

PROYECTO OPCION DE GRADO I

MARCOS EDIMER SOLARTE

OPCION DE GRADO I

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL

BOGOTA 2017

Tabla de contenido

INTRODUCCION	3
INVESTIGACION	4
ANALISIS DEL SECTOR	5
CITY U	6
Planteamiento	6
CASO	7
Preguntas planteadas	8
HALLAZAGOS	9
Estrategias Identificadas	12
Proyecto SOLARSA	12
Planteamiento final	13
Bibliografía	14

INTRODUCCION

Teniendo en cuenta el auge de viviendas nuevas hacia el sur y afueras de la ciudad de Bogotá, se evidencia el traslado de muchas personas que vivían en la ciudad a estos lugares; debido a los costos económicos de los nuevos proyecto las personas prefieren trasladarse más lejos de su lugar de trabajo y estudio con tal de adquirir una vivienda nueva.

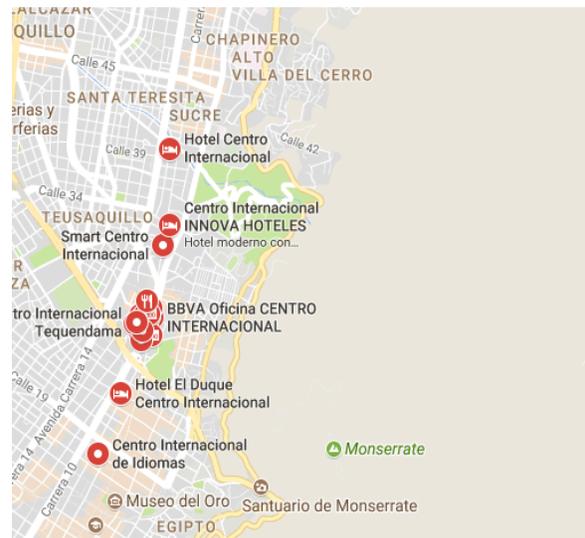
Dentro del contexto se analiza la creación de un proyecto habitacional en el centro de Bogotá como una oportunidad de negocio y a su vez solución a las inconformidades de las personas que viven lejos de su lugar de trabajo y estudio, además del poco transporte y la falta de estructura de tal, el cual hace que cada vez se alarguen los tiempos de llegada de una zona a la otra.

El objetivo principal del proyecto es que la persona logre adquirir un canon de arrendamiento con la optimización de transporte tanto en costos, como en tiempos, y a su vez molestias generadas por tal, ya que se sabe que la estructuración del transporte actual de la ciudad aún está por terminar y los municipios aledaños aún no están totalmente conectados con la ciudad.

INVESTIGACION

Con el fin de diagnosticar y medir el impacto del proyecto en las personas que pueden tener un interés relevante, y se encuentran en búsqueda de una alternativa que solucione el inconveniente actual, se toman en cuenta personas que vivan en distancias relativamente apartadas de su lugar de trabajo, tomando como lugar de trabajo el centro de Bogotá, contemplado como centro internacional, zona san diego y sector san Victorino

Se toman estos sectores donde se puede apreciar una oportunidad considerable dado el gran número de entidades bancarias en el sector, sector de hotelería y turismo, además que la candelaria es un lugar próximo a procesos de alta valorización según información de la revista Metrocuadrado.com “Actualmente se ha iniciado con un proceso de renovación del centro que busca la transformación de más de 10 hectáreas y la construcción aproximada de 234 mil metros cuadrados localizados en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad.” (metrocuadrado.com, 2017)



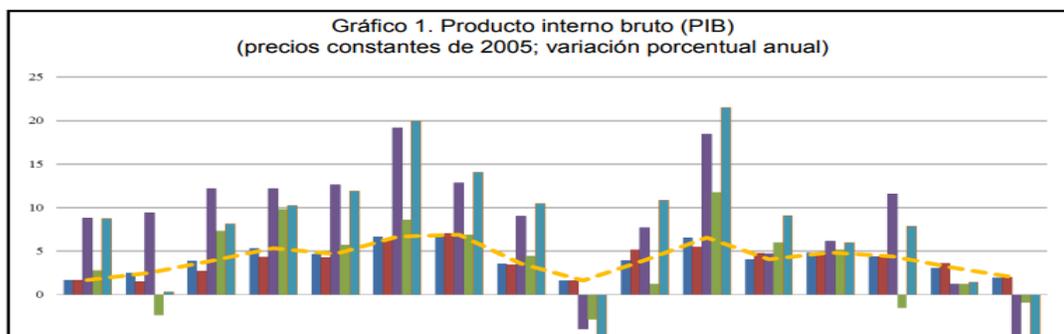


Para realizar un cálculo acertado al proyecto se realizarán encuestas a 20 personas sobre la viabilidad de vivir en el centro de la ciudad, y los beneficios a obtener, permitirán analizar la información y recolección de datos para el proceso de segmentación y análisis de investigación de mercado a personas que vivan en lugares alejados de su lugar de trabajo o estudio, se tomarán en cuenta personas que cuenten con un trabajo estable mediante contratos a término indefinido, comerciantes que devenguen desde 2 salarios mínimos.

Se calcula que en Colombia existen 16.188 millones personas con empleo y contrato a término indefinido de los cuales se estima que en Bogotá se encuentran 2 millones laboralmente activas con contrato a término indefinido y se calcula según fuentes del Dane; Calculamos que actualmente 100.00 personas trabajan en sectores del centro de Bogotá. (DANE, 2013)

ANALISIS DEL SECTOR

Actualmente Colombia se encuentra en un proceso de desaceleración de la economía, lo que evidencia el deterioro en el PIB que paso de 4,5% en 2014 y 3% en 2016 (La republica, 2017)



- *Tomado de Banrep.com/economía*

Por su parte el comportamiento en el sector de Vivienda es uno de los que más se mantiene estable a pesar del comportamiento que presenta los demás sectores de la economía. Dado que según fuente de CAMACOL se proyecta con un crecimiento del 2.4% en 2017 muy por encima del PIB y con el apalancamiento de la vivienda de interés social (VIS) con 34.597 unidades adicionales frente al año anterior. (El Espectador, 2017).

Por su parte el mercado de la construcción continua siendo un mercado atractivo donde las tasas de interés han permitido que la capacidad de endeudamiento aumente y las personas puedan acceder a la vivienda por leasing e incluso comprar viviendas a un plazo de 30 años.

Permitiendo así diversificar el mismo sector e incrementar la residencia de lujo y aumento en el volumen de oferta de pent-house y segmentos exclusivamente dirigido a estudiantes universitarios como el caso de **proyecto City U**

CITY U

Este proyecto atiende al segmento de estudiantes universitarios; consiste en apartamentos amoblados y con acabados de excelente calidad, donde se ofrece al segmento de estudiantes las comodidades y beneficios de una ciudad dentro de las mismas, cuenta con 3 torres y una capacidad de albergar 1.713 estudiantes,

Es un proyecto exclusivo para la comunidad de la universidad de los Andes. El proyecto cuenta con 1.700m² y los apartamentos constan desde los 25m², equipadas con Wi-Fi, cable de voz y datos, servicios públicos y servicio de aseo una vez por semana. (Universidad de los andes, 2017)

Ubicado a escasos 10 minutos de la universidad de los Andes en la Cra 19 N° 2ª-10 promueve el uso de la bicicleta cerca de la zona central e histórica

Planteamiento

- Teniendo en cuenta el proyecto de referencia City U, se quiere analizar la posibilidad de que las personas puedan estar interesadas en vivir en sectores más cercanos a su lugar de trabajo o estudio, bien sea por place o comodidad para que eviten las dificultades del transporte público.
- Se analiza que el canon de arrendamiento el sector como la candelaria corresponde a estrato 2 y en especial este sector se proyecta como alta valorización.
- El sector de la candelaria es un sector altamente transitado por turistas internacionales y caracterizados por tener una de las mayores concentraciones de estudiantes universitarios.
- Financieramente puede ser mucho más rentable que proyectos tradicionales dado que mensualmente se recibiría efectivo constante y para los beneficiarios les ahorraría trámites engorrosos con entidades financieras, y dinero mensual porque excluiría el pago de seguros y registros notariales legales y hasta para declaraciones de impuestos.

Con base en el estudio estadístico del sector y el análisis de referencia pretende analizar la viabilidad y que se pueda verse como un proyecto de vivienda para personas que deseen vivir más cerca al centro puedan dejar de vivir en su lugar de residencia propio para vivir en un lugar que cuente con la misma comodidad y más cerca de los lugares de interés

CASO

Actualmente y con información del portal metro cuadrado.com en el sector de cedritos al norte de la capital (estratos 4 y 5), venden apartamentos en construcción a \$340 millones por un área de 65 m² y en Hayuelos, al occidente (estratos 3 y 4), venden sobre planos apartamentos de 77 m² en \$337 millones. En ambos casos no se puede aspirar al subsidio a la tasa y sí se debe tener más de \$100 millones en ahorro para la cuota inicial; aunque claro, esta se puede pagar en plazos de hasta dos años, pero cancelando casi \$4 millones mensuales.

Esto implicaría, según la calculadora hipotecaria del portal de Asobancaria, cuotas en pesos y a tasa fija, sin incluir seguros, y por 15 años, de \$2'824.000, mientras que el arriendo de un apartamento de tamaño similar en Cedritos está alrededor de \$1'400.000.

Además, se deben incluir costos asociados al pago de la cuota inicial, como el estudio de crédito hipotecario, el certificado de tradición y libertad, la autenticación de la promesa de compraventa, el avalúo, los estudios de títulos, los trámites de escrituración, los derechos de registro y el valor de la hipoteca. Aunque estos costos pueden reducirse de acuerdo con las ofertas comerciales de los bancos; en promedio, para un apartamento de \$350'000.000 podrían ser de \$4'300.000, que se pagan por una sola vez.

Ventajas del arrendamiento

1. Sin ahorros. No se requiere hacer el esfuerzo de ahorrar la cuota inicial, ni comprometer ingresos futuros.
2. Flexibilidad. Se pueden encontrar inmuebles de acuerdo a las necesidades inmediatas, como la cercanía al trabajo.
3. Menos gastos. No se debe pagar predial, ni reparaciones locativas. Se puede cambiar fácil de casa.

Con el fin de analizar el impacto en las personas que pueden estar interesadas en este sector de bienes inmuebles. Se realiza una encuesta con el fin de que se pueda cuantificar y cuantificar un proyecto de esta magnitud.

Preguntas planteadas

1. ¿Qué aspectos mejoraría para vivir en el centro más cerca de su trabajo?
2. ¿En qué aspectos considera que falló el sistema para realizar oferta para adquisición de vivienda?
3. ¿Se trasladaría de su vivienda actual con el fin de vivir más cerca al centro de su trabajo?
4. ¿Cuánto dispondría mensualmente para cubrir un arriendo que sea cerca de su casa?
5. ¿Cuánto se encuentra pagando actualmente de pago por su vivienda propia? *(Incluyendo cuota bancaria más servicio).*
6. ¿Dejaría su vivienda actual por vivir en arriendo con el fin de que sea más cerca a su lugar de trabajo?
7. ¿de 1 a 10 cuanto siente que ha perdido su calidad de vida viviendo lejos de su lugar de trabajo?
8. ¿Independientemente del valor comercial cual considera actualmente que es un factor clave para vivir en un lugar determinado?

9. ¿Qué aspectos considera atractivos del centro que NO hay en su sector de vivienda actual?
10. ¿Qué aspectos tiene el sector de su vivienda que no tiene en el centro?
11. ¿Porque causas actualmente no vive en el centro?
12. ¿Dónde vive actualmente?

Ficha técnica de investigación (tomado de 20 encuestas)

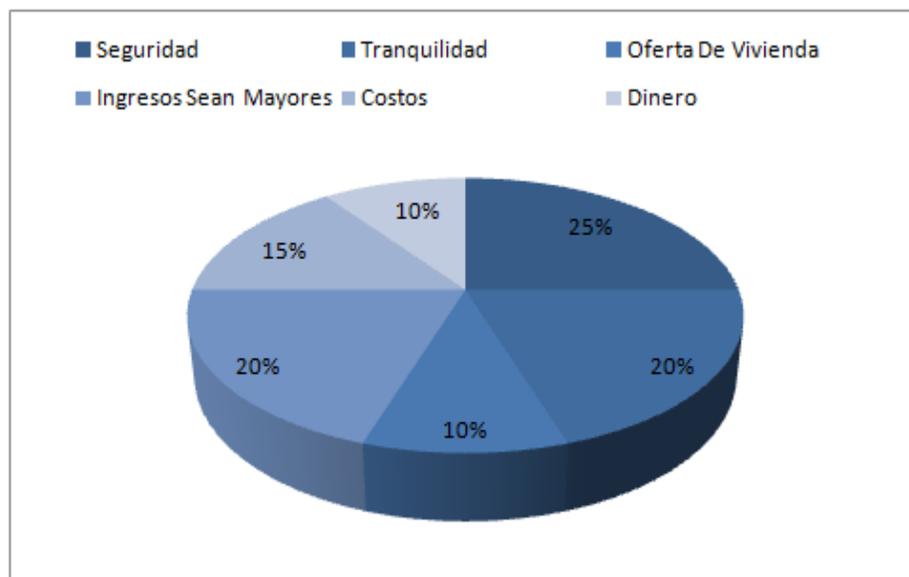
PREGUNTA	PREGUNTAS											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	seguridad	distancia	si	800.000	600.000	si	7	desplazamiento	eventos	tranquilidad	no conoce lugares para vivir	ciudad verde
2	tranquilidad	distancia	no	-	400.000	No	4	transporte	eventos	ninguno	seguridad	banderas
3	ingresos sean mayores	distancia	si	350.000	350.000	si	8	comodidad	oferta comercial	conocidos	arrendamiento costoso	santa librada
4	ingresos sean mayores	costos	si		750.000	si	4	Tamaño vivienda	sitios de interes	NS/NR	no conoce lugares para vivir	fontibon
5	costos	tamaño de apto	no	-	400.000	No	4	transporte	museos	familiares	seguridad	galan
6	oferta de vivienda	distancia	si	300.000	300.000	si	6	comercio	restaurantes y bares	conocidos	seguridad	ciudad verde
7	dinero	el gusto del comprador	no	-	500.000	No	3	transporte	oferta comercial	familiares	no conoce lugares para vivir	castilla
8	tranquilidad	costos	no	-	450.000	No	3	transporte	restaurantes y bares	tranquilidad	seguridad	ricaurte
9	seguridad	distancia	si	500.000	450.000	si	5	Tamaño vivienda	sitios de interes	tranquilidad	no conoce lugares para vivir	san mateo
10	dinero	distancia	si	350.000	400.000	si	3	comercio	sitios de interes	NS/NR	seguridad	ciudad verde
11	oferta de vivienda	distancia	si	350.000	350.000	si	7	transporte	oferta comercial	conocidos	seguridad	engativa
12	tranquilidad	costos	si	400.000	350.000	si	6	zonas verdes	restaurantes y bares	familiares	seguridad	fontibon
13	ingresos sean mayores	distancia	si	500.000	400.000	si	6	transporte	sitios de interes	tranquilidad	no conoce lugares para vivir	ciudad verde
14	seguridad	distancia	si	600.000	500.000	si	5	comercio	museos	NS/NR	no conoce lugares para vivir	portal suba
15	tranquilidad	distancia	si	400.000	350.000	si	5	comercio	oferta comercial	conocidos	no conoce lugares para vivir	ciudad verde
16	seguridad	costos	no	-	500.000	No	3	transporte	eventos	tranquilidad	seguridad	castilla
17	oferta de vivienda	el gusto del comprador	si	800.000	650.000	si	9	Tamaño vivienda	sitios de interes	familiares	seguridad	galan
18	costos	distancia	no	-	400.000	No	2	transporte	oferta comercial	exclusividad	no conoce lugares para vivir	madelena
19	oferta de vivienda	tamaño de apto	si	350.000	600.000	si	7	transporte	sitios de interes	exclusividad	no conoce lugares para vivir	fontibon
20	seguridad	distancia	si	350.000	500.000	si	8	zonas verdes	oferta comercial	familiares	no conoce lugares para vivir	zipaquirá

HALLAZGOS

Dentro de los hallazgos encontrados se mencionan los siguientes aspectos más relevantes:

1. A la pregunta ¿Qué aspectos mejoraría para vivir en el centro más cerca de su trabajo? Las personas contestaron lo siguiente

	Valor total	Participación
Seguridad	5	25%
Tranquilidad	4	20%
Oferta De Vivienda	2	10%
Ingresos Sean Mayores	4	20%

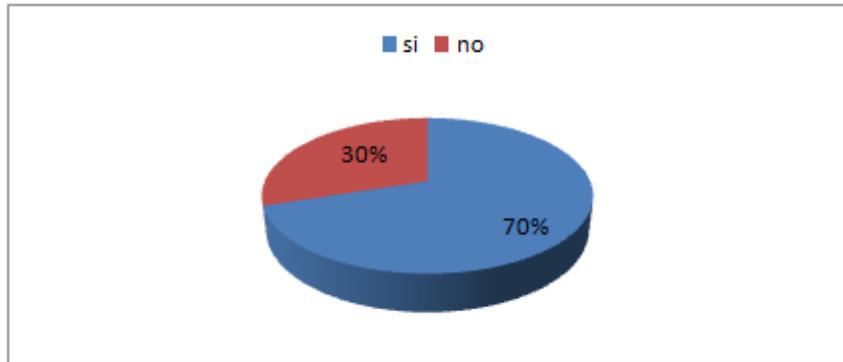


Para esta variable necesitamos identificar la necesidad del mercado, en la cual necesitamos conocer el gusto y la necesidad como primera instancia del cliente final. En lo cual encontramos que la seguridad tiene un valor representativo del 25% y Tranquilidad del sector un 20% respectivamente.

2. A la pregunta ¿Se trasladaría de su vivienda actual con el fin de vivir más cerca al centro de su trabajo? Las personas encuestadas contestaron lo siguiente:

Variable	Valor total	Participación
si	14	70%
no	6	30%

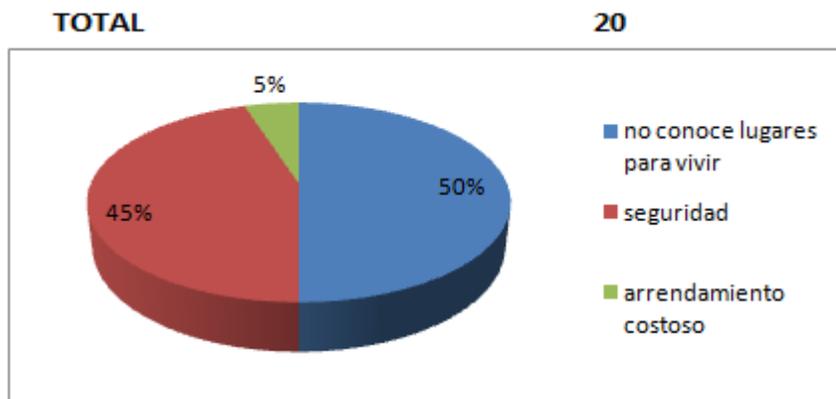
TOTAL 20

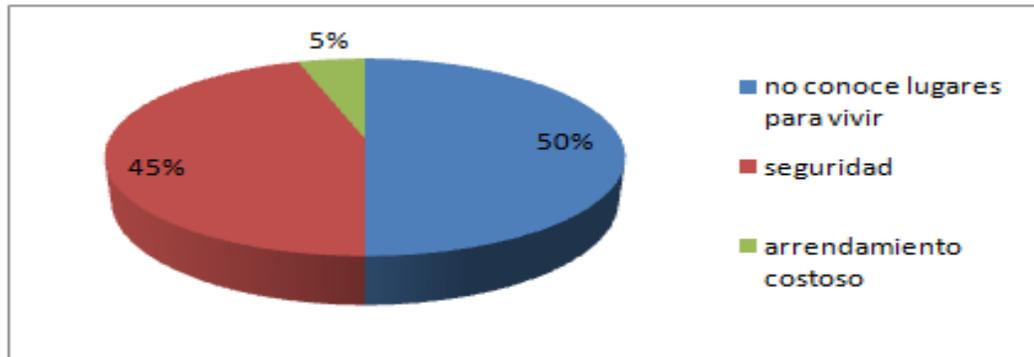


Se puede apreciar que el inconformismo de las personas se encuentra en un nivel alto, dado que el 70% de las personas encuestadas se encuentran estarían dispuestos a cambiar de lugar de residencia con el fin de estar más cerca de su lugar de trabajo o estudio.

3. A la pregunta ¿Porque causas actualmente no vive en el centro? Los resultados fueron los siguientes:

Variable	Valor total	Participación
no conoce lugares para vivir	10	50%
seguridad	9	45%
arrendamiento costoso	1	5%





Con base en la información anterior se puede inferir que las personas que trabajan en sectores cercanos al centro y viven en lugares distantes, no conocen la oferta de vivienda cerca a su lugar de trabajo con un 50% y los que conocen, consideran que actualmente presenta situaciones de seguridad en un 45% respectivamente.

Estrategias Identificadas

- Se puede generar una estrategia diferencial frente a empresas que trabajen en el sector financiero, dado que son personas que de acuerdo a la política de cada entidad tienen beneficios para mejorar y mantener la calidad de vida de los empleados, además de contar con una estabilidad constante en sus puestos de trabajo con el fin de abrir nuevos pilotos de proyectos para las personas que desean adquirir una segunda vivienda.
- El proyecto puede adoptar una modalidad de leasing directamente con la compañía optimizando la rentabilidad sin perder el rumbo de la actividad comercial.

Proyecto SOLARSA

Dentro del proyecto se puede contemplar apartamentos de 25 mts² y 60 mts² diseñados especialmente para aparta- estudios o diseños a la vivienda de interés social



Planteamiento final

Con base en la información anterior se considera que se puede trabajar sobre un proyecto inmobiliario para la construcción de apartamentos en el sector de la candelaria donde el objetivo principal sea el arrendamiento mediante canon a personas que laboren cerca al centro de la ciudad principalmente en los sectores de San Victorino, las nieves, centro internacional, san diego. Donde se analiza el perfil del mercado objetivo que sean personas con contratos laborales a término indefinido, dado que son personas con una estabilidad laboral y comercial. Logro identificar que las personas que laboran en el sector bancario pueden ser un perfil de cliente bastante atractivo dado la estabilidad que tienen en su trabajo.

Se logró conocer que se puede adaptar la metodología leasing para aquellas personas que tienen el ingreso requerido pero que puede ser de utilidad para aquellas personas que en un futuro lo pueden comprar o para aquellas personas que quieren comprar en un sector más una segunda vivienda.

Bibliografía

DANE. (13 de 05 de 2013). Mercado laboral por sexo. Bogotá, Bogota, Colombia.

El Espectador. (2 de 08 de 2017). *diario el Espectador*. Recuperado el 25 de 10 de 2017, de diario el Espectador:

<https://www.elespectador.com/economia/la-construccion-ve-la-luz-el-sector-proyecta-24-de-crecimiento-para-2017-articulo-706181>

La republica. (03 de 10 de 2017). *La republica.com*. Recuperado el 25 de 10 de 2017, de Diario La republica:

<https://www.larepublica.co/economia/standard-poors-bajo-el-pronostico-de-crecimiento-de-colombia-de-17-a-16-para-2017-2555026>

metrocuadrado.com. (2017). CENTRO - SECTOR CENTRO Y ZONA COLONIAL. *metrocuadrado.com* ,

Universidad de los andes. (01 de 02 de 2017). Recuperado el 25 de 10 de 2017, de Vivienda uniandes: <https://vivienda.uniandes.edu.co/index.php/cityu-torre-2>