 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-038
		Versión: 01
		Página 1 de 21

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
COORDINACIÓN DE PRÁCTICAS**

ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

Nombre de Estudiante	María Adela Quintero Castaño
Programa Académico	Contaduría Pública
Nombre de la AGENCIA O CENTRO DE PRÁCTICA	Somos Propiedad S.A.S.
NIT.	811.008.756-8
Dirección	Carrera 46 74 Sur 20
Teléfono	444.73.62 – 288.28.22
Dependencia o Área	Administración
Nombre Completo del Jefe del estudiante	Ana Cecilia Beltrán Montoya
Cargo	Gerente Administrativa
Labor que desempeña el estudiante	Administradora de Gestión y Financiera Asistencia al personal en el manejo, implementación y parametrización del software, dirección del departamento contable, rendición de informes administrativos y financieros, establecimiento de políticas, manual de funciones y procedimientos, contratación, apoyo al personal en el desarrollo de las funciones propias de su cargo.
Nombre del Asesor de práctica	María Elena Jaramillo M.
Fecha de inicio de la práctica	Febrero 13 de 2.012
Fecha de finalización de la práctica	Mayo 28 de 2.012

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 2 de 21

1. ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

1.1 CENTRO DE PRÁCTICA.

1.1.1 Nombre o razón social

Somos Propiedad S.A.S.

1.1.1.1 Historia

Somos Propiedad, nace con el espíritu de crear empresa en una región que de acuerdo a estudios de factibilidad, se muestra promisorio para el desarrollo de negocios; sus fundadores, familia Beltrán, vienen desde 1993 ideando un nuevo estilo de asesoramiento inmobiliario, basado en el conocimiento de cada persona que ha deseado hacer equipo con ellos, manteniéndoles como la empresa más reconocida del sector.

La principal virtud que les ha caracterizado y por la que son ampliamente reconocidos en el medio, es la ética en los negocios, la cual ha generado en los usuarios la confianza necesaria para liderar procesos de compra, venta, y adjudicación de inmuebles entregados en contratos de mandato.

Por su permanencia en el medio y constante evolución de este tipo de negocios en el entorno, se han visto impulsados a expandirse, contando en la actualidad con un fortalecido equipo de personas comprometidas con usted, por medio de la generación de empleos directos e indirectos.

El crecimiento económico y las actuales necesidades de un grupo importante de clientes dispuestos a invertir, sumados a su comprometido grupo de empleados, fueron motor para que **Somos Propiedad** se incorpore a una nueva unidad de negocios orientada a la construcción; división en la que los socios en forma particular, habían trazado ya un importante camino, reconocido por muchos de los inversionistas a quienes les habían satisfecho sus necesidades de inversión en propiedad raíz y por los cuales ya contaban con el reconocimiento suficiente.

En desarrollo de esta nueva unidad de negocios **Somos propiedad** ha convocado un grupo de inversores, propietarios de tierras, arquitectos y entidades financieras, para que aunados puedan garantizar soluciones de vivienda y variedad en oferta inmobiliaria,

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 3 de 21

respaldados por principios de Experiencia, Respeto, Servicio, Solidez, Cumplimiento y Tradición.

1.1.1.2 FILOSOFÍA

Somos Propiedad S.A.S. tiene como ideología incluir los valores y creencias de la organización, articulados con los preceptos que nos hemos trazado; para que nuestro personal conozca y respete los compromisos y responsabilidades adquiridas con usted, mediante:

Trabajo en Equipo: se hace fundamental para nosotros crear sinergias entre nuestros empleados a fin de prestar una atención eficiente.

Servicio: tipifica nuestra compañía, por lo tanto es la razón de ser, y lo prestamos con el ánimo de fidelizar relaciones mutuas.

Eficacia: trabajamos para combinar la eficiencia y efectividad de nuestros procesos en la entrega de un servicio eficaz.

Seguridad: buscamos protección tanto para sus inmuebles como para nuestra empresa.

Actualización: estamos pendientes de los cambios tecnológicos, con el fin de determinar aquellos que se ajusten a satisfacer sus necesidades y mantenernos a la vanguardia.

1.1.1.3 Misión

“SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

Nuestra misión es brindarle a usted la mejor solución a su necesidad en materia de inmuebles; bajo los conceptos de Comodidad, Seguridad y Mejoramiento de su calidad de vida con soluciones inmobiliarias adecuadas.

Trabajamos para buscar y construir espacios acordes a las necesidades e intereses de nuestros usuarios de desarrollar sus actividades en un ambiente familiar, seguro y de calidad.”

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 4 de 21

1.1.1.4 Visión

“CRECIMIENTO CONTINUO

En el 2020 seremos la empresa líder en materia inmobiliaria con invariable vocación de servicio, compromiso, cumplimiento y permanente actualización; para ello contaremos con un portafolio fortalecido y presencia en todo el sur del Valle de Aburra.

Estaremos siempre dispuestos a cuidar de su patrimonio, en busca de que su respaldo, confianza y fidelización mantengan el nuestro.”

1.1.1.5 Objetivos institucionales

“La empresa tiene como objetivo principal seguir siendo la empresa pionera de arrendamientos y propiedad raíz en el Municipio de Sabaneta.

Entre otros objetivos están:

- ✓ Conocer y respetar a sus competidores manteniendo como baluarte los valores que nos han caracterizado.
- ✓ Prestar un servicio integral que satisfaga totalmente a nuestros usuarios
- ✓ Crear un ambiente familiar para nuestros usuarios y empleados
- ✓ Cumplir a cabalidad toda clase de obligaciones formales y sustanciales propias de la actividad comercial, para ser íntegros con nuestros usuarios (Estado, entidades financieras, entes reguladores, inquilinos, propietarios).”

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 5 de 21

Estudio organizacional del centro de práctica

1.2 OBJETIVO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL.

El objetivo principal es aprovechar mis conocimientos, experiencia laboral y meta personal, de desarrollar en una empresa un direccionamiento estratégico por medio del cual se encausen aun mismo norte todas las actividades que en ella se realicen.

Como objetivos subsiguientes están:

1. Tener el conocimiento pleno de la misma desde su concepción hasta el presente, su principal dogma y ante todo sus dificultades, con el fin de reorientar y transformarlas en fortalezas a través de la comprensión de la competencia.
2. Buscar los recursos para el fortalecimiento de la empresa dentro de ella misma dando especial énfasis al conocimiento y/o trazabilidad por medio del personal.
3. Conocer en el medio el posicionamiento que ella tenga y las expectativas de los usuarios frente a la misma.
4. Hacer un planteamiento con las posibles soluciones estratégicas y financieras

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL.

Esta práctica empresarial se realiza dado que para la empresa es necesario tener presencia de una persona con experiencia en todos los campos administrativos, que dedique su mejor esfuerzo a reorientar las funciones de los empleados acorde a su perfil; y con el consentimiento de los directivos irse adentrando en el diseño de estrategias que permitan su inclusión como líder sin generar coyunturas negativas; permitiendo de esta manera que cada uno de los socios pueda dedicarse a su saber hacer enfocado al crecimiento de la empresa, sin que la misma desde sus raíces pueda debilitarse.

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 6 de 21

2. ESPECIFICACIONES DE ACUERDO CON LA MODALIDAD (ÁMBITO) DE PRÁCTICA

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La empresa Somos Propiedad S.A.S., antes Somos Propiedad Ltda. ha venido siendo una empresa de tipo familiar, no sólo por su constitución de capital, si no por la conformación de su planta de personal, en el que se ha incluido personas muy cercanas sentimentalmente (amigos y hermanos entre sí) con el ánimo de apoyarles en su crecimiento como personas; dentro de este conjunto y de manera empírica han venido atendiendo cada una de las necesidades de la empresa, resaltando el acercamiento con cada uno de los usuarios y familiaridad en el trato que les han hecho sentir como parte de ella y con algunos derechos ganados, que finalmente ha redundado en la dificultad de separar estos sentimientos del manejo al que se ve avocado como resultante del crecimiento.

Como principales problemas generados está la rotación de cartera por parte de los inquilinos y el manejo personalizado de los dineros a pagar a cada uno de los propietarios, en el que se incluía la realización del pago de las obligaciones que él debía atender con este dinero y la dificultad de impartir autoridad a los empleados que antes que nada eran considerados amigos.

La empresa se diferencia y/o mantiene el rótulo de ser la primera en el Municipio en prestar esta clase de servicios, que sumado al reconocimiento de sus dueños como personas honestas y rectas, los ubica en ser la preferida de los usuarios.

Derivado del crecimiento del Municipio, desde hace unos diez años empezaron a crearse empresas con la misma actividad económica, pero más agresivas en cuanto a sus políticas y portafolio, lo que les ha puesto en situación de riesgo; es de resaltar que su nombre ha trascendido de tal forma que su marca ha sido plagiada.

De esta manera los valores agregados que se fueron dando a sus usuarios durante un largo tiempo, ahora se convertían en el impedimento para que la empresa creciera, por lo cual se hace necesaria una labor de reingeniería sin perder el número importante de usuarios, sino por el contrario acogerlos de manera diferente, a la vez que incrementarlos para no ceder terreno a la competencia.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 7 de 21

2.2 EQUIPO DE TRABAJO.

En un principio se conformará equipo de trabajo con los socios, dadas las actividades a desarrollar, sólo se plantearán posibles soluciones y discutir los pro y los contra de cada una de ellas para definir su viabilidad.

En segunda instancia y a medida que se van trazando directrices se incluye a los empleados en el proceso, tomando en cuenta las observaciones de éstos para ser analizadas y posteriormente implantadas o modificadas.

En resumen el trabajo será realizado sólo por mí, pero será incluyente y participativo.

2.3 METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Dado el planteamiento y la forma de participar a los demás en el proceso de reingeniería, el trabajo se torna exploratorio porque es susceptible de ser modificado en busca de obtener los mejores resultados haciendo los cambios de forma paulatina para no atropellar el talento humano de la empresa y mucho menos a los usuarios.

Con lo anterior queda claro que no se espera imponer autoridad, sino que la misma se gane por medio del acercamiento, eficiencia en el trabajo y resultados que ofrezcan beneficios al empleado, al usuario y la empresa.

2.4 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE PRÁCTICA.

Se propone hacer un reconocimiento de las funciones que se desarrollan en cada una de las dependencias, el procedimiento y la finalidad; con esta información crear el organigrama de partida, analizar la factibilidad de los cambios y tomar decisiones respecto a la anulación, redistribución y creación de funciones hasta llegar al organigrama ideal.

En vista de la plena autorización y el apoyo de las directivas se presentará ante ellos información continua con sus respectivos resultados parciales, poniéndolos a su consideración para recibir observaciones y enfocarles en cuanto a la nueva manera de desarrollar el trabajo en busca de involucrarlos en la adecuación, evitando que se de ambigüedad en la autoridad, para no generar en el personal la oportunidad de sesgar su comportamiento.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 8 de 21

Con todo lo anterior se busca establecer la logística apropiada para que la situación coyuntural producida, reporte las soluciones adecuadas en las que las debilidades se vuelvan fortalezas y las fortalezas se robustezcan de tal forma que puedan entregarse como valor agregado a cada uno de los usuarios.

2.5 RESULTADOS ESPERADOS.

2.5.1 Alcance espacial de la práctica: para el desarrollo del proyecto se define realizarlo dentro de las oficinas de la empresa Somos Propiedad S.A.S. con cubrimiento de todas las dependencias o cargos existentes y los resultantes en el transcurso de la reestructuración, los cuales podrán ser también revaluados de acuerdo a los pormenores que se presenten.

2.5.2 Alcance temporal de la práctica: el tiempo fijado en cuanto al planteamiento es de cuatro meses y su implementación será cercana a un año, por comprometer la capacidad de respuesta del personal, disposición de recursos físicos, humanos y financieros.

2.5.3 Alcance temático de la práctica: se incluirán todos los temas relacionados al desarrollo de la actividad propia de la empresa, su saber hacer versus el deber hacer, orientados al desarrollo de estrategias contables y financieras que apunten al mejoramiento continuo, crecimiento y sostenibilidad.

2.5.4 Resultados propuestos durante la práctica: Los principales resultados que se proponen obedecen a redistribución de funciones, priorización de actividades, eliminación de tareas repetitivas, mejoramiento de índices de gestión, aprovechamiento del software, sistematización de procesos, redefinir políticas tendientes a adoptar estrategias para el fortalecimiento de la imagen, desarrollo de competencia agresiva basada en el respeto, medición y establecimiento de metas en índices de recuperación de cartera e incremento de propiedades administradas.

Consciente de la necesidad de la empresa y la cobertura que tiene la práctica, se espera que durante el período definido para el planteamiento quede determinado el diagnóstico, se presente la propuesta y la misma quede revisada y aprobada por los dueños de la empresa, de tal forma que con posterioridad se elabore un programa de trabajo y se planee su ejecución total.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 9 de 21

3. SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE ACUERDO CON LA MODALIDAD DE LA PRÁCTICA.

Con este trabajo quedará descrita la situación actual de la empresa y la misma generará las situaciones propias para ser evaluadas y priorizadas mediante una propuesta, dando con ello cumplimiento al trabajo de práctica empresarial y que posteriormente será desarrollada y dirigida por la persona designada para ello, además estará provista por las pautas que paso a paso vayan surgiendo por los resultados parciales y por la aprobación o desaprobación del cuerpo directivo de la empresa.

En el orden de ideas en que se ha pensado el desarrollo de la propuesta, se han de tener en cuenta herramientas claves en términos de competencia y de reestructuración de empresas, tales como el Benchmarking, Coaching gerencial y justo a tiempo que se ajustan al entorno inmobiliario y aún mas en Municipios en crecimiento y con altas tasas de urbanismo, trasgredidas entre sí y que deben sentar posiciones adecuadas para soportar propuestas agresivas de nuevas empresas que nacen con el objeto de aprovechar la bonanza inmobiliaria propia del municipio (Sabaneta), y que por su situación de incursión, traen consigo ofrecimientos insostenibles pero que de momento conquistan el mercado debilitándolo y desestabilizando la competencia.

Como medida integradora de la propuesta se socializa con las personas de las cuales se tiene dependencia, cada parte que constituye este trabajo de práctica y que consta de: aspectos generales, objetivos institucionales, objetivos y justificación de la práctica, planteamiento del problema, equipo, metodología y proceso del trabajo; al igual que los resultados esperados y como parte principal la formulación de una propuesta que busca presentar un diagnóstico de la empresa y un plan mediante el cual se pueda mejorar el desempeño frente a ella misma, la competencia y la preparación financiera en la que se apuntala para lograrla.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 10 de 21

4. PROPUESTA PARA LA AGENCIA O CENTRO DE PRÁCTICAS

4.1 TITULO DE LA PROPUESTA

DIAGNÓSTICO Y PLAN DE MEJORAMIENTO ESTADÍSTICO Y FINANCIERO PARA LA EMPRESA SOMOS PROPIEDAD S.A.S.

Con el ánimo de que se de un mejor entendimiento al trabajo de práctica realizado, se entregan términos, tratamiento contable y orientación acerca de la normatividad que rige al sector inmobiliario, específicamente la actividad de arrendamientos que ha constituido el centro de actividades de la empresa Somos Propiedad S.A.S.

El congreso de Colombia representados por Senado y Cámara de Representantes con la presencia de sus respectivos presidentes y secretarios, siendo presidente de la República Álvaro Uribe Vélez, se reúnen con el fin de expedir una ley por medio de la cual fijen los criterios necesarios para regular los contratos de arrendamiento de inmuebles entregados en mandato para ser destinados a vivienda urbana, sancionando la ley 820 del 10 de Julio de 2003.

No obstante el código de comercio sigue prevaleciendo para regular los contratos de locales comerciales y vivienda rural, toda vez que la mayoría de contratos en vivienda rural se asemejan a servidumbres por estar asociadas a predios.

Los incrementos que puedan hacerse a los inmuebles, están igualmente regulados, cambian anualmente al inicio de cada periodo gravable y se consultan vía internet y en páginas de entidades que agremian al sector, existiendo en cuanto a vivienda dos momentos y dos tasas diferentes autorizadas, las cuales son antes de la ley 820 y después de ella, en cuanto a lo comercial son pactados en los contratos de acuerdo a la costumbre comercial y están entre el IPC y unos puntos mas que se señalan en la clausula de incrementos y el 10% como máximo.

La actividad de arrendar inmuebles es entonces un contrato de mandato o de intermediación entre propietarios (arrendadores) e inquilinos (arrendatarios).

Adicionalmente a los requisitos para que una empresa funcione legalmente, tales como matrículas en Cámara de Comercio, Industria y Comercio, Dian etc..., las empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles deben acreditar matrícula de arrendadores y

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 11 de 21

están sujetos a la inspección de una autoridad administrativa competente, que para el caso son los Municipios, donde se ejerza dicha actividad.

Con relación al funcionamiento de una empresa de arrendamientos orientada a su quehacer, se genera un alto volumen de procesos que no son desarrollo de su actividad comercial como tal, ya que la mayoría de transacciones que se generan no son de su propiedad sino el producto de la intermediación que se ejerce para usufructo del mandante, por lo que éstos pagan una comisión la cual representa la generación de ingresos, en otras palabras las empresas con actividad de arrendamiento, son empresas de servicio que trabajan por una comisión siendo éstos sus ingresos, los cuales generan IVA del 16%

Como connotación especial la facturación que se produce es de alto volumen, debido a que por cada inmueble arrendado se elaboran 2 facturas la primera de ella con registro contable de cuenta por cobrar a un inquilino y por pagar a un propietario y seguidamente se produce por cada inmueble una factura de comisión la cual por costumbre comercial está fijada en un 10% del valor del inmueble, pero que en la realidad oscila entre un 8 y 10%, con esta figura queda entendido que para que los ingresos sean representativos y puedan cubrir los gastos o costos de la actividad, representada en un 90% por mano de obra, se hace necesario manejar una gran cantidad de contratos.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles comerciales entran a operar factores como el IVA y la retención en la fuente, la cual sólo se produce dependiendo de las responsabilidades que cada uno de los mandantes y/o propietarios, tengan inscritos ante la Dian, es esta la razón por la que no todo inmueble comercial sea facturado con Iva.

Los registros contables que generan la operación mencionada en el párrafo anterior, no constituye registros contables de Iva generado o anticipos por renta a nombre de la empresa, sino que ambos van ligados al Nit de cada propietario y son para él valores que deberá declarar ante la Administración de impuestos y aduanas nacionales o tener presentes para descontarse en la correspondiente declaración de renta.

Lo anterior quiere decir que una empresa con actividad de arrendar, deberá actuar como fiscalizador e informante de los mandantes, por lo que al terminar cada período gravable, deberá presentar información exógena especial en la que informe los ingresos, IVA, costos y gastos de los mandantes con los cuales tuvo contratos y de igual forma debe rendir información al Municipio en el cual está radicado, los que tienen fines similares a los anteriores.

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 12 de 21

Glosario propio de la actividad

Contrato de mandato: El mandato es un contrato en virtud del cual una parte llamada mandante, encarga a otra, llamada mandatario, la gestión de uno o más negocios, por cuenta y riesgo de la primera.

Mandante: Persona que por el contrato de mandato, de forma oral o por escrito, expresa o tácitamente, encarga a otra la gestión de uno, varios o todos sus negocios, también es conocido con el nombre de comitente o poderdante

Mandatario: Persona que acepta de otra el encargo de representarla o de llevar sus negocios, también es conocido con el nombre de procurador o apoderado.

Es de anotar que en el desarrollo de este trabajo es propio encontrar como término genérico, la palabra usuarios.

4.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La empresa Somos Propiedad S.A.S., antes Somos Propiedad Ltda. ha venido siendo una empresa de tipo familiar, no sólo por su constitución de capital, si no por la conformación de su planta de personal, en el que se ha incluido personas muy cercanas sentimentalmente (amigos y hermanos entre sí) con el ánimo de apoyarles en su crecimiento como personas; dentro de este conjunto y de manera empírica han venido atendiendo cada una de las necesidades de la empresa, resaltando el acercamiento con cada uno de los usuarios y familiaridad en el trato que les han hecho sentir como parte de ella y con algunos derechos ganados, que finalmente ha redundado en la dificultad de separar estos sentimientos del manejo al que se ve avocado como resultante del crecimiento.

Como principales problemas generados está la rotación de cartera por parte de los inquilinos y el manejo personalizado de los dineros a pagar a cada uno de los propietarios, en el que se incluía la realización del pago de las obligaciones que él debía atender con este dinero y la dificultad de impartir autoridad a los empleados que antes que nada eran considerados amigos.

La empresa se diferencia y/o mantiene el rótulo de ser la primera en el Municipio en prestar esta clase de servicios, que sumado al reconocimiento de sus dueños como personas honestas y rectas, los ubica en ser la preferida de los usuarios.

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 13 de 21

Derivado del crecimiento del Municipio, desde hace unos diez años empezaron a crearse empresas con la misma actividad económica, pero más agresivas en cuanto a sus políticas y portafolio, lo que les ha puesto en situación de riesgo, es de resaltar que su nombre ha trascendido de tal forma que su marca ha sido plagiada.

De esta manera los valores agregados que se fueron dando a sus usuarios durante un largo tiempo, ahora se convertían en el impedimento para que la empresa creciera, por lo cual se hace necesaria una labor de reingeniería sin perder el número importante de usuarios, sino por el contrario acogerlos de manera diferente, a la vez que incrementarlos para no ceder terreno a la competencia.

4.3 JUSTIFICACIÓN.

Esta práctica empresarial se realiza dado que para la empresa es necesario tener presencia de una persona con experiencia en todos los campos administrativos, que dedique su mejor esfuerzo a reorientar las funciones de los empleados acorde a su perfil; y con el consentimiento de los directivos irse adentrando en el diseño de estrategias que permitan su inclusión como líder sin generar coyunturas negativas; permitiendo de esta manera que cada uno de los socios pueda dedicarse a su saber hacer enfocado al crecimiento de la empresa, sin que la misma desde sus raíces pueda debilitarse.

4.4 OBJETIVOS

4.4.1. Objetivo General

Realizar un estudio a la situación actual de la empresa y a partir de ella proponer estrategias que puedan ser implementadas en un plazo de diez meses y permanezcan vigentes pero actualizadas en el tiempo, buscando con ello que la empresa logre **Crecer, permanecer y generar valor**

4.4.2. Objetivos específicos

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 14 de 21

Hacer un reconocimiento general de la forma en que los asesores de la empresa venden la imagen de la misma, estableciendo con ello las falencias que permitan desarrollar un programa de capacitación en temas inmobiliarios, servicio al cliente y competencia sana.

Hacer acompañamiento a los empleados de diferentes áreas de la empresa para conocer su labor y aportar en cuanto a mejoras en reprocesos, procedimientos innecesarios u obsoletos tendiente a optimizar el tiempo, tener menos procesos manuales y aprovechar el software al máximo, permitiendo dar a los clientes un servicio más adecuado, agilidad y acompañamiento.

Hacer reestructuración de funciones, moldeando y creando los departamentos necesarios, encadenados de forma adecuada, determinando el responsable de cada uno pero de forma interactuada para prevenir baches en posibles ausencias del personal.

Hacer reestructuración física de las instalaciones e imagen corporativa.

Determinar y presentar a los socios el costo beneficio de la inversión que genere la reestructuración.

Diversificar las actividades de la empresa buscando mejorar los ingresos y aprovechar la formación académica y experiencia de cada uno de los socios.

4.5 DISEÑO METODOLÓGICO.

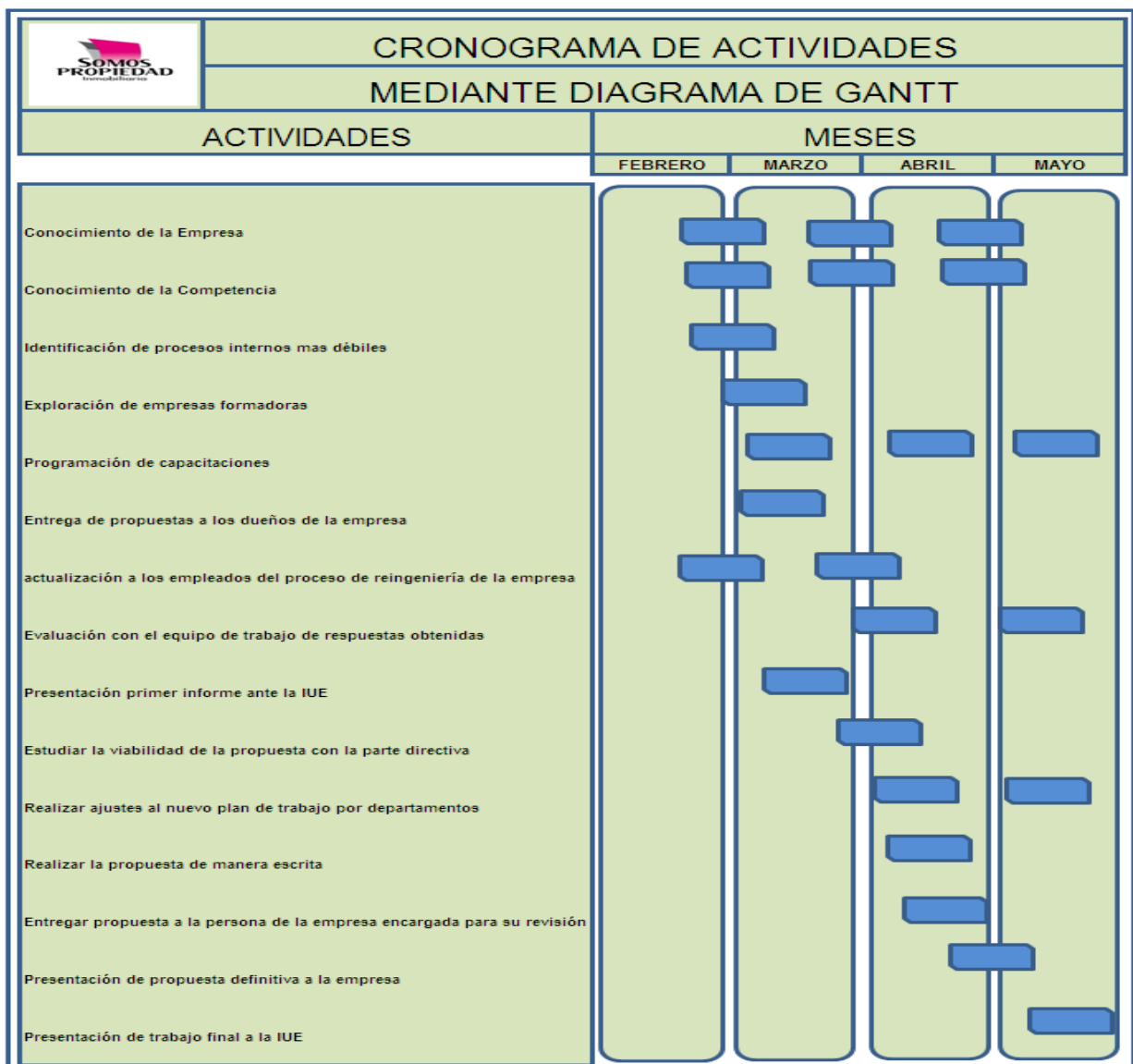
Acorde a la metodología de trabajo descrita en punto anterior con la cual se programó realizar la práctica empresarial y a los objetivos de la misma, es necesario hacer uso de fuentes primarias y secundarias

Respecto a las fuentes secundarias se buscó apoyo en entidades que agremian el sector y que nos han enriquecido respecto a experiencias vividas por las diferentes inmobiliarias agremiadas, casos comunes y maneras de resolverlos, actualidad, tendencias, seguridad, herramientas administrativas, comerciales y jurídicas propias para la actividad de la empresa, tomando con varias de ellas programas de capacitación en las que se ha incluido a todo el personal de la empresa

Teniendo a disposición todas las fuentes primarias, el primer paso es observar los procedimientos empleados y la información obtenida, a fin de recolectar y analizar su necesidad, utilidad y conveniencia.

Como resultado de la exploración se van introduciendo pequeños cambios, todos ellos sujetos a la capacidad de respuesta y al efecto producido u objeción de los usuarios en general.

4.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES




4.7 PRESUPUESTO (FICHA DE PRESUPUESTO)

FICHA DE PRESUPUESTO									
RECURSOS EMPLEADOS EN EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA									
	Recursos Físicos	Costo único	Talento Humano	Costo mes	Servicios Técnicos	Costo mes	Divulgación y/o Publicación	Costo único	
Nuevos puestos de trabajo	Tesorería		Tesorera	1.140.000	Gastos Generales	Equipo de fotocopiado escaneo e impresión	Cambio de imagen	2.000.000	
	Computador	1.800.000							
	Escritorio	280.000							
	Silla	120.000							
	Dotaciones menores	80.000							
	Subdirección Administrativa		Sub-directora	1.824.000		Sale equipo propio	-80.000	Correos corporativos	150.000
	Computador	2.200.000							
	Escritorio	280.000							
	Silla menores	80.000							
	Reestructuración ventas		Espacio	3.600.000		Entra equipo arrendado, incluye insumos y mantto.	152.000	Impresión de papelería con nueva imagen	800.000
Mesa Auxiliar	300.000								
Sillas (4)	280.000								
Subtotales		9.140.000		2.964.000		72.000		12.950.000	
Costo por mes		761.667		2.964.000		72.000		1.079.167	
Total costo mes		4.876.833							

NOTAS AL PRESUPUESTO

- 1 Se crean nuevos puestos de trabajo para atender de manera mas ordenada las funciones que corresponden a cada dependencia, de acuerdo a la reestructuración de funciones.
- 2 Se proyecta recuperar la inversión en el término de un año, contados a partir del momento en que se incluyan todos los cambios .
- 3 Las fuentes de financiación planeadas son 100% propias, sólo en caso de no alcanzar se tomará dinero prestado con los socios.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-038
		Versión: 01
		Página 17 de 21

Bibliografía

Fuentes virtuales

www.elmundo.es/diccionarios/
www.wordreference.com/definicion/
www.diccionarios.com/
www.degerencia.com/
www.iberfinanzas.com
<http://es.thefreedictionary.com/>
<http://www.gestiopolis.com/>
www.potenciales-humanos.com.ar/
<http://admindeempresas.blogspot.com>

Fuentes textuales

No existieron fuentes textuales

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 18 de 21

5. INCONVENIENTES EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA.

- ✓ El mayor inconveniente fue la aceptación de todos los cambios propuestos por parte del personal de la empresa, originados por el conocimiento de los procesos en forma total de personas que llevan en ella más de 10 años y que no habían sido cuestionadas en el desarrollo de su labor.
- ✓ Es de anotar que por mas experiencia que se pueda acreditar en lo contable y administrativo, se desconozcan totalmente los procesos que desarrolla una empresa del sector inmobiliario y mas aun del manejo de contratos de mandato que tienen una connotación especial, además de una baja rentabilidad y exageraos procedimientos.
- ✓ Otro de los puntos que pueden demorar la aprobación en los cambios, sea el lógico desconocimiento de los dueños hacia una persona nueva, en cuanto a conocimiento, experiencia, rectitud, responsabilidad y probablemente otros elementos que no se demuestren, pero que deben estar presentes como parte normal de la vida.
- ✓ La agresividad de la competencia frente a las políticas conservadoras y bajo perfil que la empresa maneja, se convierte en limitante a la hora de implementar estrategias basadas en la costumbre comercial que en su habitualidad se ha perpetrado como ley.

	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 19 de 21

6. CONCLUSIONES.

Durante el trabajo de campo realizado se puede concluir:

- ✓ La experiencia es factor importante para poder superar obstáculos, equiparar los conocimientos obtenidos en algunas circunstancias de la vida, con los que en un momento dado se tengan y se necesiten resolver.
- ✓ La preparación académica es fundamental a la hora de sortear todas y cada una de las dificultades, no sólo laborales, sino personales y profesionales.
- ✓ La competencia es un aliado a la hora de planear e implementar estrategias, por lo tanto debe ser vista con respeto y admiración y tomar de ella todo lo positivo sin que se pierda la filosofía de la empresa.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRÁCTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 20 de 21

7. EXPERIENCIA EN LA PRÁCTICA PROFESIONAL

En el desarrollo de la propuesta pude revivir mi propia experiencia como parte importante de una empresa, aun siendo totalmente empírica en el saber hacer; este elemento y mi forma de ser frente al respeto que cada persona me merece, me ayudó a impulsar en estas personas el interés por capacitarse y entender que sólo con formación académica será posible obtener el reconocimiento, status y seguridad en si mismo.

Paradójicamente me encontré con personas con formación y conocimientos no aplicados, dada la informalidad de los procesos y la poca receptividad con que podía contar en la planta de personal.

La más importante experiencia es que pude comprobar lo que siempre he pensado frente a la contaduría como profesión integradora, dada la diversidad de materias que se incluyen en su pensum, por lo que desde mi experiencia personal puedo seguir afirmando que un contador podrá desempeñarse en diversidad de cargos, lo que no ocurre con muchas carreras y en especial con la administración, que es el otro programa que en la IUE conforma el paquete de Ciencias Empresariales.

Por todo lo anterior elegí mi profesión y estoy orgullosa de ella y agradecida con la vida por haberme dado finalmente la oportunidad de hacerla, de igual manera agradezco el apoyo recibido por mi familia, las empresas en las que laboré durante el tiempo de estudio y a la universidad por ser una opción importante para los habitantes del Municipio de Envigado.

Firma del estudiante: _____

Firma del jefe en el Centro de Práctica: _____

EL INFORME DEBE PRESENTARSE EN CD.

