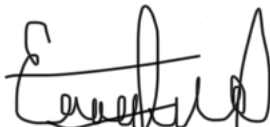


Opción de Grado Especialización

Información del programa	
Facultad	Ingeniería Civil
Programa	Especialización en Gerencia de proyectos de construcción
Fecha Radicación	24/06/2026

1. Información de la opción de grado	
Opción de Grado	Sistematización de experiencias (Misión Internacional)
Título del proyecto: Lecciones del Caso Sodimac-México y su Aplicación Gerencial en Colombia	
Palabras claves: Gerencia de Proyectos, Expansión Comercial, Licencias de Construcción, Ruta Crítica, Alianzas Estratégicas.	

Director(s) del Proyecto				
Nombres y Apellidos	Número Documento	Nivel de Formación	e-mail	Número Teléfono
Julián Santiago Castro Peña	1049641490	Profesional	julian.castrop@usantoto.edu.co	
Estudiantes Participantes				
Nombres y Apellidos	Número de Documento	Semestre	Correo Electrónico	Número Teléfono
Oscar Dario Marca Lasprilla	7717059	Segundo	oscar.marca@usantoto.edu.co	3107666185
Erika Fernanda Rodríguez Espinosa	1049652411	segundo	erika.rodrigueze@usantoto.edu.co	3224592379
Firmas				
Julián Santiago Castro Peña  Oscar Dario Marca Lasprilla  Erika Fernanda Rodríguez E.				

Máximo 300 palabras: El resumen debe tener máximo dos párrafos que incluyan de manera abreviada, sencilla e interesante la información necesaria, para que el lector entienda el objetivo, la pertinencia y la calidad del proyecto. Debe incluir una breve introducción, el objetivo, la metodología general que será empleada, los resultados potenciales, la pertinencia y el alcance de la propuesta.

Hacer que un proyecto sea viable financiera y operativamente depende en gran medida de saber dar manejo a la burocracia de las entidades y de cumplir con las normativas del gobierno. La viabilidad de un proyecto desde el enfoque financiero y operativo depende en gran parte de la adaptación a la normativa y procesos burocráticos implementados por las entidades gubernamentales, esto es un factor que no se tienen muy en cuenta en la fase de planeación. En esta investigación se analiza la gestión de proyectos de expansión industrial tomando como caso de estudio la alianza estratégica en el año 2016 entre Sodimac y Soriana en México. Buscamos proponer un modelo gerencial que logre destrabar la ruta crítica regulatoria, enfocándose específicamente en los problemas de licenciamiento y la estructuración de flujos de trabajo constructivos en paralelo. Para ello, empleamos una metodología de enfoque descriptivo que desglosa las fases preliminares de viabilidad legal, estudios técnicos y los procesos de gestión de licencias ante las entidades gubernamentales.

Como resultado, se pretende la optimización de tiempos en la planificación de los proyectos y así optar por el uso de herramientas que se adapten la necesidad de la obra, lo anterior acorde con las lecciones aprendidas de esta experiencia internacional y a las dinámicas de la ingeniería civil en Colombia, bajo el entorno de las Curadurías Urbanas y la reglamentación local. El estudio radica en reducir los riesgos de sobrecostos y parálisis de inversión causados por el desconocimiento de la tramitología institucional. En el caso analizado, las restricciones en la obtención de licencias de construcción en la Ciudad de México extendieron la ruta crítica regulatoria a 215 días hábiles previos a la obra, provocando que una meta inicial de 20 tiendas se redujera a una sola sucursal en una década. El alcance de la propuesta se basa en la implementación de matrices de riesgos y el control de órdenes de cambio, esto como herramientas indispensables para la toma de decisiones de la gerencia.

3. Problema de Investigación

3.1. Planteamiento del Problema de Investigación

El problema que quiere resolverse con el desarrollo del proyecto de investigación debe plantearse de manera concreta. Debe incluir la descripción breve de antecedentes de la temática que se va a desarrollar; así como explicar claramente como el desarrollo del proyecto aportará a la resolución del problema o generará el conocimiento necesario que permita una ventaja competitiva a futuro. Máximo 500 palabras.

Para que la expansión de la infraestructura comercial sea viable a nivel financiero y operativo, no basta con cumplir solo con los objetivos técnicos en la obra; esto depende de la adaptación del proyecto a dinámicas regulatorias gubernamentales. En el año 2016, Sodimac ingresó al mercado mexicano mediante una alianza estratégica con Soriana, planeando edificar sus tiendas forma integrada a los supermercados ya existentes. Si bien este modelo de negocio requería coordinar la adecuación estructural de Soriana y la construcción de una obra nueva de Sodimac, la verdadera restricción que impidió la consolidación de los espacios e infraestructura proyectada no fue de índole constructiva, sino de gestión de licencias.

El principal obstáculo radicó en que no se tuvo en cuenta un estudio de los tiempos de las instituciones y las exigencias administrativas para la obtención de licencias de construcción. El plan original de los inversionistas contemplaba la apertura de 20 sucursales en la Ciudad de México; no obstante, tras una década de gestiones, al final solo quedo una tienda. La gerencia de proyectos evidenció que los entes gubernamentales imponían una serie de exigencias y requerimientos que genero una ruta crítica regulatoria de hasta 215 días hábiles en trámites previos. Este periodo incluía la aprobación de estudios de impacto ambiental, movilidad (PMT), aprobaciones de permisos y factibilidad técnica de servicios públicos antes de poder iniciar cualquier labor constructiva en el sitio.

La falta de alineación entre las entidades y las realidades del licenciamiento urbano local desembocan en consecuencias críticas como parálisis prolongadas de capital, sobrecostos por mantenimiento de predios no operativos y el desfase del cronograma. El problema radica, en la ausencia de una metodología dentro de la gerencia de proyectos que anticipe estas barreras antes de la fase de ejecución. Frente a esta situación, planteamos la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera un modelo metodológico gerencial, enfocado en la gestión predictiva de riesgos de licenciamiento, puede optimizar la ruta crítica en la expansión de la infraestructura y así mitigar el impacto de la burocracia local al transferirse al contexto de la ingeniería civil en Colombia?

3.2. Justificación

Explicar claramente la originalidad, relevancia y pertinencia del proyecto (teniendo en cuenta la información previamente plasmada); e identificar y describir en función de los resultados que generará teniendo en cuenta el estado del arte y el planteamiento del problema. Máximo 500 palabras.

El bloqueo desde la parte financiera y operativa de las obras debido a imprevistos de carácter normativo representa uno de los mayores desafíos para la construcción en nuestra región. En este contexto la investigación se vuelve clave para la gerencia de proyectos, al demostrar que la viabilidad legal y el licenciamiento urbano no deben tratarse solo como la gestión de trámites administrativos posteriores al diseño, sino como punto de partida estratégico que define la ruta crítica desde el primer día de la fase de pre inversión. El análisis del caso Sodimac-Soriana mide cómo la falta de análisis regulatorio predictivo altera y modifica todo el trabajo de una planeación. La novedad de esta investigación no es solo medir el reto que implica gestionar múltiples frentes de obra a la vez; como la adecuación estructural y la obra nueva, sino que también radica en entender cómo se relacionan las especialidades técnicas de la ingeniería civil como: geotecnia, topografía y diseños hidrosanitarios o eléctricos con las restricciones de los entes

gubernamentales. Desarrollamos una metodología para estructurar estas variables y facilitar la gestión de la burocracia interna en variables controlables del cronograma, ofreciendo a los directores de proyectos una herramienta que les permita predecir basada en matrices de los tramites en cada una de las regiones. En el marco de la pertinencia institucional para la Universidad Santo Tomás, este proyecto impulsa a compartir conocimientos técnicos y gerenciales hacia el ejercicio profesional en Colombia. Las lecciones identificadas en la burocracia de la Ciudad de México ofrecen un espejo para visualizar los desafíos que afrontan los constructores locales ante las Curadurías Urbanas, las exigencias de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), las viabilidades de servicios públicos y el licenciamiento ambiental.

4. Objetivos

Cada objetivo debe estar enlazado con una sección en la metodología, las cuales a su vez estarán vinculadas con una(s) actividades específicas, y un(os) producto(s) específico(s) esperado(s). Los objetivos específicos deberán estar enumerados.

4.1. Objetivo General

El objetivo general expresa el propósito central del anteproyecto y define con claridad qué se pretende lograr al finalizar la investigación. Debe sintetizar el alcance global del estudio y estar directamente articulado con el problema de investigación planteado.

Objetivo General

Diseñar un modelo metodológico de gerencia de proyectos enfocado en el control preventivo del proceso de licenciamiento urbano para la expansión de infraestructura comercial, a partir del análisis del caso Sodimac-Soriana en México, con el fin de optimizar la ruta crítica y reducir sobrecostos financieros.

4.2. Objetivos Específicos

Desagregan el objetivo general en propósitos concretos, delimitados y alcanzables, que orientan el desarrollo metodológico del proyecto. Representan los pasos estratégicos necesarios para cumplir el propósito central de la investigación.

1. Sistematizar los flujos de viabilidad legal y procesos de licenciamiento en paralelo a la adecuación física y obra nueva, con el propósito de identificar las restricciones gubernamentales y los puntos claves de control institucional.
2. Evaluar el impacto de tramites gubernamentales y los estudios técnicos especializados en la definición de los cronogramas de obra.
3. Crear una guía de transferencia técnica adaptada a la ingeniería civil en Colombia. La idea es estandarizar procesos de licitación, diseño y el control de las órdenes de cambio.