

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA RESIDENCIA
UNIVERSITARIA EN LA CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL
DESARROLLO SIMON BOLIVAR**

CREACIÓN DE EMPRESAS

FABIAN AHUMADA DIAZ

MOISÉS SIZA CRESPO

**CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO
SIMON BOLIVAR
FACULTAD DE INGENIERIA INDUSTRIAL
X SEMESTRE DIURNO
2004**

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA RESIDENCIA
UNIVERSITARIA EN LA CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL
DESARROLLO SIMON BOLIVAR**

CREACIÓN DE EMPRESAS

FABIAN AHUMADA DIAZ.

MOISÉS SIZA CRESPO.

Proyecto entregado en el área de Investigación VIII.

Asesores del proyecto: Ing. JAIME FUENTES.

Lic. CECILIA MORAN.

**CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO
SIMON BOLIVAR
FACULTAD DE INGENIERIA INDUSTRIAL
X SEMESTRE DIURNO
2004**

CONTENIDO.

Pág.

	INTRODUCCIÓN	
1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
1.1	DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	11
1.2	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
2.	JUSTIFICACIÓN	13
3.	OBJETIVOS	14
3.1	GENERAL	14
3.2	ESPECÍFICOS	14
4	MARCO REFERENCIAL	15
4.1	ANTECEDENTES	15
4.2	MARCO TEÓRICO	17
4.3	ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD	17
4.3.1	Estudio de Mercado	19
4.3.2	Estudio Administrativo y Legal	19
4.3.3	Estudio Económico	19
4.3.4	Estudio Técnico	19
4.4	MARCO CONCEPTUAL	20
4.5	MARCO LEGAL	20
4.6	MARCO GEOGRÁFICO	21
5.	DISEÑO METODOLÓGICO	23
5.1	TIPO DE ESTUDIO	23
5.2	MÉTODO	23
5.3	POBLACIÓN Y MUESTRA	23
5.3.1	Población	23
5.3.2	Muestra	24
5.4	FUENTES DE INFORMACIÓN	24
5.4.1	Fuentes Primarias	24
5.4.2	Fuentes Secundarias	24
5.5	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	25
6.	ESTUDIO DE MERCADO	26
6.1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	26
6.2	ANÁLISIS DE LA DEMANDA	27
6.3	PORTAFOLIO DE SERVICIOS	35
6.4	ANÁLISIS DE LA OFERTA	35
6.5	PROYECCIÓN DE LA DEMANDA	36
6.6	ANÁLISIS DE PRECIOS	39
6.7	CANALES DE COMERCIALIZACIÓN	40
7.	ESTUDIO TÉCNICO	41
7.1	REQUERIMIENTO DE EQUIPOS	41
7.2	OBRAS CIVILES	42
7.3	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	42
7.4	CAPACIDAD DEL PROYECTO	43
8.	ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL	44
8.1	PANORAMA GENERAL DE LA EMPRESA	44

8.2	CULTURA ORGANIZACIONAL	44
8.2.1	Misión	44
8.2.2	Visión	44
8.2.3	Objetivos y metas organizacionales	44
8.3	ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA	45
8.3.1	Tipo de organización	45
8.3.2	Estructura de personal	45
8.3.3	Estructura organizacional	45
8.3.4	Organigrama	46
8.4	PLANEACIÓN DE PERSONAL	46
8.4.1	Reclutamiento de personal	46
8.4.2	Contratación	47
8.4.3	Horario de trabajo	47
8.4.4	Perfil del trabajador	47
8.5	REGLAMENTO INTERNO	48
8.6	ESTUDIO LEGAL	50
8.6.1	Razón social	50
8.6.2	Tipo y cantidad de socios	50
8.6.3	Minuta de intención	50
8.6.4	Certificado de homonimia	50
8.6.4.1	Requerimiento	51
8.6.4.2	Tiempo que demora	51
8.6.5	Notaria	51
8.6.5.1	Definición	51
8.6.5.2	Requerimiento	51
8.6.5.3	Tiempo que demora	51
8.6.5.4	Valor de la escritura	51
8.7	CÁMARA DE COMERCIO	52
8.7.1	Registro mercantil	52
8.7.2	Definición	52
8.7.3	Matricula mercantil y su renovación	53
8.7.4	Procedimiento de matricula mercantil	53
8.8	INSCRIPCIÓN DE DATOS Y DOCUMENTOS	54
8.8.1	Inscripción de sociedades	54
8.8.2	Inscripción de libros	55
8.8.3	Procedimientos	55
8.9	CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL	55
8.9.1	Procedimiento	55
8.10	TIEMPO QUE DEMORA LOS TRAMITES A REALIZAR EN LA CÁMARA DE COMERCIO	55
8.10.1	Registro mercantil	56
8.10.2	Inscripción de libros	56
8.11	VALOR QUE TIENEN LOS TRAMITES QUE SE REALIZAN EN LA CÁMARA DE COMERCIO	56
8.11.1	Registro mercantil	56
8.11.2	DIAN (Inscripción en registro único tributario)	56
8.11.2.1	Inscripción en el RUT y NIT	56
8.11.2.1.1	Definición	57

8.11.2.1.2	Requisitos	57
8.11.2.1.3	Tiempo que demora	57
8.12	IVA Y RETEFUENTE	57
8.13	ALCALDÍA	57
8.13.1	Definición	57
8.13.2	Requisitos	58
8.13.3	Tiempo que demora	58
8.14	VALOR DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	58
8.15	AVISOS Y TABLEROS	58
8.15.1	Definición	58
8.15.2	Requisitos	58
8.15.3	Tiempo que demora	58
8.15.4	Valor de impuesto de avisos y tableros	59
8.16	LICENCIA DE USO DE SUELOS	59
8.16.1	Definición	59
8.16.2	Requisitos	59
8.16.3	Tiempo que demora	59
8.16.4	Valor del certificado de uso de suelos	59
8.17	LICENCIA SANITARIA	59
8.17.1	Definición	59
8.17.2	Requisitos	60
8.17.3	Tiempo que demora	60
8.17.4	Valor del registro sanitario	60
8.18	PERMISO DE BOMBEROS	60
8.18.1	Definición	60
8.18.2	Requerimiento	60
8.18.3	Tiempo que demora	61
8.19	IMPUESTO PREDIAL	61
8.19.1	Definición	61
8.19.2	Liquidación del impuesto predial unificado	61
8.20	APERTURA DE CUENTA CORRIENTE	61
8.20.1	Requisitos	61
8.20.2	Procedimiento	62
8.20.3	Valor para abrir la cuenta	62
9	NORMALIZACIÓN LEGAL PARA USO DE SUELO	63
10	ESTUDIO ECONÓMICO	64
10.1	COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	64
10.2	COSTO TOTAL DE REQUERIMIENTO DE EQUIPOS	66
10.3	COSTO DEL LOTE	66
10.4	INVERSIÓN REQUERIDA	66
11	ANÁLISIS DE RESULTADOS	67
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	69
13	PRESUPUESTO DE GASTOS DE ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD	70
14	CRONOGRAMA	71
15	BIBLIOGRAFÍA	72
	ANEXOS	

LISTADO DE GRAFICAS

GRAFICA 1: ¿ESTA USTED VIVIENDO PENSIONADO CON?

GRAFICA 2: ¿ESTA PENSION LE INCLUYE COMIDAS?

GRAFICA 3: ¿ESTA PENSION LE INCLUYE LAVANDERIA?

GRAFICA 4: ¿SE ENCUENTRA SATISFECHO CON EL SERVICIO DE PENSION ACTUAL?

GRAFICA 5: ¿COMO LE GUSTARIA ESTAR PENSIONADO?

GRAFICA 6: ¿LE GUSTARIA TENER UNA SALA DE ESTUDIO EN EL SERVICIO DE PENSION?

GRAFICA 7: ¿LE GUSTAARIA TENER INTERNET EN EL SERVICIO DE PENSION?

GRAFICA 8: ¿LE GUSTARIA CONTAR CON SERVICIO TELEFONICO EN EL SERVICIO DE PENSION?

GRAFICA 9: ¿LE GUSTARIA CONTAR CON SERVICIO DE ORIENTACION PSICOLOGIA?

GRAFICA 10: ¿LE GUSTARIA QUE LA UNIVERSIDAD CONTARA CON ESTE SERVICIO DE HOSPEDAJE?

GRAFICA 11: TENDENCIA DE LA DEMANDA.

GRAFICA 12: DEMANDA PROYECTADA.

GRAFICA 13: UBICACIÓN PROYECTO.

GRAFICA 14: CRONOGRAMA

LISTADO DE TABLAS

TABLA 1: TARIFAS RESIDENCIA BERMEJALES

TABLA 2: INFORMACION PARA LA PROYECCION DE LA DEMANDA.

TABLA 3: PORCENTAJES DE ESTUDIANTES PENSIONADOS DE CADA FACULTAD.

TABLA 4: PROYECCION DE LA DEMANDA.

TABLA 5: DEMANDA PROYECTADA.

TABLA 6: TARIFAS DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA.

TABLA 7: REQUERIMIENTO DE EQUIPOS.

TABLA 8: COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION.

TABLA 9: INVERSION REQUERIDA.

TABLA 10: PRESUPUESTO DE GASTOS DEL ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

LISTADO DE ANEXOS

ANEXO 1: GRAFICA 30% DE LA POBLACIÓN DE ESTUDIANTES QUE VIVEN PENSIONEADOS.

ANEXO 2: FOTO RESIDENCIA UNIVERSITARIA BERMEJALES ESPAÑA.

ANEXO 3: FORMATO DE LA ENCUESTA.

ANEXO 4: ESTUDIANTES MATRICULADOS AÑO 2003.

ANEXO 5: ESTUDIANTES MATRICULADOS AÑO 2004.

ANEXO 6: DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

ANEXO 7: DISTRIBUCIÓN PRIMERA PLANTA.

ANEXO 8: DISTRIBUCIÓN DE LA SEGUNDA A LA QUINTA PLANTA.

ANEXO 9: LICENCIA USO DE SUELOS (PLANEACION DISTRITLA)

ANEXO 10: DOCUMENTACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE USO DE SUELOS (GISBAQ), CURADURIA URBANA No 1 DE BARRANQUILLA.

INTRODUCCIÓN.

La Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar, al igual que muchas universidades de la ciudad de Barranquilla, cuenta con estudiantes provenientes de poblaciones cercanas y de afuera del Departamento del Atlántico, algunas de ellas han decidido ofrecerles facilidades de hospedaje a estos estudiantes por medio de la creación de lugares de alojamientos como lo son las residencias universitarias.

De acuerdo con esto y viendo la necesidad de crear ciudadelas universitarias en la ciudad, se observa una tendencia que necesita ser satisfecha, dicha tendencia es la migración de estudiantes de los municipios y corregimientos cercanos a la ciudad de Barranquilla que viendo la necesidad de profesionalizarse deciden estudiar en las universidades o instituciones de educación .

Frente a esta situación se ha planteado realizar un estudio de prefactibilidad para crear una residencia universitaria para los estudiantes de la Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar. Para esto hemos desarrollado un estudio de mercado, técnico, económico, administrativo y legal, a demás de realizar un análisis de la demanda a través de una encuesta que se le realizo a los estudiantes que actualmente vienen de afuera de la ciudad Barranquilla o que viven pensionados en ella.



1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar, cuenta con un 30% estudiantes matriculados oriundos de otros Departamentos de la Costa Atlántica y del país (ver anexo 1), que se encuentran hospedados en la ciudad y estudiantes que viven en pueblos del Departamento del Atlántico que a diario realizan viajes que demoran de 2 a 4 horas en ir y venir de su casa a una terminal ubicada en el centro de la ciudad; luego tienen que realizar otro corto viaje hacia la universidad en medios de transporte como buses o colectivos.

Después de haber comentado los trayectos que realizan los estudiantes diariamente, queda demostrado que son susceptibles a cualquier imprevisto o contratiempo, provenientes de: accidentes de tránsito, atracos, robos en los buses, situaciones que se presentan con frecuencia.

Otro caso es el de los estudiantes hospedados en casas familiares o particulares, que en muchas ocasiones también son sometidos a abusos en el trato y en la intimidad. También ocurre que la mayoría de los estudiantes les gusta contar con una área adecuada de estudio y estas pensiones en muchos casos no las poseen y si las poseen no se encuentran en las mejores condiciones.

Con él propósito de mejorar la calidad en servicio al cliente, como los son los aspectos de comodidad y economía de los estudiantes de las universidades de la costa sé esta proponiendo un estudio de prefactibilidad para la construcción de un residencia universitaria que se adapte a las necesidades requeridas por los estudiantes que deseen este servicio de hospedaje.

Debido a lo anterior nuestro grupo ha decidido realizar el siguiente proyecto denominado ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA PARA LA CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR.

1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA.

✓ ¿Será prefactible la construcción de una residencia universitaria?

De acuerdo con la anterior pregunta problema surgen las siguientes preguntas específicas:

- ¿Existe demanda del mercado para el presente proyecto?
- ¿Cuáles son los servicios que se van a ofrecer?
- ¿Cuáles son las condiciones legales y administrativas para la realización del proyecto?
- ¿Cuáles serian las condiciones técnicas de diseño para la realización del proyecto?
- ¿Cuales son los costos inherentes del proyecto?

2. JUSTIFICACIÓN

La creación de una residencia universitaria surge como otra alternativa en cuanto a alojamiento se refiere, debido a que se proporcionará un lugar que preste un servicio de hospedaje con calor familiar, es decir, se ofrecerá un servicio de alojamiento con valores agregados; un medio de descanso, de estudio, ya que contará con una sala de estudio con Internet en un amplio y cómodo salón. Así también, salas de entretenimiento y demás servicios que se mencionarán mas adelante.

Además, si crear otra forma de hospedaje ha sido útil en otros países como España, Italia, Estados Unidos, Chile, Argentina y demás países latinoamericanos; ¿por qué no darle esta oportunidad al país y en especial a la ciudad de Barranquilla? que se encuentra en progreso y desarrollo brindándole la oportunidad de crear un hogar o pensión para estudiantes universitarios con características similares a los que existen en otros países desarrollados. Ello contribuye al progreso de la ciudad al tener en cuenta los principios del servicio al cliente.

Para los estudiantes investigadores es importante este trabajo de investigación ya que de ser aceptado se estaría brindando la oportunidad a la Universidad de seguir creciendo como institución y poder brindarles un buen servicio a los estudiantes oriundos de otros Departamentos y Municipios de la costa.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL.

Realizar un estudio de prefactibilidad para la creación de una residencia universitaria para los estudiantes de la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Realizar un estudio de mercado para determinar si el proyecto tiene demanda.
- Realizar un portafolio de productos y servicios para determinar que productos y servicios se van a ofrecer.
- Desarrollar un estudio legal y administrativo para determinar las condiciones mínimas necesarias para su funcionamiento.
- Determinar las condiciones técnicas de diseño necesarias para la puesta en marcha del proyecto.
- Determinar los costos necesarios para la inversión mínima que se requeriría para llevar a cabo el proyecto.

4. MARCO REFERENCIAL

4.1. ANTECEDENTES

La creación de una residencia universitaria es una alternativa que se viene desarrollando en otros países más desarrollados que Colombia; sin embargo, en Barranquilla se encuentran casas modificadas, o adaptadas para hospedaje de personal estudiantil, esto es lo que se conoce como las casas para pensionados y éstas se encuentran cerca de la universidad. Este suceso ha generado un interés para aquellas personas que poseen una casa, un apartamento, un aparta estudio, etc. puesto que si poseen unas habitaciones desocupadas, las aprovecharían para convertirlas en una fuente de ingresos al alojar a un estudiante universitario.

Entre las residencias universitarias que existen en otros países para satisfacer una gran demanda de estudiantes extranjeros, se mencionara una en particular: la residencia universitaria Bermejales¹, la cual se encuentra ubicada en la Avenida de Italia S/n 41012 Sevilla, España, con los siguientes servicios: Internet; mediante sala de ordenadores a disposición del estudiante. (Ver anexo 2)

Comodidades; habitaciones individuales y dobles con duchas, con aire acondicionado y calefacción, zonas para ocio e instalaciones deportivas. Además cuenta con:

- Salas de estudios.
- Comedor.

¹ Pagina web www.bermejales.com.es

- Bar cafetería.
- Salón de televisión.
- Vigilancia.
- Parquaderos
- Auto bus propio a facultades.

Esta residencia posee una escala de tarifas de acuerdo con las necesidades de los usuarios, así:

TABLA 1.

REGIMEN	PENSION COMPLETA	MEDIA PENSION	ALOJAMIENTO
HABITACION COMPLETA	Habitación, desayuno, cena. 435 Euros	Habitación, desayuno, cena. 371 Euros	Habitación. 262.62 Euros
HABITACION DOBLE	Habitación, desayuno, cena. 362.62 Euros	Habitación, desayuno, cena. 435 Euros	Habitación. 191.59 Euros

También podemos ver que nuestro país cuenta con residencias universitarias como la de la Universidad Nacional ubicada en la Carrera 30 con Calle 45 esquina en Bogota, la residencia ubicada en la ciudadela de la Universidad del Atlántico en el Kilómetro 7 vía a Puerto Colombia en Barranquilla y una residencia que queda cerca de la Universidad Metropolitana en la Calle 79 entre Carreras 42f y 43, de ahí la necesidad que se tiene en la Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar de crear proyectos como el que se esta realizando para darle la respuesta a la necesidad planteada.

4.2. MARCO TEORICO

Para el desarrollo de cada uno de los planes que aparecen en los objetivos formulados, es necesario contar con conocimientos que permitan su ejecución. A continuación se plantearán los necesarios para ello.

Con este estudio solo se quiere demostrar la prefactibilidad de este proyecto.

4.3 ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

En el diseño de un proyecto hay que identificar el nivel de necesidades humanas dentro de un área geográfica, para establecer los objetivos. A continuación se analizarán los aspectos básicos hacia el desarrollo del proyecto desarrollando los parámetros de prefactibilidad.

Los parámetros principales son:

- **Cobertura poblacional:** Se refiere al tipo de Universo al cual está dirigido el proyecto. Las coberturas óptimas son difíciles de lograr, ya sea por escasez de recursos económicos del proyecto, por automarginación, por exceso de dispersión de la población o por barreras culturales o psicológicas de acceso del usuario.
- **Contexto institucional:** El contexto institucional hace referencia al grado de formalización que acompaña la implementación del proyecto. En programas institucionalizados, el diseño de sistemas de entrega evita la transferencia de

los beneficios del proyecto a personas diferentes de la población objetivo

- **Recursos del Programa:** Se pueden anotar tres rubros: Recursos humanos, materiales y financieros.
- **Recursos Humanos:** Se diferencian en recursos profesionales y recursos calificados .
- **Recursos Materiales:** Se discriminan en los que provienen de una inversión única en capital fijo o creación de infraestructura y los recursos materiales permanentes de funcionamiento del proyecto.
- **Recursos financieros:** En el diseño de un proyecto es importante la variable costo. Hay que determinar los ingresos disponibles del proyecto (lo que proviene del sector público, donaciones, colectas, convenios), por otra parte hay que determinar los gastos que tendrá a lo largo de su duración, los gastos iniciales y los terminales.
- **Oferta de Bienes y Servicios:** Otro parámetro de prefactibilidad es la determinación del bien o servicio que será parte del proyecto.
- **Localización:** La localización responde a dos lógicas contradictorias:
Los proyectos se ubican en puntos centrales que concentran una demanda heterogénea de servicios.
El grupo objetivo o usuario, busca obtener el bien o servicio del proyecto, minimizando sus costos de accesibilidad, ubicándolo cerca de su vivienda o lugar de trabajo, contrario a la centralización.



4.3.1 Estudio de Mercado.

Describe el producto y o servicio y destaca cualquier característica singular; explica la razón de la gente compra el producto o servicio.

De acuerdo con lo anterior nuestro servicio consiste en prestar hospedaje completo a estudiantes universitarios para satisfacer necesidades como economía, comodidad para estudiar, este hospedaje contara con su propio restaurante y lavandería el cual le permitirá minimizar gastos a los pensionados.

De acuerdo con lo anterior los posibles clientes de este estudio de prefactibilidad seria los estudiantes universitarios que viven hospedados en la ciudad de Barranquilla y que se encuentran insatisfechos con el servicio que se les brinda.

4.3.2 Estudio Administrativo y Legal.

Identifique a los inversionistas activos, los equipos administrativos y sus directores, planes de reclutamientos y capacitación de empleados. Por consiguiente, este estudio busca vender la idea de la creación de una residencia universitaria y a su vez los estudios económicos y financieros que este conlleva, cualquier formación administrativa depende de la instalación donde se va a ubicar.

4.3.3 Estudio Económico.

Especifica las necesidades financieras y las fuentes de financiamiento, las proyecciones de ingresos y de costos de utilización.

De acuerdo con lo anterior, se quiere demostrar la prefactibilidad de su diseño y creación.

4.3.4 Estudio Técnico.

Analiza los aspectos relacionados con el diseño, requerimientos para el desarrollo,

Involucra además el espacio o localidad donde se va a situar el proyecto.

4.4 MARCO CONCEPTUAL

- **Residencia Universitaria:** Casa o establecimiento donde residen y conviven en régimen de pensión estudiantes que son de otras regiones.
- **Hospedaje:** Alojamiento que se da a una persona.
- **Huésped:** persona alojada en casa ajena, en un hospedaje o pensión.
- **Pensión:** Establecimiento donde se reciben huéspedes a cambio de un precio convenido.
- **Media pensión:** Sistema de alojamiento en que se tiene derecho a una habitación y a una comida diaria.
- **Pensión Completa:** Régimen de hospedaje que incluye la habitación y todas las comidas del día.
- **Diseño:** Actividad creativa y técnica encaminada a idear objetos útiles y estéticos que pueden llegar a producirse.
- **Presupuesto:** Computo anticipado de los ingresos y gastos de un negocio o actividad pública o privada
- **Costo:** Gasto que se hace para la obtención de una cosa o servicio.

4.5 MARCO LEGAL.

Para la constitución legal de una empresa se requiere una serie de requisitos que garantizan la legalidad de la misma; es indispensable seguir unos parámetros para asegurar la formalidad de esta.

Requisitos exigidos a nivel Nacional.

- Certificado de Homonimia
- Notaria.
- Cámara de comercio.
- Registro mercantil.
- Matrícula mercantil y su renovación
- Inscripción de actos y documentos.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Alcaldía.
- Certificado del uso del suelo.
- Liquidación del impuesto predial unificado.
- Apertura de Cuenta Corriente.
- Aportes Parafiscales.
- Salud y Seguridad Social.
- Inscripción de sociedades. EPS.
- Valor del impuesto de industria y comercio.
- Permiso de los bomberos.
- Atención de Riesgo profesional.
- Pensiones y Cesantías.
- Cajas de Compensación Familiar.
- DIAN (Inscripción en el registro único tributario
- Inscripción en el RUT y obtención del NIT
- Pensión De Vejez.

4.6 MARCO GEOGRAFICO.

En lo urbanístico, es la primera ciudad de la Costa Caribe colombiana y una de las cuatro primeras del país, con más de un millón y medio de habitantes, en su inmensa mayoría concentrados en el área rural pues Barranquilla no tiene zona

rural, con excepción de la reducida franja del corregimiento de Juan mina.

Los problemas económicos con los que conviven la mayoría de colombianos no son ajenos a los habitantes del territorio metropolitano; las altas tasas de desempleo, el deterioro ambiental, la escasez de vivienda, así como sus efectos sobre otras variables socioeconómicas y demográficas como la escolaridad, la morbilidad, la mortalidad, saneamiento ambiental, la fecundidad y la natalidad entre otras.

De igual modo, cuando hacemos referencia a las nuevas actividades, no hay que perder de vista que el futuro del desarrollo económico no tiene por qué estar circunscrito al descubrimiento y desarrollo de nuevas áreas de actividad, sino a la capacidad de asumir los retos que el propio futuro va planteando y aceptar con el modo más adecuado de ir respondiendo con acierto, celeridad y anticipación a cada una de las circunstancias que se van planteando. La economía metropolitana se sitúa ante el reto de lograr asumir las nuevas concepciones que incidan en la totalidad de los sectores económicos. Del modo en que se logren solventar estas adecuaciones dependerá, en gran medida, el futuro económico del país. En consecuencia, es perceptivo al interior del Área Metropolitana de Barranquilla preparar cuanto antes el tejido y la organización social y el territorio a los cambios que se esperan.

Por eso nuestro grupo ha elegido la ciudad de Barranquilla por que se cree como el lugar más factible para la construcción de la residencia universitaria.

5. DISEÑO METODOLOGICO

Se hará con base en la tabulación de los datos obtenidos en las encuestas hecha a una muestra aleatoria de estudiantes de la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar; los datos secundarios son obtenidos mediante información electrónica, e información ofrecida por los respectivos secretarios académicos de cada facultad.

5.1 TIPO DE ESTUDIO

El tipo de investigación que se utiliza es de tipo descriptivo, por que en el estudio se analizará los valores agregados que conlleva el servicio de pensionado, para determinar el precio de las tarifas y la comodidad que se brindará.

5.2 MÉTODO

Se implementó el método deductivo porque se analizó la situación de manera general a una manera particular del plan de creación y diseño de una residencia universitaria y los procedimientos que éste conlleva.

5.3 POBLACIÓN Y MUESTRA

5.3.1 Población

Está conformado por el total de estudiantes que vienen de fuera del Departamento del Atlántico y que se encuentran alojados en la ciudad de Barranquilla, que es equivalente a 2897 estudiantes pensionados que corresponde al 30% del total de estudiantes matriculados en la Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar al momento de realizar la encuesta. (Ver anexo 1)

.Debido a la clase de estudio que se está desarrollando se utilizará el muestreo

Probabilística y se consideró un error máximo de 6.8%, ya que los datos entregados por la población tendrán un alto nivel de confianza.

5.3.2 Muestra.

Para determinar el tamaño de la muestra se utilizó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N}{1 + E^2 * N}$$

Donde:

n: tamaño de muestra.

E: error muestral, para este caso será el 6.8%.

N: tamaño de población.

NOTA: estos datos fueron obtenidos, gracias a la información suministrada por el secretario académico de cada facultad.

Reemplazando:

$$n = \frac{2897}{1 + (6.8\%)^2 * 2897} = 200$$

5.4 FUENTES DE INFORMACION.

5.4.1 Fuentes Primarias: Se tomaron para esta investigación como fuente primaria la encuesta realizada a los estudiantes de la Universidad Simón Bolívar, de allí se sacó una muestra de población para llegar al objetivo de este proyecto.

5.4.2 Fuentes Secundarias: Como fuentes secundarias se tomó la información suministrada por la residencia universitaria Bermejales, como antecedente de manejo de las residencias universitarias, a demás de la utilización de libros sobre

modelos de presupuestos, análisis estadísticos, páginas web, diccionarios virtuales como el de la Universidad de Oviedo.

5.4.3 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN:

Se utilizará la técnica de encuesta mediante un formulario, para poder llevar a cabo los siguientes estudios que sirvieron de apoyo y a la vez servirán de guía para la creación y diseño de una residencia universitaria. Entre estos estudios se encuentran: el estudio de mercado, técnico, económico y el diseño de la construcción.

Para el desarrollo de estos estudios se utilizó un libro de métodos estadísticos², se consultó con profesores de estadísticas, de mercado, arquitectos, entre otros.

² Sweeney Anderson W, Métodos cuantitativos para los Negocios

6. ESTUDIO DE MERCADO

En este capítulo se analizaron en forma detallada las variables que intervienen en el estudio de mercado tales como tamaño de la población, muestra, las cuales servirán de criterio y soporte para proyectar el potencial de ventas y la prefactibilidad del estudio.

Se analiza aspectos importantes como:

La estructura del mercado actual, el comportamiento de los estudiantes que se pensionan en la ciudad de Barranquilla, los inconvenientes que tiene al transportarse, el comportamiento del ingreso de estudiantes.

6.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La ciudad de Barranquilla, actualmente cuenta con servicio de residencia universitaria la Universidad del Atlántico, la cual le presta este servicio a sus estudiantes, brindándoles las comodidades y satisfaciendo sus expectativas para cumplir con este tipo de servicio.

Esta ciudadela universitaria solamente hospeda a los estudiantes de esa prestigiosa institución, se aprecia aunque no se plantea en este estudio, ampliar el mercado a las demás universidades cercanas a la residencia universitaria de la Universidad Simón Bolívar.

6.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

Para poder determinar la demanda del mercado se realizó una encuesta (ver anexo 3), la cual arrojó los siguientes resultados.

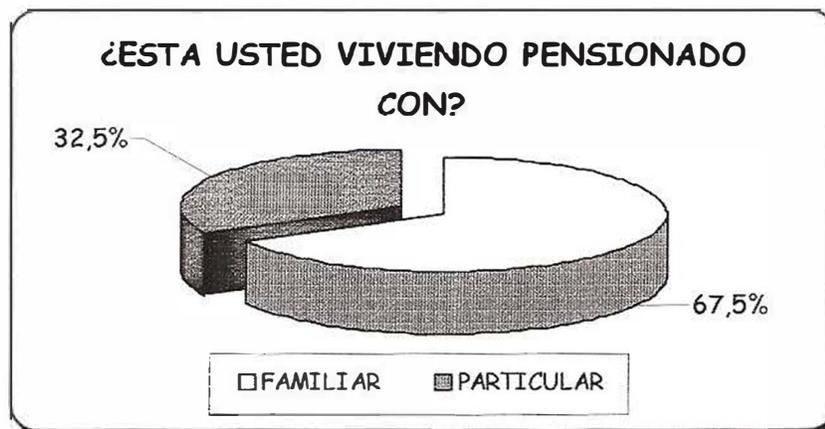
Pregunta # 1: ¿ESTA USTED VIVIENDO PENSIONADO CON?

TABULACIÓN

FAMILIAR	135	67.5 %
PARTICULAR	65	32.5 %

Objetivo: Saber en donde se hospedan los estudiantes que necesitan este servicio.

Gráfica No. 1



Teniendo en cuenta el estudio de mercado y con base en el resultado de las encuestas se encontró que un 67.5% de los estudiantes se encuentran hospedados en casas de familiares y el 32.5% restante que corresponde a 65 estudiantes que se encuentran hospedados en casas de particulares o sitios de hospedaje.

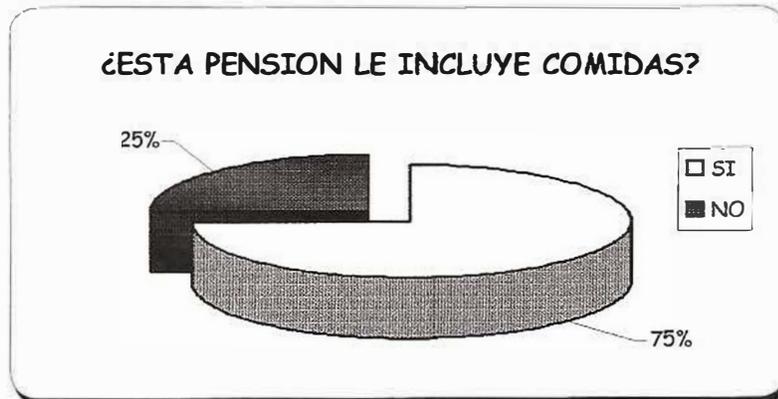
Pregunta # 2: ¿ESTA PENSION LE INCLUYE COMIDAS?

TABULACION

SI	150	75 %
NO	50	25 %

Objetivo: Conocer las condiciones en que viven los estudiantes para poder brindarles un buen servicio.

Gráfica No. 2



De los 200 estudiantes encuestados el 75% (150 encuestas) le incluye alimentación y el 25% (50 encuestas) no le incluye. Con esta información se podrá tener un ingreso adicional.

Pregunta # 3: ¿ESTA PENSION LE INCLUYE LAVANDERIA?

TABULACIÓN

SI	125	62.5 %
NO	75	37.5%

Objetivo: Saber si esta pensión le cubre el servicio de lavandería.

Gráfica No. 3



Según la encuesta realizada el 62.5% (125 encuestados) el servicio de pensión le cubre la lavandería y el 37.5% (75 encuestados) no le incluye este servicio.

Pregunta # 4: ¿SE ENCUENTRA SATISFECHO CON EL SERVICIO DE PENSION ACTUAL?

TABULACIÓN

SI	75	12.5%
NO	125	87.5%

Objetivo: Conocer si los estudiantes que utilizan el servicio de hospedaje se encuentra satisfecho con el servicio que se le esta prestando.

Gráfica No. 4



Según la encuesta realizada el 87.5% de los estudiantes encuesta se encuentra insatisfecho con el servicio de hospedaje que actualmente se le esta brindado.

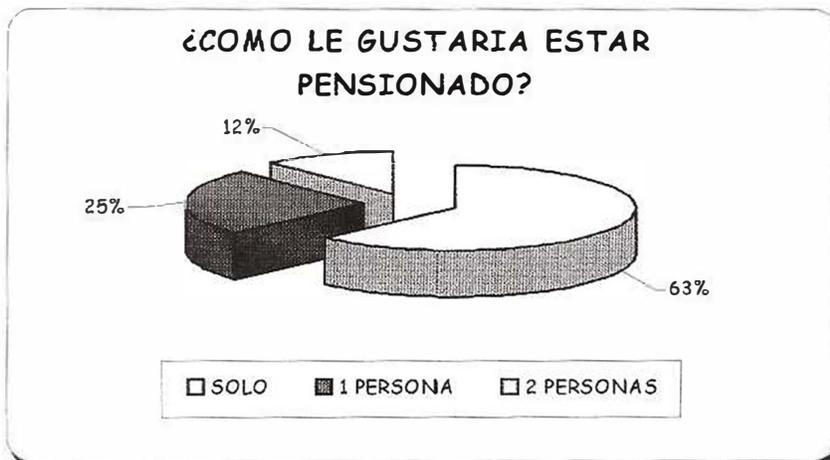
Pregunta # 5: ¿CÓMO LE GUSTARIA ESTAR PENSIONADO?

TABULACIÓN

SOLO	125	63%
1 PERSONA	50	25%
2 PERSONAS	25	12%

Objetivo: Saber como le gustaría estar acompañado en el servicio de hospedaje.

Gráfica No. 5



Por medio de la encuesta que se realizó, el 63% (125 encuestados) le gustaría estar pensionado solo, el 25% (50 encuestados) le prefieren estar acompañados de una (1) persona y el 12% (25 encuestas) preferirían estar con dos (2) pensionados.

Pregunta # 6: ¿LE GUSTARIA TENER UNA SALA DE ESTUDIO EN EL SERVICIO DE PENSION?

TABULACIÓN

SI	150	75%
NO	50	25%

Objetivo: Conocer cuantos estudiantes prefieren que en el hospedaje se le incluya servicio de sala de estudio.

Gráfica No. 6



La encuesta arroja que el 75% (150 encuestados) le gustaría contar con una sala de estudio y el 25% (50 encuestados) no desea contar con este servicio.

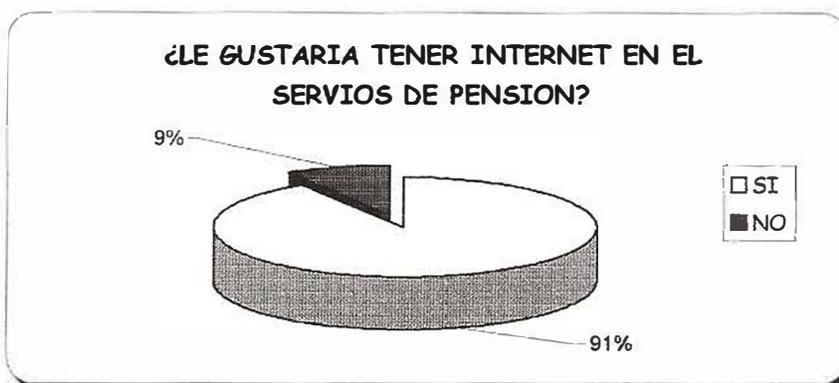
Pregunta # 7: ¿LE GUSTARIA CONTAR CON UNA SALA DE INTERNET?

TABULACIÓN

SI	182	91%
NO	18	9%

Objetivo: Conocer el numero de estudiantes que les gustaría disponer de este servicio.

Gráfica No. 7



La encuesta arroja que el 91% de los estudiantes encuestados desearían disponer de este servicio, mientras que el 9% no tiene necesidad de incluirlo.

Pregunta # 8: ¿LE GUSTARIA CONTAR CON EL SERVICIO TELEFONICO?

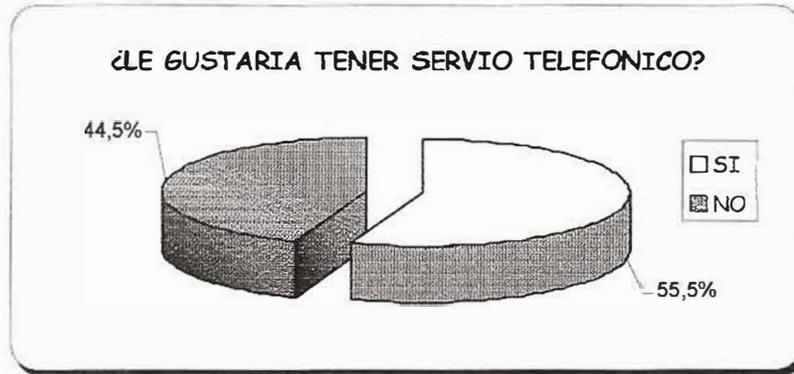
TABULACIÓN

SI	111	55.5%
NO	89	44.5%

Objetivo: Conocer el numero de estudiantes que les gustaría disponer de este servicio.



Gráfica No. 8



El 55.5% de los estudiantes encuestados le gustaría disponer de este servicio y el 44.5% no cree que haya necesidad de este.

Pregunta # 9: ¿LE GUSTARIA CONTAR CON SERVICIO DE ORIENTACIÓN PSICOLOGICA?

TABULACIÓN

SI	151	75.5%
NO	49	24.5%

Objetivo: Conocer el numero de estudiantes que les gustaría disponer de este servicio.

Gráfica No. 9



La preferencia del 75.5% de los estudiantes encuestados demuestra que le

gustaría disponer de orientación psicológica.

Pregunta # 10 ¿Le gustaría que la Universidad contara con este servicio de hospedaje?

TABULACION

SI	160	80%
NO	40	20%

OBJETIVO: Conocer si los estudiantes estarían interesados por la creación de la residencia universitaria.

Gráfica No. 10



Realizada la encuesta observamos que el 80% de los estudiantes encuestados estarían de acuerdo con la realización de este proyecto.

6.3 PORTAFOLIO DE SERVICIOS.

Un elemento primordial en un estudio de mercado de un servicio lo constituye la descripción y el análisis de las especificaciones y características del mismo. Una residencia universitaria es un establecimiento que esta conformado por áreas de descanso, recreación y estudio.

Partiendo de lo anterior, los servicios que ofrecería la residencia son:

- **Sala de Internet:** Contar con una sala de Internet con capacidad para 50 estudiantes por cada 2 horas.
- **Sala de estudio:** Contar con una sala de estudio con libros de consulta, guías tecnológicas, hemeroteca, con capacidad para 200 estudiantes.
- **Restaurante:** se administrara de tal forma que los estudiantes puedan tener una flexibilidad en el menú.
- **Lavandería:** Se contará con una instalación de 20 lavadoras automáticas de uso comercial, para brindar una mejor comodidad a los huéspedes de la residencia universitaria.
- **Servicio telefónico:** Este servicio se prestara a partir de un local con instalación para realizar llamadas nacionales o internacionales, fijos o celulares, a demás de contar con citófono en cada habitación.

6.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Según las observaciones realizadas y las encuestas aplicadas, se hallo que el sector no cuenta con un establecimiento que satisfaga las necesidades de los estudiantes hospedados en esta área. De la población encuestada el 87.5% no se encuentra satisfecho con el servicio que les prestan, sea alojamiento, con un familiar o particular. Los otros 12.5% alojados en una residencia universitaria como la de la Universidad del Atlántico quisieran que se les prestara una mejor variedad de servicios.

6.5 PROYECCIÓN DE LA DEMANDA.

En este ítem se calcula la proyección de la demanda de estudiantes a partir de los datos históricos que tenemos de los años 2003 y 2004. (Ver anexo 4 y 5)

En el siguiente cuadro se presenta la información referente al total de estudiantes de la universidad en el primer y segundo semestre respectivo de los años 2003 y 2004, de los cuales el 30% corresponde al total de estudiantes pensionados en la ciudad y que vienen fuera del departamento del atlántico. El 30% se toma como base debido a unos cálculos que se hicieron en el primer semestre de este año del número de estudiantes provenientes de fuera del departamento y que es la población que generalmente se ubica en pensiones en la ciudad de Barranquilla. (Ver anexo 1)

TABLA 2

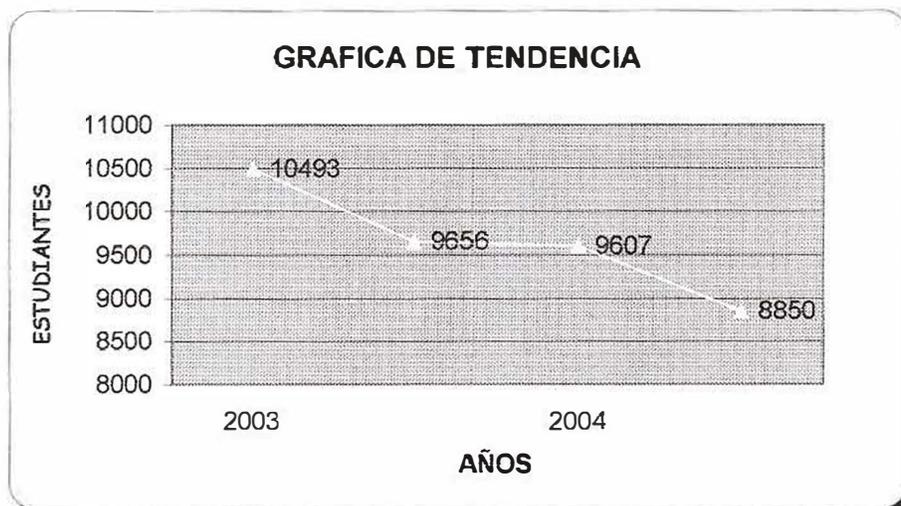
AÑO	SEMESTRE	TOTAL	30%	PROMEDIO MOVIL	PROMEDIO MOVIL CENTRADO	VALOR ESTACIONAL IRREGULAR
2003	1	10493	3148	3021	2955	0,98
	2	9656	2897			
2004	1	9607	2882	2889		
	2	8850	2655			

También como soporte del promedio de aproximadamente un 30% tenemos la siguiente información:

TABLA 3

FACULTADES	% de estudiantes pensionados
admón. empresas	20%
básica primaria	15%
ciencias sociales	8%
c s y filosofía	5%
contaduría	20%
Derecho	60%
Economía	35%
Enfermería	55%
Fisioterapia	65%
ing. Mercados	10%
ing. Sistemas	50%
ing. Industrial	36%
Psicología	40%
trabajo social	70%
Porcentaje promedio de pensionados	35%

Gráfica No. 11



Como podemos ver en la grafica anterior no muestra estacionalidad debido a que los datos siguen una tendencia rectilínea con pendiente negativa, lo cual se refleja

en la disminución del número de estudiantes por semestre durante los dos años (2003 – 2004), por lo tanto se utilizará el método de los mínimos cuadrados para calcular la proyección de la demanda de los estudiantes para la serie de tiempo dada para los cuatro periodos comprendidos en el 2003 y 2004.

TABLA 4

	PERIODO (t)	Y(t)	t Y(t)	t ²
	1	3145	3145	1
	2	2897	5794	4
	3	2882	8646	9
	4	2655	10320	16
total	10	11579	28205	30

$$t = \frac{10}{4} = 2.5 \quad \bar{Y} = 2894.75$$

$$b_1 = \frac{28205 - (10)(11579)/4}{30 - (10)^2/4} = -148.5$$

$$b_0 = 2894.75 - (-148.5) * 2.5 \quad b_0 = 2553.5$$

$$T_t = b_0 + b_1 \cdot t$$

La ecuación de la línea recta queda de la siguiente forma:

$$T_t = 2553.5 - 148.5 \cdot t$$

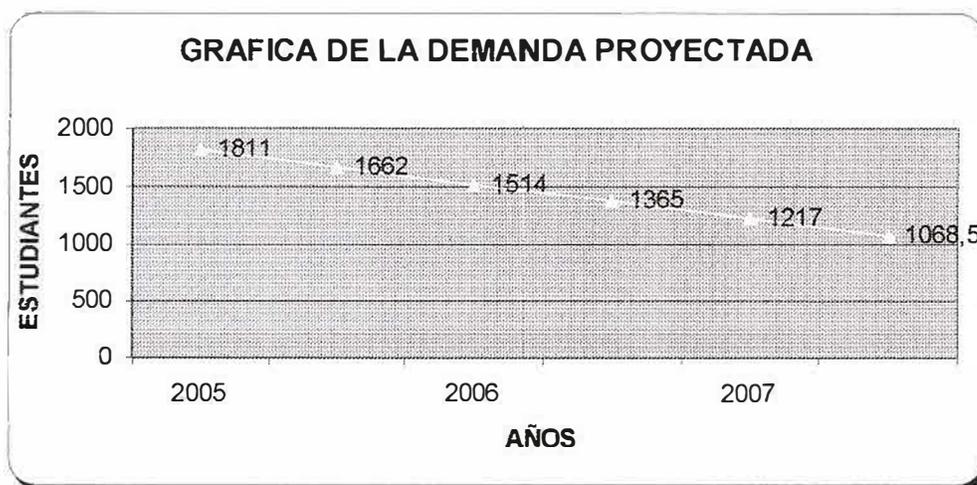
Reemplazando en esta ecuación para los siguientes periodos, a saber:

5, 6, 7, 8, 9, 10 obtendremos las proyecciones de la demanda para los tres años siguientes.

TABLA 5

	PERIODOS	ESTUDIANTES
2005	5	1811
	6	1662
2006	7	1514
	8	1365
2007	9	1217
	10	1068,5

Gráfica No. 12



De acuerdo a lo anterior se puede apreciar que aproximadamente para el año 2007 el proyecto cubrirá el 42% de la demanda proyectada.

6.6 ANÁLISIS DE PRECIOS.

El precio del servicio de hospedaje se establecerá en base a la política de los inversionistas quienes deciden variarlo en dependencia del IPC (índice de precio al consumidor) o estimarlo con el precio que actualmente se establece en el mercado para este tipo de servicio. Actualmente los precios que se establecen en el mercado y que fueron obtenidos a través de un sondeo realizado en el sector cerca de la universidad Simón Bolívar son:

TABLA 6

Tipo de servicio	Instalación que lo ofrece	Valor del servicio
Hospedaje con Lavandería, alimentación	Casas /edificios/apartamentos	\$250000
Hospedaje con lavandería	Casas /edificios/apartamentos	\$150000
Hospedaje con alimentación	Casas /edificios/apartamentos	\$200000
Hospedaje sencillo	Casas /edificios/apartamentos	\$100000

6.7 CANALES DE COMERCIALIZACION.

La comercialización tiene por objeto introducir el servicio al sector analizado mediante una serie de políticas y estrategias diseñadas para la distribución, aceptación y permanencia del servicio. El canal de distribución que enfocaría la residencia universitaria será la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar entre universidad-estudiantes; dado por este esquema no ocasionaría mucho incremento en el costo final de la prestación del servicio de hospedaje.

7. ESTUDIO TÉCNICO

En este capítulo se analizarán los aspectos relacionados con la construcción de la edificación de la residencia universitaria como son: el tamaño, la ubicación, la distribución de las habitaciones, requerimiento en equipos y obras civiles. (ver anexo 6, 7 Y 8)

7.1 REQUERIMIENTO EN EQUIPOS.

Tendremos en cuenta los siguientes factores:

Proveedores que satisfagan nuestras necesidades a los mejores precios y productos, garantías, servicios, y disponibilidad acordes al tamaño del proyecto. Lo anterior estará fundamentado en prestar un óptimo servicio y brindarle la oportunidad a la universidad de seguir creciendo como una de las mejores instituciones de la ciudad y porque no del país.

TABLA 7

ARTICULO	UNIDADES REQUERIDAS	VALOR UNITARIO	COSTO TOTAL AÑO
Lavadoras industriales	28	\$ 3.000.000,00	\$ 84.000.000,00
Sillas Platicas (comedor)	100	\$ 12.000,00	\$ 1.200.000,00
Mesas plásticas (comedor)	12	\$ 80.000,00	\$ 960.000,00
Sillas con espaldar en paño	83	\$ 65.000,00	\$ 5.395.000,00
Mesas madera (biblioteca)	9	\$ 250.000,00	\$ 2.250.000,00
Utensilios de cocina		\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
Estufas industriales	2	\$ 800.000,00	\$ 1.600.000,00
Platos, cubiertos desechables	1350 día	\$ 45,00	\$ 21.870.000,00
Cama tubular sencillas	450	\$ 65.000,00	\$ 29.250.000,00
Colchones en espuma N 17	450	\$ 100.000,00	\$ 45.000.000,00
Sábanas sencillas	900	\$ 30.000,00	\$ 27.000.000,00

ARTICULO	UNIDADES REQUERIDAS	VALOR UNITARIO	COSTO TOTAL AÑO
Almohadas	450	\$ 10.000,00	\$ 4.500.000,00
Computadores	28	\$ 1.800.000,00	\$ 50.400.000,00
Abanicos	450	\$ 75.000,00	\$ 33.750.000,00
Aire central (sala de computo y biblioteca)	2	\$ 3.500.000,00	\$ 7.000.000,00
		TOTAL	\$ 396.175.000,00

7.2 OBRAS CIVILES.

El terreno sobre el cual se construirá la residencia por su forma y topografía ofrece una distribución funcional al proyecto, ya que permite el uso de distintos niveles y el acomodo de los elementos que lo integran.

En las cubiertas del edificio se utilizarán elementos ligeros y económicos como también en los entre pisos donde observamos que es utilizado por la gran mayoría de los lugares que tienen estas características, en la fachada se trabajaran elementos con distintas alturas, permitiendo un contraste agradable a la vista en todo el conjunto. (Ver anexo 6)

7.3 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se ubicará en la ciudad de Barranquilla departamento de Atlántico , en la CR 46 entre Calles 58 y 59. Este sitio es ideal para ubicar la residencia universitaria ya que presenta las siguientes ventajas:

- Se encuentra a 500 Mts de la universidad.
- Estará localizado en una de las principales calles de la ciudad dándole mayor importancia al proyecto.
- Cotizará la educación de esta prestigiosa universidad y se expandirá el mercado a más regiones del país.

Gráfica No. 13



7.4 CAPACIDAD DEL PROYECTO

En este aspecto el objetivo es cubrir la demanda proyectada consistente en los estudiantes de la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar, aprovechando la ubicación donde se construiría la residencia universitaria.

La residencia tendrá un área total de 1800m² aproximadamente, el cual se distribuirá en una estructura de 5 pisos articulados, en la primera planta con un área de 1800 m² estarán las oficinas de la parte administrativa de la residencia, también estará ubicado el salón de estudio, la biblioteca, enfermería, el restaurante, la lavandería y 13 alcobas dobles. (Ver anexo 7) De la segunda a la quinta planta estarán las habitaciones, (52 habitaciones por piso).(Ver anexo 8).

El proyecto tiene capacidad para 450 estudiantes de acuerdo con los cálculos realizados en este estudio.

8. ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

8.1 PANORAMA GENERAL DE LA EMPRESA

La residencia universitaria contará con personal especializado que prestará un servicio eficiente, brindará comodidad y economía a los estudiantes elevando el bienestar y calidad de vida de los hospedados.

8.2 CULTURA ORGANIZACIONAL

8.2.1 Misión. Brindar un lugar de hospedaje y apoyo educativo, cómodo y económico, con servicios como: sala de Internet, de estudios, cafetería, entre otros, para los estudiantes de la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar, aprovechando racionalmente los recursos humanos, naturales y financieros de la universidad.

8.2.2 Visión. Ser la mejor opción de hospedaje de los estudiantes de la universidad Simón Bolívar, y al mismo tiempo servir como promotores del desarrollo educativo e integral de ellos.

8.2.3 Objetivos y Metas Organizacionales: Para la residencia universitaria definimos los siguientes objetivos y metas organizacionales:

- Brindarle a nuestros hospedados un servicio óptimo buscando minimizar sus gastos.
- A través del servicio de hospedaje darle un servicio de calidad, confianza y prestigio.
- Darle oportunidades a los hospedados y trabajadores para que expresen sus ideas y se involucren en las actividades que enriquezcan el crecimiento de la residencia universitaria.

- Trabajar en forma diligente para asistir a las necesidades de los hospedados.

8.3 ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA

8.3.1 Tipo de Organización: El presente proyecto estudia la prefactibilidad de la realización de una residencia universitaria, razón por la cual se considera que la empresa es de servicio ya que estará dedicada a la prestación de un servicio de hospedaje.

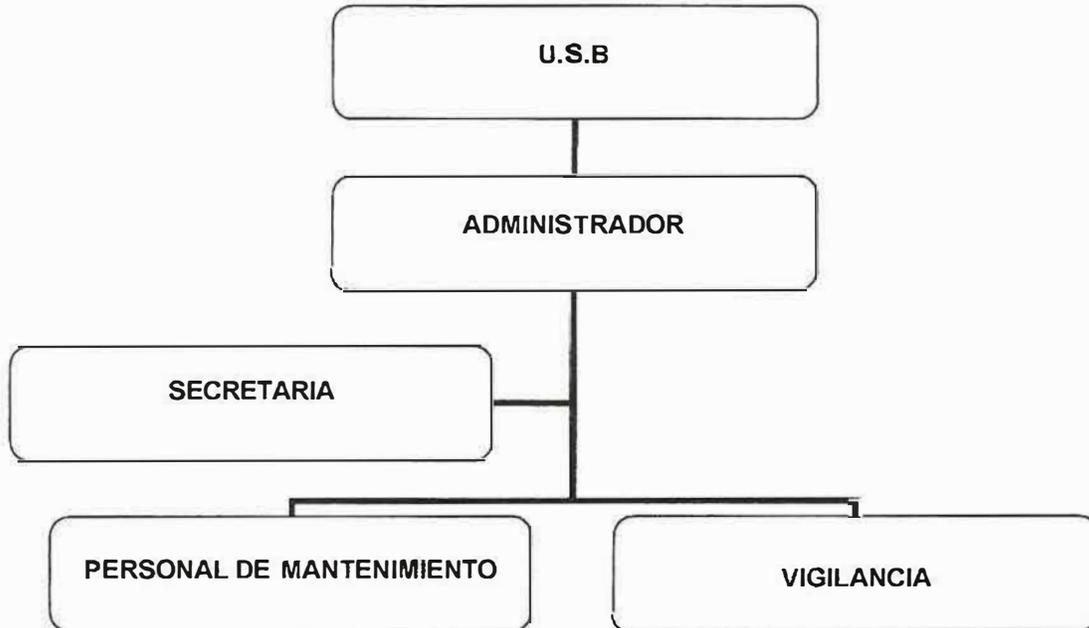
8.3.2 Estructura de Personal: La residencia universitaria tendrá como autoridad a un Director quien se encargara de reportar informes al accionista de las actividades ejecutadas. Además esta área contara con un grupo de subalternos entre los cuales tenemos: Una secretaria con conocimientos en el área de sistemas y contable; y unos colaboradores que deben tener pleno conocimiento a custodiar y aplicar el reglamento interno de trabajo.

También contara con personal que se encargara de la parte del mantenimiento de la residencia y el personal de vigilancia.

8.3.3. Estructura Organizacional: La estructura organizacional de la residencia universitaria estará conformada de la siguiente manera:

- Director.
- Secretaria.
- Administrador (Diurno y nocturno)
- Personal de mantenimiento.
- Vigilantes.

8.3.4 Organigrama



8.4 PLANEACION DE PERSONAL

8.4.1 Reclutamiento de personal: Cada aspirante a un puesto o cargo deberá diligenciar una solicitud de empleo. No se hará discriminación por sexo, religión, edad, condición social ni de raza. No se contarán con menores de edad, no se permitirán con persona con parentesco de consanguinidad, ni afinidad, el personal masculino deberá tener definida su situación militar y certificación del DAS. Las verificaciones y referencias se realizarán de manera exhaustiva y con la autorización del aspirante.

El proceso de reclutamiento contará con las siguientes etapas:

- Recolección de las hojas de vida.
- Estudio y reelección de las hojas de vida.

- Entrevistas preliminares.
- Aplicación de pruebas psicotécnicas.
- Entrevista profesional.
- Verificación de referencias y antecedentes.
- Visita domiciliarias.
- Escogencias.

8.4.2 contratación: Para confirmar la contratación el empleado deberá firmar un contrato de trabajo, ya sea a término fijo o termino indefinido, según sea el caso. Luego de este paso, se le dará un tiempo de dos semanas para inducción con el cual el contratado conocerá sus funciones y los compañeros de trabajo.

Al contrato se le anexaran una serie de documentos como: fotocopia del documento de identidad, referencias de los empleos anteriores, certificado del DAS, fotocopia de la libreta militar, exámenes médicos, entre otros.

8.4.3. Horarios de trabajo: El horario de trabajo para el personal administrativo será el comprendido entre las 8am a 12pm y de 2pm a 6pm. Salvo los casos en que las actividades del cargo ameriten distribución de horarios (vigilantes).

8.4.4 Perfil del trabajador: Las personas que aspiren al cargo de administrador, deberán ser profesionales en administración o carreras a fines y contar con un mínimo con experiencia en un año en actividades iguales o similares.

La secretaria, será, una secretaria con conocimientos en sistemas, contabilidad y manejos administrativos.

Para el personal de mantenimiento se exigirán, por lo menos, estudios primarios.

Para los vigilantes se les exigirá estudios secundarios y experiencia mínima de un año en actividades similares.



8.5 REGLAMENTO INTERNO

La residencia universitaria, ubicada en el departamento del atlántico, prescribe el siguiente reglamento interno de funciones en los siguientes términos:

PRIMERO. Obligaciones de la Residencia:

- La residencia universitaria pondrá a disposición de los trabajadores los instrumentos adecuados y necesarios para la realización de sus actividades.
- Los trabajadores se afiliaran a una EPS y a una caja de compensación.
- La residencia universitaria consignara anualmente a un fondo de pensiones las cesantías de los trabajadores.
- La residencia universitaria pagara a los empleados sus salarios en las condiciones y periodos pactados.
- Se respetaran las creencias, dignidad y sentimientos de los trabajadores.

SEGUNDO. Obligaciones del trabajador:

- El trabajador debe cumplir con el reglamento de trabajo.
- El trabajador debe aceptar y cumplir las ordenes de sus superiores.

TERCERO. Prohibiciones:

- Se prohíbe a la residencia universitaria deducir, retener o compensar suma alguna del salario de los trabajadores, sin autorización escrita del mismo.
- Exigir o aceptar dinero por cualquier motivo de alguno de sus funcionarios.

CUARTO. Se prohíbe al trabajador:

- Sustraer, sacar, documentos o implementos de trabajo de la residencia

universitaria.

- Portar armas de fuego a excepción del personal de vigilancia.
- Debe guardarla moral y las buenas costumbres con sus compañeros de trabajo.
- Cuidar y mantener en buen estado el lugar y los implementos de trabajo.
- Evitar actos de agresividad hacia sus compañeros y superiores
- Guardar los secretos técnicos de la residencia universitaria.
- Faltar al trabajo sin permiso autorizado.
- Presentarse en estado de embriaguez al lugar de trabajo.

QUINTO. Terminación del contrato de trabajo:

- Por justa causa. Artículo 20 del código laboral, se consideran por parte del patrono todo lo señalado en los ordinales 1 al 15 del artículo 7 literal k del decreto 2351 de 1965, del código laboral. Y por parte del trabajador todos los ordinales señalados del 1 al 8 del artículo 7 literal b del decreto 2351 de 1965, del código laboral.
- Sin justa causa. Artículo 21 del código laboral, dará lugar a indemnización por parte de la residencia universitaria y de acuerdo a lo estipulado en el decreto 2351, del código laboral, según sea la modalidad del contrato.

SEXTO. Este reglamento permanecerá visible por lo menos en 3 lugares visibles en el área de trabajo, para conocimiento y estricto cumplimiento de los trabajadores al servicio de la residencia universitaria.

SEPTIMO. El presente reglamento entrara en vigencia a partir de su aprobación y durante el tiempo que la residencia lo conserve, sin cambios sustanciales, las condiciones existentes en el momento de su aprobación, o cuando se dicten disposiciones gubernamentales que modifiquen las normas del reglamento o que limiten su vigencia.

8.6. ESTUDIO LEGAL

8.6.1 Razón Social

Residencia universitaria U.S.B

8.6.2 Tipo Y Cantidad De Socios

La cantidad y el tipo que considere la corporación educativa mayor del desarrollo Simón Bolívar.

8.6.3 Minuta de Intención

Es un acta en el cual consta el día de reunión de los socios para definir la creación de la empresa. Esta minuta debe cumplir con los requisitos exigidos por la ley como:

1. Numero del acta.
2. Lugar, fecha y hora de la sesión.
3. Orden del día.
4. Votos emitidos en cada caso.
5. Aprobación del acta por los asistentes o por la comisión designada
6. Firma presidente y secretario de la reunión
7. Diligencia de autenticación de la firma por el presidente o secretario o en su defecto el representante legal de la sociedad.

8.6.4 Certificado de Homónimia.

El certificado de homónima es un documento que indica si el posible nombre que se le pondrá a la empresa, ya esta siendo utilizado por otra. De ser así el nombre de la empresa deberá ser cambiado.

El valor del certificado es gratuito pero hay que pagar \$6.400 por cada nombre que se solicite rectificar.

8.6.4.1 Requerimiento

Para obtener el certificado de homónima se requiere ir a la cámara de comercio, comprar el formulario sobre nombre de sociedad y establecimiento comercial, diligenciar el formulario (poniendo los posibles nombres de la empresa) pagar en la caja el valor del certificado.

8.6.4.2 Tiempo que demora

Para que la cámara de comercio otorgue el certificado deben transcurrir tres días hábiles.

8.6.5 Notaria.

Elevación a escritura publica la minuta de intención.

9.6.5.1 Definición

La escritura pública es documento que hace constar legalmente que la empresa ha sido creada.

8.6.5.2 Requerimientos.

Para elevar la escritura publica la minuta de intención, se debe llevar a la notaria algunos datos para que se la elaboren directamente como son el objeto social de la empresa, el capital social y como se va a distribuir, la fotocopia de la cedula de los socios, el nombre del gerente y subgerente.

8.6.5.3 Tiempo que demora

Para que la notaria entregue la escritura publica debe transcurrir un día hábil.

8.6.5.4 Valor de la escritura

Para efectos de llevar a cabo este tramite los costos que se incurren dependen del capital con que cuente la empresa. Este costo equivale al 3 por mil del capital.

- A este valor se le añade el IVA que corresponde al 16% del valor de la escritura.
- A este valor se le agrega el de las hojas notariales que tienen un costo total de \$4660.
- Para superintendencia y fondo notarial le corresponde \$4660.

8.7 CAMARA DE COMERCIO

8.7.1 Registro mercantil

8.7.2 Definición

El registro mercantil es una función que corresponde al estado. Sin embargo a partir de la ley 28 de 1931, en Colombia fue delegada a las cámaras de comercio, asociaciones privadas de las cuales para aquel entonces ya existían 19. esta delegación se conservó en el actual código de comercio, adicionándose que los comerciantes inscritos o matriculados en el registro mercantil forman parte de las cámaras.

La principal función de las cámaras de comercio es “servir de órgano de los intereses generales del comercio ante el gobierno y ante los comerciantes mismos” por lo cual el comerciante al matricularse, adquiere el derecho a que la cámara sirva de vocero de los intereses generales de su profesión.

Las cámaras de comercio tienen dos clases de miembros:

1. los matriculados en el registro mercantil.
2. los afiliados que son aquellos comerciantes que, estando cumpliendo con sus obligaciones de tales, lo soliciten con el apoyo de un banco local o tres comerciantes inscritos en el mismo lugar.

8.7.3 Matricula mercantil y su renovación

Por medio de la matricula las personas naturales o jurídicas comerciantes dan publicidad a su condición de tales. La matricula es obligatoria y debe solicitarse dentro del mes siguiente al momento en que se comienza la actividad mercantil, así:

- a. las personas naturales deben solicitar dentro del mes siguiente al momento en que se iniciaron en los negocios;
- b. las personas jurídicas, o sea las sociedades comerciales, deben hacerlo dentro del mes siguiente a la fecha de escritura de constitución o del permiso de funcionamiento, en el caso de las sociedades que requieren ese requisito.

También es obligatoria la matricula de los establecimientos de comercio o sea el conjunto de bienes materiales o inmateriales que utiliza un empresario para el desarrollo de cualquier actividad económica y que constituyen una unidad que es objeto de propiedad distinto de los elementos que lo integran. Esa matricula tiene por objeto informar quien o quienes son los dueños de cada establecimiento comercial. El establecimiento de comercio debe ser matriculado dentro de los 30 días siguientes a su apertura.

8.7.4 Procedimiento de matricula mercantil

La matricula o renovación de los comerciantes, establecimiento de comercios y sucursales esta sujeta a los siguientes procedimientos:

1. Para la matricula o renovación debe comprarse un juego de formulario en venta en la cámara de comercio y llenarse, el juego de formulario podemos encontrar que indica que se requiere información sobre los siguientes datos: nombre del comerciante, documento de identidad, nacionalidad, actividad o negocio a que se dedique, su patrimonio liquido, entidades de crédito con las que se hubiese celebrado operaciones y referencia de dos comerciantes

inscritos, entre otros.

2. Cumplida la matricula, cada comerciante, sucursal o establecimiento matriculado se le abrirá un expediente en el cual se archivarán, por orden cronológico de presentación, las copias de los documentos que se registren.

8.8 INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y DOCUMENTOS

Además de las matriculas de los comerciantes, establecimientos y sucursales el registro mercantil comprende la inscripción de los comerciantes, para darles publicidad, autenticidad y valor frente a las partes y los terceros. Estos actos según el código de comercio son:

- Las capitulaciones matrimoniales y las liquidaciones de sociedad conyugales.
- La interdicción judicial declarada contra los comerciantes.
- Las autoridades que, conforma a la ley se otorguen a los mismos para ejercer el comercio y revocatoria de las mismas.
- Todo acto en virtud del cual se confiera, modifique o revoque la administración parcial o general de bienes o negocios del comerciante.
- Los demás actos y documentos cuyo registro mercantil ordene la ley, entre los cuales se destacan la prenda de bienes y los pactos de reserva de dominio.

Como puede observarse, la ley ordena el registro de actos y documentos que son relativos a la capacidad del comerciante para ejercer el comercio, que afecten su patrimonio o que se refieren a la administración de sus bienes o que impliquen los ejercicios del comercio por personas jurídicas, es decir que reflejen la historia de cada negocio.

8.8.1 Inscripción de sociedades

Las inscripciones que deben hacer las sociedades, de sus escrituras de constitución y reformas, o demás actos relacionados con su existencia, se hacen de la siguiente manera:

1. copia autenticada de la respectiva escritura o documento se archiva en la cámara de comercio de domicilio principal;
2. en un libro se levantara acta en la que conste la entrega de la copia, con sus correspondientes especificaciones.

8.8.2 Inscripción de libros

Para la inscripción de libros se procederá así: a) en el libro se firmara una constancia del secretario de la cámara, de haber sido inscrito, con indicación de fecha, persona a quien pertenece y numero de hojas útiles, que serán rubricadas por dicho funcionario; b) en un libro destinado a tal fin se hará constar bajo la firma del secretario, el hecho de la inscripción y los datos mencionados en el punto anterior.

8.8.3 Procedimiento

Se llevan los libros a la cámara de comercio, se paga el monto correspondiente para su filiación y se esperan los días necesarios para la entrega de estos.

8.9 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Este certificado indica la existencia de la empresa y el nombre de su representante ante la ley.

8.9.1 Procedimiento

Para que la empresa obtenga un certificado de existencia y representación legal debe registrarse antes en la cámara de comercio y luego se paga el valor correspondiente y se espera por el certificado.

8.10 TIEMPO QUE DEMORAN LOS TRAMITES A REALIZAR EN LA CAMARA DE COMERCIO.

8.10.1 Registro mercantil

El tiempo que se demora mientras se solicita a la cámara de comercio el registro mercantil y su expedición es de tres días a cinco días hábiles.

8.10.2 Inscripción de libros

Después que se paga el valor correspondiente la cámara de comercio se demora como máximo tres días hábiles en entregar los libros foliados.

Certificado de existencia y representación legal

Para la entrega del certificado de existencia y representación legal la cámara de comercio se toma m15 minutos.

8.11 VALOR QUE TIENEN LOS TRAMITES QUE SE REALIZAN EN LA CAMARA DE COMERCIO.

8.11.1 Registro mercantil

- para obtener el certificado de registro mercantil la empresa debe cancelar \$4000 por los formularios.
- Inscripción de la escritura publica \$17000.
- Impuesto de registro = 0.7% del capital social.
- Matricula de sociedad. Según las tablas establecidas en la cámara de comercio.
- Matricula de establecimiento \$56000.
- Certificado de existencia y representación legal \$ 2300 + IVA.

8.11.2 DIAN (Inscripción en el registro único tributario)

8.11.2.1 Inscripción en el RUT y NIT

8.11.2.1.1 Definición

NIT (numero de identificación tributaria): es el numero que identifica a las empresas, se obtiene después de haber obtenido el certificado de existencia y representación legal, lo expide la DIAN.

8.11.2.1.2 Requerimiento

Para obtener el NIT hay que pedir en la DIAN un formulario del RUT (registro unitario tributario) este tiene que ser diligenciado por empresa y llenado nuevamente a la DIAN. Junto con el certificado de la cámara de comercio original y fotocopia de cedula de ciudadanía del representante legal.

9.11.2.1.3 Tiempo que demora

La DIAN entrega un provisional a los quince días de su solicitud, que tiene una duración de seis meses mientras llega la tarjeta con el NIT. El NIT es gratuito.

8.12 IVA Y RETEFUENTE

A la DIAN también son pagados los impuestos al valor agregado y de retención en la fuente, estos impuestos son pagados en un banco, de acuerdo al calendario de pago de impuesto. El IVA será pagado cada dos meses.

8.13 ALCALDÍA

En la alcaldía la empresa tiene que realizar la siguiente tramitología:

8.13.1 Definición

Constituye hecho generador del impuesto de industria y comercio el ejercicio o realización directa o indirecta de actividades industriales, comerciales y de servicios dentro de la jurisdicción del distrito, municipio, por personas naturales, jurídicas o por sociedades, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional en inmuebles determinados con establecimientos de comercio o sin ellos.

Queda entendido que este gravamen recae sobre la actividad ejercida, independientemente que la realicen entidades oficiales, privadas con animo de lucro o sin el.

8.13.2 Requerimientos

La empresa para pagar el impuesto de industria y comercio debe reclamar en la alcaldía un formulario que deberá diligenciar debidamente.

8.13.3 Tiempo que demora

El tiempo que demora este trámite es mientras el formulario es llenado por la empresa y pagado en el banco.

8.14 VALOR DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

La empresa deberá pagar por concepto de industria y comercio un porcentaje de sus ventas, esto de acuerdo con los millajes establecidos según la actividad de la empresa.

8.15 AVISOS Y TABLEROS

8.15.1 Definición.

Este impuesto es pagado por la empresa para poder colocar avisos visibles al público de avisos y tableros.

8.15.2 Requerimientos

Para pagar el impuesto de avisos y tableros se hará en el mismo formulario de industria y comercio y se siguieran los mismos pasos.

8.15.3 Tiempo que demora.

El tiempo que demora este trámite es aquel que se demora en llenar el formulario

por la empresa y pagar en el banco.

8.15.4 Valor del impuesto de avisos y tableros

El valor a pagar por concepto de avisos y tableros es del 15% sobre el impuesto de industria y comercio a cargo del contribuyente.

8.16 LICENCIA DE USO Y DE SUELOS

8.16.1 Definición

La licencia del suelo es un certificado otorgado por Planeación Municipal certificando la ubicación de la residencia, y otorgado el permiso a esta para su funcionamiento en el área determinada. (Ver anexo 9)

8.16.2 Requerimientos

Para tramitar este documento se debe solicitar por escrito este certificado, en la carta se debe colocar el nombre del establecimiento, la actividad a la cual se dedica, la dirección, el nombre del representante legal y su cedula de ciudadanía o NIT. Esta carta es llevada a planeación, se paga por el certificado y se espera por la visita del inspector.

8.16.3 Tiempo de demora.

Planeación tarda quince (15) días hábiles para otorgar el certificado del uso de suelos.

8.16.4 Valor de certificado de uso de suelos.

El certificado de uso de suelo tiene un valor que no excederá la suma de \$5000.

8.17 LICENCIA SANITARIA

8.17.1 Definición

Este registro sanitario es expedido por la secretaria de salud para garantizar que la empresa cumple con los requerimientos mínimos exigidos para su

funcionamiento.

8.17.2 Requerimiento

Para solicitar el registro sanitario se debe enviar una carta a la secretaria de salud pidiendo el registro, luego un inspector ira al lugar donde estará ubicada la empresa, e inspeccionara el lugar para ver si este cumple con los requerimientos exigidos.

8.17.3 Tiempo que demora.

El tiempo que se demora este tramite mientras se solicita y se obtiene el registro es de aproximadamente de quince (15) días hábiles.

8.17.4 Valor del registro sanitario.

El valor que la empresa tendrá que pagar por el registro depende de si esta cumple o no con los requerimientos exigidos.

8.18 PERMISO DE LOS BOMBEROS

8.18.1 Definición.

Este certificado es otorgado por el cuero de bomberos del ciudad, donde certificaran cumple con todas las condiciones mínimas de protección y seguridad contra incendios.

8.18.2 Requerimiento.

Para tramitar este documento se debe hacer la solicitud al cuerpo de bomberos de la ciudad para que sea realizada una inspección en el lugar donde funcionara la empresa y luego con base en esto se hacen la valoración de acuerdo a si la empresa necesita extinguidores o sistema splinter.

8.18.3 Tiempo de demora

Para la obtención de este certificado después de la visita se tardara una semana.

8.19 IMPUESTO PREDIAL

8.19.1 Definición

El impuesto predial unificado es un gravamen que se cobra a las personas naturales o jurídicas propietarias o poseedoras de inmueble (casos de invasión) cuya base tributaria es el avalúo catastral realizado por el instituto geográfico Agustín Codazzi.

8.19.2 Liquidación del impuesto predial unificado.

El impuesto predial resulta de multiplicar el avalúo por la tasa o millaje según estrato o uso.

8.20 APERTURA CUENTA CORRIENTE.

La residencia abrirá una cuenta corriente en uno de los bancos de la ciudad.

8.20.1 Requisitos.

Anexar los siguientes documentos:

- Escritura de constitución de sociedad.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Escritura de las reformas realizadas.
- Declaración de renta.
- Una referencia comercial.
- Fotocopia del NIT.

8.20.2 Procedimiento.

Para abrir una cuenta se realizan los siguientes pasos:

- Llevar todos los documentos antes mencionados.
- Diligenciamiento del formulario del banco.
- Estudio de la solicitud de la apertura de la cuenta (banco).

8.20.3 Valor para abrir una cuenta

La empresa deberá abrir una cuenta con un mínimo de capital de \$1 500.000 pesos y el banco le otorgara una chequera.

10. ESTUDIO ECONOMICO

En este capítulo se analizan los costos necesarios que se requieren para determinar la inversión necesaria en caso de que la Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar decida realizar la construcción de la residencia.

Los costos necesarios son:

1. Costo total de construcción.
2. Costo total de requerimiento de equipos.
3. Costo de lote.

10.1 Costo total de construcción:

TABLA 8

PRELIMINARES	Mag	Cant	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Sub-totales
1 DESMONTES Y DEMOLICIONES:					
1,1 Desmontes de cubierta de teja. Incluye retiro	Mts 2	143,75	\$ 4.530,00	\$ 651.187,50	
1,2 Desmonte de cielo raso	Mts 2	125,00	\$ 1.100,00	\$ 137.500,00	
1,3 Demolición de pisos	Mts 2	36,00	\$ 1.000,00	\$ 36.000,00	
					\$ 824.687,50
2 INSTALACIONES PROVISIONALES					
2,1 Cerramiento lamina sin zócalo	MI	90,00	\$ 52.195,00	\$ 4.697.550,00	
2,2 Campamento 54 Mts (12 x4,5)	Unid	1,00	\$ 5.064.378,00	\$ 5.064.378,00	
					\$ 9.761.928,00
3 EXCAVACIONES GENERALES					
3,1 Excavaciones Semi-sótano (h=3,5 Mts)	M3	6300,00	\$ 10.300,00	\$ 64.890.000,00	
3,2 Excavaciones para zapatas	M3	90,00	\$ 11.880,00	\$ 1.069.200,00	
3,3 Excavación viga de amarre	ML	202,00	\$ 6.661,00	\$ 1.345.522,00	
					\$ 67.304.722,00
4 ESTRUCTURAS					
4,1 Zapata en concreto armado (h=0,45Mts)	M3	20,25	\$ 380.000,00	\$ 7.695.000,00	
4,2 Vigas de amarre	M3	202,50	\$ 38.900,00	\$ 7.877.250,00	
4,3 Pedestales 0,50 x 0,50	ML	67,50	\$ 65.000,00	\$ 4.387.500,00	
4,4 Muro contención armado	M3	88,80	\$ 626.700,00	\$ 55.650.960,00	
4,5 Columnas 0,30 x 0,30 Mts	ML	675,00	\$ 480.000,00	\$ 324.000.000,00	
4,6 Losas aligerada 3000 Psi e=0,40	M2	7950,00	\$ 68.000,00	\$ 540.600.000,00	
4,7 Escaleras concreto 300 Psi	M3	9,60	\$ 450.000,00	\$ 4.320.000,00	
					\$ 944.530.710,00
5 MAMPOSTERIA					
5,1 Levante ladrillo sencillo	M2	720,00	\$ 15.223,00	\$ 10.960.560,00	
5,2 Levante block en arcilla 0,10Mts	M2	22080,00	\$ 12.600,00	\$ 278.208.000,00	

5,3 Dinteles bloque arcilla 0,10Mts	ML	765,00	\$ 14.800,00	\$ 11.322.000,00	
					\$ 300.490.560,00
6 INSTALACIONES SANITARIAS					
6,1 Colector aguas negras 6"	ML	42,00	\$ 54.800,00	\$ 2.301.600,00	
6,2 Colector aguas negras 4"	ML	15,00	\$ 29.215,00	\$ 438.225,00	
6,3 Bandejas aguas negras 4"	ML	540,00	\$ 50.440,00	\$ 27.237.600,00	
6,4 Puntos sanitarios de 4"	Unid	490,00	\$ 74.680,00	\$ 36.593.200,00	
6,5 Puntos sanitarios de 2" sifón	Unid	980,00	\$ 50.055,00	\$ 49.053.900,00	
6,6 Puntos sanitarios de 2" lavamanos	Unid	490,00	\$ 52.800,00	\$ 25.872.000,00	
6,7 Tubería de ventilación de 11/2"	ML	250,00	\$ 19.980,00	\$ 4.995.000,00	
					\$ 146.491.525,00
7 INSTALACIONES HIDRAHULICA					
7,1 Red de suministro 1/2 rde 13,5	ML	1100,00	\$ 5.780,00	\$ 6.358.000,00	
7,2 Punto agua potable lavamanos	Unid	490,00	\$ 38.040,00	\$ 18.639.600,00	
7,3 Punto agua potable ducha	Unid	480,00	\$ 30.389,00	\$ 14.586.720,00	
7,4 Punto agua potable sanitario	Unid	490,00	\$ 15.613,00	\$ 7.650.370,00	
					\$ 47.234.690,00
8 INSTALACION ELECTRICA					
8,1 Acometida parcial 3/4	ML	250,00	\$ 19.441,00	\$ 4.860.250,00	
8,2 Acometida parcial 1 1/4	ML	160,00	\$ 29.233,00	\$ 4.677.280,00	
8,3 Puntos salidas tomas corrientes	Unid	1470,00	\$ 31.448,00	\$ 46.228.560,00	
8,4 Puntos salidas alumbrado común	Unid	1470,00	\$ 36.800,00	\$ 54.096.000,00	
					\$ 109.862.090,00
9 PAÑETES					
9,1 Pañete interior allanado	M2	23297,25	\$ 5.800,00	\$ 135.124.050,00	
9,2 Pañete impermeabilizado	M2	267,75	\$ 6.800,00	\$ 1.820.700,00	
					\$ 136.944.750,00
10 PISOS					
10,1 Sub.-base de piso comp. Manual	M3	1800	\$ 29.700,00	\$ 53.460.000,00	
10,2 Piso en tablón	M2	1200	\$ 22.400,00	\$ 26.880.000,00	
10,3 Piso en cerámica 20 x 20	M2	6750	\$ 31.800,00	\$ 214.650.000,00	
					\$ 294.990.000,00
11 ENCHAPE					
11,1 Enchape de baño para pared	M2	3022,5	\$ 42.600,00	\$ 128.758.500,00	
11,2 Enchape de baño para pisos	M2	1150	\$ 49.700,00	\$ 57.155.000,00	
					\$ 185.913.500,00
12 CARPINTERIA Y PINTURA					
12,1 Ventanearía aluminio ref. 744	M2	980	\$ 98.000,00	\$ 96.040.000,00	
12,2 Closet optimo Fortec	M2	980	\$ 253.000,00	\$ 247.940.000,00	
12,3 Puertas 0,90 x 2,00 contemporánea Fortec	Unid	480	\$ 227.000,00	\$ 108.960.000,00	
12,4 Puertas 0,70 x 2,00 contemporánea	Unid	480	\$ 176.000,00	\$ 84.480.000,00	
					\$ 537.420.000,00
Total Costos Directos					\$ 2.781.769.162,50

A.I.U (administración, utilidades e impuestos)	20%	<u>\$ 556.353.832,50</u>
Total estimado Obra		\$ 3.338.122.995,00

10.2 COSTO TOTAL DE REQUERIMIENTO DE EQUIPOS: \$196.900.000.00 ver tabla en estudio técnico.

10.3 COSTO DE LOTE: De acuerdo a la información suministrada por la inmobiliaria el costo del lote es de \$ 80.000.000.00.

10.4 INVERSIÓN TOTAL REQUERIDA:

TABLA 9

Costo total de construcción.	\$3.338.122.995.00
Costo de requerimiento de equipos.	\$396.175.000.00
Costo lote	\$80.000.000.00
Presupuesto total	\$3.814.297.995.00

Nota: Al costo total presupuestado se le debe sumar el costo presupuestado de constitución y legalización, el cual no se incluye por que este es determinado por el capital o patrimonio que se registre ante la cámara de comercio,

11. ANÁLISIS DE RESULTADOS

- Después de haber analizado todo lo anteriormente podemos ver que de acuerdo a los resultados del estudio de prefactibilidad la inversión necesaria para la realización del proyecto es muy alta y la universidad no se encuentra en condiciones de realizar el proyecto debido a su alto costo de inversión, deserción académica, baja capacidad de pago de los estudiantes por la tendencia negativa de la proyección de la demanda de los estudiantes.
- En últimas si la Corporación Educativa Mayor Del Desarrollo Simón Bolívar llegara a contar con el presupuesto requerido para la realización del proyecto le tocaría realizar un estudio de factibilidad para determinar la viabilidad del proyecto.
- De acuerdo al estudio de mercado se encontró que el 62.5% del total de los encuestados NO está satisfecho con el servicio de hospedaje que actualmente le brindan, además la capacidad de la residencia universitaria cubre el 15% de la población estudiantil que viene de afuera de la ciudad y del Departamento del Atlántico.
- De acuerdo al estudio administrativo y legal, el tipo de sociedad y el número de socios así como también la estructuración y elección del personal de la residencia será acordado por la corporación educativa mayor del desarrollo Simón Bolívar.
- De acuerdo al estudio técnico la residencia universitaria se diseñó para una capacidad de 450 estudiantes, un comedor con capacidad 72 estudiantes el cual cubre el 16% por turno, (considerando como un turno 20 min. para el servicio), una lavandería compuesta de 28 lavadoras de uso industrial, una sala de informática

con capacidad para 26 computadores para prestar servicio de 1 hora por estudiante, una sala de estudio con libros de consulta, con una capacidad para 72 estudiantes, además se cuenta con 52 alcobas dobles por piso.

- De acuerdo al estudio económico, el proyecto de la creación de la residencia universitaria tendrá un costos de construcción presupuestado por la cantidad de \$3.338.122.995.00, mas un costo de requerimiento de \$396.175.000.00, mas un costo de lote de \$80.000.000.00, para un costo total de 3.814.297.995.00.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- De acuerdo con la realización del trabajo de investigación se puede decir que para el futuro se puede ampliar el mercado con el resto de las universidades circunvecinas.
- Si la universidad Simón Bolívar esta interesada en la construcción de la residencia universitaria debería realizar un estudio de factibilidad.

13. PRESUPUESTO DE GASTOS DEL ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

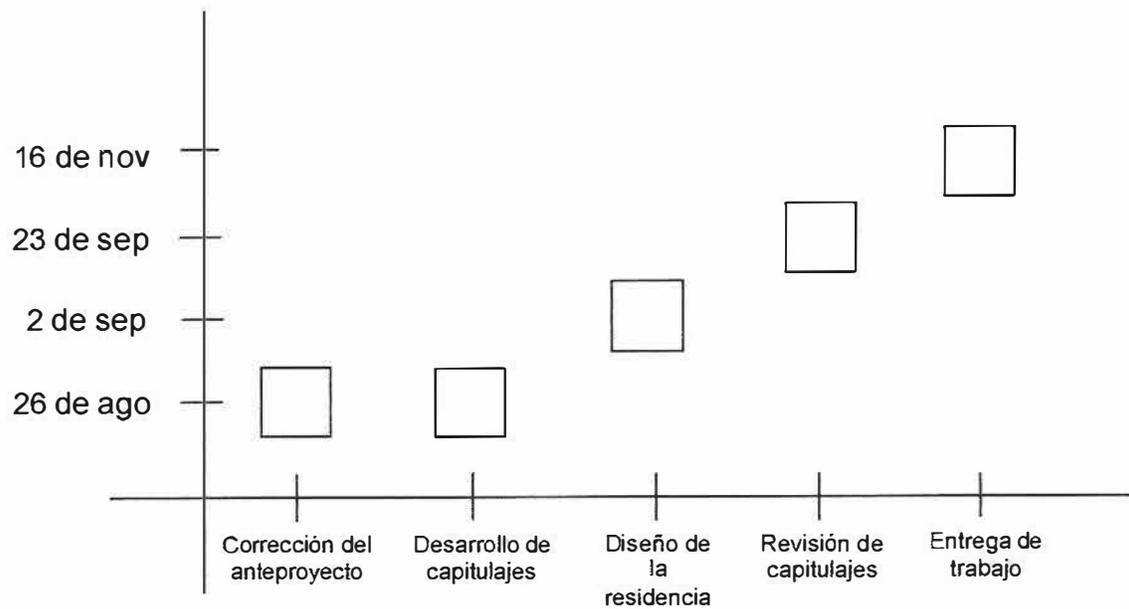
TABLA 10

Planos y diseño arquitectónico	\$ 450.000
Impresión del trabajo	\$ 65.000
Disquetes	\$ 7.500
Refrigerios	\$ 10.000
Compra de documentos	\$ 10.000
Transportes	\$ 25.000
Fotocopias	\$ 12.000
TOTAL GASTOS	\$ 579.500

14. CRONOGRAMA

El periodo del desarrollo de las actividades corresponde al segundo semestre del año 2004.

Gráfica No 14



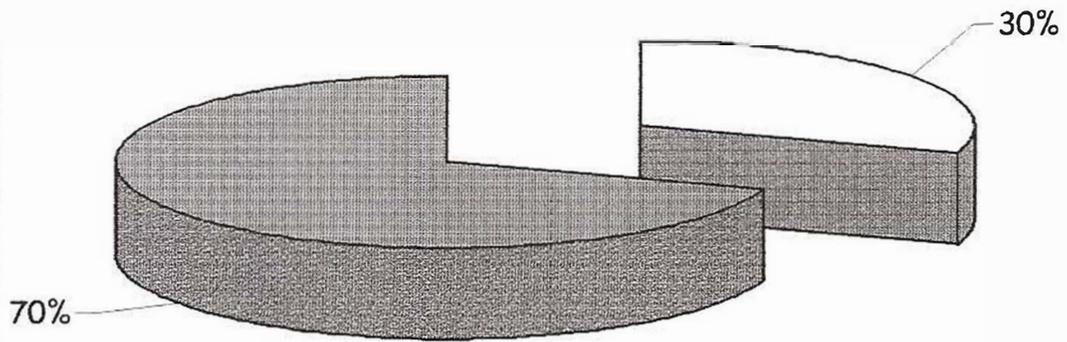
15. BIBLIOGRAFIA

- www.bermejales.com.es
- www.google.com
- www.diccionariovirtual.com,
- Métodos Cuantitativos Para los negocios , 7^a Edición. (Anderson Sweeney Williams)., Thompson Editores.
- Folletos sobre uso de suelos, Gisbaq (Sistema de Información Geográfica para Barranquilla).

ANEXOS

(ANEXO 1)

POBLACION ESTUDIANTIL



□ ESTUDINATES FORANEOS

■ ESTUDIANTES LOCALES

(ANEXO 2)
FOTOS DE LA INSTALACION



FOTOS DE LAS HABITACIONES



(ANEXO 3)
ENCUESTA PENSIONADO

NOMRES: _____

FACULTAD: _____

LUGAR DE ORIGEN: _____

SE ENCUENTRA PENSIONADO CON:

FAMILIAR: _____ PARTICULAR: _____

¿ESTA PENSION LE INCLUYE COMIDAS?

SI _____ NO _____

¿ESTA PENSION LE INCLUYE LAVANDERIA?

SI _____ NO _____

¿SE ENCUENTRA SATISFECHO CON EL SERVICIO DE PENSION ACTUAL?

SI _____ NO _____ PORQUE: _____

¿COMO LE GUSTARIA ESTAR HOSPEDADO?

SOLO _____ CON UNA PERSONA _____ CON DOS PERSONAS _____

QUE SERVICIOS ADICINALES LE GUSTARIA TENER EN UNA PENSION:

➤ SALA DE ESTUDIO SI _____ NO _____

➤ INTERNET SI _____ NO _____

➤ TELEFONO SI _____ NO _____

➤ ORIENTACION PSICOLOGICA SI _____ NO _____

LE GUSTARÍA QUE LA UNIVERSIDAD CONTARA CON ESTE SERVICIO DE HOSPEDAJE?

SI _____ NO _____

¿CUANTO PAGA POR SERVICIO DE PENSION ACTUAL? _____

FIRMA ENCUESTADO: _____

(ANEXO 4)

MATRICULAS POR FACULTAD AÑO 2003

	MAÑANA	NOCHE	TARDE	TOTAL	2003-1
Administración de empresas	281	484	0	765	
Básica primaria con énfasis en humanidades y lengua castellana	0	0	42	42	
Ciencias sociales	0	0	46	46	
Ciencias sociales y filosofía	0	0	106	106	
Contaduría pública	655	971	0	1626	
Derecho	1182	1199	161	2542	
Economía	20	32	0	52	
Educación básica primaria	0	0	77	77	
Enfermería	694	0	139	833	
Fisioterapia	962	0	0	962	
Ingeniería de mercados	142	207	0	349	
Ingeniería de sistemas	804	372	0	1176	
Ingeniería industrial	414	185	0	599	
Psicología	631	379	0	1010	
Trabajo social	219	89	0	308	
Total	6004	3918	571	10493	

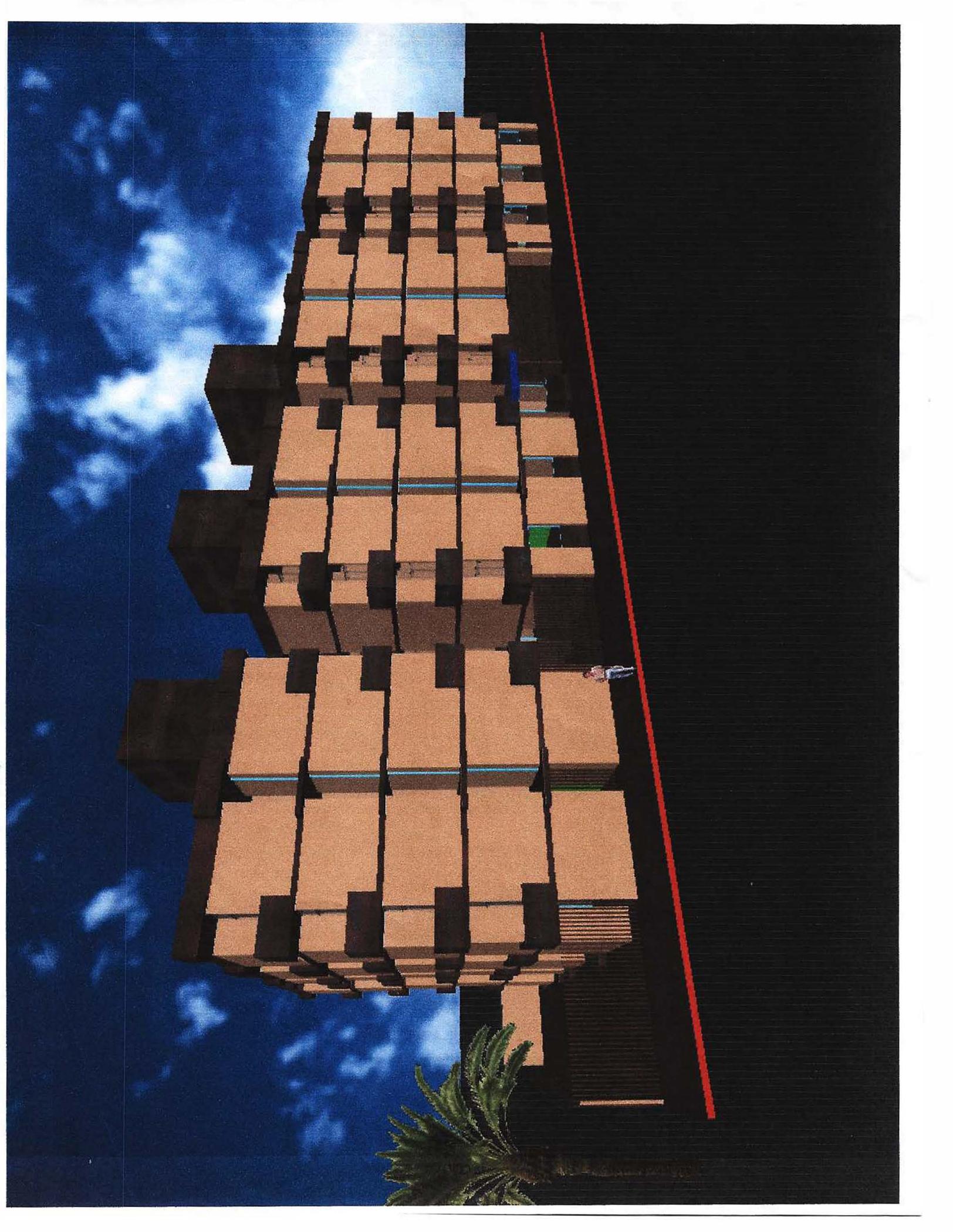
	MAÑANA	NOCHE	TARDE	TOTAL	2003-2
Administración de empresas	232	450	0	682	
Básica primaria con énfasis en humanidades y lengua castellana	0	0	50	50	
Ciencias sociales	0	0	26	26	
Ciencias sociales y filosofía	0	0	112	112	
Contaduría pública	607	833	0	1440	
Derecho	1105	1078	93	2276	
Economía	19	10	0	29	
Educación básica primaria	0	0	63	63	
Enfermería	731	0	137	868	
Fisioterapia	931	1	0	932	
Ingeniería de mercados	127	207	0	334	
Ingeniería de sistemas	724	330	0	1054	
Ingeniería industrial	384	205	0	589	
Psicología	555	364	0	919	
Trabajo social	198	84	0	282	
Total	5613	3562	481	9656	

(ANEXO 5)

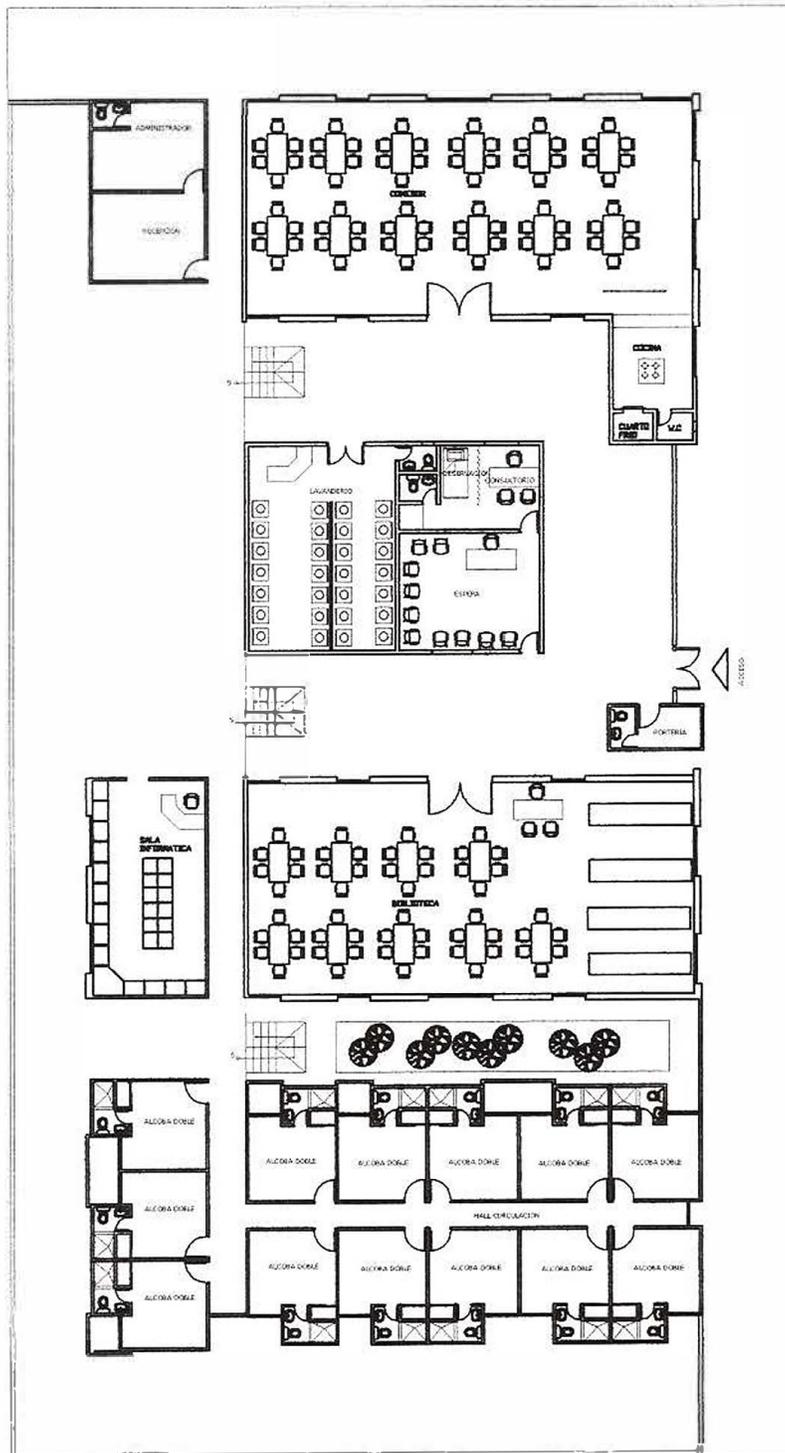
MATRICULAS POR FACULTAD AÑO 2004

	MAÑANA	NOCHE	TARDE	TOTAL	2004-1
Administración de empresas	231	401	0	632	
Básica primaria con énfasis en humanidades y lengua castellana	0	0	6219	62	
Ciencias sociales	0	0	108	19	
Ciencias sociales y filosofía	0	0	0	108	
Contaduría pública	564	784	68	1348	
Derecho	1127	1076	0	2271	
Economía	17	14	39	31	
Enfermería	816	0	139	39	
Educación básica primaria	0	0	0	955	
Fisioterapia	956	0	0	956	
Ingeniería de mercados	112	199	0	311	
Ingeniería de sistemas	725	318	0	1043	
Ingeniería industrial	423	226	0	649	
Psicología	573	338	0	911	
Trabajo social	204	68	0	272	
Total	5748	3424	435	9607	

	MAÑANA	NOCHE	TARDE	TOTAL	2004-2
Administración de empresas	206	352	0	558	
Básica primaria con énfasis en humanidades y lengua castellana	0	0	59	59	
Ciencias sociales	0	0	4	4	
Ciencias sociales y filosofía	0	0	102	102	
Contaduría pública	501	723	0	1224	
Derecho	1059	942	67	2068	
Economía	15	17	0	32	
Enfermería	813	0	139	952	
Educación básica primaria	0	0	27	27	
Fisioterapia	890	0	0	890	
Ingeniería de mercados	89	199	0	288	
Ingeniería de sistemas	637	289	0	926	
Ingeniería industrial	403	217	0	620	
Psicología	543	300	0	843	
Trabajo social	203	54	0	257	
Total	5359	3093	398	8850	



(ANEXO 7)



PRIMERA PLANTA
ESC. 1 _____ 300

CORPORACION. UNIV. SIMON BOLIVAR

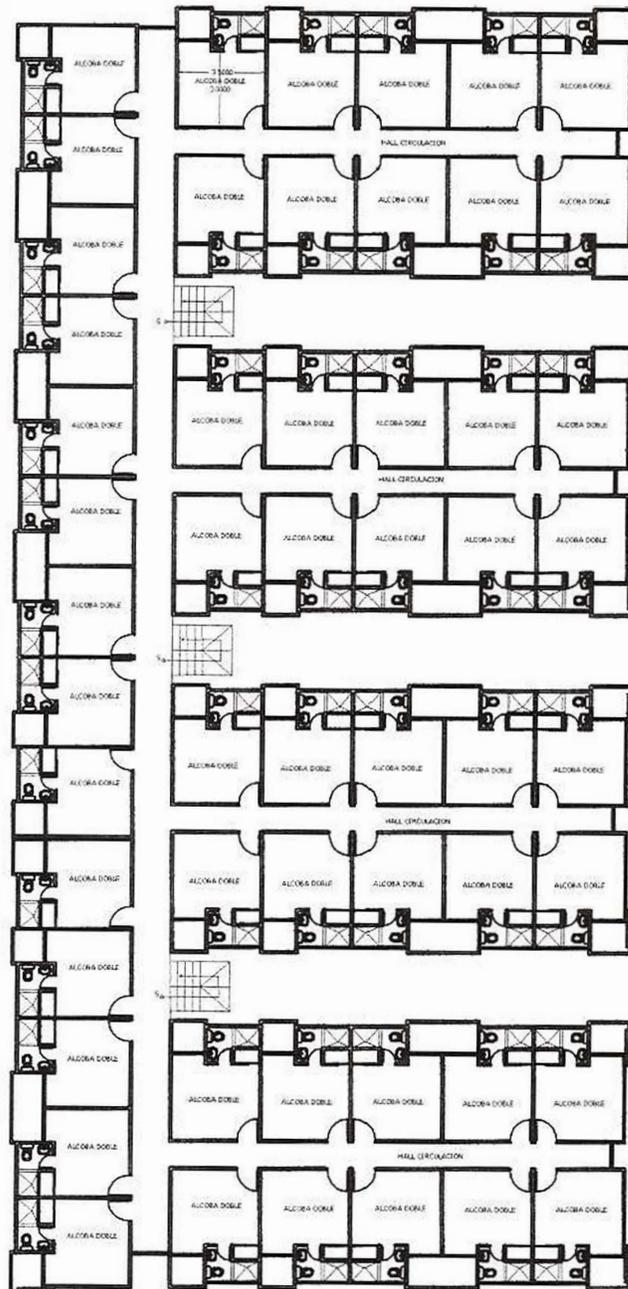
INGENIERIA INDUSTRIAL

Fabian Ahumada Diaz
Moises Siza Crespo

RESIDENCIA ESTUDIANTIL

OCTUBRE 2004

(ANEXO 8)



PLANTA TIPO PISOS SEGUNDO A QUINTO
ESC. 1 _____ 300

CORPORACION. UNIV. SIMON BOLIVAR
INGENIERIA INDUSTRIAL
Fabian Ahumada Diaz Moises Siza Crespo
RESIDENCIA ESTUDIANTIL
OCTUBRE 2004

(ANEXO 9)



SOLICITUD PARA
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

FECHA DE DILIGENCIAMIENTO AÑO _____ MES _____ DÍA _____			TIPO DE SOLICITUD ESTABLECIMIENTO NUEVO _____ RENOVACIÓN _____	
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO _____			DIRECCIÓN NOMENCLATURA _____ BARRIO _____	

DIBUJAR ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN
y sus límites con el terreno que se solicita

DOCUMENTOS ANEXOS:
Certificados usos anteriores _____
ACTIVIDAD COMPLETA:

Carta Catastro _____	Otros _____
Cert. Cámara de Com _____	

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL _____	Nil. _____ Cédula _____ No. _____	Expedida en _____	Teléfono _____
RESPONSABLE DE LA SOLICITUD _____	Cédula _____ No. _____	Expedida en _____	FIRMA _____

La presente solicitud, con base en el Artículo 25 del Código Comerciario Administrativo, y con el fin de demostrar el cumplimiento de los establecidos en el Artículo 47 del Decreto 2150 de 1978 y el Estatuto Unico de las Casillas de Banca Rural, como componente normativo del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado y aprobado mediante Decreto 6154 de 19 de Septiembre de 2003.

Este documento no expresa ningun pacto con respecto a la solicitud ni representa licencia de funcionamiento o de cualquier otro tipo; sólo constituye el inicio del trámite del certificado de uso del suelo.

Si la solicitud es para renovación del certificado de uso del suelo, debe anexar la fotocopia del certificado anterior.

La información requerida en esta solicitud es verídica y completa y/o incompleta o por no haberse cumplido con la respuesta.

LIBRACIÓN _____

BANCO: _____	CUENTA: _____
FECHA: _____	VALOR: _____

Uso Múltiple M 2-11

Sector:	Corredor de la carrera 46 entre las calles 55 a la 96, corredor carrera 51B entre calles 80 a 87 y entre las calles 90 a 98.
Acción Urbana:	Rehabilitación
Índice de Construcción:	6

Usos del Suelo	Altura Máxima Permitida	Fronte de Lote (mts)	Retiros Laterales (mas)	Retiro Fondo (mts)	Usos Compatibles	Restricciones	Estacionamientos	Área Vivienda (M2)
Unifamiliar	1-3	10,00	1,50	3,00	Comercio C1, C2 y C3		Residentes:	1 alc. = 25
Bifamiliar	1-3 (no pareada)	12,00	3,00	3,00	Institucional Grupo 1 y 2		1 x vivienda	2 alc. = 50
Conjunto Residencial	1-3	15,00	3,00	3,00	Recreativo Grupo 1		Visitantes:	3 alc. = 75
Multifamiliares: Tipo 1	1 a 5	15,00	3,00	3,00	Industria Grupo 5		1 x c/3 viviendas	
Multifamiliares: Tipo 2	6 a 8	18,00	4,00	4,00	Oficinas		Oficinas/Instituciones:	
Multifamiliares: Tipo 3	9 a 11	20,00	5,00	5,00			Proprietarios:	
							1 x c/50 m2 o fracción de 50 m2.	
							Visitantes:	
							1 x c/120 m2 o fracción de 60 m2	
							Comercio/Recreación:	
							2 x c/100 m2 o fracción de 50 m2	
							Industria:	
							2 x c/100 m2 o fracción de 50 m2	

- Los usos compatibles se sujetarán a las normas comunes para todas las zonas, para las alturas aplicará la establecida en la presente tabla.
- Las Normas para cada sector se complementarán con las Normas Comunes a todas las Zonas.
- En los multifamiliares se aceptan oficinas y comercio (C-1) en los dos primeros pisos.
- Para los usos de oficinas, comercial e institucional, se permite adosamiento por los laterales hasta el cuarto (4°) piso y retiros a partir del quinto (5°) según lo especifica do.
- Para los usos compatibles, los retiros de fondo son los establecidos para los multifamiliares.
- Para el sector occidental del Distrito Central (Calles 45 a 54 entre las carreras 38 a 54) se permitirán alturas equivalentes a los tipos 4 y 5 únicamente para proyectos receptores de transferencia de derechos de construcción.
- Para los edificios que sobrepasen los 20 pisos, los retiros laterales y de fondo se incrementarán en un (1) metro por cada cinco (5) pisos adicionales o fracción, los cuales se contabilizarán desde el primer nivel de la edificación.
- Los parques para industria son los equivalentes a Comercio/Recreación.
- Para multifamiliares se permiten utilizar un retiro lateral como acceso vehicular.
- Se permiten sótanos y semisótanos y altillo.
- La oficina de Control Urbano verificará, al recibir una obra, que el número de parqueaderos para visitantes coincida entre el reglamento de propiedad y la respectiva resolución
- Para los sectores de conservación patrimonial podrán aplicarse el Decreto 151 de 1998 sobre transferencia de derechos de construcción.
- Para todos los sectores, los estacionamientos para propietarios serán cubiertos y para los visitantes podrán ser descubiertos.
- Para los sectores patrimoniales: todo proyecto de intervención en las categorías de conservación integral (CI), especial (CE) y tipológica (CT) identificadas en el Estado de Inmuebles Patrimonio
- El corredor de la carrera 54 se encuentran dentro del sector de patrimonio histórico y arquitectónico de El Prado. Todo proyecto de intervención para las categorías de conservación integral (I)
- Determinese este corredor de la calle 93 entre carreras 43 y 51B como receptor de derechos de construcción (Decreto 151 de 1998).

USOS COMPATIBLES

Recreativo	Definición	Usos Permitidos
	Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico	Parques, Zonas verdes abiertas, Club Campestre, Pequeñas Canchas Deportivas Polifuncionales, Juegos infantiles

Oficinas	Definición	Retiros	Localización	Condiciones de Funcionamiento
	Las Oficinas constituyen un componente del equipamiento de la ciudad destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos requeridos por la comunidad, tanto en la esfera económica privada (como en el caso de las actividades profesional, técnica, especializada, industrial, comercial, financiera, inmobiliaria, etc.), como en el campo de la administración pública y de gobierno, como la prestación de los servicios culturales, deportivos, públicos y sociales.	Serán los determinados según la vía para el respectivo lote. Los laterales y de fondo serán los establecidos para edificaciones multifamiliares, cuando se localicen en zonas o corredores múltiples y en zonas industriales.	Los establecimientos de oficinas y servicios que hagan parte o no de agrupaciones de oficinas se ubicarán en las zonas y corredores múltiples o en manzanas especialmente destinadas para este uso, de conformidad con los parámetros y normas específicas del presente estatuto y se permitirán excepcionalmente en zonas residenciales en unidades no mayores a 50 metros cuadrados por predio, siempre que se constituya en uso complementario al usos en vivienda	Son requerimientos para su funcionamiento los siguientes: - Que no generen áreas de parques en el espacio público. - Que no introduzcan alteración o modificación alguna en las características del espacio público del sector como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos no aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, ni ocupación de andenes y antejardines con parques o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empedradización del espacio público.

Uso Institucional 1 - USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL	Definición	Tipos de Usos
	Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no precisan el desarrollo significativo de usos complementarios	Educativos: Guarderías, Pre-escolares y Jardines Infantiles De Seguridad: Centros de Atención Inmediata De Culto: Capillas de Barrio y Salas de Culto. Administración: Centros de Administración Local, Centros Comunitarios

Uso Múltiple M 2-11

Uso Institucional 2 - USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA ZONAL

Definición	Tipos de Usos
<p>Son los usos Institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente mas extensas y complejas que el barrio o grupo residencial homogéneo de barrio. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos; generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.</p>	<p>Asistenciales: Instituciones Hospitalarias: IPS, EPS, Centros de Urgencias, Centros Médicos, Odontológicos, Laboratorios Clínicos, Terapias en General, Ancianatos y Hogares de Paso, Consultorios Médicos y Odontológicos.</p> <p>Educativos: Colegios de Primaria y Secundaria, Institutos de Capacitación Técnica Formal y no Formal.</p> <p>Administrativos: Alcaldías Menores en general los establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de los órdenes Distrital, Nacional, Embajadas, Notarías, Centros de Información Tributaria Curadurías.</p> <p>De Culto: Iglesias Parroquiales, Sedes de diferentes Cultos.</p> <p>Seguridad: Estaciones y Subestaciones de Policía, Defensa Civil.</p> <p>Culturales: Salas de Cine, Teatros, Auditorios, Museos, Bibliotecas.</p> <p>Organizaciones: Sedes de Gremios, Sedes alternas de Cámaras de Comercio</p>

Industrial Grupo 5

Uso	Retiros	CONSIDERACIONES
<p>Industria compatible con vivienda</p> <p>Actividad</p> <p>3112 Fabricación de productos lácteos.</p> <p>3113 Envasado y conservación de frutas y legumbres.</p> <p>3117 Fabricación de productos de panadería.</p> <p>3121 Productos alimenticios diversos.</p> <p>3212 Artículos confeccionados de materias textiles.</p> <p>3214 Fabricación de tapices y alfombras.</p> <p>3215 Cordelería excepto con procesos de tintorería.</p> <p>3220 Fabricación de prendas de vestir.</p> <p>3233 Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero.</p> <p>3240 Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.</p> <p>3312 Fabricación de envases de maderas y caña y artículos menudos de caña.</p> <p>3901 Fabricación de joyas y artículos conexos.</p> <p>3902 Fabricación de instrumentos de música.</p> <p>Elaboración de velas, esencias y empaques de productos elaborados.</p>	<p>Atendiendo el grado de complejidad del proceso industrial, el nivel de afectación ambiental y compatibilidad con la vivienda, se establecen los siguientes retiros mínimos:</p> <p>- Para los Grupos 4 y 5: retiros laterales y de fondo de 5 metros con los predios colindantes</p>	<p>Las Actividades clasificadas en este grupo son compatibles con usos residenciales consolidados o en desarrollo, tales como los R 3, 2 y 1, M1 y M2. Para tal fin, deberán solicitar, a las autoridades ambientales (DADIMA), el concepto respectivo. El área destinada para este tipo de industria en la vivienda no podrá sobrepasar los 200 cuarenta metros cuadrados, de los cuales el 50% debe estar destinado a producción, y además se encuentre operando dentro de los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Que el número de tabajadores sea inferior a 10. <input type="checkbox"/> No utilizar carbón, leña, fuel-oil o aceite quemado. <input type="checkbox"/> Mantener los niveles de ruido según lo establecido por el decreto 948 de 1997. <p>Las industrias establecidas de manera excepcional dentro de viviendas que actualmente sobrepasen la restricción de área señalada del punto anterior, serán exceptuadas del cumplimiento de la misma siempre y cuando no estén generando conflicto con su vecindario, el medio ambiente y su actividad esté inscrita única y exclusivamente en el grupo 5. En caso de corresponder a usos industriales clasificados en los restantes grupos (1, 2, 3 y 4) deberán reubicarse en zonas donde se permitan estos niveles de actividad industrial, para lo cual, las autoridades ambientales y de planeación del Distrito establecerán un plazo determinado según cada caso.</p> <p>El DADIMA establecerá, en adelante y con fundamento en el listado correspondiente al Código Industrial Internacional Uniforme (CIU – Revisión 3AC) publicado por el DANE en 1998, el grado de afectación ambiental para aquellas industrias no identificadas en el presente artículo, definiendo para ellas la ubicación en los grupos industriales especificados. Dicha asignación podrá formalizarse, con posterioridad, mediante Decreto, una vez el DADIMA culmine las evaluaciones respectivas.</p> <p>Todos los grupos de industrias especificados y sin excepciones estarán sujetos a las disposiciones que sobre afectaciones y controles al medio ambiente establezca el Departamento Administrativo del Medio Ambiente – DADIMA, el Código Nacional de Recursos Renovables y Protección al Medio Ambiente, Artículo 74 del Decreto 948 de 1994, a las disposiciones consagradas en el Decreto 002 de 1982, la Ley 9ª de 1989, Ley 99 de 1994 (Ley del Medio Ambiente) y demás normas y disposiciones complementarias.</p> <p>Así mismo, las disposiciones consagradas en el Decreto 1605 de 1996 sobre residuos sólidos domiciliarios y Resolución No. 02309 de 1986 sobre residuos especiales o peligrosos.</p> <p>Las industrias que requieran procesos de reubicación gozarán de un incentivo equivalente a la exención del impuesto de industria y comercio por seis años, contabilizados a partir de la fecha de traslado efectivo de las instalaciones de producción, como también aquellas que lo iniciaron por exigencia del DAPD establecida mediante Resolución, siempre y cuando el traslado se haya hecho efectivo en el plazo determinado. Lo anterior será objeto de verificación por la Oficina de Control Urbano del Distrito de Barranquilla. Las industrias que se hayan reubicado en la ciudad por decisiones administrativas durante los tres últimos años y gocen de exenciones tributarias, las mantendrán hasta el final del periodo otorgado.</p>



Uso Múltiple M 2-11

Comercio de Cobertura Local - C1

Definición	Venta de bienes	Venta de Servicios	Excluidos	Sujeto a normas	Condiciones de Funcionamiento
El Comercio de Cobertura Local refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no produzcan ni ruidos, ni vertimientos y olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social.	Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de un tipo industrial: Fruterías, panaderías, productos lácteos, expendios de carne y pescado, salsería, estos últimos sin consumo, tiendas de esquinas y similares.	Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, floristerías, remontadoras de calzado.	Talleres, servitecas, lavaderos, llastrerías, etc para automóviles y autopartes	Actividades comerciales asociada con las telecomunicaciones en zonas residenciales, están sujetas a las normas que sobre dichos sistemas estén definidos por parte del Ministerio de Comunicaciones, y la decisión sobre su ubicación y construcción estará igualmente sujeta a los estudios que establezcan los impactos generados sobre el entorno inmediato.	PROHIBICIONES: Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Local las siguientes: a) Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales. b) Que ocupen un área superior a 50 metros cuadrados (m²), en zonas exclusivas residenciales. b) Que generen áreas especiales de carga y descarga. c) Que en sectores residenciales superen, por lado de manzana, los siguientes rangos: - Zonas de Patrimonio: 2 establecimientos por lado de manzana - Zonas residenciales consolidadas: 3 establecimientos por lado de manzana d) Requerir servicios especiales como almacenamiento, carga y descarga, entre otros. e) Producir impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos. f) Introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empadización del espacio público. g) Extenderse hacia la zona del espacio público correspondiente al antejardín la actividad comercial local. Se consideran requisitos para su funcionamiento los siguientes: baño de servicio completo (sanitario y lavamanos), cuarto pequeño para depósito, preparación o similares.
	Droguerías, perfumerías, librería, papelerías, bouzques, bisutería similares.	Servicios alimenticios al detal tales como heladerías y refresquerías (sin expendio de bebidas alcohólicas).	Talleres para reparaciones de grandes electrodomésticos (aires acondicionados, neveras, estufas, etc)	Las antenas de radio y televisión (F.M - A.M) estarán ubicadas por fuera del perímetro urbano de la ciudad	
	Venta de calzado y artículos de cuero tales como: sombreros, carteras, chaquetas similares.	Tiendas de Video - tiendas, fotografía.	Carpinterías, ebanisterías, marquetenías		
	Venta de artículos cerámicos, plásticos, vidrio similares y artesanías.	Reparación de artículos de radio, televisión y similares.	Almacenamiento de productos, maquinaria y equipos		
	Venta de joyas, relojerías, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos tocador, bisuterías	Servicios educativos no formales (distintos de los centros de educación escolarizada o formal).	Mayorista de víveres		
	Venta de artículos de fotografía.	Consultorios (Sin ningún tipo de atención hospitalaria, incluidos los veterinarios). Pequeñas oficinas para profesionales. Oficinas para Organizaciones Comunitarias.			

Uso Múltiple M 2-11

Comercio de Menor Impacto - C2

Definición	Venta de bienes	Venta de Servicios	Condiciones de Funcionamiento
<p>El Comercio de Cobertura Zonal se refiere a los usos de establecimientos destinados a las venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición, tráfico mayor, parqueos, cargue y descargue y flujo peatonal concentrado y presentan, como característica espacial, unidad arquitectónica y urbanística específica, sin generar contaminación del aire, ni del agua, con un impacto mediano sobre el espacio público urbano y, en determinadas actividades, algún tipo de impacto social negativo.</p>	<p>Servicios alimenticios y al detal tales como, cafeterías, heladerías y restaurantes de comidas rápidas</p> <p>Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares</p> <p>Ventas de textiles tales como: prendas de vestir, paños, telas, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.</p> <p>Venta de artículos médicos y similares</p> <p>Venta de artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, lámparas y similares, alfombras, tapetes, marquetierías y objetos de arte, plantas ornamentales, antigüedades.</p> <p>Venta de artesanías, joyas, relojerías, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos de tocador, bisuterías.</p> <p>Venta de muebles y accesorios para la oficina, librerías,</p> <p>Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.</p> <p>Ventas de artículos de fotografía y talleres conexos.</p> <p>Ventas de juguetes, discos y cassettes, libros, computadores, programas y accesorios de computadores, artículos religiosos, equipos fotográficos, teléfonos celulares y accesorios, artículos deportivos</p>	<p>Servicios de profesionales como abogados, agrónomos, arquitectos, contadores, constructores, economistas, ingenieros, médicos, veterinarios, entre otros.</p> <p>Servicios Financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, cajas de cambio, bolsas de valores y similares.</p> <p>Servicios Turísticos: hoteleros y de alimentos, apartahoteles, hosterías, agencias de viajes, restaurantes y similares, juegos de salón, fuentes de soda, salsamentarias y reposterías.</p> <p>Servicios Culturales: salas de cine, cineoteca, café teatro, galería, exposiciones de artes, clubes sociales y similares y juegos de habilidades electrónicas.</p> <p>Servicios Educativos: centros de enseñanza y capacitación no formal (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal)</p> <p>Centro de redes de telecomunicaciones.</p> <p>Servicios Personales: saunas, baño turco, académicas de enseñanza.</p> <p>Servicios de mensajería, agencias de publicidad</p> <p>Alquiler de vehículos y otros.</p> <p>Instalaciones de oficina y similares.</p> <p>Programadoras de televisión con estudios y Exhibición y puntos de venta de artículo al detal y acabados finales para la construcción.</p> <p>Estaciones de servicio y de transporte (taxís).</p> <p>Oficinas privadas para profesionales.</p> <p>Gimnasios.</p> <p>Viveros.</p> <p>Edificios exclusivos para parqueaderos.</p> <p>Servicios Funerarios (Velación).</p> <p>Consultorios médicos y veterinarios.</p> <p>Ciber-cafes (sitios para navegar en internet)</p> <p> Mercados Zonales (unicamente en las zonas R3, R2 y R1)</p>	<p>a) Que se provean mayores espacios para parqueos.</p> <p>b) Que estén localizados sobre corredores comerciales y en los propuestos (y aprobados) por el urbanizador en las zonas de "nuevos desarrollos".</p> <p>c) Que la Actividad Comercial desarrollada en los establecimientos no pueden ocupar áreas de arrejardines o de andenes para exhibición o almacenamiento de productos, ni intervenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.</p> <p>d) Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanas. De acuerdo con su magnitud y destinación, los establecimientos deben presentar soluciones de cargue y descargue así como solución de servicios complementarios y generales.</p>

Uso Múltiple M12-11

Comercio de Mayor Impacto - C3

Definición	Venta de bienes	Venta de Servicios	Incluidos
<p>El Comercio de Cobertura Zonal se refiere a los usos o establecimientos destinados a las venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición, tráfico mayor, parques, cargue y descargue y flujo peatonal concentrado y presentan, como característica espacial, unidad arquitectónica y urbanística específica, sin generar contaminación del aire, ni del agua, con un impacto mediano sobre el espacio público urbano y, en determinadas actividades, algún tipo de impacto social negativo.</p>	<p>Venta de maquinaria liviana, herramientas pesadas y similares.</p>	<p>Servicios Recreativos: tabernas, tascas, bares y discotecas, boleras, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza</p>	<p>Centros o grandes Complejos comerciales.</p>
	<p>Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos para la ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración y usos domésticos que requieren de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción.</p>	<p>Servicios Automotrices: servitecas, talleres de reparación automotriz.</p>	<p>Complejos Empresariales y Parques Tecnológicos</p>
	<p>Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares.</p>	<p>Servicios de Seguridad privada y servicios privados de ambulancia.</p>	<p>Edificaciones especializadas para comercio mayorista</p>
	<p>Repuestos para automotrices y similares.</p>	<p>Representaciones, casas distribuidoras y/o importadoras.</p>	<p>Mercados Generales</p>
	<p>Ventas de vehículos, motos, bicicletas, triciclos y similares, repuestos y accesorios de lujo en salas de exhibición internas</p>	<p>Parqueaderos.</p>	<p>Bodegaje no industrial</p>
	<p>Artículos eléctricos, electrónicos y herramientas menores.</p>	<p>Moteles, amoblados y similares, alojamiento turístico, residencias.</p>	<p>Cementerios (previo estudio de localización)</p>
	<p>Ventas de gónería, herrajes, aldabas y cerrajes, pinturas.</p>	<p>Servicios Técnicos de Mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares: lavanderías, tintorerías, rematadoras, etc..</p>	<p>Industria Grupos 4 y 5</p>
<p>Ventas de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.</p>	<p>Telecomunicaciones</p>	<p>Recintos para Ferias</p>	
<p>Venta y elaboración de Artesanías</p>			

