UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES

INFORME TÉCNICO
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

CASOS DE ESTUDIO
ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA.

PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIOECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

ABRIL 2018
BUCARAMANGA

Derechos Reservados – 2018 ®

Informe Técnico del Proyecto de Investigación
CASOS DE ESTUDIO ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA.
Dirección de Investigaciones / Unidades Tecnológicas de Santander
Avenida de los Estudiantes No. 9 - 82 / Ciudadela Real de Minas
PBX 64130000 Telefax 6447777
Bucaramanga - Colombia

Derechos Reservados – 2018 ®

TABLA DE CONTENIDO

eIDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO 4
RESUMEN EJECUTIVO 5
1. OBJETIVOS 5
2.1. Objetivo general 5
2.2. Objetivos específicos 5
2. DURACIÓN 5
3. ACTIVIDADES REALIZADAS 5
4. MEDIOS DE DIFUSIÓN 8
5. CONCLUSIONES Y ANÁLISIS DE RESULTADOS 8
6. REFERENCIAS 9

Derechos Reservados – 2018 ®

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

FICHA TÉCNICA PROYECTO				
Título	CASOS DE ESTUDIO ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA			
Investigador principal	Alba Patricia Guzman Duque, Ph.D.		Código	30329089
	Email	aguzman@correo.uts.edu.co	Celular	3165363774
Datos del investigador	Javier Mauricio Mendoza		Código	13510055
	Email	jmendoza@correo.edu.uts.co	Celular	3012347089
Datos del investigador	Nancy Tavera Castillo		Código	30208708
	Email	ntavera@correo.uts.edu.co	Celular	3214339276
Datos del investigador	Luz Helena Mendoza Castro		Código	1095908350
	Email	lmendiza@correo.uts.edu.co	Celular	3183317089
Grupo de investigación	PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA FACULTAD DE CIENCIAS SOCIOECONÓMICAS Y EMPRESARIALES			
Línea de Investigación	COMPETITIVIDAD Y CLIMA DE NEGOCIOS			
Lugar y fecha de ejecución	Bucaramanga, Santander, Colombia, Unidades tecnológicas de Santander año 2015			
Duración	2 meses			
Tipo de proyecto	Proyecto de investigación: Creación de un banco de casos de las empresas de Santander			
Costo	60’460.000			
Palabras claves	NIIF, captar, arrendatario, aseguradora, CIIU,TLC,PIB			

Nombre de la Empresa	BELLHORIZONTE
Representante Legal.	Patricia Pilar Rodríguez Jaimes
Cédula de ciudadanía o NIT	804013640-7
Dirección completa	Calle 36 No. 19 – 76 Of. 709
Ciudad / Departamento	Bucaramanga Santander
Teléfonos / Fax / Celular	6520980-3173035381
Correo electrónico	arrendamientosbelhorizonte@hotmail.com

Los abajo firmantes confirman que todos los datos incluidos en la presente propuesta son correctos y verídicos, que no incumplen ninguna ley ni norma vigente. Declaran que corresponde a las Unidades Tecnológicas de Santander la titularidad de los derechos patrimoniales sobre los productos intelectuales y creaciones obtenidas como resultado del presente trabajo de grado, teniendo en cuenta que este trabajo de grado es considerado una obra por encargo. El estudiante ostentará los derechos morales como autor y tendrá el respectivo reconocimiento académico.

Investigador 1	Investigador 2	Investigador 3	Investigador 4

Derechos Reservados – 2018 ®

RESUMEN EJECUTIVO

ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA., es una empresa del Sector Inmobiliario, que tiene como objeto social la venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Desarrolla su actividad en la ciudad de Bucaramanga; sus clientes se ubican en el Área Metropolitana; lleva trece años en el mercado; cuenta con gran experiencia en el sector y excelente calidad en el servicio. Es atendida directamente por sus dos propietarias, Patricia del Pilar Rodríguez y Ana Inés Plata, sus colaboradores son tres y están conformados desde sus inicios por la Contadora Pública, Gladys, y dos personas temporales que se encargan de enseñar los inmuebles y realizar diligencias bancarias. Se destaca que en 2003 pasó por una seria dificultad que la ha fortalecido, después de aplicar estrategias para prevenir futuras pérdidas o afectaciones a la organización, afrontando las consecuencias económicas que éste suceso le produjo. Es trascendental aprender de las experiencias de los empresarios para conocer las estrategias que ellos han aplicado que los forjan competitivos y los mantienen vigentes en el mercado. Se aplica el caso de estudio empresarial dando a conocer el problema, desarrollando los objetivos planteados, para dar solución y contribuir con las demás empresas

1. OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

Elaborar el caso empresarial “Organización ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA.” a partir de variables históricas, de contexto, del empresario y de la empresa; con el propósito de lograr la caracterización de la organización en un contexto con sentido para la comunidad académica.

2.2. Objetivos específicos

- Describir los aspectos relacionados el empresario, la empresa, diferentes situaciones organizaciones, sus decisiones estratégicas que han propendido por su estabilidad en el tiempo.
- Analizar los aspectos relacionados con las diferentes situaciones problemáticas que se han afrontado y que son caracterizadas por los diferentes contextos propios al empresario y a la organización: social, económico, ambiental, político, cultural, entre otros.
- Compilar la información resultante de los diferentes aspectos abordados con el propósito de elaborar el caso empresarial de la organización ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA.
- Formular un diagnóstico organizacional que permita al empresario una visión general sobre la situación actual de su empresa.

2. DURACIÓN

Año 2015, duración de 4 meses

3. ACTIVIDADES REALIZADAS

Objetivo 1	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EMPRESA	Fecha: 2018
Actividades propuestas	Justificación de las actividades	
1. Historia del Empresario y/o Propietario	Patricia del Pilar Rodríguez Jaimes, Santandereana de nacimiento. Criada en un hogar conformado por sus padres y cuatro hermanos; mujer trabajadora, honesta, buena hija, excelente amiga, y fiel a sus principios.	

Derechos Reservados – 2018 ®

2. Nominación del empresario	Nombre del empresario: Patricia del Pilar Rodríguez Jaimes Edad: 51 años Estado civil: Casada Estudios realizados: Técnico Familiares que tiene a cargo: Sus padres Lugar de nacimiento: Bucaramanga S/der Datos de contacto: arrendamientosbelhorizonte@hotmail.com y/o papiroja@hotmail.com, teléfono fijo 6520980 y celular 317 303 53 81
3. Razones que dan origen a la creación de la empresa	La idea de crear empresa surge a raíz de las constantes carencias económicas; los sueldos que en ese momento devengaban eran insuficientes para satisfacer y cubrir las necesidades familiares.
4. Núcleo familiar del empresario	El núcleo familiar de la empresaria Patricia está conformado por su esposo, German Augusto Cala Jiménez, criado en Floridablanca, Santander, de cuarenta años de edad, quien se desempeña como auxiliar de topografía, en una empresa privada de Bucaramanga, es un hombre decidido, de gran carisma, su hijo Juan David Carvajal, quien pasó su infancia en Floridablanca y Bucaramanga, con veintiséis años de edad, es Contador Público de una empresa de Auditores, curioso y responsable desde muy chico, sus padres Benito Rodríguez Esteban de setenta y cinco años y Nelly Jaimes setenta años de edad, su nieta María Camila Carvajal.

Objetivo 2	ANALISIS DEL ENTORNO EMPRESARIAL	Fecha: 2018
Actividades propuestas	Justificación de las actividades	
5. Historia de la organización	ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA., es una empresa que fue creada en agosto de 2002 por la iniciativa de 2 empleadas ANA INES PLATA BAYONA Y PATRICIA DEL PILAR RODRIGUEZ JAIMES. Quienes laboraban para ese entonces para una inmobiliaria de la ciudad.	
6. Nominación de la organización	NIT de la organización: 804 013 640-7 Razón social de la organización: ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA Direcciones de domicilio en las que ha estado la organización a través de los años. 37 Calle 36 No. 19 – 76 Of. 709 Bucaramanga, Santander. Años de existencia de la empresa: Trece (13) años de existencia Capital inicial utilizado para la creación de la organización. $ 100.000 (cien mil pesos m/cte.) Capital actual de la organización. $ 100.000 (cien mil pesos m/cte.) Registrado en Cámara de Comercio. Número de empleados en los momentos de inicio de la organización. Dos (2) empleados Número actual de empleados. Cuatro (4) empleados, dos permanentes y dos temporales Productos y/o servicios que dieron vida al origen de la organización. Servicio de arrendamiento de inmuebles de recibir o dar en hipoteca o prenda los bienes muebles o inmuebles de la sociedad. Productos y/o servicios actuales de la organización.	

Derechos Reservados – 2018 ®

7. Etapas de desarrollo de la organización	Inicialmente las señoras PATRICIA RODRIGUEZ Y ANA INES PLATA, compañeras de trabajo, laboraban como empleadas de una inmobiliaria de la ciudad de Bucaramanga, tenían el conocimiento y la experiencia en ese campo, es así que surge la idea de crear su propia empresa y comienzan a planear el proyecto de la organización que duró aproximadamente dos 38 meses, así como la adquisición del capital de trabajo, el lugar de funcionamiento y el mobiliario para empezar a desarrollar este objetivo; en agosto de 2002 se dan las bases y se abren sus puertas por primera vez la empresa ARRENDAMIENTOS BELHORIZONTE LTDA

Objetivo 3	ELABORACIÓN DEL CASO EMPRESARIAL	Fecha: 2018
Actividades propuestas	Justificación de las actividades	
8. Situaciones / problemas/ oportunidades	En el año 2003 tienen que afrontar un suceso difícil para la empresa, un amigo en común se acerca a las instalaciones, solicitándoles en arrendamiento un inmueble de vivienda urbana que por motivos de confianza y cercanía con la persona que lo solicitó no le pidieron los documentos requeridos, ni fiadores que soportaran la solvencia económica y compromiso financiero para adquirir el inmueble, lo que comúnmente se llamaba arriendo directo; acceden terminando en pleito judicial y en restitución de inmueble por vía legal con un fraude de más de 10 millones de pesos; correspondientes a arrendamientos y servicios públicos.	
9. Contextos que han incidido en el desempeño de la organización	En el momento son dos empresarias con sentido de pertenencia y compromiso para generar garantías prestando un servicio eficiente a sus clientes y a la comunidad en general administrando el tiempo de calidad entre su trabajo y familia, planean vacaciones colectivas en diciembre y el horario de atención en la organización es flexible para suplir y cumplir con las necesidades personales, sociales y familiares.	
10. Estrategias ejecutadas	A raíz del fraude presentado en el 2003 la empresa decide que en el momento de arrendar se le solicitarían fiadores, documentos bien soportados firma del contrato con los respectivos deudores solidarios mientras se podía adquirir la póliza de seguro. A la fecha cuentan con póliza de seguro arrendamientos, de servicios públicos y daños en inmuebles con la aseguradora el libertador investigaciones y cobranzas y Fianza acredito inmobiliario de Santander S.A. Y si no es con alguna de estas entidades no arriendan el inmueble. Ya no hay arriendo directo.	

Derechos Reservados – 2018 ®

Objetivo 4	DIAGNOSTICO ORGANIZACIONAL	Fecha: 2018
Actividades propuestas	Justificación de las actividades	
11. MARCO CONCEPTUAL	**NIIF:** Normas Internacionales de Información Financiera. 19 **CAPTAR:** Es la adquisición de un bien inmueble disponible para arriendo o venta, que es administrado por una entidad diferente a su propietario. **ARRENDATARIO:** Persona que toma en arriendo un bien mueble o inmueble. **ARRENDADOR**: Persona o entidad que da en alquiler un bien mueble o inmueble a un tercero. **ASEGURADORA**: Entidad encargada de favorecer de un posible siniestro o caso fortuito a otras entidades y/o personas por un pago mensual o anual llamado prima, bajo unos requisitos y condiciones específicos.20 **CIIU:** Clasificación Internacional Industrial Uniforme de las actividades económicas, permitiendo a los países producir productos con clasificación dentro de categorías comparables a escala internacional.21 **TLC:** Tratado de libre comercio, acuerdo comercial regional o bilateral para ampliar el mercado de bienes y servicios entre los países. **PIB:** Producto Interno Bruto, es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país.	
12. MARCO LEGAL	Las principales leyes, decretos y normas que regulan el sector inmobiliario en Colombia son: Ley 820 de 2003: La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. Decreto 1789 de 2004: Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento. Decreto 1877 de 2004: Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria Decreto 3130 de 2003: El presente decreto será aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003. Así mismo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en vigencia la Ley 56 de 1985, si las partes del contrato de común acuerdo se acogen a los términos de la Ley 820 de 2003	

4. MEDIOS DE DIFUSIÓN

Blog institucional
Capítulo del libro
Repositorio Institucional

5. CONCLUSIONES Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

1. El estudio de los casos empresariales hace grandes e importantes aportes a los diferentes sectores económicos del Área Metropolitana de Bucaramanga pues con esta investigación se determinan los indicadores económicos y aportes que realiza cada organización a la economía local y nacional.
2. Se identifican las falencias o debilidades al interior de las empresas haciendo que se implementen estrategias para mejorarlas convirtiéndolas en una oportunidad.
3. Se identifican los entes económicos que se mantienen en el mercado a través de los años, tomando de ellos la experiencia, los conocimientos, lo aprendido de las dificultades afrontadas para así aplicarlas a las pequeñas y medianas empresas como ejemplo positivo.
4. El desarrollo de este proyecto aporta a la universidad mecanismos de que infunde interés en el estudiante en el área de la investigación.

Derechos Reservados – 2018 ®

5. Los casos de estudio arrojan como resultado la guía e idea de la forma en que se debe crear y administrar una empresa para que esté actualizada, tenga excelentes ingresos, se expanda y mantenga en el tiempo.

6. REFERENCIAS

[1] Vargas Anafina, Rodríguez Francisco y Moreno Jonathan. Guía Metodológica para la Elaboración de Casos Emprendedores. Corporación Andina de Fomento.

[2] Rave Elkin, Gonzalo Juan. Casos Empresariales Colombianos. Decisiones Gerenciales ante Momentos de Crisis. Serie 1. Institución Universitaria CEIPA. Año 2011. ISBN 978-958-99767-7-7

[3] Grupo de Investigación Estrategia y Gestión Empresarial. Proyectos de Investigación del Grupo. Universidad Tecnológica de Bolívar.

[4] Consejo Empresarial Colombiano para el Desarrollo Sostenible – CECODES. Sostenibilidad en Colombia. Casos Empresariales. Año 2011. ISBN 978-958-99020-4-2

[5] Departamento de Ingeniería de Sistemas y Computación de la Universidad de los Andes. Casos relacionados con los sistemas y arquitecturas empresariales focalizados en la cadena de valor, y los procesos de front- office y back- office.

[6] Puchol, L., Ongallo, C., Puchol, I., Berlinches, A., Martín, M. J., Nuñez A., & et al. NUEVOS CASOS EN DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE RECURSOS HUMANOS. 25 casos de Recursos Humanos acompañados de las soluciones propuestas por sus autores. Madrid, España.: Ediciones Díaz de Santos. Año 2005.

[7] Ogliastri, E. El método de casos. Recuperado el 13 de marzo de 2014, del sitio Web de Universidad ICESI: http://www.icesi.edu.co/contenido/pdfs/carti-lla_el_metodo_de_casos.pdf. Año 1991

[9] Ellet, W. The Case Study Handbook .How to Read, Discuss, and Write Persuasively About Cases. Harvard Business School Press. Boston, Massachusetts. p. 658. Año 2007.

[11] Espíndola, J. Reingeniería Educativa el pensamiento crítico: como fo-mentarlo en los alumnos. México: Pax. Año 2000. 69

Derechos Reservados – 2018 ®

[12] Easton, G. Learning from case studies. Gran Bretaña: Prentice Hall. Año 1992.
[13] Triadó, Ivern, X. La metodología dl caso: Utilización de medios audiovi-suales en el estudio de las disciplinas del área de organización de empresas. Recuperado el 17 de mayo de 2009, del sitio Web de dialnet: www.dialnet.unirioja.es. Año 2004.
[14] Schnarch, A. Desarrollo de nuevos productos y empresas: creatividad in-novación y marketing. (5th Ed.). Bogotá, Colombia. Mc Graw Hill. Año 2009.
[[15] Rave Elkin, Gonzalo Juan. Casos Empresariales Colombianos. Decisiones Gerenciales ante Momentos de Crisis. Serie 1. Institución Universitaria CEIPA. Año 2011. ISBN 978-958-99767-7-7
16] Pujol, J. & Fons,. Los métodos en la enseñanza universitaria. Pamplona: Eunsa. Año 1981.
[17] Yin, R. E. Case Study Research and Methods. Thousand Oaks: Sage. Año 1994.
[18] Tasa de desempleo en Colombia bajó a 11.1% en enero de 2014, según Dane. Disponible en: http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/tasa-desempleo-colombia-bajo-111-enero-2014-segun-dane (última visita 17/05/14)
[19] Gabriel Eduardo Parra Silva, gerente de la empresa RV inmobiliaria Consultores de Seguros / http://www.entornointeligente.com/articulo/6139892/lsquo;Un-antilde;o-de-oportunidades-para-el-sector-inmobiliariorsquo;-
[20] Lonja de Propiedad Raíz de Santander - Número de operaciones realizadas - Año corrido
[21] http://www.larepublica.co/el-sector-inmobiliario-colombiano_32568
[22] repositorio.uis.edu.co/jspui/bitstream/123456789/11548/2/114189.pdf
[23] ELLET, W. The Case Study Handbook. En How to Read,Discuss and Write Persuasivelu About Cases (pág. 658). Boston, Massachu-setts: Harvard Business School Press. 2007. 70

Derechos Reservados – 2018 ®