

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA JUAN MISAEL SARACHO**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS**

**CARRERA: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**TRABAJO DE PROFESIONALIZACIÓN**

**MODALIDAD: PLAN DE NEGOCIOS**



**PLAN DE NEGOCIO PARA CREAR UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE  
VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE TARIJA**

**POR: DAVID NÉSTOR FLORES CALLE**

**NORMA SORUCO FERNANDEZ**

**TUTOR: LIC. LUZ DANIELA RÍOS MOLINA**

Trabajo de investigación presentado a consideración de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA ``JUAN MISAEL SARACHO``, como requisito para obtener el grado académico de Licenciatura en Administración de Empresas.

**Marzo 2020**

**Tarija – Bolivia**

**VºBº**

.....  
MSc. Lic. Luz Daniela Ríos Molina

**DOCENTE GUÍA**

.....  
MSc. Lic. Anselmo Rodríguez Ortega

**DECANO DE LA FACULTAD  
CIENCIAS ECONÓMICAS Y**

.....  
MSc. Lic. Victor Vargas Rivera

**VICE DECANO DE LA FACULTAD  
CIENCIAS ECONÓMICAS Y**

**FINANCIERAS**

.....  
MSc. Lic. Víctor John Vaca Jerez

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

**ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**APROBADO POR EL TRIBUNAL:**

.....

Lic. Fernando Paz Balanza

.....

Lic. Tatiana Martínez Maldonado

## **DEDICATORIA**

Este presente trabajo va dedicado con cariño a nuestros padres por su dedicación, superación, comprensión, confianza y sobre todo amor, porque ellos siempre estuvieron apoyándonos

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios porque nos dio el don de la perseverancia para alcanzar nuestras metas.

A nuestros padres que con su amor y trabajo me educaron y apoyaron en toda nuestra formación profesional.

A nuestros docentes de la carrera de administración de empresas que aportaron con sus conocimientos en nuestra formación profesional.

## **PENSAMIENTO**

Un poco más de persistencia, un poco más de esfuerzo, y lo que parecía irremediamente un fracaso puede convertirse en un éxito glorioso.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
1. ANTECEDENTES .....	2
2. IDENTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD .....	3
3. JUSTIFICACIÓN .....	4
2.1 Justificación económica .....	4
2.2 Justificación Práctica.....	4
2.3 Justificación social .....	4
2.4 Justificación teórica.....	5
4. DISEÑO LÓGICO.....	5
4.1. Formulación del problema.....	5
4.2. Objeto de Estudio .....	5
4.3. Campo de Acción .....	5
5. OBJETIVOS .....	5
5.1. Objetivo General.....	5
5.2. Objetivos Específicos .....	5
6. DISEÑO METODOLÓGICO.....	6
6.1. Tipo de investigación.....	6
7. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	6
7.1. Métodos Empíricos.....	6

7.1.1	Método de observación.....	6
6.1.1	Método de encuesta.....	7
8.	INSTRUMENTOS.....	7
8.1.	Población y muestra.....	7
CAPITULO I.....		10
1.	ANÁLISIS DEL ÁMBITO DEL NEGOCIO .....	11
1.1.	ANÁLISIS DEL MACRO ENTORNO .....	11
1.1.1.	Entorno Legal .....	11
1.1.2.	Entorno Político .....	14
1.1.3.	Entorno económico.....	16
1.1.4.	Entorno Social-Cultural .....	18
1.1.5.	Entorno tecnológico.....	20
1.1.6.	Entorno ambiental.....	21
1.2.	ANÁLISIS DEL MICRO ENTORNO.....	24
1.2.1.	Amenaza de productos sustitutos.....	24
1.2.2.	Amenaza de nuevos competidores.....	24
1.2.3.	Rivalidad entre los competidores.....	25
1.2.4.	Poder de negociación de los proveedores. ....	26
1.2.5.	Poder de negociación de los clientes. ....	28
CAPITULO II ESTUDIO DE MERCADOS .....		31



2.	ESTUDIO DE MERCADOS.....	32
2.1.	PROBLEMA DEL ESTUDIO DE MERCADOS .....	32
2.2.	PREGUNTA DE ESTUDIO DE MERCADO .....	32
2.3.	OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE MERCADOS.....	32
2.3.1.	Objetivo general.....	32
2.3.2.	Objetivos específicos .....	32
2.4.	FUENTES DE INFORMACIÓN .....	33
2.4.1.	Información primaria .....	33
2.4.2.	Información secundaria.....	33
2.5.	DISEÑO DE CUESTIONARIO.....	33
2.6.	PROCESO DEL DISEÑO DE LA MUESTRA .....	33
2.7.	DEFINICIÓN DE LA POBLACIÓN META.....	33
2.8.	MARCO DE MUESTREO.....	33
2.9.	DETERMINACIÓN DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA.....	34
2.10.	DISTRIBUCIÓN DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA .....	35
2.11.	APLICACIÓN DE LA ENCUESTA .....	36
2.12.	INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	36
2.13.	ANÁLISIS DE LA DEMANDA .....	45
2.13.1.	Estimación de la demanda potencial .....	47
2.13.2.	Oferta de la empresa.....	48

2.14.	CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADOS .....	48
CAPITULO III.....		50
PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA.....		50
3.	PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA.....	51
3.1.	OBJETIVOS.....	51
3.1.1.	Objetivos General del negocio.....	51
3.1.2.	Objetivos específicos .....	51
3.2.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	51
3.2.1.	Nombre de la empresa .....	51
3.2.2.	Logotipo de la empresa.....	51
3.2.3.	Eslogan de la empresa.....	52
3.2.4.	Representación y diseño de la marca .....	52
3.2.5.	Ubicación de la empresa .....	53
3.3.	DEFINICIÓN DEL NEGOCIO.....	53
3.3.1.	Perfil del cliente .....	53
3.4.	MISIÓN DE LA EMPRESA.....	54
3.5.	VISIÓN DE LA EMPRESA.....	54
3.6.	VALORES DE LA EMPRESA.....	54
3.7.	ANÁLISIS JURÍDICO –LEGAL.....	55
3.7.1.1.	Marco jurídico para la Constitución de la empresa.....	55



4.6.	PROCESO DE CONTRATACIÓN DEL PERSONAL.....	70
	PLAN DE PRODUCCIÓN.....	73
5.	PLAN DE PRODUCCIÓN Y OPERACIONES .....	74
5.1.	OBJETIVOS.....	74
5.1.1.	Objetivo general.....	74
5.1.2.	Objetivo específico .....	74
5.2.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PRODUCCIÓN Y OPERACIONES. ....	74
5.2.1.	Descripción grafica de las oficinas administrativas de la empresa.....	76
5.2.1	Descripción del proceso de prestación del servicio .....	77
5.3.	PLAN DE PRODUCCIÓN .....	78
5.3.1.	Cronograma de actividades.....	78
5.4.	REQUERIMIENTO DE MATERIALES.....	78
5.4.1.	Requerimiento de materiales para el área administrativa .....	79
5.4.2.	Requerimiento de herramientas para el área de operaciones .....	79
5.5.	PRESUPUESTO DE ALQUILER Y SERVICIOS BÁSICOS .....	81
5.6.	COSTO DE OPERACIÓN ESTIMADA (INVERSIONES A REALIZAR)..	82
	PLAN DE MARKETING.....	85
6.	ANÁLISIS DEL MERCADO.....	86
6.1.	MERCADO OBJETIVO .....	86
6.2.	ESTRATEGIAS DE MARKETING .....	86

6.2.1.	Estrategia de diferenciación.....	86
6.2.2.	Estrategia de posicionamiento .....	87
6.3.	ESTRUCTURA DEL MERCADO .....	87
6.4.	MEZCLA DE MARKETING .....	89
6.4.1.	Servicio y/o Producto.....	89
	6.4.2. Precio	90
	6.4.3. Plaza	90
6.4.4.	Promoción.....	91
6.5.	PRESUPUESTO DE PROMOCION Y PUBLICIDAD .....	96
CAPITULO VII.....		97
PLAN FINANCIERO.....		97
7.	PLAN FINANCIERO-ECONÓMICO .....	98
7.1.	Objetivos del estudio financiero.....	98
7.2.	Aporte de capital de los socios .....	98
7.3.	Sistema contable de la empresa.....	98
7.4.	Software a utilizar en la empresa.....	98
7.5.	Capital de trabajo.....	99
7.6.	Inversiones.....	99
7.6.1.	Presupuesto de inversiones .....	100
7.6.2.	Inversión tangible (fija).....	101

7.6.3.	Inversión intangible (diferida) .....	101
7.7.	Financiamiento .....	101
7.8.	Balance general .....	101
7.9.	Estimación del costo total unitario. ....	102
7.9.1.	Determinación del costo de una vivienda de una planta.....	102
7.9.2.	Determinación del precio de venta sin factura.....	102
7.9.3.	Determinación del precio con factura.....	103
7.10.	Presupuesto de ingresos-egresos .....	103
	7.10.1. Ingresos	104
7.11.	Análisis de los costos (egresos).....	104
7.12.	Estado de pérdidas y ganancias .....	106
7.13.	Flujo de caja.....	106
8.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	110
8.1.	Conclusiones.....	110
8.2.	Recomendaciones.....	111
	Bibliografía .....	112
	TRABAJOS EJECUTADOS POR LA EMPRESA .....	132

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1 proyección de la población del área urbana 2019.....	7
TABLA 2 VARIACIÓN ACUMULADA DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL 2019 .....	16
TABLA 3 VARIACIÓN ACUMULADA DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL 2019 .....	17
TABLA 4 PROYECCIÓN POBLACIONAL POR DEPARTAMENTOS PERIODO / 2012-2020 .....	19
Tabla 5 matriz de evaluación del análisis PESTA.....	22
Tabla 6 Proveedores de materiales de construcciones.....	27
Tabla 7 Matriz de evaluación de las 5 fuerzas de Porter .....	29
Tabla 8 Distribución del tamaño de la muestra para el trabajo de campo .....	35
TABLA 9 GASTOS EN EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN .....	45
Tabla 10 Demanda estimada por modelo de viviendas .....	46
TABLA 11 ESTIMACION DE LA DEMANDA POTENCIAL .....	47
TABLA 12 OFERTA DE LA EMPRESA.....	48
TABLA 13 GASTOS LEGALES .....	58
TABLA 14 SUELDOS Y SALARIOS .....	69
TABLA 15 SALARIO POR OBRA .....	70
Tabla 16 Cronograma de actividades.....	78
TABLA 17 MATERIALES PARA EL ÁREA ADMINISTRATIVA .....	79
TABLA 18 HERRAMIENTAS PARA EL ÁREA ADMINISTRATIVA .....	80

TABLA 19 REQUERIMIENTO DE MAQUINARIA .....	81
TABLA 20 REQUERIMIENTO DE TERRENO.....	81
TABLA 21 PRESUPUESTO DE ALQUILER .....	81
TABLA 22 PRESUPUESTO DE SERVICIOS BASICOS .....	82
TABLA 23 COSTO DE LA OBRA BRUTA M.O. EXPRESADO EN Bs. ....	82
TABLA 24 COSTO DE LA OBRA FINA M.O. EXPRESADO EN Bs.....	83
TABLA 25 COSTO DE LAS INSTALACIONES M.O. EXPRESADO EN Bs. ....	83
Tabla 26 costo total de la obra.....	84
Tabla 27 Costo total de la obra .....	90
TABLA 28 PRESUPUESTO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD .....	96
TABLA 29 PRESUPUESTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA .....	100
TABLA 30 BALANCE DE APERTURA DE LA EMPRESA “CONSTRUCTORA FLORES S.R.L.”.....	101
TABLA 31 COSTO DE UNA VIVIENDA DE UNA PLANTA.....	102
TABLA 32 PRECIO DE VENTA SIN FACTURA EXPRESADO EN Bs.....	102
TABLA 33 PRECIO CON FACTURA EXPRESADO EN Bs.....	103
TABLA 34 INGRESOS PROYECTADOS DE LA EMPRESA (EN BS.).....	104
TABLA 35 EGRESOS DE LA EMPRESA (EN BS). ....	105
TABLA 36 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS .....	106



## ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO N° 1 RESULTADOS DE LA ENCUESTA PILOTO.....	115
ANEXO N° 2 POBLACIÓN PROYECTADA PARA EL 2019.....	117
ANEXO N° 3 Gobierno lanza la campaña “Construyamos tu Casa en tu Lote” para la dotación de más de 11 mil viviendas nuevas .....	118
ANEXO N° 4 POBLACIÓN ÁREA URBANA PROYECCIÓN AL 2019.....	119
ANEXO N° 5 CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	120
ANEXO N° 6 NÚMERO DE EMPRESAS REGISTRADAS EN FUMDEMPRESA .....	122
ANEXO N° 7 VENTA DE CEMENTO, SEGÚN DEPARTAMENTO.....	123
ANEXO N° 8 ENCUESTA UTILIZADA.....	124
ANEXO N° 9 FORMULARIO/ 10 REGISTRO DE COMERCIO.....	128
ANEXO N° 10 INSTRUCTIVO PARA EL LLENADO DEL FORMULARIO 0010/16 ... ..	129
ANEXO N° 11 FORMULARIO 0020/10 .....	130
ANEXO N° 12 DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS.....	131