

**IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA
CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS
CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT**

DANIEL ALBERTO REYES DORADO

Cód. 310215169

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONÓMICAS Y CONTABLES

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

GIRARDOT

2019

**IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA
CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS
CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT**

DANIEL ALBERTO REYES DORADO

*Trabajo de Grado para optar por el Título de
Administrador de Empresas*

Director

MAIRA ALEXANDRA RODRIGUEZ TOVAR

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONÓMICAS Y CONTABLES

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

GIRARDOT

2019

Nota de Aceptación

Firma Presidente del Jurado

Firma Jurado

Firma Jurado

Girardot, Octubre de 2019

DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico a DIOS por haberme permitido llegar hasta este punto y lograr un objetivo más, a mis padres que con sus valores me formaron una buena persona, por su amor y apoyo que me brindaron en todo momento, a mi mujer que siempre ha estado presente brindándome su apoyo durante la carrera y que nunca permitió que desfalleciera a pesar de las adversidades, a mis profesores por compartir todas sus enseñanzas e impulsarme al desarrollo de mi formación académica. A mis amigos que estuvieron presentes durante mi proceso académico y siempre me dieron la mano para continuar juntos.

Daniel Alberto Reyes Dorado

AGRADECIMIENTOS

Le doy gracias primero que todo a Dios quien ha estado a mi lado brindándome salud, vida y sabiduría en el transcurso de mi carrera, a mi madre Nohora Dorado quien siempre me han apoyado con su amor en cada momento, , a mi mujer Tatiana Olivero quien constantemente ha estado conmigo dándome su fuerza, su amor, su apoyo incondicional en todo mi estudio, a los docentes María patricia Díaz, Giovanni Quijano, Ana Beatriz Melo quienes me brindaron todo su conocimiento y enseñanza, y en especial a mi director de trabajo de grado Mayra que estuvo al pendiente en cada desarrollo del trabajo, a mis compañeros por su ayuda, amistad, colaboración en todo mi proceso de formación, gracias a la ayuda de cada una de estas personas a las que quiero demasiado puedo decir que culmine una etapa más de mi vida.

Daniel Alberto Reyes Dorado.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION.....	15
1. TITULO.....	16
2. AREA, LINEA, PROGRAMA Y TEMA DE INVESTIGACIÓN.....	17
2.1 AREA.....	17
2.2 LINEA.....	17
2.3 PROGRAMA.....	17
2.4 TEMA DE INVESIGACION.....	17
3. PROBLEMA.....	18
3.1 DESCRIPCION DEL PROBLEMA.	18
3.2 FORMULACION DEL PROBLEMA	19
4. OBJETIVOS.....	20
4.1 OBJETIVOS GENERALES.....	20
4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	20
5. JUSTIFICACION.....	21
6. MARCO DE REFERENCIA.....	23
6.1 MARCO TEÓRICO.....	23
6.1.1 Teoría libre empresa coase.....	23
6.1.2 Teoría creacion coleman.....	24

6.2 MARCO REFERENCIAL.....	25
6.2.1 conpes.....	25
6.2.2 plan de desarrollo nacional.....	26
6.2.3 plan de desarrollo departamental.....	27
6.3 MARCO DE ANTECEDENTES.....	28
6.3.1 identificación de los principales problemas en la logística de abastecimiento de las empresas constructoras bogotanas.. ...	28
6.3.2 diagnóstico sobre la planeación y control de proyectos en las pymes de construcción.....	30
6.4 MARCO CONCEPTUAL.....	31
7. DISEÑO METODOLOGICO.....	34
7.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	34
7.2 POBLACION Y MUESTRA.....	34
7.3 INSTRUMENTOS Y TECNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACION....	36
8. CAPITULO I. EVOLUCION DEL IMPUESTO PREDIAL DE GIRARDOT DESDE EL AÑO 2016 AL 2018.....	37
8.1 impuesto predial.....	37
9. CAPITULO II. CONTRSUCTORAS QUE ESTAN EJECUTADOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE GIRARDOT.....	38
9.1 desarrollo del trabajo información de las constructoras.....	38
10. CAPITULO III ANALISIS DE A INFORMACION OBTENIDA QUE PERMITE CONOCER VISUALIZAR EL IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT.....	50

10.1 INFORMACION OBTENIDA A TRAVES DE ENCUESTA.....	50
11. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	72
11.1 recursos humanos.....	72
11.2 presupuesto de la investigación.....	72
12. CRONOGRAMA.....	73
13. CONCLUSIONES.....	74
14. RECOMENDACIONES.....	76
BIBLIOGRAFIA.....	77
ANEXOS.....	78

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. Impuesto predial de Girardot 2017-2018.....	37
Figura 2. Conjunto residencial eva.....	39
Figura 3. Molinos.....	40
Figura 4. Brisas de agua blanca.....	41
Figura 5. Jardines del cerro.....	42
Figura 6. Senderos las acacias.....	43
Figura 7. Villa del riho.....	44
Figura 8. Altos de rosablanca.....	45
Figura 9. Conjunto campestre madeira.....	46
Figura 10. Condominio tierra linda.....	47
Figura 11. Reserva altavista.....	48
Figura 12. Barlovento.....	49
Figura 13. Tiempo que lleva la constructora en la ciudad.....	51
Figura 14. Cuantos proyectos ha realizado en la ciudad.....	52
Figura 15. De qué ciudad utiliza la mano de obra.....	53
Figura 16. Porque no utiliza la mano de obra de Girardot.....	

		55
Figura 17.	Que porcentajes son de Girardot.....	56
Figura 18.	Cuanto personal usa en un proyecto de vivienda.....	57
Figura 19.	Cuantos empleados son de Girardot.....	58
Figura 20.	Utiliza contratistas en el proyecto.....	59
Figura 21.	De qué ciudad utiliza contratistas.....	60
Figura 22.	Qué porcentaje de contratistas emplea.....	61
Figura 23.	Cuántas personas contrataron.....	62
Figura 24.	Cuántas personas se retiraron.....	63
Figura 25.	Cuanto invirtió en contratación de personal.....	64
Figura 26.	de qué ciudad compra las materias primas.....	65
Figura 27.	La materia prima es comprada en Girardot.....	66
Figura 28.	Qué porcentaje compra en Girardot.....	67
Figura 29.	En qué lugares compra la materia prima.....	68
Figura 30.	Porque elige otras ciudades.....	69
Figura 31.	Cuanto invirtió en materia prima.....	70

LISTA DE TABLAS

		Pág.
Tabla 1.	Lista de constructoras en la ciudad de Girardot.....	35
Tabla 2.	Cuánto tiempo lleva en la ciudad de Girardot.....	50
Tabla 3.	Cuántos proyectos ha realizado en la ciudad.....	52
Tabla 4.	De qué ciudad utiliza la mano de obra	53
Tabla 5.	Porque no utiliza la mano de obra de Girardot.....	55
Tabla 6.	Qué porcentaje de empleados son de Girardot.....	56
Tabla 7.	Cuanto personal utiliza en un proyecto de vivienda.....	57
Tabla 8.	Cuántos empleados son de Girardot.....	58
Tabla 9.	Utiliza contratistas en el proyecto.....	59
Tabla 10.	De qué ciudad utiliza los contratistas.....	60
Tabla 11.	Qué porcentaje de contratistas emplea.....	61
Tabla 12.	Cuántas personas contrataron en la constructora.....	62

Tabla 13.	Cuántas personas se retiraron de la constructora.....	63
Tabla 14.	Cuánto invirtió en el último año en contratación.....	64
Tabla 15.	De qué ciudad compra las materias primas.....	65
Tabla 16.	La materia prima es comprada en Girardot.....	66
Tabla 17.	Qué porcentaje compra en Girardot.....	67
Tabla 18.	En qué lugares compra la materia prima.....	68
Tabla 19.	Porque elige otras ciudades	69
Tabla 20.	Que cantidad invirtió en materia prima en Girardot.....	70

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Formato encuesta.....	79
Anexo B. Archivo fotográfico.....	82

INTRODUCCION

Este estudio se enfoca fundamentalmente en conocer el impacto en la expansión inmobiliaria enfocado hacia la contratación laboral y compra de materia prima que se desarrolla en Girardot por parte de las constructoras que han llegado a la ciudad, haciendo referencia al crecimiento económico de los establecimientos que van encaminados al sector de la construcción y al mejoramiento de la vida de los girardoteños, para este fin se diseñaran y se utilizaran herramientas como entrevistas, encuestas aplicadas a las constructoras que están ejecutando actualmente proyectos, para así obtener información de tipo cuantitativa que ayuden a determinar el grado del impacto que han generado en la sociedad girardoteña.

También se pretende determinar qué porcentaje de participación están generando las constructoras para el crecimiento de la economía de la ciudad y que tan viable es las construcción de nuevas viviendas para la generación de empleo para las personas residentes en Girardot, determinar si estas constructoras utilizan la mano de obra del sector o prefieren buscarla en otro lugar ya sea por diversos factores que se presenten que conlleven a contratar el personal de otra ciudad.

Toda esta información recolectada a lo largo del estudio permitirá saber qué beneficios positivos o negativos se estarán generando por la llegada de las constructoras en cuanto a la construcción de nuevas viviendas en conjuntos, urbanizaciones para la ciudad.

1. TITULO

**IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA
CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS
CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT**

2. AREA Y LINEA DE INVESTIGACION

2.1 AREA

Administración organizacional

2.2 LINEA

Desarrollo organizacional y regional

2.3 PROGRAMA

Administración de empresas

2.4 TEMA DE INVESTIGACION

Según la guía de opciones de grado agosto 2017, y con base en la opción de Participación en proyectos monográficos tipo investigación “IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT”

3. PROBLEMA

3.1 DESCRIPCION DEL PROBLEMA

De acuerdo a la información dada por la cámara de comercio en la ciudad de Girardot se ha visto un crecimiento de viviendas en un 40%¹ gracias a las constructoras que han llegado a la región, esto ha logrado que muchos girardoteños cumplan sus sueños de tener vivienda propia, este aumento también genero diferentes impactos a la ciudad en cuanto a la economía de diferentes sectores que hacen parte de estos proyectos, posiblemente dando oportunidades a los habitantes para el mejoramiento de su de vida.

Visualizando que la construcción hace parte del sector terciario de la economía con un crecimiento 6.7% en Colombia, siendo el que más aporta a la economía del país², además su importancia en la modernización de la ciudad y la generación de empleos que van incrementando sustancialmente año tras año permitiendo que la ciudad de Girardot tome un nuevo auge en las empresas productoras y comercializadoras de materiales para la construcción.

Verificando el sector de la construcción se observa un crecimiento de constructoras y ventas de casa, a partir de esto surgen dos interrogantes:

- si estas empresas que se encuentran en la región están aportando al índice del empleo por medio de la contratación de obreros y personas especializadas en este gremio que sean nativos de la ciudad.

¹ <http://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/girardot-sigue-el-camino-del-progreso-1902>

² <http://www.inviertaencolombia.com.co/como-invertir-test/33-sectores/materiales-de-construccion/400-descripcion-del-sector.html>

- En todo el sector económico de la ciudad se ha venido implementando nuevos establecimientos referentes a la construcción que han visto la necesidad de ofrecer diferentes productos esenciales para la ejecución de los proyectos, con ello se generaría la incógnita si las constructoras compran sus materias primas en estas entidades de comercio.

3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cuál es el impacto de la expansión inmobiliaria de las constructoras en la ciudad de Girardot en el año 2019 teniendo en cuenta la contratación laboral y la compra de materias primas?

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar el impacto de la expansión inmobiliaria en la ciudad de Girardot por medio de las constructoras de vivienda en el año 2019, con el fin de conocer el crecimiento de la contratación laboral y compra de materias primas.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar nivel de ocupación de personal nativo de la ciudad de Girardot por parte de las constructoras en la región y la inversión en compra de materia prima utilizada, por medio de encuestas aplicadas.
- Conocer la variación del impuesto predial durante los años 2017 al 2018 con el fin de determinar si la ciudad de Girardot ha aumentado sus ingresos en cuanto a la expansión inmobiliaria.
- Sistematizar la información obtenida para realizar los análisis pertinentes que conduzcan a visualizar el nivel de la contratación laboral y compra de materia prima que se ha presentado en Girardot con las nuevas construcciones de vivienda.

5. JUSTIFICACION

El sector de la construcción para el año 2019 se visualiza con un crecimiento entre el 3,1% y 4,1% según CAMACOL (cámara colombiana de la construcción), pero las expectativas del sector es de un crecimiento lento, con esto partiremos que a nivel nacional se tiene un concepto diferente a lo que está sucediendo en Girardot , debido a que en la ciudad se han construido viviendas de interés social para personas que no cuentan con el suficiente dinero y puedan adquirir una vivienda propia, por otro lado están las viviendas de las personas que tienen el poder adquisitivo para comprarlas, las constructoras han tenido un crecimiento debido a la numerosos proyectos que se han ido generando en la ciudad como apartamentos, conjuntos cerrados, urbanizaciones .En la ciudad de Girardot se han desarrollado variedad de alternativas debido al gusto y a la economía de cada ciudadano.

Para que las constructoras cumplan con la ejecución de sus proyectos es fundamental contratar personal capacitado, con experiencia, conocimiento en estas obras con el fin de cumplir con los tiempos y estándares requeridos a su vez la materia prima que utilizan en la construcción de estas viviendas deben ser de buena calidad que sean adquiridos en establecimiento que ofrezcan la confianza y seguridad para el abastecimiento oportuno de los productos solicitados

Por medio de este estudio se identificara si las constructoras utilizan la mano de obra girardoteña o la de otra ciudad, esto permitirá visualizar si se están dando oportunidades laborales a los ciudadanos de Girardot para mejorar su estabilidad económica o que factores pueden influir para que los directivos de las constructoras prefieran usar la mano de obra de otras regiones u otros país dependiendo sus exigencias laborales para la realización de cada uno de los proyectos de vivienda ,por otra parte se conocerá si el material que utilizan son comprados en los establecimiento de Girardot o son traídos de otro lugar con el fin

de identificar qué características como son precio, calidad, costos, variedad, diseños tienen en cuenta a la hora de su elección de compra.

Todos estos factores nos permitirán conocer que tanto va creciendo la economía de la ciudad gracias a las inversiones que han ido realizando las constructoras con la expansión en diferentes puntos de la ciudad que no se había poblado, siendo así que en el último año se han generado varios proyectos en el cual muchos girardoteños han podido tener casa propia.

6. MARCO DE REFERENCIA

6.1. MARCO TEORICO

6.1.1. TEORIA LIBRE EMPRESA COASE

Los seres humanos a lo largo del tiempo unos deciden crear empresa y otros trabajar en estas, debido a diversos factores que conllevan a diferentes actos de decisión, las organizaciones son entidades que permiten asociar diferentes costos de transacción y así disminuir el alto valor de estos costos, sino se realiza empresa se tendrían que realizar diversos contratos para realizar una producción, buscar alguien que se encargue de diferentes labores como limpieza, mantenimiento, transporte, almacenamiento etc., para la ejecución del proceso sería más costoso realizar diferentes contratos para sacar adelante un producto o servicio debido a todos los factores de producción que se pueden presentar, generando así beneficios para el empresario y para los empleados . Además Coase define que:” las transacciones en los mercados tienen un costo. Y estos costos son más elevados cuando se trata de factores y servicios productivos. Esto ocurre porque los factores que se adquieren o contratan se aplican a procesos repetitivos y de largo plazo. No se trata de adquirir un bien o servicio ocasional, sino de asegurar una provisión continua o disponer de un activo específico, eso eleva el costo de búsqueda, elección y contratación”³

Al paso del tiempo se van a crear diferentes empresas que se encargaran de reducir costos y otras de crear nuevos bienes en el mercado con nuevas combinaciones que se presenten en el entorno de la economía, Coase nos explica porque las persona crean empresa esto se debe a que “escogerían un nivel de coordinación interna y otro nivel de contratación externa a través del mecanismo de precios. Nos explica también por qué una empresa constituida, antes de

³ Hugo Wiener Fresco, LA EMPRESA EN LA TERORIA COASE, 26 de septiembre 2011, <http://blog.pucp.edu.pe/blog/dolaragujereado/2011/09/26/la-empresa-en-la-teoria-de-coase/>

agregar una actividad más a su organización, compararía si su costo es menor o conviene adquirirla con el mecanismo de precios”⁴.

6.1.2 TEORIA CREACION COLEMAN

El conocimiento es un factor importante en el entorno empresarial, las personas deben prepararse y al paso del tiempo adquirir aprendizajes para poder competir con un alto grado en el mundo de la economía, la sociedad necesita personal preparada para afrontar diversos obstáculos que se presenten.

Las personas deben empezar a adquirir una cultura emprendedora que estimule el hábito del crecimiento intelectual, de lectura esto permitirá que estén enterados de lo que está pasando en el mundo económico y empresarial, estar en constante aprendizaje para afrontar diferentes retos que se van dando. El capital humano es fundamental en las organizaciones por ende los directores de estas compañías deben encaminar a que sus empleados se mantengan capacitados en los diferentes procesos que realizan, brindar nuevos conocimientos para que ellos se superen, crezcan en su entorno laboral y profesional que ayuden a que cada día alcancen sus metas propuestas, las empresas también deben apoyar a su personal que estudie una carrera profesional esto le brindara la complementación de su conocimiento y el mejoramiento de nuevas habilidades.

De esta forma Coleman nos explica que “El capital humano es el conjunto de habilidades, conocimientos y aprendizajes de las personas que generan valor a nivel individual y social (Coleman, 1988). Está presente en la preparación académica, el aprendizaje y el conocimiento que poseen los individuos para desempeñarse en cualquier ámbito o empresa. Las personas más preparadas

⁴Hugo Wiener Fresco, LA EMPRESA EN LA TERORIA COASE, 26 de septiembre 2011
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/dolaragujereado/2011/09/26/la-empresa-en-la-teoria-de-coase/>

académicamente suelen tener mayores posibilidades de lograr el éxito en sus acciones y de ser más competitivas.”⁵

La sociedad se debe involucrar a incentivar la cultura del conocimiento en los jóvenes quienes son el nuevo rumbo del mundo, así se disminuiría la delincuencia y se genera una mejor calidad de vida en cada una de las personas. Las personas más preparadas logran tener mayor posibilidad de éxitos en sus actividades y son más competitivos.

6.2 MARCO REFERENCIAL

6.2.1 CONPES 3919 VERSION APROBADA MAYO 2018

El sector de la construcción en Colombia ha crecido mucho en los últimos años se han generado diversos programas de vivienda para las personas de bajos recursos con unos lineamientos para mejorar la calidad de vida de la sociedad en cuanto al direccionamiento del desarrollo sostenible en cada proyecto de vivienda que se realice , estos procesos son evaluados por diferentes entidades que velan porque se cumplan todos los estándares de calidad en cuanto a la estructura de la vivienda, que estas cuenten con los recursos de agua, luz y gas que son esenciales para la calidad de vida de las personas que las van a habitar, además estos proyectos deben estar encaminados en el desarrollo ambiental que es un tema fundamental en la sociedad, se deben tener en cuenta muchos factores para la edificación de estas viviendas. Según el “DANE las edificaciones representan el 54,9% del total del sector de la construcción”⁶ y cada vez va creciendo más a lo largo del territorio colombianos.

5 Cárdenas, J., Guzmán, A., Sánchez, C., & Vanegas, J. D. (2015). ¿Qué se crea al fomentar el emprendimiento? Los principales impactos de la formación en este campo <https://revistas.urosario.edu.co/xml/1872/187243060009/html/index.html>

6 Consejo Nacional De Política Economía y Social Compes, POLITICA NACIONAL DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES, pág. 10, 23 de marzo 2018, <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3919.pdf>

El CONPES contribuye a que se cumplan cada uno de los criterios de sostenibilidad a través de cada una de las normas que se tienen estipuladas y que se deben cumplir a cabalidad para entregar un excelente beneficio seguro, en el plan de desarrollo nacional encontramos que se estipula que “Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 Todos por un nuevo país en la profundización de la visión de la Estrategia Nacional de Crecimiento Verde y en el plan de acción sectorial de mitigación para el sector vivienda y desarrollo territorial en el marco de la Estrategia Colombiana de Desarrollo Bajo en Carbono.”⁷. Dentro de esta política se destacan diferentes participaciones de sectores del gobierno como: el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el Ministerio de Educación Nacional, el Ministerio de Minas y Energía junto a la UPME, Colombia Compra Eficiente, Findeter y el Fondo Nacional del Ahorro. Asimismo, dentro de las líneas de acción de la política se destaca la colaboración de entidades internacionales de cooperación como la Corporación alemana para la cooperación internacional, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores de México, KFW, el Banco Mundial y Corporación Financiera Internacional.⁸ Cada una de estas entidades trabaja en conjunto para brindar y ayudar a que los colombianos mejoren su calidad de vida.

6.2.2 PLAN DE DESARROLLO NACIONAL

El plan de desarrollo nacional 2018 – 2022 se enfoca en el objetivo de vivienda y entornos dignos e incluyentes que busca mejorar el estado físico de las viviendas para así tener unas condiciones de habitabilidad para los estratos bajos, buscando una equidad para todos los hogares colombianos, por otra parte “el Ministro de Vivienda liderará, de la mano del Departamento para la Prosperidad Social (DPS) y Ministro de Agricultura, la implementación de la estrategia integral de mejoramiento de vivienda y barrios de manera diferenciada. Para ello, se llevarán a cabo las siguientes acciones: • Diseñar instrumentos que garanticen la

⁷ Ibip.

⁸ Ibip

operación del programa en sus distintas etapas (contratación, ejecución, supervisión y seguimiento). • Atender a los hogares en materia de tenencia formal (titulación), a través de la actualización de la política de titulación nacional, disponibilidad de servicios públicos y condiciones físicas adecuadas (estructura, pisos y materiales).⁹.

Además se implementaran estrategias como el programa de semilleros de propietarios que busca que los ciudadanos sean dueños de sus propias viviendas y así puedan lograr su objetivo de tener casa, se incrementaran la opción de viviendas de interés social con créditos que favorezcan un fácil financiamiento de las mismas generando mayores oportunidades a los estratos de menos recursos.

6.2.3 PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

El plan de desarrollo departamental genera diferentes programas que buscan mejorar las condiciones de cada uno de los ciudadanos , el programa que se creo fue Cundinamarca hábitat amable con el fin de garantizar que la sociedad lleve una vida sana en cualquier edad desde niños hasta ancianos para brindar así una mejor vida con las condiciones adecuadas en sus viviendas, estos programas van enfocados a las personas más vulnerables y que están en condiciones desfavorables ocasionadas por diversos factores que se presentan en la comunidad, este programa maneja unas estrategias para su desarrollo las cuales buscan participación de sector privado para desarrollar programas de vivienda de interés social , buscar subsidios para los cundinamarqueses , buscar participación de cada uno de los municipios que conforman el departamento todo esto es con el fin de apoyar a las personas de los estratos socioeconómicos 1 y 2 y las personas que no viven en condiciones favorables , en el plan de desarrollo se especifica que “”. Es así que Cundinamarca, Hábitat Amable encuentra por el tipo de acciones a

⁹ Departamento nacional de planeación (DANE), PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2018-2022, pág.332
<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/BasesPND2018-2022n.pdf>

desarrollar su sustento legal en la Ley 1537 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones" en la que se propende por mejorar las condiciones habitacionales y de vivienda de los Cundinamarqueses; por la Ley 142 de 1994 "Ley de servicios públicos domiciliarios", por el Decreto 2981 de 2013, Resolución 0754 de 2014 y TÍTULO 6 del Decreto 1076 de 2015, referente a Gestión integral de residuos sólidos convencionales y peligrosos, y por la ley 84 de 1989 "Estatuto Nacional de Protección de los Animales" en concordancia con la Ordenanza 135 de 2012 de la Asamblea Departamental relativa a la Protección Animal. Todo lo anterior, en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018: "Todos por un Nuevo País".¹⁰

6.3 MARCO DE ANTECEDENTES

6.3.1 TITULO DEL TRABAJO: IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN LA LOGISTICA DE ABASTECIMIENTO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS BOGOTANAS Y PROPUESTA DE MEJORAS

OBJETIVO: Identificar los principales problemas de la logística de abastecimiento de las empresas constructoras para proponer las mejoras que les permita reducir las pérdidas en productividad.

CONCLUSION: En cuanto al sector de la construcción es Colombia, es una actividad dinámica y que contribuye significativamente al PIB del país. Es un verdadero motor que impulsa la economía y el desarrollo colombiano, genera una

¹⁰ Gobernación De Cundinamarca, PLAN DE DESARROLLO DE CUNDINAMARCA 2016-2020, <http://www.cundinamarca.gov.co/wcm/connect/2a9dd7d1-d693-414a-94cd-37fe5f901e7d/PLAN+DE+DESARROLLO+VERSION+FINAL.pdf?MOD=AJPERES&CVID=IDIW39U>

gran cantidad de empleo y cumple con una obligación social y constitucional: proveer de vivienda digna a todos los colombianos.¹¹

Este trabajo hace referencia a los problemas que se han presentado en el abastecimiento de las constructoras en Bogotá en cuanto a los sistemas logísticos que usan para abastecerse de materias primas para la realización de sus proyectos, en el año 2010 el sector de la construcción se consideró uno de los sectores de menor desarrollo que tuvo Colombia, pero no obstante año tras año se han ido generando nuevas construcciones de diferentes ámbitos a nivel nacional.

En el desarrollo de este trabajo se pretendía identificar que falencias se generaban en los procesos logísticos como la obtención, recepción, inspección y almacenaje del material, certificación de calidad del proveedor y toda la logística de abastecimiento que tenían las constructoras bogotanas en cuanto a la recepción de su materia prima, permitiendo así conocer como afectaba este proceso en la productividad y competitividad de estas empresas.

Esta investigación permitió identificar que los problemas que se estaban presentando en las empresas encuestadas era el mal manejo de los inventarios en cuanto a su control ya que se tenía una deficiencia en el almacenamiento por falta de buenos sistemas de información, además otras características que pueden afectar este problema como lo afirma el autor del trabajo “existe excesiva confianza en la experiencia en el sector de las empresas constructoras menospreciando el conocimiento y las técnicas que pueden proveer un mejoramiento del sector. Igualmente, existe poca innovación y desarrollo y por esta razón, no se buscan mejores prácticas que busquen la eficiencia”¹²

¹¹ Santiago Arsa Manrique , IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN LA LOGISTICA DE ABASTECIMIENTO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS BOGOTANAS Y PROPUESTA DE MEJORAS, 05 de marzo 2010, <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/9110/tesis189.pdf?sequence=>

¹² Santiago Arsa Manrique , IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN LA LOGISTICA DE ABASTECIMIENTO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS BOGOTANAS Y PROPUESTA DE MEJORAS, 05 de marzo 2010, <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/9110/tesis189.pdf?sequence=1>

Al final este trabajo ayudo a que las empresas de Bogotá conocieran las verdaderas falencias por la que estaban pasando en cuanto al sistema logístico que llevaban a cabo y así mismo poder aplicar medidas correctivas que minimicen pérdidas de tiempo y costos.

6.3.2 TITULO DEL TRABAJO: DIAGNÓSTICO SOBRE LA PLANEACIÓN Y CONTROL DE PROYECTOS EN LAS PYMES DE CONSTRUCCIÓN

OBJETIVO: El objetivo del presente trabajo fue diagnosticar el estado actual que guardan la planeación y el control de los proyectos en la industria de la construcción en Yucatán, México; y con esta base proponer un marco conceptual para desarrollar una sistema que propicie la mejora en la práctica de estas actividades, con un enfoque orientado principalmente hacia las pequeñas y medianas empresas, conocidas internacionalmente como PYMES.

CONCLUSION: La mayoría de las empresas no cuenta con personal especializado en labores de planeación y control, de ahí que las actividades administrativas sean realizadas principalmente por los gerentes y supervisores, quienes suelen tener múltiples responsabilidades. La mayoría de las empresas no utiliza software profesional para planeación y control de proyectos. Todo esto llevó a considerar que las PyMES deben implementar varias modificaciones y ajustes a su práctica actual de administración de proyectos de construcción para lograr que las fases de planeación y control sean más completas e integrales.¹³

Según el diagnóstico aplicado a las pymes de la construcción de la península de Yucatán, México se determinó que “Los proyectos de construcción involucran gran cantidad de recursos, los cuales deben ser administrados para obtener resultados

¹³ Gonales J.A, Solis R, Alculdia C, DIAGNÓSTICO SOBRE LA PLANEACIÓN Y CONTROL DE PROYECTOS EN LAS PYMES DE CONSTRUCCIÓN, 01 de agosto 2010, https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-915X2010000100003&script=sci_arttext

satisfactorios. El ciclo de la administración inicia con la planeación en donde se define las operaciones y acciones que se deben ejecutar para llevar a cabo la transformación tecnológica de los insumos”.¹⁴

Así mismo se puede determinar que cuando se maneja un buen control y planeación adecuado en cada uno de los proyectos se pueden reducir riesgos en cuanto a tiempo de entrega, costos, pero también se pueden encontrar falencias de forma rápida que se puedan corregir a tiempo tomando una buena decisión.

Este trabajo arroja que a pesar de la satisfacción que han mostrado estas compañías frente a sus clientes en relación con los proyectos ejecutados, han presentado problemas en diferentes ámbitos como el cumplimiento en el tiempo de ejecución y el suministro de sus materias primas debido a una mala planeación que se venía desarrollando, es por esta razón que se determinó que las empresas de este país necesitan personal capacitado en el tema de control y planeación referentes a la construcción ya que en ocasiones esto es manejado por el mismo gerente quien se encarga de diferentes labores y podría descuidar estas que son importantes para una buena gestión empresarial. El uso de la tecnología es otro tema que han dejado un poco al lado debido a la inversión que esta puede generar, pero este sería un factor clave para llevar a cabo un buen control ya que se sistematizaría toda la información y sería mucho más ágil lograr una buena planeación.

6.4 MARCO CONCEPTUAL

. **EMPLEO:** Generación de valor a partir de la actividad producida por una persona. Es decir, el empleado contribuye con su trabajo y conocimientos en favor del empleador, a cambio de una compensación económica conocida como [salario](#).

¹⁴ Gonales J.A, Solis R, Alculdia C, DIAGNÓSTICO SOBRE LA PLANEACIÓN Y CONTROL DE PROYECTOS EN LAS PYMES DE CONSTRUCCIÓN, 01 de agosto 2010, https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-915X2010000100003&script=sci_arttext

CRECIMIENTO ECONOMICO: es el incremento de la renta o del valor de los bienes y servicios que se generan en la economía de un país o región en un tiempo determinado, el cual se mide en años

INGRESOS: todas las ganancias que se suman al conjunto total del presupuesto de una entidad, ya sea pública o privada, individual o grupal.

MANO DE OBRA: es el esfuerzo físico o mental que realizan los colaboradores para elaborar un producto o prestar un servicio.

MATERIA PRIMA: hace referencia a todo bien que tenga como finalidad la transformación durante un proceso de producción hasta convertirse en un elemento de consumo.

INVERSION: son colocaciones de capital en ciertas actividades que pueden ser comerciales o civiles, con la finalidad de alcanzar un rendimiento económico.

CONTRATACION: es el proceso mediante el cual se realiza una [transacción](#) en la que una parte se compromete a transferir [recursos](#) económicos a cambio de la recepción de un determinado servicio

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción dirigida a las personas menos favorecidas del país.

SALARIO: es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción dirigida a las personas menos favorecidas del país.

VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO: La [vivienda de interés prioritaria](#) o más conocida como, VIP, es un inmueble con ciertos criterios establecidos dentro de su precio y características, las cuales harán de este el ideal para ser

beneficiado por parte del Gobierno Nacional para viviendas que no superen los 70 SMMLV, es decir \$\$57.968.120

CONSORCIO: La [vivienda de interés prioritaria](#) o más conocida como, VIP, es un inmueble con ciertos criterios establecidos dentro de su precio y características, las cuales harán de este el ideal para ser beneficiado por parte del Gobierno Nacional para viviendas que no superen los 70 SMMLV, es decir \$\$57.968.120

VALORIZACION: La valoración es la práctica de asignar valor económico a un bien o servicio con el propósito de ubicarlo en el mercado de compra y venta.

IMPUESTO PREDIAL: es una fiscalización de parte de los municipios que se encarga de cobrar los [impuestos](#) que se tiene que pagar por las viviendas que tiene cada individuo.

FINANCIAMIENTO: Se conoce como financiamiento o financiación el mecanismo por medio del cual se aporta dinero o se concede un crédito a una persona, empresa u organización para que esta lleve a cabo un proyecto.

ESTRATIFICACION: es una categorización de la sociedad en estratos socioeconómicos, basada en su ocupación e ingresos, riqueza y estatus [social](#), o [poder](#) derivado (social y político). Como tal, la estratificación es la posición social relativa de las personas dentro de un grupo social, categoría, región geográfica o unidad social

7. DISEÑO METODOLÓGICO

7.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación que se va a desarrollar en el presente estudio corresponde a cuantitativo ya que se utilizara la encuesta como medio de recolección, mediante el cual se pretende identificar el impacto que han tenido las constructoras en la ciudad de Girardot en cuanto a la participación de los establecimientos de comercio con los diferentes productos del sector de la construcción e igualmente conocer si emplean mano de obra de la ciudad beneficiando a que las personas tengan una vida.

También para el desarrollo del estudio se tendrá en cuenta la información contenida en archivos, informes que nos brinden las constructoras.

7.2 POBLACION

La población tenida en cuenta para este estudio son todas las constructoras radicadas en la ciudad de Girardot que tenga proyectos de vivienda en ejecución y además se verificara en la alcaldía y Cámara de Comercio verificando si están inscritas.

Se elaboró una lista para verificar que entidades hay en la ciudad:

Tabla N° 1. Lista de constructoras en la ciudad de Girardot

CONSTRUCTORA	DIRECCION	TELEFONO
Eva construcciones	Cll 19 # 24c - 145	3105528471
Equipos mallas y construcciones Maeco	Vía tocaima	3212137452
Promotora ulc	Cll 19 # 38-92	3214753731
Ingeniería y construcciones sas	Cra 30 # 28-05	3045305266
Cva construcciones	Cll 44 # 9-112	4441234
Constructora maeor	Cll 47b # 4-20	313887080
Constructora alcasa	Cra 12b # 32-55	3223081493
Construcciones Lina maría E.U	Cll 19 # 24-468	3132431442
JLCA & CIA	Kim 4 vía Girardot	3123634192
Grupo crearq sas	Cra 19 # 31	3173414225
Balcones barlovento sas	Cra 19 # 37-25	3176421761

Fuente: Autor octubre 2019.

La muestra a utilizar en el presente estudio serán todas las constructoras que están generando mayor impacto en la ciudad:

Tamaño de población N: 20

Nivel de confianza K: 95.5%

Error muestral deseado E: 8%

Población característica P: 0.2

Población no característica Q: 0.8
constructoras

$$n = \frac{k^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{(e^2 \cdot (N-1)) + k^2 \cdot p \cdot q}$$

n: la muestra sería 12

7.3 INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Para la obtención de información se aplicará el instrumento de encuestas a través de muestreo y las técnicas de procesamiento de información estadística, además de información obtenida a través del método de cuestionarios previamente diseñados que se aplicarán a las constructoras.

8. CAPITULO I. EVOLUCION DEL IMPUESTO PREDIAL DE GIRARDOT DESDE EL AÑO 2017 AL 2018

8.1 IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial es una fiscalización por parte de los municipios que se encarga de cobrar los impuestos que se tienen que pagar por tener vivienda, esto aplica para:

- Casas
- Lotes
- Apartamentos
- Edificios
- Parqueaderos
- Bodegas y fabricas
- Predios financieros.

En la ciudad de Girardot para el año 2017 y 2018 podemos observar con esta tabla:

Figura 1. Impuesto predial de Girardot 2017-2018

IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	dic-17	nov-18	cumplimiento frente al recaudo total del año pasado
Predial Vigencia Actual	15,024,411,699.00	15,312,329,032.00	101.92
Vigencia Anterior	1,949,904,946.00	2,164,772,489.00	111.02
Interés Predial	1,548,673,687.00	1,198,767,333.00	77.41
Sanción Impuesto Predial	1,283,480,985.00	939,427,433.00	73.19
TOTAL	19,806,471,317.00	19,615,296,287.00	

Fuente. Informe de gestión alcaldía de Girardot.

En la figura 1. Podemos determinar cómo ha sido la evolución del impuesto predial con respecto a esto dos años, se ve reflejado un aumento para el año 2018, esto nos permite determinar que cada año se van sumando nuevos proyectos de vivienda para los ciudadanos, ofreciéndoles mejorar la calidad de vida a cada habitante con sus familias.

Cada año van llegando nuevas constructoras que ven oportunidad de invertir en la ciudad, como se puede ver Girardot es una ciudad turística que atrae a muchas personas de diferentes regiones que deciden comprar vivienda para poder pasar fines de semana, vacaciones en familia, esto genera beneficios para toda la comunidad girardoteña.

9. CAPITULO II. CONSTRUCTORAS QUE ESTAN EJECUTADOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE GIRARDOT

9.1 DESARROLLO DEL TRABAJO INFORMACION DE LAS CONSTRUCTORAS

EVA CONSTRUCCIONES:

Es una Organización inspirada en los sueños de muchas personas que buscan vivir en ambientes con altos estándares de calidad y comodidad a precios accesibles. Con la visión de satisfacer estas necesidades, se unen un grupo de profesionales de diferentes especialidades aplicadas a la construcción, que sumaron sus conocimientos y experiencia, para desarrollar Proyectos de Vivienda, incorporando la tecnología para lograr bienestar y comodidad de aquellos clientes que desean tener una vivienda confortable. Así, su principal actividad es la "Construcción de Edificaciones Inteligentes para uso Residencial.

Su proyecto en la ciudad es

Figura 2. Conjunto residencial Eva



Fuente. Internet. www.evaconstrucciones.com

Es un conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 24c- 145, son apartamentos inteligentes de 2, 3, 4 alcobas y dúplex con terraza.

- **EQUIPOS, MALLAS Y CONSTRUCCIONES MAECO SAS**

Mallas Equipos y Construcciones Maeco SAS es una empresa, dedicada a la industria de la construcción y actividades afines, que presta sus servicios en los campos de diseños, estudios técnicos, construcción y alquiler de equipos. Desde su inicio la Empresa se ha destacado en la construcción de vivienda de todos los estratos socioeconómicos, haciendo presencia en varias ciudades del país. Igualmente ha adelantado obras importantes de infraestructura educativa (colegios y aulas), pública (andenes, vías, redes de servicios, zonas verdes, parques) y comercial.

Su proyecto en la ciudad es:

Figura 3. Molinos



Fuente. Internet. www.colsubsidio.com

Molinos es un proyecto de interés social de estrato 3 ubicado en el sector vía tocaima realizado por la caja de compensación Colsubsidio, estos son apartamentos con dos o 3 habitaciones.

- **PROMOTOROLA ULC**

La meta de Sociedad Promotora U.L.C Es convertirse en una empresa líder en construcción, satisfaciendo las necesidades de nuestros clientes con espacios provechosos, usando la experiencia adquirida en cada proyecto para mejorar sus procesos y con ello el producto final, excediendo sus expectativas y proporcionándoles servicios integrados en el diseño, desarrollo y construcción, utilizando personal capacitado y sistemas constructivos innovadores, para que el usuario, obtenga el mejor provecho en su inversión.

Su proyecto en la ciudad es:

Figura 4. Brisas de agua blanca



Fuente. Internet. www.brisasdeaguablanca.com

Brisas de agua blanca son apartamentos en torres de 8 pisos con ascensor ubicados en la calle 19 # 38-92 esta es una zona de alta valorización, cuenta con parqueaderos privados, parque acuático infantil , senderos ecológicos, piscinas brindando comodidad a las familias.

- **INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SAS**

Su principal actividad económica es la construcción de edificios residenciales, es una empresa radicada en la ciudad de Girardot que busca mejorar la calidad de vida de las personas y que logren tener su casa propia.

Su proyecto para la ciudad es:

Figura 5. Jardines del cerro



Fuente. Internet. www.facebook.com

Este proyecto está ubicado en la cra 30 N° 28-05 vía arbolito son apartamentos de 75 y 77 m², tienen 3 habitaciones, 2 baños, cocina tipo americano, también cuentan con piscinas, parque infantil, zonas verdes, zona de hamacas para la comodidad de los propietarios.

- **CVA CONSTRUCTORAS SAS – SANCHEZ BLANCO S EN C**

CVA es una empresa constituida en Bogotá, especializada en desarrollos urbanísticos, proyectos de construcción de viviendas de interés social, bodegas, edificios, obras de infraestructura, construcción de obras civiles en general.

La empresa Sánchez Blanco Y Compañía S C, tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CALLE 80 8 41 APTO 301 en la ciudad de BOGOTA, BOGOTA. El teléfono de Sánchez Blanco Y Compañía S C S es el (1)3457880. Esta empresa fue constituida como SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE y se dedica a Construcción de edificios residenciales.

Estas dos constructoras se unieron en un consorcio para sacar el proyecto en la ciudad de Girardot:

Figura 6. Senderos las acacias



Senderos de las Acacias

Apasionados por tu **bienestar** y el de tu **familia**

Te damos la oportunidad de tener casa propia

Casas en Girardot desde 65.56 m² de área construida y 64.37 m² de área privada.

Fuente. Internet. www.compensar.com

Es un proyecto de vivienda de interés social de mi casa ya en ejecución con la caja de compensación compensar, ubicados en el sector vía el peñón-portachuelo, es una urbanización abierta con casas de dos pisos con tres habitaciones, un baño, cocina semi -integral, también cuenta con cancha múltiple, parqueadero comuna y amplias zonas verdes.

- **CONSTRUCTORA MAEOR**

Es una empresa girardoteña anteriormente llamada Bonilla sas que ha venido realizando varios proyectos en la ciudad favoreciendo a muchas personas de la región, se caracterizan por urbanizaciones de calidad y buen estilo en varios lugares de la ciudad, ubicados en el barrio portachuelo.

Su proyecto de vivienda para la ciudad es:

Figura 7. Villa del riho

VILLA DEL RIHO
urbanización
40 CASAS

- Dos Pisos
- Lotes de 6x12 mts
- Area total 72

Haga su sueño realidad

Dirección del proyecto:
Calle 47 B No. 4-20
B/Portachuelo Girardot

INFORMES : Oficina Calle 47B NO.5A-20 Local 2 Villa Manuela 3 Girardot

Cel 3138887080 - Fijo 8357828

Fuente. Internet. Archivo constructora maeors.

Este proyecto está ubicado en La Calle 47 B #4-20 Girardot – Cundinamarca, son viviendas de dos pisos tienen garaje, comedor, cocina integral, patio de ropas, balcón, dos baños y 3 alcobas se entregan totalmente terminada con acabados.

- **CONSTRUCTORA ALCASA**

Es una sociedad por acciones simplificadas radicada en la ciudad de Girardot desde hace 4 años ha realizado diferentes construcciones y remodelaciones en la ciudad como son: el hotel unión, hotel el león en donde sus clientes han salido satisfechos por la calidad del trabajo realizado y por los materiales utilizados, la oficina se encuentra ubicada en la cra 9 # 16-01 centro.

Su proyecto de vivienda para la ciudad es:

Figura 8. Altos de rosablanca



Fuente. Internet. www.facebook.com

Son apartamentos de interés social ubicados en la cra 12b # 32-55 rosablanca en conjunto cerrado los cuales tienen dos habitaciones , baño, sala, comedor, balcón y patio de ropas , también se encontrara piscina de adultos y niños, cancha múltiple, parque infantil, parqueaderos para que los propietarios se sientan en un lugar cómodo en donde disfruten en familia.

- **CONSTRUCCIONES LINA MARIA E.U**

Es una sociedad comercial matriculada en la cámara de comercio de Girardot, Cundinamarca, Colombia con certificado de registro no. 0000053794 en la categoría de empresas unipersonales, dedicada a construcción de edificios residenciales, construcción de otras obras de ingeniería civil, desde el 01/07/2008, ubicada en la cll 19 # 24 -468

Su proyecto de vivienda en la ciudad es:

Figura 9. Conjunto campestre madeira



Fuente. Internet. Casas.mitula.com.co

Madeira condominio conjunto campestre son casas desde 147 m2 en donde la magia de sus ambientes y la calidez de sus espacios se combinan en un estilo de belleza y confort, allí encontrara toda la comodidad, tranquilidad y seguridad para toda la familia ubicado en el mejor sector de la ciudad de Girardot, estas casas constan de tres alcobas, cuatro baños, sala, comedor, cocina, además se encuentran zonas de parqueadero, piscina, canchas, pista de patinaje para disfrutar en familia.

- **JLCA & CIA**

es una empresa Colombiana fundada en la ciudad de Bogotá en año 2001, que gracias a su visión en atender las necesidades de industria de la construcción ha logrado consolidarse en el mercado colombiano como una empresa sólida, confiable, con principios éticos, comerciales y sociales, orientada fundamentalmente a satisfacer las necesidades de inversión, construcción, diseño

y promoción de vivienda y recreación de sus clientes, manteniendo una relación de respeto con la responsabilidad social del país.

Su proyecto en la ciudad es:

Figura 10. Condominio tierra linda



Fuente. Internet. Properati.com.co

Tierra linda condominio campestre es un lugar de ensueño y naturaleza, es mucho más que un condominio de casas campestres, es vivir un nuevo estilo de vida, con las comodidades de un club, relajarse en sus confortables zonas verdes, disfrutar de una refrescante piscina , pasar momentos felices con tu familia en la zona infantil e infraestructura deportiva. Esta son casas de uno y dos niveles hasta 232 m2 de área construida cuentan con sala, comedor, cocina tipo isla, habitaciones con aire acondicionado, piscina, BBQ privado.

- **GRUPO CREAMQ SAS**

Grupo creamq sas nace como persona jurídica en el año 2001 dedicada a la construcción y remodelación de edificaciones, obras civiles e infraestructura,

vías, redes eléctricas, sanitarias, hidráulicas y obras de urbanismo para diferentes entidades y en proyectos propios, cuenta con personal competente para aumentar los índices de calidad constantemente en pro de mejorar nuestros servicios. Esta empresa se encuentra ubicada en la cra 27 # 49-20 Bogotá.

Su proyecto para la ciudad es:

Figura 11. Reserva AltaVista



Fuente. Internet. Reservaltavista.com

Reserva AltaVista se encuentra ubicada a solo cinco minutos del centro de Girardot este lugar se encuentra rodeado de un paisaje con vista de altura en donde se recibe brisa fresca del cerro, allí se pueden encontrar variedad de viviendas como casas o apartamentos dependiendo el gusto de los compradores también se encuentran zonas recreativas, deportivas, áreas sociales para compartir en familia.

- **BALCONES DE BARLOVENTO SAS**

Es una sociedad por acciones simplificada radicada en la ciudad de Bogotá en la cll 125 bis 20-75 int 1 of 401.

Su proyecto para la ciudad es:

Figura 12. Barlovento



Fuente. Internet. Balconesdebarlovento.com

Barlovento son torres de 11 pisos con ascensores con apartamentos ubicados en la cra 19 # 37-25 santa Isabel, estas viviendas cuentan con tres alcobas, 2 baños, balcón, sala, comedor además se encuentra piscina para adultos y niños, kiosco, salón múltiple, zona de juegos infantiles, gimnasio para que toda la familia disfrute de lugares agradables.

10. CAPITULO III ANALISIS DE A INFORMACION OBTENIDA QUE PERMITE CONOCER VISUALIZAR EL IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS CONSTRUCTORAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT.

10.1 INFORMACION OBTENIDA ATRAVES DE LA ENCUESTA

A continuación se señalarán los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a las constructoras en el municipio de Girardot que están ejecutando proyectos de vivienda actualmente.

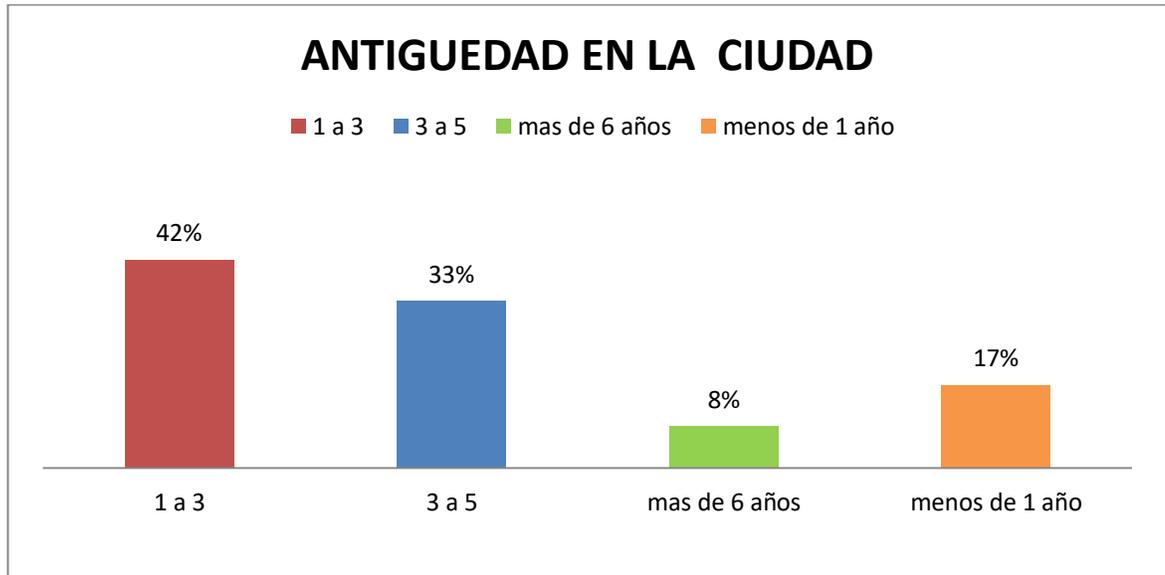
PREGUNTA 1. ¿Cuánto tiempo lleva en la constructora de la ciudad de Girardot?

Tabla 2. Cuánto tiempo lleva en la ciudad de Girardot

TIEMPO	%
1 a 3	42%
3 a 5	33%
más de 6 años	8%
menos de 1 año	17%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 13. Tiempo que lleva la constructora en la ciudad



Análisis: como se evidencia en la gráfica anterior el 42% de los encuestados llevan de 1 a 3 años en la ciudad desarrollando proyectos de vivienda para favorecer a los ciudadanos en el logro de tener casa propia, este porcentaje nos muestra que la mayoría de estas constructoras son nuevas en la región las cuales son de diferentes ciudades del país que buscan crear nuevos proyectos que impacten a los habitantes, también podemos observar que solo el 8 % llevan más de 6 años y son empresas girardoteñas que han ido surgiendo a lo largo del crecimiento de Girardot participando en diferentes construcciones residenciales aportando a la expansión inmobiliaria que ha venido aumentando desde hace unos cinco años , además podemos determinar que cada vez más van llegando nuevas constructoras que ven una oportunidad para crear nuevos proyectos esto se ve reflejado en un 17% de los encuestados.

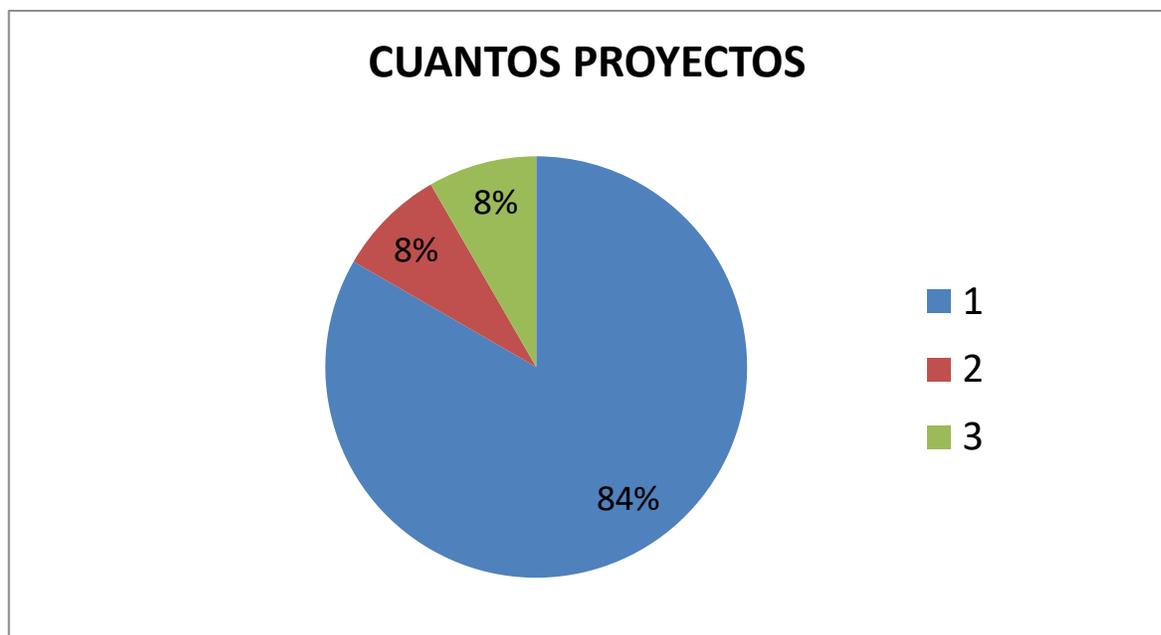
PREGUNTA 2. ¿Cuántos proyectos de vivienda ha realizado en la Ciudad de Girardot?

Tabla 3. Cuántos proyectos ha realizado en la ciudad

PROYECTOS	%
1	83%
2	8%
3	8%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 14. Cuántos proyectos ha realizado en la ciudad.



Análisis: teniendo en cuenta los datos sistematizados en la gráfica, se observa que el 84% de los encuestados llevan ejecutados de a un proyecto de vivienda esto se deben a que buscan entregar productos de calidad que satisfagan la necesidades de los compradores, estas constructoras duran en la realización de un proyecto aproximadamente dos años dependiendo la magnitud de casas o

apartamentos a realizar , el 16% corresponden a que han realizado dos o tres proyectos en la ciudad viéndose reflejado en las constructoras que llevan más tiempo en Girardot .

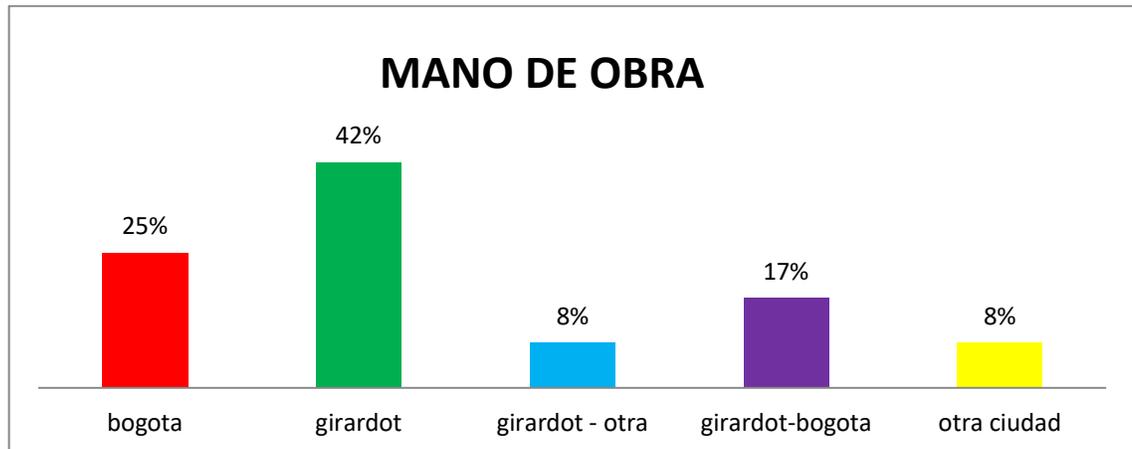
PREGUNTA 3. ¿De qué ciudad utiliza la mano de obra para la construcción de vivienda?

Tabla 4. De qué ciudad utiliza la mano de obra

LUGAR	%
Bogotá	25%
Girardot	42%
Girardot - otra	8%
girardot-bogota	17%
otra ciudad	8%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 15. De qué ciudad utiliza la mano de obra.



Análisis: a raíz de los resultados de la encuesta podemos analizar que las constructoras están generando empleo a los habitantes de Girardot utilizando su mano de obra esto se ve reflejado en que es el porcentaje más alto del total de los

encuestados que es el 42% pero analizando no es factor clave para la generación total de los empleos en la ciudad esto se debe a que la alcaldía tiene participación en cuanto a este tema porque les imponen unos condiciones a estas de contratar personal de Girardot y así otorgarles sus licencias buscando incrementar el empleo en la ciudad, por otro lado el 58% no utilizan la mano de obra de Girardot sino de otras ciudades como Cali, Bogotá y Medellín, para que estas constructoras tomen estas determinaciones de contratación se debe a que tienen en cuenta ciertas características para elegir su personal que puede ser la experiencia, responsabilidad, pago de salario , esto nos demuestra que la inversión de mano de obra no es factible en la ciudad de Girardot.

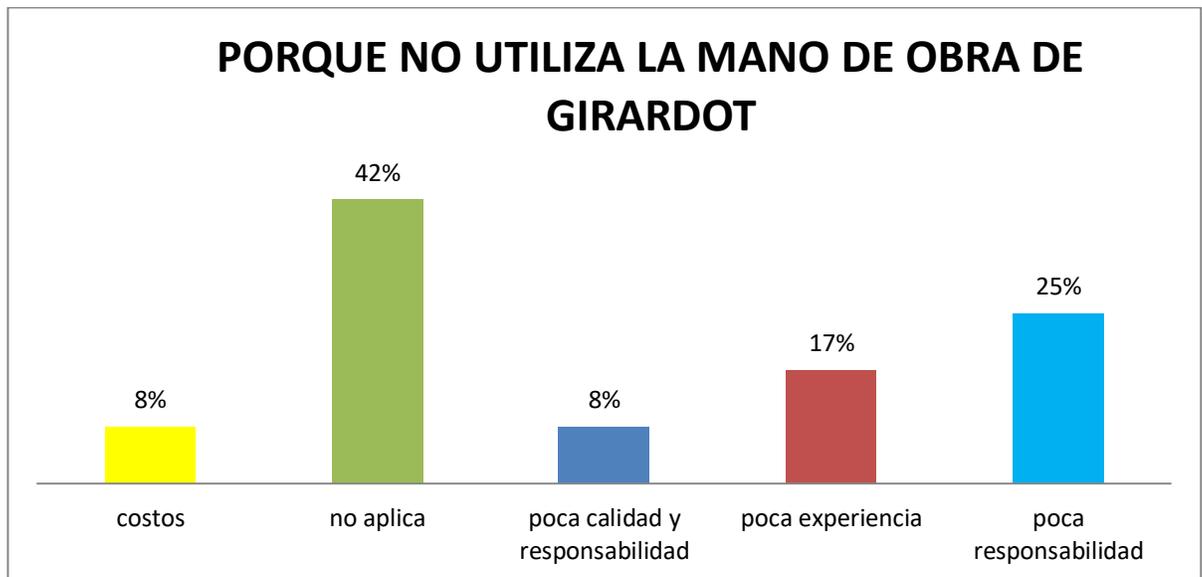
PREGUNTA 4. ¿Si la respuesta anterior no es Girardot. Porque no utiliza la mano de obra de la Ciudad?

Tabla 5. Porque no utiliza la mano de obra de Girardot

MANO DE OBRA	%
costos	8%
no aplica	42%
poca calidad y responsabilidad	8%
poca experiencia	17%
poca responsabilidad	25%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 16. Porque no utiliza la mano de obra de Girardot



Análisis: cómo podemos visualizar en la gráfica las constructoras encuestadas un 42% utilizan el personal de Girardot para sus proyectos, pero no debemos dejar a un lado que algunas manejan un concepto que los girardoteños tienen poca responsabilidad para la realización de un trabajo y que por ende prefieren la mano de obra de otras ciudades con un 25%, mientras que un 17% dicen que en la ciudad las personas manejan poca experiencia para la magnitud de estos proyectos, un 8% nos informa que la mano de obra de Girardot es costosa a diferencia de personal de otras regiones y por este motivo se puede ver disminución de personas girardoteñas en las obras porque estas constructoras tienen un concepto no tan favorable del trabajo que pueden llegar a hacer estas personas.

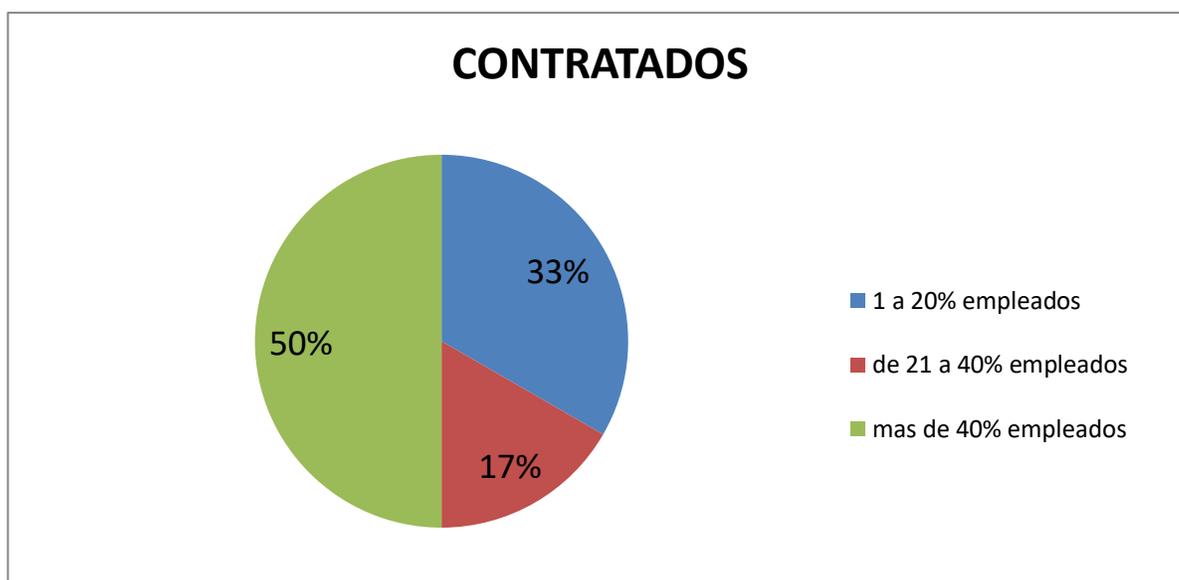
PREGUNTA 5. ¿Qué porcentaje de empleados contrata de la ciudad de Girardot?

Tabla 6. Qué porcentaje de empleados son de Girardot

CONTRATADOS	%
1 a 20% empleados	33%
de 21 a 40%	17%
más de 40%	50%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 17. Qué porcentaje son contratados de Girardot.



Análisis: el 50% de las encuestadas realizadas nos argumentan que la mayoría de las constructoras utilizan más de un 40% de empleados en su nómina total, esto quiere decir que se utiliza más la mano de obra de Girardot, el segundo ítem del restante de constructoras encuestadas solo tiene de 1 a 20% de empleados en su proyecto de construcción y por ultimo contestaron que un 17% de constructoras contratan entre 21 a 40 % de empleados de la ciudad, esto se debe al tipo de contratación que usan cada una de estas empresas para el desarrollo de sus

proyectos, estos buscan personal idóneo que cumpla con las características estipuladas .

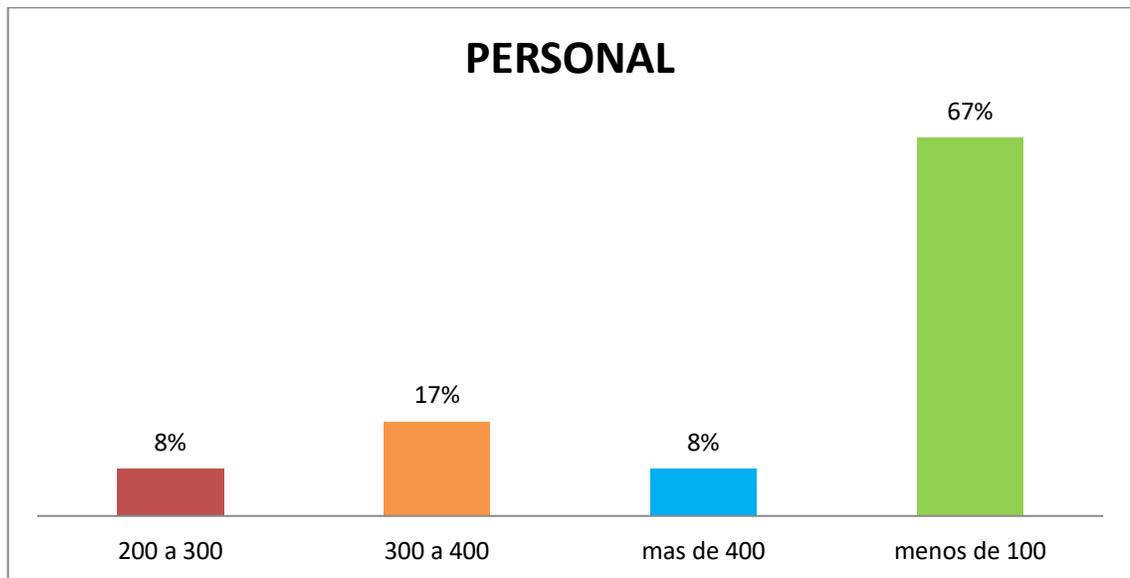
PREGUNTA 6. ¿Cuánto personal en total utiliza en un proyecto de viviendas?

Tabla 7. Cuanto personal utiliza en un proyecto de vivienda.

PERSONAL	%
200 a 300	8%
300 a 400	17%
más de 400	8%
menos de 100	67%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 18. Cuanto personal usa en un proyecto de vivienda.



Análisis: esta grafica nos permite identificar que el 67% de las constructoras encuestadas utilizan menos de 100 personas para ejecutar sus proyectos de vivienda esto se debe a que consideran que es el promedio ideal para generar un rendimiento y cumplir con la entrega de las viviendas en el tiempo asignado según

sea su magnitud, un 8 % utilizan más de 400 personas para que así de esta forma se entregue el proyecto más rápido ya que con más personal se pueden hacer más labores sin contratiempos, el 17% manejan de 300 a 400 personas para la construcción de viviendas u apartamentos esto que se debe a que los proyectos que manejan llevan zonas adicionales como piscinas, parques, zonas verdes, parqueaderos que requieren un porcentaje de personal en cada área para dar cumplimiento a cada uno de los requerimientos.

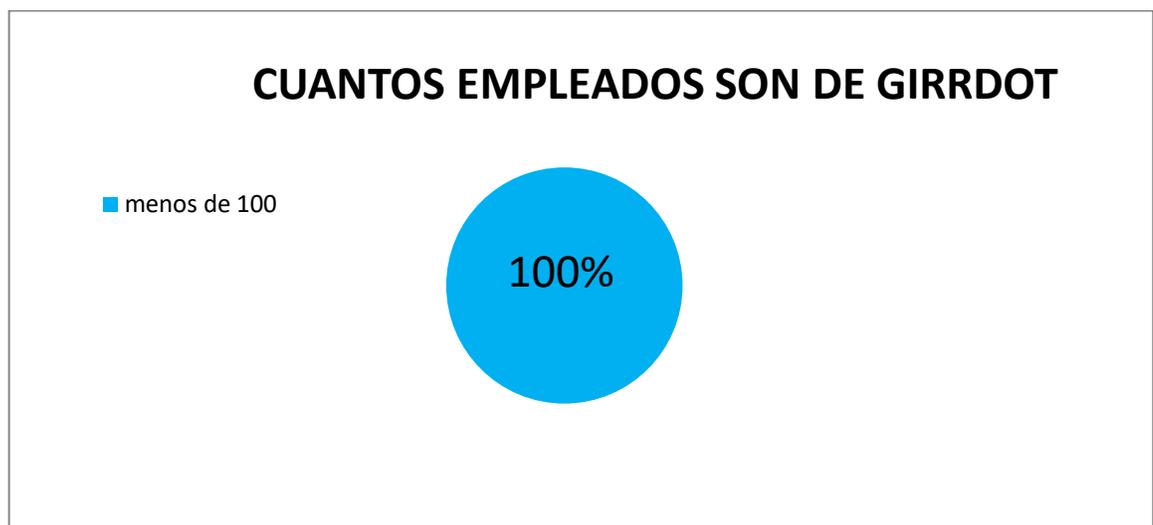
PREGUNTA 7. ¿De acuerdo la pregunta anterior, cuántos empleados son de la Ciudad de Girardot?

Tabla 8. Cuantos empleados son de Girardot.

CUANTOS SON DE GIRARDOT	%
menos de 100	100%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 19. Cuantos empleados son de Girardot.



Análisis: los resultados que arrojaron la respectiva encuesta que desarrollaron las constructoras en cuanto a que cantidad de empleados que manejan son de la

ciudad de Girardot, todos contestaron que contratan menos de 100 personas con respecto a las demás opciones que se dieron de 50 a 100 o más de 100, se deduce que todas consideran que es el rango de personal adecuado que cumple con las características que se necesitan , además esto se pueden ver que la alcaldía les exige un promedio para darles el permiso y puedan construir los proyectos que designaron cada constructora.

PREGUNTA 8. ¿Utiliza contratistas en su proyecto?

Tabla 9. Utiliza contratistas en el proyecto

CONTRATISTAS	%
si	100%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 20. Utiliza contratistas en el proyecto.



Análisis: como se evidencia en la gráfica anterior el 100% de los encuestados coincidieron que utilizan contratistas para el desarrollo adecuado de labor de la

construcción de los proyectos porque esto les permite una mejor comunicación hacia los demás colaboradores, el cual ellos le transmiten los direccionamientos y requerimientos que decide la parte administrativa y el ingeniero de la obra, ya que es más fácil dar una explicación a dos o tres contratistas que hablarles a 100 personas a la vez, ellos se encargan de asignar una tarea a cada uno para que la cumpla con los medios necesarios para su desarrollo óptimo.

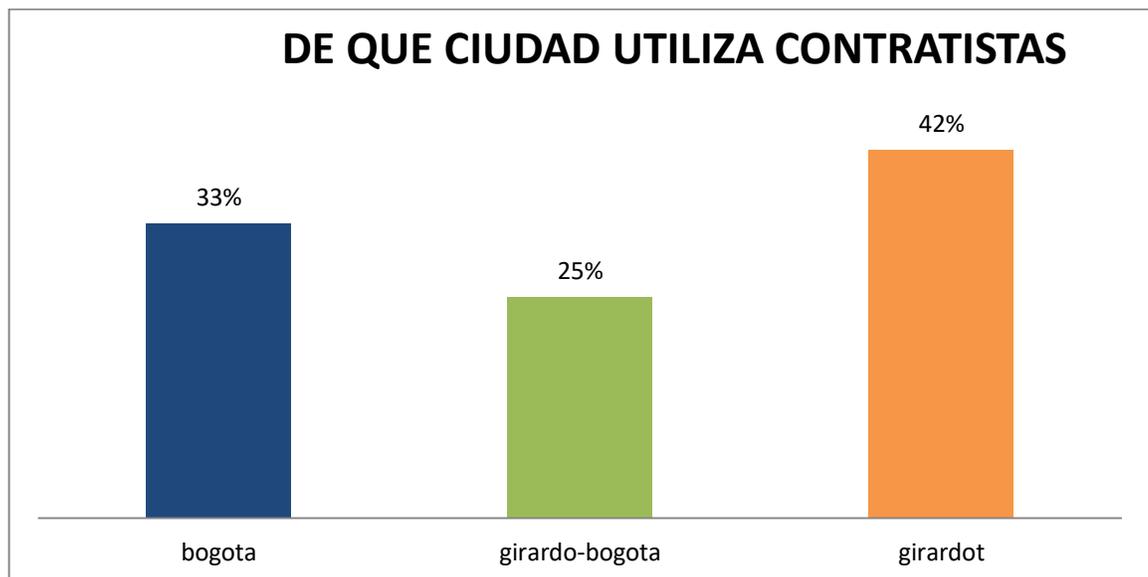
PREGUNTA 9. ¿De qué ciudad utiliza los contratistas de sus proyectos?

Tabla 10. De qué ciudad utiliza los contratistas.

DE QUE CIUDAD	%
Bogotá	33%
girardot-bogota	25%
Girardot	42%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 21. De qué ciudad utiliza contratistas.



Análisis: según los encuestados un 42% escogen los contratistas de la ciudad de Girardot debido a que conocen la zona , también se puede generar un bajo costo

de viáticos en cuanto a su transporte, alimentación que disminuyen gastos administrativos y un 33% prefieren de Bogotá por experiencia, conocimiento de obras de gran magnitud que pueden aportar mayor productividad a la entrega de estos proyectos que se van a ejecutar , además esta encuesta nos permite determinar que un 25 % utiliza contratistas de la dos ciudades.

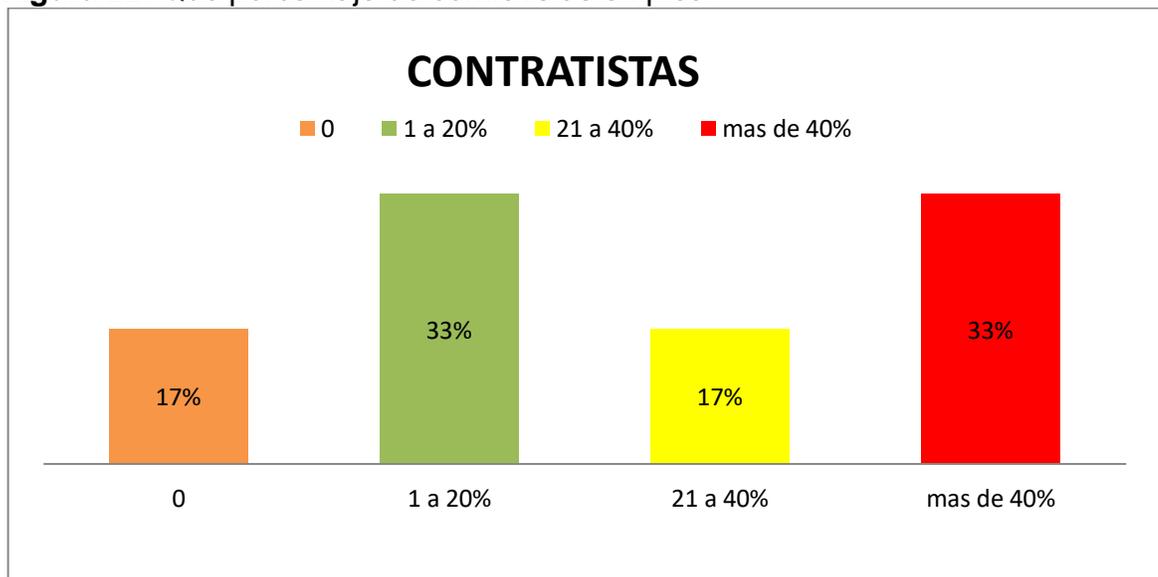
PREGUNTA 10. Si la respuesta anterior es Girardot, en qué porcentaje de contratistas emplea.

Tabla 11. Qué porcentaje de contratistas emplea.

CONSTRATISTAS	%
0	17%
1 a 20%	33%
21 a 40%	17%
más de 40%	33%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 22. Qué porcentaje de contratistas emplea.



Análisis: cómo podemos visualizar en la gráfica el 33% de las constructoras encuestadas contratan más de 40% de sus contratistas esto se debe a la magnitud del proyecto ya que muchas manejan contratistas para diferentes

labores como acabados, mano de obra negra, diseño de interiores etc., otro porcentaje importante fue también 33% el cual las constructoras nos argumentan que utilizan de 1 a 20% en sus contratistas esto significa que los proyectos son de menos requerimientos , mientras que un 17 % de encuestados prefieren usar de 21 a 40% de personal de contratistas.

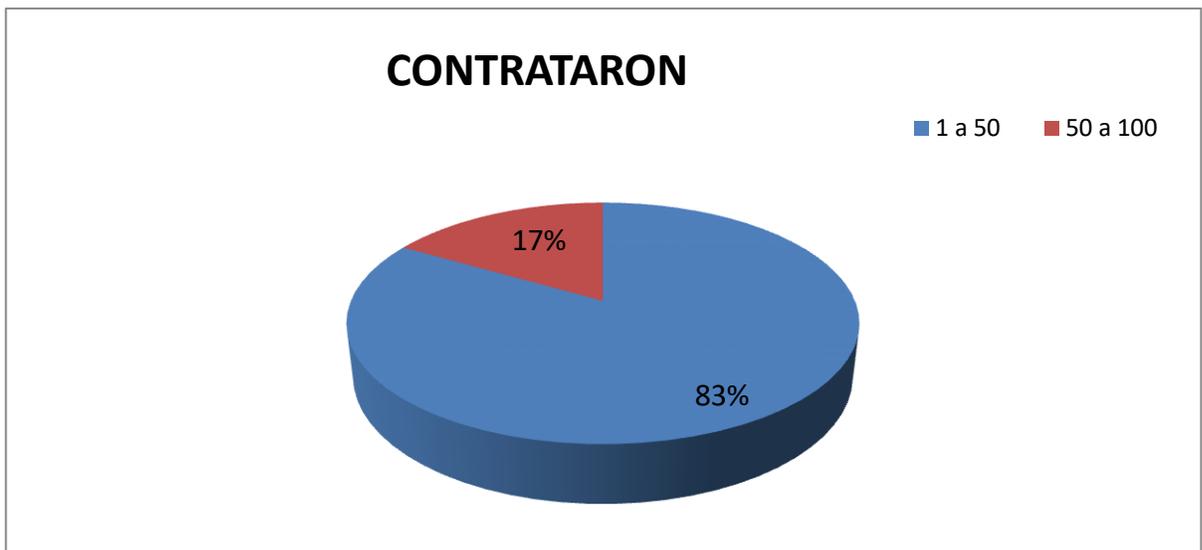
PREGUNTA 11. ¿Durante el último el año cuantas personas contrataron en la constructora de la Ciudad de Girardot?

Tabla 12. Cuantas personas contrataron en la constructora

CONTRATARON	%
1 a 50	83%
50 a 100	17%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 23. Cuantas personas contrataron.



Análisis: el resultado arrojado de la encuesta según cuantas personas contrataron de la ciudad de Girardot, la mayoría con un 83% en los últimos años

emplearon entre 1 a 50 personas para la ejecución de los proyectos de vivienda que se están realizando y un porcentaje menor con un 17% solo contrataron entre 50 a 100, esto se debe a que algunos proyectos están iniciando sus labores de construcción.

PREGUNTA 12. ¿Durante el último el año cuantas personas se retiraron de la constructora de la Ciudad de Girardot?

Tabla 13. Cuantas personas se retiraron de la constructora.

RETIRARON	%
1 a 50	100%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 24. Cuantas personas se retiraron.



Análisis: cómo podemos observar en la gráfica, todas las constructoras encuestadas manejan un promedio de personas que se retiran por diferentes factores que pueden ser personales, laborales en donde encuentran empleo en

otras ciudades que les permita mejores oportunidades para sus familias, también se debe a la terminación del proyecto y por ende se acaba el contrato de los empleados que han hecho parte de la ejecución de la obra, otra causa se puede ser causante del retiro es que no estén de acuerdo al pago que se les da y piensen que deben tener otro trabajo que tenga mejor remuneración , también se debe a las relaciones que se manejan con el equipo de trabajo que puede llegar hacer pesado en donde no se sientan cómodos y no les gusta trabajar en grupo porque no toleran a sus demás compañeros.

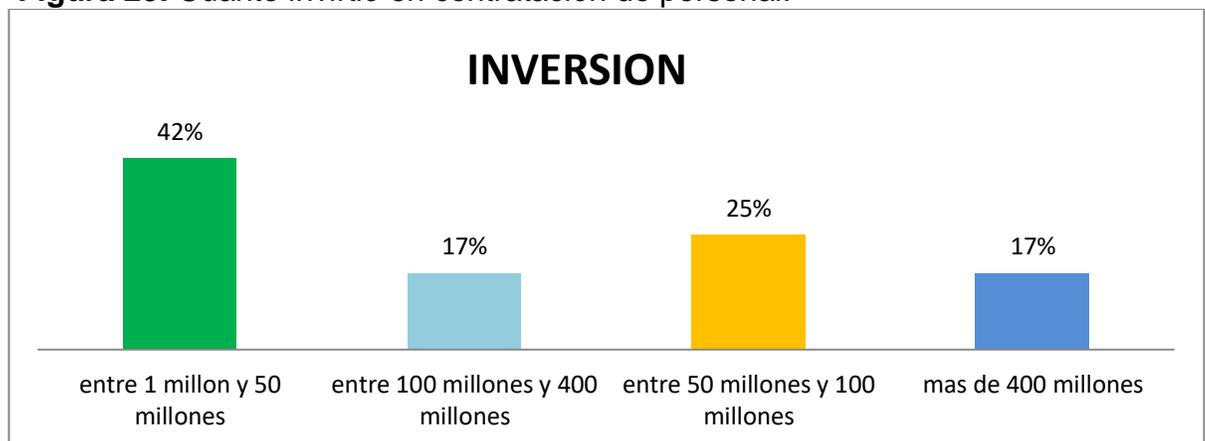
PREGUNTA 13. ¿Qué cantidad de dinero invirtió en el último año, en la contratación de personal de la ciudad de Girardot?

Tabla 14. Cuanto invirtió en el último año en contratación.

INVERSION	%
entre 1 millón y 50 millones	42%
entre 100 millones y 400 millones	17%
entre 50 millones y 100 millones	25%
más de 400 millones	17%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 25. Cuanto invirtió en contratación de personal.



Análisis: la pregunta en cuanto fue la inversión en la contratación del personal en la ciudad de Girardot según los encuestados un 42% invirtieron entre 1 millón y

50 millones para el pago de las prestaciones de sus empleados acorde al número de personas que contrataron entre 1 a 50 para sus proyectos, un 25% gasto entre 50 millones y 100 millones por la cantidad de viviendas construidas y así mismo necesitando más personas para su ejecución.

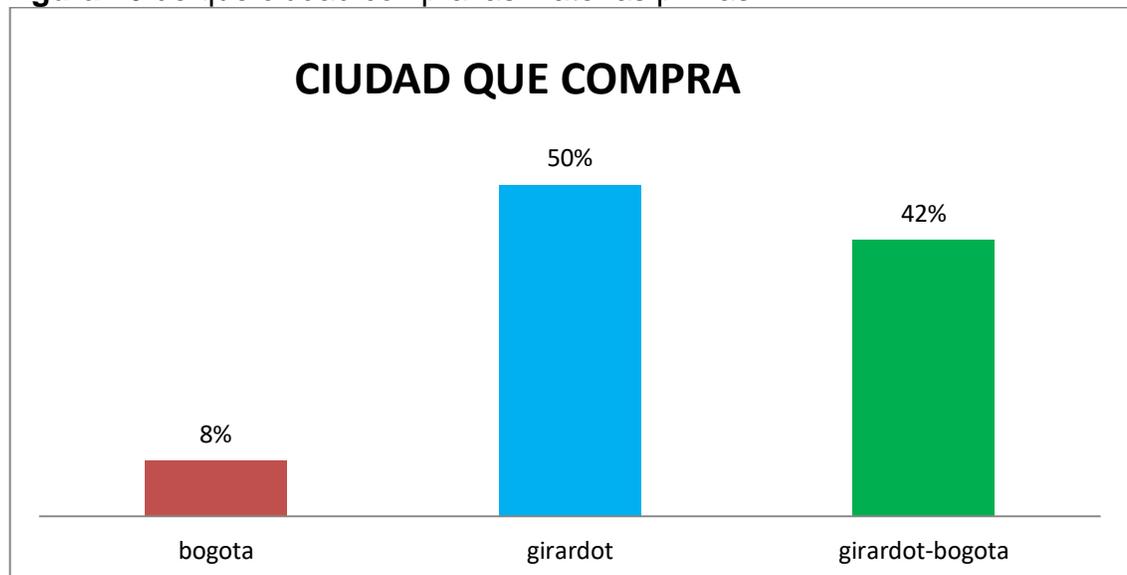
PREGUNTA 14. ¿De qué ciudad compra la materia prima para sus proyectos?

Tabla 15. De qué ciudad compra las materias primas.

CIUDAD QUE COMPRA	%
Bogotá	8%
Girardot	50%
girardot-bogota	42%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 26. de que ciudad compra las materias primas.



Análisis: en base a la encuesta realizada se determinó que la mayoría de las constructoras compran su materia prima en la ciudad de Girardot reflejado en un 50% generando ingresos en las empresas vendedoras de elementos para la

construcción, pero también hay una gran cantidad de constructoras que realizan su inversión en la ciudad de Bogotá teniendo en cuenta algunos factores que llamen la atención al momento de la compra de estos productos que se requieran en la obra.

PREGUNTA 15. ¿La materia prima para sus obras es adquirida en los establecimientos de Girardot?

Tabla 16. La materia prima es comprada en Girardot.

COMPRA EN GIRARDOT	%
si	100%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 27. La materia prima es comprada en Girardot.



Análisis: cómo podemos observar en la gráfica las constructoras compran su materia prima en la ciudad de Girardot, mayoría contestaron que los productos podrían adquirirlos de una forma rápida , debido a que se encuentran los

materiales a la mano por lo que es menos distancia y gasto que traerlos de otro lugar cuando se pueden encontrar acá, además las constructoras buscan que estas empresas se beneficien en cuanto a sus ingresos por toda la compra que se hace como baldosas, ladrillos, cemento, productos de decoración etc. Esto permite evidenciar que todas estas compañías compiten por ofrecer materiales de calidad que satisfagan las necesidades de los usuarios.

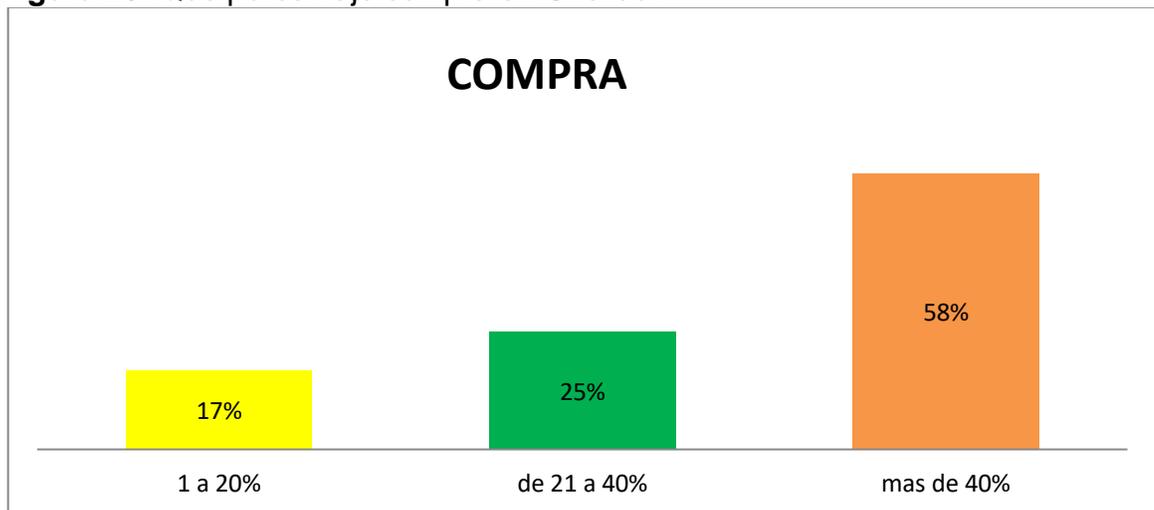
PREGUNTA 16. Si la respuesta es afirmativa en que porcentaje compra en la ciudad de Girardot.

Tabla 17. Qué porcentaje compra en Girardot

COMPRA	%
1 a 20%	17%
de 21 a 40%	25%
más de 40%	58%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 28. Qué porcentaje compra en Girardot.



Análisis: cómo podemos observar en la gráfica las constructoras encuestadas en más de un 58% compra más del 40% de sus materiales en la ciudad generando

un crecimiento económico de cada una de estas empresas como son ferreterías, ladrilleras, grandes superficies en las cuales se pueden encontrar variedad de diferentes productos esenciales para dar cumplimiento a la ejecución de los proyectos entregando a los propietarios viviendas dignas con todos los recursos necesarios que necesita una persona además que sean de muy buena calidad, un 17% compra entre 1 a 20% esto se da debido a que algunas de ellas encuentran sus materiales en otras ciudades las cuales pueden ser estilos diferentes, más variedad de diseños de decoración o descuentos que capten la mirada hacia otro lugar pero sin dejar a un lado que en la ciudad siempre van adquirir algún producto.

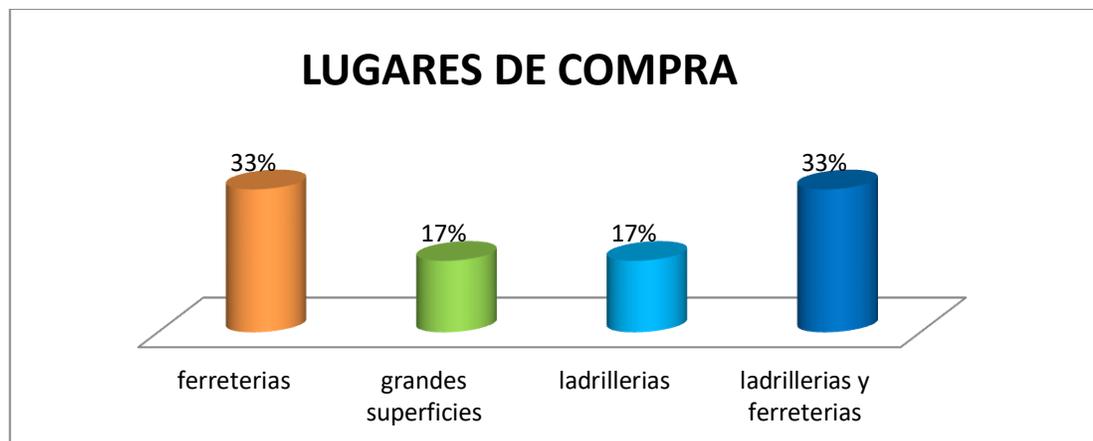
PREGUNTA 17. ¿EN qué lugares compra la materia prima en Girardot?

Tabla 18. En qué lugares compra la materia prima.

LUGARES DE COMPRA	%
ferreterías	33%
grandes superficies	17%
ladrilleras	17%
ladrilleras y ferreterías	33%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 29. En qué lugares compra la materia prima.



Análisis: En cuanto a la pregunta en qué lugares compra su materia prima las personas encuestadas el 33% adquiere los materiales para la construcción de las viviendas en las ferreterías y ladrilleras debido a que es más fácil el transporte de los productos al lugar de la obra generando así menos costos , también deciden comprar en estos sitios porque encuentran productos económicos al por mayor el cual les aplican descuentos por ser buenos clientes , un 17 % compra en grandes superficies como son Homecenter que es una empresa en donde se consigue variedad de productos desde insumos de decoración, baldosas, cemento, puertas, muebles, tejas, necesarios para las constructoras y beneficiosos para las empresas girardoteñas.

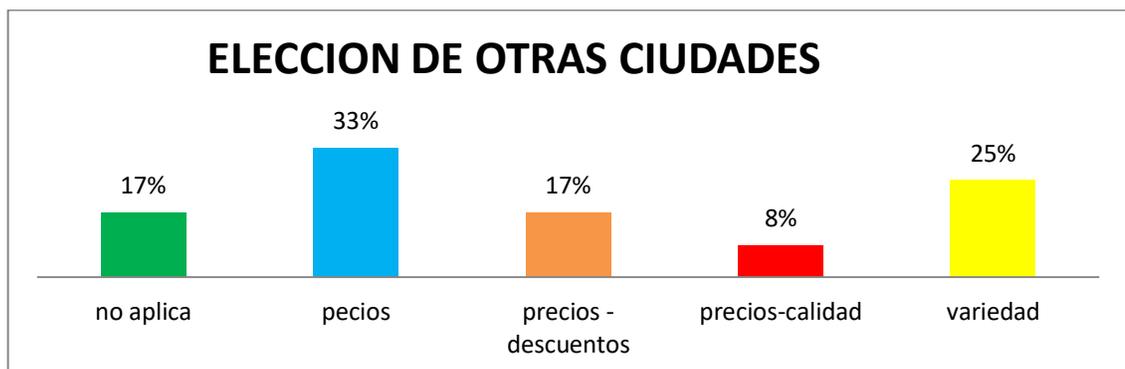
PREGUNTA 18. ¿Porque elige otras ciudades para comprar sus materias primas?

Tabla 19. Porque elige otras ciudades.

ELECCION DE OTRAS CIUDADES	%
no aplica	17%
precios	33%
precios - descuentos	17%
precios-calidad	8%
variedad	25%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 30. Porque elige otras ciudades.



Análisis: los resultados de las encuestas no permiten determinar que las constructoras en algunas ocasiones escogen comprar la materia prima en otras ciudades por precios más bajos un 33% por este motivo adquieren sus productos en otra región , para un 25% de los encuestados eligen otro lugar por variedad en donde encuentran diseños más llamativos para brindar más estilo a las viviendas esto se debe a que en otra ciudad se encuentran más establecimientos para escoger materiales y no quedarse con una sola opción , un 17% tienen en cuenta precio y buenos descuentos que les generen menos gastos que pueden ser invertidos en otras actividades para el proyecto.

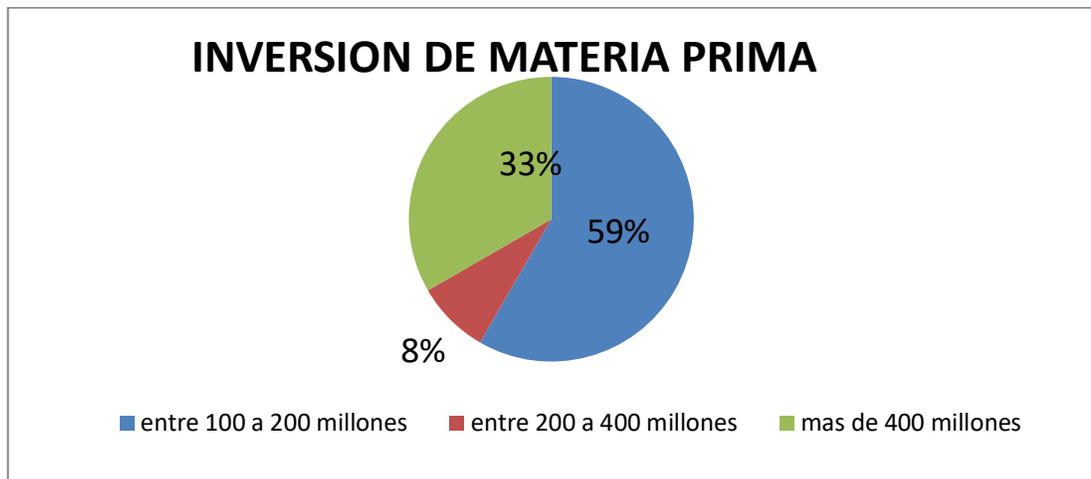
PREGUNTA 19. . ¿Qué cantidad de dinero invirtió en el último año, en la compra de materiales de construcción, compras hechas en la ciudad de Girardot?

Tabla 20. Que cantidad invirtió en materia prima en Girardot.

INVERSION MATERIA PRIMA	%
entre 100 a 200 millones	59%
entre 200 a 400 millones	8%
más de 400 millones	33%
Total general	100%

Fuente. Autor octubre 2019

Figura 31. Cuanto invirtió en materia prima en Girardot.



Análisis: según la pregunta cuanto invirtió en la compra de materiales en la ciudad de Girardot el 59% logro invertir entre 100 a 200 millones de pesos en toda la materia prima que necesitaba para sus proyectos de vivienda esto nos muestra que para la ciudad se ha venido dando un crecimiento económico en los establecimientos relacionados con la construcción beneficiando a muchos girardoteños, también podemos visualizar que un 8% invirtió entre 200 a 400 millones que un gran valor que aporta grandes ingresos a varios empresarios de la región.

11. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

11.1 RECURSOS HUMANOS

INVESTIGADORES: DANIEL ALBERTO REYES DORADO

ASESOR:

11.2 PRESUPUESTO DE LA INVESTIGACIÓN

ITEM	CONCEPTO	NUMERO	VALOR	TIEMPO	TOTAL
1	INVESTIGADORES	1	2'000.000 0	6 MESES	12'000.000
2	RECOLECCION DE LA INFORMACION	50	10.000	1 MES	500.000
3	INSUMOS(PAPELERIA)				1'000.000
4	DIGITADORA	1	1'000.000	1 MES	1'000.000
5	TRANSPORTE	50	50.000	1 MES	1'000.000
6	IMPREVISTOS (10%)				1.550.000
7	TOTAL				17'050.000

12. CRONOGRAMA

ACTIVIDADES	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4			
	S1	S2	S3	S4												
OBJETIVO 1 ACTIVIDAD 1 Visitar las constructoras a investigar	X															
ACTIVIDAD 2 Planificación de los instrumentos de medición		X	X													
OBJETIVO 2 ACTIVIDAD 1 Aplicación de las encuestas a las constructoras					X											
OBJETIVO 3 ACTIVIDAD 1 Tabulación de las encuestas						X	X									
ACTIVIDAD 2 análisis de las encuestas									X	X						
ACTIVIDAD 3 Determinación del impacto socioeconómico											X					
ACTIVIDAD 3 recomendaciones													X			
ACTIVIDAD 3 entrega de trabajo final															X	

13. CONCLUSIONES

- En la ciudad de Girardot durante los últimos tres años se observa un crecimiento en la construcción de viviendas, cada año van llegando nuevas constructoras en busca de generar nuevos proyectos que satisfagan la necesidad de los habitantes que desean adquirir una vivienda propia para mejorar su vida y la de sus familias.
- Según el informe de gestión de la alcaldía al año 2018 se evidencia que aumenta año tras año el recaudo del impuesto predial viéndose así un crecimiento en la gestión financiera del municipio, con ello se generaran nuevas obras de infraestructura para la comunidad de Girardot.
- La investigación realizada a las diferentes constructoras que se encuentran ejecutando nuevos proyectos nos hacen ver que la mano de obra que utilizan en la ciudad de Girardot está representada en un 42% y el 58% repartido en diferentes zonas del país, las constructoras tienen en cuenta a la hora de buscar personal cualidades como: responsabilidad, experiencia, conocimiento, trabajo en equipo.
- algunas constructoras afirman que no contratan personal de Girardot porque los generalizan poco responsables, poca experiencia y mano de obra costosa a diferencia de otras ciudades reduciendo el porcentaje contratado que hace que se vea menos ingresos en las familias girardoteñas.
- Una parte del gremio de constructores de la comunidad de Girardot se ha visto beneficiada por las diferentes obras que se han ido desarrollando debido a que al contratar persona de la ciudad ayudan a incrementa sus ingresos que a su vez aportan al nivel económico tanto de ellos como la de sus familias.

- Gracias a la expansión inmobiliaria las empresas radicadas en Girardot como ferreterías, grandes superficies, ladrilleras han aumentado sus ingresos ya que el 100% de las constructoras encuestadas eligen comprar su materia prima en estos lugares.
- Los proyectos que se están realizando en la ciudad han generado un impacto positivo de crecimiento para los establecimientos de venta de materiales de construcción porque a su vez todas las constructoras encuestadas afirman que invierten en estos lugares y por lo contrario en cuanto a la contratación posee un porcentaje no tan favorable porque las personas que se utilizan en las obras son de otras ciudades que cumplen con ciertos requisitos aceptados por las constructoras.

14. RECOMENDACIONES

- Participación de la alcaldía en la realización de programas, cursos especializados para la construcción y mejorar el conocimiento de las personas que hacen parte de ese gremio.
- buscar alianzas con las constructoras para generar más oportunidades de empleo que beneficien a la comunidad.
- Implementar junto con la cámara de comercio planes estratégicos que ayuden a que las empresas del sector de la construcción cada vez crezcan en cuanto a sus ventas permitiéndoles incremento en sus ingresos.
- Mejoramiento de las vías de acceso por parte de la alcaldía en donde se crean nuevos proyectos de vivienda favoreciendo a los propietarios y a las constructoras.

BIBLIOGRAFIA

- FRESCO, HUGO WEINER, la empresa en la teoría Coase, 26 de septiembre 2011.
- <http://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/girardot-sigue-el-camino-del-progreso-1902>
- <http://www.inviertaencolombia.com.co/como-invertir-test/33/sectores/materiales-de-construccion/400-descripcion-del-sector.html>
- CARDENAS, J., GUZMAN, A., SANCHEZ, C., & VANEGAS, J. D. (2015). ¿Qué se crea al fomentar el emprendimiento? Los principales impactos de la formación en este campo.
- Consejo Nacional De Política Economía y Social Compes, POLITICA NACIONAL DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES, pág. 10, 23 de marzo 2018
- UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA. Guía Opciones de Grado. Fusagasugá, 2012.
- MANRIQUE, SANTIAGO ARSA, identificación de los principales problemas en la logística de abastecimiento de las empresas constructoras bogotanas y propuesta de mejoras, 05 de marzo 2010.
- GONALES J.A, SOLIS R, ALCULDIA C, diagnóstico sobre la planeación y control de proyectos en las pymes de construcción, 01 de agosto 2010
- departamento nacional de planeación (DANE), plan nacional de desarrollo 2018-2022, pág.332.

ANEXOS

ANEXO A. ENCUESTA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONÓMICAS Y CONTABLES



**Programa Administración De Empresas
Girardot– Cundinamarca 2019**

Objetivo de la encuesta: IDENTIFICAR EL IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS CONSTRUCTURAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN EL AÑO 2019.

Numero Encuesta

1. Datos generales

1.2. Sexo F M

1.3 Edad

18 a 25

26 a 32

33 a 39

Mayor de 40

1.4 Nivel Académico

Primaria Secundaria Profesional

5.4	Otra ciudad	
	Cual	

2. Cargo en la constructora

Gerente Jefe de obra Residente
Otro cual _____

6. Si la respuesta anterior no es Girardot. Porque no utiliza la mano de obra de la Ciudad.

3. Cuánto tiempo lleva en la constructora de la ciudad de Girardot.

3.1	Menos de un año	
3.2	1 a 3 años	
3.3	3 a 5 años	
3.4	Más de 6 años	

6.1	Costos	
6.2	Poca calidad	
6.3	Poca experiencia	
6.4	Poca Responsabilidad	

4. cuantos proyectos de vivienda ha realizado en la Ciudad de Girardot

4.1	1	
4.2	2	
4.3	3	
4.4	Más de 4	

7. Qué porcentaje de empleados contrata de la ciudad de Girardot.

7.1	De 1 a 20%	
7.2	De 21 a 40%	
7.3	Más de 40%	

5. De qué ciudad utiliza la mano de obra para la construcción de vivienda

5.1	Girardot	
5.2	Bogotá	
5.3	Cali	

.8. Cuanto personal en total utiliza en un proyecto de viviendas

8.1	Menos de 100	
8.2	200 a 300	
8.3	300 a 400	
8.4	Más de 400	

9. De acuerdo la pregunta anterior, cuántos empleados son de la Ciudad de Girardot?

9.1	Ninguno	
9.2	Menos de 100	
9.3	Entre 100 a 300	
9.4	Más de 400	

15. Utiliza contratistas en su proyecto

10.1	SI	
10.2	NO	

16. De qué ciudad utiliza los contratistas de sus proyectos

11.1	Girardot	
11.2	Bogotá	
11.3	Cali	
11.4	Otra ciudad	
11.5	Cual	

17. Si la respuesta anterior es Girardot, en qué porcentaje de contratistas emplea

12.1	1 a 20%	
12.2	21 a 40%	
12.3	Más de 40%	

13. Durante el último el año cuantas personas Contrataron en la constructora de la Ciudad de Girardot

13.1	De 1 a 50	
13.2	De 50 a 100	
13.3	Más de 100	

14. Durante el último el año cuantas personas Se retiraron de la constructora de la Ciudad de Girardot

14.1	1 a 50	
14.2	50 a 100	
14.3	Más de 100	

15. Que cantidad de dinero invirtió en el último año, en la contratación de personal de la ciudad de Girardot.

15.1	Entre 1millon y 50 millones	
15.2	Entre 50 millones y 100 millones	
15.3	Entre 100 millones y 400 millones	
15.4	Más de 400 millones	



FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONÓMICAS Y CONTABLES
Programa Administración De Empresas
Girardot- Cundinamarca 2019

Objetivo de la encuesta: IDENTIFICAR EL IMPACTO EN LA EXPANSION INMOBILIARIA ENFOCADO HACIA LA CONTRATACION LABORAL Y COMPRA DE MATERIA PRIMA DE LAS CONSTRUCTURAS DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN EL AÑO 2019.

	decoración	
--	------------	--

16. De qué ciudad compra la materia prima para sus proyectos.

16.1	Girardot	
16.2	Bogotá	
16.3	Cali	
16.4	Otra ciudad	
16.5	Cual	

21. porque elige otras ciudades para comprar sus materias primas

21.1	Precios	
21.2	Calidad	
21.3	Descuentos	
21.4	Variedad	

17. La materia prima para sus obras es adquirida en los establecimientos de Girardot

17.1	SI	
17.2	NO	

22. que cantidad de dinero invirtió en el último año, en la compra de materiales de construcción, compras hechas en la ciudad de Girardot.

22.1	Entre 100 a 200 millones	
22.2	Entre 200 a 400 millones	
22.3	Más de 400 millones	

18. si la respuesta es afirmativa en que porcentaje compra en la ciudad de Girardot.

18.1	De 1 a 20%	
18.2	De 21 a 40%	
18.3	Más de 40%	

19. En qué lugares compra los materiales

19.1	Ladrilleras	
19.2	Ferreterías	
19.3	Grandes superficies	

20. Que mercancías compra en Girardot

20.1	Ladrillos	
20.2	Cemento	
20.3	Tejas	
20.4	Baldosas	
20.5	Elementos de	

ANEXO B

Figura 1. Impuesto predial de Girardot 2016-2018

IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	dic-17	nov-18	cumplimiento frente al recaudo total del año pasado
Predial Vigencia Actual	15,024,411,699.00	15,312,329,032.00	101.92
Vigencia Anterior	1,949,904,946.00	2,164,772,489.00	111.02
Interés Predial	1,548,673,687.00	1,198,767,333.00	77.41
Sanción Impuesto Predial	1,283,480,985.00	939,427,433.00	73.19
TOTAL	19,806,471,317.00	19,615,296,287.00	

Fuente. Informe de gestión alcaldía de Girardot.

Figura 2. Conjunto residencial Eva



Fuente. Internet

Figura 3. Molinos



Fuente. Internet

Figura 4. Brisas de agua blanca



Fuente. Internet

Figura 5. Jardines del cerro



Fuente. Internet

Figura 6. Senderos las acacias

Senderos de las Acacias



Apasionados
por tu **bienestar**
y el de tu **familia**

Te damos la oportunidad
de tener casa propia

Casas en Girardot desde
65.56 m² de área construida y
64.37 m² de área privada.

Fuente. Internet

Figura 7. Villa del riho



Cel 3138887080 - Fijo 8357828

VILLA DEL RIHO
urbanización
40 CASAS

- Dos Pisos
- Lotes de 6x12 mts
- Area total 72

Haga su sueño realidad

Dirección del proyecto:
Calle 47 B No. 4-20
B/Portachuelo Girardot

INFORMES : Oficina Calle 47B NO.5A-20 Local 2 Villa Manuela 3 Girardot

Fuente. Interne

Figura 8. Altos de rosablanca



Fuente. Internet

Figura 9. Conjunto campestre madeira



Fuente. Internet

Figura 10. Condominio tierra linda



Fuente. Internet

Figura 11. Reserva AltaVista



Fuente. Internet

Figura 12. Barlovento



Fuente. Internet