



**PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO
TURÍSTICO: PUEBLITO QUINDIANO EN LA CIUDAD DE CALARCÁ QUINDÍO**

LUIS JULIAN PALACIO VALENCIA

JUAN BERNARDO CAVIEDES

DAVID PALACIO NUÑEZ

ALEJANDRO SUAREZ ZABALA

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS

SEDE VIRTUAL Y A DISTANCIA

Línea de Investigación

Innovaciones Sociales y Productiva

INNOVACIONES SOCIALES Y PRODUCTIVAS.

Director: ALEX DUEÑAS PEÑA

ESPCIALIZACIÓN GERENCIA DE PROYECTOS

BOGOTA, COLOMBIA

2021

Índice

Introducción.....	10
1. Problema	11
1.1.1 Enunciado del problema	11
1.1.2 Formulación del problema.....	12
1.2 Objetivos del estudio	12
1.2.1 Objetivo General.....	12
1.2.2 Objetivos específicos.....	12
1.3 Justificación y alcance	13
1.3.1 Justificación	13
1.3.3 Alcance	14
2. Revisión de literatura	14
2.1 Estado del arte	14
3. Diseño Metodológico	20
3.1 Tipo de estudio	20
3.2 Población y muestra	21
3.3 Instrumentos	21
3.4 Procedimientos	22
4. Resultados	22

4.1 Estudio de mercado	23
4.1.1 Descripción del bien o servicio	23
4.1.2 Análisis del sector económico donde está el proyecto de empresa	23
4.1.2.1 Generalidades del sector	23
4.1.2.2 Participación del sector económico en el PIB nacional.....	24
4.1.2.3 Estadísticas del sector	25
4.1.3 Estructura del mercado local de la empresa	28
4.1.4 Mercado proveedor.....	28
4.1.5 Demanda potencial	29
4.1.5.1 Mercado objetivo.....	30
4.1.5.2 Perfil del consumidor.....	30
4.1.6 Análisis de la oferta	30
4.1.6.1 Estrategias de venta de la competencia	31
4.1.7 Mezcla de marketing	32
4.1.7.1 Producto.....	32
4.1.7.2 Plaza	33
4.1.7.3 Promoción.....	33
4.1.7.4 Precio	33
4.1.8 Análisis del mercado a partir de información primaria	33

4.2 Estudio técnico y de ingeniería del proyecto.....	35
4.2.1 Macrolocalización	35
4.2.2 Microlocalización	36
4.2.3 Estudio técnico de los productos	39
4.2.4 Terrenos y especificaciones.....	40
4.2.5 Maquinaria y equipo.....	40
4.2.6 Presupuesto de personal.....	40
4.3 Propuesta administrativa y gerencial.....	41
4.3.1 Definición del nombre del proyecto	41
4.3.2 Plataforma estratégica del proyecto.....	41
4.3.2.1 Misión.....	41
4.3.2.2 Visión	41
4.3.2.3 Principios y valores	42
4.3.2.4 Objetivos organizacionales.....	42
4.3.3 Políticas organizacionales.....	43
4.3.4 Estructura organizacional	43
4.4 Aspectos financieros del proyecto.....	44
4.4.1 Presupuesto del proyecto.....	44
4.4.1.1 Presupuesto de inversión	45

4.4.1.2 Presupuestos de ventas	46
4.4.1.3 Presupuesto de costos y gastos	47
4.4.1.4 Flujo de caja	47
4.4.1.5 Indicadores financieros.....	48
4.4.1.5.1 Tasa interna de retorno	48
4.4.1.5.2 Valor presente neto VPN.....	48
4.4.1.5.3 Relación beneficio costo.....	49
4.4.1.5.4 ROE - ROA	49
5.1 Conclusiones.....	50
5.2 Recomendaciones.....	50
Referencias	51

Lista de tablas

Tabla 1. Resultados de estudio del observatorio de turismo..	15
Tabla 2. Registro de establecimientos	21
Tabla 3. Participación del sector construcción en el PIB nacional.....	24
Tabla 4. Participación del sector construcción en PIB del Quindío	25
Tabla 5. Área censada de construcción primer trimestre 2020.....	27
Tabla 6. Área censada de construcción 2019	28
Tabla 7. Proveedores	29
Tabla 8. Proyección de la demanda	30
Tabla 9. Matriz de competidores	32
Tabla 10. Cuadro comparativo valor lotes en Calarcá.....	40
Tabla 11. Nomina..	41
Tabla 12. Presupuesto general	45
Tabla 13. Inversiones diferidas.....	46
Tabla 14. Comisiones de ventas	46
Tabla 15. Costos fijos	47
Tabla 16. Flujos de caja.....	48
Tabla 17. ROE - ROA	49

Lista de figuras

Figura 1. Área licenciada para construcción eje cafetero.....	26
Figura 2. PIB departamental del Quindío.....	34
Figura 3. PIB departamental eje cafetero	34
Figura 4. PIB total Colombia.....	35
Figura 5. Google Earth macrolocalización	36
Figura 6. Google Maps microlocalización	37
Figura 7. Google Earth microlocalización-1	38
Figura 8. Google Earth microlocalización-2	38
Figura 9. Google Earth microlocalización-3	39
Figura 10. Estructura organizacional.....	44
Figura 11. VPN.....	49

Resumen

El proyecto del complejo turístico Pueblito Quindiano se basa en la venta de locales comerciales apalancados en la atracción turística de su arquitectura inspirada en el legado de la colonización antioqueña expresada en las fachadas tradicionales con sus puertas y ventanas llenas de colores vivos y alegres que reflejan la hermosura de sus paisajes cafeteros y la amabilidad de su gente. El proyecto condensará en un solo lugar, el ambiente que se vive en los pueblos del Quindío es por ello, que se construirá una plaza central de un pueblo típico, alrededor de la cual se ubicarán la iglesia y las casas folclóricas en donde se instalarán los locales comerciales, y de esta manera se garantizará la singularidad y atractivo del lugar, al igual que un constante flujo de turistas y potenciales compradores para los locales establecidos.

La metodología usada en este proyecto fue un estudio exploratorio y descriptivo, fundamentado en una revisión de literatura especializada que nos permitió conocer el estado del arte en cuanto a la construcción orientada a la explotación turística, además de esto, se realizó un proceso de benchmarking para hacer un diagnóstico del mercado y sus competidores en la región.

Encontramos que la propuesta presentada en este estudio es una oportunidad de negocio no solo viable, sino sumamente atractiva para los inversionistas, pues se detectó a través del benchmarking realizado, que existe un nicho de mercado que no ha sido explotado y cuenta con gran potencial económico debido a la gran afluencia de turistas a la región y su tendencia al incremento.

Mediante el estudio financiero se logró calcular un VPN, para los tres años proyectados, de \$3.323.946.617; de igual forma se determinó una tasa interna de retorno (TIR) de 314,15% la cual supera la tasa de rentabilidad esperada, al igual que supera con creces la Tasa Interna de Oportunidad (TIO) estimada en 25%; acompañado de una relación beneficio-costo (B / C) con un resultado positivo de 1,26 lo cual nos indica que los ingresos cubren los egresos proyectados en un 126%, recuperando todo el capital invertido y dejando un margen de ganancia.

Palabras clave: Prefactibilidad, complejo turístico, locales comerciales, turismo, oportunidad de negocio, nicho de mercado.

Abstract

The Pueblito Quindiano tourist complex project is based on the sale of commercial premises leveraged on the tourist attraction of its architecture inspired by the legacy of the Antioquia colonization expressed in the traditional facades with their doors and windows full of bright and cheerful colors that reflect the beauty of its coffee landscapes and the kindness of its people. The project will condense in a single place, the environment that is lived in the towns of Quindío, which is why a central square of a typical town will be built, around which the church and the folk houses will be located and in this houses is where the commercial area will be, and in this way the uniqueness and attractiveness of the place will be guaranteed, as well as a constant flow of tourists and potential buyers for the established shops.

The methodology used in this project was an exploratory and descriptive study, based on a review of specialized literature that allowed us to know the state of the art in terms of construction oriented to tourist exploitation, in addition to this, a benchmarking process was carried out to make a diagnosis of the market and its competitors in the region.

We find that the proposal presented in this study is a business opportunity not only viable, but extremely attractive for investors, since it was detected ,through the benchmarking carried out, that there is a market niche that has not been exploited and has great economic potential due to the large influx of tourists to the region and its increasing trend.

Through the financial study, it was possible to calculate a NPV, for the three projected years, of \$ 3,323,946,617; Similarly, an internal rate of return (IRR) of 314.15% was determined, which exceeds the expected rate of return, as well as far exceeds the Internal Rate of Opportunity (TIO) estimated at 25%; accompanied by a benefit-cost ratio (B / C) with a positive result of 1.26 which indicates that the income covers the projected expenses by 126%, recovering all the invested capital and leaving a profit margin.

Keywords: Pre-feasibility, tourist complex, commercial premises, tourism, business opportunity.

Introducción

El presente estudio de prefactibilidad para la construcción, puesta en marcha y comercialización del complejo turístico Pueblito Quindiano (Calarcá, Quindío), nace a partir de la identificación del momento histórico actual en donde confluyen 3 importantes factores para la región, los cuales son, la terminación y puesta en funcionamiento del túnel de la línea y sus obras complementarias en el corredor vial ibagué-calarcá, ya que el departamento del Quindío recibe la mayoría de sus visitantes por vía terrestre desde el centro del país; la promulgación de la ley 1155, la cual apoya e incentiva la creación de Proyectos Turísticos Especiales de Gran Escala (PTE), que brinda herramientas a los inversionistas privados para que establezcan este tipo de proyectos, al generar beneficios en los tramites gubernamentales y administrativos; y por ultimo; la consolidación del departamento del Quindío en los últimos años como uno de los destinos turísticos más importantes del país, apalancado entre otros factores, en su inclusión en el 2011 como patrimonio Cultural de la humanidad por la UNESCO y pertenecer a la Ruta del paisaje cultural cafetero, gracias a esto se ha consolidado la oferta turística con la inversión en infraestructura dedicada al sector del turismo.

Gracias a los factores explicados anteriormente vemos una oportunidad de negocio muy lucrativa en la creación del complejo turístico Pueblito Quindiano ya que este proyecto integrará los atractivos turísticos de la región al aprovechar y explotar el patrimonio cultural y ambiental del paisaje cafetero, al mismo tiempo generará un impacto positivo al reactivar la economía, dinamizar el crecimiento económico, incrementar la competitividad de la oferta turística, fortalecer la calidad de vida de las comunidades con la generación de empleos y el aumento de ingresos municipales, departamentales y estatales por medio de impuestos.

Los componentes contenidos en este estudio de prefactibilidad son el estudio de mercado, diseño metodológico, estudio técnico y de ingeniería, estudio administrativo y gerencial, y por último, estudio Financiero y presupuestal. Mediante estos estudios se logró calcular un VPN, para los tres años proyectados, de \$3.323.946.617; de igual forma se determinó una tasa interna de retorno (TIR) de 314,15%; acompañado de una relación beneficio-costos (B/C) con un resultado positivo de 1,26 lo cual nos indica que los ingresos cubren los egresos proyectados en un 126%, recuperando todo el capital invertido y dejando un margen de ganancia.

1. Problema

1.1.1. Enunciado del problema

El turismo en el departamento del Quindío tiene un gran atractivo para los turistas, el por qué es explicado por Rodrigo Estrada, presidente ejecutivo de la Cámara de comercio de Armenia y del Quindío, en el documento Turismo en el Quindío Estudio comparativo publicado en el 2015 (Cámara de comercio de Armenia y del Quindío, 2015).

Actualmente el turismo del departamento del Quindío significa: Cultura cafetera, paisajes, ecología, naturaleza, aventura, ecoturismo, agroturismo, gastronomía, fiestas, biodiversidad, arquitectura, turismo rural, entre otros encantos que lo llevaron a obtener la declaratoria de patrimonio Cultural de la humanidad por la UNESCO y pertenecer a la Ruta del paisaje cultural cafetero (Estrada, 2015, p).

Con la apertura del túnel de la línea en septiembre 04 de 2020 y la conclusión del 100% de las obras de la vía Calarcá- Ibagué en el año 2021, se facilitará considerablemente el ingreso de turistas a la región, reduciendo el tiempo de viaje en 50 minutos (Semana, 2020).

Por otro lado el 20 de agosto de 2020 fue sancionado por el presidente de la república el decreto ley 1155 del ministerio de comercio , industria y turismo que reglamenta los proyectos turísticos especiales el cual será el instrumento a través del que se desarrollarán proyectos turísticos de gran escala en el territorio nacional que, teniendo en cuenta su ubicación geográfica, valores culturales, ambientales y sociales, así como la factibilidad de conectividad se convertirán en proyectos de alta importancia estratégica para el desarrollo o mejoramiento del potencial turístico del país (MinCIT, 2020). Así mismo, permitirán incentivar la inversión pública y privada en infraestructura turística del país, lo cual lo convertirá en una inversión muchos más atractivas y sólida para potenciales inversionistas en este proyecto.

Aprovechando estos componentes: la vocación turística de la región, mejoramiento de la infraestructura vial y el decreto 1155 (proyectos turísticos especiales de gran escala) éste proyecto del complejo turístico Pueblito Quindiano representará para la ciudad de Calarcá un impacto social con la generación de empleos directos e indirectos con la construcción de las obras civiles, la contratación de personal para la atención al público y las actividades turísticas; y un gran impacto

económico con la inyección de capitales a la región en compras de materiales para la construcción e ingresos por impuestos al municipio y departamento los cuales pueden ser reinvertidos en la comunidad.

Se plantea la construcción de un pueblito típico Quindiano, con la arquitectura de la colonización antioqueña incluyendo una casa por cada uno de los doce municipios del Quindío alrededor de una plaza central, además de incluir una iglesia, centro de eventos, locales comerciales, restaurantes, zona de juegos, lago recreativo y zonas de parqueo. Aprovechando las ventajas antes mencionadas más la estratégica ubicación del lote justo al descender de la vía la línea, el Pueblito Quindiano y su característica arquitectura pretenden captar a los nuevos visitantes a la región, convirtiéndose en un punto de referencia turístico que garantice la afluencia constante de público y asegure la sostenibilidad de los negocios comerciales, de esta forma estimular la compra de los 82 locales comerciales que se tendrán disponibles para la venta.

1.1.2 Formulación del problema

¿Es posible la construcción, establecimiento y sostenibilidad del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Determinar la viabilidad de la construcción y comercialización del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

1.2 Objetivos Específicos

Formular el estudio de mercados apoyado por las fuentes especializadas que establezcan la pertinencia para el desarrollo del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

Determinar el estudio administrativo bajo la planeación estratégica donde se defina el rumbo para alcanzar la meta propuesta en la ejecución del proyecto para la construcción y comercialización del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

Reconocer los aspectos técnicos y de ingeniería a partir del estudio y análisis de los diferentes recursos y necesidades para la implementación y puesta en marcha del proyecto.

Valorar los aspectos legales y medioambientales al fin del cumplimiento normativo y mitigación del impacto hacia el medio ambiente en la construcción del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío

Desarrollar el estudio ambiental y legal de carácter interdisciplinario con el fin de mitigar los impactos ambientales bajo el cumplimiento de las normas legales establecidas en el ámbito para ser aplicados en el proyecto de la construcción y establecimiento del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

Evaluar los aspectos que permitan la viabilidad financiera y económica del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá, Quindío.

1.3 Justificación y alcance

1.3.1 Justificación

El atractivo turístico del departamento del Quindío se verá beneficiado con la apertura de la mega obra del túnel de la línea, inaugurada el 4 de septiembre de 2020, y las obras anexas del corredor vial Calarcá- Ibagué, de las cuales se espera su entrega en 2021, la cual reducirá los tiempos de viaje en forma considerable (Semana, 2020).

Con la promulgación de la ley 1155, la cual apoya e incentiva la creación de Proyectos Turísticos Especiales de Gran Escala (PTE), que brinda herramientas a los inversionistas privados para que generen este tipo de proyectos, al generar beneficios en los trámites gubernamentales y administrativos, por ejemplo, permite descontar del avalúo comercial de adquisición el monto correspondiente a la plusvalía, obliga a las autoridades de dependencias y entidades a dar prelación a la respuesta de las solicitudes de trámites, prioriza el plan maestro aprobado por el ministerio de industria y comercio para ser incorporado en los POT (Planes de Ordenamiento Territorial) de la ciudad y/o territorio si es el caso.

El departamento del Quindío se ha visto fuertemente afectado desde hace años por el desempleo, en los últimos años siempre ha estado en los primeros puestos en el ranking de los departamentos con mayor índice de desempleo, llegando en el 2019 a una tasa del 15,2%, así mismo el estudio Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del 2019 elaborado por el DANE revela que el 81,6% de la población está en edad de trabajar (DANE, 2019).

Al estar en un momento histórico en el que confluyen los factores, previamente mencionados, que favorecen la industria turística en el Quindío, vemos una gran oportunidad de negocios en la creación del Complejo Turístico Pueblito Quindiano ya que este proyecto integrará los atractivos turísticos de la región al aprovechar y explotar el patrimonio cultural y ambiental del paisaje cafetero, al mismo tiempo generará un impacto positivo al reactivar la economía, dinamizar el crecimiento económico, incrementar la competitividad de la oferta turística, fortalecer la calidad de vida de las comunidades con la generación de empleos y el aumento de ingresos municipales, departamentales y estatales por medio de impuestos.

El impacto de este proyecto radica en el desarrollo de la zona de influencia y el crecimiento de la economía de las comunidades en influencia, implementado las estrategias de gestión del proyecto y creación del mismo bajo el análisis de sus posibilidades y limitaciones, aplicando las habilidades implementadas por un profesional con el perfil del egresado de la Uniminuto.

1.3.2 Alcance

A través de un estudio descriptivo se determinará la viabilidad de la construcción, establecimiento y sostenibilidad del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío. Este proyecto dinamizará el crecimiento económico de la zona, con la inyección de capitales para la ejecución de las obras de construcción del complejo e incentivará el desarrollo sostenible del municipio constituyéndose en una apuesta para fortalecer la calidad de vida de las comunidades aledañas, incrementando la oferta de productos, actividades y servicios en el nicho de negocios del turismo.

2. Revisión de la literatura

2.1 Estado del arte

En este estudio del estado del arte se encontró, entre otros datos relevantes, que la mayoría de los turistas que visitan la región llegan en carro particular y provienen del centro del país, que el paisaje cultural cafetero se ha consolidado como destino turístico de los colombianos, también hemos identificado que hay una tendencia que busca implementar proyectos turísticos explotando no solo los recursos ambientales y paisajísticos de las regiones sino también sus recursos culturales, siguiendo el modelo del turismo creativo, el cual se basa en experimentar las culturas de primera mano, expandiendo las posibilidades en la oferta turística; se puede evidenciar el potencial que

tiene el sector turístico, especialmente el paisaje cultural cafetero, para convertirse en un nuevo gran contribuyente en el PIB de la nación, teniendo en cuenta los procesos actuales que acarrea el turismo se corre el riesgo de la mercantilización ,sobre explotación y agotamiento de los recursos naturales, para evitar estos impactos, se debe abordar el negocio turístico con una mira integral que involucre a todos los actores que en ella intervienen para poder conservar la belleza natural del país.

La Cámara de Comercio de Armenia publicó el documento “Observatorio de Turismo temporada diciembre 2019- enero 2020 (Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, 2020), elaborada por el área de estudios e investigaciones, en donde se quiere conocer el comportamiento del turismo en el departamento de Quindío. Se realizó estudio estadístico aplicando 3 tópicos de análisis y los resultados obtenidos son los que se presentan en la tabla:

Tabla 1.

Resultados de estudio del observatorio de turismo.

Ítems	Características encontradas
Caracterización del turista	Encuestas presenciales a 527 turistas.
Lugar de procedencia	El 91 % de los visitantes son nacionales y el 9% extranjeros.
Procedencia de turistas nacionales	Cundinamarca el 29%, Valle del Cauca 20%, Antioquia 20 %, Risaralda 10 % y otros departamentos 20 %.
Procedencia de turistas extranjeros	España (14%), Estados Unidos (12%), Chile (10%), Argentina (10%), Brasil (8%), Francia (6%).
Tipo de Transporte utilizado para llegar al Quindío	Carro particular (70%), transporte terrestre de pasajeros (20%), transporte terrestre de excursiones y/o planes turísticos (4%), transporte aéreo (6%), alquiler de vehículos (1%).
Municipios más visitados	Salento (28%), Finlandia (18%), Armenia (17%), Montenegro (13%), Quimbaya (9%), Calarcá (5%), Circasia (4%), La Tebaida (2%), Pijao (1%), Buenavista (1%), Génova (1%), Córdoba (0%).
¿volvería a visitar el departamento del Quindío?	El 99% de los encuestados manifestó que volverían en las próximas vacaciones
Flujo vehicular	Se realizaron mediciones del flujo vehicular en los distintos municipios del departamento, encontrando que el corredor vial Calarcá-Salento –Filandia presentó los mayores aumentos de tráfico con una variación positiva del 28 % con respecto a años anteriores.
Prestadores de servicios turísticos	A través de encuestas telefónicas a 323 prestadores de servicios de turismo, lo cual arrojó que el 61% de los encuestados dio una valoración positiva en el nivel de ventas con respecto al periodo inmediatamente anterior y a nivel de seguridad se presentó una disminución de 13 puntos porcentuales en el número de actos delictivos ocurridos con relación al periodo inmediatamente anterior.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos entregados por Observatorio de Turismo temporada diciembre 2019- enero 2020. Cámara de comercio de Armenia y del Quindío.

A la pregunta que aspectos a mejorar en la actividad turística en el Quindío, respondieron: Mejorar infraestructura vial (27%), atacar la informalidad (23%), mayor publicidad (18%), Más atractivos turísticos (14%), integración entre los interesados (4%).

Se encontró el artículo *Tourism, an Underestimated Driving Force for the Creative Economy* (Richards, 2018), de la revista RTA (Revista Turismo em Análise) de Brasil, el cual dice que el turismo creativo crea un sinfín de oportunidades para acercar a los turistas a la esencia y herencia cultural de los lugares a los que visitan, generando así espacios para nuevas experiencias, expandiendo el conocimiento de su cultura al igual que multiplica su oferta turística.

A medida que el turismo creativo se desarrolla, podemos ver una gran diversidad de proyectos educativos, creativos y de experiencias, diferenciándose siempre por los aspectos únicos de las culturas que quieren resaltar. Estos proyectos también se han implementado a diferentes escalas, desde pequeños pueblos a grandes ciudades, mostrando la flexibilidad de este nuevo modelo cuando se reconoce y se aprovecha singularidad y los recursos propios de los territorios.

Se halló en un trabajo, *Análisis de prefactibilidad de un proyecto de inversión de turismo rural en la ciudad de Balcarce, buenos aires, argentina*, realizado para la cátedra de Formulación y Evaluación de proyectos de Inversión y desarrollo Agropecuario, de la Maestría de Agronomía, de la Facultad de Ciencias Agropecuarias, en la Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina, en donde los autores, (Rodríguez, Mujica y Molpeceres, 2015), a partir de un terreno propio de 3 hectáreas ubicado estratégicamente a solo 10 minutos de la ciudad de Balcarce, enmarcado dentro de un paisaje serrano con diversidad biológica y escenarios naturales, ven la oportunidad de negocio brindando un servicio turismo rural en este predio, ya que en la zona de Balcarce no hay establecimientos que exploten este nicho de negocios.

Para ello se realizaron la caracterización del predio, hicieron un análisis de Fortalezas-Oportunidades-Debilidades-Amenazas (FODA); estimaron el monto de la inversión inicial, los ingresos y los costos de prestación del servicio; elaboraron un flujo de fondos para estimar el Valor Actual Neto (VAN) y, finalmente realizaron un análisis de sensibilidad con 9 escenarios posibles en donde obtuvieron resultados negativos y positivos de ganancias que oscilaron entre los -1.38 y +1.74 millones de pesos argentinos.

Como conclusión, los autores determinan que sería viable la ejecución del proyecto de inversión analizado teniendo en cuenta escenarios con ocupación plena y media, pero aclaran que es de suma importancia que las estimaciones de ingresos puedan concretarse para lograr el éxito del proyecto, pues en el escenario de ocupación baja la inversión no sería viable.

Se encontró la investigación Turismo creativo: Un modelo de negocio para Porta del Sol, Puerto Rico (De Feria, 2016), la cual busca desarrollar un modelo de negocio basado en el turismo creativo sustentable y estudiar su aplicabilidad a Portal del Sol, Puerto Rico.

Este estudio se dividió en dos fases:

1. Análisis de contenido de literatura sobre el turismo creativo, temas relacionados, data secundaria y la consulta de documentos oficiales.
2. 15 entrevistas presenciales, las cuales no superaron la hora y media cada una y que consistieron en 10 preguntas semiestructuradas.

En conclusión, para implantar un modelo de turismo creativo en Portal del Sol, se sugiere:

1. Se debe establecer una institución privada que pueda actuar como administrador de estas actividades y que a su vez trabaje de cerca con las iniciativas del gobierno.
2. Capacitación formal, para orientar a los creativos sobre sus oportunidades.
3. Inventario de recursos, para conocer tanto a los creativos como a sus capacidades.
4. Creación de redes dentro de la comunidad, buscando el factor multiplicador.
5. Creación de proyectos piloto en los lugares que ya tienen un atractivo turístico consolidado, acompañados de un mecanismo de medición para cuantificar su aporte.
6. Crear un borrador de política pública que sirva como punto de partida para formalizar el modelo.
7. Buscar el reconocimiento de las estrategias propuestas, tanto por plataformas de turismo creativo existentes en otros países, como por las instituciones de la región que podrán servir como inversionistas y facilitadores de micro préstamos.

En la investigación El Turismo como contribución al crecimiento del PIB, para el desarrollo de la economía del país: inicia la narrativa a cerca del macroproyecto “apuestas de competitividad de la ruta agroturística del sector cafetero del municipio de Gramalote Norte de Santander” que se está

ejecutando con ayuda de la Federación Nacional de Cafeteros, en el cual se busca identificar la paulatina intervención del turismo en la economía colombiana como el principal promotor de las finanzas regional y nacional. A causa de los nacientes mercados, las tendencias comerciales han planteado entrar en tipos de actividades comerciales, donde la iniciativa primaria se reúne las distintas tipologías de turismo como un promotor del patrimonio de los países. Esta investigación tiene como objetivo identificar el aporte del sector turismo en la economía colombiana. En el cual se argumenta una indagación con una orientación descriptiva, adaptada con un diseño documental y revisión teórica. (Mogrovejo, Herrera, Maldonado y García, 2019).

Como consecuencia del estudio se pudo inferir que, la entrada de turistas a Colombia ha aumentado en un 150% su intervención en la economía nacional determinando que el turismo es un promotor financiero y de vital importancia en la fuente de ingresos para el país y del sector cafetero a teniendo en cuenta multiplicidad en los destinos turísticos y la competitividad. (Mogrovejo, Herrera, Maldonado y García, 2019).

Se encontró la investigación Valorización turística, alcances y desafíos para la gestión sostenible. El caso del Quindío en el "Paisaje Cultural Cafetero Colombiano". La cual busca entablar de forma analítica, crítica y reflexiva un estudio de caso, enlazando el conocimiento de quienes intervienen en el territorio integrando volúmenes de desarrollo. Se plantea indagar en qué proporción y en qué magnitudes el enfoque territorial en la industria turística puede contribuir a la generación de estrategias de gestión sostenibles. Se acude a un argumento representativo en Latinoamérica, como es el del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano (PCCC), lugar incluido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, en 2011. En particular en el departamento del Quindío (Colombia), que se caracteriza por su condición territorial estratégica y por su patrimonio paisajístico y con características culturales que estimulan la industria turística. (Gliemmo, 2019).

Los procesos de valorización del turismo, el patrimonio y comercialización de zonas y complejos naturales y culturales son procedimientos que demandan ser examinados desde una vista exhaustiva, dada la dificultad del portento turístico extendido en el territorio. La investigación se enlaza a con variadas actividades y contribución vinculada entre instituciones académicas de Argentina y Colombia. Se apela a métodos cualitativos de producción y análisis de datos, obtenidos de fuentes secundarias y primarias (tales como entrevistas a informantes claves y en profundidad).

Igualmente, se estudian fuentes de información cuantitativas secundarias, como documentos oficiales e informes institucionales implícitos, los cuales serán observados a través de técnicas de análisis de contenidos. (Gliemmo, 2019).

Se encontró la investigación Estudio de factibilidad para la implementación de un complejo turístico agroecológico en la ciudad de Tulcán (Maricela, 2018), el cual fue desarrollado con el objetivo de conocer la viabilidad del proyecto estableciendo un modelo de negocio diferente impulsando el turismo en el sector rural, este complejo turístico es agroecológico con espacios físicos de 120.000 metros cuadrados de terreno aprovechando cada espacio para crear diversos servicios como son: senderos agros ecológicos, granja integral, cabalgata, pesca, parque de juegos, entre otros. La inversión en dinero es de USD 440.214 el cual se recupera en 3 años, con una tasa interna de retorno (TIR) de 55,19% y el resultado de valor actual neto (VAN) es positivo de 433.860. (MARICELA, 2018).

Para nosotros este estudio es un punto de referencia que nos indica cómo establecer posibles estudios técnicos basados en investigaciones en campo, entrevistas o encuestas y por supuesto la viabilidad de mercado. Adicional evidenciamos la importancia de organizar y establecer los procesos adecuados para el éxito de este negocio con la venta de locales, buscamos crear impacto a los turistas y crear un complejo donde las empresas puedan ofrecer los servicios o planes de una manera confiable. El turismo es una fuente de oportunidades económicas y de empleos, que ayuda al desarrollo de un departamento, por eso queremos realizar nuestro proyecto en el Quindío aprovechando la reactivación y los paisajes hermosos que nos brinda esta región.

Se encontró la investigación Estudio de factibilidad para la construcción de cabañas turística ecológicas en la comunidad de angas con el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural de Huigra 2015 (Torres, 2016), dicho proyecto inicia con el estudio de mercado en el cual se evaluó la demanda y la oferta, identificando la demanda insatisfecha en ese sector el cual se pretende dar cobertura en un 60%, se realizó un análisis del servicio de alojamiento, precios y de las estrategias de mercadeo en aplicar. Posteriormente se realizó el estudio técnico, donde se detalla la importancia de los procesos administrativos, diseño y legales como lo son los documentos que se debe obtener antes de la implementación del negocio. Revisando el estudio financiero se detalla el presupuesto inicial, los costos y gastos de producción y se evalúa los ingresos que adquiridos en el

proyecto obtenido en los estados financieros correspondientes. Como conclusión los indicadores económicos y financieros permitió determinar y resumir que el proyecto es rentable ya que se obtuvo un VAN de \$16758,49 con un TIR de 14,37% y Relación Costo/ Beneficio es de \$1,39 dólares.

Para nuestro proyecto es indispensable conocer y analizar los resultados de los distintos estudios que aporten a la factibilidad del negocio, con la construcción del complejo turístico se estima reclutar el mayor número de empresas y operadores de turismo que estén en la región apoyando con el crecimiento de este sector. Creemos que con el plan estratégico de turismo del Quindío dicho negocio se pueda apalancar buscando inversionistas para iniciar con la obra, generando estrategias organizadas, sostenibles y que aporten al desarrollo de la actividad. Es importante conocer los diferentes programas que ofrece el gobierno departamental sobre la apertura del turismo, esta información contribuye con el crecimiento del estudio y la creación de nuevas formas de generar un mejor servicio para los visitantes.

3. Diseño metodológico

3.1. Tipo de estudio

Se presenta un estudio de alcance exploratorio en su comienzo, toda vez que estos estudios, se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes (Hernández, Fernández, Baptista, 2014), de tal manera que en un inicio el proyecto se fundamentará en una revisión de literatura especializada donde nos permitirá tener un conocimiento global del estado de la construcción orientada hacia la explotación del turismo.

Se puede inferir también que es un estudio de alcance descriptivo teniendo en cuenta que, con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a este proceso (Hernández et ad., 2014), por esto el proyecto tiene en cuenta un estudio de mercado que describirá el estado actual del sector, las oportunidades, el mercado objetivo, el precio de venta estimado, entre otros ítems.

Para concluir, el enfoque de este proyecto, es de tipo cualitativo teniendo en cuenta que, para este enfoque se pueden trabajar y avanzar en los diferentes campos de estudio de forma simultánea, retroalimentativa y en cualquier orden, ya sea estudio de mercado, estudio técnico, estudio legal, etc. (Hernández et ad., 2014).

3.2. Población y muestra

Teniendo en cuenta que población se define como el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (Hernández et ad., 2014) y que muestra se define como un subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectarán datos, y que tiene que definirse y delimitarse de antemano con precisión, además de que debe ser representativo de la población (Ibid.), para este proyecto la población implicada sería inversionistas de capital que estén interesados en la compra de locales comerciales apalancados por un atractivo turístico, la muestra se compone por restaurantes, almacenes de cadena, franquicias, almacenes de artesanías y empresas de promoción turística.

Para este estudio se tomó como población de muestra las relacionadas en el reporte generado en la página de Confecámaras, como empresas inscritas en el Registro Nacional de Turismo (RNT) las cuales se encuentran activas al año 2021.

Tabla 2.

Registro de establecimientos.

CATEGORÍA	TOTAL
Viviendas turísticas	733
Establecimientos de alojamientos turísticos	425
Otros tipos de hospedajes turísticos no permanentes	67
Establecimientos de gastronomía y similares	10
Parques temáticos	6

Fuente: *Elaboración propia basado en información* de la base de datos RNT, vigentes a 11 de abril de 2021.

3.3. Instrumentos

Rojas Soriano, (1996) señala al referirse a las técnicas e instrumentos para recopilar información como la de campo, lo siguiente:

Que el volumen y el tipo de información-cualitativa y cuantitativa- que se recaben en el trabajo de campo deben estar plenamente justificados por los objetivos e hipótesis de la investigación, o de lo contrario se corre el riesgo de recopilar datos de poca o ninguna utilidad para efectuar un análisis adecuado del problema. (Rojas, 1996)

Para este proyecto se utilizará la información recolectada sobre artículos, informes, fichas técnicas proporcionadas por el DANE, CAMACOL, Cámara y Comercio del Quindío y Risaralda, relacionados al tema investigado.

3.4. Procedimientos

Uno de los esquemas más conocidos de representación gráfica del proceso de investigación científica. Se trata de un proceso circular continuo en el cual se muestran conectados:

- Los cuatro componentes fundamentales: teorías, hipótesis, observaciones y generalizaciones empíricas,
- Mediante cuatro procesos cognitivos diferentes: deducción, operacionalización, interpretación e inducción. La lógica interna de este proceso puede sintetizarse en un principio de coherencia entre todas las fases de dicho proceso.

Como se ha señalado anteriormente, a pesar de que no existen reglas fijas para organizar y planificar el proceso de investigación, es importante disponer de un esquema claro de la organización de la práctica de investigación (Del rio, 2014).

No debe confundirse las etapas y fases del proceso de investigación con las fases del proyecto de investigación. El proceso de investigación, incluye la totalidad de las etapas de la investigación científica, es decir: i) la construcción del objeto de estudio; ii) la observación, comprobación o verificación empírica y iii) interpretación de los resultados y conclusiones (Del rio, 2014).

Para el caso de este proyecto se determinan las siguientes fases:

1. Radica en conocer el estudio de mercados que establezca la pertinencia y el desarrollo del complejo turístico pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

2. Precisar el estudio administrativo que defina la estrategia y el rumbo para alcanzar las metas propuestas en la ejecución del proyecto de construcción de forma rentable y sostenible del complejo turístico pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

3. Precisar los estudios técnicos de ingeniería y ambientales para garantizar el óptimo desarrollo de la construcción del proyecto complejo turístico pueblito Quindiano.

4. Aplicación de todos los aspectos legales y medioambientales cumpliendo con toda la normatividad, mitigando el impacto ambiental en la construcción del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá Quindío.

5. Conocer y analizar todos los aspectos económicos y financieros que se deben utilizar o invertir para la viabilidad del complejo turístico Pueblito Quindiano en la ciudad de Calarcá, Quindío.

4. Resultados

4.1. Estudio de mercado

4.1.1. Descripción del bien(s) o Servicio(s)

El complejo turístico Pueblito Quindiano consta de ochenta y dos (82) locales comerciales que giran alrededor de los componentes arquitectónicos clásicos de la colonización Antioqueña, conformados por una plaza principal con casas representativas para cada uno de los doce municipios del Quindío, más una iglesia y zona de parqueo.

El proyecto condensará en un solo lugar, el ambiente que se vive en los pueblos del Quindío, resaltando el legado de la colonización antioqueña expresada en las fachadas tradicionales con sus puertas y ventanas llenas de colores vivos y alegres que reflejan la hermosura de sus paisajes cafeteros y la amabilidad de sus gentes. Es por ello, por lo que se construirá la plaza central de un pueblo típico, alrededor de la cual se ubican la iglesia y las casas folclóricas donde están los locales comerciales, y de esta manera garantizar la singularidad y atractivo del lugar, al igual que un constante flujo de turistas y potenciales compradores para los locales establecidos.

4.1.2. Análisis del sector(s) económico donde está el proyecto de empresa

4.1.2.1. Generalidades del sector económico

Luego de entregar el balance del comportamiento de la vivienda en Colombia para el 2020, Sandra Forero, la presidenta de Camacol presentó las proyecciones del gremio en 2021.

Declaró que esperan ventas de 209.000 unidades de vivienda, lo que se traduce como un incremento del 7,4% frente a las cifras alcanzadas el año anterior. Además de esto se espera un crecimiento del 28% en unidades de viviendas iniciadas, comparado con los datos del 2020.

Sandra Forero también reveló que se proyecta que el PIB de edificaciones aumente en 8,6% y que el sector de la construcción podría representar 150.000 nuevos puestos de trabajo directo.

4.1.2.2. Participación del sector económico en el PIB Nacional

Este proyecto se ubica en el sector construcción, el cual en los últimos años ha ido incrementando su participación en el PIB nacional, (Dane, 2020) pasando desde el 4,3% en el 2005 hasta el 7,0% en el 2017, y su participación en el PIB del departamento del Quindío, pasando del 4,6% en el 2005 a 11,1% en el 2017.

Tabla 3.

Participación del sector construcción en el PIB nacional.

Concepto	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PIB	337.958	381.604	428.506	476.554	501.574	544.060	619.023	666.507	714.093	762.903	804.692	863.782	920.471
Construcción	14.415	17.575	20.611	25.288	29.019	29.776	34.462	40.385	48.320	55.568	58.042	64.325	64.474
participación en el PIB	4,3%	4,6%	4,8%	5,3%	5,8%	5,5%	5,6%	6,1%	6,8%	7,3%	7,2%	7,4%	7,0%

Nota: En miles de millones de pesos

Fuente: Elaboración propia con base en la información DANE cuentas nacionales anuales - principales agregados macroeconómicos Base 2015

Tabla 4.

Participación del sector construcción en PIB del Quindío.

Concepto	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PIB	2.750	3.255	3.549	3.834	4.018	4.281	4.767	5.242	5.460	5.720	6.381	7.133	7.633
Construcción	128	144	221	223	243	240	415	635	603	588	674	812	850
participación en el PIB	4,6%	4,4%	6,2%	5,8%	6,1%	5,6%	8,7%	12,1%	11,0%	10,3%	10,6%	11,4%	11,1%

Nota: En miles de millones de pesos

Fuente: Elaboración propia con base en la información DANE Cuentas nacionales departamentales - producto Interno Bruto por departamento Base 2015. 12 agrupaciones - Secciones CIU Rev. 4 A.C.

La construcción se interrelaciona con muchos de los otros sectores de la economía, teniendo una relación simbiótica, además de esto su crecimiento influye en la dinamización del entorno económico, este impacto se explica en “Sector industrial en Colombia subsector construcción”. (Prestan, 2017) nos dice:

La mitad de los sectores productivos de la economía nacional se relacionan en mayor o menor medida con el sector de la construcción como proveedores directos. La industria constructora es, por tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico de las regiones, mediante la correcta explotación de los recursos locales, incorporación de tecnologías avanzadas y la minimización de los impactos ambientales son factores determinantes en el éxito de cualquier estrategia de desarrollo que se aplique a la industria. (p. 5)

De la estrecha relación del sector de la construcción con la generación de empleo y con la economía del país nos habla Sandra Forero Ramírez, presidenta ejecutiva de CAMACOL, en el comunicado de prensa emitido en octubre de 2019 donde dice:

"La reactivación sectorial y sus positivos efectos sobre la generación de nuevos puestos de trabajo es de vital importancia para impulsar la demanda agregada en la economía y dinamizar el aparato productivo del país; y por eso el desarrollo de nuevos proyectos y la generación de condiciones para la inversión inmobiliaria de hogares y compañías debe ser una prioridad de todos" dijo Sandra Forero Ramírez, presidenta ejecutiva de Camacol. (CAMACOL, 2019)

4.1.2.3. Estadísticas del sector económico

La siguiente tabla corresponde a las áreas en Metros Cuadrados los cuales fueron licenciados para la construcción en el Eje Cafetero según el destino de cada área para su edificación, correspondientes a los departamentos de Caldas, Risaralda y Quindío. (Dane, 2019).

Figura 1.

Área licenciada para construcción eje cafetero.



Fuente: Elaboración propia basado en la información del DANE. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

El siguiente cuadro corresponde al total del área censada nacional en las 20 áreas de cobertura para el primer trimestre de 2020, fue 38.237.446 m². De este total, 3.429.384 m² correspondieron a área culminada, 23.768.806 m² a área en proceso y 11.039.256 m² a área que se encontró paralizada. Del área en proceso, 2.755.031 m² son obras nuevas, 20.383.259 m² obras que continúan en proceso y 630.516 m² a obras que reiniciaron su proceso constructivo. (Dane, 2019)

Tabla 5.*Área censada de construcción primer trimestre 2020.*

Destinos	Área culminada	Área en proceso			Total área en proceso (d) d= a+b+c	Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)		Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e+f
Total	3.429.384	2.755.031	20.383.259	630.516	23.768.806	2.933.844	8.105.412	11.039.256
Apartamentos	2.090.096	1.767.999	13.046.681	392.503	15.207.183	1.774.845	3.302.735	5.077.580
Casas	425.088	278.919	1.169.684	56.822	1.505.425	282.229	2.510.856	2.793.085
Oficinas	197.699	47.561	897.549	27.831	972.941	111.465	257.649	369.114
Comercio	178.300	199.404	1.890.587	83.693	2.173.684	162.600	449.168	611.768
Bodegas	154.748	90.305	580.543	13.431	684.279	114.999	418.324	533.323
Educación	151.014	98.707	645.055	732	744.494	96.841	227.262	324.103
Hoteles	34.650	4.747	265.338	20.849	290.934	38.921	226.552	265.473
Hospitales	51.469	31.740	566.441	9.532	607.713	51.161	224.326	275.487
Admón.Pública	23.229	7.455	156.620	223	164.298	29.247	51.462	80.709
Otros *	123.091	228.194	1.164.761	24.900	1.417.855	271.536	437.078	708.614

Otros * incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

Fuente: Elaboración propia basado en información del Dane. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

De acuerdo con el estado de las obras, entre el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020, el área culminada se redujo en un 14,1%, el área en proceso disminuyó 10,0% y el área paralizada aumentó un 22,8%. Respecto al área culminada, el destino que más contribuyó a la variación negativa del 14,1%, fue apartamentos al restar 13,7 puntos porcentuales, para el área en proceso, el destino apartamentos restó 5,8 puntos porcentuales. Por su parte, en el crecimiento del área paralizada, sobresale el aumento del destino apartamentos al aportar 14,1 puntos porcentuales la variación del trimestre. (Dane, 2019).

Tabla 6.*Área censada de construcción 2019.*

Destinos	Área culminada		Área en proceso		Área paralizada.	
	Variación	Contribución	Variación	Contribución	Variación	Contribución
	%	ptos porcentuales	%	ptos porcentuales	%	ptos porcentuales
Total	-14,1	-14,1	-10,0	-10,0	22,8	22,8
Apartamentos	-20,7	-13,7	-9,2	-5,8	33,1	14,1
Casas	-11,4	-1,4	-16	-1,1	5,6	1,6
Oficinas	33,2	1,2	-19,3	-0,9	29,2	0,9
Comercio	-20	-1,1	-1,4	-0,1	10,8	0,7
Bodegas	16,8	0,6	-17,6	-0,6	19,4	1
Educación	18,1	0,6	-16,4	-0,6	41,1	1
Hoteles	-7,3	-0,1	-13,7	-0,2	5,9	0,2
Hospitales	-20,9	-0,3	-7,9	-0,2	13,9	0,4
Admon Pública	80	0,3	-20,2	-0,2	56,2	0,3
Otros *	-2,8	-0,1	-7,6	-0,4	50,9	2,7

Otros * incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

Nota: la diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

Fuente: Elaboración propia basada en información del DANE. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

4.1.3. Estructura del mercado local de la empresa

Este proyecto está en un mercado de competencia perfecta, debido a que hay numerosas empresas oferentes que entran y salen libremente del mercado, al igual que una gran cantidad de compradores que están dispersos y tienen necesidades diferentes, de esta forma no hay actores que ejerzan una influencia notable en el equilibrio del mercado.

4.1.4. Mercado Proveedor

Tabla 7.*Proveedores.*

Nombre	Dirección	Ciudad	Teléfono
Ferretería el Cacique Canaima	cra 25 # 34-35	Calarcá	7422971
Ferretería Real	cra 25 # 32-63	Calarcá	7421416
Hierros de Occidente Ferretería sas	cra 24 # 33-18	Calarcá	310 403 4008
Almacén el Arquitecto	cra 26 # 37-02	Calarcá	7432591
Almacén Multieléctricos Las Partidas	cra 26 # 30-02	Calarcá	7434165
Madecentro Armenia	cra 19 # 11-29	Armenia	320 347 6025
Maderas el Guadual	calle 21 # 20-25	Armenia	7400758
Maderas y Machimbres del Quindío	cra 22 # 17-26	Armenia	314 788 4437
Madeck Maderas	cra 19 # 37-81	Armenia	310 347 7711
Ferremaderas el Cedro	cra 18 # 23-56	Armenia	7441309
Técnicconcreto	zona industrial el caimo	Armenia	7373700- 323 343 7134
Concretos Premezclados de Occidente sas	vereda san pedro km 3 vía al caimo	Armenia	320 673 7849
Concretos Argos s.a armenia	calle 51 # 10-24	Armenia	7477771

Fuente: Elaboración propia con base en la información encontrada en Fincaraiz.com.co

4.1.5. Demanda Potencial

Revisando e investigando sobre las cifras económicas en el sector de la construcción en los departamentos del Quindío, Risaralda y Caldas se evidenció un crecimiento importante desde el 2015, contribuyendo a la economía y al aumento en el PIB. Quindío representa el mayor crecimiento con 10,1% de participación del eje cafetero con el objetivo de ser atractivos para inversionistas en el sector.

Realizando la proyección de los próximos 6 años cada de departamento tendrá un crecimiento importante afianzando los proyectos de construcción futuros como fuente de ingresos para la región y el apalancamiento económico. No obstante, el gobierno nacional estima que el gran apoyo económico del país se centra el sector de la construcción habilitando diferentes subsidios para dicha reactivación.

Tabla 8.

Proyección de la demanda.

DEPARTAMENTO	PIB CONSTRUCCIÓN (Miles de Millones de pesos)							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Quindío	800	868	868	962	1.071	1.199	1.343	1.511
Risaralda	1.027	1.108	1.108	1.174	1.254	1.342	1.441	1.550
caldas	986	1.067	1.067	1.126	1.202	1.286	1.382	1.485
Total	2.813	3.043	3.043	3.262	3.528	3.827	4.166	4.545

Fuente: Elaboración propia con base en la información DANE Cuentas nacionales departamentales - producto Interno Bruto por departamento Base 2015. 12

4.1.5.1. Mercado Objetivo

Restaurantes, almacenes de cadena, franquicias, almacenes de artesanías y empresas de promoción turística que quieran hacer parte de una experiencia cultural Quindiana.

4.1.5.2. Perfil del Consumidor

Turistas internacionales y de todo el país, en especial del centro del país, al igual que habitantes de la región que quieran una experiencia cultural y vivir el folclor de la región cafetera.

4.1.6. Análisis de la Oferta

De acuerdo con la investigación de Benchmarking que se realizó en la región, la cual se muestra en la tabla 9 en el punto 6.1.7.1., se puede ver que hay una gran variedad de precios por m2 para fines comerciales, los precios varían entre los \$3.000.000 y los \$9.000.000, de igual forma se puede evidenciar que las ofertas de locales comerciales que se están ofertando actualmente en la región no cumplen ni se enfocan en las características que se ofrecen en este proyecto, siendo en su mayoría locales comerciales en centros comerciales o malls, la oferta que más se acerca, en especial por la arquitectura tradicional, son los locales comerciales que están en venta en el conjunto residencial Pueblo Panaca, pero este proyecto tiene un enfoque totalmente diferente, debido a que estos locales se proyectan para el abastecimiento exclusivo de este conjunto tipo ciudadela, por lo que se diferencian en el objetivo fundamental de su negocio.

El mercado de la construcción sigue un esquema de competencia perfecta, debido a que hay una gran cantidad de oferentes al igual que una gran cantidad de demandantes, debido a esto ninguno

de los actores tiene el poder de influir el mercado de forma relevante, esto también quiere decir que hay una gran variedad de peculiaridades en el mercado tanto por parte de los oferentes para sobre salir, como por los demandantes para cubrir necesidades particulares.

En cuanto a los costos de construcción que se manejan en el proyecto, tanto de los locales comerciales como de las zonas comunes, se proyectaron en un presupuesto elaborado por índices, que corresponden a los precios de construcción actuales de la región, debido a esto, se debe tener en cuenta, que solo hasta que se realicen los diseños técnicos definitivos, se podrá elaborar un presupuesto que refleje la realidad de los costos finales del proyecto.

4.1.6.1. Estrategias de Venta de la Competencia

Tabla 9.

Matriz de competidores.

NOMBRE	PRODUCTO	CARACTERISTICAS	VALOR /M2	UBICACIÓN	ESTRATEGIA DE MERCADO
PUEBLO PANACA	23 locales comerciales de 52,64 y 290 m2	Es un proyecto inmobiliario anexo al parque temático PANACA, éste proyecto está constituido por un conjunto cerrado con calles típicas de la zona cafetera con casas de estilo antiguo con solar, parqueadero propio, torres de apartamentos y 26 locales comerciales; además contará con zona social que incluye spa, piscinas, zona deportiva y recreativa, paseos peatonales y miradores del paisaje de la zona y del parque.	\$ 5.800.000	kilómetro 7 vía Kerman Quimbaya Quindío	Se vende como una zona de locales comerciales anexos a una ciudadela de casas y apartamentos con énfasis en la arquitectura tradicional de la región, garantizando así el mercado cautivo de los residentes.
TORRE JADE	local comercial usado de 99 m2	Local ubicado en el primer piso de una torre de apartamentos con una antigüedad de 8 años de construido.	\$ 4.848.484	Zona 2 norte de Armenia	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
MALL COMERCIAL TORRE VERDE	local comercial usado de 42 m2	Local ubicado en un mall comercial anexo a un conjunto de torres de apartamentos.	\$ 5.476.190	avenida 19 al norte de Armenia	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
CENTRO COMERCIAL CALIMA	local comercial usado de 40 m2	local ubicado en el centro comercial Calima	\$ 9.250.000	avenida centenaria de la ciudad de Armenia	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
CENTRO COMERCIAL CALIMA	local comercial usado de 35 m2	local ubicado en el centro comercial Calima	\$ 9.714.285	avenida centenaria de la ciudad de Armenia	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
CENTRO COMERCIAL EL EDEN	local comercial usado de 10 m2	local ubicado en el centro comercial el Edén	\$ 6.500.000	Vía Armenia-La Tebaida frente al estadio Centenario.	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
LOCAL COMERCIAL	local comercial usado de 30 m2	local ubicado en un primer piso de una torre de apartamentos	\$ 8.666.666	Zona norte, barrio laureles de Armenia.	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.
MALL LA AVENIDA	local comercial usado de 43 m2	local ubicado en el primer piso del mall avenida	\$ 3.953.488	sobre la avenida Bolívar al norte de Armenia	Se vende como local en zona comercial de la ciudad se comercializa a través de inmobiliarias.
MALL 35	local comercial nuevo de 22 m2	local ubicado en el primer piso del mall 35	\$ 3.863.636	Calarcá.	Se vende como local en zona comercial de la ciudad y se comercializa a través de inmobiliarias.

Fuente: Elaboración propia con base en la información encontrada en Pueblo Panaca y Fincaraiz.com.co

4.1.7. Mezcla de Marketing

4.1.7.1. Producto

Se construirán 28 locales de dos pisos con 120 m², 8 locales de un piso con 96 m² de área, 28 locales de un piso con 36 m² de área, 8 locales de un piso con 70 m² y 10 locales de dos pisos y 192 m² de área, para un total de 82 locales comerciales.

4.1.7.2. Plaza

El lote escogido para el proyecto se encuentra en la vereda chaguala, a cinco minutos del casco urbano de la ciudad de Calarcá, sobre la variante Calarcá-Pereira. Ubicándose en la desembocadura de la vía la línea, siendo la puerta de entrada a la región cafetera, lo que representa para nosotros una ventaja al poder captar la masa de turistas justo en su ingreso.

4.1.7.3. Promoción

Se hará una alianza con empresas inmobiliarias de la región para que se encarguen del proceso de venta y promoción de los locales.

4.1.7.4. Precio

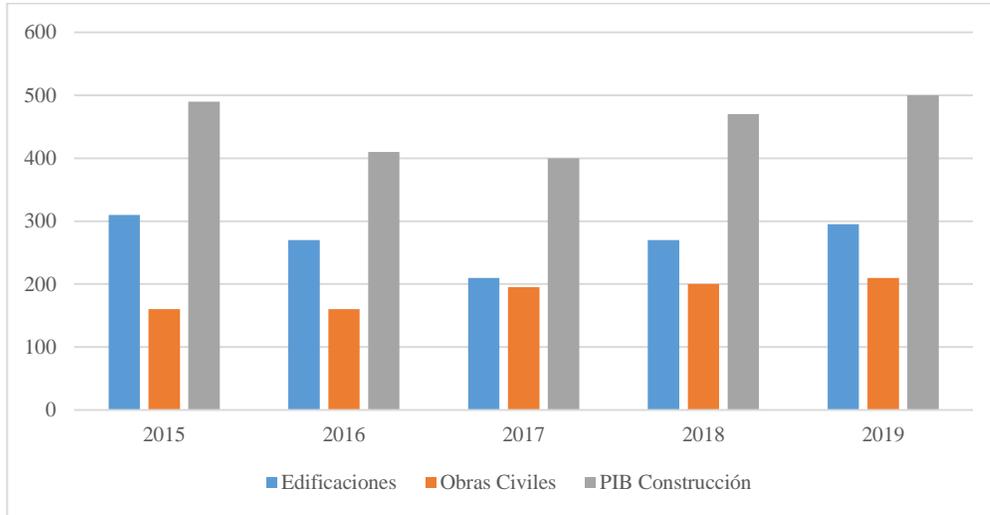
De acuerdo con la investigación de mercado de competidores de la región, encontramos que no hay una oferta comercial con las características que se ofrecen en este proyecto, los precios de los inmuebles comerciales oscilan entre los \$3.000.000 y los \$9.000.000; teniendo en cuenta que el costo de construcción por m² es de \$ 2.338.380, estimamos el valor de venta en \$3.800.000 por m².

4.1.8 Análisis del mercado a partir de información primaria

A continuación, encontramos las gráficas de la construcción a nivel departamental y nacional con respecto al desarrollo e impacto en el PIB en periodo de tiempo de 5 años medido en miles de millones de pesos los cuales son aportados a la economía colombiana. (Dane, 2019)

Figura 2.

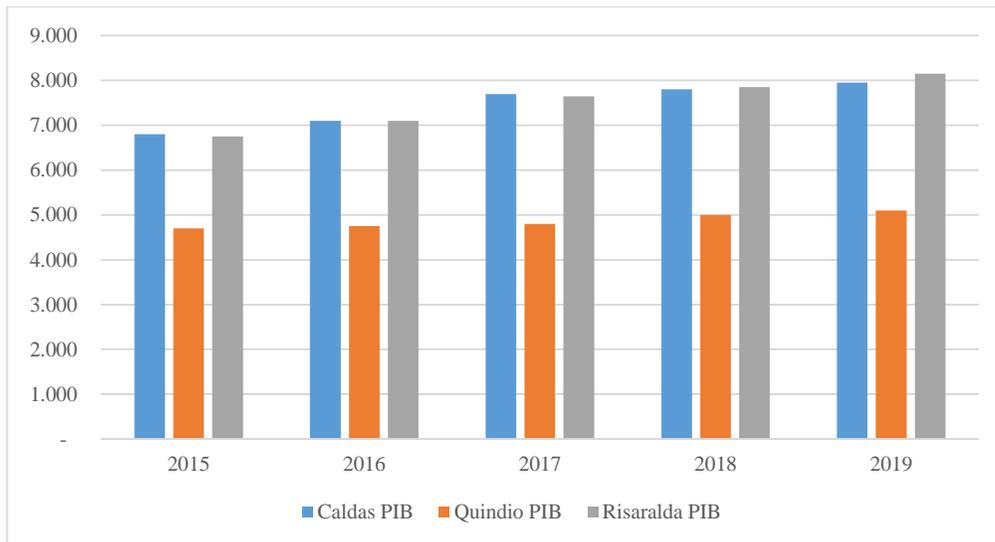
PIB departamento del Quindío.



Fuente: Elaboración propia basado en la información del Dane. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

Figura 3.

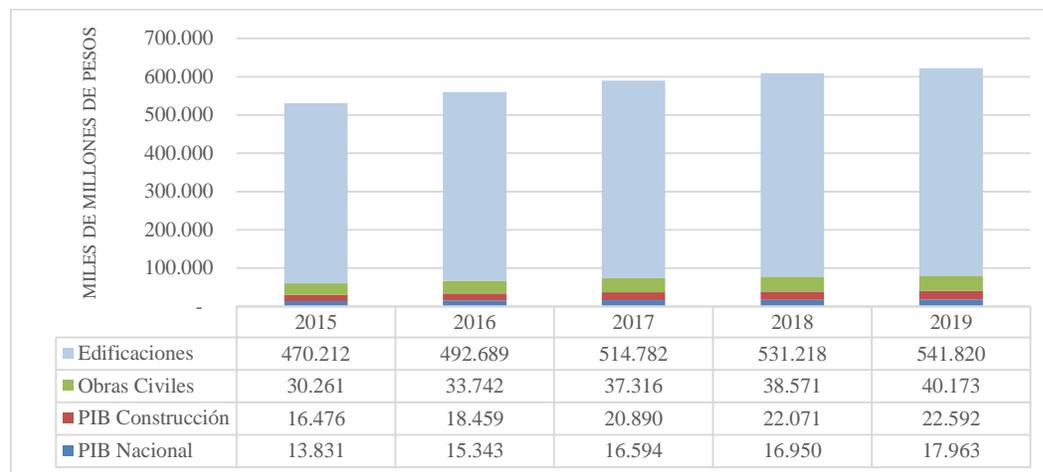
PIB departamental eje cafetero.



Fuente: Elaboración propia basado en la información del DANE. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

Figura 4.

PIB total Colombia.



Fuente: Elaboración propia basado en la información del DANE. Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). 2019.

4.2. Estudio técnico y de ingeniería del proyecto.

4.2.1. Macrolocalización

Los terrenos del proyecto se encuentran ubicados en la Finca Coímbra la cual se encuentra en el Departamento del Quindío.

Se determina la ubicación y localización geográfica según la Gobernación del Quindío (2013) así: departamento situado en la parte centro occidental del país, localizado entre los 04° 04' 41" y 04° 43' 18" de latitud norte y entre los 75° 23' 41" y 75° 53' 56" de longitud oeste. (Gobernación del Quindío, 2013)

Extensión y límites: Superficie de 1.845 km². Limita por el este, con los departamentos del Tolima y del Valle del Cauca. Por el oeste, con el departamento del Valle del Cauca. Limita por el norte, con los departamentos del Valle del Cauca y Risaralda y por el sur con los departamentos del Tolima. (Gobernación del Quindío, 2013).

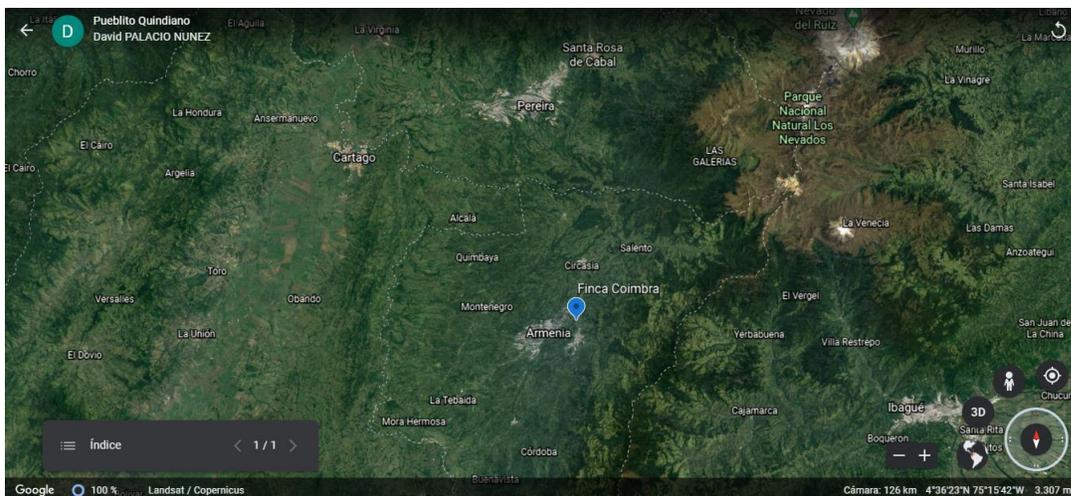
Geografía física: El Quindío posee dos tipos de terreno. Montañoso, al oriente del departamento; y el segundo, ondulado, al occidente del mismo. El terreno montañoso corresponde a la cordillera Central. El terreno ondulado, corresponde al área cubierta de flujos de lodos volcánicos trasladados por los ríos. En el occidente de esta formación; se encuentran los valles de los ríos Barragán, al sur

y el de La Vieja, en la parte norte, de rocas sedimentarias. Resaltan los ríos: San Juan, Rojo, Verde, Espejo y el río principal Quindío. (Gobernación del Quindío, 2013)

Clima: El Quindío, tiene una gran variedad climática, con pisos térmicos entre 900 y 4.750 metros sobre el nivel del mar. Las temporadas de más cantidad de lluvia se presenta en dos tiempos comprendidos entre marzo a mayo y el siguiente entre septiembre a noviembre, entre tanto los ciclos de menor precipitación de lluvias son enero a febrero y junio a agosto. La temperatura promedio fluctúa entre los 18o y 21°C. Los terrenos abarcan los pisos térmicos templado, frío y bioclimático páramo, los cuales también atraviesan los departamentos de Caldas, Risaralda y Tolima, así como, el parque nacional natural de Los Nevados. (Gobernación del Quindío, 2013).

Figura 5.

Google Earth Macrolocalización - 1.



Fuente: Google Earth.

4.2.2. Microlocalización

La Finca Coímbra cuenta con la variante Calarcá-Circasia 40QN como vía principal de acceso que es vía principal para desplazamiento del municipio de Calarcá hacia el norte de Colombia. En la zona de influencia se encuentran establecimientos comerciales como: Conexión animal y Guardería canina, Parques Infantiles e Infraestructuras de Colombia, Cacique Plaza Centro Comercial, Internacional Área De Recreación Y Deportes, Paintball Spartacus, sobre la vía se encuentran establecimientos de gastronomía como: Yampa Restaurante Bar, Don José, El

Mordisco de Calarcá. Complejos turísticos de alojamiento como: Lago Azul, Hotel Agua Azul, finca la Guaca, Finca La Argentina, Finca Villa Margarita, Finca Turística Martha Cecilia.

La Finca Coímbra se encuentra ubicada al norte de la ciudad de Calarcá (Quindío) ubicada a 3.5 km de distancia, también al norte de la ciudad de Armenia (Quindío), a una distancia de 6.8 km, al sur de la ciudad de Circasia (Quindío), a una distancia de 10.8 km, al sur de la ciudad de Salento (Quindío), a una distancia de 23.9 km. Al oriente de la Finca Coímbra encontramos además de los establecimientos ya mencionados el Río Quindío, Clusupol Club de Suboficiales de la Policía Nacional, Parque Alto del Río.

En el caso de la finca donde se ubicará el proyecto todos los comercializadores de los productos se encuentran exactamente en la ciudad de Armenia a 3.5 km, tales como: Holcim Colombia del Quindío, Materiales de Occidente SAS, Alquimac Ingeniería SAS, Retroexcavadoras Y Volquetas Del Quindío SAS, Recurso Externo - Juan Castor, entre otros.

Figura 6.

Google Maps Microlocalización - 1



Fuente: Google Maps.

Figura 7.

Google Earth Microlocalización – 1.



Fuente: Google Earth.

Figura 8.

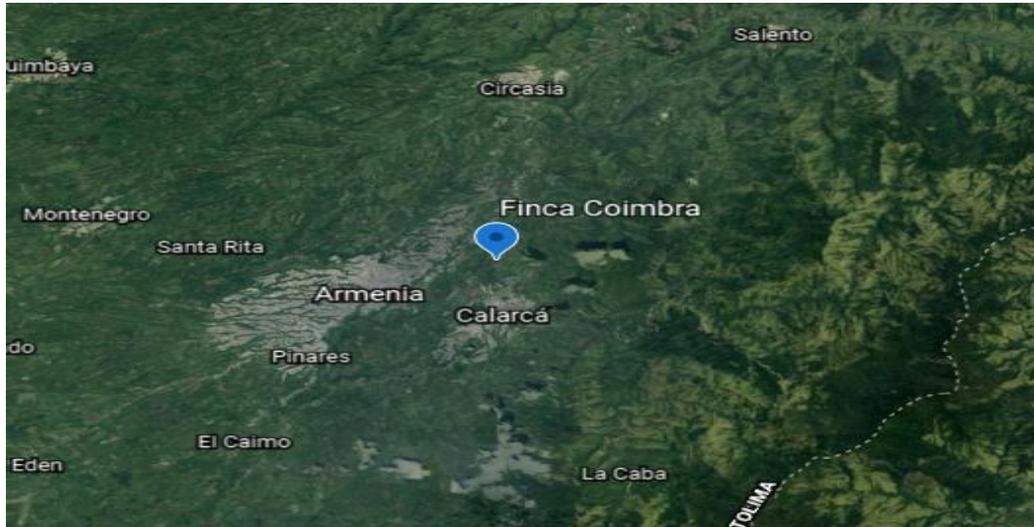
Google Earth Microlocalización – 2.



Fuente: Google Earth.

Figura 9.

Google Earth Microlocalización – 3.



Fuente: Google Earth.

4.2.3. Estudio técnico de los productos

Se construirán 28 locales de dos pisos con 120 m², 8 locales de un piso con 96 m² de área, 28 locales de un piso con 36 m² de área, 8 locales de un piso con 70 m² y 10 locales de dos pisos y 192 m² de área, para un total de 82 locales comerciales.

La construcción de las edificaciones se regirá por la norma sismo resistente NSR-10 para zonas de riesgo sísmico alto. Estará compuesto por edificaciones de uno y dos pisos con sistema aporticado y muros en ladrillo con pañete; las cubiertas se constituirán con estructura metálica de soporte, madera inmunizada y teja de barro tradicional; las puertas y ventanas se elaborarán en madera con la arquitectura tradicional y los colores vivos de las casas de la colonización antioqueña. Las fachadas con todos sus acabados estarán a cargo de la constructora. Los locales comerciales se entregaran en su interior en obra gris, para que los compradores los terminen a su gusto y adaptados a sus propias necesidades.

La zona común está conformada por una réplica de las plazas a principales de los municipios del Quindío, alrededor de la cual se desarrolla la iglesia, los locales comerciales, el centro de eventos, la zona de juegos infantiles y el lago artificial; siendo estos componentes los que crearán

el ambiente tradicional y de recordación para atraer a los turistas y de esta manera garantizar el flujo de compradores para los locales comerciales.

4.2.4. Terrenos y especificaciones

Para la elección del lote destinado para la construcción del proyecto, ya se ha negociado con el propietario de la finca Coímbra, el cual accedió a venderlo en un valor preferencial con respecto al mercado de la zona, ya que entrará como socio con un porcentaje de acciones que se negociara cuando se tenga el presupuesto definitivo.

Tabla 10.

Cuadro comparativo valor lotes en Calarcá.

CUADRO COMPARATIVO VALOR LOTES CALARCÁ			
	Valor total lote	Área (m2)	Valor por m2
Lote urbano cra 23 entre calles 34 y 32	\$ 1.500.000.000	2.500	\$ 600.000
Lote urbano sobre variante norte	\$ 1.247.000.000	4.300	\$ 290.000
Lote urbano	\$ 194.000.000	1.083	\$ 179.132
Lote urbano sobre variante norte	\$ 1.413.000.000	4.281	\$ 330.063
Lote suburbano vía chaguala ruta 40 en conjunto campestre	\$ 189.600.000	1.580	\$ 120.000
Lote rural sobre la vía Calarcá-Barcelona	\$ 499.900.000	3.650	\$ 136.959
Lote Coímbra	\$ 1.618.500.000	19.500	\$ 83.000

Fuente: Elaboración propia basada en la información encontrada en casas.mitula.com.co & puntopropiedad.com

4.2.5. Maquinaria y equipo

Los costos de los equipos y maquinaria que se requieren para la construcción de este proyecto estarán incluidos en los APUs (Análisis de Precios Unitarios), que se negociarán con cada uno de los contratistas, los cuales deben valorar las necesidades de equipos y maquinaria para ejecutar cada elemento constructivo que esté involucrado en su contrato y así ponderar los costos de los mismos en sus análisis de precios.

4.2.6. Presupuesto de personal

Tabla 11.*Nomina.*

NOMINA				
	Cantidad	Valor Mensual	Aumento por Parafiscales (0,57)	Valor Anual
Director de obra	1	\$ 6.000.000	\$ 9.420.000	\$ 113.040.000
estructura y vías	1	\$ 3.000.000	\$ 4.710.000	\$ 56.520.000
Arquitecto	1	\$ 3.000.000	\$ 4.710.000	\$ 56.520.000
Instalaciones	1	\$ 3.000.000	\$ 4.710.000	\$ 56.520.000
Administrador	1	\$ 2.000.000	\$ 3.140.000	\$ 37.680.000
Siso	1	\$ 3.000.000	\$ 4.710.000	\$ 56.520.000
Almacenista	1	\$ 2.000.000	\$ 3.140.000	\$ 37.680.000
maestro de obra	1	\$ 2.800.000	\$ 4.396.000	\$ 52.752.000
oficial ejero	1	\$ 1.500.000	\$ 2.355.000	\$ 28.260.000
Ayudantes	3	\$ 1.000.000	\$ 1.570.000	\$ 56.520.000

Fuente: Elaboración propia basado en la información del mercado.

4.3. Propuesta administrativa y gerencial

4.3.1. Definición del nombre del proyecto

Pueblito Quindiano

4.3.2 Plataforma estratégica del Proyecto.

4.3.2.1 Misión

Nuestro objetivo es brindar un servicio profesional, responsable e idóneo en la compra de locales comerciales, siempre queriendo satisfacer al cliente dando solución oportuna y eficaz a todas sus necesidades, para dar plusvalía a esta inversión. Además de esto, queremos representar la herencia de la cultura cafetera y mostrarla a los turistas que visitan la región.

4.3.2.2 Visión

Para el 2024 queremos ser reconocidos como el nuevo punto de referencia en el turismo de la región y una parada obligada para todos los turistas que visitan el eje cafetero, al ofrecer a los visitantes los negocios más exclusivos en la región, adornados por la arquitectura tradicional de la colonización antioqueña.

4.3.2.3 Principios y Valores

- Integridad.
- Compromiso
- Eficacia.
- Profesionalismo.
- Excelencia.
- Satisfacción por el deber cumplido.

4.3.2.4 Objetivos organizacionales

Objetivos para la perspectiva Financiera:

- Aumentar el retorno a la inversion.
- Llegar a las ventas esperadas.
- Generar ahorro de costos.
- Eficiencia en el manejo de los materiales.
- Mejorar el margen de rentabilidad.

Objetivos para la perspectiva del Cliente:

- Servicio al cliente y satisfaccion.
- Reconocimiento en el mercado.
- Ser la opcion mas atractiva en el mercado.
- Generar alianzas estrategicas con las marcas mas reconocidas

Objetivos para la perspectiva de Procesos:

- Optimizacion de los recursos.
- Mantener y mejorar la seguridad en el trabajo.
- Mejoras en los procesos.
- Optimizar el servicio que se le da a los clientes.

Objetivos para la perspectiva de Aprendizaje y Crecimiento:

- Ambiente laboral.

- Aspectos motivacionales y competitivos.
- Atraer a los mejores trabajadores.

4.3.3. Políticas organizacionales

Calidad

El Pueblito Quindiano se compromete a satisfacer los requisitos de los clientes tanto externos como internos, así como cumplir a cabalidad todos los requisitos legales, administrativos y reglamentarios que se apliquen al desarrollo de su actividad. De igual forma es primordial la búsqueda de una mejora continua en el sistema de gestión de la calidad, por medio del constante cumplimiento de los objetivos organizacionales establecidos para el proyecto.

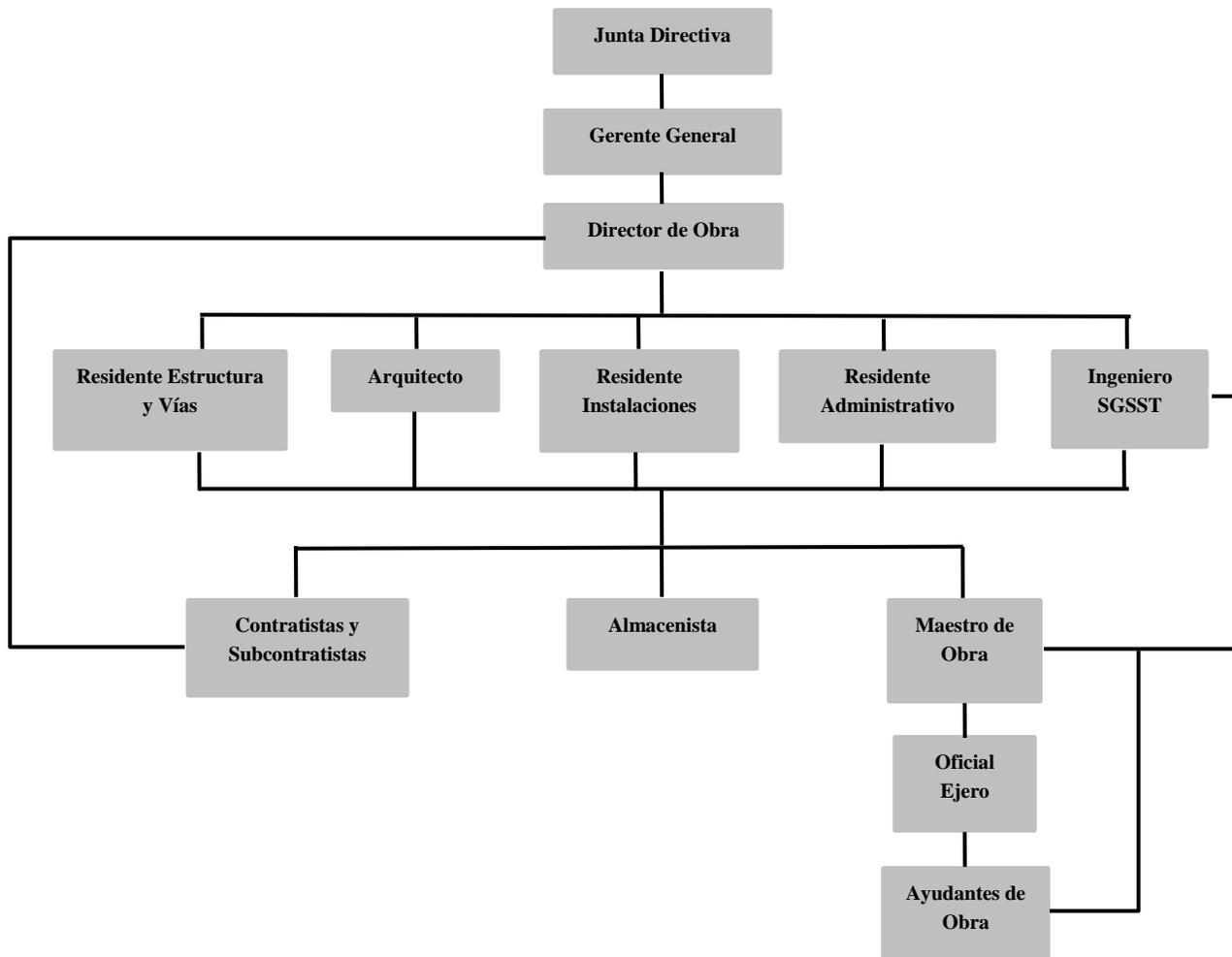
Salud

El Pueblito Quindiano declara su compromiso con la seguridad y salud en el trabajo, la protección y conservación del medio ambiente, con sus trabajadores directos, contratistas, subcontratistas y proveedores. Se cumplirá esta promesa con la asignación efectiva de los recursos que permitirán la ejecución de medidas y programas que identifiquen, valoren, evalúen y controlen los riesgos a la salud que puedan existir, de igual manera se buscará reducir cualquier impacto ambiental identificado. Garantizando en todo momento el acatamiento de la legislación vigente aplicable y demás procedimientos orientados al mejoramiento de la SST y el medio ambiente.

4.3.4. Estructura Organizacional

Figura 10.

Estructura organizacional.



Fuente: Elaboración propia.

4.4. Aspectos financieros del proyecto

4.4.1 Presupuestos del Proyecto

Este presupuesto general está basado en el estudio de prefactibilidad realizado por la firma Cenconsas, el cual fue elaborado usando índices de construcción de la región. Por lo tanto los valores pueden variar ya que no se tienen los diseños definitivos, pero son muy cercanos a los valores que se espera sean los definitivos.

Tabla 12.

Presupuesto general.

PRESUPUESTO GENERAL PUEBLITO QUINDIANO	
DESCRIPCION	VR. ESTIMADO
PRELIMINARES	\$ 1.213.500.000
Otros (redes, Iluminación, obras preliminares, etc...)	\$ 511.500.000
EDIFICACIONES	\$ 10.379.505.000
Terraza zona de comidas.	\$ 259.200.000
Locales área de juegos infantiles (bajo la terraza de comidas)	\$ 752.640.000
Ampliación Locales Terraza de Comidas	\$ 2.868.000.000
Terraza juegos infantiles.	\$ 132.165.000
Construcciones (locales, área admón., iglesia, baños, casas, etc...)	\$ 3.667.500.000
Ampliación Locales Plaza de los Municipios	\$ 2.700.000.000
ZONAS COMUNES	\$ 4.272.969.000
Muros de contención y Reforzamiento Sísmico	\$ 2.354.200.000
Área de estacionamiento (zona de locales y jeeps)	\$ 418.000.000
Zonas verdes y arborización.	\$ 88.000.000
Zona de juegos infantiles.	\$ 27.360.000
Plaza central.	\$ 298.375.000
Escenario para eventos (escenario de la plaza).	\$ 605.880.000
Lago (area 3.100 mts2 - approx. 8.000 mts3.)	\$ 387.500.000
Cerramientos.	\$ 93.654.000
VIAS Y ANDENES	\$ 1.026.630.000
Anden exterior (locales, zona de jeeps)	\$ 140.910.000
Vía de acceso al interior del proyecto (vehicular - afirmado)	\$ 423.720.000
Lleno para vía vehicular interna.	\$ 132.000.000
Muros de contención.	\$ 330.000.000
ADMON	\$ 3.281.000.000
Costos de proyecto (directos e indirectos).	\$ 3.281.000.000
LOTE	\$ 1.618.500.000
TOTAL COSTOS	\$ 17.809.104.000

Fuente: Elaboración propia basado en la información del estudio realizado por cenconsas.

4.4.1.1 Presupuesto de inversión

Tabla 13.
Inversiones diferidas.

PRESUPUESTO DE INVERSION	
INVERSIONES FIJAS	
Equipos de computo	\$ 21.042.000
Equipos de comunicaciones	\$ 3.039.200
Impresora	\$ 959.000
Muebles y enseres	\$ 11.413.990
Campamento provisional	\$ 30.000.000
Otros (equipos de seguridad, Epps, herramienta menor, elementos aseo, papelería, curso alturas)	\$ 34.155.767
TOTAL	\$ 100.609.957
INVERSIONES DIFERIDAS	
Licencia de software (Windows, Office)	\$ 160.000
Software contable	\$ 160.000
Gastos de formulación (estudio de factibilidad)	\$ 12.000.000
Imprevistos 5%	\$ 1.089.605.200
Licencia de construcción.	\$ 90.000.000
Estudios de detalle	\$ 600.000.000
pólizas de seguros	\$ 42.251.436
TOTAL	\$ 1.834.176.636
TOTAL INVERSIONES DIFERIDAS + FIJAS	\$ 1.934.786.593

Fuente: Elaboración propia con base la información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

4.4.1.2 Presupuesto de ventas

Para este proyecto se contratará un outsourcing que se encargará de la venta y promoción de los locales comerciales, por lo tanto, los gastos asociados a esta actividad están en ceros al ser responsabilidad de este tercero. Se le dará el 1,5% sobre el precio de venta a dicha empresa, llegando este valor por la venta de la totalidad de los locales comerciales a \$ 463.878.285

Tabla 14.
Comisiones de ventas.

CALCULO COMISIONES DE VENTAS A TERCEROS					
DESCRIPCION	UND	año 1	año 2	año 3	TOTAL
Área vendible del proyecto	m2	2.285	3.808	1.524	7.616
Ingresos por ventas	\$	\$ 8.682.628.416	\$ 15.520.200.864	\$ 6.723.776.748	\$ 30.926.606.028
Comisión de ventas terceros (1,5 %)	%	\$ 130.233.600	\$ 232.792.560	\$ 100.852.125,00	\$ 463.878.285

Fuente: Elaboración propia con base la información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

4.4.1.3 Presupuesto de costos y gastos.**Tabla 15.***Costos fijos.*

COSTOS FIJOS	
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 11.590.680
MANTENIMIENTO MUEBLES ENCERES Y COMPUTADORES	\$ 500.000
DOTACIONES	\$ 2.326.500
GASTOS INDIRECTOS -UTILES, PAPELERIA, ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA Y OTROS	\$ 53.160.979
SALARIOS ADMINISTRATIVOS	\$ 363.600.000
TOTAL	\$ 431.178.159

Fuente: Elaboración propia con base la información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

4.4.1.4 Flujo de caja

De acuerdo con el cuadro de flujo de caja se puede observar que el proyecto es autosostenible a partir de la captación de dinero del primer año correspondiente a las ventas anticipadas (ventas sobre planos), lo que nos muestra un flujo neto de caja positivo en el primer periodo de \$1.475.107.885,90, lo cual nos indica que en el primer periodo se asume el costo de la inversión inicial y a pesar de esto deja un margen de utilidad al finalizar el ejercicio de este periodo. Para el segundo periodo tenemos un flujo neto de caja positivo de \$ 3.564.241.640,34 y para el tercer periodo que se proyecta como el remanente de ventas, compuesto por el 20% del área vendible, sigue dando un flujo neto de caja positivo de \$ 1.460.494.480,75

Tabla 16.*Flujo de caja.*

ITEM	PERIODO 0	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3
INGRESO POR VENTA		\$ 8.682.240.000	\$ 15.519.504.000	\$ 6.723.474.996
OTROS INGRESOS		\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL INGRESOS		\$ 8.682.240.000	\$ 15.519.504.000	\$ 6.723.474.996
COSTOS MATERIA PRIMA (insumos del producto)		\$ 5.342.731.200	\$ 9.193.949.940	\$ 3.799.097.304
MANO DE OBRA DIRECTA		\$ -	\$ -	\$ -
GASTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 591.667.706	\$ 610.697.050	\$ 630.344.847
GASTOS COMISION DE VENTAS		\$ 130.233.600	\$ 232.792.560	\$ 100.852.125
GASTOS DE PUBLICIDAD		\$ -	\$ -	\$ -
COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN		\$ 12.790.680	\$ 13.061.494	\$ 13.338.211
GASTOS FINANCIEROS		\$ 403.163.253	\$ 149.239.314	\$ -
IMPUESTOS		\$ 726.545.675	\$ 1.755.522.002	\$ 719.348.028
INVERSION (Fondos propios)	\$ 584.538.108			
TOTAL EGRESOS	\$ 584.538.108	\$ 7.207.132.114	\$ 11.955.262.360	\$ 5.262.980.515
FLUJO NETO DE CAJA	-\$ 584.538.108	\$ 1.475.107.886	\$ 3.564.241.640	\$ 1.460.494.481

Fuente: Elaboración propia con base la información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

4.4.1.5 Indicadores financieros.

4.4.1.5.1 Tasa Interna de Retorno.

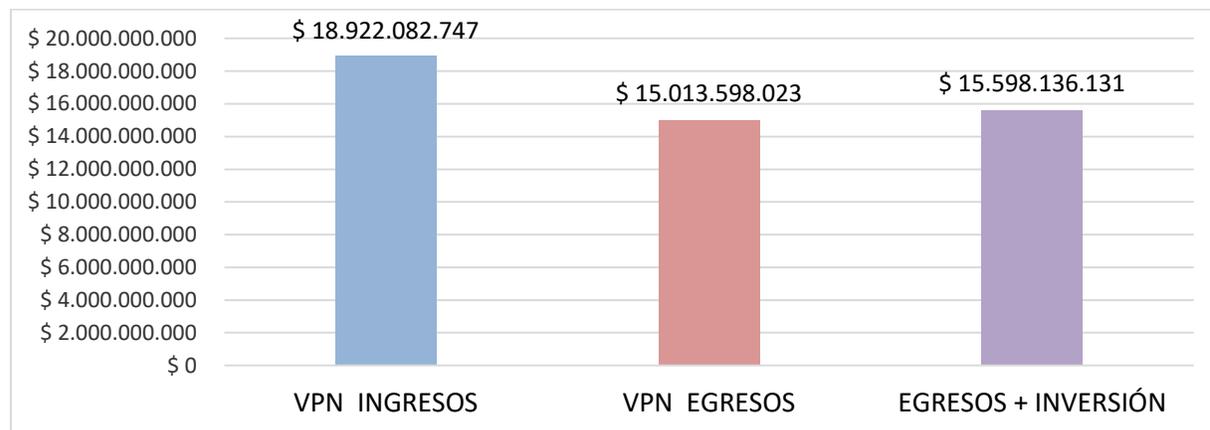
De acuerdo con los indicadores analizados, el flujo de caja y el comportamiento de los estados financieros, se observa que el proyecto es rentable y atractivo para los inversionistas, puesto que esta tasa de rentabilidad de 314,15% supera la tasa de rentabilidad esperada, al igual que supera con creces la Tasa Interna de Oportunidad (TIO) estimada en 25%.

4.4.1.5.2 Valor Presente Neto VPN.

En los 3 años proyectados, el beneficio económico calculado por el VPN es de \$3.323.946.617, reflejando rendimientos atractivos para los inversionistas, luego de evaluar y traer al valor presente los ingresos, egresos e inversiones realizados en el periodo.

Figura 11.

VPN



Fuente: Información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

4.4.1.5.3 Relación Beneficio Costo

Este indicador nos muestra un resultado positivo de 1,26 lo cual nos indica que los ingresos cubren los egresos proyectados en un 126%, recuperando todo el capital invertido y dejando un margen de ganancia.

4.4.1.5.4. ROE- ROA

Al calcular los indicadores financieros ROE Y ROA de los 3 años, se observa una variación, siendo el segundo año el que tiene una rentabilidad mayor, debido a que se espera que este año se realicen el grueso de las ventas del proyecto.

Tabla 17.

ROE - ROA

	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3
Retur An Assents R.O.A	51,51%	55,81%	21,32%
Tasa de interés préstamo	11,9%	11,9%	11,9%
Retur An Equity R.O.E	71,62%	63,38%	20,62%

Fuente: Elaboración propia con base la información suministrada por la hoja de cálculo "Estructura financiera general del proyecto de inversión - PILOTO-2021".

5.1 Conclusiones

Al finalizar el proceso de la evaluación de prefactibilidad del proyecto de construcción y venta de locales comerciales, Complejo Turístico Pueblito Quindiano, hemos encontrado que este tipo de oferta comercial tiene un gran potencial en la región del eje cafetero, puesto que en este momento convergen tres factores bastante favorables para la inversión en el sector turístico del Quindío, los cuales son la apertura del túnel de la línea y las obras anexas del corredor vial Ibagué-Cajamarca, que facilitaran el acceso por tierra a los turistas que provienen del centro del país; la expedición del decreto 1155, el cual apoya e incentiva la creación de Proyectos Turísticos Especiales de Gran Escala (PTE) y la gran vocación turística que se ha consolidado en el eje cafetero en los últimos años.

De acuerdo al estudio financiero realizado, este proyecto, arroja un flujo de caja positivo en cada uno de los tres periodos establecidos para su ejecución, siguiendo una política de ventas en donde se espera en el primer periodo, la venta de un 30% por vía de ventas anticipadas, también llamadas ventas sobre planos; en el segundo periodo se espera que se realice el grueso de las ventas, ya que se contará tanto con las ventas sobre planos, como con locales comerciales ya construidos y en el tercer periodo se espera finalizar la venta del remanente del área vendible.

El estudio financiero muestra indicadores positivos muy favorables para el proyecto, lo cual lo vuelve una opción atractiva para los inversionistas y dará una mayor seguridad al fondo de inversión que está interesado en la participación del proyecto.

5.2 Recomendaciones

Al concluir el estudio de prefactibilidad de este proyecto y ver el potencial que tiene el modelo de negocio del complejo turístico Pueblito Quindiano, recomendamos replicar esta formato turístico en otras regiones a lo largo del país en donde se vea la oportunidad de recrear las condiciones favorables para un proyecto turístico de este tipo.

Referencias

American Psychological Association. (2002). Manual de estilo de publicaciones de la APA (3a. ed. en español de la 6a. ed. en inglés). Distrito Federal, México: Manual Moderno.

Camacol. (2019). “La construcción sigue liderando la creación de nuevos puestos de trabajo en el país”: Camacol. Recuperado de <https://camacol.co/comunicados/%E2%80%99Cla-construcci%C3%B3n-sigue-liderando-la-creaci%C3%B3n-de-nuevos-puestos-de-trabajo-en-el-pa%C3%ADs%E2%80%9D>

Camacol. (2019). Colombia construcción en cifras. Recuperado de <https://camacol.co/search/node/construccion>

Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío. (2020). Observatorio de Turismo diciembre 2019 enero 2020. Recuperado de https://camaraarmenia.org.co/wp-content/uploads/2020/06/turismo_Dic2019_Ene2020.pdf

Cámara de comercio de Armenia y del Quindío. (2015). Turismo en el Quindío estudio comparativo. Recuperado de <http://www.siturpcc.com/wp-content/uploads/2016/07/turismo-quindio-estudio-comparativo.pdf>

Cámara y Comercio Armenia y Quindío. (2020) .Estructura empresarial del sector turístico del departamento del Quindío. Recuperado de: <https://camaraarmenia.org.co/estudios-y-observatorios/>

Casas.mitula.com.co. Recuperado de <https://casas.mitula.com.co/casas/lotes-calarca>

Central de Consultores SAS. (2019). Propuesta de inversión Pueblito Quindiano.

Confecámaras, Red de cámaras de comercio. (2021). Reporte estadístico, RNT (Registro Nacional de Turismo). Recuperado de <https://rnt.confecamaras.co/reportes>

Dane. (2019). Boletín Técnico Censo de Edificaciones (CEED). Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones/ceed-historicos>

Dane. (2019). Boletín técnico Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ml_depto/Boletin_dep_19.pdf

Dane. (2019). Mercado laboral por departamentos. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/mercado-laboral-por-departamentos>

Dane. (2020). Cuentas nacionales anuales, principales agregados macroeconómicos Base 2015. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/cuentas-nal-anuales/agregados-macroeconomicos-cuentas-nal-anuales-2005-2019p.xlsx>

Dane. (2020). Cuentas nacionales departamentales - producto Interno Bruto por departamento Base 2015. 12 agrupaciones - Secciones CIIU Rev. 4 A.C. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-departamentales>

De feria, Z. (2016). Turismo creativo: Un modelo de negocio para Porta del Sol, Puerto Rico. (Tesis de doctorado). Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico. Ponce, Puerto Rico. Recuperado de <https://search-proquest-com.ezproxy.uniminuto.edu/abicomplete/docview/1989663910/E0159799CA714D50PQ/6?accountid=48797>

Del rio, (2014). Researchgate: El proceso de investigación: etapas y planificación de la investigación. Researchgate. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/254862769_El_proceso_de_investigacion_etapas_y_planificacion_de_la_investigacion

Dominguez, M., & Simó, M. (2003). Técnicas d'Investigació Social Quantitatives, Barcelona, Edicions Universitat de Barcelona.

Fincaraiz.com.co. (2020). Comportamiento del sector inmobiliario en el Eje Cafetero durante el COVID-19. Recuperado de <https://blog.fincaraiz.com.co/estudios-de-vivienda/conoce-el-crecimiento-del-sector-inmobiliario-en-el-eje-cafetero/>

Fincaraiz.com.co. recuperado de <https://www.fincaraiz.com.co/locales/venta/armenia/?ad=30|2|||1|3||77|7700006|||||||||||||1||griddat%20desc|||||>

Gliemmo, F. (2019). Valorización turística, alcances y desafíos para la gestión sostenible: El caso del Quindío en el "Paisaje Cultural Cafetero Colombiano" (PCCC). XXI Jornadas de Geografía de la UNLP, 9 al 11 de octubre de 2019, Ensenada, Argentina. Construyendo una Geografía Crítica y Transformadora: En defensa de la Ciencia y la Universidad Pública. EN: Actas. Ensenada: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.13560/ev.13560.pdf

Gobernación del Quindío. (2013). Recuperado de: <https://quindio.gov.co/el-departamento/generalidades/datos-geograficos-basicos#:~:text=EXTENSI%C3%93N%20Y%20L%C3%8DMITES%3A%20La%20superficie,departamento%20del%20Valle%20del%20Cauca.>

Google Earth. Recuperado de: <https://earth.google.com/web/data=Mj8KPQo7CiExMXYtaHILbk1IOEc5eWoxdFRHc0pRdnNvYk1zZnBTd1ESFgoUMDk5NzVFQTM3OTE2MTFCQUNCM0U?authuser=1>

Google Maps. Recuperado de: <https://www.google.com/maps/@4.5436605,-75.6456508,16z/data=!5m1!1e4>

Hernández, Fernández y Baptista. (2014). Metodología de la investigación (6ª ed.). México D.F., México: McGraw-GrawHill Interamerica.

Maricela, J. (2018). Estudio de factibilidad para la implementación de un complejo turístico agroecológico en la ciudad de Tulcán, provincia de Tulcán, Ecuador. Informe final de modelo de negocio previo a la obtención del título de ingeniera en contabilidad auditoría

y finanzas CPA, universidad regional autónoma de los andes. Recuperado de <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9172/1/TUTCYA008-2018.pdf>

Ministerio de comercio, industria y turismo. (2020). Se incentiva la inversión en infraestructura turística en el país, a través del Decreto 1155 de 2020. Recuperado de <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/inversion-en-infraestructura-turistica-en-colombia>

Ministerio de comercio. (2020). Por medio del cual se incentiva la inversión en infraestructura turística en el país. [Decreto 1155 de 2020]. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=139690#:~:text=El%20presente%20cap%C3%ADtulo%20tiene%20por,de%20la%20Ley%201955%20de>

Ministerio de Cultura. Paisaje Cultural Cafetero. Recuperado de <https://www.mincultura.gov.co/areas/patrimonio/investigacion-y-documentacion/politicas-planes-y-programas/Paginas/Paisaje-Cultural-Cafetero.aspx>

Mogrovejo, Herrera, Maldonado y García. (2019). El turismo como contribución al crecimiento del PIB, para el desarrollo de la economía del país. Recuperado de <http://revistas.unimagdalena.edu.co/index.php/cliocamerica/article/view/3414>

Moreno, K. (2020). Quindío es el segundo departamento con más desempleo en el país. La Crónica del Quindío. Recuperado de: <https://www.cronicadelquindio.com/noticia-completa-titulo-quindio-es-el-segundo-departamento-con-mas-desempleo-del-pais-cronica-del-quindio-nota-137993#:~:text=La%20tasa%20de%20desocupaci%C3%B3n%20laboral,%25%20a%2015%2C2%20%25>.

Prestan, C. (2017). Análisis del Sector de la Construcción en Colombia. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/analisis-del-sector-la-construccion-colombia/>

Pueblo Panaca. Recuperado de <http://www.pueblopanaca.com/proyecto/>

Puntopropiedad.com. Recuperado de https://www.puntopropiedad.com/venta/lotesterrenos/calarca/f_economicos

Richards, G. (2018). Tourism, an Underestimated Driving Force for the Creative Economy. *Revista Turismo em Análise*. Tomo 29, N° 3. Recuperado de <https://search-proquest-com.ezproxy.uniminuto.edu/abicomplete/docview/2352612714/fulltextPDF/CCE8D1DFCE26491DPQ/24?accountid=48797>

Rodriguez, Mujica, y Molpeceres. (2015). Análisis de prefactibilidad de un proyecto de turismo rural en la ciudad de Balcarce, provincia de Buenos Aires, Argentina. (tesis de maestría). Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Recuperado de <http://nulan.mdp.edu.ar/2607/>

Rojas, R. (1996). Guía para realizar investigaciones sociales, Edición 18. España. Plaza y Valdés Editores. Recuperado de <https://raulrojassoriano.com/cuallitlanezi/wp-content/themes/raulrojassoriano/assets/libros/guia-realizar-investigaciones-sociales-rojassoriano.pdf>

Semana. (2020). Ministra de Transporte habla sobre nueva obra y beneficios del túnel de La Línea. *Semana.com*. Recuperado de <https://www.semana.com/semana-tv/semana-noticias/articulo/ministra-de-transporte-habla-sobre-nueva-obra-y-beneficios-del-tunel-de-la-linea/701414>

SITUR PCC (Sistema Información Turística del Paisaje Cultural Cafetero). (2018). Caracterización Oferta Turística Trimestre IV 2018. Recuperado de <https://siturpcc.com/informes/>

SITUR PCC (Sistema Información Turística del Paisaje Cultural Cafetero). (2018). Verificación Prestadores de Servicios Turísticos – Muestra Maestra III. Recuperado de <https://siturpcc.com/informes/>

Torres, F. (2016). Estudio de factibilidad para la construcción de cabañas turísticas ecológicas en la comunidad de Ángas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Huigra 2015. Escuela Superior Politécnica de Chimborazo. Riobamba. Recuperado de <http://dspace.espace.edu.ec/bitstream/123456789/11747/1/132T0067.pdf>

Soriano, R. (1996). Guía para realizar investigaciones sociales. México D.F. Editorial Plaza y Valdés S.L.

Vita. L. (2021). Camacol proyecta un crecimiento de 7,4% de ventas de unidades de vivienda en 2021. La Republica. Recuperado de <https://www.larepublica.co/economia/camacol-proyecta-un-crecimiento-de-74-de-ventas-de-unidades-de-vivienda-en-2021-3112727>