

Emprendimiento La Meseta Ecologde

Lady Johanna Corredor Saavedra

Karen Ibeth González Ariza

Oscar Gerardo Cifuentes Correa

Universidad Piloto de Colombia

Especialización en Gerencia y Administración Financiera

Programa de Ingeniería Financiera

2022

Emprendimiento La Meseta Ecologde

Monografía presentada para Obtener el título de
Especialista en Gerencia Administración Financiera

Lady Johanna Corredor Saavedra

Karen Ibeth González Ariza

Oscar Gerardo Cifuentes Correa

Tutor

Ing. Cesar Orlando González González

Universidad Piloto de Colombia
2022

Agradecimientos

En primer lugar, queremos agradecerle a Dios por darnos la oportunidad de crecer profesionalmente, a la Universidad Piloto de Colombia y a cada uno de los docentes por brindarnos sus conocimientos durante el desarrollo de esta especialización, a nuestras familias por su apoyo incondicional, a todas las personas que de una u otra forma hicieron parte de este proceso y finalmente a nuestro equipo de trabajo por el esfuerzo, la motivación y la dedicación entregada para la realización de este trabajo.

Nota Aceptación

Firmas de Jurados

Tabla de Contenido

Introducción.....	10
Delimitación del Ejercicio	12
Problema	13
Hipótesis o pregunta del problema	14
Objetivo general	14
Objetivos específicos	14
Marco de Referencia	15
Marco Conceptual.....	15
Marco Teórico	18
Marco Legal.....	20
Capítulo 2 – Componente Técnico.....	27
2.1. Introducción	27
2.2. Desarrollo	27
2.2.1. Finca Raíz – Valor del terreno.....	27
2.2.2. Cabañas y zona de administración.....	28
2.2.3. Administración y operación del proyecto.	32
2.2.4. Proyección de ventas	34
Capítulo 3 – Viabilidad financiera	36
3.1. Introducción	36
3.2. Desarrollo	36
3.3. Análisis de sensibilidades.....	41
3.4. Conclusiones.....	43
Capítulo 4 – Conclusiones y Recomendaciones	45
Bibliografía.....	46

Lista de ilustraciones

<i>Imagen No. 1 - Tipos de Ecolodge</i>	<i>10</i>
<i>Imagen No. 2 - Principios básicos de un Ecolodge</i>	<i>20</i>
<i>Imagen No. 3 - Vista lateral cabaña</i>	<i>29</i>
<i>Imagen No. 4 - Vista posterior cabaña</i>	<i>29</i>
<i>Imagen No. 5 - Planta primer piso</i>	<i>30</i>
<i>Imagen No. 6 - Planta segundo piso</i>	<i>30</i>
<i>Imagen No. 7 - Fachada principal</i>	<i>31</i>

Lista de gráficas

<i>Gráfica No. 1 - Recuperación de la inversión</i>	<i>38</i>
<i>Gráfica No. 2 - Distribución de los ingresos</i>	<i>40</i>
<i>Gráfica No. 3 - EVA.....</i>	<i>40</i>

Lista de tablas

<i>Tabla No. 1 - Presupuesto construcción cabaña.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabla No. 2 - Presupuesto construcción zona de administración.....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla No. 3 - Insumos para dotación de cada cabaña.....</i>	<i>33</i>
<i>Tabla No. 4 - Insumos para dotación de administración</i>	<i>33</i>
<i>Tabla No. 5 - Costos mensuales de administración</i>	<i>34</i>
<i>Tabla No. 6 - Precio de cada producto.....</i>	<i>34</i>
<i>Tabla No. 7 - Proyección de ventas</i>	<i>35</i>
<i>Tabla No. 8 - VPN - TIR del proyecto.....</i>	<i>38</i>
<i>Tabla No. 9 - Indicadores financieros.....</i>	<i>39</i>
<i>Tabla No. 10 - Sensibilidad variables comerciales</i>	<i>41</i>
<i>Tabla No. 11 - Sensibilidad variables de deuda</i>	<i>42</i>
<i>Tabla No. 12 - Sensibilidad escenarios de ocupación.....</i>	<i>42</i>

Resumen

El turismo es una de las actividades económicas más importantes del planeta y representa 30% de las exportaciones en el comercio global de servicios, generando 1 de cada 11 empleos y el 10% del PIB mundial (OMT, 2016).

En Colombia ha tomado fuerza en los últimos años los hospedajes tipo glamping, y que corresponde a una variante del turismo de naturaleza que ofrece al viajero estar en contacto directo con el medio sin rehusar del confort y bienestar. Esta tendencia de hospedaje no compite con los hoteles debido a que diversifica la oferta turística en el país

Estos servicios, casi en su totalidad se prestan para parejas que buscan descanso, contacto con la naturaleza y privacidad. Pero es muy limitada la oferta para aquellas parejas con hijos. Normalmente si las familias quieren hacer uso de estos alojamientos, deben utilizar un espacio para la pareja y otro espacio alejado para los hijos. Incluso, en muchos de los glamping existentes no se permiten niños.

Este trabajo pretende mostrar a los emprendedores la viabilidad financiera de invertir en un proyecto de alojamiento tipo Ecolodge para familias en el municipio de Nocaima, Cundinamarca.

Introducción

Este trabajo pretende mostrar a los emprendedores la viabilidad financiera de invertir en un proyecto de alojamiento tipo Ecolodge para familias en el municipio de Nocaima, Cundinamarca.

El alojamiento tipo glamping llamado también boutique camping, luxury camping, comfy camping e incluso posh camping es una variante del turismo de naturaleza que ofrece al viajero estar en contacto directo con el medio sin rehusar del confort y bienestar. Los alojamientos de glamping se encuentran siempre al aire libre, y muy frecuentemente, dentro de parques nacionales, en zonas montañosas, campos, bosques, selvas, desiertos o extensos jardines. Cada glamping cuenta obligatoriamente con una cama, servicios exclusivos y una zona de relax para apreciar la naturaleza que le rodea. (De la Torre, 2020, sección alojamiento, párrafo 2).

La tendencia del hospedaje bajo la modalidad de “glamping” ha tomado fuerza en Colombia y no compite con los hoteles debido a que diversifica la oferta turística en el país. Actualmente se ha podido determinar que en 11 departamentos de Colombia se ofrece este tipo de servicio, razón por lo cual se evidencia el crecimiento progresivo de estos alojamientos. (Guio Muñoz, Rosa Duitama, propuesta de diseño de una estructura para glamping den el aprovechamiento de las oportunidades de negocio para el sector turístico, 2019).

Dentro de la rama de los glamping se desprende el tipo de alojamiento ecolodge en el que nos queremos enfocar en este proyecto y el cual consiste en:

- a) generar un mínimo impacto ambiental
- b) Ser sostenibles, tanto en su construcción como en sus operaciones
- c) La integración en el habitat y la comunidad en la que se encuentran
- d) El confort adecuado para los huéspedes
- e) Ser un punto base para la interpretación y disfrute de la naturaleza

Imagen No. 1 - Tipos de Ecolodge



Fuente: Manual para la creación de un Ecolodge

El alojamiento tipo ecolodge, a diferencia del turismo tradicional, debe cumplir principios básicos desde la construcción hasta su operación de la siguiente manera:

- a) Gestión Hotelera Sostenibilidad: Defensa de los principios y códigos morales, marketing y contabilidad responsable y responsabilidad social empresarial
- b) Gestión Biodiversidad: Preservación del hábitat natural y las especies, uso responsable de los ecosistemas frágiles y proporcionar mecanismos de motivación y aliciente para la apreciación y el disfrute de la naturaleza
- c) Infraestructura Sostenible: Materiales medioambientalmente seguros, el diseño debe respetar el medio ambiente, las tradiciones locales y sus usuarios, uso de materiales locales y contratación de mano de obra local durante las fases de construcción y operación.
- d) Gestión cadena de suministros: Provisiones de productos y servicios medioambientalmente seguros, fomento de la actividad comercial local y contratación de proveedores locales para las fases de construcción y operación
- e) Gestión de residuos: Control del volumen y calidad de los residuos y recogida, reciclaje y eliminación de residuos de forma eficiente y económica
- f) Gestión de recursos: Conservación y protección de los recursos hídricos y energéticos, reducción de la contaminación atmosférica y uso de medidas innovadoras en la gestión del agua y de la energía y para la conservación
- g) Entorno sociocultural: Compromiso con la justicia social, preservación del patrimonio local y elaboración de programas y materiales informativos de educación ambiental (Plan de negocio y turismo, Manual para la creación de un Ecolodge, 2013).

Delimitación del Ejercicio

Este trabajo pretende mostrar a los emprendedores la viabilidad financiera de invertir en un proyecto de alojamiento tipo Ecolodge para familias en el municipio de Nocaima, Cundinamarca.

Para empezar, se realizará un análisis del sector turístico a nivel nacional, regional y local, terminando en un análisis del número de alojamientos que presten los mismos servicios en la región.

También realizaremos un diseño a nivel de factibilidad técnica del tipo de alojamiento que se prestará, con el fin de conocer los costos de inversión inicial (CAPEX), los costos de inversión para iniciar la operación (CAPEX Operación) y los costos de operación anual (OPEX)

Se realizará un análisis de los posibles precios de alojamiento, de acuerdo con la oferta existente en la región y a los resultados de la modelación financiera, de tal forma que logremos la mayor rentabilidad posible. Como resultado tendremos la proyección de los ingresos anual que tendrá el proyecto.

Igualmente se realizará un ejercicio financiero con el fin de modelar varios escenarios como son: i) número de cabañas a construir, de acuerdo con los recursos económicos de los inversores, al análisis de oferta existente en la región y a la rentabilidad buscada, ii) el valor por noche del alojamiento ofrecido y iii) el porcentaje de deuda con el que se contará en la estructura de capital.

Para finalizar, presentaremos las conclusiones y recomendaciones del ejercicio realizado, para que los emprendedores tomen la decisión de invertir o no en este proyecto.

Problema

En el año 2019 apareció un nuevo virus tipo coronavirus en una región de China, virus que fue llamado COVID-19, y que a la postre generaría una pandemia que obligó al confinamiento de casi toda la población mundial y que trajo consigo muchos cambios en el estilo de vida de la gente.

La industria del turismo se vio muy afectada por estas medidas, pero una vez se levantaron muchas de las restricciones, entre ellas la del confinamiento, su reactivación fue casi inmediata, aunque con ciertos cambios en cuanto a lo que buscaban los turistas. Las preferencias de muchos turistas cambiaron, dejando a un lado destinos de turismo de masas, y buscando destinos más personalizados, de poco contacto con otras personas, y de mucho contacto con la naturaleza.

Es así como los alojamientos tipo ecolodge o tipo glamping tuvieron y siguen teniendo un crecimiento importante. Estos servicios, casi en su totalidad se prestan para parejas que buscan descanso, contacto con la naturaleza y privacidad. ¿Pero qué pasa con aquellas parejas con hijos que quieren salir utilizar estos servicios, pero se encuentran con que estos alojamientos están diseñados solo para parejas?

El problema que queremos resolver y el público al que se apunta con este emprendimiento está enmarcado en familias (parejas y niños) que quieren acceder a servicios tipo ecolodge o tipo glamping, pero que no encuentran espacios diseñados para ello.

Hipótesis o pregunta del problema

¿Es viable, desde el punto de vista financiero, invertir en un emprendimiento de alojamiento tipo ecolodge familiar en Nocaima?

Objetivo general

Evaluar financieramente la viabilidad de invertir en un emprendimiento de hospedaje familiar tipo ecolodge en Nocaima.

Objetivos específicos

1. Realizar un análisis sobre la oferta de alojamientos tipo ecolodge familiar a nivel local en el municipio de Nocaima, y a nivel regional en los municipios vecinos.
2. Calcular a nivel de factibilidad, costos de inversión (CAPEX) y costos de operación (OPEX)
3. Proyectar ventas para varios escenarios (escenario base, pesimista y optimista), y establecer un precio por noche, tanto en fin de semana como entre semana.
4. Evaluar la viabilidad financiera del proyecto, considerando el número mínimo de cabañas a construir, el valor por noche y la estructura de capital para la inversión.

Marco de Referencia

Marco Conceptual

La historia del turismo, además de extensa y muy variada. Y es que, a lo largo de la historia, han ido sucediendo continuas innovaciones que han ido profesionalizando y consolidando el sector dentro de la economía.

El término turismo, de acuerdo con la UNWTO (Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas, por sus siglas en inglés), hace referencia a aquellas actividades que, las personas estando de viaje, realizan en el entorno de destino. Es decir, aquellas actividades que, con fines de negocios, ocio o cualquier otra actividad, se realizan en un entorno distinto al lugar de origen.

En función del origen y el destino, el turismo puede clasificarse en dos tipos. En primer lugar, el turismo internacional, es decir, aquel en el que el destino y el origen no representan el mismo territorio. Por otro lado, el turismo doméstico. Este es el tipo de turismo en el que el origen y el destino presentan el mismo territorio, es decir, se encuentra dentro del territorio nacional de origen.

El turismo en la Edad Antigua

El turismo, tal y como lo conocemos en el siglo XXI, nace en el siglo XIX. La Revolución Industrial, en un contexto global, provocó un crecimiento exponencial de los viajes y los desplazamientos entre territorios. Con fines muy distintos, tales como las guerras, el ocio, el comercio, la conquista, así como otro tipo de fines, el turismo no ha dejado de crecer, en función que iban desarrollándose todas las infraestructuras y el transporte.

El turismo en la Edad Media

Con la caída del imperio romano y la descentralización de los feudos, el sistema feudal provocó una paralización en el turismo. La Edad Media representó un periodo de grandes conflictos bélicos que desincentivó la práctica turística. Y es que, las relaciones de vasallaje entre los ciudadanos que no podían abandonar las tierras del señor feudal, así como esa descentralización en pequeños feudos enfrentados entre sí, provocó que las migraciones dejaran de sucederse con la misma frecuencia que se daba en la Edad Antigua.

El turismo en la Edad Moderna

En la Edad Moderna, con la aparición de los Estados y la transición para la desaparición del feudalismo, la historia del turismo vuelve a registrar hitos de gran calado, pues el sector vivió un fuerte impulso. Sobre todo, por la aparición de las posadas y los hoteles, dando lugar a lo que hoy conocemos como turista. Estos lugares de pernoctación permitían a los excursionistas poder descansar en lugares distintos a su lugar de origen, dando lugar al término, el cual conocíamos anteriormente, de turista.

El turismo en la Edad Contemporánea

Durante la Edad Contemporánea, se producen grandes hitos que marcan, por así decirlo, la historia del turismo. Es cuando más se produce ese desarrollo final que precisaba el turismo para vivir el impulso que ha vivido. La expansión del turismo con los avances tecnológicos e industriales vivió un impulso que situaría al turismo como uno de los principales sectores, ya en aquel entonces, de la economía mundial. (Francisco Coll Morales, 01 de marzo, 2020 Historia del turismo. Economipedia.com).

Hoy en día, el turismo es una de las actividades económicas más importantes del planeta y representa 30% de las exportaciones en el comercio global de servicios, generando 1 de cada 11 empleos y el 10% del PIB mundial (OMT, 2016).

En este sentido, Colombia debe aprovechar el buen momento que vive el sector turístico en el mundo e insertarse en el mercado como un destino innovador, diverso, de alto valor, bajo principios de sostenibilidad, responsabilidad y calidad, acorde con las nuevas tendencias mundiales de la demanda de la actividad. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Presentación 2022).

Según el Ministerio de Comercio, Colombia es el país latinoamericano con mayor dinamismo en el desarrollo turístico y uno de los más destacados en el mundo por el creciente número de llegadas de viajeros durante los últimos años. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Presentación 2022).

La Organización Mundial del Turismo, OMT (2012) así como múltiples publicaciones y entes internacionales, han reconocido continuamente los logros del país en la generación de confianza en los mercados emisores, en la consolidación de la oferta de atractivos y recursos turísticos, entre otros factores estratégicos y de gestión, que han contribuido al reposicionamiento de Colombia como destino turístico. Este hecho, ha permitido a las industrias del turismo colombiano una recuperación de sus principales indicadores y

plantear retos sectoriales para aprovechar estas oportunidades del entorno. (OMT, 2016).

Este contexto, hace que el sector turismo sea un renglón estratégico para el Gobierno Nacional, considerado como “*el nuevo petróleo de Colombia*”, una opción viable y rentable de desarrollo sostenible donde el país, basado en su diversidad biológica y cultural, fortalece su competitividad como una alternativa para la generación de divisas, para crear empleo y mejorar las condiciones de vida de la población; así como constituirse en una iniciativa para la transformación regional, la reconciliación entre los colombianos y mejorar la imagen del país. (Revista Semana, Septiembre 2021).

La reactivación económica que se registró en el país en el tercer trimestre de 2021 estuvo también jalonada por el sector de alojamiento y servicios turísticos, según el más reciente informe del DANE que mide el PIB en este sector.

De acuerdo con cifras de la entidad encargada de las estadísticas nacionales, el PIB de alojamiento y servicios de comida en el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2021 llegó a \$9,1 billones.

Esto llevó a que en los nueve primeros meses de este año la cifra de PIB generada por estas actividades en el país haya alcanzado los \$22 billones, lo que representa que ya se ha logrado el 76,68 % de la meta trazada para el año completo.

Esta cifra es muy importante porque no solo resulta la más alta desde que comenzó la pandemia el año pasado, e incluso desde que el país comenzó a reabrir sus actividades turísticas en septiembre 2020, sino que también es la más alta registrada desde el año 2005.

Según un análisis del Viceministerio de Turismo, la cifra alcanzada en el tercer trimestre de 2021 es un 7,4 % superior a la reportada en el mismo periodo de 2019 y resulta 1,3 % superior a la que se reportó en el país en el cuarto trimestre de ese mismo año, cuando todavía no había llegado la pandemia al país.

La reactivación del turismo colombiano, que alcanzó niveles históricos en algunos segmentos, motivó a la ministra de Comercio, Industria y Turismo, María Ximena Lombana Villalba, a proyectar para este año la llegada de 3,1 millones de turistas no residentes, incluyendo los cruceristas. Esta cifra superaría en 49 % el resultado de 2021.

Además, indicó que este año el país podría lograr unos 13,5 millones de turistas internos, un 36 % más que el año pasado, de acuerdo con las proyecciones de la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción del Viceministerio de Turismo.

Al referirse a los buenos resultados del año pasado, destacó que el PIB de alojamiento y servicios de comida en 2021 alcanzó los 38,9 billones de pesos, un 15,6 % más que en 2019 y superior en 59,7 % al 2020.

Así mismo, la ocupación de alojamiento, en diciembre de 2021, se ubicó en 54,4 %, cifra superior en 4,6 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2019. Una de las ciudades con mayor crecimiento fue Cartagena, donde 74 de cada 100 habitaciones disponibles estuvieron ocupadas. (El espectador, Marzo 2022).

Marco Teórico

Turismo: Según la Organización Mundial el **Turismo** es el conjunto de actividades que realizan las personas - turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines, entre otros, de ocio, cultura, salud, eventos, convenciones o negocios. De acuerdo con el desplazamiento de los viajeros, el turismo puede ser:

Turismo emisor. El realizado por nacionales en el exterior.

Turismo interno. El realizado por los residentes en el territorio económico del país.

Turismo receptivo. El realizado por los no residentes, en el territorio económico del país.

Excursionista. Denominase excursionistas los no residentes que sir pernoctar ingresan al país con un fin diferente al tránsito.

Ecoturismo: El ecoturismo es un tipo de actividad turística especializada desarrollada en ambientes naturales conservados, siendo la motivación esencial del visitante observar, aprender, descubrir, experimentar) apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable) para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de la comunidad local. El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural, los espacios naturales conservado y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema. (Plan de negocio y turismo, Manual para la creación de un Ecolodge, 2013).

Prestador de servicio turístico.

Toda persona natural o jurídica domiciliada en Colombia o en el extranjero, que, directa o indirectamente preste, intermedie, contrate, comercialice, venda o reserve servicios turísticos a que se refiere esta ley. El prestador de servicios turístico deberá inscribirse en el Registro Nacional de Turismo previamente a la prestación de servicios turísticos.

¿Qué es un Ecolodge?

El Ecolodge es una alternativa de alojamiento que respeta y contribuye al medio ambiente al estar integrado en la naturaleza. El Ecolodge ofrece todas las comodidades que un turista necesita, de igual manera incluye actividades educativas y de contacto con la naturaleza.

Parte de los ingresos que reciben los alojamientos son usados para ayudar a la población local y contribuir a que más turistas conozcan lugares remotos que Colombia tiene por ofrecer, pero no son muy frecuentados. Este tipo de alojamiento, además de ser amigable con la naturaleza, cumple con los principios del ecoturismo.

1. Ofrecer experiencias positivas para los visitantes y anfitriones del alojamiento
1. Construir respeto y conciencia tanto ambiental como cultural
2. Mitigar los impactos negativos que generan las actividades turísticas para el ambiente y la comunidad
3. Apoyar los derechos humanos y las leyes laborales
4. Ofrecer beneficios financieros para la conservación de la naturaleza
5. Crear sensibilidad hacia el clima político, ambiental y social de los países anfitriones
6. Fortalecer la participación en la toma de decisiones de la comunidad local

Importancia de los Ecolodges en Colombia

Para Colombia el turismo de naturaleza es de gran importancia, las ofertas que este país tiene para los turistas van de la mano con principios de sostenibilidad; fundamentalmente dar a conocer el país y promover la oferta natural, cultural y social, no solo en las grandes ciudades y pueblos más visitados sino en los lugares remotos sin visitantes y comunidades locales sin descubrir. Los

Ecolodges, Ecohabs y Ecohoteles dan nuevas oportunidades de trabajo para las comunidades locales y los ingresos son destinados para la conservación del medio ambiente y cultura local.

Imagen No. 2 - Principios básicos de un Ecolodge



Fuente: Manual para la creación de un Ecolodge

Estos servicios, casi en su totalidad se prestan para parejas que buscan descanso, contacto con la naturaleza y privacidad. Pero es muy baja la oferta para parejas que viajan con hijos y que quieren disfrutar de estos servicios en entornos naturales aprovechando el terreno para ofrecer un acercamiento familiar, natural al aire libre, el cual goza de ser un lugar lujoso, pero a su vez tradicional. (Plan de negocio y turismo, Manual para la creación de un Ecolodge, 2013).

Marco Legal

El turismo en Colombia se rige según las siguientes leyes y normas:

En el ARTÍCULO 52 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA: El turismo, es un derecho social y económico de las personas dada su contribución al desarrollo integral en el aprovechamiento del tiempo libre y en la revalorización de la identidad cultural de las comunidades.

La Ley 2068 de 2020, conocida como Ley de Turismo, consagra medidas de largo, mediano y corto plazo que permitirán fomentar la sostenibilidad e implementar mecanismos para la conservación, la protección y el aprovechamiento de los destinos y de los atractivos turísticos; fortalecer la

calidad turística y la competitividad del sector, fortalecer la formalización de los prestadores de servicios turísticos y promover la reactivación del sector.

Normatividad

- Ley 330 de 1996 Por la cual se expide la Ley General de Turismo
- Ley 1101 de 2006 Modificación de la Ley 330 de 1996
- Ley 1558 de 2012
- Decreto 1074 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo
- Decreto 019 de 2012
- Decreto 229 de 2017
- Decreto 2119 de 2018
- Decreto 2063 de 2018
- Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio
- Resolución 3860 de 2015 NTS
- Resolución 1236 de 2017: Certificación virtual

(Plan Sectorial de turismo, 2018 – 2022) - (Registro Nacional de Turismo)

Capítulo 1 – Análisis Externo

Nocaima no se considera un foco turístico debido a la cercanía que tiene con los municipios de la Vega y Villeta, sin embargo, presenta una gran oportunidad de inversión debido a la poca competencia directa que se presenta en el Municipio.

Específicamente a nivel de turismo en Nocaima se puede encontrar pasadías en el parque ecológico Rancho de los Leones, Reserva natural paraíso andino, salto de los micos, etc. La mayoría de estos estando 100% enfocado en planes para pasar el día más no alojamiento.

Respecto de alojamiento Nocaima cuenta con hoteles en los cuales se prestan servicios de hospedaje masivo, razón por la cual no sería una competencia directa para nuestro proyecto.

Finalmente, con relación a los municipios aledaños Nocaima tiene una competencia importante debido a que está rodeada de variedades de Glamping los cuales cuentan con las siguientes especificaciones:

1. La Vega – Glamping Andino Reserva Natural Palma de Cera

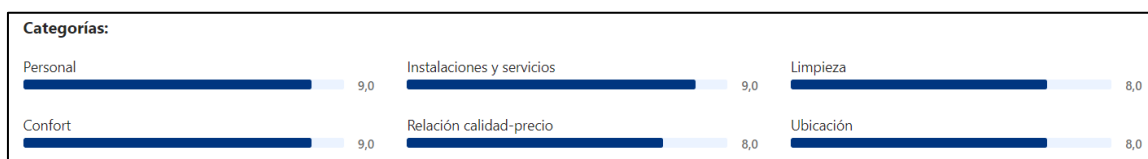
a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

- i. Entre semana: \$ 350.000
- ii. Fin de semana: \$ 450.000

b. Especificaciones:

- i. El Glamping Andino Reserva Natural Palma de Cera La Vega se encuentra en La Vega, a 34 km de Chía, y ofrece bar y WiFi gratuita.
- ii. Todos los alojamientos disponen de patio con vistas al jardín, cocina con lavavajillas y nevera y baño privado con ducha. Todos los alojamientos incluyen zona de salón comedor.
- iii. El camping sirve un desayuno americano a diario. (opcional)
- iv. El Glamping Andino Reserva cuenta con jardín y terraza
- v. No cuenta con piscina
- vi. La habitación es compartida
- vii. No admiten mascotas

c. Calificaciones: 5 comentarios con calificación total de 8,6



Fuente: Booking.com

2. La Vega – La Colina

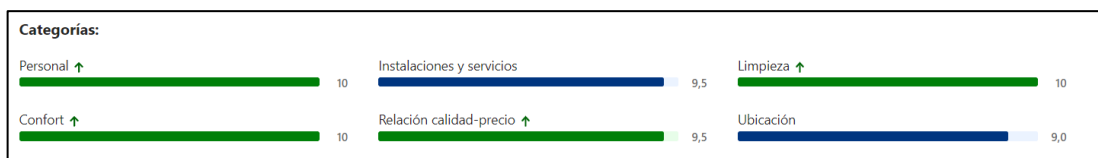
a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

- i. Entre semana: \$ 2.000.000
- ii. Fin de semana: \$ 2.000.000

b. Especificaciones:

- i. La Colina Glamping se encuentra en La Vega, a 48 km de Soacha, y ofrece bar y WiFi gratuita. El alojamiento dispone de aire acondicionado y bañera de hidromasaje.
- ii. Todos los alojamientos cuentan con zona de estar, TV de pantalla plana vía satélite y baño privado con artículos de aseo gratuitos, bañera de hidromasaje y ducha. Todos los alojamientos tienen balcón con vistas a la piscina.
- iii. Este tented camp sirve un desayuno continental.
- iv. Parqueadero Gratis
- v. Admite mascota
- vi. Alojamiento no apto para niños, es decir, solo dos personas por glamping
- vii. Cuenta con Jacuzzi

c. Calificaciones: 5 comentarios con calificación total de 9,8



Fuente: Booking.com

3. La Vega – Ecoglamping Reserva Natural Paraíso Andino

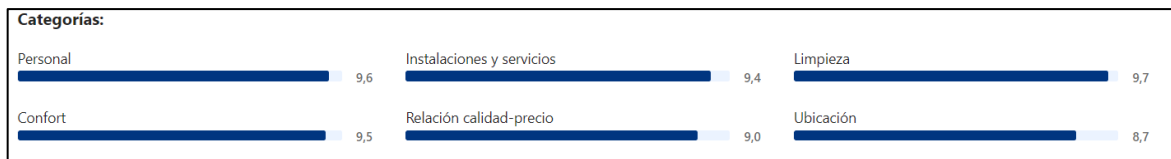
a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

- i. Entre semana: \$ 660.000
- ii. Fin de semana: \$ 760.000

b. Especificaciones:

- i. El Ecoglamping Reserva Natural Paraíso Andino se encuentra en La Vega y ofrece vistas a la montaña, restaurante, jardín y terraza.
- ii. Este tented camp sirve un desayuno continental o a la carta.
- iii. A las familias les encanta la ubicación — Le han puesto un 8,3 para estancias con niños.
- iv. Habitaciones separadas
- v. No cuenta con piscina ni Jacuzzi
- vi. No admiten mascotas

c. Calificaciones: 65 comentarios con calificación total de 9,4



Fuente: Booking.com

4. La Mesa – El Cielo en Tena

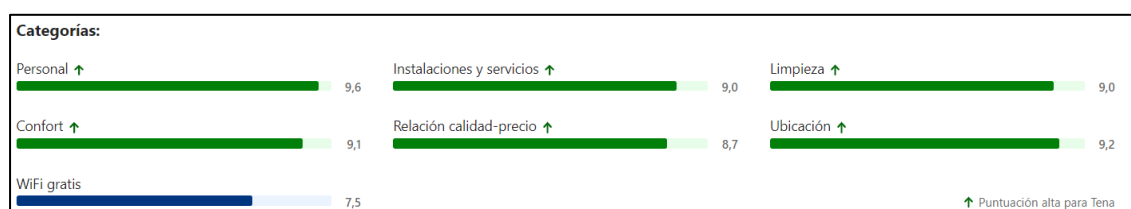
a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

- i. Entre semana: \$ 600.000
- ii. Fin de semana: \$ 700.000

b. Especificaciones:

- i. El Cielo en Tena - Biohospedaje se encuentra en Tena y ofrece vistas a la montaña, restaurante, servicio de conserjería, bar, jardín y terraza. Hay WiFi gratuita.
- ii. Todos los días se sirve un desayuno americano en el tented camp.
- iii. En las inmediaciones se puede practicar senderismo y ciclismo.
- iv. A las familias les encanta la ubicación — Le han puesto un 8,3 para estancias con niños.
- v. Habitaciones separadas
- vi. No cuenta con piscina ni Jacuzzi
- vii. No admiten mascotas

c. Calificaciones: 62 comentarios con calificación total de 9,2



Fuente: Booking.com

5. La Mesa – Refugio el Bosque

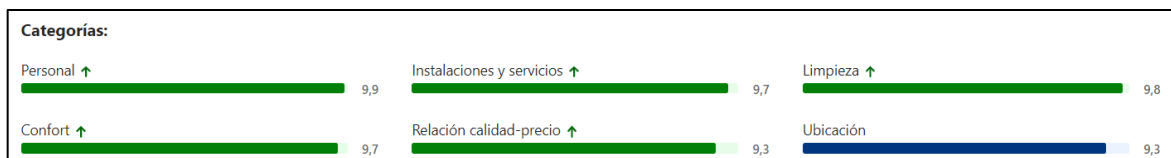
a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

- i. Entre semana: \$ 800.000
- ii. Fin de semana: \$ 840.000

b. Especificaciones:

- i. El Refugio Del Bosque Glamping se encuentra en La Mesa y ofrece restaurante, bar y jardín. Se encuentra a 21 km de Funza y ofrece aparcamiento privado gratuito.
- ii. El baño incluye ducha y artículos de aseo gratuitos. Se proporcionan toallas y ropa de cama.
- iii. Este tented camp sirve un desayuno continental.
- iv. El establecimiento alberga un parque infantil. En las inmediaciones se puede practicar senderismo.
- v. Parqueadero gratis.
- vi. Habitación compartida
- vii. No cuenta con piscina ni Jacuzzi
- viii. Admiten mascotas

c. Calificaciones: 195 comentarios con calificación total de 9,6



Fuente: Booking.com

6. Nocaíma – Vereda la Montaña

a. Valor noche 2 adultos + 2 niños:

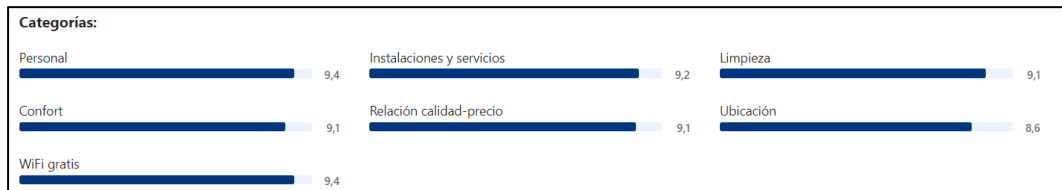
- i. Entre semana: \$ 1.035.000
- ii. Fin de semana: \$ 1.035.000

b. Especificaciones:

- i. El Glamping-cabaña con jacuzzi en medio de la montaña se encuentra en Nocaíma y ofrece vistas a la montaña, restaurante, servicio de habitaciones, bar, jardín, piscina al aire libre y terraza. El camping proporciona WiFi y aparcamiento privado gratuitos.
- ii. El Glamping-cabaña con jacuzzi en sirve un desayuno a la carta
- iii. Alojamiento no apto para niños

- iv. Este tented camp sirve un desayuno continental.
- v. Parqueadero gratis.

c. Calificaciones: 52 comentarios con calificación total de 9,1



Fuente: Booking.com

Capítulo 2 – Componente Técnico

2.1. Introducción

Como bien se describió en el capítulo anterior, este emprendimiento de alojamiento está basado en la prestación de hospedaje en cabañas tipo ecolodge para familias con niños. Para poder analizar financieramente este proyecto es necesario conocer cuatro rubros enfocados en el valor del terreno, construcción de infraestructura, costos de administración y operación y proyección de ventas.

La primera línea de desarrollo estará enfocada en la obtención del valor del terreno sobre el cual se construirá la infraestructura. Este rubro lo llamaremos “Finca raíz - Valor terreno”.

En la segunda línea de desarrollo se realizará un prediseño del tipo de cabañas a construir con el fin de determinar un valor promedio de costo por cabaña, de costo de construcción de la zona de administración y lo relacionado con el paisajismo.

El tercer rubro de desarrollo se centrará en el cálculo del presupuesto de administración y operación del proyecto, en el cual se tendrá en cuenta el personal suficiente para la operación de este, así como los insumos necesarios para el amoblamiento de las cabañas y su reposición durante el tiempo de evaluación.

Para finalizar se realizará una proyección de ventas, en la que se tendrá en cuenta el número de noches vendidas mensualmente, así como su crecimiento en el tiempo. Esto basado en un precio/noche acorde a la oferta del sector.

2.2. Desarrollo

2.2.1. Finca Raíz – Valor del terreno.

Este rubro de gran importancia para el proyecto, y su elección puede marcar el éxito o no del este.

En este contexto, es necesario que el terreno que se elija para ello cuente con un entorno natural de agrado para los futuros clientes, ojalá en partes altas donde se puedan brindar vistas geniales hacia otras montañas u otros escenarios naturales, con fácil acceso en vehículos tipo automóvil (en lo posible) y de costos bajos.

Nocaima, al ser un municipio de pendientes pronunciadas, presenta varias veredas con estas características por lo que la elección del terreno dependerá principalmente de la facilidad de acceso y los costos de adquisición, condiciones que normalmente tienen una relación directa (a mayor facilidad de acceso, más costoso el terreno).

Para este proyecto se contará con un terreno de uno de los socios, ubicado en la Vereda San José, y conocido como Finca La Meseta, el cual cuenta con los requerimientos listados en el párrafo anterior. Este terreno tiene un área de 7.500 m² y un valor de mercado de \$200.000.000 de pesos.

2.2.2. Cabañas y zona de administración.

Para el cálculo de los costos de construcción, se realizó un prediseño del tipo de cabañas a construir, así como de la zona de administración. Este prediseño, sumado a la experiencia en construcción con la que cuenta el equipo, nos arrojará un valor promedio por cabaña, valor que será otro input en el modelo financiero.

Para la futura implementación del proyecto, una vez se terminado el ejercicio financiero, y obtenido la viabilidad financiera del mismo, se realizarán los diseños finales y de detalle de cada cabaña y zona de administración.

Cabañas

Para el diseño de las cabañas, se contó con la ayuda de la Arq. Arelis Trujillo Reyes quien realizó el prediseño de los espacios a construir. Se construirán cabañas de dos pisos, diseñadas para familias (padres con niños) pensadas en la comodidad de los padres y la fantasía de los niños

Imagen No. 3 - Vista lateral cabaña



Fuente: Elaboración propia

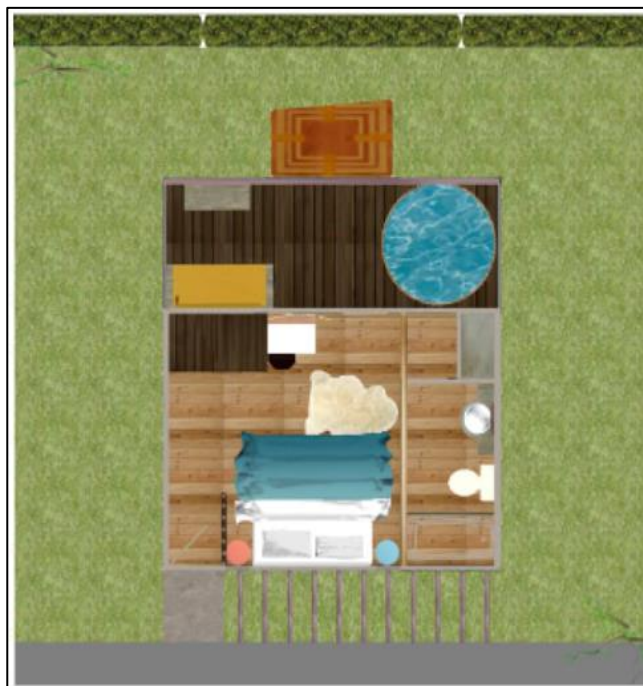
Imagen No. 4 - Vista posterior cabaña



Fuente: Elaboración propia

Cada cabaña contará en el primer piso de una habitación con cama doble, un baño familiar, un deck con yacusi y malla tipo catamarán. En el segundo piso se tendrá una habitación con 2 camas sencillas, y una gran ventana con una vista única.

Imagen No. 5 - Planta primer piso



Fuente: Elaboración propia

Imagen No. 6 - Planta segundo piso



Fuente: Elaboración propia

Imagen No. 7 - Fachada principal



Fuente: Elaboración propia

El tipo de alojamiento que se construirá tendrá un área en primer piso de 24 m² (4.00 m de ancho por 6.00 m de profundo). La placa del segundo piso contará con un área de 14 m² (3.50 de ancho por 4.00 m de profundo).

Teniendo en cuenta los costos promedios de construcción, el costo de cada cabaña sería:

Tabla No. 1 - Presupuesto construcción cabaña

Piso	Área	\$/m ²	Costo total
Primer piso	24,00	\$ 1.000.000	\$ 24.000.000
Segundo piso	14,00	\$ 1.000.000	\$ 14.000.000
Imprevistos	1,00	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
			\$ 40.000.000

Fuente: Elaboración propia

Zona de administración

La zona de administración que se construirá para el proyecto sirve no solo para la administración, sino que prestará servicio de recepción, cocina, bodega, baño y dormitorio para el personal operativo del proyecto como son cocinero y administrador.

Esta cabaña de administración tendrá un área de 42 m² (6.00 m de frente por 7.00 m de fondo)

De acuerdo con la experiencia en construcción del equipo, el costo de esta cabaña será de:

Tabla No. 2 - Presupuesto construcción zona de administración

Piso	Área	\$/m2	Costo total
Primer piso	42,00	\$ 1.000.000	\$ 42.000.000
Imprevistos	1,00	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
			\$ 45.000.000

Fuente: Elaboración propia

Urbanismo y paisajismo

En cuanto a este rubro, se costearán las inversiones en senderos peatonales, adecuación de zonas verdes, adquisición y siembra de plantas ornamentales, etc.

Debido a que este diseño es muy particular de acuerdo con el terreno adquirido o arrendado, no es posible establecer un diseño en este momento. De acuerdo con la experiencia en construcción del equipo, se estima un costo de \$14'000.000 de pesos.

2.2.3. Administración y operación del proyecto.

En este rubro se realizará un presupuesto tanto de los gastos de personal, como de los insumos necesarios para la dotación de las cabañas y su reposición durante el tiempo de análisis del proyecto.

En cuanto a los insumos, en las siguientes tablas se indica la descripción, cantidad, valor y vida útil de cada uno:

Tabla No. 3 - Insumos para dotación de cada cabaña

CABAÑA					
Detalle	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total	Vida útil
Habitación					
Colchón Queen	UN	1,00	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	5 años
Protector colchón	UN	2,00	\$ 60.000	\$ 120.000	3 años
Almohadas pequeña	UN	2,00	\$ 100.000	\$ 200.000	2 años
Almohadon	UN	2,00	\$ 200.000	\$ 400.000	3 años
Juego de sábanas	UN	2,00	\$ 100.000	\$ 200.000	2 años
Cubrelecho	UN	2,00	\$ 200.000	\$ 400.000	2 años
Mueble pie de cama	UN	1,00	\$ 400.000	\$ 400.000	5 años
Cortinas	GL	1,00	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	5 años
Decoración	GL	1,00	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	5 años
Baño					
Juego de toallas	UN	2,00	\$ 50.000	\$ 100.000	2 años
Secador para cabello	UN	2,00	\$ 150.000	\$ 300.000	5 años
Exterior					
Asoleadoras	UN	2,00	\$ 400.000	\$ 800.000	5 años
Sillas reclinables	UN	2,00	\$ 200.000	\$ 400.000	5 años
Mesa comedor + 2 sillas	UN	1,00	\$ 400.000	\$ 400.000	5 años
Telescopio	UN	1,00	\$ 400.000	\$ 400.000	5 años
Total/cabaña				\$ 7.620.000	

Fuente: Elaboración propia

Tabla No. 4 - Insumos para dotación de administración

Detalle	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total	Vida útil
Habitación personal administración					
Colchón doble	UN	1,00	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	5 años
Protector colchón	UN	2,00	\$ 60.000	\$ 120.000	3 años
Almohadas pequeña	UN	2,00	\$ 100.000	\$ 200.000	2 años
Juego de sábanas	UN	2,00	\$ 100.000	\$ 200.000	2 años
Cubrelecho	UN	2,00	\$ 200.000	\$ 400.000	2 años
Cortinas	GL	1,00	\$ 500.000	\$ 500.000	5 años
Baño					
Juego de toallas	UN	2,00	\$ 50.000	\$ 100.000	2 años
Exterior					
Mesa comedor + 4 sillas	UN	1,00	\$ 500.000	\$ 500.000	5 años
Cocina					
Juego de Ollas	GL	1	\$ 500.000	\$ 500.000	5 años
Vajilla 6 puestos	UN	2	\$ 150.000	\$ 300.000	2 años
Juego cubiertos de mesa	UN	2	\$ 70.000	\$ 140.000	2 años
Juego cubiertos de cocina	GL	1	\$ 150.000	\$ 150.000	3 años
Bandejas	UN	6	\$ 50.000	\$ 300.000	2 años
Delantales	UN	4	\$ 50.000	\$ 200.000	2 años
Nevera	UN	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	10 años
Licuadaora	UN	1	\$ 300.000	\$ 300.000	5 años
Exprimidor de naranja	UN	1	\$ 100.000	\$ 100.000	3 años
ADMINISTRACIÓN					
Escritorio	UN	1	\$ 300.000	\$ 300.000	5 años
Computador	UN	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	5 años
Organizador	UN	1	\$ 300.000	\$ 300.000	5 años
Total Administración				\$ 9.610.000	

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los costos mensuales de administración, en la siguiente tabla se presenta el detalle discriminado de los mismos:

Tabla No. 5 - Costos mensuales de administración

Detalle	Unidad	Cantidad	Honorarios	Vr. Total
Administrador	MES	1	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
Cocinero	MES	1	\$ 2.250.000	\$ 2.250.000
Aseo - Oficios varios	MES	1	\$ 2.250.000	\$ 2.250.000
Jardinero	DIA	2	\$ 100.000	\$ 200.000
Insumos jardinería	MES	1	\$ 100.000	\$ 100.000
Papelería	MES	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Servicios públicos	MES	1	\$ 500.000	\$ 500.000
Publicidad	MES	1	\$ 150.000	\$ 150.000
Contador	MES	1	\$ 500.000	\$ 500.000
TOTAL / MES				\$ 7.980.000

Fuente: Elaboración propia

2.2.4. Proyección de ventas

Este proyecto prevé la venta de dos productos así: i) noche en fin de semana (de viernes a domingo y festivos) y ii) noche entre semana (de domingo a viernes).

De acuerdo a la revisión de la oferta este tipo de alojamientos en la región, se acordó un precio para cada producto así:

Tabla No. 6 - Precio de cada producto

Producto	Descripción	Valor Unitario
Producto 1	Noche fin de semana	\$ 700.000
Producto 2	Noche entre semana	\$ 550.000

Fuente: Elaboración propia

Para la proyección del número de unidades vendidas, se establecieron tres escenarios así: i) base, ii) pesimista y iii) optimista. Adicionalmente se definieron 4 periodos de tiempo, durante los cuales se establecieron un crecimiento en las ventas. Estos 4 periodos son: i) entre 0 y 3 meses, ii) entre el mes 4 y 6, iii) entre el mes 7 y 12 y iv) a partir del mes 13 de operación.

En la siguiente tabla se muestra la proyección de ventas esperada por cada cabaña construida:

Tabla No. 7 - Proyección de ventas

Proyección de ocupación mensual por cabaña						
	Pesimista		Base		Optimista	
	Producto 1	Producto 2	Producto 1	Producto 2	Producto 1	Producto 2
Mes 1 - 3	1	0	2	1	4	2
Mes 4 - 6	2	1	3	2	4	4
Mes 7 - 12	3	1	5	3	6	4
Mes 13 en adelante	4	3	6	4	8	5

Fuente: Elaboración propia

Con esta proyección de ventas, y el valor de cada producto, se calcula la línea de ingresos mensual y/o anual del proyecto. Como esta proyección es por cabaña, el total de los ingresos resultará de multiplicar esta proyección de ventas por el número de cabañas a construir.

Capítulo 3 – Viabilidad financiera

3.1. Introducción

Para analizar la viabilidad financiera del proyecto se elaboró un modelo financiero con un periodo de análisis de 10 años, con la siguiente estructura:

Hoja de Inputs: en donde se consignan variables macroeconómicas, valor de adquisición del terreno, número de cabañas a construir y variables de deuda como son valor, tasa de interés, duración, entre otros.

Hoja de CAPEX – OPEX: en donde se incluyen los costos de construcción de la infraestructura, costos de amoblamiento de las cabañas y zona de administración, y costos de operación, entre otros.

Hoja de Ingresos: en donde se incluye una proyección de ventas tanto en cantidad como en costo de cada producto. En este caso el Producto 1 corresponde a noches en fin de semana, y el Producto 2 a noches entre semana.

Hoja de Depreciación y Deuda en donde se realizan algunos cálculos de esos dos rubros.

Hoja de Modelo, en donde se realiza todo el modelaje financiero del proyecto, y se obtienen los indicadores financieros del mismo.

Hoja de Sensibilidad en donde se analiza la sensibilidad del VPN y de la TIR del proyecto con relación al cambio de ciertas variables comerciales, financieras y de escenarios de ventas.

3.2. Desarrollo

Para analizar la viabilidad financiera se cuenta con un escenario base en el que se tiene como proyección 10 años empezando en el 2022, el mismo está conformado por:

1. Inversión:
 - a. Terreno por valor de \$ 200.000.000.- COP
 - b. Construcción de 3 (tres) cabañas + zona administrativa \$175.500.000
 - c. Dotación cabañas y zona administrativa por \$ 32.470.000

2. Deuda:
 - a. Financiación – Construcción y dotación
 - i. Deuda: 70% \$ 145.579.000.- COP.
 - ii. Equity: 30% \$ 62.391.000.- COP.
 - b. Plazo: 5 años.
 - c. Interés: 2% EM
 - d. Fecha desembolso: diciembre 2022
3. Ventas (Valor noche por cabaña de acuerdo con la competencia)
 - a. Entre semana \$ 700.000.- COP
 - b. Fin de semana \$ 550.000.- COP
4. Otros
 - a. Reserva Legal 10%
 - b. Costo crédito de tesorería 1%
 - c. % de gastos de administración pendientes por pagar 20%
 - d. Pago de impuestos 80% (En el mismo año que se causan, el resto se reflejan en el año siguiente)

Así mismo se cuenta con la siguiente información indispensable para la ejecución de este:

1. Días de inicio del proyecto: Durante el 2022 se ejecutarán actividades en los últimos 180 días.
2. Días de Operación: Iniciarán en día 1 del 2023 hasta el 31 de diciembre del 2032 (10 años).
3. Inflación: Para los dos primeros años se tomará la inflación de acuerdo con los datos proyectados por el Banco de la República (2022 7,1% y 2023 4,8%); de 2024 en adelante se utilizará una inflación del 3%, que es la inflación objetivo del Banco de la República.
4. Crecimiento de la economía (PIB): Para los dos primeros años se tomará el crecimiento del PIB de acuerdo con los datos proyectados por el Banco de la República (2022 5.00% y 2023 3.00%); de 2024 en adelante se utilizará un crecimiento del 3%.
5. Tasa impositiva: Se usará la vigente para el año 2022 de 35%, 2023 34% y 2025 en adelante del 33% (Se debe tener en cuenta que la tasa puede variar de acuerdo con las reformas tributarias que vengan atadas con el cambio de presidente)
6. Distribución de Utilidades: Se estimará iniciar con una distribución de utilidades del 60% para 2023, 70% para 2024 y 80% a partir del 2025 en adelante.

VPN - TIR

Luego de hacer el análisis de las cifras de los flujos de dinero invertidos en el proyecto observamos que el valor positivo indica que el estudio renta a una tasa inferior a la tasa de interés de oportunidad, por lo cual quiere decir que el porcentaje de la TIR supera las expectativas de los inversionistas lo cual permite concluir que el ejercicio que se considera viable y debe aceptarse.

Tabla No. 8 - VPN - TIR del proyecto

VALOR PRESENTE NETO	134.255.008
TIR	22,6%

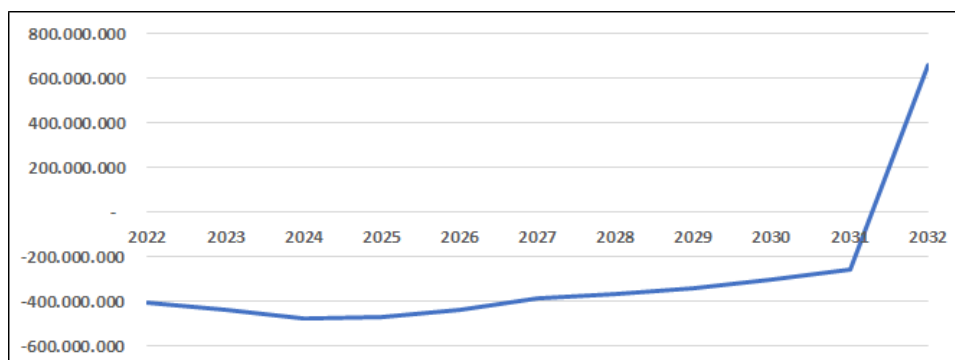
Fuente: Elaboración propia

Recuperación de la inversión

Cómo se evidencia en la gráfica con el escenario base (teniendo en cuenta todas las variables mencionadas anteriormente) la recuperación de la inversión será en los últimos dos años del ejercicio.

Importante indicar que dentro del modelo inicial se tiene contemplado una distribución de dividendos alta.

Gráfica No. 1 - Recuperación de la inversión



Fuente: Elaboración propia

Indicadores financieros

Tabla No. 9 - Indicadores financieros

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
WACC		17,63%	17,61%	17,29%	17,01%	16,62%	17,04%	17,12%	17,20%	17,28%	17,36%
ROA		-0,89%	15,30%	16,67%	18,94%	21,43%	22,31%	22,67%	22,65%	22,62%	22,60%
ROE		-1,41%	21,51%	21,66%	22,64%	23,85%	24,50%	24,42%	24,40%	24,37%	24,34%
MB		95,43%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%	97,24%
MO		19,89%	51,96%	52,15%	52,34%	52,51%	52,69%	52,85%	53,02%	53,17%	53,33%
MN		-2,45%	27,41%	29,23%	31,32%	33,77%	35,27%	35,39%	35,52%	35,63%	35,73%
EBITDA (millones)		46,364	151,121	155,655	160,324	165,134	170,088	175,191	180,446	185,860	191,436
MARGEN EBITDA		31,13%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%	58,44%
EVA (millones)		-52,451	21,849	17,609	21,617	28,980	34,485	34,378	34,961	35,622	36,319

Fuente: Elaboración propia

ROA: En el ejercicio se evidencia un ROA positivo del 2024 y a partir del 2026 está por encima del WACC, esto indicando que el porcentaje es suficiente para obtener el rendimiento esperado.

ROE: En el ejercicio se evidencia un ROE positivo desde el 2024 e indica que la relación del patrimonio respecto a la utilidad neta está teniendo el resultado esperado debido a que se encuentra por encima del WACC.

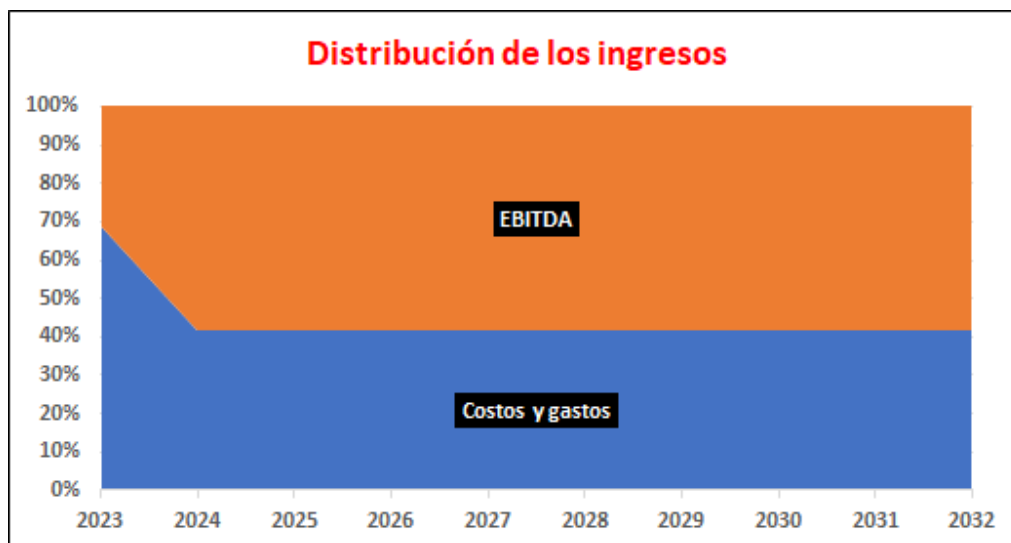
MB: Tiene un porcentaje alto debido a que en este proyecto no se tienen muchos costos operacionales, importante aclarar que este indicador durante los 10 años nunca baja del 90%

MO: En el año 2023 se refleja un porcentaje de 19,89% por consecuencia de los menores ingresos debido al inicio de la operación del proyecto, sin embargo, del 2024 en adelante el ejercicio refleja un MO mayor al 50%.

MN: En el año 2023 se refleja un porcentaje negativo de -2,45% por consecuencia de los menores ingresos debido al inicio de la operación del proyecto, sin embargo, del 2024 arranca en un 27,41% y va aumentando a medida que disminuyen los intereses de deuda pagados.

EBITDA – Margen Ebitda: Se mantiene en terrenos positivos para el ejercicio reflejando un promedio de 150 millones / 55%, es decir, la empresa tendrá la capacidad de generar beneficios a través de su actividad productiva.

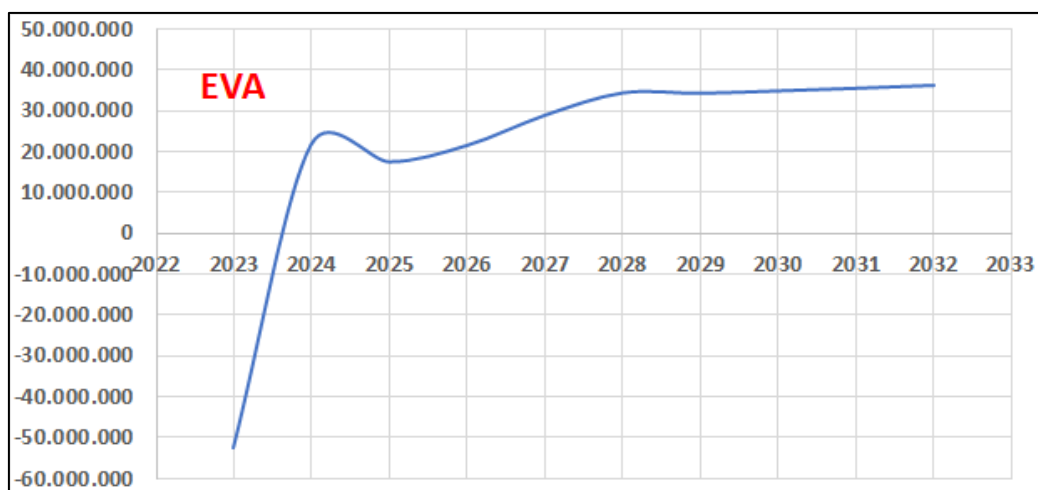
Gráfica No. 2 - Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia

EVA: Al realizar el análisis se evidencia que el EVA arroja un resultado positivo desde el año 2024 debido al aumento en la utilidad operativa; De acuerdo con lo anterior se puede concluir que la estructura proyectada origina creación de valor económico agregado.

Gráfica No. 3 - EVA



Fuente: Elaboración propia

3.3. Análisis de sensibilidades

El análisis anterior presentó los resultados del escenario base con el cual se modeló el proyecto. A continuación, se mostrarán unas sensibilidades del VPN y TIR con relación a variables comerciales, variables de deuda y escenarios de ocupación.

Para resaltar el escenario base se presentan los datos en fondo azul:

Tabla No. 10 - Sensibilidad variables comerciales

VARIABLES COMERCIALES			
Número de Cabañas	2	3	4
VPN	- 117.409.115	134.255.008	385.188.624
TIR	10,10%	22,63%	29,40%
Variación VPN	-187,45%	0,00%	186,91%
Variación TIR	-55,39%	0,00%	29,88%
Precio de venta Producto 1	600.000	650.000	700.000
VPN	52.870.233	93.554.527	134.255.008
TIR	19,55%	21,15%	22,63%
Variación VPN	-60,62%	-30,32%	0,00%
Variación TIR	-13,64%	-6,57%	0,00%
Precio de venta Producto 2	450.000	500.000	550.000
VPN	80.302.315	107.275.423	134.255.008
TIR	20,64%	21,66%	22,63%
Variación VPN	-40,19%	-20,10%	0,00%
Variación TIR	-8,82%	-4,31%	0,00%

Fuente: Elaboración propia

Tabla No. 11 - Sensibilidad variables de deuda

VARIABLES DE DEUDA			
% Deuda	60%	70%	80%
VPN	121.281.965	134.255.008	147.208.152
TIR	22,00%	22,63%	23,29%
Variación VPN	-9,66%	0,00%	9,65%
Variación TIR	-2,81%	0,00%	2,90%

Plazo de la deuda	4 años	5 años	6 años
VPN	144.407.027	134.255.008	124.633.039
TIR	23,00%	22,63%	22,30%
Variación VPN	7,56%	0,00%	-7,17%
Variación TIR	1,63%	0,00%	-1,46%

Interes de la deuda	1,80%	2,00%	2,20%
VPN	140.549.800	134.255.008	127.896.796
TIR	22,57%	22,63%	22,70%
Variación VPN	4,69%	0,00%	-4,74%
Variación TIR	-0,27%	0,00%	0,28%

Fuente: Elaboración propia

Tabla No. 12 - Sensibilidad escenarios de ocupación

ESCENARIOS DE OCUPACIÓN			
Escenarios de ocupación	Pesimista	Base	Optimista
VPN	- 142.076.832	134.255.008	408.469.622
TIR	9,37%	22,63%	31,09%
Variación VPN	-205,83%	0,00%	204,25%
Variación TIR	-58,59%	0,00%	37,35%

Fuente: Elaboración propia

3.4. Conclusiones

1. Luego de hacer el análisis de las cifras de los flujos de dinero invertidos en el proyecto observamos que el valor positivo (VPN: \$134.255.008) indica que el estudio renta a una tasa inferior a la tasa de interés de oportunidad, por lo cual quiere decir que el porcentaje de la TIR 22,63% supera las expectativas de los inversionistas lo cual permite concluir que el ejercicio que se considera viable y debe aceptarse.
2. Con el escenario base modelado se encontró que la recuperación de la inversión será en los últimos dos años del ejercicio.
3. En el ejercicio se evidencia un ROE positivo desde el 2024 (21,51%) e indica que la relación del patrimonio respecto a la utilidad neta está teniendo el resultado esperado debido a que se encuentra por encima del WACC (17,2% promedio).
4. Con relación al Margen Neto en el año 2023 se refleja un porcentaje negativo de -2.45% por consecuencia de los menores ingresos debido al inicio de la operación del proyecto, sin embargo, del 2024 arranca en un 27,41% y va aumentando a medida que disminuyen los intereses de deuda pagados.
5. EBITDA – Margen Ebitda: Se mantiene en terrenos positivos para el ejercicio reflejando un promedio de 170 millones / 58%, es decir, la empresa tendrá la capacidad de generar beneficios a través de su actividad productiva.
6. Se evidencia que el EVA arroja un resultado positivo (\$21.848.788 COP) desde el año 2024 debido al aumento en la utilidad operativa; De acuerdo con lo anterior se puede concluir que la estructura proyectada origina creación de valor económico agregado.
7. De acuerdo con las sensibilidades realizadas se encontró:
 - a. El mínimo de cabañas a construir para que el proyecto sea rentable es de tres unidades, construir solo dos unidades lo hace inviable financieramente. Si el musculo financiero lo permite valdría la pena construir las 4.
 - b. En caso dificultad económica y que exista la necesidad de bajar el precio, el ejercicio muestra que sigue siendo viable con precios del producto 1 de \$600.000 COP y del producto 2 de \$450.000 COP.
 - c. Entre más alto sea el apalancamiento con deuda el ejercicio arroja mayor VPN y TIR, en este caso se recomienda un apalancamiento mayor al 80%.
 - d. Entre menos sea el plazo de deuda mayor será el VPN y la TIR, aunque se impacta el flujo de caja del accionista; para este ejercicio se recomienda usar el plazo de 5 años.
 - e. En caso de que el comportamiento de ocupación se asemeje más al escenario pesimista se recomienda analizar distintas posibilidades de:
 - i. Mayor inversión en publicidad para aumentar las ventas.
 - ii. Revisar nuevas estrategias de publicidad.
 - iii. Baja de precio de venta de acuerdo con el numeral B anterior.
 - iv. Buscar interés de deuda más bajo

- v. Disminuir costos de administración
- vi. Revisar vida útil de los insumos a reponer
- vii. Realizar un análisis detallado de los ingresos no operativos como son los servicios de alimentación
- viii. Revisar otras alternativas de ingresos no operativos (productos agrícolas)
- ix. Respaldo por medio de la **Ley de Emprendimiento** la cual busca favorecer la consolidación y creación de nuevas empresas y emprendimientos de diferentes índoles, brindando mejores herramientas para la adquisición de recursos financieros, por medio de una **política pública** que está encaminada a impulsar la transformación de un ecosistema emprendedor en Colombia. Ley 2069 del 31 de Diciembre del 202.

Capítulo 4 – Conclusiones y Recomendaciones

De acuerdo con el ejercicio financiero realizado, se puede concluir con toda seguridad, que el emprendimiento de construcción de alojamientos tipo Ecolodge para familias es totalmente VIABLE y los números e indicadores así lo respaldan.

Para un escenario de tiempo de análisis de 10 años, el ejercicio arrojó un VPN = \$134.255.008 pesos, y una TIR de 22.63%

El escenario base contempló la construcción de 3 cabañas como un escenario viable, pero como recomendación, y si el músculo financiero de los accionistas lo permite, la construcción de 4 cabañas mejoraría las utilidades e indicadores financieros del proyecto.

Los costos del producto 1: Noche en fin de semana y Producto 2: Noche entre semana, se establecieron en \$700.000 y \$550.000 respectivamente, de acuerdo con el análisis de oferta en la región. La modelación arrojó indicadores positivos para estos inputs, y los escenarios de sensibilidad aprueban una disminución de precios hasta los \$600.000 para el producto 1 y de \$450.000 para el producto 2.

Si bien el terreno será aportado al proyecto por uno de los socios, se requieren recursos para la construcción de las cabañas y la zona de administración, y para la dotación de las instalaciones. Para esto, el ejercicio financiero recomienda utilizar un alto porcentaje de deuda en la estructura de capital, ojalá superior al 80%

En cuanto a ingresos se modelaron 3 escenarios de ocupación así: i) pesimista, ii) base y iii) optimista. El ejercicio se realizó con el escenario base. En caso de que el comportamiento de ocupación real se acerque más al escenario pesimista, y cuyos indicadores financieros no fueron buenos, se requiere implementar estrategias, como las sugeridas en el numeral 7 literal e del capítulo anterior.

Bibliografía

- Infante, Ana., Rocha, Luis. (2019), Estudio de viabilidad para la creación de un Glamping temático en Duitama Boyacá.
- Rincon, M., Rojas, E. (2019). Optimización del uso ganadero y agrícola de la finca Caminitos.
- Plan de negocio y turismo, Manual para la creación de un Ecolodge
- Plan Sectorial de turismo
- Registro Nacional de Turismo – RNT
- Guio Muñoz, Rosa Duitama, propuesta de diseño de una estructura para Glamping para el sector turístico, 2019
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Presentación 2022
- Organización Mundial del Turismo, 2016.
- Francisco Coll Morales, 01 de marzo, 2020 Historia del turismo. Economipedia.com.
- <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/en-2022-el-turismo-pasara-al-crecimiento-sostenido>
- <http://www.nocaima-cundinamarca.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-nocaima-familia-que-progresas-20202024>
- <https://www.mincit.gov.co/>
- <https://www.semana.com/>
- <https://www.unwto.org/es>
- <https://economipedia.com/historia/historia-del-turismo.html>
- <https://www.elspectador.com/economia/turismo>
- <https://www.ccb.org.co/Inscripciones-y-renovaciones/Registro-Nacional-de-Turismo-RNT>
- <https://www.colombiaproductiva.com/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f6d0411b-1ce7-4eb3-bc89-d6b47d6b6095>

- <https://www.mincit.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2ca4ebd7-1acd-44f9-9978-4c826bab5013>
- <https://www.colombiaproductiva.com/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f6d0411b-1ce7-4eb3-bc89-d6b47d6b6095>