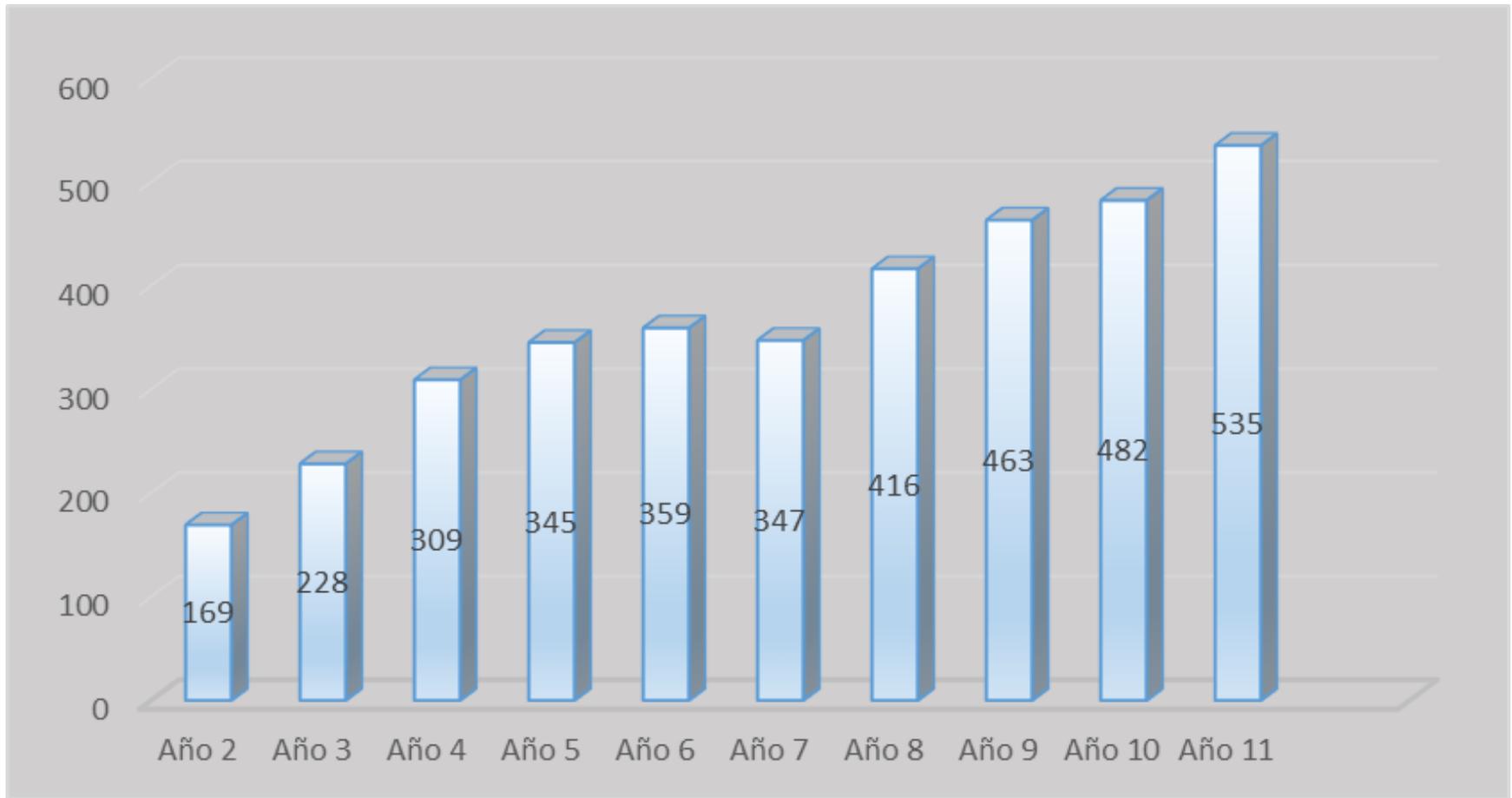
Análisis de alternativas de entidades financieras.

FLUJO DE CAJA



Carlos Fernando Ramírez R.
 María Clemencia Muñoz C.
 Luis Felipe Londoño O.

ESTADO DE RESULTADOS



Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

CONCLUSIONES

C

Inversión en infraestructura requiere un horizonte de planeación de 10 años como mínimo.

Exención de 30 años del impuesto de renta favorece la viabilidad del proyecto.

Cancelación del lote como porcentaje de las ventas beneficia el desarrollo del proyecto.

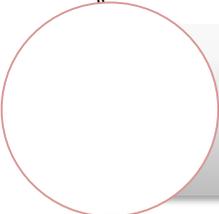
Generación de utilidades desde el primer año de operación.

RECOMENDACIONES

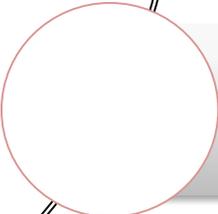


R

Analizar la toma del crédito inicialmente como crédito constructor y posteriormente cambiar la modalidad a crédito hipotecario.



Estudiar la ampliación del horizonte de planeación a 30 años para poder cuantificar el impacto de la exención de impuestos.



El proyecto debe iniciar su operación antes del 31 de diciembre de 2017 para poder ser beneficiario de la exención de impuestos.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - **Evaluación financiera.**
 - Gerencia del trabajo de grado.
-

EVALUACIÓN FINANCIERA

WACC

13,8 %

VPN

\$197
Millones

TIR

16,1 %

B/C

1,1

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

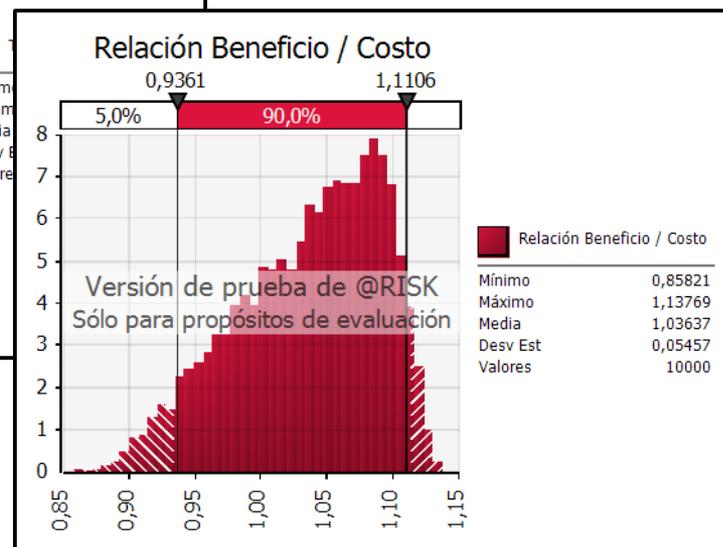
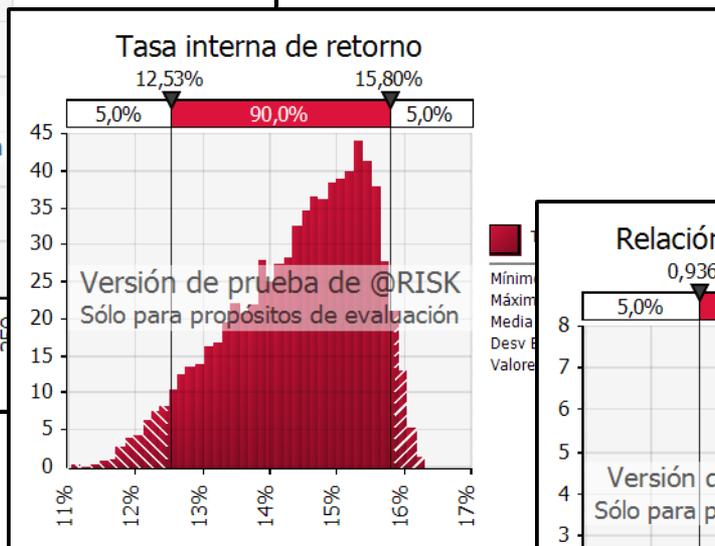
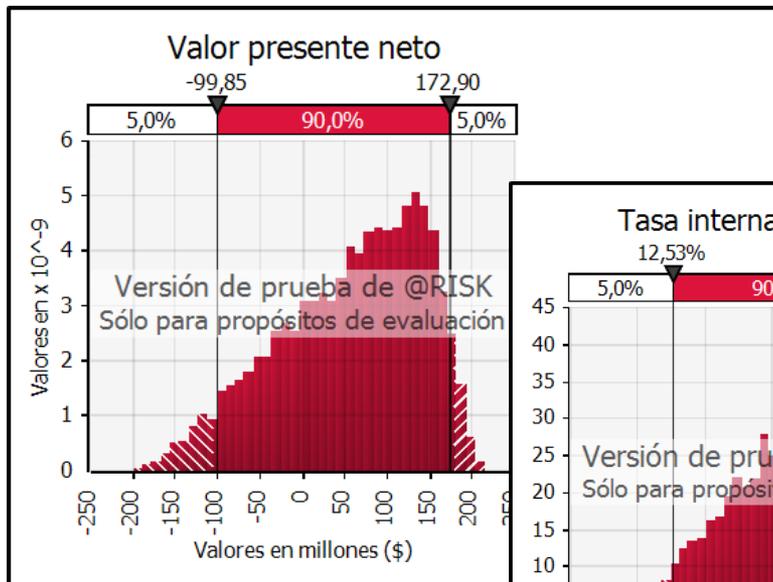
Valor de venta	VPN	TIR	B/C
Habitación sencilla: \$800.000 Habitación doble: \$600.000	-\$ 520	7,19 %	0,67
Habitación sencilla: \$850.000 Habitación doble: \$637.500	-\$ 342	9,53 %	0,78
Habitación sencilla: \$900.000 Habitación doble: \$675.000	-\$ 161	11,80 %	0,90
Habitación sencilla: \$950.000 Habitación doble: \$712.500	\$ 19	13,99 %	1,01

Valor de venta

Nivel de ocupación

Nivel de ocupación	VPN	TIR	B/C
Año 1: 50 % Año 2: 70 % Año 3: 85 % Año 4 en adelante: 100 %	-\$ 258	10,60 %	0,83
Año 1: 55 % Año 2: 75 % Año 3: 90 % Año 4 en adelante: 100 %	-\$ 106	12,48 %	0,93
Año 1: 60 % Año 2: 80 % Año 3: 95 % Año 4 en adelante: 100 %	\$ 45	14,31 %	1,03

ANÁLISIS DE PROBABILIDAD



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

C

Después de analizar los resultados obtenidos en cada uno de los estudios y calculados los parámetros de evaluación financiera, se concluye que el proyecto es viable y se recomienda avanzar en los estudios a nivel de factibilidad.

R

Evaluar la posibilidad de arrendar el restaurante.

Analizar la implementación del complejo en otros municipios.

CONTENIDO

- Identificación y alineación estratégica del proyecto.
 - Estudios de mercado.
 - Estudios técnicos.
 - Estudios ambientales.
 - Estudios administrativos.
 - Estudios de costos y beneficios, presupuestos, inversión y financiamiento.
 - Evaluación financiera.
 - **Gerencia del trabajo de grado.**
-

INICIACIÓN

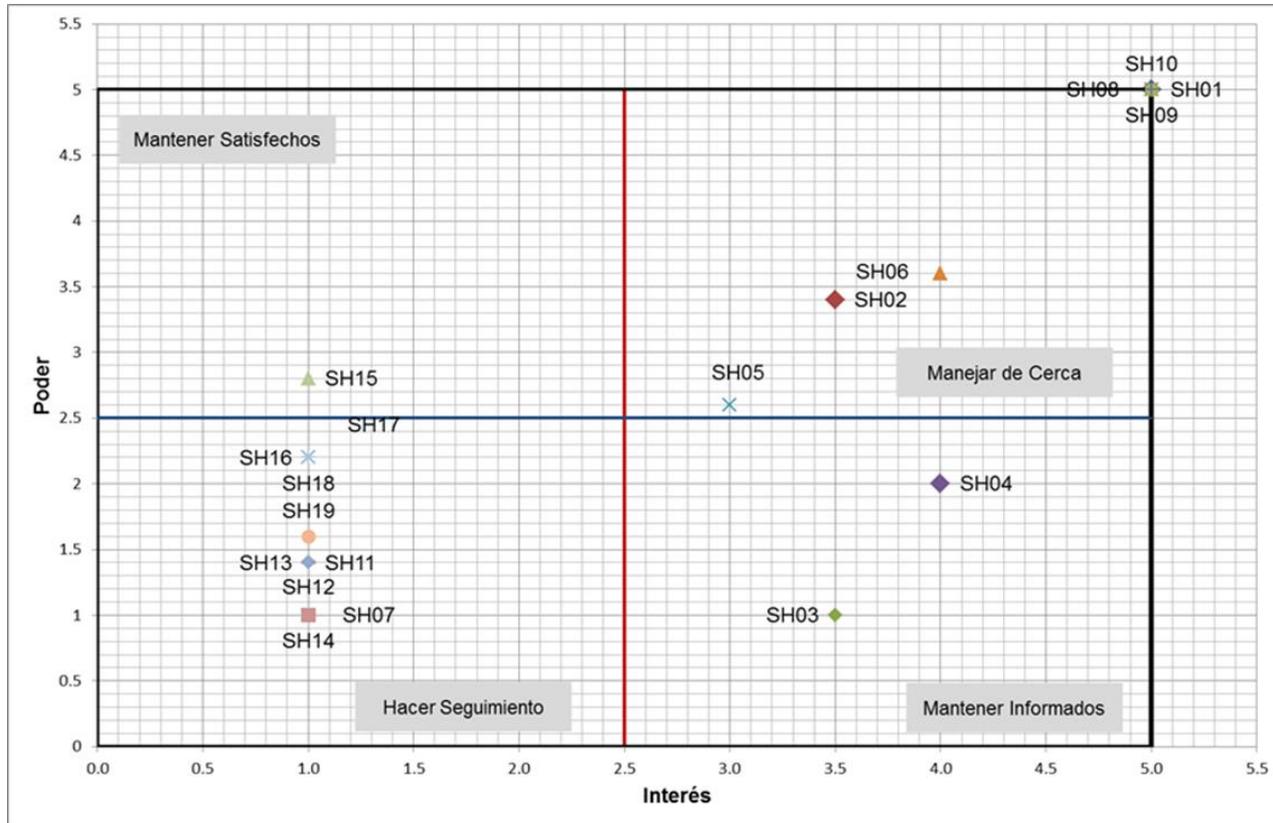
REGISTRO DE INTERESADOS

Interesados	Poder		P	Interés		I	P+I	Estrategia
	Influencia	Control		Académico	Técnico			
	60%	40%		50%	50%			
Fredy Carreño Sánchez	5,0	5,0	5,0	1,0	2,0	1,5	6,5	Mantener satisfecho
German Eduardo Giraldo González	5,0	4,0	4,6	1,0	2,0	1,5	6,1	Mantener satisfecho
Comité de Trabajos de Grado	4,0	2,0	3,2	1,0	1,0	1,0	4,2	Mantener satisfecho
Jurado de la sustentación			0,0			0,0	0,0	Hacer seguimiento
Consultor externo	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	Hacer seguimiento
Daniel Salazar Ferro	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	Hacer seguimiento
Otros grupos de Trabajo de grado	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	Hacer seguimiento
Carlos Fernando Ramírez	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0	4,0	9,0	Manejar de cerca
Luis Felipe Londoño	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0	4,0	9,0	Manejar de cerca
María Clemencia Muñoz	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0	4,0	9,0	Manejar de cerca
Familia Carlos Fernando Ramírez	4,0	2,0	3,2	2,0	1,0	1,5	4,7	Mantener satisfecho
Familia Luis Felipe Londoño	4,0	2,0	3,2	2,0	1,0	1,5	4,7	Mantener satisfecho
Familia María Clemencia Muñoz	4,0	2,0	3,2	2,0	1,0	1,5	4,7	Mantener satisfecho
Universidad Industrial de Santander	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	Hacer seguimiento

Carlos Fernando Ramírez R.
 María Clemencia Muñoz C.
 Luis Felipe Londoño O.

INICIACIÓN

CLASIFICACIÓN DE INTERESADOS



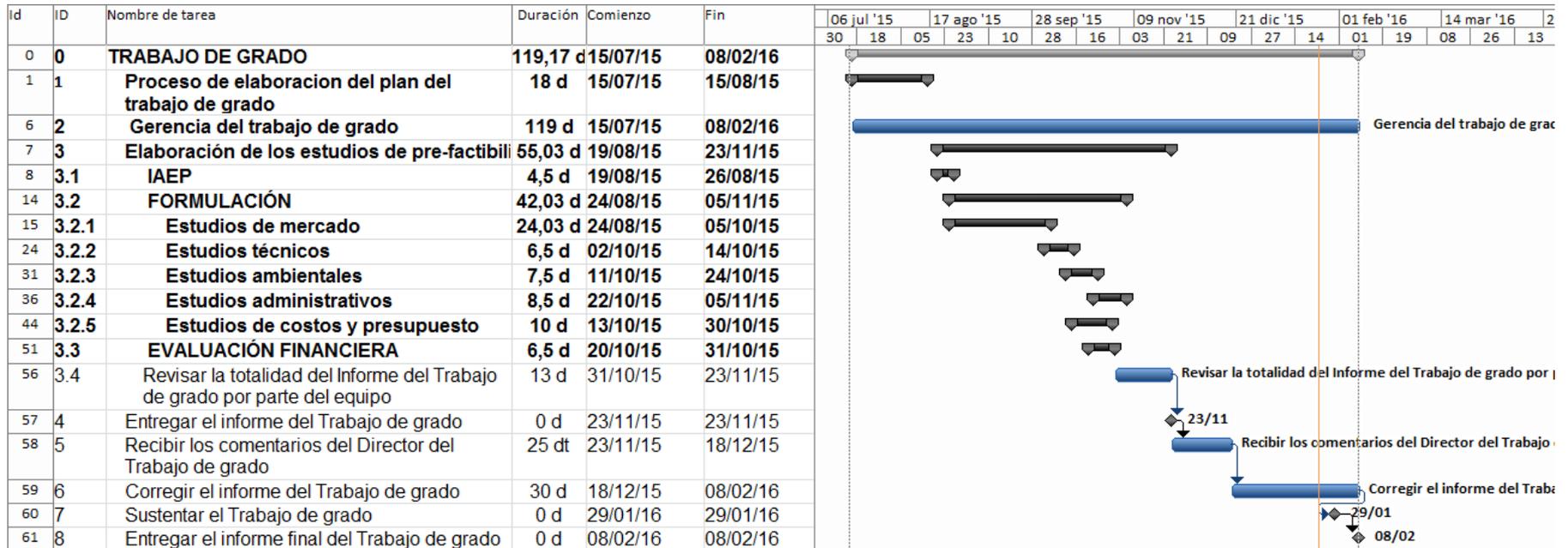
PLANEACIÓN

ESTRUCTURA DE DESCOMPOSICIÓN DEL TRABAJO

WBS	
1	GERENCIA DEL TRABAJO DE GRADO
2	IAEP
2,1	Propósito
2,2	Justificación
3	FORMULACION
3,1	Estudios de mercado
3.1.1	Oferta y demanda
3.1.2	Población objetivo
3.1.3	Competencia
3.1.4	Comercialización
3,2	Estudios técnicos
3.2.1	Capacidad
3.2.2	Localización
3.2.3	Diseño y especificaciones
3.2.4	Tecnología
3,3	Estudios ambientales
3.3.1	Impactos ambientales
3.3.2	Plan de manejo

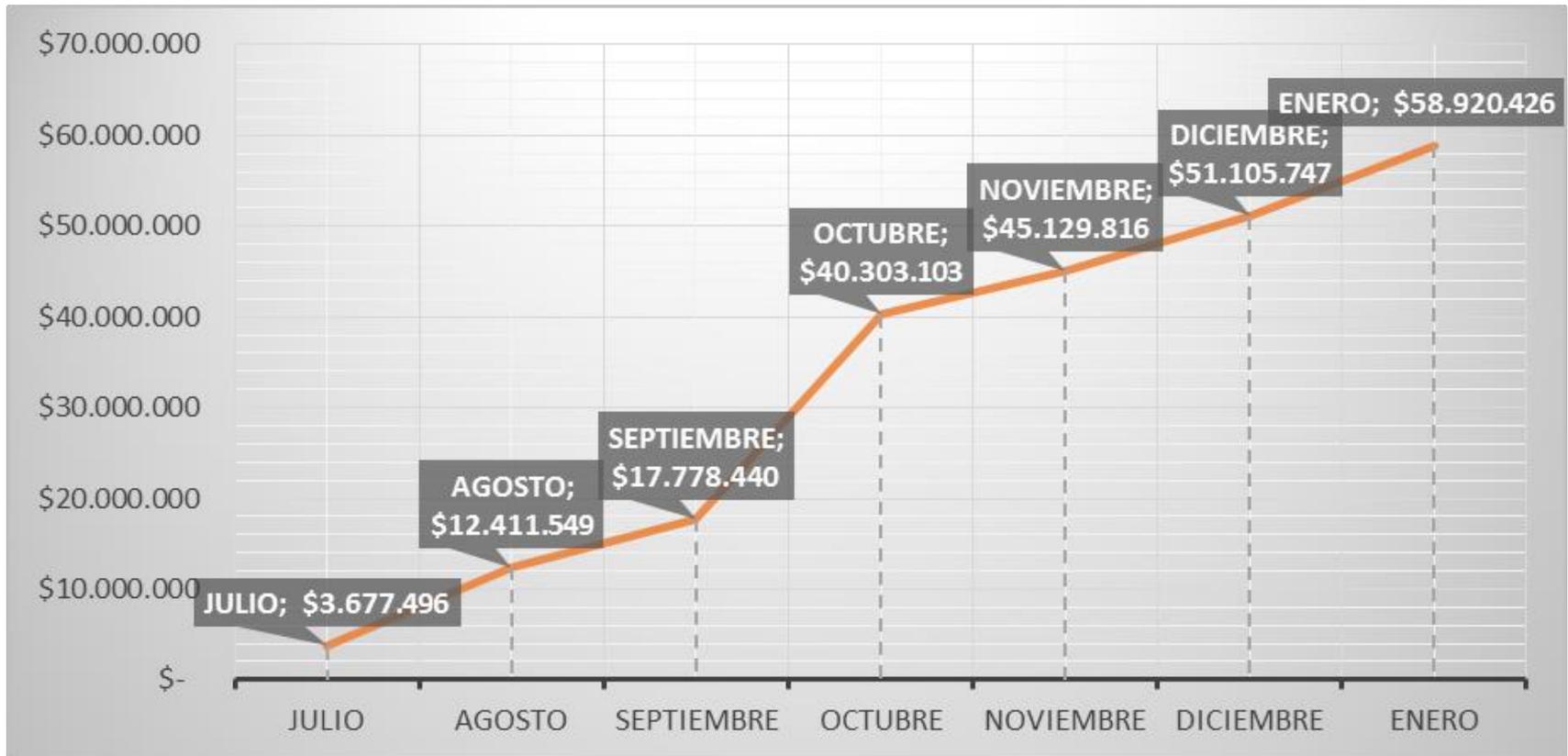
PLANEACIÓN

LÍNEA BASE DE CRONOGRAMA



PLANEACIÓN

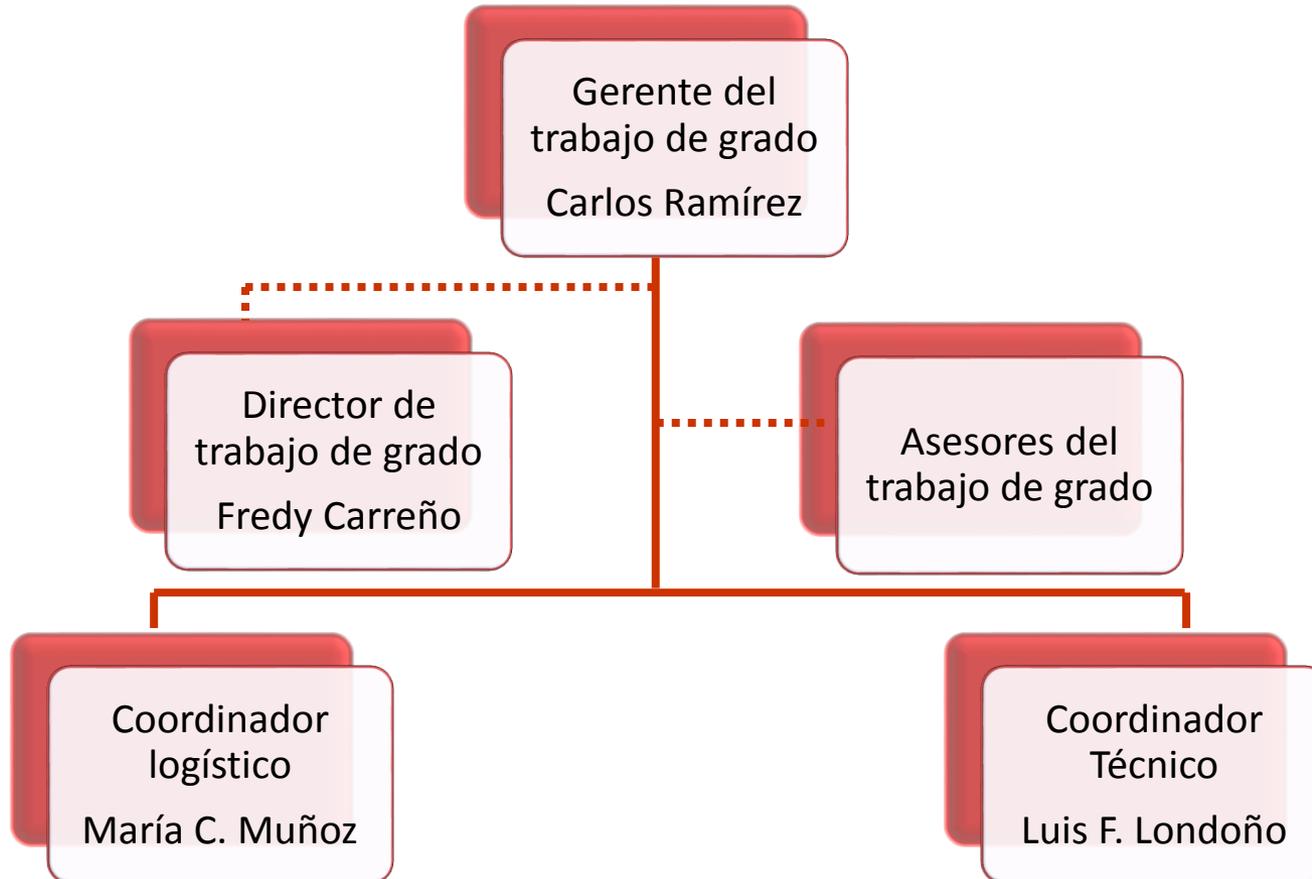
LÍNEA BASE DE COSTOS



Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

PLANEACIÓN

ORGANIGRAMA



Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

PLANEACIÓN

MATRIZ DE REQUERIMIENTOS

Tipo	ID Req.	Requerimiento	Interesados solicitantes	$\sum (P + I)$
RN	RN01	Determinar la viabilidad técnica y financiera del proyecto.	SH08, SH09, SH10	30
	RN02	Incluir dentro de los diferentes estudios, las normas urbanísticas, normas técnicas y regulaciones legales aplicables al proyecto.	SH18	3.2
	RN03	Garantizar que los objetivos del trabajo de grado busquen aprovechar las oportunidades generadas por las instituciones educativas de la región.	SH14, SH16	6.4
	RN04	Garantizar que los objetivos del trabajo de grado definan la viabilidad de ejecución de un proyecto en la reducción del déficit		

PLANEACIÓN

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

CÓDIGO WBS	ACTIVIDAD	RECURSOS					
		DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADO	SEGUNDO EVALUADOR	GERENTE DEL TRABAJO DE GRADO	COORDINADOR TÉCNICO	COORDINADOR LOGÍSTICO	ASESOR EXTERNO
1	INSCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE GRADO	I	I	R	A	A	I
1	ENTREGA DE LA PROPUESTA DEL TRABAJO DE GRADO	I	I	R	A	A	I
1	ENTREGAR EL PLAN DE TRABAJO DE GRADO	I	I	R			

PLANEACIÓN

MATRIZ DE COMUNICACIONES

Estrategia	ID Interesado	Interesados	Rol	Mensaje a comunicar	Canal	Periodicidad
Manejar de cerca	SH01	Fredy Carreño Sánchez	Director y Sponsor	Avance del trabajo de grado	Reunión	Catorcena
Manejar de cerca	SH02	German Eduardo Giraldo González	Segundo Evaluador	Avance del trabajo de grado	Reunión	Mensual
Manejar de cerca	SH03	Comité de Trabajos de Grado	Comité de Trabajos de grado	Plan del trabajo de grado y el trabajo de grado	Sustentación	Dos veces a través del desarrollo del trabajo de grado

PLANEACIÓN

MATRIZ DE RIESGOS

ID del riesgo	Registro			Análisis cualitativo			Respuesta
	Causa	Evento	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Prioridad	
R1	Enfermedad o Calamidad doméstica en un integrante del grupo	Retiro o ausencia de un integrante del grupo	Sobrecarga de trabajo para los otros integrantes del grupo, bajo Rendimiento	Probable	Pequeño	Bajo	Aumento en la dedicación para el trabajo de grado por parte de los otros integrantes del grupo, redistribución del trabajo
R2	Aumento en la carga laboral para los integrantes del grupo de trabajo	Disminuye el tiempo de dedicación al trabajo de grado	Incumplimiento a fechas de entrega de	Probable			Aumento en la dedicación para el trabajo de grado

EJECUCIÓN

ACTA DE SEGUIMIENTO

ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD PARA EL
MONTAJE DE UN COMPLEJO HABITACIONAL UNIVERSITARIO EN EL
MUNICIPIO DE EL SOCORRO SANTANDER



ACTA DE SEGUIMIENTO

Acta No. _____

Fecha: 14 Oct/15

Presidente de la reunión _____

Secretario de la reunión María Clemencia Muñoz

1 ASISTENTES A LA REUNION

NOMBRE		CARGO	FIRMA
Fredy Oswaldo Carreño Sánchez	FC	Director del trabajo de grado	
Carlos Fernando Ramírez Rodríguez	CR	Gerente de trabajo de grado	
Luis Felipe Londoño Osorio	FL	Coordinador Técnico	
María Clemencia Muñoz Cely	MM	Coordinador Logístico	
Asesor <u>Edna Paola Najar</u>			

2 RESULTADOS OBTENIDOS DURANTE EL PERÍODO QUE CONCLUYE CON ESTA REUNIÓN.

DESCRIPCIÓN

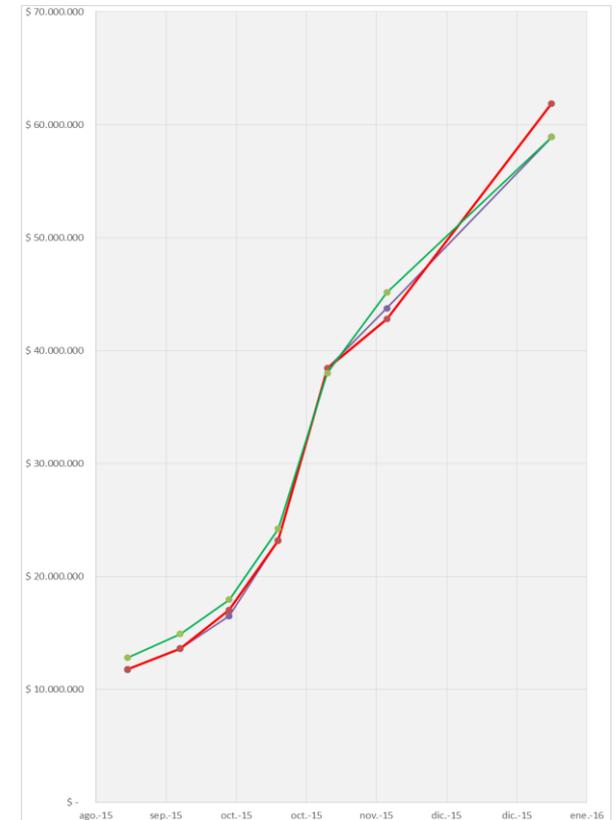
3 RELACION DE COMPROMISOS CUMPLIDOS

Carlos Fernando Ramírez R.
María Clemencia Muñoz C.
Luis Felipe Londoño O.

CONTROL

INDICADORES DE GESTIÓN

PERIODO	Actual Cost (AC)	Planned Value (PV)	Earned Valued (EV)	SPI		CPI	
sep-15	\$ 11.798.324	\$ 12.794.622	\$ 11.749.600	0,92	●	1,00	●
sep-15	\$ 13.614.930	\$ 14.916.873	\$ 13.629.720	0,91	●	1,00	●
oct-15	\$ 17.047.240	\$ 17.931.669	\$ 16.491.316	0,92	●	0,97	●
oct-15	\$ 23.163.614	\$ 24.214.058	\$ 23.202.746	0,96	●	1,00	●
oct-15	\$ 38.423.614	\$ 38.006.857	\$ 38.418.386	1,01	●	1,00	●
nov-15	\$ 42.790.641	\$ 45.129.816	\$ 43.750.755	0,97	●	1,02	●
ene-16	\$ 61.877.445	\$ 58.920.426	\$ 58.920.426	1,00	●	0,95	●



Carlos Fernando Ramírez R.
 María Clemencia Muñoz C.
 Luis Felipe Londoño O.

A black and white photograph of a courtyard. In the center, there is a stone archway leading to another part of the building. Above the archway, there is a balcony with a decorative railing. The courtyard is filled with various plants and flowers, including large leafy plants in the foreground and smaller ones along the walls. The overall scene is bright and airy, with a high-contrast, slightly overexposed appearance.

GRACIAS