



**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION  
DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE ECOTURISMO  
EN EL RETIRO ANTIOQUIA**

Trabajo de grado para optar el titulo de:  
Profesional en Negocios Internacionales

Ana Maria Mejia Velez

Institución Universitaria Esumer  
Facultad de Estudios Internacionales  
Medellín, Colombia  
2012



# **ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA**

Trabajo de grado para optar el titulo de:  
Profesional en Negocios Internacionales

Ana Maria Mejia Velez

Director:

Alejandro Rozo Villegas

Line a de Investigación:

Logística

Institución Universitaria Esumer  
Facultad de Estudios Internacionales  
Medellín, Colombia

2012



## **Agradecimientos**

Agradezco a Dios por darme el tiempo y las capacidades para terminar mi carrera; por colocar en mi camino personas que hicieron que esto fuera posible.

Dedico este trabajo a mi madre quien desde el cielo se que está orgullosa de mi por haber cumplido un objetivo que las dos desde hace algunos años nos trazamos.

Agradezco a mi familia y especialmente al Doctor Gustavo Londoño por su apoyo incondicional durante mi proceso de formación en la Institución Universitaria ESUMER; al Ingeniero Alejandro Rozo Villegas por su orientación para la elaboración del presente trabajo y en general a todas las personas que me brindaron su energía positiva para lograr este objetivo.

## Resumen

El proyecto tiene que ver con la necesidad de aumentar la visita de extranjeros al país por medio del ecoturismo en la región antioqueña; dado que el proyecto en estudio, de ser viable, permitiría incentivar la migración de extranjeros con fines turísticos. Así mismo el ingreso de divisas a la economía regional por el pago de los servicios prestados e igualmente, siendo un proyecto con ánimo de lucro, también busca proteger el medio ambiente de la región permitiendo la interacción entre el hombre y la naturaleza.

Bajo los análisis de mercado, técnico, legal, y de rentabilidad del proyecto mediante un estudio financiero se visualizo que el proyecto es viable

### **Palabras clave:**

Eco hotel

Ecoturismo

Estudio de Pre factibilidad

Emprendimiento empresarial

Internacionalización de la economía

## **Abstract**

The project deals with the need to increase the visit of foreigners to the country through ecotourism in the region of Antioquia, given that the project under consideration, if feasible, would encourage the migration of foreigners for tourism. Likewise foreign income to the regional economy for payment of services rendered and also, being a for-profit project also seeks to protect the environment of the region allowing interaction between man and nature.

Under the market analysis, technical, legal, and profitability of the project through a financial study was visualized that the project is viable

### **Keywords:**

Eco Hotel

Ecotourism

Pre-Feasibility Study

Entrepreneurship

Internationalization of the economy

## Contenido

|   |     |
|---|-----|
| <b>Resumen</b> .....                                    | VII |
| <b>Abstract</b> .....                                   | VII |
| <b>Introducción</b> .....                               | 1   |
| <b>1. Descripción del componente metodológico</b> ..... | 3   |
| 1.1. Tema de estudio.....                               | 3   |
| 1.2. Objeto de estudio .....                            | 4   |
| 1.3. Planteamiento del problema .....                   | 4   |
| 1.4. Objetivos .....                                    | 5   |
| 1.4.1. <i>Objetivo general</i> .....                    | 6   |
| 1.4.2. <i>Objetivos específicos</i> .....               | 6   |
| 1.5. Justificación.....                                 | 7   |
| <b>2. Estado del arte</b> .....                         | 9   |
| <b>3. Desarrollo de la temática</b> .....               | 11  |
| <b>4. Conclusiones y recomendaciones</b> .....          | 17  |
| 4.1. Conclusiones .....                                 | 17  |
| 4.2. Recomendaciones .....                              | 17  |
| <b>Referencias bibliográficas</b> .....                 | 19  |
| <b>ANEXOS</b> .....                                     | 21  |
| Anexo: Nombrar el anexo A .....                         | 21  |



# Introducción

Un proyecto de inversión es un plan que, con la combinación de ciertos factores tales como capital, materiales y equipos, se podrá prestar un servicio que resulte económicamente viable y de utilidad para la sociedad.

Luego de analizar los distintos tipos de proyectos he identificado el presente trabajo como de carácter social, económico y ecológico, puesto que aparte de buscar la satisfacción de una necesidad busca, mejorar las condiciones ambientales, preservando el medio ambiente.

El proyecto tiene que ver con la necesidad de aumentar la visita de extranjeros al país por medio del ecoturismo en la región antioqueña; dado que el proyecto en estudio, de ser viable, permitiría incentivar la migración de extranjeros con fines turísticos. Así mismo el ingreso de divisas a la economía regional por el pago de los servicios prestados e igualmente, siendo un proyecto con ánimo de lucro, también busca proteger el medio ambiente de la región permitiendo la interacción entre el hombre y la naturaleza.

Se sabe que en la región, especialmente en los cultivos de flores y cítricos se gastan grandes cantidades de agua para preservarlos, este consumo por lo aporta a desperdicio del recurso hídrico, igualmente, la tala de arboles para la transformación de estacones, varetas y otro tipo de insumos agropecuarios impacta negativamente el ecosistema de la región; en este orden de ideas, se presenta el proyecto como una alternativa para proteger un terreno localizado en la vereda el portento y que es considerable como un terreno valioso por sus plantas nativas, nacimientos de agua y sus condiciones geográficas.

Por lo anterior y por la tendencia a nivel internacional de crear empresas sostenibles en sinergia con el medio ambiente, se visualizó la necesidad de este proyecto como negocio

internacional que contribuya a la protección del medio ambiente, al intercambio cultural y a un beneficio económico bajo el emprendimiento empresarial, tema que directamente va unido con la competitividad no solo de la región sino también a nivel nacional, generando una buena imagen del país.

# **1. Descripción del componente metodológico**

Los elementos más importantes metodológicamente que dieron origen al presente trabajo de fue una investigación cualitativa y cuantitativa de fuentes secundarias, principalmente publicaciones en la web de fuentes confiables y gubernamentales; igualmente de eco hoteles ya existentes en el país y finalmente de expertos en el tema.

A continuación se presentan los elementos metodológicos del trabajo:

## **1.1 Tema de estudio**

El área de conocimiento que se aborda en este trabajo es básicamente en negociación internacional y emprendimiento empresarial en sinergia con la protección del medio ambiente.

De este modo el servicio que se desea prestar con este proyecto de inversión está dentro de la Industria del turismo y protección ambiental, por último, en las áreas, negocios internacionales, administración de empresas y evaluación de proyectos. La metodología para la realización del proyecto está enmarcada en el estudio de pre factibilidad, dentro de la Administración de Empresas y la evaluación de proyectos a su vez, en las ciencias Naturales y Sociales.

## **1.2 Objeto de estudio**

A continuación se presentará la parte que se evaluará y se contextualiza en la manera en como se abordó el objeto y la Metodología utilizada.

Las preferencias de los turistas internacionales por espacios naturales en el país. Se conocerán a través de la realización de un estudio de mercado a nivel descriptivo, para caracterizar a los consumidores de dicho sector.

La viabilidad del emprendimiento empresarial para la generación de empresas como motor de desarrollo y competitividad de la región a través de un estudio de pre-factibilidad, para determinar la pertinencia del proyecto.

### **1.3 Planteamiento del problema**

Desde el punto de vista social, Colombia presenta una problemática en el desempleo, como lo evidencia Portafolio en su publicación del 2 de noviembre de 2012 donde anuncia que “el desempleo nacional Se situó en 9,9 por ciento.

Así mismo, como lo describe (Piedra, 2012) frente a la problemática ambiental, “Colombia ocupa el segundo lugar en biodiversidad del planeta. Posee entre el 10% y el 14% de la diversidad del planeta en una superficie equivalente al 0.8% de las tierras emergidas del mundo.” Sin embargo como en muchas partes del mundo se destruyen estos valiosos recursos naturales como lo afirma este mismo autor “en el momento queda menos del 5% de los bosques de cordilleras originales” esto es bastante preocupante a nivel ambiental. “Colombia tiene una de las cinco mayores tasas de deforestación de bosque húmedo tropical en el mundo”.

En cuanto a la relación entre el sector turismo y el entorno económico del país, según el “informe turismo 2012” del Ministerio de Industria y Turismo “el sector de comercio, hoteles y restaurantes representó el 26,9% del total de la población ocupada del país con un crecimiento de 7,7%”.

Este sector igualmente en el segundo trimestre “estuvo 3,0 puntos porcentuales por encima del PIB total (1,6%)” esto demuestra un aporte importante en la economía del país. Por ejemplo: “Los ingresos de los hoteles y personal ocupado mantienen crecimientos en los siete primeros meses del año, 9,9% aumentaron los ingresos y 3,5% el personal.” (Informe y turismo, 2012)

En este orden de ideas, desde el punto de vista social, económico y ambiental es necesario para el país realizar mecanismos de protección al medio ambiente pero que a su vez estos

tengan un impacto positivo a la problemática social del desempleo y a una sostenibilidad económica

Así pues, el turismo es una alternativa interesante para el desarrollo como lo menciona la guía de actividad empresarial operador de servicios turísticos urbanos consultado el 31 de octubre de 2012 “el aprovechamiento del patrimonio cultural, tales como: el etnoturismo, el turismo metropolitano y el ecoturismo. Las cuales, como actividades prioritarias para el desarrollo económico del país, están siendo promovidas mediante programas y herramientas gubernamentales para que el turismo encuentre condiciones favorables para su desarrollo en el ámbito cultural”. De esta forma no es extraño que el ecoturismo este tomando fuerza en el mundo; es una alternativa interesante para aprovechar los recursos naturales en forma responsable con el medio ambiente, y da a conocer la cultura de la región.

Colombia, desde el punto de vista del emprendimiento, cuenta con un gran potencial para el desarrollo de empresas con esta estrategia de negocio para desarrollar una región en cuanto a lo económico, social y ambiental.

El terreno “Yerbabuena” ubicado en el municipio del Retiro-Antioquia, tiene en el momento (Diciembre2012) una hectárea de área natural, con bosques nativos de arrayanes, nacimientos de agua y gran cantidad de pájaros. Está programada para transformarse en un eco hotel con capacidad para ofertar al mercado nacional e internacional, alrededor de 50 estadias semanales, las cuales serán vendidas por página web y agencias de viaje nacionales. Siendo ésta la única forma (en este momento) de generarle valor a este predio sin que se impacte negativamente el ecosistema y así mismo se contribuya a la internacionalización del ecoturismo en la región.

El proyecto es necesario como mecanismo de emprendimiento y protección ambiental porque el terreno “Yerbabuena,” tiene en este momento una serie de arboles nativos en peligro de extinción y que de no proponer un proyecto que lo proteja éste estaría en riesgo de perderlo debido a otros usos a los que se le podría dar al terreno como construcción de fincas o explotación agropecuaria. El proyecto además de preservar el medio ambiente, también debe atraer la inversión extranjera por medio de turismo y la internacionalización de la cultura.

### Preguntas que problematizan el Objeto de Estudio

Las siguientes preguntas establecerán una secuencia de problemáticas que se irán resolviendo en esta investigación, y que enmarcarán los objetivos de la monografía:

- Si la granja saca al mercado alrededor de 20 cerdos semanales con un peso de 100 kilogramos cada uno y son vendidos en pie únicamente, ¿En época de Inestabilidad de precios (en los que por obvias razones no se puede parar la producción) se tienen pérdidas considerables que al tener la cadena productiva completa, se evitarían?
- Si la granja tuviera un matadero y un frigorífico legalizado, ¿se tendrían grandes beneficios respecto al ahorro de dinero en impuestos, aumento de la producción y la demanda, aumento de operaciones propias y diversificación de productos?
- ¿Un estudio de mercado es una herramienta adecuada para conocer los gustos y preferencias respecto a “carne de cerdo procesada” en los habitantes del sector “El Poblado” de la ciudad de Medellín?
- ¿Un estudio de mercado permitirá determinar la viabilidad comercial del montaje de una charcutería especializada en carne de cerdo procesada con valor agregado, en el sector “El Poblado” de la ciudad de Medellín?
- Antecedentes
- En este capítulo, el estudiante debe enunciar los elementos que el estudiante desarrollo previamente a la pasantía. Los elementos que

## 1.4 Objetivos

### 1.4.1 *Objetivo general*

Realizar un estudio de pre factibilidad para la creación de una empresa de ecoturismo ubicada en el municipio de la Ceja Antioquia con el fin de tomar una decisión de inversión.

### 1.4.2 *Objetivos específicos*

- Realizar un análisis sectorial para un nuevo eco hotel ubicado en la Ceja Antioquia por medio de, los competidores de la región y las tendencias a nivel nacional e internacional para este tipo de eco-hoteles, con el fin de dimensionar los factores clave de éxito

- Analizar el mercado de ecoturismo en Antioquia por medio de fuentes secundarias confiables para determinar su comportamiento en los últimos años
- Elaborar un análisis técnico para un nuevo eco-hotel ubicado en la Ceja Antioquia, por medio de fuentes secundarias confiables, con el fin de determinar la viabilidad del proyecto.
- Elaborar una evaluación financiera del proyecto, tomando como base la oferta y demanda del mercado para mitigar el riesgo e identificar la rentabilidad y el monto de la inversión por medio de herramientas financieras como valor presente neto (VPN) y Tasa interna de retorno (TIR)

## 1.5 Justificación

Este proyecto se diseñó pensando que tan viable es la creación de una empresa de ecoturismo en el municipio de la Ceja Antioquia. Percibiendo que el ecoturismo es una tendencia a nivel mundial donde se pretende explotar el turismo por medio de la conservación del medio ambiente y sus culturas; es una línea interesante de negocio y aprovechando las ventajas competitivas naturales con las que cuenta el municipio.

El estudio de pre-factibilidad, es una buena herramienta a la hora de tomar una decisión acerca del lanzamiento de un nuevo proyecto de inversión, el estudio de mercado, el análisis técnico, legal y financiero permitirán establecer la viabilidad del montaje de un Eco-hotel; identificando necesidades de mercado, entre otros. Respecto a este estudio de investigación, se analizó el mercado empezando por estudio del cliente internacional, porque este es el cliente que no goza de un ambiente con las características en biodiversidad y cultural de la región las cuales las hacen únicas y atractivas a nivel internacional.

### Justificación Teórica

A través de este estudio se podrá realizar un aporte considerable a la forma como se deben estructurar y evaluar proyectos de inversión. Por lo tanto es importante realizar el estudio porque puede aportar a que los emprendedores encuentren una mejor forma para analizar sus proyectos y considerar una nueva etapa de desarrollo.

### Justificación Social

A través del presente estudio de pre-factibilidad es posible que los emprendedores conozcan en mejor forma el escenario financiero del proyecto y por ende evitar problemas relacionados con pérdida de dinero debido a una no pertinente decisión. De esta forma, este estudio de pre-factibilidad ayudara a que no realicen malas inversiones y por tanto no desperdicien sus recursos, lo cual mejorara la probabilidad de un inicio exitoso de estas empresas de ecoturismo.

### Justificación Personal

Dado que el eco-turismo y los negocios internacionales es el tema que se ha escogido como objeto de conocimiento y entendiendo que uno de los objetivos del presente trabajo es ayudar a la preservación del medio ambiente, el trabajo, desde u enfoque internacional, es importante ya que es posible ayudar a los emprendedores a realizar mejores procesos de toma de decisiones en inversiones de proyectos internacionales. Además, se pretende generar un eco-empresa en el futuro, en la cual estos factores serán de gran impacto para el éxito de la misma.



## 2. Estado del arte

Montes (2006) afirma:

El ecoturismo es una actividad que combina la pasión por el viaje con la preocupación por el ambiente. Los expertos que han tratado el tema sugieren como objetivos del ecoturismo la sostenibilidad, la conservación y la participación de la comunidad local. Además le atribuyen la capacidad de permitir alcanzar los objetivos del desarrollo sostenible en las regiones con potencialidades ecos turísticas.

Su crecimiento a partir de los años 80, se debe a los beneficios económicos que provee como turismo en la naturaleza. Este incentivo económico, quizás más que sus principios, ha dado origen a la expansión de este tipo de actividad “ecológica”. Algunos lo promueven como solución a la escasez de presupuesto para áreas protegidas, otros lo ven como un elemento básico de crecimiento económico. El ecoturismo no es adecuadamente entendido, siendo usado como una estrategia de mercado por su prefijo “eco”.

El término se ha utilizado para promover diversas actividades turísticas desarrolladas en el entorno natural y capturar a los turistas interesados en aspectos de la naturaleza y la cultura de las regiones visitadas. El ecoturismo hace parte del turismo de naturaleza, el cual presenta gran variedad de ofertas naturales como lagos, ríos, montañas, bosques, nevados, desiertos, entre otras. En estos escenarios y de acuerdo a la motivación e interés del turista, se desarrollan diferentes actividades recreativas tales como cabalgatas, acampadas, caminatas, buceo, escalada, etc.

En la Guía de actividad empresarial operador de servicios turísticos urbanos (2012):

La ley 300 de 1996 centra las bases definitivas para impulsar el sector turismo y hacerlo competitivo. Esta ley reglamenta la actividad en el país y la orienta hacia un turismo sostenible, ético, estético, económico, social, cultural y educativo. También pretende desarrollar varios

productos relacionados con el medio ambiente como son: el agroturismo y el ecoturismo. Establece una serie de incentivos para afianzar la descentralización y fortalecer la promoción, propender por los derechos del turista y para garantizar la calidad de los servicios que se les presten. Igualmente apoya la disciplina del mercado, buscando contribuir a un turismo receptivo y domestico con un crecimiento sostenido.

Así mismo, se dictaron normas para la descentralización del turismo, de tal manera que cada entidad territorial pueda definir sus propias políticas en materia de desarrollo turístico y de acuerdo con el Plan de Desarrollo y a los respectivos places de Ordenamiento Territorial

Al analizar el número de empresas de operadores turísticos creadas entre los años 2001 y 2006, se observa un incremento muy significativo de la actividad.

Este comportamiento, en buena medida, ha venido motivado por las estrategias implementadas en los últimos años desde la Alcaldía de Medellín y la Gobernación de Antioquia con el objetivo de impulsar y atraer el turismo hacia la ciudad. Así es que, la adecuación de espacios físicos, la promoción de la ciudad en el exterior, y una mayor inversión del gobierno nacional en seguridad vial, entre otras acciones, han posibilitado tanto el surgimiento de la actividad como su rápido crecimiento.

En los últimos años, según los datos básicos de turismo, se aprecia una evolución muy favorable y unas buenas perspectivas de futuro, en buena parte gracias a las acciones de mejora competitiva para el sector puestas en marcha por el Gobierno Colombiano.

Proexport es una entidad que ayuda a fomentar y promocionar nuevos negocios en Colombia. Según Proexport (2012)

Proexport es la entidad encargada de la promoción del turismo internacional, la inversión extranjera y las exportaciones no tradicionales en Colombia.

A través de la red nacional e internacional de oficinas, ofrece apoyo y asesoría integral a los clientes, mediante servicios o instrumentos dirigidos a facilitar el diseño y ejecución de su

estrategia de internacionalización, que busca la generación, desarrollo y cierre de oportunidades de negocios

Fomenta la realización de negocios internacionales a través de:

- Identificación de oportunidades de mercado.
- Diseño de estrategias de penetración de mercados.
- Internacionalización de las empresas.
- Acompañamiento en el diseño de planes de acción.
- Contacto entre empresarios a través de actividades de promoción comercial, inversión y turismo internacional.
- Servicios especializados a empresarios extranjeros interesados en adquirir bienes y servicios colombianos o en invertir en Colombia.
- Alianzas con entidades nacionales e internacionales, privadas y públicas, que permitan ampliar la disponibilidad de recursos para apoyar diferentes iniciativas empresariales y promover el desarrollo y crecimiento del portafolio de servicios.

Como menciona en Medellín ciudad cluster (2012)

El Gobierno colombiano está evaluando una serie de iniciativas para estimular la inversión en emprendimiento, por medio de las redes de ángeles inversionistas. Entre dichas medidas, se estudia ofrecer incentivos tributarios y la creación de una unidad de desarrollo e innovación en Bancoldex, informó el viceministro de Desarrollo Empresarial, Carlos De Hart Pinto, quien participó en el Primer Encuentro Latinoamericano de Ángeles Inversionistas que se realizó en Medellín.

En Latinoamérica existen experiencias de redes de ángeles inversionistas en Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, México, Panamá, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

Colombia aspira a crear 12 mil empresas a partir de emprendimientos por oportunidad en los próximos tres años, afirmó el viceministro de Desarrollo, Carlos Andrés de Hart Pinto. Como

parte de esta estrategia se han creado 15 redes de ángeles inversionistas y 10 fondos de capital, con el apoyo de fondos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo”, explicó.

Es de señalar que el BID, Creame y la Alcaldía de Medellín, crearon, en mayo de 2010, la primera red de ángeles inversionistas de Antioquia, y a su vez este organismo multilateral ha promovido la operación de otra, en alianza con la Fundación Bavaria en la ciudad de Bogotá.

Entre otros datos que se dieron a conocer en el encuentro, se destaca que en Colombia existen actualmente cerca de 600 instituciones que apoyan el emprendimiento, gestión que se ha convertido en uno de los proyectos bandera del Gobierno a través del Plan Nacional de Desarrollo, que promueve las fuentes de financiación de las empresas en etapa temprana.

El ecoturismo es atractivo para el desarrollo de un país ya que promueve el empleo y protege el medio ambiente como lo manifiesta Favilla (2012)

La innovación se constituye en la clave para que el sector turístico se potencialice en los países de las economías emergentes

El experto aseguró, además, que la sostenibilidad es indispensable para el desarrollo de la actividad, pero no solamente enmarcado en el tema de lo verde.

La innovación y el turismo sostenible pueden dar lugar a más puestos de trabajo y a la reducción de los impactos ambientales y de los costos, lo mismo que a aumentar las ventajas competitivas para las empresas y destinos, al tiempo que mejora la experiencia del visitante

Favilla precisó también

El turismo internacional seguirá creciendo en el periodo 2010-2030, pero a un ritmo más moderado que en décadas pasadas, incrementándose el número de llegadas de turistas internacionales en el mundo en 3,3% anual como promedio. Eso significa que cada año, como media, entrarán en el mercado turístico 43 nuevos millones de turistas internacionales.

En El Plan de Desarrollo 2011 - 2014 "Prosperidad para Todos", incluye un capítulo denominado Turismo como motor de desarrollo regional

En los últimos cuatro años Colombia ha mostrado una tendencia creciente del turismo, al pasar de 1.978.000 visitantes en 2006 a 2.494.000 en 2009, mientras que el ingreso por divisas al país debido a este renglón de la economía pasó de USD\$2,0 millones a USD\$2,6 millones en los mismos años. Estas cifras son el resultado del enfoque de una política dirigida a poner mayor énfasis en la oferta turística y a incrementar los recursos para la promoción del país. Es necesario mantener los logros alcanzados y consolidar al sector como uno de los de mayores perspectivas de la economía nacional, garantizando que la actividad turística sea sostenible (entendida como el equilibrio adecuado entre las dimensiones de sostenibilidad ambiental, económica y sociocultural) e incluyente.

Con respecto a la infraestructura turística, es necesario adelantar mejoras, dado que lograr el objetivo de tener un país turísticamente competitivo, ubicado entre los 50 mejores en la clasificación del Foro Económico Mundial, dependerá de la capacidad del país para crear y mejorar productos de calidad de talla mundial. Por esta razón, es necesario continuar con los esfuerzos realizados por el Gobierno nacional en lo referente a incentivos para la construcción, remodelación y ampliación de la planta hotelera, generando las condiciones para que los incentivos actuales sean utilizados de manera amplia por los empresarios del sector.

La inversión en el sector turístico ha mostrado incrementos importantes durante los últimos años.

Tanto el sector público como el sector privado, han realizado esfuerzos para generar mayor desarrollo. Es necesario continuar con estos esfuerzos, generando las condiciones que mantengan los incentivos para los inversionistas nacionales, así como el diseño de programas que hagan atractivo al sector para la inversión extranjera directa. En particular, se trabajará en el ajuste normativo necesario para que el incentivo tributario al ecoturismo tenga una dinámica tan importante como el incentivo a la inversión hotelera.

Los productos turísticos hacia los cuales Colombia dirigirá sus esfuerzos de oferta son turismo de naturaleza, cultural, de aventura, de sol y playa, náuticos, de congresos, eventos e incentivos, y de salud y bienestar.

Por otro lado, una nueva vocación del producto turístico será el turismo de naturaleza, en el que el país tiene las mayores oportunidades. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, incluirá el turismo de naturaleza en el Programa de Transformación Productiva para que sea objeto de apoyo y asistencia técnica.

Esto permitirá generar una dinámica de trabajo coordinado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en lo que tiene que ver con el aprovechamiento turístico sostenible de los Parques Naturales Nacionales y de las áreas protegidas, continuando con el programa de concesiones de las instalaciones turísticas bien sea a empresas privadas especializadas o a proyectos asociativos entre éstas y las comunidades.

En cuanto al segmento de turismo de naturaleza, Colombia se destaca en el contexto mundial según la medición de Turismo del Foro Económico Mundial por ser el segundo país en el total de especies conocidas, quinto en recursos naturales y 12 en número de áreas protegidas; sin embargo, al mismo tiempo, ésta medición nos coloca en el puesto 84 en prácticas de sostenibilidad ambiental y 120 entre 133 en "especies amenazadas". De otro lado, el modelo actual de apoyo al mercadeo, a la promoción y a la competitividad turística del país basado en la cooperación del sector público-privado, se ha consolidado en el Fondo de Promoción Turística.

### 3. Desarrollo de la temática

A continuación se consignaran los elementos de marco teórico y de observación que se han desarrollado en capítulos anteriores con respecto al proyecto de la creación de una empresa de eco-turismo en el retiro Antioquia.

#### ***Análisis de Mercado:***

En el Plan sectorial de turismo 2008- 2010 muestra el comportamiento histórico del turismo en el país, de la siguiente manera:

El turismo colombiano, a su vez, viene experimentando un proceso de crecimiento que no se había registrado en décadas anteriores. De hecho en el periodo 2002- 2006 la llegada de turistas internacionales al país se incremento a tasas superiores al 14.5% anual mientras que la media internacional está en 4.5% (fuente OTM). El mercado interno ha reaccionado vigorosamente a las políticas aplicadas en el sector, las cuales han facilitado el control de ciertas variables críticas (seguridad, inversión, incentivos). Los colombianos volvieron a desplazarse por las distintas regiones del país con fines de descanso, hecho favorable que está registrado en los indicadores sectoriales.

Los arribos de turistas internacionales en el ámbito mundial presentaron una tasa de crecimiento durante el periodo comprendido entre 1996 y el año 2000, alcanzando un incremento de 8.7% en este ultimo año.

En el periodo subsiguiente (2001-2005) se presentan comportamientos fluctuantes: para el año 2001 se produjo un estancamiento representado en una levísima variación negativa (-0.1%) atribuida a dos factores: el primero, un bajo crecimiento del PIB (1.4%) y el segundo, el ataque terrorista ocurrido en Estados Unidos el 11 de septiembre de ese mismo año. En el

año 2002 se observa una recuperación del 3% en el turismo internacional acompañado de un crecimiento en el PIB mundial de 1.8%.

En el año 2003, como consecuencia del conflicto de Irak y el brote de las SARS, el turismo mundial experimenta nuevamente una fuerte caída. Esta situación se revierte en 2004, gracias al mayor crecimiento de la economía mundial y la disminución de la amenaza del SARS y de los efectos de los problemas geopolíticos.

En el 2005 el comportamiento se mantuvo a pesar de diversas conmociones presentadas (accidentes aéreos, desastres naturales y atentados terroristas, subida de los precios del petróleo) alcanza la cifra sin precedentes de 802.5 millones de llegadas.

**Mayores receptores de ingresos por turismo internacional  
(Millones de dólares)**

| País           | 1995   | 2000    | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | Ingreso promedio 00-06 | Tasa de crecimiento promedio anual 95-06 (%) |
|----------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|--|
| Estados Unidos | 63.394 | 82.400  | 71.893 | 66.605 | 64.348 | 74.481 | 81.800 | 85.700 | 75.318                 | 2,78   |
| Italia         | 28.731 | 275.000 | 25.822 | 26.672 | 31.245 | 35.656 | 35.400 | 38.100 | 66.842                 | 2,6  |
| España         | 25.252 | 29.968  | 32.691 | 31.731 | 39.645 | 45.248 | 48.000 | 51.100 | 39.769                 | 6,62   |
| Francia        | 27.858 | 30.757  | 30.363 | 32.329 | 36.593 | 40.842 | 42.300 | 42.900 | 36.583                 | 4  |
| Reino Unido    | 20.500 | 21.857  | 18.864 | 20.375 | 22.656 | 27.299 | 30.700 | 33.700 | 25.064                 | 4,62   |
| Alemania       | 18.001 | 18.693  | 17.940 | 19.243 | 23.106 | 27.657 | 29.200 | 32.800 | 24.091                 | 5,61   |
| China          | 8.730  | 16.231  | 17.792 | 20.385 | 17.406 | 25.739 | 29.300 | 33.900 | 22.965                 | 13,13  |
| Turquia        | 4.957  | 7.636   | 10.067 | 11.901 | 13.203 | 15.888 | 18.200 | 16.900 | 13.399                 | 11,8   |
| Austria        | 12.927 | 9.931   | 10.259 | 11.239 | 13.954 | 15.351 | 16.000 | 16.700 | 13.348                 | 2,36   |
| Australia      | 7.857  | 8.482   | 8.062  | 8.578  | 10.318 | 12.952 | 16.900 | 17.800 | 11.870                 | 7,72   |

Fuente: OMT y cálculos RNT

El número de turistas internacionales presentó un crecimiento del 4.4% promedio anual para el periodo de 1995- 2007 pasando de 538 millones de llegadas en 1995 a 897.7 millones llegadas en 2007. Como se observa en el cuadro 1, para el periodo 1995- 2007, Medio Oriente fue la región con la tasa de crecimiento promedio anual más alta (10.3%), seguida en su orden por África y Asia y el Pacífico (6.7%), mientras que América (2.2%) y Europa (3.7%) presentaron los crecimientos más bajos.



En el año 2000 se empezó a construir una visión 2020 para el turismo colombiano que ha inspirado los últimos documentos y esfuerzos por la consolidación del sector.

Las autoridades regionales de turismo del país, reunidas en el XII Encuentro de Autoridades de Turismo celebrado en Valledupar en el mes de mayo de 2006, decidieron mantener la visión 2020 del turismo colombiano con unas leves modificaciones.

El ministerio de comercio industria y turismo “Colombia destino de clase mundial, se construye desde las regiones” revela la situación actual del sector del turismo con los siguientes argumentos:

- Un llamado a las Alcaldías y Gobernaciones de todo el país para que generen proyectos financiables, sostenibles y basados en el real potencial de sus entidades territoriales, hizo el viceministro del ramo, Oscar Rueda García durante el XXIV Encuentro de Autoridades Regionales de Turismo
- Rueda García, ante los encargados del tema turístico de más de 50 municipios, aseguró que la meta que se ha trazado el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de convertir al país en un destino de talla mundial, debe hacerse desde las regiones.
- Agregó que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo está dispuesto a fortalecer los productos turísticos de cada uno de los municipios del país, pero invirtiendo en proyectos que lleven al fortalecimiento del turismo. “No se trata de embellecer un parque o una fachada, se trata de cofinanciar la realización de infraestructura turística sostenible y de impacto, que genere más visitas y valor agregado a lo que ya tiene cada uno de los destinos.

En el plan sectorial de turismo 2008- 2010 se muestra una visión del país a desarrollar con el turismo como un elemento diferenciador a nivel internacional

- Para el año 2020 Colombia habrá posicionado la actividad turística como una de las de mayor importancia para el desarrollo económico del país; por consiguiente, será un país que habrá fortalecido la competitividad de sus productos y destinos en un trabajo

que permitirá una relación armónica nación-región, donde los sectores públicos nacional y local jugaran un papel determinante en la generación de condiciones optimas para el desempeño empresarial.

- En ese orden de ideas, Colombia habrá definido unos productos básicos en los que recogerá toda su fuerza turística nacional. Las regiones se habrán especializado en ofertas diferenciadas y los municipios se habrán comprometido en programas de mejoramiento en diferentes frentes teniendo como objetivo la competitividad de s producto turístico. Esos productos son: sol y playa, historia y cultura, etnoturismo, agroturismo, ecoturismo, deportes y aventura, ferias y fiestas y ciudades capitales. En este último, se conjugan subproductos como compras, salud, congresos, convenciones e incentivos. Se habrán consolidado ofertas como termalismo, crucerismo, parques temáticos y turismo náutico.
- En el plano nacional, el país habrá conseguido consolidar una cultura turística en la sociedad; el turismo habrá contribuido a preservar los valores sociales y patrimoniales y será un elemento fundamental para generar orgullo nacional. Las comunidades se habrán vinculado a la actividad turística, beneficiándose del desarrollo que proporciona esta industria.
- El documento Visión Colombia Segundo Centenario es un valioso ejercicio de planeación en el mediano plazo que pone al país a pensar en grandes temas para los próximos años. Plantea que los colombianos, por encima de las diferencias políticas e ideológicas propias de una sociedad abierta y democrática, deben generar consensos hacia unas metas fundamentales para la Nación.
- En efecto se espera que en el 2019 Colombia deberá haber alcanzado un patrón de crecimiento consecuente en los cambios globales, con pleno empleo de los recursos productivos y protegiendo el medio ambiente.
- El documento plantea que, para esto sea posible, es necesario que el país haga uso adecuado del territorio, maximizando las posibilidades que brinda su posición

geoestratégica y la riqueza de sus regiones, aprovechando sus recursos marítimos, las potencialidades del campo y su capital humano; igualmente, debe aprovechar las ventajas comparativas y generar ventajas competitivas para garantizar la inserción exitosa en la economía mundial.

- El sector del turismo está en constante crecimiento, siendo uno de los sectores más prometedores y de gran potencial para el país; el gobierno está interesado en el desarrollo de empresas dedicadas a esta actividad por que ayuda al desarrollo de una región, generado empleo, preservando la cultura, mejorando la imagen del país y cuidando el medio ambiente. En pocas palabras es una gana- gana para el gobierno, los habitantes y el ecosistema.

La Guía de actividad empresarial muestra:

- El concepto de Turismo Urbano se entiende como el conjunto de actividades que se realizan en contacto directo con el patrimonio tanto material como inmaterial de un ámbito geográfico dado. Como se podrá ver, la confluencia entre cultura y turismo en el terreno urbano, determina un importante motor de desarrollo, de modo que un pilar fundamental de la actividad, está constituido por el turismo cultural, turismo ecológico, educativo, de salud, entre otros.
- El papel que juega el patrimonio en la definición de la actividad no se reduce meramente al conjunto de monumentos históricos que conforman el espacio físico, sino que es el propio entorno de ese patrimonio el que genera valor. Así, la ciudad, junto con sus elementos cotidianos como la realidad sociocultural de los habitantes, el paisaje urbano, la climatología, la música, el folklore, gastronomía popular, fiestas tradicionales, etc., se convierten en elementos estratégicos para potenciar la demanda turística y fomentar la actividad de servicios turísticos urbanos.
- Así, la actividad de una empresa de servicios turísticos urbanos tiene por objeto la explotación de los recursos culturales y naturales de la ciudad y del entorno inmediato, para posteriormente difundirlos en el mercado turístico.

El plan sectorial turismo 2011- 2014 plasma el comportamiento histórico de la demanda con los siguientes explicaciones

El turismo colombiano viene experimentando un proceso de crecimiento que no se había registrado en décadas anteriores.

El turismo receptivo, ha reaccionado favorablemente a las políticas diseñadas por el gobierno, y empieza a mostrar un importante crecimiento del número de visitantes extranjeros que ingresan a Colombia.

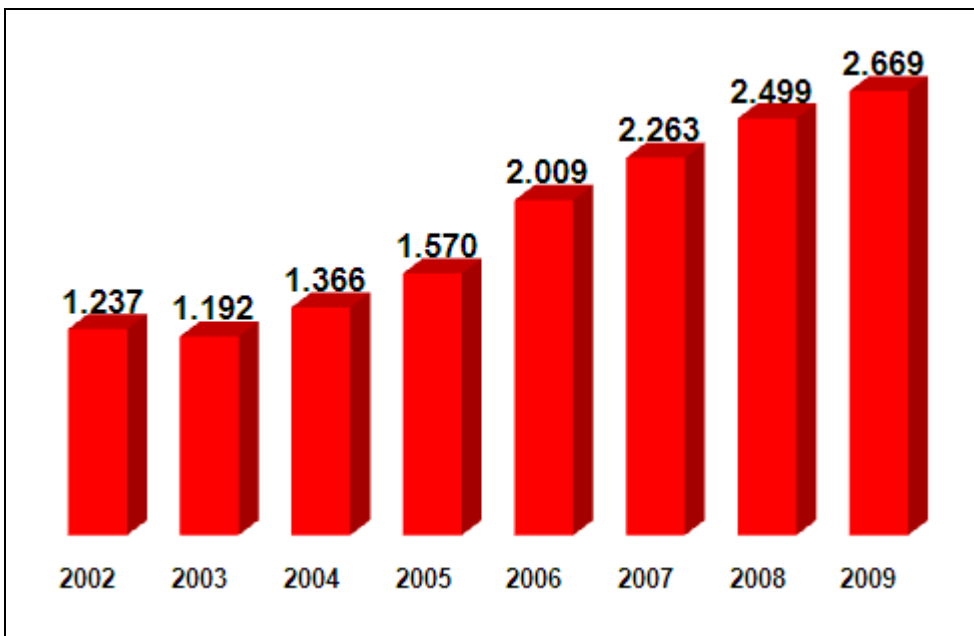


Fuente: DAS, Banco de la República, Sociedades Portuarias de Cartagena, Santa Marta y San Andrés. Cálculos MCIT – Viceministerio de Turismo

Como resultado de los programas y proyectos para el mejoramiento de la oferta turística, la competitividad del sector y la promoción nacional e internacional, soportados en los logros alcanzados por la Política de Seguridad Democrática, desde el año 2002 hasta el 2010 la llegada de viajeros extranjeros a Colombia se incrementó en 1.4 millones, pasando de 1,1 millones en 2002 a 2,5 millones en 2009: Por puntos de control del DAS, se pasó de 500 mil a 1,3 millones; por cruceros de 94 mil a 347 mil y por las fronteras terrestres de 456 mil a 794 mil.

De igual manera en el 2009, a pesar de la coyuntura económica internacional, mientras el mundo - según la información de la Organización Mundial de Turismo-, decreció en un 4%, Colombia registró un crecimiento superior al 10%.

Como consecuencia del incremento de viajeros extranjeros, el ingreso de divisas al país (Cuenta Nacional de Viajes y Transporte) pasó de US\$1,2 mil millones en 2002 a US\$2,6 mil millones en 2009, un incremento del 115%, ubicándose como el tercer renglón exportador en generación de divisas después del petróleo y el carbón.



Fuente: Banco de la República, Cuenta nacional de viajes y transporte de la Balanza de Pagos.

De otra parte, la recuperación de la confianza de los colombianos para viajar por el país, permitió reactivar el efecto multiplicador del turismo en las regiones, así como incentivar el turismo doméstico durante los fines de semana, puentes festivos y, principalmente, en la temporada de vacaciones. Esta dinámica nacional, ha sido apoyada por programas del Gobierno Nacional como las “Rutas Vive Colombia” como continuación del programa “Caravanas Vive Colombia” creado en el 2002, que a la fecha ha registrado 3011 desplazamientos en toda la red vial nacional.

Además de los logros anteriormente mencionados, en el año 2009, la Organización Mundial de Turismo –OMT, exaltó al país en dos oportunidades, poniéndolo como ejemplo de gestión ante países de similares niveles de desarrollo.

El primero de ellos fue el estudio titulado “Colombia, de nuevo en el mapa del turismo mundial”, publicado a principios de 2009, en donde fueron incluidas las diferentes acciones emprendidas, tanto a nivel nacional como internacional, para dinamizar esta industria y en octubre de 2009 el estudio Handbook on Tourism Destination Branding (Manual para la Creación de Marca de Destinos Turísticos), preparado conjuntamente por la OMT y la Comisión Europea de Viajes (European Travel Commission – ETC), resaltó la importancia del cambio positivo de imagen de Colombia, lo cual, por supuesto, ha repercutido favorablemente en la actividad turística.

El plan sectorial turismo 2011- 2014 también revela el comportamiento histórico de la oferta

A partir de la metodología de matriz de impacto versus facilidad de implementación, se establecieron 6 estrategias de trabajo, conformadas por cuatro principales y dos transversales, de acuerdo a la figura X, acompañadas por un grupo de 16 iniciativas derivadas de las ideas y propuestas expresadas en el taller.

Figura I. Planeación estratégica sectorial de turismo, 2011-2014



Fuente: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

El listado de las estrategias propuestas para dar cumplimiento a las iniciativas, se muestra a continuación:

| Iniciativas propuestas   | Estrategias   |
|--|---|
| 1. Oferta de turismo de primer nivel                                   | 1. Más y mejor infraestructura                                    |
|  | 2. Mayor calidad en los destinos y servicios turísticos           |
|  | 3. Productos turísticos diferenciados y competitivos.             |
| 2. Mejoramiento del capital humano y creación de una cultura turística | 4. Desarrollo del recurso humano                                  |
|  | 5. Mayor cultura y sensibilización turística                      |
| 3. Mayor acceso y conectividad   | 6. Mejoramiento y facilitación del transporte aéreo y terrestre   |
|  | 7. Eliminación de barreras migratorias y facilitación de trámites |
| 4. Más y mayor promoción e   | 8. Optimización de la información turística                       |

|  |   |
|--|---|
| información  | 9. Fortalecimiento de la imagen turística                   |
|  | 10. Promoción en mercados internacionales                   |
|  | 11. Más colombianos viajando por Colombia                   |
| 5. Por un desarrollo turístico sostenible                                    | 12. Turismo como instrumento de sostenibilidad              |
| 6. Fortalecimiento de la administración y la coordinación interinstitucional | 13. Consolidación de la administración turística nacional   |
|  | 14. Mayor coordinación regional                             |
|  | 15. Optimización en la regulación de la actividad turística |
|  | 16. Mayor cooperación y participación internacional         |

Fuente: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Los resultados de este taller, fueron utilizados como insumos primordiales para el Plan Sectorial de turismo, para lo cual se revisaron las propuestas del Plan de Acción del MCIT y se verificó su coherencia con los avances del Plan Sectorial de Turismo.”

La guía de actividad empresarial (2012) muestra el comportamiento histórico de los precios en el 2008

Por lo general, el precio de cada una de las actividades se determina de acuerdo a los estándares del mercado, y las variaciones que se aprecian están en consonancia con el valor agregado del servicio ofrecido al turista, el cual es un aspecto muy importante como estrategia de venta.

A continuación se presenta una tabla en la que se incluye una relación de precios medios del mercado aplicables a los diferentes recorridos y rutas, tanto del área urbana como rural, expresados por número de personas o grupos:

Cuadro 19. Precio medio de los productos de una empresa operadora de servicios turísticos, Medellín 2008



| Numero de personas | Precio Promedio en pesos | Precio Promedio en dólares |
|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1                  | 109.000                  | 74                         |
| 2 a 3              | 79.000                   | 40                         |
| 4 a 8              | 69.000                   | 34                         |
| 9 a14              | 42.000                   | 21                         |
| 15                 | 34.000                   | 17                         |

La guía de actividad empresarial (2012) da a conocer unas pautas a tener en cuenta a la hora de determinar el precio. En este mismo orden de cosas, para establecer los precios de sus productos, hay una serie de cuestiones que no debe pasar por alto:

- Determinar el porcentaje de comisión que hoteles, restaurantes, agencias de viajes, entre otras, les cobraran por el direccionamiento de nuevos clientes a la empresa. Este porcentaje, dependiendo el tipo de cliente y la frecuencia de remisiones, puede oscilar entre un 5% y 15%.
- El valor agregado que tendrán sus servicios y producto. Las posibilidades son varias, pero las más recurridas entre las empresas son: souvenir o recuerdos de la visita, refrigerios, postales, una guía-itinerario del recorrido, etc.”
- La contratación de un guía bilingüe tiene un costo superior, entre un 20% y un 30%. Estos precios lo estipulan las asociaciones y agremiaciones de guías turísticos de la ciudad, por lo que le recomendamos que acuda a ellos para obtener una mayor información sobre los precios que se mueven el mercado.
- Es recomendable que el servicio de transporte que vaya a necesitar para el traslado y desplazamiento de los turistas por los diferentes recorridos que tenga programados, lo reserve con un mínimo de cinco días de antelación. En el caso de que requiera de un servicio de transporte que no haya sido programado, deberá reliquidar el precio del producto y volver a calcularlo aplicándole el sobre costo que le exigirá la empresa que le provea del transporte.

- Las tarjetas de asistencia médica deben incluirse en el precio del producto, y han solicitarse con al menos un día de anticipación.

### **Análisis técnico:**

El predio con el que se dispone está ubicado en el Retiro Antioquia, donde se planea hacer un lago artificial, hacer un sendero ecológico que atraviese el bosque nativo de arrayanes (ver figura 1) y unas cabañas dotadas con todo lo necesario para tener una estadía y una experiencia inolvidable (ver figura 2 y 3)

**Figura 1**



**Figura 2****Figura 3**

Como se puede apreciar en las figuras anteriores, se pretende distribuir el terreno y las cabañas

### **Análisis Legal:**

El eco-hotel será una sociedad de tipo S.A.S., Sociedad por acciones simplificada, pues tiene beneficios tales como el poder constituirse con cualquier monto de capital social (inferior o superior a los 500 salarios mínimos, que era el tope del que hablaba la ley 1014 de 2006) y con cualquier cantidad de empleados (inferior o superior a los 10). Además, las sociedades por acciones simplificadas pueden constituirse y funcionar con uno o varios accionistas (ya sean estas personas jurídicas o persona naturales. Se podrá constituir con un documento privado en lugar de hacerse con una Escritura pública; esto fue, especialmente, el atractivo que tuvieron las sociedades unipersonales de la ley 1014 de 2006). La duración de las S.A.S., al igual de lo que fueron las sociedades unipersonales, también puede ser indefinida. Además, no están obligadas como las demás sociedades reguladas en el código de comercio a tener que especificar el objeto social al que se dedicarán, pues si no lo detallan, se entenderá que la sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita. Incluso, se destaca que los accionistas de las S.A.S., al igual que los accionistas de las demás sociedades por acciones, no tendrán responsabilidad solidaria (es decir, más allá de sus aportes) en las deudas tributarias de la sociedad. Pero ese blindaje de no responder en forma solidaria por las obligaciones tributarias

de la sociedad también se lo extendieron para el caso de las obligaciones laborales que llegue a tener la sociedad.

Y como si lo anterior fuera poco, a las S.A.S. no se les exige tener todos los órganos de administración que sí se les exigen a las sociedades anónimas clásicas reguladas en el Código de Comercio (Asamblea de Accionistas y Junta directiva) pues es suficiente con que tengan solamente a su representante.

Además, si funcionan con un único accionista, este puede ser al mismo tiempo su representante legal. Y si en los estatutos se contempla la creación de una “Junta directiva”, en ese caso lo insólito de la ley es que indica que dicha “Junta” puede estar formada con “un solo”. Sumado a lo anterior, las S.A.S. no están sujetas a los cubrimientos mínimos de capital suscrito y capital pagado que se les exige a las sociedades anónimas clásicas reguladas en el código de Comercio. Además, a los accionistas de las S.A.S. no se les da uno sino hasta dos años de plazo para que paguen el capital suscrito a diferencia de las sociedades anónimas clásicas reguladas en el código de comercio, las nuevas S.A.S. no van a requerir tener revisor fiscal por el solo hecho de ser sociedades por acciones, sino que sólo deberán tener dicho Revisor Fiscal por las exigencias de leyes especiales, que exige nombrar revisor fiscal cuando las sociedades comerciales superen cierto nivel de activos o ingresos brutos.

Las empresas prestadoras de servicios turísticos deben de registrarse ante el ministerio de industria y turismo según la ley 300 de 1996 y actualizar su información cada año entre el 1 de enero y el 31 de marzo de cada año.

### ***Análisis Financiero:***

#### **3. Análisis del entorno**

En el análisis del entorno realizado en el proyecto, se proyectaron algunas variables económicas como IPC, PIB,

Tasas de cambio, entre otras. Ingrese a continuación las variables macroeconómicas que proyectó en su trabajo

|                  | Año 2012 | Año 2013 | Año 2014 | Año 2015 | Año 2016 |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| IPC              | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       |
| Re / Devaluación | -5%      | 3,55%    | 1,91%    | -6%      | -5%      |
| Tasa de interés  | 9%       | 9%       | 9%       | 8%       | 8%       |
| PIB              | 5%       | 5%       | 5%       | 5%       | 5%       |

**4. Análisis de mercadeo**

En el plan de mercadeo desde el punto de vista financiero se deben tener las cantidades y precios del primer año por cada producto o servicio, los factores de crecimiento (con base en indicador o estrategia) y el costo de cada una de las estrategias de mercadeo.

Ingrese el número de productos o servicios que tiene su proyecto

Ingrese el nombre de cada producto o servicio

|                       |
|-----------------------|
| HOSPEDAJE sencillo    |
| HOSPEDAJE Matrimonial |
| HOSPEDAJE Familiar    |

El crecimiento en unidades depende de (marque en el recuadro con una X):

- a. PIB
- b. Estrategia
- c. IPC

El crecimiento en precios depende de (marque en el recuadro con una X):

- a. PIB
- b. Estrategia
- c. IPC

Para cada producto o línea de negocios establecida, determine las cantidades y precios del año 1

|                       | Cantidad Año 2012 | Precio Año 2012 |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| HOSPEDAJE sencillo    | 350               | 1.000.000       |
| HOSPEDAJE Matrimonial | 200               | 2.000.000       |
| HOSPEDAJE Familiar    | 200               | 3.000.000       |

Nombre las estrategias de mercadeo a realizar en su proyecto y el costo estimado para cada año

| Estrategia: | Año 2012   | Año 2013   | Año 2014   | Año 2015   | Año 2016   |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Servicio    | 40.000.000 | 45.000.000 | 50.000.000 | 55.000.000 | 60.000.000 |
| Precio      | 30.000.000 | 60.000.000 | 90.000.000 | 95.000.000 | 98.000.000 |
| Plaza       | 50.000.000 | 55.000.000 | 60.000.000 | 65.000.000 | 70.000.000 |
| Promoción   | 20.000.000 | 25.000.000 | 30.000.000 | 35.000.000 | 40.000.000 |

### 5. Plan operativo

En el plan operativo, además de los procesos y demás elementos que contempla el protocolo, se deben definir desde el punto de vista financiero los costos variables, costos fijos y las inversiones requeridas en el proyecto

Determine el costo variable de cada producto o línea de negocios para el primer año

|                       | Costo variable Año<br>2012 |
|-----------------------|----------------------------|
| HOSPEDAJE sencillo    | 75.000                     |
| HOSPEDAJE Matrimonial | 0                          |
| HOSPEDAJE Familiar    | 0                          |

El crecimiento en costos variables depende de (marque en el recuadro con una X):

- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| a. PIB        | <input type="checkbox"/>            |
| b. Estrategia | <input type="checkbox"/>            |
| c. IPC        | <input checked="" type="checkbox"/> |

Costos y gastos:

Los egresos del proyecto se diferencian entre costos y gastos. Los costos son todos aquellos egresos que están relacionados directamente con la producción o prestación del servicio, mientras que los gastos son los que están relacionados con la parte administrativa y comercial.

Detalle los conceptos de costo asociados al proyecto y el valor mensual para el primer año.

No incluya depreciación y gastos financieros que serán proyectados en forma independiente

| Concepto de costo  | Valor mes |
|--------------------|-----------|
| MANTENIMIENTO      | 250.000   |
| SERVICIOS PUBLICOS | 500.000   |
| IMPUESTO PREDIAL   | 1.000.000 |
| ALIMENTACION       | 5.000.000 |

Detalle los conceptos de gastos administrativos asociados al proyecto y el valor mensual para el primer año

No incluya depreciación y gastos financieros que serán proyectados en forma independiente

| Concepto de gasto administrativo | Valor mes |
|----------------------------------|-----------|
| ADMINISTRADOR                    | 3.000.000 |
| PERSONAL DE ASEO                 | 1.000.000 |
| PERSONAL DE COCINA Y RESTAURANTE | 1.000.000 |
| PERSONAL ATENCIÓN AL CLIENTE     | 1.000.000 |
| JARDINERO                        | 1.000.000 |
| AGRONOMO                         | 1.000.000 |
| RECEPCIONISTA                    | 1.000.000 |
| VETERINARIO                      | 1.000.000 |

El crecimiento en costos y gastos está representado en inflación o en otro porcentaje establecido en el plan operativo

a. Inflación

|   |
|---|
| X |
|   |

b. Otro porcentaje

Activos fijos

Ingrese cada uno de los activos fijos necesarios al inicio del proyecto, determinando su clasificación en grupo y el valor

Ingrese además la vida útil de los activos. En lo posible que sea el plazo del proyecto para medir si el mismo logra cubrir

todos los egresos relacionados con la inversión y la operación. Si considera valor de salvamento, ingrese el mismo.

| Muebles y enseres | Nombre del activo | Valor      | Vida útil en años |
|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
|                   | CAMAS             | 10.000.000 | 5                 |
|                   | MUEBLES           | 20.000.000 |                   |
|                   | INNT. COCINA      | 50.000.000 | valor salvamento  |
|                   | INST DE ASEO      | 5.000.000  |                   |

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

---

|             |            |
|-------------|------------|
| TELEVISORES | 12.000.000 |
| NEVERAS     | 12.000.000 |

| Maquinaria y equipo    | Nombre del activo  | Valor         | Vida útil en años |
|------------------------|--|---------------|-------------------|
|                        | HERRAMIENTAS DE JARDINERIA                                 | 25.000.000    | 5                 |
| Vehículos              | Nombre del activo  | Valor         | Vida útil en años |
|                        | MINI VAN PARA TRANSPORTE<br>AEROPUERTO - HOTEL -AEROPUERTO | 60.000.000    | 5                 |
|                        | Luv D-max  | 70.000.000    |                   |
| Terrenos               | Nombre del activo  | Valor         |                   |
|                        | PREDIO   | 700.000.000   |                   |
| Edificaciones          | Nombre del activo  | Valor         | Vida útil en años |
|                        | CABAÑAS  | 1.500.000.000 | 20                |
|                        | HOTEL PRINCIPAL  | 750.000.000   |                   |
| Equipo de computo      | Nombre del activo  | Valor         | Vida útil en años |
|                        | COMPUTADORES   | 10.000.000    | 5                 |
| Software e intangibles | Nombre del activo  | Valor         | Vida útil en años |
|                        | INTERNET   | 3.000.000     | 3                 |



**6. Plan Administrativo**

Una vez determinadas las necesidades de personal, la estructura organizacional y las características de la misma, se requiere tener el detalle de los empleados con su asignación salarial y prestaciones sociales. Ingrese el concepto de empleados y el valor mensual incluyendo factor prestacional. Si son varios empleados con el mismo cargo, ingrese el total mensual de los mismos (por ejemplo 2 operarios a \$700.000, ingresa \$1.400.000 mensuales con prestaciones)

| Cargos                   | Valor mes |
|--------------------------|-----------|
| ADMINISTRADOR            | 2.000.000 |
| PERSONAL DE ASEO         | 2.000.000 |
| PERSONAL DE COCINA       | 2.000.000 |
| PERSONAL DE LOS ANIMALES | 1.000.000 |

El incremento en salarios cada año puede estar fundamentado en la inflación o en otro porcentaje. Marque cual sería

- a. Inflación
- b. Otro porcentaje

|   |
|---|
| X |
|   |

**7. Plan financiero**

Una vez cuantificados los ingresos, costos, gastos, inversión, se requiere información complementaria para elaborar el plan financiero, como son políticas, tasas y otros datos. Ingrese cada dato teniendo en cuenta las estrategias del proyecto

Disponibles inicial  Ingrese los meses de capital de trabajo estimados al inicio del proyecto

Inventario inicial  En caso de tener inventario, ingrese los días de inventario inicial para el proyecto

Financiación propia  Del total de la inversión necesaria, ingrese cuanto se financiará con capital propio

el modelo determinará la diferencia como préstamo y realizará el plan de amortización

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Plazo del crédito   | 48         | Ingrese el plazo del crédito en meses. No debe ser mayor al período de evaluación       |
| Tasa del crédito    | 2%         | Ingrese la tasa efectiva anual estimada para el préstamo                                |
| Costo proveedores   | 1%         | Ingrese el costo financiero de los proveedores (costo de financiación) si existe        |
| Costo otros pasivos | 1%         | Ingrese el costo de financiación de otros pasivos si existe (sirve para calcular wacc)  |
| TMRR                | 5%         | Ingrese la tasa mínima requerida de retorno para el accionista                          |
| Tasa inversión      | 2%         | Ingrese la tasa estimada de inversión de excedentes de tesorería (ingreso financiero)   |
| Tasa impuestos      | 16%        | Ingrese la tasa de impuestos estimada para los próximos años                            |
| Dias cartera        | 60         | Determine la política de días de cartera o recuperación de ventas a crédito             |
| Dias inventario     | 30         | Determine la política de días de inventarios en caso de que aplique                     |
| Dias proveedores    | 90         | Determine la política de días de pago a proveedores                                     |
| Saldo mínimo caja   | 20.000.000 | Ingrese el valor estimado como saldo mínimo de efectivo para cubrir la operación normal |

## 1. INFORMACIÓN DE VARIABLES ECONÓMICAS

### 1. INFORMACIÓN DE VARIABLES ECONÓMICAS

|                            | AÑO 1  | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4  | AÑO 5  |
|----------------------------|--------|-------|-------|--------|--------|
|                            | 2012   | 2013  | 2014  | 2015   | 2016   |
| IPC PROYECTADO             | 3,36%  | 3,24% | 3,09% | 2,95%  | 2,82%  |
| DEVALUACIÓN PROYECTADA     | -4,50% | 3,55% | 1,91% | -5,73% | -4,91% |
| TASA DE INTERÉS PROYECTADA | 8,53%  | 8,90% | 8,60% | 7,70%  | 7,70%  |
| PIB PROYECTADO             | 4,88%  | 4,85% | 4,63% | 4,58%  | 4,56%  |

### 1. INFORMACIÓN DEL PRODUCTO O SERVICIO

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| CANT. PRODUCTOS O SERVICIOS | 3 |
|-----------------------------|---|

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | HOSPEDAJE sencillo    |
| 2 | HOSPEDAJE Matrimonial |
| 3 | HOSPEDAJE Familiar    |

**2. INFORMACIÓN PLAN DE MERCADEO**

| INGRESOS OPERATIVOS (Producto o servicio) | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |

| FACTOR CRECIMIENTO UNIDADES | 4,85% | 4,63% | 4,58% | 4,56% |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|

| FACTOR INCREMENTO PRECIOS | 3,24% | 3,09% | 2,95% | 2,82% |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|

| HOSPEDAJE sencillo | Cantidades      | 350                | 367                | 384                | 402                | 420                |
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                    | Precio unitario | 1.000.000          | 1.032.400          | 1.064.301          | 1.095.698          | 1.126.597          |
|                    |                 | <b>350.000.000</b> | <b>378.864.990</b> | <b>408.655.398</b> | <b>439.979.284</b> | <b>473.015.533</b> |

| HOSPEDAJE Matrimonial | Cantidades      | 200                | 210                | 219                | 229                | 240                |
|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                       | Precio unitario | 2.000.000          | 2.064.800          | 2.128.602          | 2.191.396          | 2.253.193          |
|                       |                 | <b>400.000.000</b> | <b>432.988.560</b> | <b>467.034.741</b> | <b>502.833.467</b> | <b>540.589.181</b> |

| HOSPEDAJE Familiar | Cantidades      | 200                | 210                | 219                | 229                | 240                |
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                    | Precio unitario | 3.000.000          | 3.097.200          | 3.192.903          | 3.287.094          | 3.379.790          |
|                    |                 | <b>600.000.000</b> | <b>649.482.840</b> | <b>700.552.111</b> | <b>754.250.201</b> | <b>810.883.771</b> |

| TOTAL INGRESOS PROYECTADOS | <b>1.350.000.000</b> | <b>1.461.336.390</b> | <b>1.576.242.249</b> | <b>1.697.062.952</b> | <b>1.824.488.485</b> |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

| ESTRATEGIAS DE | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |

|          |            |            |            |            |            |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Servicio | 40.000.000 | 45.000.000 | 50.000.000 | 55.000.000 | 60.000.000 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|

|        |            |            |            |            |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Precio | 30.000.000 | 60.000.000 | 90.000.000 | 95.000.000 | 98.000.000 |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|

|       |            |            |            |            |            |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Plaza | 50.000.000 | 55.000.000 | 60.000.000 | 65.000.000 | 70.000.000 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|

|           |            |            |            |            |            |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Promoción | 20.000.000 | 25.000.000 | 30.000.000 | 35.000.000 | 40.000.000 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|

| TOTAL COSTOS ESTRATEGIAS | <b>140.000.000</b> | <b>185.000.000</b> | <b>230.000.000</b> | <b>250.000.000</b> | <b>268.000.000</b> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

**3. INFORMACIÓN PLAN OPERATIVO****COSTOS VARIABLES**

| AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |

**FACTOR INCR. COSTO VBLE**

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 3,24% | 3,09% | 2,95% | 2,82% |
|-------|-------|-------|-------|

| <b>HOSPEDAJE sencillo</b> | Cantidades     | 350               | 367               | 384               | 402               | 420               |
|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                           | Costo unitario | 75.000            | 77.430            | 79.823            | 82.177            | 84.495            |
|                           |                | <b>26.250.000</b> | <b>28.414.874</b> | <b>30.649.155</b> | <b>32.998.446</b> | <b>35.476.165</b> |

| <b>HOSPEDAJE Matrimonial</b> | Cantidades     | 200      | 210      | 219      | 229      | 240      |
|------------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                              | Costo unitario | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
|                              |                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| <b>HOSPEDAJE Familiar</b> | Cantidades     | 200      | 210      | 219      | 229      | 240      |
|---------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                           | Costo unitario | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
|                           |                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

**COSTOS FIJOS**

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|

**FACTOR INCREMENTO COSTOS FIJOS**

Valor mes

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 3,24% | 3,09% | 2,95% | 2,82% |
|-------|-------|-------|-------|

|                    |           |            |            |            |            |            |
|--------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| MANTENIMIENTO      | 250.000   | 3.000.000  | 3.097.200  | 3.192.903  | 3.287.094  | 3.379.790  |
| SERVICIOS PUBLICOS | 500.000   | 6.000.000  | 6.194.400  | 6.385.807  | 6.574.188  | 6.759.580  |
| IMPUESTO PREDIAL   | 1.000.000 | 12.000.000 | 12.388.800 | 12.771.614 | 13.148.377 | 13.519.161 |
| ALIMENTACION       | 5.000.000 | 60.000.000 | 61.944.000 | 63.858.070 | 65.741.883 | 67.595.804 |

|                           |  |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTAL COSTOS FIJOS</b> |  | <b>81.000.000</b> | <b>83.624.400</b> | <b>86.208.394</b> | <b>88.751.542</b> | <b>91.254.335</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

| <b>GASTOS OPERATIVOS</b>              |                  | <b>2012</b>        | <b>2013</b>        | <b>2014</b>        | <b>2015</b>        | <b>2016</b>        |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>FACTOR INCREMENTO GASTOS OPER.</b> | <b>Valor mes</b> |                    | 3,24%              | 3,09%              | 2,95%              | 2,82%              |
| ADMINISTRADOR                         | 3.000.000        | 36.000.000         | 37.166.400         | 38.314.842         | 39.445.130         | 40.557.482         |
| PERSONAL DE ASEO                      | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| PERSONAL DE COCINA Y RESTAURANTE      | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| PERSONAL ATENCIÓN AL CLIENTE          | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| JARDINERO                             | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| AGRONOMO                              | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| RECEPCIONISTA                         | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| VETERINARIO                           | 1.000.000        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| <b>SUBTOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>     |                  | <b>120.000.000</b> | <b>123.888.000</b> | <b>127.716.139</b> | <b>131.483.765</b> | <b>135.191.607</b> |
| Gasto por depreciación                |                  | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        |
| Gasto por amortización                |                  | 1.000.000          | 1.000.000          | 1.000.000          | 0                  | 0                  |
| Gasto por impuestos                   |                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Gasto por publicidad                  |                  | 140.000.000        | 185.000.000        | 230.000.000        | 250.000.000        | 268.000.000        |
| Gasto por salarios                    |                  | 84.000.000         | 86.721.600         | 89.401.297         | 92.038.636         | 94.634.125         |
| <b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>        |                  | <b>512.300.000</b> | <b>563.909.600</b> | <b>615.417.437</b> | <b>640.822.401</b> | <b>665.125.733</b> |

**ACTIVOS FIJOS**

**MUEBLES, ENSERES Y EQ. OFICINA**

|              | <b>VALOR</b> |
|--------------|--------------|
| CAMAS        | 10.000.000   |
| MUEBLES      | 20.000.000   |
| INNT. COCINA | 50.000.000   |
| INST DE ASEO | 5.000.000    |
| TELEVISORES  | 12.000.000   |
| NEVERAS      | 12.000.000   |

**109.000.000**

**Vida útil años** 5

**Vr. Salvament** 0

**Dep. Anual** **21.800.000**

**MAQUINARIA Y EQUIPO**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| HERRAMIENTAS DE JARDINERIA | 25.000.000 |
| 0                          | 0          |
| 0                          | 0          |
| 0                          | 0          |
| 0                          | 0          |

**25.000.000**

**Vida útil años** 5

**Vr. Salvament** 0

**Dep. Anual** **5.000.000**

**VEHICULOS**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| MINI VAN PARA TRANSPORTE | 60.000.000 |
| Luv D-max                | 70.000.000 |
| 0                        | 0          |
| 0                        | 0          |
| 0                        | 0          |

**130.000.000**

Vida útil años 5

Vr. Salvament 0

Dep. Anual 26.000.000

**TERRENOS**

|        |             |
|--------|-------------|
| PREDIO | 700.000.000 |
| 0      | 0           |

**700.000.000****EDIFICACIONES**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| CABAÑAS         | 1.500.000.000 |
| HOTEL PRINCIPAL | 750.000.000   |
| 0               | 0             |
| 0               | 0             |

**2.250.000.000**

Vida útil años 20

Vr. Salvament 0

Dep. Anual 112.500.000

**EQUIPO DE COMPUTO**

|              |            |
|--------------|------------|
| COMPUTADORES | 10.000.000 |
| 0            | 0          |
| 0            | 0          |
| 0            | 0          |
| 0            | 0          |

**10.000.000**

Vida útil años 5

Vr. Salvament 0

Dep. Anual 2.000.000



**INTANGIBLES Y SOFTWARE**

|          |           |
|----------|-----------|
| INTERNET | 3.000.000 |
| 0        | 0         |
| 0        | 0         |

**Vida útil años** 3

**Amortizacion** 1.000.000

**3.000.000**

| <b>INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS</b> | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|

**Total activos fijos invertidos** 3.227.000.000

|                        |               |   |   |   |   |   |
|------------------------|---------------|---|---|---|---|---|
| <b>TOTAL INVERSIÓN</b> | 3.227.000.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|------------------------|---------------|---|---|---|---|---|

|                           |  |             |             |             |             |             |
|---------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>TOTAL DEPRECIACIÓN</b> |  | 167.300.000 | 167.300.000 | 167.300.000 | 167.300.000 | 167.300.000 |
|---------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

|                           |  |           |           |           |   |   |
|---------------------------|--|-----------|-----------|-----------|---|---|
| <b>TOTAL AMORTIZACIÓN</b> |  | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 0 | 0 |
|---------------------------|--|-----------|-----------|-----------|---|---|

**OTROS EGRESOS**

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|

|   |       |   |   |   |   |
|---|-------|---|---|---|---|
| <b>IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b> | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---|-------|---|---|---|---|

|  |       |   |   |   |   |
|--|-------|---|---|---|---|
| <b>IMPUESTO TRANSACCION FINANCIERA</b> | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 |
|--|-------|---|---|---|---|

**4. PLAN ADMINISTRATIVO**

|                 |             |             |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>SALARIOS</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

|                                   |                  |       |       |       |       |
|-----------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>FACTOR INCREMENTO SALARIOS</b> | <b>Valor mes</b> | 3,24% | 3,09% | 2,95% | 2,82% |
|-----------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|

|                          |           |            |            |            |            |            |
|--------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ADMINISTRADOR            | 2.000.000 | 24.000.000 | 24.777.600 | 25.543.228 | 26.296.753 | 27.038.321 |
| PERSONAL DE ASEO         | 2.000.000 | 24.000.000 | 24.777.600 | 25.543.228 | 26.296.753 | 27.038.321 |
| PERSONAL DE COCINA       | 2.000.000 | 24.000.000 | 24.777.600 | 25.543.228 | 26.296.753 | 27.038.321 |
| PERSONAL DE LOS ANIMALES | 1.000.000 | 12.000.000 | 12.388.800 | 12.771.614 | 13.148.377 | 13.519.161 |

|                     |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTAL NOMINA</b> | <b>84.000.000</b> | <b>86.721.600</b> | <b>89.401.297</b> | <b>92.038.636</b> | <b>94.634.125</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

**5. OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA**

|                           |             |             |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>CAPITAL DE TRABAJO</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

|  |    |                    |
|--|----|--------------------|
| <b>Meses de capital de trabajo al inicio</b> | 12 | <b>425.000.000</b> |
|--|----|--------------------|

|  |   |          |
|--|---|----------|
| <b>Días de existencia de inventarios</b> | 0 | <b>0</b> |
|--|---|----------|

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>TOTAL CAPITAL DE TRABAJO</b> | <b>425.000.000</b> |
|---------------------------------|--------------------|

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL INVERSIÓN</b> | <b>3.652.000.000</b> |
|------------------------|----------------------|

**FINANCIACIÓN**

Recursos propios 750.000.000

TMRR 5,00%

Crédito con terceros 2.902.000.000

Vr. Cuota mes 62.315.133

Plazo del crédito en meses 48

Tasa de interés proyectada crédito 1,50% 0,124%

Tasa de interés esperada inversión 2,00%

Tasa de impuestos 16,00%

Días de cartera 60

Días de inventarios 30

Días de proveedores 90

Saldo mínimo en caja 20.000.000

|                       |             |             |             |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cuentas por cobrar    | 225.000.000 | 243.556.065 | 262.707.042 | 282.843.825 | 304.081.414 |
| Inventario mercancías | 2.187.500   | 2.367.906   | 2.554.096   | 2.749.871   | 2.956.347   |
| Proveedores           | 6.562.500   | 7.103.719   | 7.662.289   | 8.249.612   | 8.869.041   |

|                    |               |               |               |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ventas de contado  | 1.125.000.000 | 1.217.780.325 | 1.313.535.208 | 1.414.219.126 | 1.520.407.071 |
| Compras de contado | 19.687.500    | 21.311.156    | 22.986.866    | 24.748.835    | 26.607.124    |

**TUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN LA CEJA ANTIOQU****INGRESOS**

|                               | 2012                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| HOSPEDAJE sencillo            | 350.000.000          | 378.864.990          | 408.655.398          | 439.979.284          | 473.015.533          |
| HOSPEDAJE Matrimonial         | 400.000.000          | 432.988.560          | 467.034.741          | 502.833.467          | 540.589.181          |
| HOSPEDAJE Familiar            | 600.000.000          | 649.482.840          | 700.552.111          | 754.250.201          | 810.883.771          |
| <b>TOTAL INGRESOS OPERATI</b> | <b>1.350.000.000</b> | <b>1.461.336.390</b> | <b>1.576.242.249</b> | <b>1.697.062.952</b> | <b>1.824.488.485</b> |
| Ingresos financieros          | 0                    | 6.706.868            | 8.380.668            | 11.016.560           | 15.248.930           |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>         | <b>1.350.000.000</b> | <b>1.468.043.258</b> | <b>1.584.622.917</b> | <b>1.708.079.511</b> | <b>1.839.737.415</b> |

**Análisis vertical año 1**

|                       |     |  |
|-----------------------|-----|--|
| HOSPEDAJE sencillo    | 26% | La participación mas alta de los ingresos es el hospedaje familiar, representado en un 44%; le sigue el hospedaje matrimonial con el 30% y por ultimo el hospedaje sencillo con un 26% |
| HOSPEDAJE Matrimonial | 30% |  |
| HOSPEDAJE Familiar    | 44% |  |
|                       | 0%  |  |

**Análisis horizontal ingresos**

|      |    |  |
|------|----|--|
| 2012 |    | La operación de la empresa para los años 2013 al 2016 es estable representada en un 8% |
| 2013 | 8% |  |
| 2014 | 8% |  |
| 2015 | 8% |  |
| 2016 | 8% |  |

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA**
**EGRESOS**

|                         | 2012               | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Costos variables</b> | <b>26.250.000</b>  | <b>28.414.874</b>  | <b>30.649.155</b>  | <b>32.998.446</b>  | <b>35.476.165</b>  |
| <b>Costos fijos</b>     | <b>81.000.000</b>  | <b>83.624.400</b>  | <b>86.208.394</b>  | <b>88.751.542</b>  | <b>91.254.335</b>  |
| MANTENIMIENTO           | 3.000.000          | 3.097.200          | 3.192.903          | 3.287.094          | 3.379.790          |
| SERVICIOS PUBLICOS      | 6.000.000          | 6.194.400          | 6.385.807          | 6.574.188          | 6.759.580          |
| IMPUESTO PREDIAL        | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| ALIMENTACION            | 60.000.000         | 61.944.000         | 63.858.070         | 65.741.883         | 67.595.804         |
| <b>TOTAL COSTOS</b>     | <b>107.250.000</b> | <b>112.039.274</b> | <b>116.857.549</b> | <b>121.749.988</b> | <b>126.730.500</b> |

| <b>Gastos operativos</b> | <b>512.300.000</b> | <b>563.909.600</b> | <b>615.417.437</b> | <b>640.822.401</b> | <b>665.125.733</b> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ADMINISTRADOR            | 36.000.000         | 37.166.400         | 38.314.842         | 39.445.130         | 40.557.482         |
| PERSONAL DE ASEO         | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| PERSONAL DE COCINA Y RE  | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| PERSONAL ATENCIÓN AL CL  | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| JARDINERO                | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| AGRONOMO                 | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| RECEPCIONISTA            | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| VETERINARIO              | 12.000.000         | 12.388.800         | 12.771.614         | 13.148.377         | 13.519.161         |
| Gasto por depreciación   | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000        |
| Gasto por amortización   | 1.000.000          | 1.000.000          | 1.000.000          | 0                  | 0                  |
| Gasto por impuestos      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Gasto por publicidad     | 140.000.000        | 185.000.000        | 230.000.000        | 250.000.000        | 268.000.000        |
| Gasto por salarios       | 84.000.000         | 86.721.600         | 89.401.297         | 92.038.636         | 94.634.125         |

|                           |                    |                    |                    |                    |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gastos financieros</b> | <b>38.402.822</b>  | <b>27.762.140</b>  | <b>16.961.848</b>  | <b>5.999.552</b>   | <b>0</b>           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>       | <b>550.702.822</b> | <b>591.671.740</b> | <b>632.379.285</b> | <b>646.821.953</b> | <b>665.125.733</b> |
| <b>TOTAL EGRESOS</b>      | <b>657.952.822</b> | <b>703.711.014</b> | <b>749.236.834</b> | <b>768.571.941</b> | <b>791.856.233</b> |

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

---

| Análisis vertical año 1 |     |   |
|-------------------------|-----|---|
|                         |     | Los gastos administrativos estan represntados en un 78% debido a que en el primer año hay mas gastos por penetracion de mercado |
| Costos fijos            | 12% |   |
| Gastos administrativos  | 78% |   |
| Gastos financieros      | 6%  |   |

| Análisis horizontal egresos |    |   |
|-----------------------------|----|---|
| 2012                        |    | Se observa una disminucion anual de los gastos para el segundo año 1% y para los dos años siguientes de 3% con referencia al año anterior esto es favorable para la compañía ya que se vera reflejado en la utilidad. |
| 2013                        | 7% |   |
| 2014                        | 6% |   |
| 2015                        | 3% |   |
| 2016                        | 3% |   |

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA**  
**PLAN DE AMORTIZACIÓN**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>VALOR PRESTAMO</b> | <b>2.902.000.000</b> |
| <b>PLAZO</b>          | <b>48</b>            |
| <b>TASA</b>           | <b>0,124%</b>        |
| <b>CUOTA MES</b>      | <b>62.315.133</b>    |

| <b>CUOTA</b> | <b>INICIAL</b> | <b>INTERES</b> | <b>CAPITAL</b> | <b>SALDO</b>  |
|--------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 1            | 2.902.000.000  | 3.602.797      | 58.712.335     | 2.843.287.665 |
| 2            | 2.843.287.665  | 3.529.907      | 58.785.226     | 2.784.502.439 |
| 3            | 2.784.502.439  | 3.456.926      | 58.858.207     | 2.725.644.232 |
| 4            | 2.725.644.232  | 3.383.854      | 58.931.279     | 2.666.712.953 |
| 5            | 2.666.712.953  | 3.310.691      | 59.004.441     | 2.607.708.512 |
| 6            | 2.607.708.512  | 3.237.438      | 59.077.694     | 2.548.630.818 |
| 7            | 2.548.630.818  | 3.164.094      | 59.151.039     | 2.489.479.779 |
| 8            | 2.489.479.779  | 3.090.659      | 59.224.474     | 2.430.255.305 |
| 9            | 2.430.255.305  | 3.017.132      | 59.298.000     | 2.370.957.305 |
| 10           | 2.370.957.305  | 2.943.514      | 59.371.618     | 2.311.585.686 |
| 11           | 2.311.585.686  | 2.869.805      | 59.445.327     | 2.252.140.359 |
| 12           | 2.252.140.359  | 2.796.005      | 59.519.128     | 2.192.621.231 |

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

| <b>año 1</b> |               | <b>38.402.822</b> | <b>709.378.769</b> |               |
|--------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 13           | 2.192.621.231 | 2.722.112         | 59.593.020         | 2.133.028.211 |
| 14           | 2.133.028.211 | 2.648.128         | 59.667.004         | 2.073.361.207 |
| 15           | 2.073.361.207 | 2.574.052         | 59.741.080         | 2.013.620.127 |
| 16           | 2.013.620.127 | 2.499.885         | 59.815.248         | 1.953.804.879 |
| 17           | 1.953.804.879 | 2.425.625         | 59.889.508         | 1.893.915.371 |
| 18           | 1.893.915.371 | 2.351.273         | 59.963.860         | 1.833.951.511 |
| 19           | 1.833.951.511 | 2.276.828         | 60.038.304         | 1.773.913.207 |
| 20           | 1.773.913.207 | 2.202.291         | 60.112.841         | 1.713.800.366 |
| 21           | 1.713.800.366 | 2.127.662         | 60.187.470         | 1.653.612.895 |
| 22           | 1.653.612.895 | 2.052.940         | 60.262.192         | 1.593.350.703 |
| 23           | 1.593.350.703 | 1.978.125         | 60.337.007         | 1.533.013.695 |
| 24           | 1.533.013.695 | 1.903.218         | 60.411.915         | 1.472.601.781 |

| <b>Año 2</b> |               | <b>27.762.140</b> | <b>720.019.450</b> |               |
|--------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 25           | 1.472.601.781 | 1.828.217         | 60.486.916         | 1.412.114.865 |
| 26           | 1.412.114.865 | 1.753.123         | 60.562.009         | 1.351.552.856 |
| 27           | 1.351.552.856 | 1.677.936         | 60.637.196         | 1.290.915.659 |
| 28           | 1.290.915.659 | 1.602.656         | 60.712.477         | 1.230.203.183 |
| 29           | 1.230.203.183 | 1.527.282         | 60.787.850         | 1.169.415.332 |
| 30           | 1.169.415.332 | 1.451.815         | 60.863.318         | 1.108.552.015 |
| 31           | 1.108.552.015 | 1.376.254         | 60.938.879         | 1.047.613.136 |
| 32           | 1.047.613.136 | 1.300.599         | 61.014.534         | 986.598.602   |
| 33           | 986.598.602   | 1.224.850         | 61.090.283         | 925.508.320   |
| 34           | 925.508.320   | 1.149.007         | 61.166.125         | 864.342.194   |
| 35           | 864.342.194   | 1.073.070         | 61.242.062         | 803.100.132   |
| 36           | 803.100.132   | 997.039           | 61.318.094         | 741.782.038   |



|              |             |                   |                    |             |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------|
| <b>Año 3</b> |             | <b>16.961.848</b> | <b>730.819.742</b> |             |
|              |             |                   |                    |             |
| 37           | 741.782.038 | 920.913           | 61.394.219         | 680.387.819 |
| 38           | 680.387.819 | 844.693           | 61.470.439         | 618.917.380 |
| 39           | 618.917.380 | 768.378           | 61.546.754         | 557.370.625 |
| 40           | 557.370.625 | 691.969           | 61.623.164         | 495.747.462 |
| 41           | 495.747.462 | 615.464           | 61.699.668         | 434.047.794 |
| 42           | 434.047.794 | 538.865           | 61.776.268         | 372.271.526 |
| 43           | 372.271.526 | 462.171           | 61.852.962         | 310.418.564 |
| 44           | 310.418.564 | 385.381           | 61.929.752         | 248.488.812 |
| 45           | 248.488.812 | 308.496           | 62.006.637         | 186.482.175 |
| 46           | 186.482.175 | 231.515           | 62.083.617         | 124.398.558 |
| 47           | 124.398.558 | 154.439           | 62.160.693         | 62.237.865  |
| 48           | 62.237.865  | 77.268            | 62.237.865         | 0           |

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA**

**INVERSIÓN ACTIVOS**

|  | <b>Valor total<br/>del activo</b> | <b>Años de<br/>vida útil</b> | <b>Depreciación<br/>y amortización</b> |
|--|-----------------------------------|------------------------------|--|
|  |                                   |                              |  |
| <b>MUEBLES Y ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA</b> |                                   |                              |  |
|  |                                   |                              |  |
| CAMAS  | 10.000.000                        | 5                            | 21.800.000                             |
| MUEBLES                                      | 20.000.000                        |                              |  |
| INNT. COCINA                                 | 50.000.000                        |                              |  |
| INST DE ASEO                                 | 5.000.000                         |                              |  |
| TELEVISORES                                  | 12.000.000                        |                              |  |
| NEVERAS                                      | 12.000.000                        |                              |  |
|  |                                   |                              |  |
| <b>SUBTOTAL</b>                              | <b>109.000.000</b>                |                              | <b>21.800.000</b>                      |

| <b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b> |                      |    |                    |
|----------------------------|----------------------|----|--------------------|
| HERRAMIENTAS DE JAR        | 25.000.000           | 5  | 5.000.000          |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>25.000.000</b>    |    | <b>5.000.000</b>   |
| <b>VEHICULOS</b>           |                      |    |                    |
| MINI VAN PARA TRANS        | 60.000.000           | 5  | 26.000.000         |
| Luv D-max                  | 70.000.000           |    |                    |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>130.000.000</b>   |    | <b>26.000.000</b>  |
| <b>TERRENOS</b>            |                      |    |                    |
| PREDIO                     | 700.000.000          |    |                    |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>700.000.000</b>   |    |                    |
| <b>EDIFICACIONES</b>       |                      |    |                    |
| CABAÑAS                    | 1.500.000.000        | 20 | 112.500.000        |
| HOTEL PRINCIPAL            | 750.000.000          |    |                    |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>2.250.000.000</b> |    | <b>112.500.000</b> |
| <b>EQUIPO DE COMPUTO</b>   |                      |    |                    |
| COMPUTADORES               | 10.000.000           | 5  | 2.000.000          |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>10.000.000</b>    |    | <b>2.000.000</b>   |

| <b>SOFTWARE</b> |                      |   |                    |
|-----------------|----------------------|---|--------------------|
| INTERNET        | 3.000.000            | 3 | 1.000.000          |
| <b>SUBTOTAL</b> | <b>3.000.000</b>     |   | <b>1.000.000</b>   |
| <b>TOTALES</b>  | <b>3.227.000.000</b> |   | <b>168.300.000</b> |

### **INVERSIÓN CAPITAL DE TRABAJO**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Capital de trabajo | 425.000.000 |
|--------------------|-------------|

|             |   |
|-------------|---|
| Inventarios | 0 |
|-------------|---|

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL</b> | <b>3.652.000.000</b> |
|--------------------------------|----------------------|

La inversión total inicial para el desarrollo del proyecto es de \$3,652,000,000 donde se describen los elementos necesarios para iniciar con el negocio.

## ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

## ESTADO DE RESULTADOS

| Concepto                           | 2012                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ventas                             | 1.350.000.000        | 1.461.336.390        | 1.576.242.249        | 1.697.062.952        | 1.824.488.485        |
| Costos                             | 107.250.000          | 112.039.274          | 116.857.549          | 121.749.988          | 126.730.500          |
| <b>Utilidad Bruta</b>              | <b>1.242.750.000</b> | <b>1.349.297.116</b> | <b>1.459.384.701</b> | <b>1.575.312.964</b> | <b>1.697.757.985</b> |
| Gastos operativos                  | 512.300.000          | 563.909.600          | 615.417.437          | 640.822.401          | 665.125.733          |
| <b>Utilidad antes impuestos</b>    | <b>730.450.000</b>   | <b>785.387.516</b>   | <b>843.967.264</b>   | <b>934.490.563</b>   | <b>1.032.632.252</b> |
| Gastos financieros                 | 38.402.822           | 27.762.140           | 16.961.848           | 5.999.552            | 0                    |
| Ingresos financieros               | 0                    | 6.706.868            | 8.380.668            | 11.016.560           | 15.248.930           |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b> | <b>692.047.178</b>   | <b>764.332.244</b>   | <b>835.386.084</b>   | <b>939.507.570</b>   | <b>1.047.881.182</b> |
| Impuestos                          | 110.727.549          | 122.293.159          | 133.661.773          | 150.321.211          | 167.660.989          |
| <b>Utilidad neta</b>               | <b>581.319.630</b>   | <b>642.039.085</b>   | <b>701.724.310</b>   | <b>789.186.359</b>   | <b>880.220.193</b>   |

El estado de resultado muestra que la compañía tendrá una utilidad neta positiva en todos los años lo que refleja que la compañía es rentable generando utilidad a los inversionistas

## ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

## FLUJO DE EFECTIVO

|  | 2011                 | 2012                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>SALDO INICIAL</b>                     | 0                    | 425.000.000          | 355.343.409          | 439.033.402          | 570.827.988          | 782.446.511          |
| <b>FUENTES DE EFECTIVO:</b>              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Ventas de contado                        |                      | 1.125.000.000        | 1.217.780.325        | 1.313.535.208        | 1.414.219.126        | 1.520.407.071        |
| Recuperación de cartera                  |                      |                      | 225.000.000          | 243.556.065          | 262.707.042          | 282.843.825          |
| Adquisición de préstamos                 | 2.902.000.000        |                      |                      |                      |                      |                      |
| Aportes de capital                       | 750.000.000          |                      |                      |                      |                      |                      |
| Rendimientos financieros                 |                      |                      | 6.706.868            | 8.380.668            | 11.016.560           | 15.248.930           |
| Venta de activos fijos                   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL FUENTES</b>                     | <b>3.652.000.000</b> | <b>1.125.000.000</b> | <b>1.449.487.193</b> | <b>1.565.471.941</b> | <b>1.687.942.728</b> | <b>1.818.499.826</b> |
| <b>USOS DE EFECTIVO</b>                  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Costos operativos                        |                      | 102.875.000          | 105.115.962          | 109.381.450          | 113.696.151          | 118.067.935          |
| Gastos operativos                        |                      | 512.300.000          | 563.909.600          | 615.417.437          | 640.822.401          | 665.125.733          |
| Pago de proveedores                      |                      |                      | 6.562.500            | 7.103.719            | 7.662.289            | 8.249.612            |
| Inversión en activos fijos e inventarios | 3.227.000.000        |                      |                      |                      |                      |                      |
| Servicio de la deuda                     |                      | 709.378.769          | 720.019.450          | 730.819.742          | 741.782.038          | 0                    |
| Intereses                                |                      | 38.402.822           | 27.762.140           | 16.961.848           | 5.999.552            | 0                    |
| Impuestos                                |                      |                      | 110.727.549          | 122.293.159          | 133.661.773          | 150.321.211          |
| Dividendos                               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Depreciación y amortización ( - )        |                      | -168.300.000         | -168.300.000         | -168.300.000         | -167.300.000         | -167.300.000         |
| <b>TOTAL USOS</b>                        | <b>3.227.000.000</b> | <b>1.194.656.591</b> | <b>1.365.797.201</b> | <b>1.433.677.355</b> | <b>1.476.324.204</b> | <b>774.464.491</b>   |
| <b>EXCEDENTE O DÉFICIT EFECTIVO</b>      | <b>425.000.000</b>   | <b>-69.656.591</b>   | <b>83.689.992</b>    | <b>131.794.586</b>   | <b>211.618.523</b>   | <b>1.044.035.335</b> |
| <b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>           | <b>425.000.000</b>   | <b>355.343.409</b>   | <b>439.033.402</b>   | <b>570.827.988</b>   | <b>782.446.511</b>   | <b>1.826.481.846</b> |

La compañía tiene un flujo de caja positivo en los años evaluados lo que significa que la empresa esta ganando dinero; este flujo de caja aumenta en el ultimo en relacion al primero.

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

| ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| BALANCE GENERAL   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|   | 2011                 | 2012                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
| <b><u>Activos corrientes</u></b>  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Disponible  | 425.000.000          | 20.000.000           | 20.000.000           | 20.000.000           | 20.000.000           | 20.000.000           |
| Inversiones temporales  |                      | 335.343.409          | 419.033.402          | 550.827.988          | 762.446.511          | 1.806.481.846        |
| Deudores (cuentas por cobrar)   |                      | 225.000.000          | 243.556.065          | 262.707.042          | 282.843.825          | 304.081.414          |
| Inventarios   | 0                    | 2.187.500            | 2.367.906            | 2.554.096            | 2.749.871            | 2.956.347            |
| Otros activos   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Total activo corriente</b>   | <b>425.000.000</b>   | <b>582.530.909</b>   | <b>684.957.373</b>   | <b>836.089.125</b>   | <b>1.068.040.207</b> | <b>2.133.519.607</b> |
| <b><u>Activos de largo plazo</u></b>  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Muebles y enseres   | 109.000.000          | 109.000.000          | 109.000.000          | 109.000.000          | 109.000.000          | 109.000.000          |
| Maquinaria y equipo   | 25.000.000           | 25.000.000           | 25.000.000           | 25.000.000           | 25.000.000           | 25.000.000           |
| Vehículos   | 130.000.000          | 130.000.000          | 130.000.000          | 130.000.000          | 130.000.000          | 130.000.000          |
| Terrenos  | 700.000.000          | 700.000.000          | 700.000.000          | 700.000.000          | 700.000.000          | 700.000.000          |
| Edificaciones   | 2.250.000.000        | 2.250.000.000        | 2.250.000.000        | 2.250.000.000        | 2.250.000.000        | 2.250.000.000        |
| Equipo de computación   | 10.000.000           | 10.000.000           | 10.000.000           | 10.000.000           | 10.000.000           | 10.000.000           |
| Depreciación acumulada  | 0                    | (167.300.000)        | (334.600.000)        | (501.900.000)        | (669.200.000)        | (836.500.000)        |
| Software e intangibles  | 3.000.000            | 3.000.000            | 3.000.000            | 3.000.000            | 3.000.000            | 3.000.000            |
| Amortización acumulada  | 0                    | (1.000.000)          | (2.000.000)          | (3.000.000)          | (3.000.000)          | (3.000.000)          |
| <b>Total activos no corrientes</b>  | <b>3.227.000.000</b> | <b>3.058.700.000</b> | <b>2.890.400.000</b> | <b>2.722.100.000</b> | <b>2.554.800.000</b> | <b>2.387.500.000</b> |
| <b>Total activos</b>  | <b>3.652.000.000</b> | <b>3.641.230.909</b> | <b>3.575.357.373</b> | <b>3.558.189.125</b> | <b>3.622.840.207</b> | <b>4.521.019.607</b> |

**Pasivos corrientes**

|                                     |             |             |             |             |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Proveedores                         | 0           | 6.562.500   | 7.103.719   | 7.662.289   | 8.249.612   | 8.869.041   |
| Impuesto por pagar                  |             | 110.727.549 | 122.293.159 | 133.661.773 | 150.321.211 | 167.660.989 |
| Obligaciones financieras corriente: | 709.378.769 | 720.019.450 | 730.819.742 | 741.782.038 | 0           | 0           |

|                                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Total pasivos corrientes</b> | <b>709.378.769</b> | <b>837.309.499</b> | <b>860.216.620</b> | <b>883.106.100</b> | <b>158.570.823</b> | <b>176.530.030</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

**Pasivos no corrientes**

|  |               |               |             |   |   |   |
|--|---------------|---------------|-------------|---|---|---|
| Obligaciones financieras no corrientes | 2.192.621.231 | 1.472.601.781 | 741.782.038 | 0 | 0 | 0 |
|--|---------------|---------------|-------------|---|---|---|

|                                    |                      |                      |                    |          |          |          |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| <b>Total pasivos no corrientes</b> | <b>2.192.621.231</b> | <b>1.472.601.781</b> | <b>741.782.038</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|

|                      |                      |                      |                      |                    |                    |                    |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Total pasivos</b> | <b>2.902.000.000</b> | <b>2.309.911.280</b> | <b>1.601.998.658</b> | <b>883.106.100</b> | <b>158.570.823</b> | <b>176.530.030</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

**Patrimonio**

|                      |             |             |             |               |               |               |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Capital              | 750.000.000 | 750.000.000 | 750.000.000 | 750.000.000   | 750.000.000   | 750.000.000   |
| Reserva Legal        | 0           | 0           | 58.131.963  | 122.335.871   | 192.508.302   | 271.426.938   |
| Utilidades retenidas | 0           | 0           | 523.187.667 | 1.101.022.843 | 1.732.574.722 | 2.442.842.446 |
| Utilidad del periodo | 0           | 581.319.630 | 642.039.085 | 701.724.310   | 789.186.359   | 880.220.193   |

|                         |                    |                      |                      |                      |                      |                      |
|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Total patrimonio</b> | <b>750.000.000</b> | <b>1.331.319.630</b> | <b>1.973.358.715</b> | <b>2.675.083.025</b> | <b>3.464.269.384</b> | <b>4.344.489.577</b> |
|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

|                                  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Total pasivo y patrimonio</b> | <b>3.652.000.000</b> | <b>3.641.230.909</b> | <b>3.575.357.373</b> | <b>3.558.189.125</b> | <b>3.622.840.207</b> | <b>4.521.019.607</b> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

La compañía tiene un balance general positivo pero y tiene obligaciones financieras solo hasta el tercer año, por lo que sus utilidades aumentan

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA INTERNACIONAL DE  
ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN EL RETIRO ANTIOQUIA**

**FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO**

| Concepto                                       | 2012               | 2013               | 2014               | 2015               | 2016                 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Ventas   | 1.350.000.000      | 1.461.336.390      | 1.576.242.249      | 1.697.062.952      | 1.824.488.485        |
| Costos   | 107.250.000        | 112.039.274        | 116.857.549        | 121.749.988        | 126.730.500          |
| Gastos operativos                              | 512.300.000        | 563.909.600        | 615.417.437        | 640.822.401        | 665.125.733          |
| <b>Utilidad operativa</b>                      | <b>730.450.000</b> | <b>785.387.516</b> | <b>843.967.264</b> | <b>934.490.563</b> | <b>1.032.632.252</b> |
| Impuesto de renta operativo                    | 116.872.000        | 125.662.003        | 135.034.762        | 149.518.490        | 165.221.160          |
| Beneficio fiscal financiero                    | -6.144.451         | -3.368.844         | -1.372.989         | 802.721            | 2.439.829            |
| <b>Utilidad operativa despues de impuestos</b> | <b>619.722.451</b> | <b>663.094.357</b> | <b>710.305.491</b> | <b>784.169.352</b> | <b>864.971.263</b>   |
| Depreciación y amortización                    | 168.300.000        | 168.300.000        | 168.300.000        | 167.300.000        | 167.300.000          |
| <b>Flujo de caja bruto operativo</b>           | <b>788.022.451</b> | <b>831.394.357</b> | <b>878.605.491</b> | <b>951.469.352</b> | <b>1.032.271.263</b> |

-3.652.000.000    788.022.451    831.394.357    878.605.491    951.469.352    1.032.271.263

**TIR DEL PROYECTO**    **6,90%**

El negocio es viable ya que la TIR por ser positiva en un 6,90%  
La VPN es positiva y mayor a cero lo que indica que se puede  
recuperar lo invertido y queda ganancia

WACC DEL PROYECTO    3,91%

**VPN DEL PROYECTO**    **327.319.940**

|  |                   |                   |                    |                    |                      |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Servicio de la deuda                         | 709.378.769       | 720.019.450       | 730.819.742        | 741.782.038        | 0                    |
| Gastos financieros                           | 38.402.822        | 27.762.140        | 16.961.848         | 5.999.552          | 0                    |
| <b>Flujo de caja libre del inversionista</b> | <b>40.240.861</b> | <b>83.612.766</b> | <b>130.823.900</b> | <b>203.687.761</b> | <b>1.032.271.263</b> |

-750.000.000    40.240.861    83.612.766    130.823.900    203.687.761    1.032.271.263

**TIR DEL INVERSIONISTA**    **17,25%**

**VPN**    **453.560.447**



## 4. Conclusiones y recomendaciones

### 4.1 Conclusiones

- Colombia cuenta con riquezas naturales que otros países no tienen, por lo que es una característica diferenciadora frente a los demás
- El ingreso de divisas al país por turistas extranjeros beneficia la balanza comercial
- La creación de una empresa como esta es beneficiosa para los habitantes de la región por que darán a conocer su cultura, la generación de empleo y la preservación de los recursos naturales
- La tendencia nivel internacional son las empresas sostenibles amigables con el medio ambiente, por lo que la creación de este tipo de empresas genera buena imagen del país en el exterior
- El proyecto es viable, se cuenta con los recursos naturales y humanos y físicos para su desarrollo, su proyección es buena se evidencian buenos resultados según el análisis financiero

### 4.2 Recomendaciones

- El gobierno debe de generar mayor confianza cuanto a la seguridad para que los extranjeros visiten nuestro país con tranquilidad
- Mayor promoción del país en el extranjero para seamos una alternativa interesante a la hora de elegir un lugar para visitar
- Educación de la comunidad como lo es el bilingüismo
- Estrategias para incentivar el desarrollo de empresas como estas que generan un beneficio común

## Referencias bibliográficas

- Camara de Comercio de Medellín.* (12 de 11 de 2012). Obtenido de Gobierno promoverá el emprendimiento por medio de estímulos a los ángeles inversionistas:  
<http://www.camaramed.org.co:81/mcc/content/1420>
- (2012). Colombia problemas ambientales. En A. Piedra, *Ambiente Gestion & Desarrollo*.  
 Envigado: Uniambiental.
- K U Y I M Á.* (26 de 11 de 2012). Obtenido de ¿Que es el ecoturismo?:  
<http://www.kuyima.com/seco/concepts.html>
- La economía colombiana en 2011 creció 5,9 %, según el Dane recuperado el 06 de noviembre de 2012 . (22 de 3 de 2012). *El pais.com.co* , págs.  
<http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/59-crecio-economia-colombiana-en-2011>.
- Ministerio de Comercio Industria y Turismo.* (11 de 11 de 2012). Obtenido de Turismo como motor del desarrollo regional: <https://www.mincomercio.gov.co/minturismo/>
- Ministerio de Comercio Industria y Turismo.* (02 de 11 de 2012). Obtenido de Innovación y sostenibilidad, claves para potencializar el turismo:  
<https://www.mincomercio.gov.co/publicaciones.php?id=4860>
- Ministerio de Comercio Industria y Turismo.* (21 de 11 de 2012). Obtenido de Colombia destino de clase mundial, se construye desde las regiones:  
<https://www.mincomercio.gov.co/publicaciones.php?id=5063>
- Plan sectorial de turismo 2008-2010 .* (2008). Obtenido de Colombia, destino turístico de clase mundial:  
<http://www.fondodepromocionturistica.com/docs/documentos/PLAN%20SECTORIAL%202008-2010.pdf>
- Plan sectorial de turismo 2011-2014.* (2011). Obtenido de Turismo: factor de prosperidad para Colombia: <http://www.asepelt.org/ficheros/File/Anales/2003%20.../164.PDF>
- Proexport .* (8 de 11 de 2012 ). Obtenido de Promoción de turismo, inversión y exportaciones guía de viajes oficial Turismo de naturaleza en Colombia :  
<http://www.colombia.travel/es/turista-internacional/actividad/naturaleza>
- Proexport.* (12 de 11 de 2012). Obtenido de ¿Qué es Proexport? :  
<http://www.proexport.com.co/proexport/que-es-proexport>
- Proexport.* (8 de 11 de 2012). Obtenido de Promoción de turismo inversión y exportaciones guía de viajes oficial Turismo de naturaleza en Colombia :  
<http://www.colombia.travel/es/turista-internacional/actividad/naturaleza>
- Vanegas, G. (2006). *Ecoturismo instrumento de desarrollo sostenible*. Obtenido de Repositorio Sistema de Bibliotecas Universidad de Atioquia:  
<http://tesis.udea.edu.co/dspace/bitstream/10495/149/1/EcoturismoInstrumentoDesarrolloS>

