

**UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES**

**INFORME TÉCNICO
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
CASO EMPRESARIAL CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS S.A**

**GRUPO DE INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS SOCIOECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES – GICSE**

**JUNIO 2018
BUCARAMANGA**

Informe Técnico del Proyecto de Investigación
CASO EMPRESARIAL CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS S.A
Dirección de Investigaciones / Unidades Tecnológicas de Santander
Avenida de los Estudiantes No. 9 - 82 / Ciudadela Real de Minas
PBX 64130000 Telefax 6447777
Bucaramanga - Colombia

TABLA DE CONTENIDO

Contenido	
RESUMEN EJECUTIVO.....	5
1. OBJETIVOS.....	5
2.1. Objetivo general.....	5
2.2. Objetivos específicos.....	5
2. DURACIÓN.....	6
3. ACTIVIDADES REALIZADAS.....	6
4. MEDIOS DE DIFUSIÓN.....	10
5. CONCLUSIONES Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	10
6. REFERENCIAS.....	11

FICHA TÉCNICA PROYECTO			
Título	CASO EMPRESARIAL CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS S.A		
Investigador principal	Alba Patricia Guzman Duque, Ph.D.	Código	30.329.089
	Email aguzman@correo.uts.edu.co	Celular	3165363774
Datos del investigador	Javier Mauricio Mendoza Paredes	Código	13.510.055
	Email jmendoza@correo.uts.edu.co	Celular	3012347089
Datos del investigador	Nancy Tavera Castillo	Código	30.208.708
	Email ntavera@correo.uts.edu.co	Celular	3214339276
Datos del investigador	Luz Helena Mendoza Castro	Código	1.095.908.350
	Email lmendoza@correo.uts.edu.co	Celular	3183317089
Grupo de investigación	GICSE		
Línea de Investigación	Competitividad y Clima de Negocio		
Lugar y fecha de ejecución	Bucaramanga, Santander, Colombia, Unidades Tecnológicas de Santander año 2018		
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			
Nombre de la Empresa	CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS		
Representante Legal.	Edgar Franco Pinzón		
Cédula de ciudadanía o NIT	CC 91.175.438 NIT 804-015036-7		
Dirección completa	Carrera 34 #52-118 Cabecera		
Ciudad / Departamento	Bucaramanga/Santander		
Teléfonos / Fax / Celular	6572221 – 6850866 / 313 6293133		
Correo electrónico	constructoradecondominios@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

RESUMEN EJECUTIVO

El caso de estudio de la empresa Constructora de Condominios S.A. se desarrolla considerando las variables: historia del empresario, historia de la organización, contexto de la organización, trayectoria estratégica y la organización en cifras. Es una organización completamente estructurada, conformada por área administrativa, área comercial y área de producción, con un excelente posicionamiento en el mercado. Esta modalidad aporta al desarrollo de la investigación “Creación de un banco de casos de las empresas de Santander”, el cual busca aportar a la creación de la historia empresarial del departamento. La metodología de los Casos de Estudio se enmarca dentro de la modalidad de Investigación, donde se busca presentar los aspectos claves de la empresa constructora de Condominios S.A. evidenciando las principales características del empresario y mostrando la realidad empresarial de la región. Se busca exponer esta actualidad contextualizando a la empresa, esbozando la realidad que vive el empresario de la región y aportando a la creación de las historias de la región, basadas en la modalidad de investigación y evidenciadas a través de productos de investigación. De acuerdo con lo anterior se escogió a la empresa Constructora de Condominios S.A. donde el empresario nos da a conocer su historia, como ha sido su trayectoria en los negocios, cual fue ese enfoque que lo llevo a crear empresa bajo qué cualidades se formó, la visión, la misión, las actitudes, aptitudes y la clave para alcanzar el éxito en su empresa. En este trabajo se narra a Constructora de Condominios S.A. una empresa dedicada la Construcción de conjuntos residenciales de estrato alto donde sus actitudes y aptitudes para desempeñar su profesión y formar empresa que impulsa la mano de obra Santandereana. En esta investigación se logró evidenciar el empuje y dedicación a la hora de tener empresa, que herramientas utilizar para resolver problemas empresariales, saber a qué mercado se enfrenta día a día y conocer el esquema organizacional con que trabaja. Para lograr el desarrollo de esta investigación contamos con el apoyo del gerente y Subgerente de Constructora de Condominios S.A, que con disponibilidad nos recibió y nos proporcionó la información necesaria acerca de la empresa y de él como persona, dio a conocer sus logros y dificultades que ha tenido través de los tiempos y así poder sacar datos y conclusiones para este proyecto.

1. OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

Elaborar el caso empresarial “Organización CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS S.A” 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 CONSTRUCTORA DE CONDOMINIOS S.A.

- Formular un diagnóstico organizacional que permita al empresario una visión general sobre la situación actual de su empresa.

2. DURACIÓN

4 meses

3. ACTIVIDADES REALIZADAS

Objetivo 1	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	Fecha: 2018
Actividades propuestas	Justificación de las actividades	
1. DATOS DEL EMPRESARIO	<p>El núcleo familiar del Arquitecto Edgar Franco está conformado por su esposa la Odontóloga Yamile Edilma Franco Rueda especialista en Rehabilitación Oral quien también es oriunda del municipio de Guadalupe y fueron compañeros de Universidad Santo Tomas lugar en donde iniciaron su noviazgo y el cual al poco tiempo de obtener cada uno su título profesional decidieron unir sus vidas con el vínculo del matrimonio. Ambos aman profundamente su municipio de nacimiento Guadalupe y es un lugar en donde tratan de ir la mayor parte de los fines de semana, ya que lo describen como un sitio que les proporciona paz y en el cual fortalecen el alma y espíritu para así iniciar sus semanas de labores recargados con la magia y paz natural que reciben cuando van a su espectacular pueblo; además lugar en donde tienen planeado vivir los últimos años de su vida con un proyecto de cabañas de relajación y auto sostenibilidad de salud mental y física que el arquitecto planea para un futuro muy cercano construir.</p>	
2. NOMINACIÓN DEL EMPRESARIO	<p>Nombre del Empresario: Edgar Franco Pinzón Edad: 56 años Estado civil: Casado Estudios realizados: Estudios de Primaria: 5° primaria año 1.974 Estudios de Secundaria: 11° grado de bachiller año 1.981 Estudios de Pregrado: Profesional en Arquitectura año 1.989 Entidades donde realizó los estudios por cada nivel de formación. Estudios de Primaria: Colegio Divino Niño Jesús de Bucaramanga Estudios de Secundaria: Colegio San Pedro Claver Bucaramanga Estudios de Pregrado: Universidad Santo Tomas de</p>	

	<p>Aquino Bucaramanga Familiares que tiene a cargo: 2 hijos, María Alejandra y Alberto José Lugar de nacimiento: Guadalupe (Santander) Datos de contacto: Teléfono fijo: 6572221 – 6850866 Teléfono móvil: 313 6293133 Correo electrónico: constructoradecondominios@hotmail.com</p>
<p>3. ORIGEN DE LA EMPRESA</p>	<p>Desde sus inicios empieza una sociedad de hecho con su compañero de universidad Ricardo García Plata, en donde compartían diferentes trabajos que iniciaron tras obtener el título universitario. La crisis financiera y recesión económica que había empezado aproximadamente en el año 1995, aunque en particular pues no los afectó tanto ya que estaban realizando unos proyectos por autoconstrucción y cuando vieron el quebranto de la economía del país más fuerte, en ese momento es que partieron a República Dominicana donde por la crisis del 2000 organizaron unos socios y se fueron a construir un proyecto denominado Hacienda Villa San Juan de casas ubicadas en Santo Domingo compuesto por un conjunto residencial con el socio capitalista al cual se habían unido, pero uno de los socios que era un empresario de repuestos de Bucaramanga en vista de que buscó ahorrarse los honorarios de los arquitectos ya que eran también socios, entonces se da la disolución y liquidación de esa sociedad y es allí cuando deciden devolverse para Colombia a finales del año 2002. Entonces, fue cuando buscando de nuevo en que construir en Colombia, se unieron a unos socios específicamente de la familia del arquitecto Edgar y es así como inicia la sociedad y es para esta fecha que ya el sector constructor y en general la economía financiera del país está empezando a salir a flote. Y a principios del año 2.003 inicia la sociedad Constructora de Condominios Ltda. Que inicia con un proyecto en Lagos del Cacique el que sería el proyecto pionero de la organización.</p>

Objetivo 2	ANALISIS DEL ENTORNO EMPRESARIAL	Fecha: 2018
Actividades propuestas		Justificación de las actividades
4. HISTORIA DE LA ORGANIZACIÓN		Esta variable hace referencia a la descripción de la organización y el contexto que ha incidido en su sostenibilidad

<p>5. NOMINACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN</p>	<p>Nombre de la organización: Constructora de Condominios S.A. NIT de la organización: 804.015.036-7 Razón social de la organización: Constructora de Condominios S.A. Direcciones de domicilio en las que ha estado la organización a través de los años: Año 2003: Carrera 34 # 48-06 Oficina 301 Año 2008: Carrera 37 # 52-52 Año 2011: Carrera 34 # 52-118 Piso 2 Años de existencia de la empresa: 15 años de existencia Capital inicial utilizado para la creación de la organización: Capital social de \$300.000.000 dividido en 1.000 cuotas de un valor nominal de \$300.000</p>
<p>6. DESARROLLO DE LA ORGANIZACIÓN</p>	<p>Sus inicios se remontan a las primeras experiencias como diseñador y director de obras de la Constructora Marcel y tras aproximadamente 3 años de arduos pero gratificantes proyectos realizados, el arquitecto Edgar Franco Pinzón empieza en la búsqueda de socios que le permitan capitalizar sus ideas e ir las desarrollando hasta los años 1998 en un recorrido de algunas sociedades en el que él y su amigo el también arquitecto Ricardo García Plata con una experiencia como director de la oficina de Planeación de la Alcaldía de Bucaramanga, participan como socios durante varios años en donde construyen diferentes proyectos en el área metropolitana</p> <p>Las oficinas se encuentran ubicadas actualmente en el barrio cabecera de la ciudad de Bucaramanga, compuesta por un personal administrativo y operativo de 9 personas, que cada una con su labor permiten que esta sociedad se siga solidificando y continúe generando empleo directo e indirecto, pues no olvidemos que en las obras de construcción la mayor parte de músculo operativo se tienen con contratistas y a su vez genera un gran número de empleos indirectos.</p> <p>Cabe destacar que actualmente están como arquitectas residentes de la obra las hijas de los arquitectos gerente Edgar y subgerente Ricardo, y ellas son Ana Milena y María Alejandra, que sin duda alguna heredaron y llevan en su ADN el espíritu Innovador del diseño arquitectónico y la construcción.</p>

Objetivo 3	ELABORACIÓN DEL CASO EMPRESARIAL	Fecha: 2018
Actividades propuestas		Justificación de las actividades
7. CONTEXTO ORGANIZACIONAL		Esta variable hace referencia a 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.

Objetivo 4	DIAGNOSTICO DE LA ORGANIZACIÓN	Fecha: 2018
Actividades propuestas		Justificación de las actividades
8. MARCO CONCEPTUAL		El marco conceptual de este proyecto parte desde saber conceptos básicos para poder entender de qué se trata y retroalimentarnos
9. MARCO TEORICO		Estudio de caso, una aproximación teórica La conceptualización del estudio de casos siempre ha sido abordada por diferentes autores a partir de enfoques educativos y empresariales. Por ejemplo, Puyol [6] afirma que el estudio de casos hace referencia al análisis e investigación de situaciones problemáticas reales del mundo de los negocios y que son útiles para desarrollar competencias gerenciales en el estudiante. Por otra parte, Ogliastri (1991) lo define como una descripción de situaciones reales acordes a la percepción del entrevistador. Puchol, Ongallo, Puchol, Belinches, Martín Núñez, et al. (2005) lo conceptúa como un conjunto de situaciones bajo un contexto real. Igualmente, Elle (2007) los define como representaciones de las realidades para ser apropiadas como unidades de análisis.
10. MARCO LEGAL		Es deber de todo comerciante realizar las actividades conforme la ley ha dispuesto, esto con el fin de evitar multas y en algunos casos puedan generar cierres en los establecimientos, mediante el decreto que mencionamos a continuación encontramos artículos que nos ayuda a seguir la ley como debe de ser, por lo tanto mencionamos algunos de ellos.

4. MEDIOS DE DIFUSIÓN

Repositorio Institucional
Blog Institucional
Capítulo del libro

5. CONCLUSIONES Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Esta modalidad de caso empresarial e investigación como trabajo de grado nos dio la oportunidad de aplicar conocimientos adquiridos en nuestra carrera de

Tecnológica en contabilidad financiera. Permittiéndonos analizar los procesos desde la formación de las empresas y el desarrollo por en el que atraviesan cada una de sus etapas de vida.

Se fortalecieron conocimientos adquiridos en el proceso de aprendizaje, en donde de una forma disciplinada se logró aplicar y llevar acabo y un poco vivir la experiencia desde el punto de vista del análisis y la práctica real de cómo es el funcionamiento de una empresa en el día a día de sus actividades.

Además de conocer el nacimiento de una empresa constructora, en todos los parámetros que se deben tener en cuenta para su creación y el mantenimiento de la misma, ver como una persona con entrega y perseverancia, junto a su familia, amigos (Socios) logra los sueños, de crear la empresa como lo es

Constructora de Condominios SAS, con paciencia e inteligencia ha logrado solucionar los problemas y dificultades que se han venido presentados al correr de los tiempos.

Este caso empresarial investigativo nos dá la oportunidad de conocer, analizar, detallar y comprender el sector de la construcción, pues es nuestro caso de estudio específico, aunque no solo nos quedamos aquí, pues para la formación y creación de una empresa, se aplican una serie de normas y leyes que son en general para los diferentes tipos de sociedades.

Está claro que la mejor forma de comprender las teorías impartidas en los espacios de aprendizaje, se obtienen llevándolo al campo de acción y de la práctica, es por ello que sin duda alguna esta modalidad de investigación de casos empresariales permiten el desarrollo de los propósitos de la formación, en donde se vive la experiencia real de una empresa, que para mí es hoy en día un propósito fundamental que los estudiantes tengamos y podamos desarrollar ideas de empresarios y emprendimiento, es donde se pueda generar empleo, para darle un progreso creciente a nuestra economía y de paso a la sociedad en general de nuestro país.

Por otra parte, de acuerdo al protocolo realizado para conocer la empresa y al empresario, a través del desarrollo de cada una de las variables, se lleva a cabo una investigación profunda, la cual nos da las bases para entender una serie de

conceptos e ideas; por una parte está la economía de nuestra región que es muy importante pues cada área de nuestro país tiene ciertos comportamientos y los vimos reflejados en la cultura santandereana que una vez más comprobamos que se sigue con miedos a arriesgarse a la inversión; también se observa que contamos con otros sectores además de los que ya tienen un éxito regional que son los textiles y el calzado, no nos quedamos atrás con la explotación de otros sectores como lo observamos en nuestra economía creciente a nivel regional y nacional que es el sector de la construcción que un punto a destacarse es la generación de empleo tan

importante que genera a su vez la ocupación de personas que la mayoría solo cuentan con un nivel de estudio básico, en el cual por este motivo en otras empresas tienen una muy difícil oportunidad de ocuparse; y otro punto a destacarse es ver como a través de una idea de negocio y con el sentido propio de crear empresa se pueden llevar a cabo ideales propios que luego se generalizan en muchos individuos los cuales también desarrollan sus proyectos de vida.

6. REFERENCIAS

- Andes, D. d. (s.f.). Casos relacionados con los sistemas y arquitecturas empresariales focalizados en la cadena de valor. Front-office y Back-office.
- Camacol-Santander, A. (s.f.). Recuperado de <https://www.camacolsantander.org.co/index.php/afiliados/afiliados-nacionales>
- Dane. (Diciembre de 20017). Recuperado de <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion>
- DIARIO OFICIAL 33.339. (16 de JUNIO de 1971). *ALCALDIA DE BOGOTA*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>
- Easton, G. (1992). *Learning From Case Studies*. Prentice Hall. Gran Bretaña.
- Ellet, W. (s.f.). *The Case Study Handbook*.
- Empresarial, G. d. (s.f.). *Proyectos de Investigación del Grupo*. Universidad Tecnológica de Bolívar.
- Espindola, J. (2000). *Reingeniería Educativa el Pensamiento Crítico. Como Fomentarlo en los Alumnos*. Mexico.
- Hernández, D. F. (2004). Recuperado de [http://bvs.sld.cu/revistas/gme/pub/vol.6.\(3\)_08/p8.html](http://bvs.sld.cu/revistas/gme/pub/vol.6.(3)_08/p8.html)
- Hernández, Y. U. (julio de 2003). *Superintendencia Financiera de Colombia*. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/SFCant/ComunicadosyPublicaciones/80web/archivos/YolimaUma%F1a.pdf>
- Hill, M. G. (s.f.). *Inovación y Marketing*. Bogota, Colombia.
- Ogliastri, E. (13 de Marzo de 2014). *El método de Casos*. Recuperado de http://www.icesi.edu.co/contenido/pdfs/cartilla_el_metodo_de_casos.pdf
- Pichol, L., Ongallo, C., Berlinches, A., Martín, M. J., & Nuñez, A. (2005). *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.
- Porto, J. P. (2008). Recuperado de <https://definicion.de/empresa/>
- Posted by Reinar S.A. (2017). Recuperado de <http://www.reinarsa.com/historia-de-laconstruccion/>
- Pujol, J., & Fons. (1981). *Los Métodos en la Enseñanza*. Pamplona.
- Rave, E., & Gonzalo, J. (2011). *Casos Empresariales Colombianos. Decisiones Gerenciales ante Momentos de Crisis*. Instituto Universitaria CEIPA. ISBN 978-958-99767-7-7.
- Sostenible, C. E. (2011). *CECODES Sostenibilidad en Colombia. Casos Empresariales*. ISBN 978-959-99020-4-2.
- Triado, & Ivern, X. (17 de Mayo de 2009). *La metodología del Caso*. Recuperado de www.dialnet.unirioja.es
- Tristancho, H. C. (Diciembre de 2017). *Camara de Comercio de Bucaramanga*. Recuperado de <https://www.camaradirecta.com/temas/documentos%20pdf/informes%20de%20actualidad/2018/construccion%20v3.pdf>
- Tristancho, H. C. (Abril de 2014). Recuperado de <http://www.compitem360.com/temas/documentos%20pdf/indicadores/2014/indabr2014.pdf>
- Ucha., F. (08 de 10 de 2009). *Definición ABC*. Recuperado de <https://www.definicionabc.com/?s=Construcci%C3%B3n>
- Vargas, A., Rodríguez, F., & Jonathan, M. (s.f.). *Guía Metodológica para la Elaboración de Casos Emprendedores*. Corporación Andina de Fomento.