

CARACTERIZACION DEL EMPRESARIO RAMON DEL CASTILLO

CARLOS MIGUEL OSPINO BECERRA

UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE BOLIVAR
FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS
CARTAGENA DE INDIAS
2010

CARACTERIZACION DEL EMPRESARIO RAMON DEL CASTILLO

OSPINO BECERRA CARLOS MIGUEL

MONOGRAFIA, PRESENTADA PARA OPTAR EL TITULO DE ADMINISTRADOR
DE EMPRESAS

ASESORA
NETTY HUERTAS

UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE BOLIVAR
FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS
CARTAGENA
2010

NOTA DE ACEPTACION

FIRMA DEL PRESENTE JURADO

FIRMA DEL JURADO

FIRMA DEL JURADO

CARTAGENA DE INDIAS, ABRIL DE 2010

CONTENIDO

	PAG
INTRODUCCION...	14
0. PROPUESTA DE INVESTIGACION	16
0.1 Identificación del problema	16
0.2 OBJETIVOS	18
0.2.1 Objetivo general	18
0.2.2 Objetivos específicos	18
0.3 JUSTIFICACION	19
0.4 ANTECEDENTES DE INVESTIGACION	21
0.5 METODOLOGIA DE TRABAJO	27
0.5.1 Fases de investigación	27
0.5.2 Delimitación de la información	27
0.5.3 Tipo de estudio	28
0.5.4 Población	28
0.5.5 Fuentes y técnicas de recolección de la información	29
0.6 LOGROS ESPERADOS	29
1. CONTEXTO ECONOMIA COLOMBIANA (AÑOS 2006-2009)	31
1.1 Año 2006	31
1.2 Año 2007	32
1.3 Año 2008	33
1.4 Año 2009	34
2. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN COLOMBIA Y CARTAGENA	36

2.1 La crisis de los años 90	36
2.2 PIB sector de la construcción en Colombia	38
2.3 Sector de la construcción en Cartagena	39
3. HISTORIA EMPRESARIAL DE RAMON DEL CASTILLO	41
3.1 Formación académica	42
3.2 Recuerdo de la etapa de la niñez y juventud	43
3.3 Actividades laborales	44
3.4 Origen y desarrollo de la empresa	44
3.5 Sector inmobiliario	49
3.6 Organización de la empresa	50
3.7 Estilo de dirección	51
3.8 Financiación y factores del éxito empresarial	52
3.9 Aptitud frente a la responsabilidad social empresarial	53
3.10 Momento de dificultad empresarial y opinión personal acerca de la banca nacional e internacional	55
3.11 Apreciaciones en cuanto al manejo que el gobierno nacional de Colombia le da a la crisis	57
3.12 Análisis competitivo y comparativo	59
3.13 Entorno social de Cartagena y la manera cómo afecta la actividad empresarial	63
3.14 Aptitud frente a las asociaciones gremiales y la existencia de cooperación, ética y moralidad en el sector inmobiliario	67
3.15 Aprendizaje del entorno	69

3.16 Aptitud frente al riesgo, manejo de situaciones difíciles y reconocimiento	70
3.17 Uso de tecnología, diversificación de productos y/o servicios	71
3.18 Internacionalización de la empresa	72
3.19 Empresario y estado	73
3.20 Vida social y aptitud frente al gasto	75
3.21 Generosidad	76
3.22 Costumbres y choques culturales	76
3.23 Visión empresarial	77
3.24 Opinión acerca de los tratados de libre comercio	77
3.25 Innovación empresarial	78
3.26 Localización	79
3.27 Recomendaciones para las personas que estén pensando crear empresa en Colombia	79
4. CONCLUSIONES	81
5. RECOMENDACIONES	83
6. BIBLIOGRAFIA	84
7. ANEXOS	87

LISTA DE TABLAS

	PAG
Tabla 1. Evolución del sector de la construcción en Colombia.....	38

LISTA DE ANEXOS

	PAGINA
Anexo 1. Cuestionario de preguntas hechas al empresario Ramón del Castillo...	87
Anexo 2. Cuestionario de preguntas hechas a la señora Carmen Hernández.....	98
Anexo 3. Cuestionario de preguntas hechas a la Sra. Ilda del Castillo.....	99
Anexo 4. Principales obstáculos al desarrollo de las empresas.....	100
Anexo 5. Porcentaje de empresas que señalan al financiamiento como obstáculo importante para su desarrollo.....	101
Anexo 6. Ubicación geográfica del mega proyecto urbanístico Barcelona de indias ubicado en la Ciudad de Cartagena.....	102
Anexo 7. Fotografía del Hotel Decamerón Cartagena.....	103
Anexo 8. Fotografía del Hotel Cartagena Estelar.....	103
Anexo 9. Fotografía del empresario Ramón del Castillo y amigos.....	104
Anexo 10. Fotografía externa de la Inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo.....	105
Anexo 11: Fotografía interna de la Inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo.....	106

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación se lo dedico a mis abuelitos Carlos Becerra Ochoa y Bettina Álvarez Aicardi, porque con su esfuerzo y lucha constante me brindaron la oportunidad de educarme profesionalmente.

AGRADECIMIENTOS

Primero que todo le doy las gracias a Dios por darme la sabiduría e inteligencia para realizar el presente trabajo. A mis abuelitos maternos y mi tío Guido Becerra Álvarez por sus consejos y motivación constante, al Sr. Ramón del Castillo por su generosidad al momento de concederme la entrevista, a la señora Ilda del Castillo, tía del empresario, por permitirme entrar a su casa y concederme la entrevista, a la señora Carmen María Hernández, colaboradora del empresario entrevistado, por su amabilidad al momento de hacerle la entrevista, a la profesora Netty Huertas porque con su gran capacidad intelectual y calidad humana me asesoro en todo el proceso de realización del presente trabajo.

A todos les agradezco mucho porque sin ustedes no hubiese sido posible culminar con éxito la realización de este trabajo de investigación, que el Dios de los cielos los ilumine y los guarde siempre en todos sus caminos.

INTRODUCCION

A lo largo de la historia económica y social de nuestra sociedad, los empresarios han sido importantes porque con la creación de empresas conducen a un incremento de la riqueza social de forma que tanto la sociedad como la empresa se benefician haciendo así una mayor fortuna para sí mismos. Entre estos beneficios se encuentra la creación de empleos, una mayor productividad, una mayor competitividad a nivel nacional, elevando de esta manera la calidad de vida.

Viendo el panorama económico del mundo y del país en particular, donde los despidos laborales se hacen cada vez más comunes, generando mayores niveles de desempleo. Es conveniente que la sociedad fije la mirada hacia el emprendimiento empresarial, buscando oportunidades de negocios en el entorno global y comience a diseñar planes de negocios bien estructurados y analizados en cada una de sus etapas.

En el presente trabajo de investigación miraremos el caso del empresario Ramón del Castillo nacido en el municipio de Sanpués - Sucre y que por motivos familiares tuvo que desplazarse a la ciudad de Cartagena y refugiarse donde su tía Ilda del Castillo a trabajar desde muy joven para poder solventar las necesidades de su persona y que hoy en día está llevando a cabo una actividad empresarial en el sector de finca raíz.

Momentos de dificultades en su vida personal y empresarial que de una u otra manera le han servido para madurar en todas las áreas de su vida. Sus pensamientos acerca de las diferentes situaciones que son una realidad en nuestro entorno en los aspectos económico, político, social, cultural; son aspectos tocados en el presente trabajo de investigación.

Por todos los anteriores aspectos se hace interesante conocer la caracterización del empresario Cartagenero y sus recomendaciones y consejos para las personas que están pensando en crear empresas en Colombia.

0. PROPUESTA DE INVESTIGACION

0.1 Identificación del problema

El ser humano a lo largo de la vida, siempre ha formado empresas para desarrollarse económica y socialmente, convirtiéndose así en empresarios. El concepto de empresario ha venido cambiando a lo largo del tiempo, muchas veces se le ha asociado erradamente con los conceptos de gerente o de administrador, o de ejecutivo. Incluso por razones sociales, culturales o intelectuales, los empresarios no se identifican como tales y pareciera no existir la profesión de empresario, desconociendo todo el beneficio económico y social que estos hacen a la comunidad¹.

De acuerdo con informaciones del por el DANE, en el primer trimestre de 2009 la tasa de desempleo en el país se ubica en 12.9%, también con aumento comparado con el 2008, cuando era de 12.1%².

Es preocupante la situación económica del país si se mira desde el punto de vista de las pocas ofertas de trabajo, teniendo en cuenta que las anteriores cifras muestran en términos cuantitativos una realidad indeseable pero que hay que

¹ Varela V. Rodrigo, Innovación Empresarial. Arte Y ciencia en la creación de empresas. 2 Ed. Bogotá, D.C.

² Pagina web. www.dane.gov.co, visitada noviembre 20 del año 2009

afrontar, y la mejor manera de afrontar el desempleo es enseñando y motivando a las personas a crear empresas.

Por lo tanto, se hace necesario hacer estudios que muestren las características particulares de cada empresario, con el fin de aliviar un poco la escasez de investigaciones en esta área específica en Latinoamérica y que son parte fundamental para el fomento de la cultura del emprendimiento.

Tanta es la importancia de crear empresas que el gobierno nacional con el objeto de promover el espíritu emprendedor y generar vínculos entre el sistema educativo y el productivo por medio de una cátedra de emprendimiento, con el fin de contribuir al crecimiento de la economía, promueve en el año 2006 la ley 1014³.

Es de gran importancia que el empresario se forme académicamente, porque de esta manera los conocimientos adquiridos en las cátedras empresariales permiten una mejor planeación y administración de los factores básicos de producción.

“Existen cuatro factores básicos de producción: mano de obra, tierra, capital y empresarios; y que a estos cuatro factores corresponden las cuatro partes de distribución de lo producido: Salario, arrendamiento, interés y utilidades” (Richard T. Elis y Ralph H. Hess, 1893). Todos los elementos centrales se dan también en empresas con finalidad social que pueden no tener un propósito de lucro personal.

³ Pagina Web. <http://actualicese.com/normatividad/2006/03/15/ley-1014-de-26012006/>

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, es de gran importancia para la sociedad que se analicen cuáles han sido los comportamientos de toda índole de los empresarios que le han permitido llegar donde se encuentran hoy en día con sus organizaciones. Es por esto que pretendemos hacer un análisis integral a un empresario conversando con él, con el propósito de obtener información directa y a la vez mirar aspectos fundamentales como: sus relaciones interpersonales, con el Estado, su perfil socioeconómico, el estilo de vida, la conducta económica y su mentalidad/ideología, para determinar de qué manera estas relaciones y pensamientos le han permitido ubicar y sacar adelante la organización que hoy en día lidera.

0.2 OBJETIVOS

0.2.1 Objetivo General

Caracterizar la vida de Ramón del Castillo, estudiando su comportamiento y los factores que han influido y que lo han llevado a consolidar su organización empresarial.

0.2.2 Objetivos Específicos

- ❖ Aportar, para aliviar la escasez de historias empresariales en Latinoamérica.

- ❖ Motivar un cambio generacional, hacia una cultura empresarial; por medio de testimonios del empresario Ramón del Castillo.

- ❖ Conocer la historia empresarial del empresario Ramón del Castillo y conocer por medio de testimonios propios, de personas cercanas, su vida personal y hacer un análisis para determinar de qué manera la crianza y la vida familiar le ayudaron a crear empresa.

- ❖ Determinar si el perfil socioeconómico del empresario Ramón del Castillo le hizo más fácil o difícil incursionar en la vida empresarial.

0.3 JUSTIFICACION

Es de gran importancia analizar a un empresario porque de esta manera podemos observar cuáles han sido sus habilidades empresariales, su contribución al desarrollo socioeconómico del entorno social.

Para los estudiantes universitarios de todas las áreas del saber es supremamente importante este estudio, porque aprenden por medio de las experiencias de empresarios a vencer los obstáculos y a generar una actitud inquebrantable, para solucionar problemas que día tras día se presentan en la vida empresarial.

Para lograr el éxito continuamente, es necesario que las organizaciones se vayan adaptando continuamente al entorno, analizando y aprendiendo de los cambios económicos, sociales y demográficos que se van dando en la sociedad.

Las organizaciones hoy en día se ven enfrentadas a unos clientes cambiantes, y es necesario que innoven y adapten el portafolio de productos y/o servicios a las necesidades del mercado.

Louis Bergeron opina que: Es de gran importancia la innovación empresarial, porque de esta manera la empresa perdura en el tiempo; además porque cada día los clientes son más exigentes y la competencia es mayor. El manejo del recurso humano debe ser por competencias y estos a la vez deben tener la mirada hacia afuera (clientes), observando las oportunidades de nuevos negocios, sin descuidar la parte interna de la organización (productos y procesos).

Según F. Knight, el empresario y la empresa son factores de producción ya que sin ellos sería imposible que los medios de producción (tierra, trabajo y capital) cumplieran la función de generar productos o servicios. Existe una relación directamente proporcional entre el riesgo y la inversión, el riesgo y la incertidumbre se disminuye cuando el empresario es hábil y utiliza métodos e instrumentos que le permitan manejar mejor estos aspectos que de manera incierta se presentan en la vida empresarial.

Las organizaciones deben estar atentas a descubrir las oportunidades y saber manejar las dificultades o amenazas que se vayan presentando en los entornos económico, político, social, cultural que son tan cambiantes hoy en día, con el objeto de mantener su supervivencia y continuar desarrollándose.

0.4 ANTECEDENTES DE INVESTIGACION

El tema de historiografía empresarial no es un área de estudio muy desarrollada, apenas se están dando los primeros pasos en América Latina. Conscientes de la importancia y el impacto socioeconómico que generan los empresarios a la sociedad nos motiva a realizar el presente trabajo.

Dentro de las pocas investigaciones previas de historia empresarial, encontramos el caso de Joaquín y Manuel Julián de Mier, estos son de gran importancia para la historia empresarial del Caribe colombiano, ya que estos fueron motores del desarrollo durante el siglo XIX.

Se observa como la ciudad de Santa Marta en 1828, estaba sumergida en una crisis; donde no existía una industria de relativa importancia. Se encontraban en el mercado local muy pocos artículos para el hogar lo que llevaba a importar para suplir las necesidades.

La familia de Mier con su espíritu empresarial comienza a crear empresas aprovechando las oportunidades que el entorno le brindaba; incursionando en diferentes negocios. Dentro de los negocios que realizaron se encuentran: La regulación de la navegación a vapor por el río Magdalena desde 1847, impulsaron una de las primeras inmigraciones a la sierra nevada de Santa Marta durante el siglo XIX, fueron precursores del ferrocarril del Magdalena, bancos, exportaciones e importaciones.

Además la familia de Mier, incursionaron en la política e hicieron relaciones con todas las ramas del poder público. Este conglomerado empresarial lo logró por su astucia para los negocios, asumían riesgos, innovaban en los procesos; lo que los llevaba a ser empresarios exitosos.

Producto de la actividad empresarial al momento de la muerte de Joaquín de Mier los activos inventariados fueron de 6.224 pesos. Una cifra bastante importante⁴.

Por otra parte cabe mencionar el documento titulado “la Historia empresarial de Sincelejo” cuyo autor fue Joaquín Vilorio de la Hoz, el cual marca de manera significativa la economía de toda una región. En Sincelejo la principal actividad económica desde un principio fue la ganadería, una fábrica de Aguardiente y la usura. Todo comienza desde el momento en que Manuel de la Torre y Miranda llega a esta Región y encuentra una familia de destiladores de ron, Roque Támara

⁴ Vilorio de la Hoz Joaquín. Empresarios de Santa Marta, caso de Joaquín y Manuel Julián de Mier.

y su hijo Blas Támara. Más adelante Manuel Támara Madrid, hijo de Blas Támara, sigue con el negocio de su padre pero este se asocia con Sebastián Romero y con el transcurrir del tiempo fueron considerados como los grandes pioneros de la actividad empresarial en la zona. Sebastián Romero se dedicaba a la comercialización de ajos y cebollas y posteriormente al negocio de la tierra. Estos hechos hicieron que se extendieran por Tolú Viejo y Colosó impulsando el terraje.

En 1848 nace una nueva actividad económica como fue la comercialización del tabaco, la cual tuvo gran importancia ya que se incrementó la compra de tierras para el cultivo de este. La adquisición de las tierras por parte de las personas adineradas se convirtió en un mal si así se puede decir, ya que todas las cosas que cultivaban las vendían a precio de usura lo cual desestabilizaba a cualquier persona en la región. El antes mencionado Manuel Támara Madrid prácticamente dejó en el poder a su quinto hijo Adolfo Támara, que supo aprovechar todo lo que su padre había hecho y en pocos años regresó a Sincelejo catapultando a su familia en el Poder.

Como fue citado desde un principio la actividad económica más importante fue la ganadería y es entonces cuando a mediados del siglo XX comenzó a realizarse esta actividad, dejando para la región enormes beneficios económicos, ya que el ganado era comercializado en otras ciudades del país y esto obligó a mejorar las vías terrestres. Como el negocio estaba resultando de maravillas realizaron una que otra reforma lo cual afectaba a los campesinos porque sería mayor la

explotación. Estas reformas le permitieron a los millonarios de la región robar tierras debido a la imprecisión de los linderos, lo que dejó a muchos campesinos sin sus parcelas. En esta misma época comienzan la exportación de ganado gracias a los contratos celebrados entre varios ganaderos de la región y fue así como la ganadería tomó el primer puesto dentro de las actividades económicas. El principal ganadero fue el Señor Arturo García, quien le dio renombre a esta actividad e impulsó la conformación de las casas comerciales, para seguir incrementando la comercialización del ganado.

Arturo García era muy pobre, pero con las buenas alianzas que tuvo pudo salir adelante y se convirtió en el fundador del Banco de la Sabana y como anteriormente se dijo, uno de los señores más prestigiosos de la región. Gracias a esta actividad Sincelejo se fue desarrollando de manera significativa y comenzó la puesta en marcha de otros negocios, como por ejemplo las droguerías, peluquerías, entre otros. Cabe destacar que la crisis económica después de la caída de la bolsa de New York, se sintió pero no fue tan aplastante como en otras partes y a pesar de esto se siguieron conformando nuevas sociedades.

Por último se crea en el año de 1932 la Federación de Ganaderos de Bolívar, con el fin guardar sus intereses y cuyo presidente fue Arturo García. Como contraparte se crean los Bancos en la Costa Caribe, principalmente en Barranquilla y

Cartagena donde sus principales socios y fundadores eran los mismos ganaderos⁵.

No siendo menos importante también mencionamos el caso de la historia de “The United Fruit Company” el cual revolucionó la historia empresarial de Colombia ya que después de tanto tiempo es apenas cuando se logran identificar gracias al estudio de Bucheli nuevas perspectivas que contribuyen a abrir camino a la investigación en historia empresarial en América Latina.

Hace poco fue publicado un libro por la New York Press, el cual sería de gran ayuda para aquellos que estudian las empresas multinacionales y la inversión extranjera enfocada en una perspectiva histórica. Según el libro Cien Años de Soledad escrito por el Nobel Gabriel García Márquez, las empresas multinacionales son factores decisivos para el subdesarrollo de América Latina.

Según Bucheli, la United Fruit Company tuvo a su disposición gobiernos enteros y a la Banana Republics, es por eso que con su libro quiso identificar una serie de deficiencias en la United Fruit Company en Colombia y al final lo logró. Este estudió de otras fuentes las cuales fueron omitidas en estudios anteriores acerca de este tema y fue lo que lo condujo al éxito, logrando desmentir lo que otros “expertos” en el tema decían. Una de las declaraciones que Bucheli dio, fue que la

⁵ Pertuz Martínez Aylín Patricia, Historia empresarial de Sincelejo

United Fruit Company forzaba a sus “aliados” si así se puede decir, y les imponía los contratos para beneficio de la empresa.

Cabe resaltar que la United Fruit Company operaba en el Magdalena, pero fue trasladada al Urabá por pura estrategia, ya que estos estaban aliados a los más poderosos de Medellín y conjuntamente al poder político de Bogotá. Por lo anterior Bucheli decide hacer un estudio de la rentabilidad que generaba la empresa cuando decide desinvertir y es cuando se da cuenta que esta disminuye. La United Fruit Company decide cambiar Rentabilidad por seguridad ya que se había ganado muchos enemigos⁶.

Vemos en el caso de los alemanes en el Caribe colombiano: el Caso de Adolfo Held, 1880-1927. En este se mira la experiencia empresarial y como esta persona influyo directamente en el desarrollo socioeconómico del país en especial en la Región Caribe.

A lo largo del tiempo específicamente entre los años 1880-1920, no fue fácil para los empresarios implementar en sus empresas un nuevo modelo en sus procesos de producción (tecnología), esto debido a razones netamente sociales⁷.

⁶ Davila Carlos, Bucheli Marcelo, Banana and Business, The United Fruit Company in Colombia 1899-2000, New York-Londres, New York University Press 2005.

⁷ Edgar Augusto Valero, escuela de administración de negocios E.A.N; Centro de Investigaciones. Santa Fe de Bogotá, somos impresores 1998. 211 Págs. Xiv Págs. 30 ilustraciones.

0.5 METODOLOGIA DE TRABAJO

0.5.1 Fases de Investigación

- ❖ Etapa previa: constituye la identificación del problema, realización del ante proyecto y aprobación del mismo.

- ❖ Entrevistas a personal: Se hacen varias entrevistas para así obtener información con el propósito de recopilar toda la experiencia del empresario directamente de personas cercanas al mismo.

- ❖ Etapa final: Se revisa toda la información obtenida, se analiza y compara la información o perfil del personal, para así sacar conclusiones de los entrevistados y redactar el caso del empresario

0.5.2 Delimitación de la Información

- Espacial: El trabajo de investigación se realizará para el empresario Ramón del Castillo, dentro del Marco de la Investigación del Instituto de Estudios para el Desarrollo de Caracterización de Empresarios de Cartagena.

- Temporal: Se tomará la información desde sus inicios, hasta la fecha actual, año 2010.

0.5.3 Tipo de Estudio

El presente estudio es de carácter descriptivo- analítico, ya que, se realizará una descripción de las características del empresario, tomando como base la metodología propuesta por Carlos Dávila para el análisis de un empresario. Este autor propone que los empresarios se caractericen de acuerdo a cinco áreas de análisis, las cuales específicamente hablando son: Las relaciones interpersonales, con el estado, su perfil socioeconómico, el estilo de vida, la conducta económica y su mentalidad/ideología.

De tal forma que con la caracterización señalada y utilizada por Carlos Dávila se presenten una serie de conclusiones producto del análisis del empresario que vayan relacionadas y en concordancia con lo que se estableció por objetivo de la investigación.

0.5.4 Población

Se podría decir que se pueden realizar tantas historias de empresarios como empresas hay en Cartagena, de hecho según el reporte de la Cámara de Comercio en Cartagena, existen 8.283 establecimientos de comercio mayorista y

minorista que representaron el 47% de la estructura empresarial y generaron el 28,5% del empleo de la ciudad⁸.

La muestra que en este documento se analizará corresponde al empresario Ramón del Castillo del sector inmobiliario (Finca Raíz), pues es el empresario que en este trabajo se analizará en detalle.

0.5.5 Fuentes y Técnicas de Recolección de Información

- Fuente Primaria: Empresario, familia y colaboradores.
- Técnica de Recolección: Entrevistas con las personas que tienen contacto permanente con el empresario.
- Fuente Secundaria: Documentos institucionales, folletos promocionales, entre otros que no son de mucha confidencialidad.
- Técnica de Recolección: Revisión, clasificación y análisis de la Información.

0.6 LOGROS ESPERADOS

⁸ Fuente: Compendio Estadístico Cartagena en Síntesis 2007, Cálculos Unidad de Investigaciones “Cartagena de Indias Puerta de las Américas”

Al finalizar el trabajo de investigación se determinara cuáles han sido en términos generales los motivos que llevaron al empresario a hacer empresa. El impacto que éste le ha generado a la sociedad, de qué manera el estilo de vida le ha permitido llegar a donde se encuentra hoy día, si las condiciones económicas y sociales actualmente le permiten seguir con su empresa y cómo impacta en su negocio, con la apertura de los mercados internacionales; de qué manera ha aprovechado el empresario esto para hacer crecer el negocio. Además, con esta investigación se pretende contribuir al desarrollo de esta área específica (historias empresariales).

Con el propósito de evidenciar de forma puntual cada uno de los aspectos que a bien consideramos importantes en el desarrollo de esta investigación, se estará especialmente atentos a la experiencia del empresario en términos de:

Recomendaciones y consejos para las personas que están pensando en crear empresa en Colombia. También sería oportuno conocer de los momentos de crisis de la empresa y qué habilidades gerenciales y personales le han permitido al empresario salir de ellas para tomarlas como guías en un futuro. Por otro lado debido a los malos comentarios con respecto a la mano de obra de la región Caribe es conveniente saber que piensa el empresario acerca de este tema y qué tipo de relación tiene este (empresario) con el Estado durante los años que ha ejercido la actividad empresarial.

1. CONTEXTO ECONOMIA COLOMBIANA (AÑO 2006- 2009)

1.1 Año 2006

La economía nacional creció en el año 2006 cerca de 6,7%, los sectores más destacados en el aumento del PIB fueron la construcción, el transporte, la industria y el comercio, aportando cada uno 16.7%, 9.1%, 10.3%, 10.3% respectivamente⁹. Según informaciones tomadas del DANE y suministradas por Caracol Radio, el desempleo subió en el año 2006 en un 11.8%, y la tasa de crecimiento en el año 2005 fue de 10.4%. El subempleo asociado a la informalidad laboral también se incrementó y pasó de 31.2% a 35.7%. Se perdieron 181 puestos de trabajo según datos suministrados por DANE y difundidos por Caracol Radio¹⁰.

Según datos suministrados por el DANE, las exportaciones colombianas en el año 2006 fueron de 24.391 millones de dólares, las importaciones 24.534 millones de dólares, y la balanza comercial fue de (-143.0) millones de dólares¹¹.

En el año 2006 concluimos que el crecimiento que tuvo la economía no se vio reflejado positivamente en la tasa de desempleo, lo que indica que podría decirse

⁹ Fuente Dane, cálculos banco de la republica; Pagina web <http://www.banrep.gov.co/documentos/presentaciones-discursos/Cano/2007/2006-2007.pdf>

¹⁰ Tomado Pagina Web <http://www.caracol.com.co/nota.aspx?id=385573>

¹¹ Fuente DIAN, cálculos del DANE http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56

que quienes más se vieron favorecidos con el crecimiento fueron los empresarios y no la clase trabajadora colombiana.

1.2 Año 2007

Según el DANE la economía en el año 2007 creció en 7.52%, los sectores que ayudaron fuertemente al crecimiento de la economía fueron la construcción y transporte¹².

La economía estuvo caracterizada por un aumento en la inversión extranjera directa, motivada entre otras cosas por la mejora de las condiciones de seguridad; lo que llevo a que la economía creciera y que el peso colombiano se revaluara¹³.

Las reservas internacionales del país aumentaron, pasaron de 15.400 en 2006 a 20.900 (millones de dólares) 2007 preciso el DANE¹⁴.

La tasa de desempleo según el DANE fue de 9.9%, que comparado con el año anterior (2006) disminuyo en 1.9%; 900 mil personas más se ocuparon en el año 2007¹⁵.

¹² Pagina web

http://www.tormo.com.co/resumen/5210/Crecimiento_economico_colombiano_durante_el_2007_fue_del_75_2.html

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

¹⁵ Pagina web http://www.eempleo.com/clientes/news_cli.asp?not_id=2029

Según datos suministrados por el DANE las importaciones colombianas en el año 2007 fueron de 30.816, las exportaciones 29.991 (millones de dólares), la balanza comercial fue de (-824.3)¹⁶.

El año 2007 tuvo un buen comportamiento, nuevamente vemos como el sector de la construcción tiene un impacto positivo en el crecimiento de la economía. El peso colombiano se revaluó considerablemente en 11.9% según el DANE motivado por un aumento de la inversión extranjera directa en nuestro país. Ya en ese año se observa como el desempleo empieza a disminuir en proporciones no deseadas pero si importantes para el equilibrio social de la economía. La balanza comercial sigue siendo negativa.

1.3 Año 2008

Según el DANE la economía colombiana creció en el año 2008 en 2.5%, los sectores que más impulsaron el crecimiento fueron la explotación de minas y canteras con 7.3%, establecimientos financieros con 5.6%, transporte, almacenamiento y comunicaciones con 4.0%, construcción 11.5%¹⁷.

¹⁶ Pagina web
http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56

¹⁷ Pagina web, http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp_pib_ivtrim08.pdf

La tasa de desempleo pasó de 9.9% (2007) a 10.6% (2008), según datos suministrados por el DANE y difundidos por Caracol Radio¹⁸.

Las importaciones colombianas fueron de 37.155, las exportaciones en 37.626 (en millones de dólares), la balanza comercial fue positiva en 470.5¹⁹.

Si vemos la economía colombiana en el año (2008), no creció mucho. Ya en este año se comienzan a sentir los efectos de la crisis económica global. El sector de la construcción solo contribuyo con 2.8% al PIB, bajando 8,7% en comparación con el año anterior cuando fue de 11.5%.

El desempleo tiene un aumento, muy probablemente por la baja en la producción industrial del país, aunque ya en este año vemos como existe un superávit en la balanza comercial del país debido a que las exportaciones aumentaron en 7.635 en comparación con el año 2007 donde fueron de 29.991 millones de dólares.

1.4 Año 2009

El producto interno bruto para el año 2009 fue de 0.5% según una cifra preliminar suministrada por el DANE²⁰.

¹⁸ Pagina web <http://www.caracol.com.co/nota.aspx?id=756328>

¹⁹ Pagina web

http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56

²⁰ Pagina web, www.dane.gov.co

Según el DANE la tasa de desempleo en el año 2009 fue de 12.0%, 1.4% más que el año anterior donde se ubico en 10.6%²¹.

Las importaciones fueron de 31.188, las exportaciones 32.853 (millones de dólares), la balanza comercial de Colombia en el año 2009 fue positiva en 1.665.2²².

El año 2009 estuvo marcado por un decrecimiento de la economía, debido a la crisis económica internacional, lo cual incidió en que hubiese un aumento en la tasa de desempleo.

²¹ Pagina web, http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/

²² Pagina web

http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56

2. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN COLOMBIA Y CARTAGENA

El sector de la construcción es uno de los más importantes dentro de todos los sectores de la economía, porque genera gran cantidad de empleo principalmente al trabajador no calificado. En términos generales la oferta de viviendas está determinada en gran parte por la tasa de interés, la demanda está determinada por los precios de las viviendas y por los créditos domésticos.

2.1 La crisis de los años 90

A finales de la década de los 90, el ministro de hacienda de ese momento, Juan Camilo Restrepo, asumió la política de reducción de la tasa de interés, con el objetivo de reactivar la economía, dándole la oportunidad a los inversionistas internacionales para que invirtieran en el país. Esto trajo consigo un mayor desempeño de las empresas, una disminución de los niveles de desempleo, una mayor producción interna, además el sector financiero empezó a recuperarse²³. Los banqueros comenzaron a otorgar créditos hipotecarios expresados en unidades de poder adquisitivo (UPAC) a las familias bajo la creación de corporaciones de ahorro y vivienda, con el objeto de incentivar la construcción, los bancos empezaron a captar y colocar dinero a corto y largo plazo

²³ Pagina web http://www.fum.edu.co/snies/inst/programas/portal_finanzas/articulo_revista.pdf

respectivamente, lo que genero un desequilibrio entre activos y pasivos²⁴. Estos créditos contribuyeron a que el sector de la construcción tuviera un auge que más tarde influyo a que el sector financiero tuviera una crisis²⁵.

“Las entidades financieras cometieron un error grave al no proveer la capacidad de pago de las familias a largo plazo y la futura tasa de inflación, donde los precios estaban aumentando cada año, lo que ocasiono un crecimiento de las cuotas de amortización para los créditos”²⁶. El gobierno en ese momento tenía que intervenir a través de una política contractiva con el objeto de disminuir la cantidad de dinero circulante en el mercado, pero el gobierno no lo hizo²⁷. Esto genero una situación financiera negativa ya que se disparo el UPAC, el dinero circulante dentro de la economía a manera de crédito-se convirtió en cartera vencida para los bancos²⁸. Fueron muchas las entidades financieras afectadas por la morosidad hipotecaria, lo que llevó a que muchas corporaciones tuvieran que ser intervenidas por el gobierno, mientras otras tuvieron que ser liquidadas o absorbidas por otras entidades bancarias al entrar en quiebra²⁹.

Las consecuencias de esta crisis termino en una pérdida de bienestar para las empresas, las familias y el gobierno. Las familias al ver la insolvencia de los créditos hipotecarios entregaron los bienes a los bancos, lo que condujo a que las

²⁴ Pagina web http://www.fum.edu.co/snies/inst/programas/porta1_finanzas/articulo_revista.pdf

²⁵ Ibid

²⁶ Ibid

²⁷ Ibid

²⁸ Ibid

²⁹ Ibid

entidades financieras se llenaran de inmuebles, generando costos de transacción, aspectos legales y de mantenimiento³⁰. El gobierno perdió porque tuvo que entrar a aliviar los créditos hipotecarios de las familias a través de una re liquidación de los créditos y al modificar el UPAC y crear la unidad de valor real (UVR)³¹.

Las empresas del sector de la construcción entraron en quiebra al no poder cancelar sus obligaciones con los bancos, debido a que la demanda de los proyectos de vivienda se estancó³².

El saneamiento de la crisis demoró varios años, fue un proceso costoso para la economía, pero que trajo consigo reducción en las tasas de interés, reactivación de la economía y un nuevo empuje al consumo³³.

2.2 PIB Sector de la construcción en Colombia

TABLA 1: Evolución del Sector de la Construcción en Colombia

PERIODO REFERENCIA	PIB CONSTRUCCION COLOMBIA	PIB SUBSECTOR EDIFICADOR	PIB SUBSECTOR OBRAS CIVILES
SEPT 2005- SEPT 2006	crecimiento 15.83%	crecimiento 12.01%	crecimiento 21.96%
SEPT 2006- SEPT 2007	crecimiento 11.64%	crecimiento 3.72%	Creimiento 23.24%
SEPT 2007- SEPT	crecimiento	crecimiento	crecimiento

³⁰ Ibid

³¹ Ibid

³² Ibid

³³ Ibid

2008	9.7%	21.2%	2.2%
SEPT 2008- SEPT 2009	crecimiento 4.3%	crecimiento (-)11.3%	crecimiento 16.8%

FUENTE: DATOS DEL DANE³⁴

Observaremos la evolución positiva que ha tenido el sector de la construcción en los periodos de referencia (2005-2009), esto debido a factores favorables para la oferta y la demanda.

2.3 Sector de la construcción en Cartagena

Según el informes de la cámara colombiana de la construcción (camacol) y difundidas el portal de economía y negocios (portafolio), el sector de la construcción se mantiene a pesar de la crisis económica. “cerca del 80 por ciento de las viviendas ya están vendidas, en el año 2010 Cartagena sumara 13.340 viviendas listas y seguirá su ritmo de negocios sobre planos evitando la acumulación de inventarios”³⁵, muestra de ello son los proyectos que se están desarrollando como Barcelona de Indias (VER ANEXO #7), Puertas de las Américas, Cartagena Laguna Club, nueva Andalucía, Urbanización Palma Real, Urbanización Casas del Mar; tanto es así que la construcción de algunos de estos conjuntos residenciales ya salió del perímetro urbano y se están ubicando en la zona norte de la Ciudad, proyectándose como el sector de desarrollo urbanístico

³⁴ Pagina web

http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=57

³⁵ Pagina web http://www.portafolio.com.co/economia/vivienda_eco_portafolio/2008-11-08/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4652159.html visitada 25 de marzo de 2010.

para los estratos altos. Además se están desarrollando megaproyectos como Transcaribe³⁶ y el corredor turístico³⁷.

Cabe anotar que en la última asamblea de “Camacol Bolívar”, celebrada en el presente año (2010), los empresarios del sector de la construcción se mostraron preocupados por la falta de servicios públicos en especial de agua potable en la zona norte de la Ciudad de Cartagena, e hicieron un llamado a la administración Distrital para que cuanto antes se logre un acueducto en esta zona; por lo que consideran un factor que podría afectar e incluso frenar el buen desempeño que tuvo el sector de la Construcción cuyos indicadores según Martha Pinto (presidenta de camacol nacional), fueron buenos, sobre todo vivienda, que licencio el 70% de los metros cuadrados³⁸.

³⁶ Sistema integrado de transporte masivo para Cartagena

³⁷ Pagina web

<http://www.eumed.net/libros/2009d/614/SECTOR%20DE%20LA%20CONSTRUCCION%20EN%20CARTAGENA.htm>

³⁸ Pagina Web, <http://www.eluniversal.com.co/v2/cartagena/economica/falta-de-servicios-publicos-frenaria-ritmo-de-construccion> , visitada 13 de abril de 2010.

3. HISTORIA EMPRESARIAL DE RAMON DEL CASTILLO

Ramón del Castillo nació en el Municipio de Sampués³⁹ en el Departamento de Sucre el día 19 de Diciembre del año 1972. Hijo de Ramón del Castillo Carrascal y Nedis Carrascal Campo, su papá Licenciado en educación básica primaria y secundaria, actualmente pensionado del magisterio y su mamá ama de casa.

En la familia materna de Ramón no hay empresarios, la mayoría son personas dependientes. Por parte de su papá si existen empresarios reconocidos en la Ciudad de Cartagena y el Caribe, todos ellos primos paternos del empresario analizado, estos empresarios son:

- Ramón del Castillo Restrepo es socio de la empresa “Harina Tres Castillos”, una empresa dedicada a la fabricación de harinas desde el año 1861⁴⁰.
- Rafael del Castillo, es socio de “tubo del Caribe”, una empresa líder de tubos y servicios relacionados para la industria de la energía del mundo y otras aplicaciones industriales⁴¹.

³⁹ Ubicado a 17 km de la Ciudad de Sincelejo en el sector occidental del Dpto. de Sucre. Limita al norte con la Ciudad de Sincelejo, al sur y occidente con el municipio de Chinú (DPTO de Córdoba) y por el oriente con el municipio de Corozal. Cuenta con una área de 209 km².

⁴⁰ Empresa ubicada en la Ciudad de Cartagena en el barrio Bosque, avenida Pedro Vélez.

⁴¹ Tubos del Caribe está ubicada en el Km 1 vía Turbaco Bolívar, en el parque industrial Carlos Vélez Pombo

- Mario Augusto del Castillo tiene una empresa dedicada a la actividad de la “Ganadería” en la finca llamada “filadelfia” a pocos kilómetros del municipio de Sanpués. Su principal actividad ganadera es engorde y compra y venta de ganado.

3.1 Formación académica

Comenzó a estudiar su primaria en el Colegio mixto y publico Millán Vargas ubicado en el casco urbano del municipio de Sampués y se graduó en el año 1982. Su papá toma la decisión de mandar a su hijo a Cartagena en el mes de Diciembre de año 1982 y comienza a vivir con su tía la señora Ilda del Castillo; la razón de su traslado fue porque su papá tenía la convicción de que en la ciudad de Cartagena había mejores oportunidades laborales y la educación era de mejor calidad. Fue así cuando en el año 1983 Ramón del Castillo comenzó a estudiar su bachillerato en el colegio privado y Jornada nocturna San Carlos ubicado en la ciudad de Cartagena en el barrio Manga en la Avenida la asamblea⁴² donde obtuvo su diploma de bachiller en el año 1991; porque tuvo que repetir los cursos 6, 10 y 11 por falta de estudio. Posteriormente en el año 1992 ingresa a estudiar Derecho en la Universidad Rafael Núñez ubicada en el centro de la Ciudad de Cartagena, pero no pudo culminar la carrera porque tuvo un accidente automovilístico en el mes de Diciembre de 1992 cuando viajaba para el municipio de Sampués con un amigo, en el accidente sufrió varias lesiones en su cuerpo que

⁴² El colegio San Carlos ya no existe.

lo incapacitaron por 5 meses. Aunque afirma: “a mí me gusta la carrera de Derecho, fue en el tiempo que estuve incapacitado cuando desistí de seguir estudiando Derecho porque me quería convertir en un empresario y para ello me era necesario conocer cómo se administraba una empresa”⁴³. Es por lo anterior que en el año de 1993 ingresa a estudiar a la Universidad IAFIC a estudiar Tecnología en Administración de Empresas y se gradúa como tecnólogo en el año 1996. En el año 2003 ingresa a la Universidad los Libertadores a hacerse profesional en administración de empresas, y obtiene su título profesional en el año 2006.

3.2 Recuerdo de etapa de niñez y juventud

De la etapa de la niñez y juventud recuerda: “de la unión de mi papá y mamá soy hijo único, tenía muchos amigos en el barrio donde vivía en Sampués y jugaba en las casas de ellos y a veces los domingos nos íbamos a las fincas de sus papás; ya cuando me vine a vivir a Cartagena me la pasaba era jugando con mis primas, las hijas de mi tía Ilda. Pero todo no fueron cosas buenas. También tengo recuerdos no muy agradables por ejemplo: cuando mi papá se separó con mi mamá, cuando mi mamá murió tenía 9 años; son situaciones que me dolieron

⁴³ Entrevista realizada a Ramón del Castillo, empresario- fundador de la Inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo, Cartagena de Indias noviembre de 2009.

mucho porque ella era muy afectuosa conmigo y yo miraba en ella y en mi papa mucho empuje y ganas de salir adelante”⁴⁴.

3.3 Actividades laborales

El trabajo siempre ha sido un valor constante en la vida de Ramón, aún estudiando su bachillerato tomaba tiempo para trabajar como afirma:

“En el año 1988 empecé a trabajar en Puertos de Colombia todo el día como mensajero, posteriormente en el año 1992 trabajé durante 15 años en Bienes Raíces Cotrino Ltda, fue en esta última inmobiliaria donde hice un recorrido por varias dependencias (archivista, arriendo, administración, ventas, contabilidad, cartera), ahí aprendí todo lo que sé de finca raíz”⁴⁵.

3.4 Origen y desarrollo de la empresa

Toda empresa tiene su origen, los fundadores tienen un motivo por el cual emprenden sus negocios dependiendo de las circunstancias socioeconómicas del entorno, particularmente Bienes Raíces del Castillo se originó de la siguiente manera:

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Ibid

“En la empresa Bienes Raíces Cotrino Ltda, fue el último trabajo que tuve como dependiente, esta se liquidó en el año 2007, porque fue intervenida por la DIAN⁴⁶ por no cancelar en repetidas ocasiones oportunamente el IVA⁴⁷. Fue un momento muy difícil para todos los que trabajábamos en la empresa porque quedamos sin trabajo, a partir de ese momento me puse a pensar en lo que me iba a dedicar a partir de ese momento, las opciones de trabajo eran pocas y sinceramente quería ser independiente. Me puse a pensar acerca de lo que sabía hacer, lo que verdaderamente me gustaba y se me ocurrió la idea de crear una inmobiliaria porque conocía del negocio. Me puse a investigar el crecimiento del mercado en ese momento y la tendencia futura en Cartagena y llegué a la conclusión de que si era factible el proyecto. Lo primero que hice fue llamar a mis compañeros de la empresa que se había liquidado y les hice el planteamiento de la idea que tenía de crear una inmobiliaria y ellos le dieron el visto bueno, eso me dio mucho entusiasmo. Posteriormente cuando estaba en el proceso de planeación del negocio llamé nuevamente a los que eran mis ex compañeros de trabajo y los convencí para que vinieran a trabajar conmigo. Fue en el mes de junio del año 2008 cuando se crea jurídicamente nuestra empresa, y empezamos operaciones el día 15 de agosto del mes de agosto de 2008 en la ciudad de Cartagena con la inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo Ltda, una empresa dedicada a prestar el servicio de asesoría para vender o rentar propiedades, avalúos y todo lo referente

⁴⁶ Dirección de impuesto y aduanas nacionales, es la encargada de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias aduaneras y cambiarias y facilita las operaciones de comercio internacional en Colombia.

⁴⁷ Es un impuesto indirecto sobre el consumo, es decir financiado por el consumidor final.

al sector inmobiliario. No ha sido fácil sacar adelante lo que hoy es Bienes Raíces del Castillo, algo que me sirvió y me facilitó un poco las cosas fue el hecho de haber trabajado en la Inmobiliaria Bienes Raíces Cotrino Ltda y haberme paseado por diferentes departamentos de la empresa como el departamento de arriendo, administración general, ventas, contabilidad, cartera, y aprender del manejo de la empresa en diferentes áreas”⁴⁸.

En cuanto al desenvolvimiento del negocio en el mercado indagamos a la señora Carmen Hernández de la Hoz, asesora comercial en la empresa quien anotó:

“Nuestra mentalidad es buscar el mayor numero de inmuebles para arrendar o vender, nuestra estrategia utilizada es estar pendiente de todas las construcciones que están siendo planeadas en la ciudad y para el caso del arriendo siempre regamos publicidad en forma de tarjetas con los administradores de los edificios de la ciudad y ellos de forma generosa nos llaman e informan de los apartamentos que han sido desocupados. Esta estrategia nos ha ayudado mucho a hacer negocios como asesores, aunque por motivos de la crisis económica que estamos viviendo en el presente año 2009 los negocios han bajado porque la gente es más cautelosa al momento de invertir. En el mercado existen inmobiliarias que exigen varios fiadores para arrendar una propiedad pero nosotros los asesores con nuestro jefe Ramón diseñamos una estrategia para facilitar un poco el trámite de

⁴⁸ Del Castillo, Ramón Op Cit. Entrevista.

arrendamiento pidiéndole un solo fiador(estos tienen que tener finca raíz de lo contrario se les pide que paguen por adelantado 2 meses) a los arrendatarios”⁴⁹.

El señor Ramón del Castillo además del negocio de inmobiliaria tiene otros negocios que le dan vida a su capacidad de emprendimiento y sus ganas de salir adelante, por ejemplo en su pueblo Sampués, Sucre existen varias fábricas de muebles de buena calidad, entonces él aprovecha a los clientes que llegan a la inmobiliaria y por medio de catálogos les muestra el portafolio de productos de muebles. Además trabaja con “fique”, un producto agroindustrial cultivado y procesado en Montería Córdoba, que sirve para elaborar sombreros y utilizado por muchos diseñadores nacionales e internacionales para elaborar productos artesanales.

“Los negocios de insumos (fique) para elaborar productos artesanales, la comercialización de muebles, no los tengo formalizados legalmente como tiene la inmobiliaria pero son ingresos extras que me ayudan mucho económicamente. Pienso en un futuro formalizar el negocio de artesanías porque es un negocio que es bueno por el turismo que llega a la ciudad de Cartagena. En el año 2007 empecé con el negocio del “fique” un día que invitaron a una comida en la casa de un tío que está casado con Susana Caldas, quien fue reina nacional de la belleza, y en ese momento estaba presente Hernán Zajar, un diseñador muy conocido en

⁴⁹ Entrevista concedida por la señora Carmen Hernández de la Hoz, Asesora comercial de la empresa Bienes Raíces del Castillo, Cartagena Noviembre de 2009.

Colombia y en el exterior, en medio de la charla que teníamos, Hernán Zajar comentó que estaba necesitando “fique” para un pedido que tenía de Europa y yo, como buen negociante, le propuse que se lo conseguía de buena calidad. A los 2 días siguientes seguí hablando y negociando con Hernán hasta que cerramos el negocio. Le proveí la materia prima a Hernán varias veces, pero llegó el momento en que las personas que me proveían el “fique” a mí le aumentaron el precio porque había escasez y a Hernán no le convino el precio el cual yo le pedía. La verdad es que a mí me gustó el negocio y he seguido buscando clientes hasta el día de hoy”⁵⁰.

“Actualmente estoy desarrollando un proyecto de construcción de un kiosco de madera en la puerta de la inmobiliaria para aprovechar un espacio que hay en la terraza, con el objeto de alquilarlo a un señor llamado José que tiene una pizzería en la segunda avenida de manga, y de esta manera generar nuevos ingresos para mí personalmente”⁵¹.

En esta investigación miramos y resaltamos positivamente la capacidad de emprendimiento de Ramón del Castillo, porque supo aprovechar factores importantes para desarrollar un negocio como:

⁵⁰ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

⁵¹ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

- El conocimiento y experiencia personal que tenía Ramón del Castillo y sus compañeros de trabajo del negocio, adquirido en la inmobiliaria Bienes Raíces Cotrino Ltda.

Además de lo anterior cabe resaltar el riesgo que asumió, aportando su propio capital de años de trabajo para el desarrollo de la idea de negocio y que aportó como empresario a vincular laboralmente a personas que en ese momento se encontraban desempleadas.

3.5 Sector inmobiliario

“El sector inmobiliario en Cartagena es muy atractivo nacional e internacionalmente por ser una ciudad turística e histórica, principalmente”⁵². Hoy vemos como las casas del centro de la ciudad se han ido valorizando sorprendentemente, tanto es así que el precio del metro cuadrado está en 12 millones de pesos⁵³ una cifra bastante grande en comparación a otras ciudades como Barranquilla donde el metro cuadrado se ubica aproximadamente en \$ 1.650.000⁵⁴. Actualmente se están desarrollando una diversidad de proyectos inmobiliarios que van desde edificio de oficinas con locales comerciales ubicado

⁵² Ibid

⁵³ Pagina web.

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-3732493.html

⁵⁴ Pagina web

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_barr/archivobarranquilla/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-3415668.html

en el sector turístico y comercial de bocagrande, pasando por el centro comercial “el castillo” que lo están construyendo en el barrio pie de la popa⁵⁵. Además se están ejecutando proyectos inmobiliarios de tipo residencial en diferentes barrios de la Ciudad de Cartagena (zona norte, bocagrande, laguito) y otras torres de apartamentos en la urbanización “plaza mayor”, entre otros⁵⁶.

3.6 Organización de la empresa

“Es una historia interesante que contar, cuando inició operaciones la empresa nuestra, la meta a corto plazo era convencer a los clientes de la empresa Bienes Raíces Cotrino Ltda que había sido liquidada, para que siguieran con nosotros. Le ofrecimos un portafolio de servicios mejorado y más diversificado. Todos los que habíamos trabajado en la inmobiliaria liquidada, llamamos a nuestros clientes y los invitamos para hacerle la presentación de la nueva inmobiliaria que había nacido “Bienes Raíces Del Castillo” y logramos finalmente que el 70% de los clientes se matricularan con nuestra empresa”⁵⁷.

Inicialmente la inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo solo contaba con 3 asesores comerciales y Ramón del Castillo como administrador (quien le tocaba hacer todas las labores), pero debido al crecimiento del negocio se hizo necesario

⁵⁵ Pagina web, <http://www.cartagena-inmobiliaria.com/Proyectos-Cartagena.htm> , visitada el 30 de marzo de 2010

⁵⁶ Urbanización ubicada en la zona oriental de la Ciudad de Cartagena.

⁵⁷ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista

dividir las funciones. Hoy en día la Inmobiliaria cuenta con 4 trabajadores en su área administrativa y 6 asesores comerciales. Los colaboradores en la parte administrativa reciben un sueldo fijo y los asesores comerciales un sueldo fijo más las comisiones derivadas de las ventas o el producido en el mes.

“El modelo de organización y administración de la inmobiliaria nuestra está compuesta por una secretaria, que es la encargada de recibir, organizar, expedir certificaciones e informes y las funciones que le sean dadas por Ramón del Castillo y el personal comercial, existe otra persona que es la encargada de organizar toda la información contable además tiene funciones de administración cuando Ramón del Castillo no se encuentre en las instalaciones o fuera de la Ciudad, un jefe de mantenimiento de inmuebles y reparación, otra persona es la encargada de la organización, administración, avalúos y captación de inmuebles”⁵⁸.

“Me decidí por el mencionado modelo de administración y organización porque primeramente analice el objeto social de la empresa y de acuerdo a ello diseñe los puestos que eran necesarios para que las operaciones de la empresa fueran eficientes”⁵⁹.

3.7 Estilo de dirección

⁵⁸ *Ibíd.*

⁵⁹ *Ibíd.*

“particularmente me gusta que las cosas se hagan rápidamente y con la mayor eficiencia posible ya que somos una empresa relativamente nueva y hay que maximizar todo”⁶⁰.

El señor Ramón del Castillo maneja un estilo de dirección basado en el cumplimiento de los objetivos, para ello tiene en cuenta el factor humano de motivación porque considera que es la estrategia efectiva para el logro de los objetivos organizacionales. Al ser interrogado al señor Félix Maldonado que es el jefe de mantenimiento de inmueble y reparación hizo su apreciación al respecto, “el día a día de Ramón es estar pendiente del cumplimiento de los objetivos, para ello nos motiva constantemente a nosotros que somos su equipo de trabajo por medio de charlas y bonificaciones y siempre está pendiente del desarrollo personal y profesional de sus colaboradores”⁶¹.

3.8 Financiación y factores del éxito empresarial

La financiación del proyecto de la inmobiliaria fue dada en su totalidad por el señor Ramón del Castillo con recursos propios, producto de 17 años de trabajo en Puertos de Colombia y Bienes Raíces Cotrino Ltda, el trabajo y la experiencia adquirida en esta última empresa le sirvió para administrar su propia inmobiliaria.

⁶⁰ *Ibíd.*

⁶¹ Opinión verbal a Félix Maldonado, jefe de mantenimiento y reparación de inmueble en la empresa “Bienes Raíces del Castillo Ltda”.

“Pero el capital no lo es todo, existen factores de gran importancia para el éxito del negocio como tener buenas relaciones públicas, contar con un buen recurso humano, a mí particularmente me gusta vincular a la empresa personas que tengan trayectoria y que sean recomendadas, por ejemplo, los puestos que se han creado en la empresa han sido ocupados por personal de la Costa Caribe y del Interior del País (aunque me es fácil conseguir la fuerza laboral aquí en la Costa Caribe), porque aquí lo importante es que tengan la aptitud independientemente de la región que sea la persona, lo que interesa es que laboren bien”⁶².

El éxito empresarial de Ramón del Castillo se le puede atribuir principalmente por su experiencia en el sector inmobiliario y por su estilo de dirección que basado en la motivación de sus colaboradores.

3.9 Aptitud frente a la responsabilidad social empresarial

La responsabilidad social empresarial entendida esta como una visión integral de la sociedad, mejorando la calidad de vida de la gente como respuesta que tiene una empresa frente a las acciones operacionales que realiza, es un área que está siendo trabajada por muchas empresas actualmente, con el objeto de contribuir al desarrollo integral del ser humano, en especial las personas que viven en barrios marginados de la ciudad.

⁶² Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

“Pero los problemas que acarrearán a la sociedad como el hambre, la pobreza, la miseria, deben ser resueltos por el gobierno nacional eso no me corresponde a mí aunque de una u otra manera contribuyo con mi empresa a disminuir la tasa de desempleo. En cuanto al problema del cambio climático pienso que en la ciudad se están desarrollando muchos proyectos en el sector de la construcción pero por lo que me doy cuenta en las visitas que hago a las construcciones es que la arborización es muy poca afectando de manera negativa al medio ambiente”⁶³.

Concluimos en este tema que la Inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo debería diseñar un programa de responsabilidad social empresarial interno porque no es solamente responsabilidad del estado sino de todos los agentes económicos brindarles bienestar a la sociedad que es el fin de la economía. Además porque implementar acciones de responsabilidad social al interior de las empresas genera entre otros los siguientes beneficios:

- Compromiso y adhesión de los empleados.
- Imagen corporativa positiva y estima de la sociedad.
- Fidelidad y aprecio de sus clientes

⁶³ *Ibíd.*

3.10 Momentos de dificultad empresarial y opinión personal acerca de la banca nacional e internacional

A Ramón del Castillo le ha tocado enfrentar momentos de crisis económica en lo personal y como empresario, pero nunca ha acudido a la banca nacional e internacional para financiar los proyectos personales y empresariales. El tiene sus propias apreciaciones al respecto.

“Aquí en Colombia lograr que le presten plata en un banco es muy difícil, tengo un amigo que tenía un plan de negocios bien elaborado para exportar frutas tropicales al Japón hace dos años y acudió a varios bancos del país y no le prestaron la plata, convencido de que su plan era bueno y estaba bien sustentado lo presentó a la banca internacional en Japón y le otorgaron el crédito. En mis finanzas personales siempre he adquirido las cosas en la medida de mi trabajo pero cuando estoy un poco ilíquido le presté dinero a las personas amigas que siempre están ahí en los momentos difíciles”⁶⁴.

A pesar de que las micro y pequeñas empresas generan un gran aporte al PIB total y sostienen aproximadamente el 70% del empleo en la economía Colombiana⁶⁵, estas enfrentan problemas para continuar desarrollándose.

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Datos tomados de la Pagina Web http://asobancaria.org/upload/docs/docPub4430_2.pdf consultada el día 5 de abril de 2010.

Según los resultados de las encuestas llevadas a cabo durante 1999-2000 realizada por el Banco Mundial se puede observar en el “ANEXO #4” que entre menor sea el tamaño de la empresa el problema del financiamiento es catalogado mayor y está ubicado como el segundo obstáculo que las empresas afrontan para desarrollarse. En el “ANEXO #5” se observa en el plano de América Latina y el Caribe, que aproximadamente el 45% de las pequeñas, 40% de las medianas y 25% de las grandes empresas identifican al financiamiento como uno de los principales obstáculos para su desarrollo⁶⁶.

La situación económica internacional comienza en el segundo semestre del 2007 en Estados Unidos, cuando los bancos hacían préstamos hipotecarios a las familias en base a un valor especulativo de los activos sobrevaluados en gran manera, alcanzando el 14% del mercado total de hipotecas⁶⁷; además no existía un respaldo productivo para justificar el préstamo. Ante esta situación, los bancos comerciales y de inversión entraron en una profunda crisis de liquidez, desatando a nivel mundial nerviosismo e incertidumbre y llevando consigo a que las empresas que querían invertir no lo hacían porque no había quien les prestara, ocasionando despidos laborales como consecuencia de una disminución de la demanda⁶⁸.

⁶⁶ Pagina web <http://www.aico.org/aico/Portals/51/Acceso%20PYMES%20al%20financiamiento.pdf>, visitada el día 5 de abril de 2010.

⁶⁷ Tomado del Documento: Pagina Web http://latinoamericapossible.net/pdf/09-abr_crisis_economica_para_CEAL.pdf, visitada el 5 de abril de 2010.

⁶⁸ Pagina Web http://www.forumlibertas.com/frontend/forumlibertas/noticia.php?id_noticia=10074, visitada el día 5 de abril del año 2010.

La anterior situación obligo al Estado Norteamericano y varias naciones Europeas a invertir recursos públicos al sistema financiero, con el propósito de evitar quiebras de los bancos y por ende una mayor agudización de la crisis⁶⁹.

Es por la crisis que las ventas y los arriendos han bajado como afirma directamente Ramón:

“Existen en la ciudad muchos proyectos pero a finales del año pasado (2008) y en el transcurrir del año 2009 las ventas y los alquileres bajaron, los que trabajamos con el sector inmobiliario hemos sido víctimas de la situación económica mundial”⁷⁰.

3.11 Apreciaciones en cuanto al manejo del gobierno nacional a la crisis económica

Aunque la crisis es coyuntural y puede ser resuelta a mediano plazo, ve al gobierno nacional un poco quedado. “Pienso que las políticas económicas del gobierno deben impulsar un poco más a la producción nacional y no solo al gasto en la seguridad democrática⁷¹ del gobierno del actual presidente Álvaro Uribe

⁶⁹ Pagina Web http://latinoamericaposible.net/pdf/09-abr_crisis_economica_para_CEAL.pdf , visitada el dia 5 de abril del año 2010.

⁷⁰ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

⁷¹ La seguridad democrática es una política del gobierno Nacional de Colombia implementada a partir del año 2003 por el Dr. Álvaro Uribe Vélez Presidente de Colombia en el periodo comprendido entre el año 2003-2006 y reelegido para el periodo 2006-2010; con el objeto de recuperar el orden, la seguridad y protección de los Ciudadanos Colombianos.

Vélez. Las personas generamos las ideas de negocios y elaboramos los planes pero necesitamos que el gobierno nacional nos ayude con el dinero para desarrollar los planes”⁷².

En nuestro país Colombia existen entidades bancarias del estado como el Banco Agrario, el Sena que capacita y ayuda con capital semilla a las personas para poner en marcha planes de negocios, el Fondo Nacional de Garantías que es una institución del estado que estudia las propuestas de negocios y sirve como aval ante la banca. En fin existen otras entidades oficiales y privadas que apoyan los planes de negocios pero Ramón tiene su propia apreciación al respecto:

“No es suficiente, un ejemplo el “Fondo Emprender del Sena”⁷³ de 100 planes de negocios que se presentan bien elaborados el porcentaje que escogen es muy bajo esto porque el presupuesto destinado para tal fin no es muy alto. Entonces de ahí es donde parto yo en decir que el dinero destinado por el gobierno para generar desarrollo empresarial en el país es muy bajo”⁷⁴.

Refiriéndose al aspecto de la política Colombiana y el impulso que esta le da al desarrollo del país en términos socioeconómicos, Ramón subraya, “un ejemplo que está a la luz de todos los Colombianos en estos momentos, “agro ingreso

⁷² Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

⁷³ Fondo creado por el gobierno Nacional para financiar proyectos empresariales

⁷⁴ Del Castillo, Ramón Op Cit. Entrevista.

seguro”⁷⁵ es un plan del Gobierno nacional en Colombia diseñado y ejecutado por el Ministerio de Agricultura cuyo objetivo es pretender incentivar la agricultura en el país, resulta que grandes cantidades de dinero que supuestamente son para los pequeños agricultores han quedado en manos de grandes empresarios y reinas de bellezas del país como lo han denunciado los medios de comunicación. Este es uno de los muchos casos que se ven en Colombia a diario y que le dan valor a mi opinión cuando digo que la política colombiana es amañada y obstaculiza los proyectos que verdaderamente benefician a las comunidades menos favorecidas de nuestro país”⁷⁶.

Consultada la revista “Cambio” pudimos observar y contrastar la veracidad de la afirmación del empresario sobre el escándalo público generado en el país Colombia con respecto a los destinos que había tenido los fondos del programa del ministerio de agricultura. En dicha denuncia se habla de los giros que el programa “Agro Ingreso Seguro le había hecho a los proyectos de “riego y drenaje”, cuyos dueños y beneficiarios eran familias con alto poder económico y político de varias regiones del país, como por ejemplo la familia Dávila de la Ciudad de Santa Marta, los Vives Lacoutere, entre otros⁷⁷.

3.12 Análisis competitivo y comparativo

⁷⁵ Plan implantado por Andrés Felipe Arias ministro de Agricultura de Colombia bajo la Presidencia de Álvaro Uribe Vélez cuyo objeto es otorgar Subsidios a agricultores.

⁷⁶ Ibid

⁷⁷ Pagina Web http://www.cambio.com.co/paiscambio/847/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_CAMBIO-6185730.html , visitada el día 8 de abril del año 2010.

En la Ciudad de Cartagena de Indias existen entre otras inmobiliarias las siguientes: “Araujo y Segovia” que lleva medio siglo en el mercado y “Inmobiliaria Bozzimbett Ltda” que lleva más de 20 años de existencia, que son empresas que ya se encuentran muy bien posicionadas en el mercado inmobiliario por su larga trayectoria. Al ser consultadas las anteriores inmobiliarias encontramos que el valor que cobran por los “Derechos de Contrato” encontramos que en promedio cobran un 48% del valor del arriendo, mientras que la inmobiliaria “Bienes Raíces del Castillo” cobra el 20%. Un valor competitivo referenciado con la competencia.

El análisis comparativo y competitivo es un factor de gran importancia para las organizaciones porque por medio de este análisis se sabe con qué cuenta internamente en términos de recursos tangibles e intangibles para desarrollarse en el mercado (fortalezas y debilidades), además el análisis permite conocer las oportunidades y amenazas existentes en el entorno.

“Nuestros clientes son personas naturales y jurídicas locales, nacionales y extranjeras, en el caso de los clientes proveedores de inmuebles quienes de una u otra manera tienen un alto grado de poder de negociación, porque son ellos la fuente de los negocios. Es ahí en el punto donde nosotros como empresa intermediaria tratamos de hacer una buena negociación con nuestros proveedores con el objeto de brindarles a nuestros clientes arrendatarios un canon de arrendamiento razonable y competitivo. En lo referente a la existencia de

barreras de entrada al negocio pienso que son casi nulas porque cualquiera persona puede empezar a servir de intermediario incluso desde el garaje de su casa. Una de nuestras fortalezas es que nosotros contamos con un capital humano experimentado y comprometido con la empresa que constantemente nos capacitamos y tenemos un sistema de información que nos permite saber cuáles propiedades están siendo ofertadas para arriendo o venta, consiste en que tenemos una base de datos de los teléfonos de los administradores de los edificios y urbanizaciones de la ciudad y constantemente nuestros asesores le hacen visitas. Esta es una estrategia que experimentamos y que nos ha sido de mucha utilidad para permanecer en el mercado porque captamos a los clientes con más facilidad. Nuestra debilidad principal es no contar con suficientes reservas económicas para financiar proyectos de expansión”⁷⁸.

“Existen muchas empresas en Cartagena entre ellas Araujo y Segovia S.A⁷⁹ que tienen más trayectoria en el mercado inmobiliario, pero las estrategias empresariales que aplicamos nosotros siempre las hacemos diferentes para poder lograr el éxito. Hace aproximadamente 7 meses llegaron unos clientes del interior del país que vinieron a la Ciudad de Cartagena a laborar en unas empresas de la zona industrial de Mamonal⁸⁰, primeramente llegaron a solicitar para arriendo un apartamento por 5 meses a Araujo y Segovia S.A y le ofrecieron

⁷⁸ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

⁷⁹ Empresa dedicada a la Administración, consultoría, compra-venta, gerencia de proyectos y avalúo de inmuebles; lleva medio siglo en el mercado.

⁸⁰ La zona industrial de mamonal es la zona de desarrollo industrial y manufacturero más importante de la Ciudad se encuentra localizada a 12 kilómetros al sureste de Cartagena.

propiedades en buenas condiciones, bien ubicadas, pero la asesoría no le gustó a los clientes y decidieron seguir buscando en otras inmobiliarias, además exigían 2 codeudores⁸¹ y demasiados requisitos para poder arrendar el bien. Posteriormente se acercaron a nuestra empresa por recomendación de un cliente nuestro que labora en la refinería de Ecopetrol Cartagena y nuestros asesores los atendieron y le brindaron una buena asesoría y lograron alquilar una propiedad en el barrio Manga⁸² de la Ciudad. Finalmente los indague y les pregunte si se sentían satisfechos con el bien que habían arrendado, la calidad de la asesoría, y las respuestas fueron positivas⁸³.

“Las falencias de la competencia la tomamos como una oportunidad para crecer, es por esto que nuestro equipo de trabajo lo capacitamos constantemente en servicio al cliente y solo pedimos un solo codeudor para facilitarle un poco la trámites a los clientes y generar diferenciación”⁸⁴.

La satisfacción de un cliente inmobiliario es directamente proporcional a la validez y calidad de la información suministrada por el asesor comercial entre otros aspectos como la calidad del producto o servicio recibido. Es por esto que se hace

⁸¹Persona(s) que participan en una deuda como garantía al banco si el deudor principal deja de pagar el crédito asumido, comprometiendo de esta manera todo su patrimonio. Para algunos clientes les resulta un obstáculo arrendar un bien cuando no tienen amigos o familiares cercanos que les sirvan de codeudor.

⁸² Barrio situado en una isla próxima al Centro amurallado de la Ciudad de Cartagena; urbanizado a principios del siglo XX. Muchas personas se instalan a vivir en el barrio manga, porque es un lugar estratégico porque está cerca de supermercados, bancos, parques, y un paseo peatonal hasta el muelle turístico. Además porque las personas que trabajan en Cartagena de otras regiones en la zona industrial de mamonal, les queda fácil el acceso por “el corredor de acceso rápido”.

⁸³ Entrevista realizada a Ramón del Castillo

⁸⁴ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

necesario que las empresas del sector inmobiliario cuenten con un personal calificado y con buena información socioeconómica del entorno.

3.13 Entorno social de Cartagena y la manera cómo afecta la actividad empresarial

Tomando como referencia un trabajo que fue coordinado por el Observatorio del Caribe Colombiano ⁸⁵ con la participación de la Universidad Tecnológica de Bolívar y la Universidad de Cartagena⁸⁶; en donde reflejan las condiciones socioeconómicas de la Ciudad de Cartagena de Indias frente a los objetivos del desarrollo del milenio. Se observan las siguientes cifras:

- Para junio de 2006 el 33.1% de la población está en condiciones de pobreza por ingresos, según el Departamento Nacional de Planeación de Colombia.
- El 53.5% de hogares y el 60.2% de personas se encuentran por debajo de la línea de pobreza en Cartagena, según estudios de Rueda y Espinosa en el año 2008.

⁸⁵ Centro de pensamiento que sale al encuentro de la realidad múltiple y compleja del Caribe Colombiano.

⁸⁶ Universidades ubicadas en la Ciudad de Cartagena de Indias.

- Según el DNP⁸⁷, en junio del año 2006 el 5.3% de las personas no contaban con ingresos que le permitieran adquirir la canasta familiar.
- En el censo del DANE⁸⁸ del año 2005, el 26% de los habitantes tenían una necesidad básica insatisfecha.
- En el año 2002, un individuo rico tenía unos ingresos de 84 veces mayores al del más pobre y en el año 2005 la cifra aumento a 176.
- El índice GINI para el año 1995 era de 0.38 y para el 2005 aumento a 0.45. lo que indica y corrobora el aumento considerado de la inequidad y exclusión en la Ciudad de Cartagena de Indias.
- 10 de cada 100 personas mayores de 15 años, son analfabetas.
- 56.5% de la población tiene educación secundaria y media.
- 34.5% solo tiene educación básica primaria.
- 4.2% no cuenta con nivel educativo.

⁸⁷ Departamento Nacional de Planeación.

⁸⁸ Departamento Nacional de Estadísticas en Colombia.

- El 0.7% de los adultos son profesionales

Tomando como referencias las anteriores cifras tomadas del documento “POLITICA DE INCLUSION PRODUCTIVA PARA POBLACION EN SITUACION DE POBREZA Y VULNERABILIDAD”⁸⁹, podemos concluir que la percepción que se tiene de la Ciudad en términos de pobreza, miseria y exclusión no son nada alentadora y que exigen un mayor compromiso por parte de las administraciones públicas local y nacional. Además se hace necesario que el sector privado se vincule cada vez más a los proyectos que generen desarrollo a las comunidades más vulnerables en la Ciudad de Cartagena.

Cartagena es uno de los principales centros turísticos de Colombia y el mundo, fue declarada en noviembre de 1984 patrimonio histórico de la humanidad por la Unesco, es la segunda ciudad más visitada en Colombia por turistas extranjeros ocupando un 11.7% de participación según ciudad de destino en el mes de noviembre de 2009, según cifras del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo⁹⁰.

El día 23 de enero de 2009 el periódico El Espectador, hace referencia a una publicación del periódico The Washington Post donde mencionan a Cartagena y dice que una es la que conocen los turistas donde la noche en los hoteles cuesta

⁸⁹ Pagina web

http://www.pnud.org.co/img_upload/33323133323161646164616461646164/Politica%20Publica%20Inclusion%20Productiva%20Cartagena.pdf, visitada el 12 de abril del año 2010.

⁹⁰ Pagina Web <http://www.mincomercio.gov.co/eContent/documentos/turismo/Boletin/2009-TurismoNoviembre.pdf>, visitada el 14 febrero de 2009.

500 dólares, lujosos restaurantes y apartamentos al estilo Manhattan (EE.UU) y otra, donde existe una situación social bastante dramática al punto de compararla con la pobreza que vive África. Según el artículo la mayoría de los residentes viven en barrios destartalados, el tráfico de drogas es la moneda corriente, los niños están desnutridos⁹¹.

Consultados varios hoteles en la Ciudad de Cartagena de Indias como el Hotel Decamerón (VER ANEXO#7) y el Hotel Cartagena Estelar (VER ANEXO#8); encontramos que las tarifas diarias que manejan en promedio en temporada baja entre una habitación doble y una sencilla es \$281.000 y 347.000 (habitación estándar) respectivamente y \$913.000 (habitación suite); en temporada alta el promedio de tarifas diarias de los hoteles mencionados anteriormente es de \$428.000 y 437.000 (habitación estándar) respectivamente y \$1.011.000 (habitación suite)⁹².

Partiendo de las tarifas de los 2 hoteles tomados como referencia para analizar y contrastar la información difundida por el periódico “the Washington post” donde afirman que en la Ciudad de Cartagena si existen hoteles cuyas tarifas llegan hasta 500 dólares, podemos demostrar que evidentemente encontramos tarifas en

⁹¹ Tomado Pagina Web <http://www.elspectador.com/noticias/actualidad/articulo110862-the-washington-post-compara-cartagena-pobreza-de-africa?page=4> , visitada 03 de febrero de 2010.

⁹² Datos tomados de la Pagina Web <http://www.cartagenacaribe.com/hoteles/hoteles.htm>, visitada el día 6 de abril del año 2010.

el “Hotel Cartagena Estelar” que llegan en temporada alta a 1.011.000 pesos Colombianos lo que equivale a 505 aproximadamente⁹³.

“Existen situaciones del entorno que afectan positiva y negativamente al desarrollo empresarial por ejemplo aquí en Cartagena se están desarrollando proyectos bastante costosos por ejemplo “Barcelona de Indias”⁹⁴ ubicado en la zona norte de la ciudad, estos tipos de proyectos me afectan positivamente porque las comisiones que ganamos son buenas. El hecho de que se estén deteriorando los índices de calidad de vida de los Cartageneros me afecta negativamente como empresario porque nos obliga cada vez más a depender cada vez mas de los extranjeros y de gente que venga a vivir de otras ciudades del país a la ciudad como efecto del deterioro del poder adquisitivo y por ende de la calidad de vida de la gente Cartagenera”⁹⁵.

3.14 Aptitud frente a las asociaciones gremiales y la existencia de cooperación, ética y moralidad en el sector inmobiliario

La federación colombiana de lonjas de propiedad raíz es una corporación gremial de cobertura nacional, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, constituida en el año 1976, que agrupa a las Lonjas de propiedad Raíz de carácter local y regional. Es

⁹³ Tomando como referencia la TRM del dólar que se encuentra en \$1.911.78 el día 6 de abril del año 2010.

⁹⁴ Es un proyecto urbanístico ubicado en la zona norte de la Ciudad de Cartagena de Indias, a solo 15 minutos del Centro histórico de la Ciudad. En una área de 240 hectáreas de naturaleza, aire puro y tranquilidad.

⁹⁵ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

uno de los gremios con mayor cobertura a nivel nacional, cuenta con 24 Lonjas de propiedad Raíz que cubren prácticamente toda la geografía Colombiana⁹⁶.

La Fedelonjas juega un papel importante en el sector inmobiliario, dentro de los objetivos importantes de la federación está:

“Dirimir conflictos del sector inmobiliario, a través del centro de arbitraje y conciliación, propender por el desarrollo de las salas de arbitraje y conciliación a través de los miembros respectivos, representar gremialmente a las empresas del sector inmobiliario del país, propender porque las actividades relacionadas con el sector inmobiliario se adelanten de manera profesional en todo el país, dentro del marco de una estricta ética, propender por la profesionalización y capacitación de las personas dedicadas al desarrollo del sector inmobiliario”⁹⁷.

En cuanto a la relación que tiene la empresa con la corporación gremial, afirma el empresario Ramón:

“En estos momentos nuestra inmobiliaria no está asociada a FEDELONJAS pero si nos parece una agremiación bastante importante a nivel nacional porque ayuda a desarrollar a las empresas del sector que están afiliadas y además genera mucho reconocimiento. En estos momentos lo que hago es estar pendiente de

⁹⁶ Tomado Pagina Web www.fedelonjas.org.co, visitada el 03 de febrero de 2010.

⁹⁷ Tomado de la pagina Web <http://www.fedelonjas.org.co/html/objetivo.htm>, visitada el día 5 de febrero de 2010.

todas las investigaciones que publica la agremiación en la página web con el objeto de estar al tanto de lo que ocurre y que me permite diseñar estrategias de acuerdo a la evolución del entorno empresarial en que se mueve la empresa; pero en el mediano plazo si nos vamos a afiliar con el fin de establecer la base para un trabajo coordinado dentro del sector. Aunque las actividades relacionadas con las empresas del sector se ha perdido mucho la ética y la cooperación porque muchas que no voy a mencionar específicamente, con tal de ganar dinero pisotean a las demás. Les voy a dar un ejemplo: una asesora comercial de otra inmobiliaria de mucha trayectoria fue donde una clienta nuestra a hablar y a hacer ataque personales en contra de nuestras asesoras comerciales y para con nuestra inmobiliaria. Eso es falta de ética en los negocios además un factor que consideramos bastante peligroso en términos de responsabilidad profesional”⁹⁸.

3.15 Aprendizaje del entorno

Para Peter Serge en su libro *La Quinta Disciplina* afirma que hoy en día las organizaciones que aprenden y logran tener una mejor aptitud frente a los cambios del entorno, son las que logran tener mejores resultados y ventajas competitivas.

“Nosotros los directivos de la empresa, leemos constantemente informes de la Cámara de Comercio, las estadísticas trimestrales del DANE⁹⁹, estamos atentos a

⁹⁸ Del Castillo, Ramón. Óp. Cit. Entrevista.

⁹⁹ Departamento Nacional de Estadísticas en Colombia

lo que pasa en nuestro medio y nos vamos adaptando constantemente a las circunstancias presentes y futuras, tenemos en cuenta las proyecciones de los expertos en temas económicos porque nos ayuda a diseñar nuestras estrategias empresariales, por ejemplo la crisis económica que por ende ha afectado el bolsillo de los Colombianos nos ha obligado a aumentar nuestras reservas económicas con el objeto de cumplirle con el pago del canon de arrendamiento a nuestros clientes proveedores, esto porque muchos clientes arrendatarios no cancelan puntualmente las cuotas mensuales”¹⁰⁰.

3.16 Aptitud frente al riesgo, manejo de situaciones difíciles y reconocimiento

Al empresario en mención a lo largo del tiempo que lleva constituida la empresa le ha tocado asumir riesgos importantes y afrontar momentos difíciles que le han servido como experiencia para afrontar situaciones que se pueden presentar a futuro. Como el mismo indica:

“En el mes de abril del año 2009 no se movían los negocios, había que pagar los costos fijos mensuales con reservas de la empresa, en medio de esta situación me toco asumir riesgo como prestar un dinero a un amigo para apalancar costos fijos. En esos momentos de dificultad es cuando uno como empresario tiene que ser inteligente y no dejarse llevar por las dificultades. Un día en mi casa meditando

¹⁰⁰ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

pensé por un momento que lo que no podía dejar de hacer constantemente era seguir motivando a nuestros colaboradores (asesoras comerciales y personal administrativo) porque si llegábamos a un punto crítico de motivación podíamos salir del mercado. Gracias a Dios las cosas fueron mejorando rápidamente. Pero no todo es riesgo y situaciones difíciles, hay momentos muy gratificantes y buenos donde hay utilidades buenas que las administramos bien para seguir creciendo. El hecho de ser postulado por la Cámara de Comercio a nivel regional en el año 2009 como una de las empresas nuevas (pymes) y ocupar un buen lugar de aceptación es un reconocimiento importante para nosotros. Aunque los tres primeros lugares se los llevaron las empresas de Mamonal¹⁰¹.

El empresario en mención es una persona activa que siempre está dispuesto a enfrentar las situaciones difíciles con valentía, aunque hay veces según lo expresado por la señora Carmen Hernández de la Hoz, “el carácter personal de Ramón es un aspecto que debería mejorar un poco al momento de enfrentar los problemas que se presentan en la empresa”¹⁰².

3.17 Uso de tecnología, diversificación de productos y/o servicios

¹⁰¹ Ibid

¹⁰² Hernández de la Hoz, Carmen. Entrevista.

La empresa Bienes Raíces del Castillo tiene su propia página web¹⁰³ que según su propietario le sirve para darse a conocer y ofertar propiedades haciendo uso de esta manera de la tecnología. Dentro del portafolio que ofrecen esta el servicio de asesoría, alquiler-venta de casas y apartamentos, avalúos, restauración de inmuebles por medio de unas alianzas estratégicas que tiene la inmobiliaria con varias constructoras de la ciudad. Teniendo de esta manera un portafolio diversificado e importante para el mercado.

“Por exigencia de nuestros clientes más que todo los que provienen del interior del país a invertir en Cartagena, cuando solicitan el servicio de restauración de las viviendas lo primero que exigen es que los materiales sean de excelente calidad e innovadores. Son personas que en su mayoría tienen dinero y que solo compran las propiedades para pasar vacaciones”¹⁰⁴.

3.18 Internacionalización de la empresa

Teniendo en cuenta los factores globalizadores de las economías como por ejemplo los medios de comunicación, la tecnología y el transporte, que cada día avanzan más y contribuyen a acceder a los mercados internacionales; es de gran importancia para las empresas diseñar estrategias de internacionalización. En muchos casos estas estrategias aseguran el crecimiento y la supervivencia a

¹⁰³ A la fecha 7 de abril de 2010 la página web www.braicesdelcastillo.com no se encuentra disponible.

¹⁰⁴ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

mediano y a largo plazo. La empresa Bienes Raíces del Castillo tiene su propia experiencia de internacionalización como lo afirma su director:

“Actualmente estamos haciendo negocios con EE.UU y España, son muchas las personas que por motivos laborales, sociales y políticos, establecen residencia en otros países; pero que desean invertir en finca raíz en la Ciudad de Cartagena por ser turística más que todo. Es por esto que estamos implementando unas estrategias de mercadeo internacional a través de alianzas estratégicas que hemos hecho con unas agencias inmobiliarias de los países anteriormente mencionados que gracias a Dios nos han dado resultado”¹⁰⁵.

“la forma como se están desarrollando las alianzas estratégicas en términos de clientes y del beneficio económico que reciben las empresas aliadas y nuestra inmobiliaria, es la siguiente: hay personas en Estados Unidos y España que quieren invertir en finca raíz en la Ciudad de Cartagena de Indias y se acercan a inmobiliarias ubicadas en sus respectivos países para ver las ofertas que tienen, es por esto que nosotros permanentemente por E. Mail, le enviamos la información de las propiedades; y cuando se cierran los negocios las comisiones las dividimos por partes iguales”¹⁰⁶.

3.19 Empresario y Estado

¹⁰⁵ *Ibíd.*

¹⁰⁶ *Ibíd.*

En cuanto al conocimiento del entorno sociopolítico y las obligaciones fiscales que tiene la empresa Ramón considera:

“El estado social de derecho no está siendo cumplido, la salud, la educación en Colombia no marchan bien. Nosotros que cumplimos cabalmente con las obligaciones fiscales que nos conciernen como empresa con el objeto de evitarnos sanciones e intervenciones por parte de instituciones del Estado, exigimos al gobierno nacional el buen uso de los recursos públicos que las empresas le aportamos, porque no hay otro factor desmotivacional más importante para nosotros los empresarios, que ver diariamente escándalos públicos como por ejemplo el caso anteriormente mencionado del escándalo del programa de “Agro Ingreso Seguro”, acerca de la mala administración de los recursos y que estos no se vean reflejados en el bienestar social que tanto necesitamos los colombianos”¹⁰⁷.

“Se aproximan unas elecciones legislativas¹⁰⁸ y presidenciales para el periodo 2010-2014, donde actualmente se está debatiendo en el país y en la corte constitucional una posible reelección¹⁰⁹ del Dr. Álvaro Uribe Vélez que sinceramente no estoy de acuerdo porque una segunda reelección presidencial

¹⁰⁷ Ibid

¹⁰⁸ Son las elecciones en las cuales el pueblo elige a senadores y representantes ante el congreso.

¹⁰⁹ Es un fenómeno electoral existente en algunos países. Implica que un ciudadano que haya sido presidente pueda volver a serlo.

sería peligroso para la democracia y para las instituciones del Estado. El señor presidente debe darle oportunidad a otros buenos líderes que tiene Colombia”¹¹⁰.

3.20 Vida social y aptitud frente al gasto

Dentro del que hacer en la vida familiar y social de Ramón se encuentra montar bicicleta 3 veces por semana en las horas de la noche en la bahía de manga, ir al cine, salir a comer a restaurantes, viajar mucho, hablar de las ideas de negocios que vayan surgiendo en las casas de los amigos con el objeto de conseguir el dinero para la financiación de los proyectos, teniendo en cuenta son los amigos su fuente de financiamiento. En esas son las cosas que disfruta de su trabajo y dedica su tiempo libre aunque a veces es un poco desordenado en cuanto al ahorro y se convierte en un poco mediatista financieramente hablando, como personalmente afirma:

“Muchas veces no me planifico los gastos personales para mi vida social, y tengo que acudir a prestar dinero a un amigo o acudir a ahorros si los hay; aunque no siempre pero si muchas me ha sucedido. Es un aspecto que tengo que mejorar”¹¹¹.

¹¹⁰ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

¹¹¹ Ibid

El matrimonio como institución social es parte fundamental para el desarrollo del ser humano en sociedad. Ramón lo reconoce de esta manera pero afirma:

“no me he casado porque no tengo una estabilidad económica solida y no quiero que mis hijos pasen trabajo. Creo totalmente en el matrimonio pero hay que buscar la mujer que a uno lo haga totalmente feliz, para que no suceda lo que le sucedió a mis padres con la separación porque soy testigo que eso marca mucho a los hijos”¹¹²

3.21 Generosidad

En entrevista concedida por la señora Ilda del Castillo, tía del empresario Ramón del Castillo afirma que: “el es muy generoso en su casa”¹¹³.

La generosidad es entendida y comprendida por la señora Ilda del Castillo como el habito de su sobrino de dar amor, cariño y generar comprensión en las relaciones de Ramón con sus familiares y amigos. Además en situaciones difíciles familiares siempre está dispuesto a dar lo mejor de su persona para afrontar las dificultades.

3.22 Costumbres y choques culturales

¹¹² Ibid

¹¹³Del Castillo, Ilda. Entrevista.

“Como nací y crecí en la costa norte Colombiana mis costumbres son costeñas, una región que cuenta con un clima tropical, un mar rico en recursos marinos, hechos culturales como la danza, el baile y las fiestas; que son expresiones cotidianas de la población”¹¹⁴.

“La relación con nuestros clientes están basadas en el respeto, es por lo anterior que siempre tratamos de preguntar las preferencias y condiciones en que quieren las propiedades, porque de pronto lo que es bueno para mí puede no ser para otros en términos culturales”¹¹⁵.

3.23 Visión empresarial

“Mi visión como empresario a 2014 es tener a Bienes Raíces del Castillo Ltda, como una empresa líder en el mercado inmobiliario en Cartagena y con oficinas en las principales Ciudades de Colombia”¹¹⁶.

3.24 Opinión acerca de los tratados de libre comercio

“los tratados de libre comercio con Estados Unidos y Canadá son importantes hoy en día porque ayuda mucho a desarrollar las economías, siempre y cuando el gobierno Colombiano haga una buena negociación. De esta manera las empresas

¹¹⁴ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

¹¹⁵ Ibid

¹¹⁶ Ibíd.

lograrían posicionar sus productos y servicios a nivel internacional y a mi empresa particularmente me afectaría positivamente porque probablemente se localizarían empresas en la Ciudad y por ende un mayor flujo de personas lo que dispararía la demanda de alquiler y compra de inmuebles”¹¹⁷.

3.25 Innovación empresarial

Actualmente en el desarrollo de los productos y servicios de las empresas es de gran importancia innovar¹¹⁸, porque esto lleva a que permanezcan en el mercado.

“A mí personalmente me gusta inventar e imaginarme cosas por ejemplo a veces cuando mando a imprimir los avisos de la inmobiliaria para pegarlos en las propiedades las letras las pongo al revés y le pongo algo raro, para cautivar la mirada de los clientes”.

Viendo la innovación como el arte de crear cosas nuevas o hacerlas de otra manera, y que se puede dar en las diferentes áreas de una organización, se puede decir que esto permitiría un mejor desenvolvimiento empresarial siempre y cuando el invento le genere un valor agregado al producto, servicio o a los procesos empresariales.

¹¹⁷ *Ibíd.*

¹¹⁸ Es observar lo que el mercado está pidiendo y generar nuevas ideas para hacer las cosas diferentes.

El hecho de colocar los avisos al revés, no puede ser considerado innovación empresarial como tal si partimos del concepto de innovación, más bien puede ser visto como una estrategia de publicidad.

3.26 Localización

La localización de la inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo, está ubicada en el barrio manga porque según el empresario Ramón del Castillo es un lugar estratégico como directamente afirma: “cuando decidimos ubicar las oficinas de la inmobiliaria en el barrio manga fue porque queríamos estar ubicados en un lugar estratégico donde nos permitiera estar central y muy cerca de los proyectos de construcción que se están desarrollando en la Ciudad”¹¹⁹.

3.27 Recomendaciones para las personas que estén pensando crear empresa en Colombia

“Lo primero que le recomiendo a las personas que estén pensando crear empresa es primero, tener las ganas de salir adelante, segundo, desarrollar buenas ideas de negocios, tercero, ahorrar desde joven porque conseguir dinero para apoyar ideas de negocios aquí en Colombia no es nada fácil”¹²⁰.

¹¹⁹ Del Castillo, Ramón. Op Cit. Entrevista.

¹²⁰ *Ibíd.*

“La constancia y la disciplina son otros factores importantes para lograr el éxito en la actividad empresarial, teniendo en cuenta que no todo es fácil, existen momentos en los cuales se le nubla a uno como persona la mente, y trata de desfallecer motivacionalmente por los problemas y dificultades que tiene que afrontar día a día, pero cuando esto suceda tengan siempre presente, que si vale la pena ser empresario y que lo mejor siempre está por venir”¹²¹.

¹²¹ *Ibíd.*

4. CONCLUSIONES

Luego de hacer un recorrido por la vida de Ramón Del Castillo Carrascal, es innegable la utilidad de la propuesta teórica de Carlos Dávila con su invitación a mirar integralmente al empresario, mirando su faceta económica sin descuidar el escenario social, así como sus esquemas de valores, su actitud frente al estado, su estilo de vida, su mentalidad e ideología.

De lo anterior se puede concluir que Ramón Del Castillo Carrascal es un hombre emprendedor, con ganas de salir adelante, venciendo las dificultades familiares que se le presentaron, logro formarse profesionalmente y construir su empresa.

Muy probablemente sea de su familia por parte de su padre (aunque su familia nunca ha influido en sus negocios) que heredo la “vena emprendedora” ya que existen empresarios reconocidos en la Ciudad de Cartagena como Ramón del Castillo quien tiene una empresa llamada “Harinas Tres Castillo” y Rafael del Castillo cuya actividad esta relaciona con la fabricación de tubos servicios para la industria de energía en la empresa “Tubo Caribe”, además Mario Augusto del Castillo quien está dedicado a la “ganadería” en el municipio de Sanpúes. Inicio su aprendizaje en empresas del sector público y privado como trabajador dependiente, donde logro ahorrar para posteriormente independizarse y construir su propia empresa. Más adelante empezó como independiente en el negocio de

finca raíz, aprovechando la experiencia que había sido adquirida en el sector inmobiliario. Posteriormente decidió expandirse a otros negocios como la comercialización de “fique” y muebles de su tierra “Sanpués” logrando de esta manera aprovechar las oportunidades de negocios.

Los recursos que utilizo para montar su propia inmobiliaria fueron de recursos propios, producto de sus ahorros. Cuando necesita dinero no acude a los bancos porque considera que no es fácil que le otorguen créditos a las empresas pequeñas.

Ramón ve el escenario social de la Ciudad de Cartagena malo en términos de pobreza, miseria; pero considera que esos son problemas que deberían ser resueltos por el estado. Aunque afirma que el contribuye a la sociedad aportándole empleo a la gente.

Ramón piensa que los recursos públicos del estado Colombiano no están siendo bien utilizados, y que por el contrario están siendo mal destinados.

5. RECOMENDACIONES

- Es recomendable que el señor Ramón del Castillo mejore un poco el carácter personal, ya que de una u otra manera podría afectar las relaciones interpersonales con sus colaboradores.
- Si de ahorrar se trata, es conveniente que en lo personal planifique los gastos personales.
- Es conveniente para la economía formalizar los negocios que el empresario tiene de manera informal porque esto le genera credibilidad, afianzamiento de un nombre comercial y confiabilidad de los productos y/o servicios.
- Es necesario activar cuanto antes la pagina web, ya que hasta el momento de la realización del presente trabajo se encuentra desactivada. Esto si se tiene en cuenta los beneficios empresariales que le representa para cualquier empresa el uso de la tecnología (internet).
- Seria pertinente complementar un poco la visión empresarial del empresario Ramón del Castillo, ya que no toca un aspecto importante y necesario como es la “Responsabilidad Social Empresarial”.

6. BIBLIOGRAFIA

- Varela V. Rodrigo, Innovación Empresarial. Arte Y ciencia en la creación de empresas. 2 Ed. Bogotá, D.C
- Pagina web. www.dane.gov.co
- Pagina Web. <http://actualicese.com/normatividad/2006/03/15/ley-1014-de-26012006/>
- Viloria de la Hoz Joaquín. Empresarios de Santa Marta, caso de Joaquín y Manuel Julián de Mier.
- Pertuz Martínez Aylín Patricia, Historia empresarial de Sincelejo
- Davila Carlos, Bucheli Marcelo, Banana and Business, The United Fruit Company in Colombia 1899-2000, New York-Londres, New York University Press 2005.
- Compendio Estadístico Cartagena en Síntesis 2007, Cálculos Unidad de Investigaciones “Cartagena de Indias Puerta de las Américas
- Dane, cálculos banco de la republica; Pagina web <http://www.banrep.gov.co/documentos/presentaciones-discursos/Cano/2007/2006-2007.pdf>
- Pagina Web <http://www.caracol.com.co/nota.aspx?id=385573>
- DIAN, cálculos del DANE http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56

- http://www.tormo.com.co/resumen/5210/Crecimiento_economico_colombiano_durante_el_2007_fue_del_752.html
- web http://www.elemplo.com/clientes/news_cli.asp?not_id=2029
- http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56
- , http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp_pib_ivtrim08.pdf
- http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56
- http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=56
- www.camacol.org.co; informe de agosto de 2008 (el sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales del nivel de actividad)
- http://www.fum.edu.co/snies/inst/programas/portal_finanzas/articulo_revista.pdf
- http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=57
- <http://www.eumed.net/libros/2009d/614/SECTOR%20DE%20LA%20CONSTRUCCION%20EN%20CARTAGENA.htm>
- http://www.losmejoresdestinos.com/destinos/cartagena/cartagena_ubicacion.htm, visitada 19 de febrero de 2010.
- <http://sampues-sucre.gov.co/nuestromunicipio.shtml?apc=m111--&m=f#identificacion>
- Entrevista concedida por la señora Carmen Hernández de la Hoz, Asesora comercial de la empresa Bienes Raíces del Castillo, Cartagena Noviembre de 2009

- Empresario Ramón del Castillo, entrevista.
- <http://www.mincomercio.gov.co/eContent/documentos/turismo/Boletin/2009-TurismoNoviembre.pdf>, visitada el 14 febrero de 2009.
- <http://www.elespectador.com/noticias/actualidad/articulo110862-the-washington-post-compara-cartagena-pobreza-de-africa?page=4>
- www.fedelonjas.org.co, visitada el 03 de febrero de 2010.
- Web <http://www.fedelonjas.org.co/html/objetivo.htm>, visitada el día 5 de febrero de 2010.
- Web <http://www.fedelonjas.org.co/html/objetivo.htm>, visitada el día 5 de febrero de 2010.

7. ANEXOS

ANEXO 1: Cuestionario de preguntas hechas al empresario Ramón del Castillo, tomando como base la metodología propuesta por Carlos Dávila para el análisis de un empresario.

I. Conducta económica

De acuerdo con cifras presentadas por el Dane, en los que va del 2009 la tasa de desempleo en el país se ubica en 12.9%, también con un aumento comparado con el 2008, que era de 12.1%¹²². Ante estas cifras cuantitativas que son muestras de la situación económica; que hace usted como empresario para mantener el empleo en su empresa?

- ◆ La globalización es una realidad, la competencia es mayor, los clientes son exigentes, que hace usted para permanecer en el mercado?
- ◆ De qué manera la actual coyuntura económica mundial afecta el crecimiento de su negocio?
- ◆ Que acciones está tomando para enfrentar la crisis?

Según Porter, existen cinco fuerzas que determinan las consecuencias de rentabilidad a largo plazo de un mercado o de algún segmento de este, toda organización debe evaluar sus objetivos y recursos frente a estas cinco fuerzas que rigen la competencia industrial¹²³

- Que tan atractivo es el sector en el que se mueve su empresa?
- Que barreras de entrada existen para nuevos participantes que puedan llegar con nuevos recursos y capacidades para tratar de apoderarse del mercado?
- Que tan fuerte es el poder de negociación de los proveedores?

¹²² Página web. www.dane.gov.co

¹²³ Pagina web. http://www.12manage.com/methods_porter_five_forces_es.html (consultada 1 de junio de 2009)

- Qué clase de servicios presta su empresa?
- Al momento de contratar el personal idóneo para trabajar en su empresa, le es fácil conseguirlo en la ciudad?

Podemos decir que una sociedad camina de forma armónica y sostenible cuando las cosas están marchando bien, no solo en lo económico, sino también lo ambiental y social. Según la Organización de Naciones Unidas, dentro de los grandes azotes que sacuden actualmente los pilares del equilibrio global se encuentran: La pobreza, el hambre, el calentamiento global y la ignorancia¹²⁴.

- Es usted consciente de estos problemas en el entorno?
- Teniendo en cuenta estos aspectos de interés mundial, que hace usted desde su actividad empresarial para tratar de contrarrestar estos problemas, en su área de influencia?
- El mundo está en constante cambio y evolución, lo que hoy le sirve al mercado tal vez mañana no. **Qué** metodología empresarial utiliza la empresa para obtener información del mercado que sirva para adaptar los servicios que presta su empresa para ser más competitivo?

II. Manejo de capital y actividades Bancarias

- ◆ El capital de trabajo para iniciar sus labores empresariales provinieron de pasivos o patrimonios familiares?
- ◆ Que tan sólido le parece el sistema financiero colombiano?
- ◆ Cuando de apalancamiento se trata, tiene a la banca internacional como una opción?
- ◆ Haciendo un análisis comparativo entre la banca internacional y la nacional, en estos momentos de crisis financiera internacional. Cree usted que la banca nacional está mejor parada que la internacional y porque?
- ◆ De qué manera la coyuntura financiera mundial ha afectado sus proyectos empresariales?

¹²⁴ Pagina web. <http://www.un.org/spanish/millenniumgoals/> (consultada 1 de junio de 2009)

- ◆ Como vislumbra usted el panorama económico mundial en el mediano plazo?
- ◆ Cree usted que el gobierno nacional está enfrentando la crisis eficazmente?

III. Creación de Empresas

- ◆ Cree usted que es fácil o difícil crear empresa en Colombia?
- ◆ En el año 2006 el gobierno nacional crea la ley 1014 con el objeto de promover el espíritu emprendedor y crear vínculos entre el sistema educativo y el productivo¹²⁵. Cree usted que esta ley ya está dando sus frutos?
- ◆ Que características especiales considera usted que tiene su empresa que le hacen diferenciar de los demás?
- ◆ Cuéntenos específicamente cómo surgió la idea de crear una inmobiliaria con las características especiales que usted menciona anteriormente?
- ◆ Personalmente que lo motivo a crear una inmobiliaria en Cartagena?
- ◆ Cómo ve usted a Cartagena empresarialmente?

IV. Sectores Económicos

- ◆ Que tan desarrollado se encuentra el sector económico donde se encuentra su empresa?
- ◆ Existe cooperación en el sector y de qué manera?
- ◆ Las políticas del gobierno nacional en los últimos 5 años le han beneficiado o perjudicado al sector económico donde se ubica su empresa?
- ◆ Esta su empresa afiliada a alguna organización de tipo asociativo?

¹²⁵ Pagina web. <http://actualicese.com/normatividad/2006/03/15/ley-1014-de-26012006> (Consultada 11 de mayo 2009)

- ◆ Cree necesario afiliar la empresa a una organización que le permita tener fuerza ante eventuales decisiones del gobierno que afecten el normal desarrollo de su actividad empresarial?
- ◆ Existen buenas o malas expectativas de crecimiento en el sector que se mueve su empresa en el largo plazo?

V. Manejo de información y aprovechamiento de oportunidades

- ◆ Que manejo le dan a las informaciones que reciben del entorno a diario del entorno que son de gran utilidad para el desarrollo de su empresa?
- ◆ De qué manera cree usted que las informaciones sirven para idear nuevos negocios?
- ◆ Cuando mira una oportunidad, cuales son los pasos a seguir para aprovecharla al máximo?
- ◆ Momentos de dificultad en su empresa?
- ◆ Ha recibido su negocio premios o distinciones?

VI. Manejo de riesgo

- ◆ Le gusta asumir riesgos en los negocios para obtener mejores beneficios?
- ◆ El riesgo lo planifica o lo asume intuitivamente?
- ◆ Que tan riesgoso es seguir con su negocio a largo plazo tomando como referencia aspectos externos e internos de su empresa?

VII. Diversificación

- ◆ Que tan diversificado es el portafolio de servicios que ofrece su empresa?
- ◆ Considera usted que es importante la diversificación de servicios para el cliente? Porque?

VIII. Innovación

- ◆ Que es para usted innovar?
- ◆ Que tan importante es para usted la innovación en la actividad empresarial?
- ◆ La clave para ganarse el mercado es innovando¹²⁶, tiene usted como política empresarial inyectarle innovación a los servicios que ofrece?
- ◆ Los procesos empresariales se hacen más eficiente cuando se le inyecta tecnología. Como aprovecha usted la tecnología en su empresa?

IX. Conexiones con el Mercado Internacional

- ◆ Le es atractivo el mercado internacional?
- ◆ Actualmente que conexiones tiene su empresa con el mercado internacional?

X. Gestión y Organización para maximizar eficiencia

- ◆ Los indicadores de gestión en su empresa actualmente son positivos o negativos?
- ◆ Tiene en cuenta los indicadores de gestión para evaluar el recurso humano de su empresa?
- ◆ De qué manera está organizada su empresa?

XI. Moralidad en los Negocios

- ◆ En sus actividades empresariales la moralidad¹²⁷ cuenta?

¹²⁶ Pagina Web. <http://www.entrepreneurespanol.com/pagina.hts?N=12523> (consultada 1 de junio de 2009)

- ◆ La conciencia y sus principios familiares son factores a tener en cuenta por usted al momento de hacer negocios?

XII. Destino de excedentes de capital

- ◆ Que tratamiento le da a los excedentes de capital en su empresa?

XIII. Empresario y Estado

Relaciones con el estado colombiano

- ◆ Siendo Colombia un estado social de Derecho¹²⁸, cree usted que se cumple 100 por ciento esto en Colombia?
- ◆ En su opinión cree que el estado Colombiano de manera integral está siendo bien administrado?
- ◆ Las ramas del poder público son: Ejecutiva, representada por el presidente de la República, la Legislativa, conformada por el Congreso de la República, y la Judicial conformada por las altas cortes¹²⁹. para usted cual no es siendo bien administrada y porque?
- ◆ Ha tenido a lo largo de su vida vinculación laboral con el sector público?
- ◆ Toda organización tiene unas obligaciones fiscales con el estado. En su opinión, que cambios son necesarios actualmente en materia fiscal que directamente estén afectando la rentabilidad y viabilidad de su organización?

XIV. Compromiso con el Estado Colombiano

- ◆ Se siente comprometido con el desarrollo del país?

¹²⁷ Pagina web. <http://www.leonismoargentino.com.ar/INST404.htm> (consultada 3 de junio de 2009)

¹²⁸ Pagina web. <http://www.lablaa.org/blaavirtual/ayudadetareas/poli/poli2.htm> (consultada 3 de junio de 2009)

¹²⁹ Pagina Web. <http://www.lablaa.org/blaavirtual/ayudadetareas/poli/poli49.htm> (consultada 3 de 2009)

- ◆ Actualmente, los diferentes sectores políticos nacionales cuestionan y otros apoyan una eventual reelección presidencial, está usted de acuerdo con esta iniciativa y porque?

XV. Intervención del Estado Colombiano en sus actividades empresariales

- ◆ Su empresa alguna vez ha sido intervenida por el estado Colombiano?
- ◆ Bajo qué circunstancias cree usted que su empresa puede ser intervenida por el estado?

XVI. Perfil Socioeconómico

Origen

- ◆ Donde nació usted?
- ◆ Donde creció usted?
- ◆ Cuéntenos cómo fue su crianza familiar?
- ◆Cuál es su formación académica?

XVII. Estatus social

- ◆ De donde provienen sus padres?

XVIII. Movilidad regional y social intergeneracional

- ◆Cuál es el nombre de sus Padres?
- ◆ Qué formación académica tienen sus padres?
- ◆ Qué actividad Laboral tienen sus padres?
- ◆ De donde provienen sus padres?

XIX. Valores y costumbres

- ◆ Cuáles fueron los valores más importantes que sus padres y familiares le inculcaron desde niño?
- ◆ Existen en su familia costumbres que son transmitidas de generación en generación?
- ◆ De los valores anteriormente mencionados cual o cuales fueron los más relevantes al momento de iniciar el negocio?
- ◆ Actualmente en cuanto calcula usted más o menos el patrimonio de su empresa?

XX. Relaciones empresariales con la familia

- ◆ Representar gráficamente por medio de un árbol genealógico de forma ascendente para mirar la evolución empresarial de su familia es algo que consideramos importante. Cuéntenos si en su familia ha habido empresarios?

XXI. Arraigo

- ◆ Se ha arraigado rápidamente a la Ciudad de Cartagena?

XXII. Choques culturales

- ◆ Su cultura es igual o diferente a la de Cartagena?
- ◆ Si no es igual, ha tenido algún problema de adaptación a la cultura cartagenera?

XXIII. Estilo de vida

- ◆ Qué papel juega los negocios dentro de su vida?

XXIV. Vida familiar

- ◆ En que distribuye su tiempo?
- ◆ La vida familiar para usted que tan importante es?
- ◆ Cuanto tiempo le dedica en la semana a su familia y que días?
- ◆ El trabajo ha afectado sus vínculos afectivos dentro de su familia?

XXV. Jefe de hogar

- ◆ Cuéntenos sobre su vida familiar?
- ◆ Con quien vive actualmente

XXVI. Uso del tiempo libre

- ◆ Que actividades realiza en su tiempo libre?

XXVII. Actitud frente al gasto/ahorro

- ◆Cuál es su actitud frente al gasto/ahorro
- ◆ Disfruta del beneficio económico de su trabajo?
- ◆ En que le gusta gastar dinero?

XXVIII. Lujos y viajes

- ◆ Le gusta viajar?
- ◆ Que lujos se da usted?

XXIX. Actividad social y cultural

- ◆ Se considera socialmente activo?
- ◆ Tiene un grupo de amigos?
- ◆ Cuando esta con sus amigos donde se divierten?
- ◆ Cual su hobby?

XXX. Estilo de dirección y gerencia

- ◆Cuál es su estilo de dirección?

- ◆ Considera su estilo de dirección el mejor para alcanzar los objetivos profesionales y empresariales?

XXXI. Mentalidad/ideología

Confianza en los demás y en si mismo

- ◆ Confía plenamente en sus colaboradores?
- ◆ Alguna vez le ha tocado despedir un colaborador porque no confía en la persona?
- ◆ Para usted es bueno o malo desde el punto de vista de la administración contemporánea darle confianza a los colaboradores?
- ◆ Es usted una persona que confía en sí mismo?

XXXII. Generosidad

- ◆ Es usted generoso?
- ◆ Bajo qué circunstancias es usted generoso?

XXXIII. Viveza. Reglas de juego

- ◆ Desde un principio establece reglas de juego?
- ◆ Es usted de una de las personas que piensa que hay que tener una actitud de viveza en los negocios para obtener el éxito?

XXXIV. Visión a corto y a largo plazo

- ◆ A nivel personal cual es su visión a corto y a largo plazo?
- ◆ A nivel empresarial cual es su visión a corto y a largo plazo?

XXXV. Ideología con respecto a la competencia

- ◆ Considera importantes los tratados de libre comercio?

- ◆ Con cuál de estas dos palabras se identifica. Competencia o coopetencia?

XXXVI. Localización de los negocios

- ◆ Cree usted que la localización de las empresas es importante para lograr el éxito empresarial?

XXXVII. Sociedades y empresas familiares

- ◆ Ejerce usted alguna otra actividad empresarial distinta a esta?
- ◆ Actualmente tiene familiares que son empresarios
- ◆ Finalmente que recomendaciones y consejos le da usted a las personas que están pensando crear empresa en Colombia?

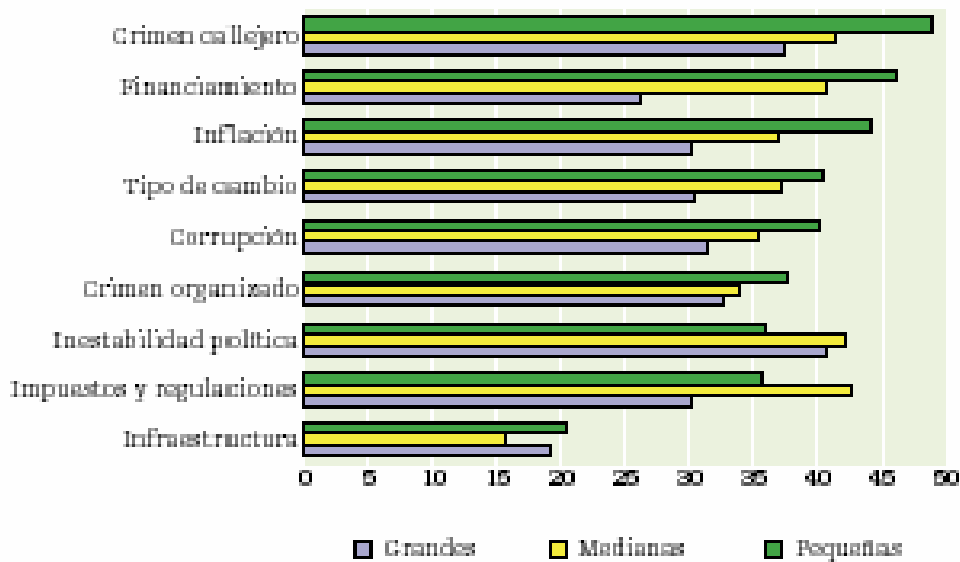
ANEXO 2: Preguntas hechas a la colaboradora del empresario.

- Cuál es su nombre?
- Qué cargo tiene en la empresa?
- Que funciones desempeña?
- Cuanto tiempo tiene usted de estar trabajando en la empresa?
- Entro a la empresa por meritos o por referencia?
- Considera al Dr. Ramón del Castillo como un jefe o un líder. Y porque?
- Dígame cuales son las características personales que usted como colaborador(a) percibe de el Dr. Ramón del Castillo?
- Aspectos a resaltar del Dr. Del Castillo?
- Aspectos que debería para usted mejorar el Dr. Del Castillo en los personal para un mayor éxito en su actividad empresarial?
- Considera que esta empresa va por el camino correcto?
- Dígame aspectos que considere usted en el área funcional de la empresa que debería mejorar?
- Usted como colaborador(a) tiene alguna clase de injerencia en las decisiones trascendentales para el crecimiento y desarrollo de la empresa?
- Ve a sus compañeros de trabajo comprometidos con la empresa?
- Que aspectos motivacionales resalta usted de la empresa, que le permiten a usted seguir comprometido con ella?
- Para usted existen factores externos que amenacen con la operación de la empresa?
- Visiona usted oportunidades de crecimiento en el entorno para el crecimiento de la empresa?
- El clima laboral dentro de la organización favorece el desarrollo de las funciones asignadas?

ANEXO 3: Preguntas hechas al familiar del empresario.

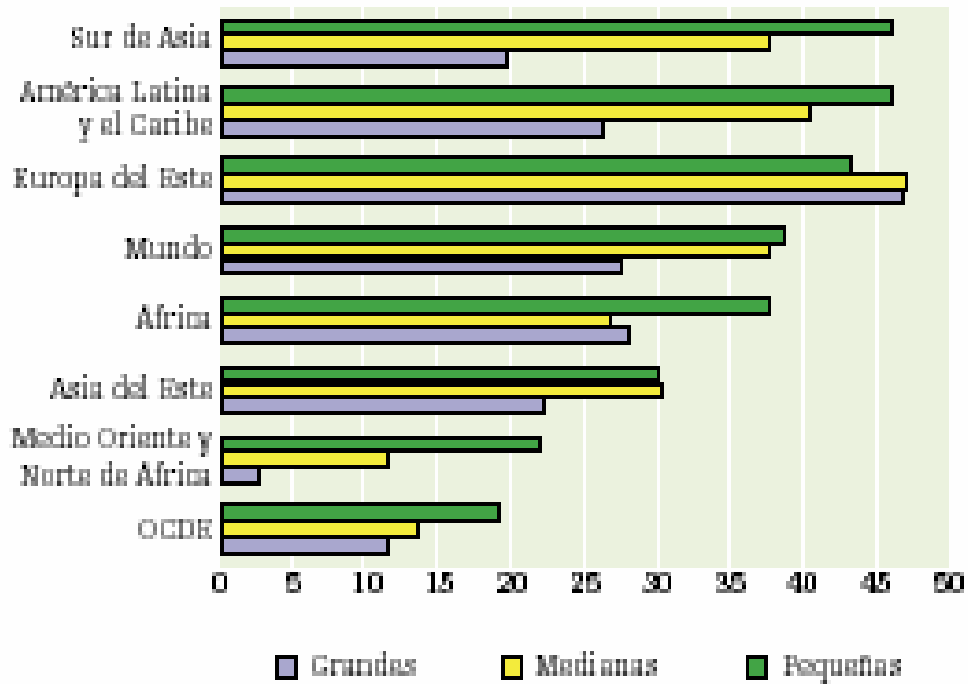
- Cuál es su nombre?
- Que parentesco tiene usted con el Dr. Ramón del Castillo?
- Que características personales admira de él como persona?
- Que valores percibe usted en su personalidad?
- Normalmente suele reunirse con el familiarmente bajo qué circunstancias?
- Posee liderazgo a nivel familiar, y porque?
- Usted tiene injerencia en la actividad empresarial que el ejercerse actualmente y de qué manera?
- El trabajo es importante para desarrollo de la personalidad en todas sus esferas, pero el ser humano normalmente distribuye el tiempo dejando un espacio importante para la familia. Para usted el Dr. Del Castillo cumple con este requisito como condición para el desarrollo afectivo de su familia?
- Qué opinión tiene usted al respecto de la actividad empresarial que está desarrollando algunos años el Dr. Ramón?
- En generaciones anteriores o presentes han tenido o tienen respectivamente familia empresarial?
- Ser generoso con la sociedad es un aspecto importante tanto para la persona como para los negocios. Recuerda usted en algún momento de la vida personal o empresarial de Dr. Ramón donde él ha sido generoso con la humanidad?
- Que suelen hacer cuando están reunidos familiarmente?

ANEXO 4: PRINCIPALES OBSTACULOS AL DESARROLLO DE LAS EMPRESAS¹³⁰



¹³⁰ Fuente: Banco Mundial 2000. Extraído de IPES 2005; Cap. 14 “Acceso de las pequeñas y medianas empresas al financiamiento” documento <http://www.aico.org/aico/Portals/51/Acceso%20PYMES%20al%20financiamiento.pdf>

ANEXO 5: PORCENTAJE DE EMPRESAS QUE SEÑALAN AL FINANCIAMIENTO COMO OBSTACULO IMPORTANTE (1999- 2000) SEGÚN REGION¹³¹



¹³¹ Fuente: Banco Mundial 2000. Extraído de IPES 2005; Cap. 14 “Acceso de las pequeñas y medianas empresas al financiamiento”, documento <http://www.aico.org/aico/Portals/51/Acceso%20PYMES%20al%20financiamiento.pdf>

ANEXO 6: UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MEGA PROYECTO URBANISTICO BARCELONA DE INDIAS



Fuente: Pagina web http://www.cartagenacaribe.com/finca-raiz-cartagena/lote_barcelonadeindias/index.htm

ANEXO 7: HOTEL DECAMERON EN CARTAGENA



FUENTE: PAGINA WEB <http://www.cartagenacaribe.com/hoteles/decameron-cartagena/index.htm> VISITADA 6 DE ABRIL DE 2010.

ANEXO 8: HOTEL ALMIRANTE CARTAGENA ESTELAR



FUENTE: PAGINA WEB <http://www.cartagenacaribe.com/hoteles/almirante-cartagena/index.htm> VISITADA 6 ABRIL DE 2010.

ANEXO 9: Fotografía de Ramón del Castillo y sus amigos



Nota: El empresario Ramón del Castillo aparece en esta fotografía con un suéter rojo y unas gafas negras.

ANEXO 10: Fotografía externa de la oficina de la inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo ubicada en la Avenida Jiménez del Barrio Manga en la Ciudad de Cartagena



ANEXO 11: Fotografía interna de la inmobiliaria Bienes Raíces del Castillo Ltda

