



**Plan de negocios para la creación del Hotel Saivita en el Municipio de Guadalupe,
Santander**

Vivian Julieth Ardila Torres

Corporación Universitaria Minuto De Dios

Rectoría Regional Santanderes

Centro Regional Bucaramanga / Bucaramanga (Santander)

Especialización en Gerencia de Proyectos

octubre de 2022



**Plan de negocios para la creación del Hotel Saivita en el Municipio de Guadalupe,
Santander**

Vivian Julieth Ardila Torres

**Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en
Gerencia de Proyectos**

Asesor(a)

Juan Sebastián Dugarte Mendoza

Magister en administración de empresas con especialidad en dirección de proyectos

Corporación Universitaria Minuto De Dios

Rectoría Regional Santanderes

Centro Regional Bucaramanga Bucaramanga (Santander)

octubre de 2022

Dedicatoria

A Dios por su infinito amor.

A mis padres y hermano, por su paciencia, enseñanzas, apoyo y amor incondicional

A toda mi familia por motivarme a cumplir mis sueños

*A mis amigos, compañeros, profesores y a todas las personas quienes fueron participes
de en este proceso*

Agradecimientos

A Dios por haberme dado inteligencia, responsabilidad, sacrificio y esfuerzo de poder culminar una etapa más en mi vida profesional

A mis padres y hermano por su apoyo moral y físico me permitieron seguir creciendo y cumpliendo mis metas con éxito y prosperidad

Al Docente Juan Sebastián Dugarte Mendoza, por el apoyo, guía y conocimiento para la elaboración de este proyecto

A los Directivos y docentes de la Corporación Universitaria Minuto De Dios que a través de sus enseñanzas hicieron posible esta formación como especialista en gerencia de proyectos con grandes competencias y calidad éticas y profesionales.

Tabla de Contenido

Resumen.....	10
Palabras Clave: Turismo, Estudio de mercado, Indicadores, Plan de negocio, Hotel.....	10
Introducción	12
1. Justificación	14
2. Descripción del Problema	16
2.1 Planteamiento del Problema	16
2.2 Formulación de Investigación	19
3. Objetivos	19
3.1 Objetivo General.....	19
Formular un plan de negocios para la creación del Hotel Saivita en el municipio de Guadalupe, Santander.....	19
3.2 Objetivos Específicos.....	19
4. Marco referencial.....	20
4.1. Estado del Arte	20
4.2. Marco Teórico	23
4.3. Marco Conceptual.....	25
4.4 Marco Legal.....	26
5. Metodología.....	27

5.1 Tipo de Investigación.....	27
5.2 El Enfoque de la Investigación.....	28
5.3 Diseño de la Investigación Documental.....	28
5.4 El procedimiento o fases	28
5.5 Propósito.....	30
5.6 Población y Muestra Poblacional	30
5.7 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.....	31
5.8 Técnicas de Análisis de la Información	31
6. Presupuesto.....	32
7. Cronograma	33
8. Desarrollo de los Objetivos	36
8.1 Estudio de mercado del Plan de negocios del Hotel Saivita	36
8.1.1 Tipología del Servicio del Proyecto.....	36
8.1.2 Comercialización	39
8.1.3 Precio.....	42
8.1.4 Segmentación de Mercado.....	45
8.1.4 Proyección de crecimiento del proyecto.....	56
8.1.5 Análisis de resultados.....	57
8.2 Estudio Técnico y de infraestructura del Plan de negocios del Hotel Saivita.....	59
8.2.1 Área del proyecto	59

8.2.2 Alternativas.....	62
8.2.3 Maquinaria y Equipos Necesarios.....	68
8.2.4 Distribución de planta	70
8.2.4.2 Planos diseño Recepción.....	71
8.3 Estudio administrativo y legal del Plan de negocios del Hotel Saivita.....	73
8.3.2 Aspectos Legales.....	75
8.4 Evaluación financiera del Plan de negocios del Hotel Saivita	79
9. Conclusiones.....	94
10. Recomendaciones	95
11. Referencias bibliográficas	96

Lista de tablas

Tabla 1 Presupuesto.....	32
Tabla 2. Cronograma	34
Tabla 3 Características del Hotel Saivita.....	36
Tabla 4 Estrategias de comercialización.....	41
Tabla 5 Precio Hotel Saivita	44
Tabla 6. Clasificación de tipos de Hospedaje	52
Tabla 7. Evaluaciones alternativas	67
Tabla 8. Maquinaria y equipos Funcionamiento.....	68
Tabla 9. Normatividad Hotel Saivita.....	75
Tabla 10. Permisos de construcción	78
Tabla 11 Capital de Trabajo.....	79
Tabla 12. Inversión Total.....	80
Tabla 13. Crédito Bancóldex.....	80
Tabla 14. Precio de Alquiler de Cabañas.....	81
Tabla 15. Proyección de Unidades a Vender	82
Tabla 16. Estado de resultados proyectados	82
Tabla 17 Flujo de Caja proyectado.....	85
Tabla 18. Balance General proyectado.....	88
Tabla 19. Razones Financieras.....	91
Tabla 20. Valor Presente Neto VPN.....	92
Tabla 21. Tasa Interna de Retorno TIR	93

Lista de figuras

Figura 1. Ecuación Estadística Proporciones Poblacionales.....	31
Figura 2. Tabla de Oferta.....	45
Figura 3. Región más atractiva de Colombia.....	48
Figura 4. Visitas Municipio Guadalupe.....	49
Figura 5. Rango de edades.....	49
Figura 6. Tipos de Turismo.....	50
Figura 7. Temporada de Viaja y Tiempo de estadía.....	51
Figura 8. Criterios para hospedarse nacional e internacional.....	52
Figura 9. Elementos Fundamentales en un hotel.....	53
Figura 10. Preferencia de alimentos.....	54
Figura 11. Valor por noche en un hotel nacional e internacional.....	55
Figura 12. Elección de hotel.....	56
Figura 13. Mapa del municipio en el Departamento de Santander.....	60
Figura 14. Mapas veredas de Guadalupe.....	61
Figura 15. Localización Lote1. Guadalupe, Santander.....	62
Figura 16. Localización Lote2 Guadalupe, Santander.....	63
Figura 17. Localización Casa en Guadalupe, Santander.....	64
Figura 18. Vista Planta Habitación.....	70
Figura 19. Vista Planta piso 1 Recepción.....	71
Figura 20. Vista Planta piso 2 Recepción.....	72
Figura 21. Organigrama Hotel Saivita.....	74

Resumen

El presente trabajo de grado hace referencia a la formulación del plan de negocios del Hotel Saivita en el municipio de Guadalupe, Santander. Dentro del documento se desarrollaron las siguientes etapas: la primera, fue realizar un estudio de mercado basado en fuentes primarias y secundarias donde se pudo observar las condiciones de demanda y oferta del sector turismo en el municipio. En la segunda etapa se determinaron las necesidades técnicas y de infraestructura del proyecto. Posteriormente en la tercera etapa se desarrolló la parte administrativa y legal, a partir de este diagnóstico se identificó cada rol y función del recurso humano y para finalizar en la cuarta etapa se identificaron los indicadores de evaluación financiera observando la viabilidad del proyecto.

Palabras Clave: Turismo, Estudio de mercado, Indicadores, Plan de negocio, Hotel

Abstract

This degree work refers to the formulation of the business plan of the Hotel Saivita in the municipality of Guadalupe, Santander with in the document the following stages were developed: the first was to carry out a market study based on primary and secondary sources where it was possible to observe the demand and supply conditions of the tourism sector in the municipality. In the second stage, the technical and infrastructure needs of the project were determined. Subsequently, in the third stage, the administrative and legal part was developed, from this diagnosis each role and function of the human resource was identified and to finish in the fourth stage, the financial evaluation indicators were identified, observing the feasibility of th project.

Keywords: Tourism, Market study, Indicators, Business plan, Hotel

Introducción

Actualmente el turismo en Colombia se ha incrementado en más de un 27%, tres veces más que el promedio anual mundial, además cabe resaltar también la generación de más de 118 millones de empleos directos al año, lo que implica que es una fuente potencial de ingresos al país y oportunidad para la generación de empleo directo e indirecto. (COTELCO, 2018). lográndose posicionar como la segunda fuente de captación de divisas más importantes de la nación.

El departamento de Santander cuenta con Municipios que tienen diversos atractivos turísticos que lo hacen propicio para el desarrollo de actividades de esparcimiento y acercamiento al medioambiente, entre ellos el municipio de Guadalupe, Santander.

Este cuenta con gran variedad de actividades y lugares para visitar, los cuales se caracterizan principalmente por su arquitectura colonial y por su diversidad paisajística, riqueza ambiental y natural que hacen de este lugar un sector potencial para el desarrollo del turismo. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023)

Es decir que el ecoturismo en el municipio de Guadalupe, Santander es un recurso de aprovechamiento a futuro, lo que se traduce para la zona, crecimiento económico y social, promoviendo la creación de nuevas organizaciones dedicadas a la conservación del medio ambiente a través de una actividad económica amigable con este.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento tiene como finalidad, un modelo de negocio para la creación del Hotel Saivita es decir identificar y analizar los aspectos técnicos operativos necesarios para la construcción y funcionamiento del complejo ecoturístico. Dichos aspectos serán definidos por las condiciones y características del municipio y la región, por su

estado de comercio en el sector turismo y por las variables económicas establecidas para las fases de Pre inversión, inversión y funcionamiento del hotel.

1. Justificación

La promoción de los diferentes destinos turísticos colombianos en diversas publicaciones y diarios extranjeros, representan una gran influencia en la tasa de turismo del país. Santander es uno de los departamentos privilegiados con esta promoción debido a su diversidad paisajística y actividades de aventura que ofrece, sin embargo, en la actualidad los planes y servicios mayormente ofertados representan una pequeña parte del territorio, excluyendo aquellas áreas de riqueza cultural y natural como es el caso del Municipio de Guadalupe.

Este municipio, a pesar de contar con una gran variedad de actividades culturales y un gran número de atracciones naturales, no registra altos ingresos por los servicios del sector turismo, los cuales para esta región representa menos de un 10% de la economía total. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023)

Esta homogeneidad económica es una de las principales causas del decrecimiento demográfico de la región, puesto que sus habitantes se ven obligados a desplazarse a municipios y departamentos con mayor oferta laboral y mejores condiciones de vida.

Por el motivo anterior y en búsqueda de responder a la alta afluencia internacional de visitantes, se propone este plan de negocios es decir el diseño y evaluación de un hotel sostenible, cuyos objetivos y políticas responderán a la legislación vigente, además de impulsar y diversificar la economía municipal.

Vale destacar que, el proyecto se ve justificado como una respuesta a los diferentes programas establecidos en los planes de desarrollo Nacional, Departamental y Municipal tal y como se presenta a continuación:

Según el Plan de Desarrollo Nacional (PND, 2018).

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

- Política nacional de trabajo decente: Abordado a partir de la generación de nuevos empleos formales tanto directos como indirectos del hotel.
- Política de crecimiento Verde: Visto desde el ecoturismo y el pensamiento comprometido y responsable con el medio ambiente. Principios de valor abordados desde el gobierno nacional y el hotel Saivita.

Plan de Desarrollo Departamental (2020).

- Desarrollo de la competitividad y productividad: Al ser un servicio innovador, con valor agregado por sus prácticas sostenibles que aporta a la promoción del ecoturismo y aventura al atraer al turista extranjero.
- Desarrollo Patrimonio ambiental, cambio climático y ambiente: El cual apuesta al desarrollo sostenible a través de la promoción del respeto y explotación responsable del medio ambiente.
- Energía sostenible y alternativa para el desarrollo: Debido a la implementación de paneles solares para suplir las necesidades energéticas del complejo.
- Recuperación sostenible y valorización de la identidad santandereana: A través de la participación local y extranjera en los diferentes programas y cronogramas planteados por la municipalidad.

Plan de Desarrollo Municipal. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023)

- Turismo sostenible, el cual apunta a promover la dinámica económica a través de los servicios turísticos de valor agregado como ecoturismo, agroturismo, turismo de

aventura y turismo cultural, actividades que son las que buscan incentivar con el hotel.

2. Descripción del Problema

2.1 Planteamiento del Problema

El turismo es una de las actividades económicas más importantes del planeta, el cual representa un 30% de las exportaciones en el comercio global de servicios, generando 1 de cada 11 empleos y el 10% del PIB mundial (OMT, Código Ético Mundial para el Turismo, 1999) Cada vez son más los países que han estructurado modelos en los que el turismo, se ha convertido en un factor de desarrollo social y económico.

En este sentido, afirma el Ministerio de Industria y Comercio (2013)

Colombia debe aprovechar el buen momento que vive el sector turístico en el mundo e insertarse en el mercado como un destino innovador, diverso, de alto valor, bajo principios de sostenibilidad, responsabilidad y calidad, acorde con las nuevas tendencias mundiales de la demanda de la actividad.

Adicionalmente el departamento de Santander, no es ajeno a la situación y en la última década viene apostando por el turismo como parte de su estrategia de competitividad, aprovechando su riqueza medio ambiental, climatológica y topográfica para el desarrollo del ecoturismo, deportes extremos, rescatando su herencia cultural y gastronomía artesanal (Camará de comercio de Bogotá, 2019).

El municipio de Guadalupe Santander, puede ser considerado como uno de los ejemplos de potencial aprovechamiento de esta actividad, dado que es un municipio de fácil acceso, con recursos hídricos invaluable y panorámicos paisajísticos espectaculares. Sus cotas sobre el nivel

del mar favorecen la diversificación de pisos térmicos, lográndose presentar desde el cálido en la rivera del río Suárez, hasta el medio frío en la vereda Topón. De igual manera, la variedad de flora única en el mundo y fauna es considerablemente amplia lo cual lo convierte en un potencial turístico tanto natural, como histórico-cultural. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023).

No obstante, el turismo tiene una gran variedad de acciones las cuales se catalogan como influyentes del deterioro ambiental y por consiguiente representa un alto aporte a la huella de carbono (Gonzales, 2016). Una de ellas es la industria de la construcción de hoteles de manera convencional generando aspectos ambientales asociados principalmente a residuos sólidos, líquidos o peligrosos, que se generan durante el proceso de desmonte, limpieza, descapote, demoliciones y excavaciones (Argos, 2018)

Asimismo, el funcionamiento de las instalaciones de los hoteles convencionales demanda altas cantidades de energía; en el año 2019, la demanda promedio de energía eléctrica en el país fue de 5.993,8 GWh-mes (UPME, 2020-2026), siendo el sector comercial uno de los mayores dentro de dicho consumo con el 23,9% demandado por actividades como el uso de electrodomésticos, iluminación, calentamiento del agua y climatización, entre otros (Castillo, 2015). Por otra parte, el consumo de agua representa uno de los factores más relevantes dentro de los costos cuando se trata de ofrecer un servicio, sin embargo, la falta de acciones por parte de muchos sectores (Casabuenas, 2019) lleva a que no se tengan en cuenta sistemas de gestión ambiental, que incluyan estrategias de buenas prácticas respecto al recurso hídrico dentro de la planificación del funcionamiento de los hoteles que ayuden a que la huella hídrica generada por este sector reduzca significativamente (Tiempo, 2019)

Conscientes de esta problemática el Municipio de Guadalupe, Santander se hace atender a los procesos de construcción de iniciativas de articulación, promoción y cooperación en el desarrollo de estrategias. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023) Es importante resaltar que el sustento económico del municipio son las actividades campesinas agropecuarias. No obstante, viendo la importancia histórica y cultural, sumando la belleza de este, constituyen ingredientes importantes para fomentar la generación de empleo en servicios como el turismo, adicionalmente promover la construcción de infraestructura hotelera es decir se generara un cambio de visión en los sistemas constructivos y materiales propios de la región que puedan emplearse en el diseño del objeto, teniendo en cuenta que estos deben presentar un mínimo de energía necesaria para su extracción y reutilización de materiales siempre que sea posible.

Teniendo en cuenta lo anterior se propone un plan de negocios para el Hotel Saivita el cual se ajuste a la nueva normatividad de sostenibilidad y promover una mayor conciencia ecológica, sanitaria y saludable, con el objetivo de diversificar la oferta existente y dinamizar la actividad hotelera. Es importante resaltar que este proyecto se parte de un estudio de mercado para determinar las características del cliente potencial, análisis del sector, tendencias del turismo, competencia, estudio de precios, plan de mercado y proyección de ventas; así mismo se constituye un estudio técnico en el cual detalla ampliamente los aspectos técnicos de los servicios ofrecidos y se elaborara un estudio financiero que incluye las proyecciones, evaluación del riesgo el cual permitirá conocer la viabilidad financiera del proyecto.

En otras palabras, se realiza el plan de negocio de la creación del hotel ecológico Saivita el cual busca incorporar tecnologías, materiales y un diseño innovador, esto con el fin de que sea atractivo para futuros clientes generando experiencias de turismo menos invasivas para los ecosistemas y buscando también la rentabilidad económica.

2.2 Formulación de Investigación

Teniendo en cuenta los elementos anteriores mencionados en el planteamiento del problema se identifica como pregunta de investigación lo siguiente:

¿Cuáles son las características que permiten lograr la viabilidad de un plan de negocio para la constitución del hotel Saivita en el municipio de Guadalupe, Santander?

3. Objetivos

3.1 Objetivo General

Formular un plan de negocios para la creación del Hotel Saivita en el municipio de Guadalupe, Santander

3.2 Objetivos Específicos

Realizar un estudio de mercados basado en fuentes primarias y secundarias que permitan identificar las condiciones de demanda y oferta del sector turismo en el municipio.

Determinar necesidades técnicas y de infraestructura del proyecto a partir de un análisis de capacidades, el reconocimiento de la cadena de valor y la identificación de otros aspectos relacionados a la ingeniería del proyecto.

Diseñar el estudio administrativo y legal del Hotel Saivita reconociendo roles y funciones del recurso humano, así como el marco normativo en el que se encuentra inmerso dicho proyecto.

Evaluar financieramente el plan de negocios, identificando indicadores de evaluación financiera que soporten el proceso de toma de decisiones en pro del desarrollo de la inversión.

4. Marco referencial.

4.1. Estado del Arte

Turismo y tipos de turismo investigación elaborada por académicos de la Universidad de Berna definieron el turismo como “la suma de fenómenos y de relaciones que surgen de los viajes y estancias de los no residentes mientras no estén en una estancia permanente o mantengan una actividad remunerado” adicionalmente, establecieron entre algunos tipos de turismo realizado a nivel mundial el turismo cultural, entre el que destacan el religioso y el gastronómico, el turismo de esparcimiento, turismo por deportes, ecoturismo y turismo de negocios. (Medina, 2019)

Tres décadas de cambios en el turismo mundial: Impacto de la globalización en los flujos turísticos. Investigación elaborada por Francisco García Pascual, en el presente artículo el autor nos muestra como el turismo se ha globalizado y la transformación profunda del modelo turístico en el mundo. Adicionalmente se logró evidenciar el análisis de la globalización y el turismo desde sus inicios, determinación de los cambios territoriales en los flujos turísticos del turismo mundial y el análisis de la visión global del turismo internacional, al mismo tiempo, la reestructuración del capitalismo actual ha sido uno de los motores que han estimulado los intensos cambios desarrollados en el sistema turístico internacional y los sistemas turísticos nacionales, regionales y locales es decir la globalización en estos decenios ha evidenciado la significativa vulnerabilidad del turismo a la coyuntura socioeconómica y política internacional al mismo tiempo el turismo globalizado ha manifestado una capacidad de adaptación. (Pascual, 2015)

Calidad del turismo sostenible desde la perspectiva del cliente en la zona de influencia de Ica- Perú, investigación elaborada por la revista multidisciplinar la cual nos muestra una relación entre la sociedad y el ecosistema, a partir de la comprensión del equilibrio natural que es alterado por el ser humano, pero de una forma que acompaña los intereses propios de la naturaleza así mismo analiza el turismo como una actividad sostenible para la rentabilidad de las empresas y el cambio de la perspectiva de los usuarios directos, los cuales están ligados de forma directa con los negocios turísticos. (Oseda Gago, 2022)

Partiendo de lo anterior, también se observó a nivel nacional el artículo Ecoturismo en Colombia, investigación realizada por Laura Gutiérrez y Eliana Castro la cual estudia uno de los sectores que ha venido creciendo durante los últimos años en el país, cabe recordar que Colombia se ha caracterizado por su posición geográfica y por contar con una gran variedad en flora y fauna, ofreciéndole al turista ya sea nacional o internacional nuevas alternativas y experiencias de viaje. En este también, se evaluó la transferencia de la experiencia de Costa Rica a Colombia en el turismo y las variables que permitan el desarrollo del ecoturismo en Colombia. Es de precisar que con el presente artículo establecieron las variables con las cuales Costa Rica se posicionó como uno de los países potencia en ecoturismo y a su vez la posibilidad de transferir estas experiencias a Colombia, aprovechando su variedad de fauna y climas además de ello se analizó el ecoturismo colombiano el cual tiene varios factores negativos es por esto que es importante impulsar alternativas para generar cambios e incentivar a los turistas y a las empresas turísticas para así analizar inversiones que se han realizado en dicho sector. (Guitierrez, 2018)

Adicionalmente el Desarrollo sostenible y ODS 2030. Investigación elaborada por la OMT, en donde el desarrollo sostenible en el año 2015 tuvo un papel importante, puesto que fue aprobada la agenda 2030, tomando como principios los objetivos de desarrollo sostenible (ODS);

el sector turismo puede contribuir directa o indirectamente con todos los ODS y fundamentalmente con los objetivos 8,12,14 que están directamente relacionados con el trabajo decente y crecimiento económico, el consumo y la producción sostenible de los recursos hídricos. Una vez analizado el documento se evidencio que el desarrollo sostenible se debe implementar en el turismo aplicado en todas sus formas y tipos de destino, la principal característica de la sostenibilidad está orientada a los aspectos medioambientales, económicos y socioculturales, donde se debe establecer un equilibrio entre las dimensiones para garantizar la sostenibilidad a largo plazo. (Organización Mundial del Turismo, 2016)

No obstante se pudo analizar a nivel regional la investigación revisión de estrategias de turismo de salud e identificación de aportes para Santander, Colombia la cual fue realizada por María Mónica Vargas Mantilla, según el artículo en el departamento de Santander concretamente las zonas francas en salud han venido alcanzando reconocimiento a nivel latinoamericano, identificando estrategias, fortalezas y debilidades del turismo medico en el ámbito nacional e internacional permitiendo recomendar acciones estratégicas para generar ventajas competitivas al sector de salud en Santander y llevarlo en un futuro al liderazgo. (Mantilla, 2018)

Perspectiva del gobierno para fomentar el turismo en tiempos de pandemia. Investigación elaborada por MinCIT la pandemia por COVID 19 representó para el mundo una coyuntura, pero también una oportunidad para cambiar la perspectiva frente al desarrollo del sector turismo, es decir el articulo plantea que el turismo sostenible ya no debe ser un nicho de mercado, sino que el turismo en general debe tomar medidas que lleven a todo sector por la vía de la sostenibilidad; todo lo anterior debido a los notables efectos positivos que tuvieron los ecosistemas del mundo frente a la ausencia de turistas durante algunos meses.

En ese orden de ideas el artículo plantea desarrollar bajo principios de sostenibilidad, aprovechar el potencial único que tiene Colombia en cuanto a biodiversidad, ecosistemas y recursos naturales para impulsar el desarrollo económico y social. La política antes mencionada, establece el rol de cada grupo social que hace parte del turismo como sector de la economía, además de llevar a cabo un diagnóstico sobre la sostenibilidad del sector en Colombia, siendo los principales problemas: la falta de información para tomar decisiones oportunas, la debilidad en los planes de ordenamiento de los territorios para articular el turismo de la manera más conveniente, insuficiencia de incentivos frente a la generación de programas que pretenden el aprovechamiento de las condiciones naturales como ventaja competitiva en el mercado, la falta de prácticas de prevención y mitigación por parte de las empresas que pertenecen a este nicho y el bajo posicionamiento que tiene Colombia en la actualidad como destino sostenible.

(Ministerio, 2020)

4.2. Marco Teórico

Según el Centro de Apoyo al Sector Empresarial, explica que un plan de negocio

Es un instrumento de gestión de la empresa que sirve de guía para el emprendedor o empresario implemente un negocio. Es decir, el plan de negocio, es un instrumento de planificación que permite comunicar una idea de negocio para gestionar su financiamiento.

Adicionalmente Todo plan tiene etapas predecibles que involucran una serie de tareas delimitadas en un tiempo, es decir, comienzan con el estudio de una idea y terminan con la entrega de un plan de negocio concluido". (Centro de Apoyo al Sector empresarial, 2011)

Otro punto de vista es el del autor Baque Villanueva, en donde concluye que la finalidad del plan de negocio

Es determinar la viabilidad económica, técnica, social y ambiental de un proyecto, tomando en consideración las oportunidades, amenazas, fortalezas y debilidades de la empresa, así como también analizar el entorno en el cual se desarrollará la misma. (Baque Villanueva y otros, 2020)

Según la OMT, el turismo se define como las actividades que realizan los individuos durante sus estancias y viajes en espacios diferentes al de su contexto habitual por un determinado tiempo consecutivo menor a un año con fines de recreación, ocio, negocio entre otros motivos. (OMT, Organización Mundial del Turismo, 2019)

Según la autora Elcy Corrales Roa Establece que la sostenibilidad,

Se refiere a la durabilidad de los sistemas de producción, a su capacidad para mantenerse en el tiempo. A su vez, se refiere al mantenimiento de la productividad de los recursos empleados, frente a situaciones de choque o tensión, en este caso nos referimos a los recursos naturales renovables, utilizados para la producción agropecuaria y a otros insumos necesarios para la producción. (Corrales, 2002)

Para Katrina Brandon el ecoturismo es solo un ejemplo dentro del espectro de actividades turísticas orientadas hacia la naturaleza. Con frecuencia se lo promueve como un tipo de turismo acorde con los objetivos de conservación debido a la pequeña escala de la actividad y a su limitado impacto ecológico y social.

Adicionalmente en dicha investigación se señala cómo en este momento, el ecoturismo, sólo en un limitado número de países, es un buen principio de generación ingresos para la conservación en los territorios estatales y que incluso en los países que obtienen ingresos

considerables a través del ecoturismo, tales como Nepal, Ruanda, Kenia, Ecuador y Costa Rica, dichos ingresos están por debajo de lo que debería o de lo que podría ser generado. (Brandon, 1996)

Con referencia, al ecoturismo, cabe resaltar que es una de las representaciones de turismo de mayor apogeo en Colombia, particularmente desde que los turistas extranjeros que venían al país lo hacen por un interés diferente al turismo de playa y sol, negocios, sino más bien por la biodiversidad de las regiones de Colombia. A partir de ahí, los entes territoriales inician el camino de promover rutas turísticas que mejoren el desarrollo del ecoturismo en sus municipios.

Otro punto de vista es el del autor, Luis Hernando Jiménez Bulla el cual plantea conceptos de ecoturismo, desarrollo humano sostenible y sustentabilidad ambiental, precisando las condiciones para el desarrollo humano sostenible y el manejo ambiental que las comunidades rurales y suburbanas deben tener en cuenta al participar en el desarrollo de programas ecoturísticos. Además, propone que el ecoturismo sea desarrollado siguiendo un enfoque en las regiones, a las que la economía global ha infundido nueva vida. Al ser coincidente el modelo de desarrollo sistémico ecoturístico regional con la forma como el mundo globalizado de hoy sustenta su crecimiento económico. Para concretarlo se propone una pedagogía y metodología que permita conectar desde las regiones el ecosistema a la economía mundial. (Jimenez Bulla, 2013)

4.3. Marco Conceptual

Para el desarrollo de la investigación es primordial conocer el concepto de un **Plan de Negocios** el cual es un estudio de la información donde se describe un negocio, se analiza la situación del mercado y se establecen las acciones que se realizarán en el futuro.

(Prieto Sierra, 2014) Partiendo de este concepto se va a tener en cuenta la definición de **Desarrollo sostenible** el cual es la satisfacción de “las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las gerencias futuras para satisfacer sus propias necesidades.

(ONU, 1987)

Adicionalmente se tiene presente el concepto de **Turismo** el cual es un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios. (OMT, Código Ético Mundial para el Turismo, 2008).

No obstante como el plan de negocios va encaminado en el área ambiental también se tienen en cuenta las siguientes definiciones la primera el **Ecoturismo** el cual es un tipo de actividad turística basado en la naturaleza en el que la motivación esencial del visitante es observar, aprender, descubrir, experimentar y apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable, para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de la comunidad local (OMT, 2019). La segunda la **Bioconstrucción** la cual engloba toda aquella arquitectura que busca establecer relaciones entre la construcción, quien la habita y el medio ambiente a su alrededor, esto por medio de la aplicación de tecnologías de construcción y energéticas más limpias en busca de responder a las necesidades de confort de las personas (Picazo, 2019)

4.4 Marco Legal

Teniendo en cuenta que el proyecto se basa en el turismo se va tener en cuenta el **Decreto 1074 de 2015** en el cual se expide el decreto único reglamentario del sector comercio, industria y turismo, con el objetivo de compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que

rigen en el sector y contar con un instrumento jurídico único para el mismo (Decreto 1074, 2015). Adicionalmente se debe tener en cuenta la **Ley 300 de 1996** por la cual se expide la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones. (Ley 300, 1996).

No obstante, la **Ley 99 de 1993** la cual es el régimen legal del medio ambiente en donde se dictan los principios para lograr un desarrollo económico y social orientado en el desarrollo sostenible (Ley 99, 1993), también se tendrá en cuenta la **Resolución 2804 de 2014** por la cual se reglamenta el cumplimiento de las normas técnicas de calidad expedidas por las unidades sectoriales de normalización sobre sostenibilidad turística (Resolucion 2804, 2014).

Por otro lado, también se tendrá presente la **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-TS 001** dirigida a los establecimientos de alojamiento y hospedaje respecto a la delimitación territorial, las autoridades responsables, los requisitos legales, de gestión y sostenibilidad a tener en cuenta para el desarrollo y funcionamiento de estos (NTS-TS, s.f.).

5. Metodología

5.1 Tipo de Investigación

Según Sampieri (2018) este tipo de estudio descriptivo tiene como propósito detallar situaciones y eventos, es decir como es y cómo se manifiesta determinado fenómeno el cual busca especificar propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquiera otra variable que se someta al análisis.

De acuerdo con lo anterior el proyecto es una investigación descriptiva ya que busca mejorar principalmente el ecoturismo en el Municipio de Guadalupe, Santander.

5.2 El Enfoque de la Investigación

El enfoque que se aplicó en la investigación es mixto, el cual representa un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implica la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias productos de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio (Sampieri & Torres, 2018)

Esto es debido a que se va a combinar el método cuantitativo y cualitativo de esta manera poder cuantificar el número de visitantes a nivel local y nacional los cuales serán futuros clientes para el hotel, además se debe tener en cuenta las cualidades diferenciadoras que tendrá este complejo ecoturístico el cual es un atractivo al mercado actual.

5.3 Diseño de la Investigación Documental

Por ser una investigación de tipo descriptiva, se va a tener como base las fuentes primarias o secundarias, se implementaron encuestas para el análisis, revisión de documentos adicionalmente se obtendrán datos por medio de estadísticas del DANE y Cámara de Comercio de Bucaramanga, debido a que, basado de Sampieri (2018) el diseño de la investigación es no experimental ya que se desea incrementar las tasas de turismo dentro de la región y por ende incentivar la economía del municipio.

5.4 El procedimiento o fases

Para la ejecución y cumplimiento de los objetivos específicos se realizarán las siguientes fases.

Para la primera fase se desarrollará el primer objetivo específico el cual se iniciará con un estudio de mercado en donde se analizará la segmentación de mercado, que implica la

determinación de la localización óptima, geografía y comportamiento del consumidor adicionalmente se analizará la oferta y la demanda en el campo del ecoturismo. Esto se va realizar por medio de una encuesta a la comunidad, principalmente a los representantes de las actividades económicas adicionalmente también se tendrá en cuenta la opinión de futuros clientes, para esto se tendrá en cuenta todas las actividades socioeconómicas relacionadas con el turismo, las principales actividades y desarrollo del turismo en la zona. Esto con el fin de identificar y describir aquellas actividades que se puedan relacionar con el ecoturismo y se pueda potencializar.

Para el segundo objetivo se realizará un estudio técnico en donde se identificarán y analizarán los aspectos técnicos operativos necesarios para la construcción y funcionamiento del complejo ecoturístico “Hotel Saivita” Dichos aspectos serán definidos por las condiciones y características del municipio y la región, por su estado de comercio en el sector turismo y por las variables económicas establecidas para las fases de pre-inversión, inversión y funcionamiento del hotel.

Para el tercer objetivo se establecerán las características organizacionales y de operación del Hotel Saivita en donde se determinarán los lineamientos, políticas y metodologías de trabajo más pertinentes.

Teniendo en cuenta los objetivos anteriores se realizará la evaluación financiera del proyecto en donde se va a observar la inversión y costo del hotel para identificar los niveles de precios que permitirán definir metas de ingresos.

5.5 Propósito.

Para el desarrollo del estudio se utilizó una investigación básica de propósito según el autor Relat (2010) “se denomina investigación pura, teórica o dogmática. Se caracteriza porque se origina en un marco teórico y permanece en el objetivo el cual es incrementar los conocimientos científicos, pero sin contrarrestarlo con ningún aspecto práctico” (pág. 34)

Para el caso de la investigación va a permitir establecer la utilidad del plan de negocio y de esta manera definir su viabilidad.

5.6 Población y Muestra Poblacional

Para este análisis se van a tener en cuenta las personas naturales que participan activamente dentro de la actividad relacionadas con el turismo es decir el perfil de nuestro cliente es una persona con un buen nivel cultural en cuanto a la importancia de la naturaleza y los ecosistemas, que disfrute del ecoturismo y la relajación obtenida por los servicios de tipo de campo libre. Como es un consumidor que suele viajar, la necesidad de tener una experiencia diferente es primordial.

El público objetivo serán hombres y mujeres de edades comprendidas entre 25 y 70 años, con un nivel de estudios medio, en los que predomina el lenguaje español, de nivel socio-económico medio, los cuales buscan el detalle y atención de un hotel ecológico adicionalmente estos son residentes o turistas (nacionales e internacionales) ubicados en Bucaramanga y su área metropolitana.

El tipo de muestreo será probabilístico en el cual se va centrar en analizar y estudiar un grupo específico de una población es decir este permite observar características sobre la población como edad, género, estrato social etc.

Figura 1.

Ecuación Estadística Proporciones Poblacionales

$$n = \frac{z^2(p \cdot q)}{e^2 + \frac{z^2(p \cdot q)}{N}}$$

Ecuación Estadística para Proporciones poblacionales

n= Tamaño de la muestra
 Z= Nivel de confianza deseado
 p= Proporción de la población con la característica deseada (éxito)
 q= Proporción de la población sin la característica deseada (fracaso)
 e= Nivel de error dispuesto a cometer
 N= Tamaño de la población

P= 0.5

Q=0.5

Z=80%

E=5%

N=1'406188 Población

n= 5'624752

5.7 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información

Inicialmente para la recolección de datos de la presente investigación se realizaron encuestas que indagaran tanto a la comunidad del municipio de Guadalupe, Santander como a personas externas del municipio y el departamento, No obstante, también se tuvo en cuenta la información consignada del municipio en base a datos disponibles de orden regional y nacional.

5.8 Técnicas de Análisis de la Información

La información fue recolectada a partir de la herramienta Google forms la cual permitió recopilar todo tipo de información, a través de una encuesta. Además, se aplicaron medidas estadísticas de acuerdo con el alcance del proyecto con base en lo anterior se analizó dicha información con ayuda de las herramientas informativas como la base de datos de la UNIMINUTO y la biblioteca virtual.

6. Presupuesto

Se identifican y detallan los diferentes apoyos tanto socioeconómicos como gubernamentales necesarios para la realización efectiva de la propuesta de grado.

A continuación, se encuentra la relación de costos que se requieren invertir para el desarrollo del proyecto de investigación.

Tabla 1

Presupuesto

Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Recopilación de información	Gb	1	800.000	800.000
Estudio de mercados	Unidad	1	2.777.659	2.777.659
Estudio Topográfico	Día	15	245.500	3.682.500
Estudio Hidrológico	Día	5	403.300	2.016.500
Estudio Paisajístico	Día	4	276.500	1.106.000
Estudio Geotécnico	Día	15	245.000	3.675.000
Estudio Ambiental	Día	20	280.000	5.600.000
Diseño estructural	Unidad	1	2.187.027	2.187.027
Diseño sistema eléctrico	Unidad	1	1.523.041	1.523.041
Diseño hidráulico y sanitario	Unidad	1	1.566.864	1.566.864
Estudio de inversión	Gb	1	3.000.000	3.000.000

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

33

Elaboración de cronograma	Gb	1	781.242	781.242
Elaboración presupuesta	Gb	1	1.171.863	1.171.863
Costo Directo				29.887.696,34

7. Cronograma

Con base al desarrollo de los objetivos presentados y los tiempos requeridos por cada actividad del proyecto, se presenta a continuación el plan de trabajo del plan de negocios para el Hotel Saivita, teniendo en cuenta la proyección de la oferta al cierre de este año. La implementación de los objetivos se presenta de manera lineal de marzo a noviembre.

8. Desarrollo de los Objetivos

8.1 Estudio de mercado del Plan de negocios del Hotel Saivita

8.1.1 Tipología del Servicio del Proyecto

El proyecto que se pretende implementar es el diseño y construcción de un servicio hotelero eco sostenible que promueva el ecoturismo, es decir, aquellas actividades turísticas de apreciación, preservación y sensibilización ambiental, en donde se permita ampliar y profundizar la información y conocimiento de la riqueza ecológico de la región además de incrementar las tasas de turismo dentro de esta.

Las características de este buscan reducir los impactos generados durante su construcción y funcionamiento, además de ofrecer al huésped un servicio de calidad y espacios de relajación y disfrute personal.

Características del Servicio del Proyecto.

Tabla 3

Características del Hotel Saivita

Usos	Hospedaje, recreación y descanso
Usuarios	Grupos familiares o de amigos Turistas nacionales e internacionales de todas las edades Aventureros e investigadores.
Presentación	Volantes, página web oficial, redes sociales y oficinas de turismo.
Composición	Capacidad: 30 Huéspedes No. Cabañas: 6

	<p>Cabaña Principal</p> <p>Recepción</p> <p>Cocina y restaurante</p> <p>Zona social y recreativa</p> <p>Zona de camping</p> <p>Paneles de energía solar</p> <p>Huerta biología</p> <p>Área de reciclaje</p>
Características Físicas	<p>Habitaciones rusticas</p> <p>Construcción en piedra, madera, palma, caña y tierra</p> <p>Arquitectura adaptada a las características del terreno beneficiándose de las corrientes de aire, entradas de luz y paisajes</p>
Productos	<p>Turismo</p> <p>Comercialización de hortalizas y verduras</p> <p>Movimiento de tierras</p>
Sustitutos	<p><i>Casco Urbano:</i></p> <p>Hotel los Trinitarios</p> <p>Cabaña El Portal de DonLuis</p> <p>Casa Hostal Camino Real</p> <p>Hostal Santa Bárbara</p> <p>Hostal Donde José</p> <p>Hotel Colonial</p> <p>Casa Hostal La Quinta</p> <p>Porra</p> <p>Hospedaje el abuelo</p> <p>Posada Real</p>
Complementarios	<p>Transporte</p>

	<p>Ecoturismo</p> <p>Pet Friendly</p> <p>Menores de 1 pago no pagan</p> <p>Descuentos ciudadano nacional, adulto mayor, grupos numerosos</p>
Sistemas de Distribución	<p><i>Intermediarios:</i></p> <p>Agencias de viajes</p> <p>Páginas web de turismo</p> <p>Aliados comerciales</p> <p><i>Directo:</i></p> <p>Página web oficial</p> <p>Redes sociales</p>
Bienes y servicios sector publico	<p>Permisos para construcción y funcionamiento</p> <p>Servicio de energía, agua y gas</p> <p>Saneamiento básico y recolección de residuos</p>

El área de las habitaciones va ser de 35 m², la recepción va ser de 191. 2 m² empleando los mismos materiales se utilizarán ventanales, la cocina va a contener un mesón en granito y va a contar con una nevera. También se va a contar con un restaurante y comedor.

Se va tener disponible la zona de camping con su respectiva zona de fogata y las personas que simplemente deseen visitar las instalaciones se va tener áreas de recreación, juegos en exteriores, juegos infantiles, zona de animales para las personas que viajan con mascotas y finalmente se va a contar con una huerta ecológica que pretendemos que sea un sustento para nuestro funcionamiento y nuestros ingresos.

Gracias a esta caracterización y a la función de este complejo, la cual es ofrecer un

servicio de hospedaje que promueva la conservación, cuidado y respeto por el medio ambiente, se lograron definir diversas condiciones para su construcción y funcionamiento, como el emplear materiales ecológicos cuya obtención y tratamiento no afecten la calidad del ambiente y que al mismo tiempo soporten la carga y oficio para el cual han sido dispuestos.

Para esto se deberán emplear técnicas y diseños estratégicos que garanticen la funcionalidad y seguridad de la estructura, y que reduzcan los gastos de energía al aprovechar la luz natural y corrientes aéreas; todo esto, bajo la consideración y aplicación de las diferentes normas establecidas para el sector hotelero.

8.1.2 Comercialización

La comercialización del servicio del Hotel Saivita, está encaminada a planear y organizar estratégicamente las actividades en conjunto necesarias, las cuales permitan llevar al momento y lugar adecuado el servicio del hotel y sus complementarios, para lograr que los usuarios lo conozcan y consuman.

8.1.2.1 Estrategias del mercado.

Para el Hotel Saivita, se establecen las siguientes estrategias de mercado a cumplir:

- Establecer alianzas con la alcaldía municipal de Guadalupe Santander que promueva el turismo y la cultura del municipio.
- Establecer alianzas con asociaciones nacionales de turismo sostenible y ambiental que incorporen el municipio de Guadalupe y el servicio de hotel ecológico.
- Promover deportes como el senderismo y ciclo montañismo en el municipio de Guadalupe mediante patrocinios y alianzas con entidades o asociaciones deportivas.
- Brindar competitividad en el sector hotelero del municipio con base a la filosofía, infraestructura, servicios y actividades del hotel ecológico.

8.1.2.2 Estrategias publicitarias.

Intermediarios

- Agencias de viajes (Nacionales e internacionales)
- Páginas Web de turismo: Booking, Trivago, Colombia Turismo Web, entre otras.
- Alcaldía Municipal

Redes sociales

Publicidad y promoción en las redes sociales tales como Facebook, Instagram, Twitter, entre otras.

Página web oficial

- Diseño y ejecución de la plataforma Web oficial de Hotel, dentro de la cual se podrá acceder a la información sobre la infraestructura, los servicios, planes y tarifas

ofrecidas, además de permitir realizar la reserva según las condiciones por el usuario.

- Dicha página, también contendrá información sobre los atractivos turísticos naturales más cercanos, las tecnologías y estrategias ambientales aplicadas en el complejo y la filosofía, misión y visión del mismo. Se encontrará disponible en versión español e inglés

8.1.2.3 Estrategias de comercialización.

Para el complejo ecoturístico sostenible se tienen estrategias comerciales encaminadas a la formación de convenios, aplicaciones de promociones y descuentos y elaboración de planes y paquetes varios para la oferta hacia el cliente.

Tabla 4

Estrategias de comercialización.

Estrategia	Descripción
Convenios	<p>Transporte Convenio con empresas de transporte de la región, los usuarios desde la zona de llegada de estos hasta el Hotel ecológico y así mismo a los lugares turísticos destinados. Incluyen: recorridos de ida y vuelta</p>
	<p>Agencias de Viajes Conformación y oferta de planes y paquetes turísticos que promuevan el ecoturismo y servicio de las instalaciones del Hotel.</p>
	<p>Deporte Convenios con asociaciones deportivas que realicen competencias en la localidad, de manera que se establezca el hotel como lugar oficial de hospedaje para los deportistas y sus acompañantes</p>
	<p>Cultura y Turismo Con la administración de la alcaldía municipal, la cual difunda el hotel.</p>

<p>Promociones y Descuentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Descuento para ciudadanos de la nación. • Descuento adulto mayor (mayores de 60 años) • Descuento Múltiples cabañas, para usuarios con reservas de 3 o más cabañas. • Niños menores de un año no pagan.
<p>Servicios y bienes complementarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reserva de entradas para eventos de cultura y deporte a los usuarios que se hospeden en el hotel. • Pet Friendly: El establecimiento admite animales de compañía y por consiguiente las mascotas recibirán un trato adecuado. • Venta y uso de productos ecológicos como alimentos y productos de aseo orgánicos y materiales biodegradables
<p>Actividades y zonas complementarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades: Senderismo, Ciclo montañismo, expedición, culturales, entre otras. • Zonas de: Camping, yoga, fogata, Hamacas. • Áreas de Reciclaje, Huerta ecológica y Paneles solares.

8.1.3 Precio

Los Factores que influyen en el precio del servicio del Complejo ecoturístico sostenible son:

Temporada: Este factor es indispensable y de gran importancia en el precio del hotel, ya que según las temporadas bajas o altas se realizan cobros en cantidades muy variables. En temporada alta que se da en época de vacaciones hay mayor número de usuarios viajando lo cual incrementa la demanda, por lo que le da al hotel mayor libertad al concretar los precios. Por el contrario, en temporadas bajas, en épocas de trabajo y estudio, la demanda es muy baja ya que los usuarios por la ocupación de las actividades mencionadas no tienen el tiempo disponible para viajar, lo cual limita de cierto modo al hotel a mantener sus precios en rangos normales a bajos, No obstante, también se pueden dar promociones, descuentos.

Transporte: Este factor es determinante ya que si la ubicación del hotel se encuentra lejos de la llegada de los usuarios y/o representa algún tipo de peligro y no se tiene un convenio con una empresa de transporte o particulares, es probable que los clientes decidan optar por no

adquirir el servicio, lo cual significaría la pérdida de capital para el hotel y se tendrían que ajustar los costos.

Ubicación: La ubicación del predio en donde se sitúa el hotel, es un factor influyente en el costo del servicio, ya que depende de la valorización de la zona en donde está ubicado, por lo tanto, el precio del servicio estará algo influenciado de acuerdo a las obras cercanas, los proyectos de la zona, antecedentes de la zona, entre otros.

Estado de Vías: Este factor influye debido a que la infraestructura de la zona del hotel y las vías puede determinar que los usuarios decidan si quieren o no ir al hotel por la molestia y los percances que puede llegar a causar esto.

La infraestructura: Esta es un factor determinante que influye en el valor del servicio, ya que representa como el usuario ve el hotel y su estado, según el diseño, los materiales, la limpieza, el paisaje, entre otros generan o disminuyen un valor agregado al precio del hotel.

Personal contratado: Este factor influye ya que según el nivel de experiencia y/o estudios de los empleados, representarán mayores costos entre más capacitación para el hotel, y este estará brindando un servicio de alta, media o baja calidad.

La publicidad: Este factor es determinante ya que según el prestigio que se le dé al hotel mediante los diferentes canales de distribución, se atraerá o no más clientes, por lo tanto, a su vez esto influirá en el rango de precios para el servicio.

Tabla 5*Precio Hotel Saivita*

Ejecución servicios y actividades	Unidad	Valor Unitario
X.1 Recepción (hospedaje)		
Habitación (5 personas) temporada baja	Noche	\$ 77.000,00
Camping (por persona) temporada baja	Noche	\$ 15.000,00
Habitación (5 personas) temporada alta	Noche	\$ 80.000,00
Camping (por persona) temporada alta	Noche	\$ 16.000,00
Visitantes (Por persona) Temporada Baja	Día	\$ 7.000,00
Visitantes (Por persona) Temporada Alta	Día	\$ 10.000,00
X.2 Restaurante		
Desayuno	Unidad	\$ 5.000,00
Almuerzo	Unidad	\$ 8.000,00
Cena	Unidad	\$ 7.000,00
Onces	Unidad	\$ 5.000,00
Almuerzo a la carta	Unidad	\$ 15.000,00
X.3 Cultivo (Huerta)		
Plátano	Unidad	\$ 1.200,00
Guayaba	Unidad	\$ 500,00
Mandarina	Unidad	\$ 800,00
Naranja	Unidad	\$ 900,00

8.1.4 Segmentación de Mercado

El perfil de nuestro cliente es una persona con un buen nivel cultural en cuanto a la importancia de la naturaleza y los ecosistemas, que disfrute del ecoturismo y la relajación. Nuestro cliente también es un consumidor del buen servicio que se puede obtener en un hotel de carácter internacional con un gran servicio de hotelería para resolver y satisfacer todas sus necesidades, nuestro público objetivo serán hombres y mujeres de edades comprendidas entre 25 y 70 años, con un nivel de estudio medio, en los que predomina el lenguaje español. Son de nivel socio-económico medio, buscan el detalle y la atención de un hotel ecológico. Como es un consumidor que suele viajar, la necesidad de que les sorprendan y de tener una experiencia diferente será mayor además también se tiene en cuenta los turistas nacionales como extranjeros que se encuentran en la ciudad de Bucaramanga y quieran disfrutar del ecosistema y biodiversidad ofrecida por los municipios aledaños a esta, en este caso el municipio Guadalupe.

8.1.4.1 Oferta

Se identifica que tanto dentro como fuera del municipio de Guadalupe se encuentran una gran variedad de hoteles, hostales y posadas; de estos se resaltan aquellos cuyas características, servicios y publicidad demuestran ser imponentes y de gran competencia para nuestro servicio. La identificación de estos permite idear y ofrecer paquetes, actividades y descuentos que destaquen al Hotel Saivita.

Figura 2.

Tabla de Oferta

Nombre	Dirección	Habitaciones		Precio (COP)	Servicios			Exteriores	Actividades	Sitios cercanos		Pets	Parqueadero
		Composición	Observación		WIFI	Uso Cocina	Otros			Ecológicos	Restaurantes		
Posada Real	Barrio La Quinta Carrera 2B #7 – 05	Tiene Habitaciones dobles con una cama individual y una camadoble, habitaciones dobles con dos camas dobles, habitación triple básica con una cama doble	Patio y plancha para ropa	\$ 35.000 - \$ 126.000 Desayuno incluido	No	Si	Zona T.V. Información turística Recepción 24 horas	N.A.	N.A.	Pozo la Gloria Pozo El Salitre Quebrada las Gachas	Sinaloa café - Bar	Si	No
El portal deDon Luis	Calle 5ta #204	Cuenta con habitaciones familiares hasta capacidad de 6 personas, cuenta con 6 camas individuales	Vista al jardín, montaña, o la ciudad Patio Baño privado (Papel higiénico, toallas, ducha, artículos de aseo) TV de pantalla plana	\$35.700 - \$210.000 Desayuno incluido	Si	No	Dispone la mesa comedor y Nevera Entrega de comestibles Camarera de pisos Guarda equipaje Servicio de despertador Recepción 24 horas	Zona comedor Muebles Barbacoa Patio y jardín	Senderismo	Pozo la Gloria Pozo El Salitre Salto de la Llanera Cerro Santuario de la Sra. De Guadalupe Quebrada las Gachas Río Suarez	Sinaloa Café - Bar Omar parilla Supermercado Lupita Plaza de mercado	Si	Si
Casa Hostal camino real	Plazoleta Carrera 3A #2-67	Cuenta con habitaciones dobles, con una o dos camasdobles Cuenta con habitaciones con iteras compartidas	Vista al jardín Patio Productos de limpieza Baño compartido (incluye toallas) Ropa de cama.	\$20.000 - \$100.000 o \$18.000 – 58.000 Desayuno incluido	Si	Si	Dispone de mesa comedor y Nevera, fogones y utensilios de cocina Entrega de comestibles Camarera de pisos Guarda equipaje Recepción 24 horas	Zona de picnic Zona comedor exterior Mobiliario exterior Barbacoa Patio y jardín	Cenas románticas Tours en Bicicleta Tours a pie	Lago la Gloria Rio el Salitre Quebrada las Gachas Cascada los Caballeros	Mini Marquet Plaza de mercado Domicilios Brisas Sinaloa Café - Bar	Si	Si
Hotel santa Bárbara	calle 5 No. 5-34	Cuenta con habitaciones dobles con 2 camas individuales, habitación doble con una cama doble, habitación triple estándar con 3 camasindividuales, habitación familiar, con 5 camas individuales y una habitación individual económica	TV de pantalla plana Artículos de aseo	\$28.500 - \$114.000 Desayuno incluido Servicio de aseo incluido	Si	No	Camarera de pisos Recepción 24 horas	N.A.	N.A.	Pozo la Gloria Pozo el Salitre Quebrada las Gachas	Sinaloa Café - Bar	Si	Si

Finca la Colina de los azulejos	Finca La Colina Vereda Centro Llano	Cuenta con una casa de un dormitorio con 3 camas individuales y cama doble una casa con un dormitorio con 2 camas individuales y una cama doble, una casa de 2 habitaciones en la cual la habitación 1 tiene 2 literas y la habitación 2 tiene una cama doble	Vista al jardín piscina Baño privado (Papel higiénico, toallas, ducha, artículos de aseo) Cocina Productos de limpieza Ropa de cama	\$156.000 – \$260.000 \$156.000- 0-208.000 O \$260.000 - \$312.000 Desayuno No incluido	Si	Si	Dispone de Nevera, fogones y utensilios de cocina	Zona de comedor exterior Muebles en el exterior Jardín Piscina	Karaoke Senderismo	Santuario de la Sra. De Guadalupe Río la Gloria Río el Salitre Quebrada las Gachas	N.A.	Si	Si
Terrazas de Guadalupe		Habitación doble con una 1 cama extra grande, habitación triple estándar con una cama individual y una cama doble, habitación cuádruple estándar con una cama doble, habitación familiar con 3 camas individuales y una cama doble	Baño privado (Papel higiénico, toallas, ducha, artículos de aseo) TV pantalla Plana Ropa de cama Armario	\$90.000 - \$180.000 Desayuno no incluido Servicio de aseo incluido	Si	No	Registro de entrada y salida Guarda equipaje Información turística Recepción 24 horas Servicio de lavandería Camarera de pisos Transporte	Zona de Picnic Piscina Mobiliario exterior Terraza Jardín Sala de negocios Zona de TV Zona de Fumadores	Senderismo	Pozo la Gloria Río el Salitre Cascada los Caballeros Cascada la Llanera Cueva el Berraco Río Suarez Cueva el perico Quebrada las Gachas	El tirano Café de mi Tierra Plaza de mercado	Si	Si
Hotel Trinitarios	Barrio el hospital	Habitación doble con una cama doble, habitación cuádruple con 2 camas dobles, habitación triple con 3 literas, habitación familiar con 4 literas o 6 literas	Televisión	\$80.000- \$210.000 Desayuno No incluido	No	No	N.A.	Jardín	N.A.	N.A.	N.A.	No	Si
San Matías	Barrio hospital	Habitación con una 1 litera y una doble grande y habitación con 3 literas	Baño Compartido (papel higiénico, toalla, ducha, artículos de aseo)	\$50.000- \$500.000 Desayuno No incluido	No	No	N.A.	Muebles de exterior Terraza Patio Balcón Jardín Zona comedor Zona de TV	N.A.	El salitre La gloria Las gachas Río Suarez	Restaurante Bonanza Café de mi tierra	Si	Si

8.1.4.2 *Demanda*

Para el desarrollo de esta estrategia de mercado, se realizó una encuesta compuesta por 14 preguntas, algunas fueron modificadas para así poder ser extendidas hacia los turistas extranjeros. Ambas encuestas fueron compartidas a través de las redes sociales lográndose obtener una muestra total de 81 personas, 75 colombianos y 6 extranjeros.

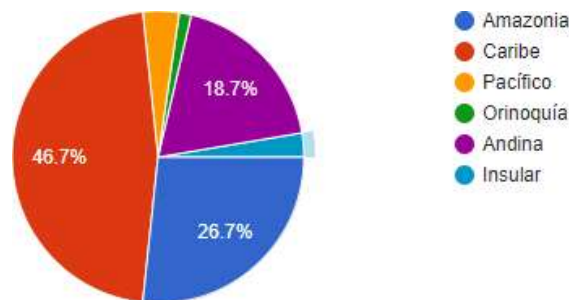
El principal objetivo de dicha encuesta era el de recoger y analizar información sobre las necesidades y preferencias del turista nacional e internacional, y de esta manera mejorar los servicios planteados para el proyecto. El análisis de los resultados se realiza través de gráficas, diagramas de tortas, barras y porcentajes. Esta metodología facilita la interpretación e interrelación de las preguntas, permitiendo obtener información más detallada sobre el turismo.

A continuación, se presentan los reportes de los resultados y el análisis realizado para nuestro proyecto según las respuestas obtenidas:

Pregunta 1. *En Colombia ¿Cuál región le llama más la atención para visitar?*

Figura 3.

Región más atractiva de Colombia



La región de mayor preferencia es la caribe, seguida por la amazonia y la andina. Estos resultados concuerdan con lo seleccionado en la pregunta número 4, pues estas regiones ofrecen

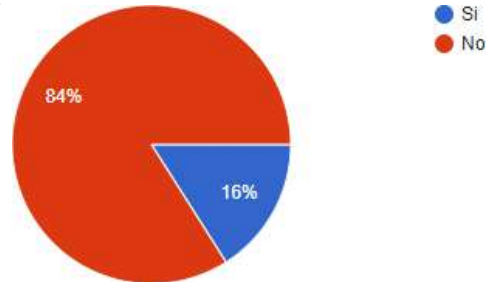
actividades no solo ecológicas sino culturales, gastronómicas y náuticas. La región caribe sobresale sobre las demás regiones debido a su ecosistema costero, paisajístico y cultural.

Pregunta 2. *¿Ha visitado alguna vez el municipio de Guadalupe?*

A nivel nacional, hace referencia a si el encuestado a visitado alguna vez el municipio de Guadalupe, Santander y de ser así le gustaría volver. A nivel internacional, se pregunta si ha estado en Suramérica en el pasado, si le gustaría visitar o volver.

Figura 4.

Visitas Municipio Guadalupe



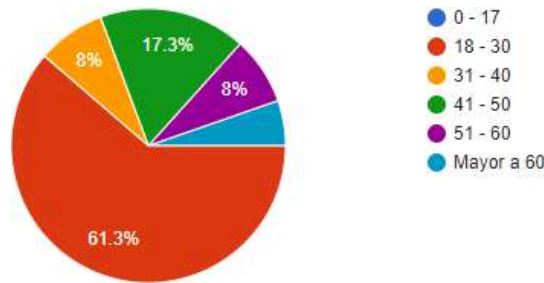
Nacionalmente se evidencia que más del 80% de la población no ha conocido el Municipio muy probablemente debido a la falta de información y publicidad de este, pues así se ha comentado en diversas páginas y foros en línea sobre turismo.

Internacionalmente existe una situación muy similar, solo 1 de los 6 encuestados ha estado en Sudamérica, sin embargo, el 100% de estos desean conocerla o visitarla de nuevo.

Pregunta 3. *¿Dentro de que rango de edad se encuentra?*

Figura 5.

Rango de edades



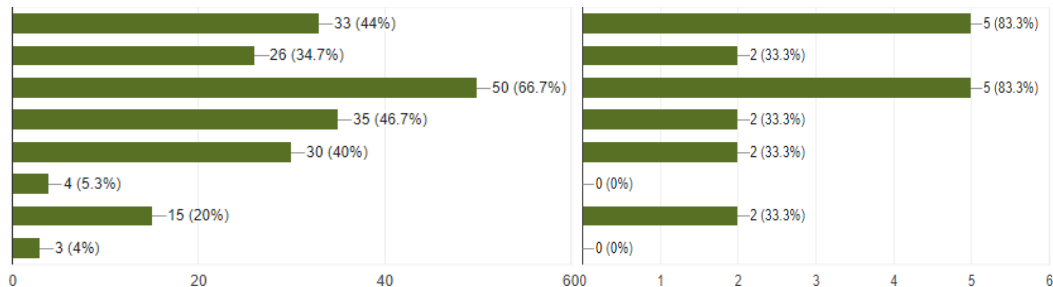
Se idéntica que el 61.3% de la población nacional muestreada abarcan un rango de edad de entre 18 a 30 años, el cual es conocido como la edad adulta temprana. La población internacional está compuesta en un 100% por jóvenes-adultos dentro de este mismo rango.

Pregunta 4. *¿Qué tipo de turismo prefiere practicar?*

1. De aventura (en tierra, agua o aire)
 2. De bienestar (aguas termales, spa natural, sitios de descanso)
 3. Ecoturismo (naturaleza, caminatas, expediciones, avistamientos, parques naturales)
 4. Cultural (costumbres, tradiciones, eventos, patrimonios)
 5. Tradicional (sol veraneo y playa)
 6. LGBT (actividades de sol, playa, culturales dirigidos a esta comunidad)
 7. Náutico (rutas en ríos, lagunas, yates, veleros, cruceros)
- Laboral.

Figura 6.

Tipos de Turismo



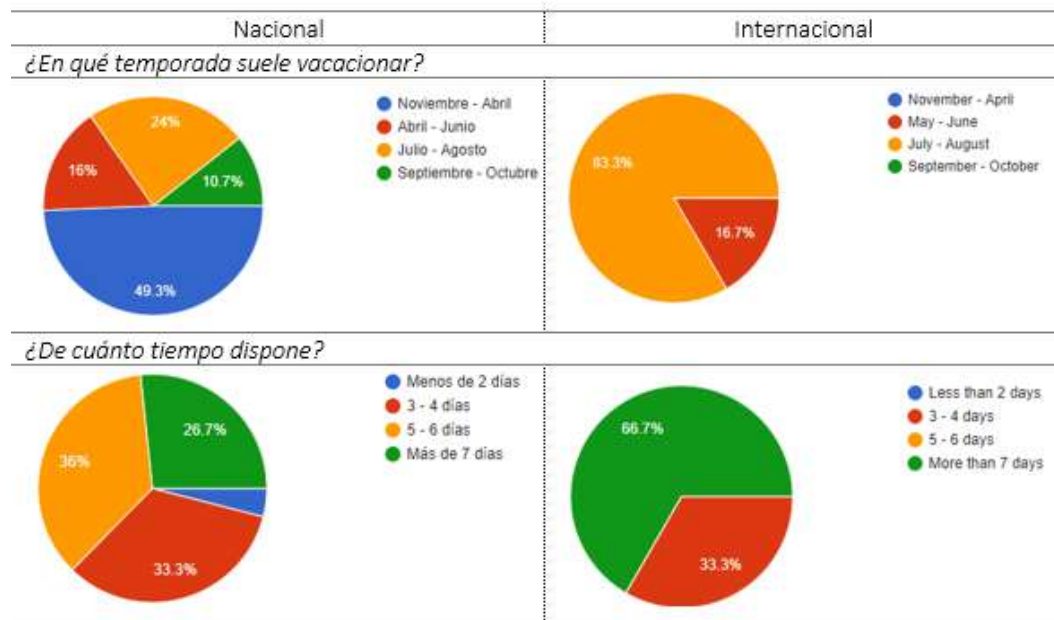
Este número de jóvenes influencia la preferencia en el tipo de turismo, pues se identifica el ecoturismo como la actividad de mayor preferencia a realizar para ambas localizaciones

(Nacional – Internacional). También, se encuentra que las actividades de aventura y cultura son de gran atracción para los turistas de esta edad.

Pregunta 5 y 6. ¿En qué temporada suele viajar? y ¿De cuánto tiempo dispone?

Figura 7.

Temporada de Viaja y Tiempo de estadía



Es en estas preguntas donde se establece una diferencia entre la población nacional e internacional. Mientras que casi la mitad de los colombianos prefieren vacacionar entre los meses de noviembre y abril, los extranjeros lo hacen durante los meses de julio – agosto, debido a que esta es la temporada de verano y descanso en un gran número de países nórdicos. Igualmente, la población extranjera dispone de más de 7 días para vacacionar, mientras que el colombiano dispone de entre 4 y 6 días, por lo general estos corresponden a las vacaciones decembrinas.

Pregunta 7. Se debía clasificar los tipos de hospedaje según la preferencia del encuestado. Esta clasificación se realizó por medio de una asignación numérica, en donde el numero 1 corresponde al hospedaje de mayor elección o preferencia.

La clasificación final según los resultados obtenidos fue la siguiente:

Tabla 6.

Clasificación de tipos de Hospedaje

Pref erencia	Nacio nal	Internaciona l
1	Hotel	Hotel
2	Hostal	Motel
3	Casa Rural	Hostal y Hamacas
4	Apart amento	Camping
5	Camp ing	Apartament o
6	Hama cas	-
7	Motel	Casa Rural

El hotel es la principal elección de hospedaje para ambas poblaciones, sin embargo, los extranjeros prefieren los moteles, hostales y hamacas que las casas rurales o apartamentos.

Pregunta 8. Al momento de realizar una reserva ¿Qué es lo primero que ve del lugar de hospedaje?

Figura 8.

Criterios para hospedarse nacional e internacional



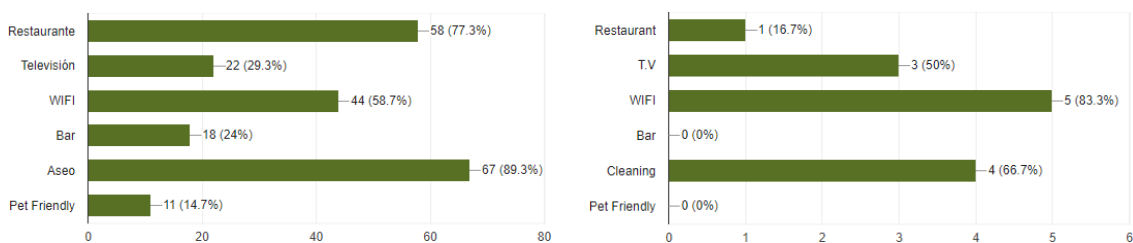
El precio es el principal factor que influye en la elección del lugar de hospedaje: por otro lado, mientras la población colombiana mira en segunda instancia la comodidad del lugar, los extranjeros prefieren la cercanía de este a las áreas y obras de interés.

Las preguntas a continuación se realizaron con el objetivo de identificar aquellos elementos que un huésped considera fundamentales en un hotel y así aplicarlos en el complejo ecoturístico.

Pregunta 9. ¿Qué servicios considera FUNDAMENTALES en un hotel?

Figura 9.

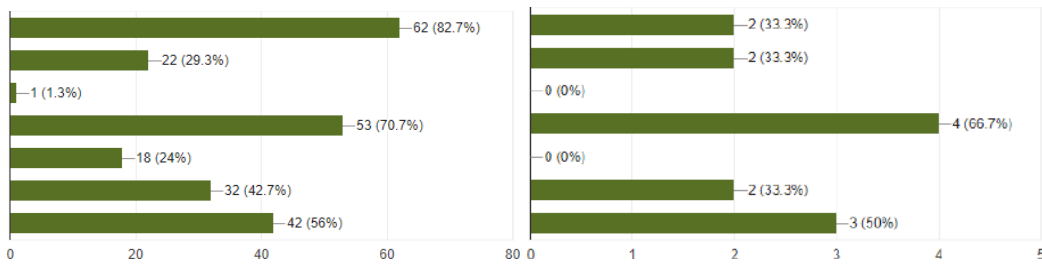
Elementos Fundamentales en un hotel



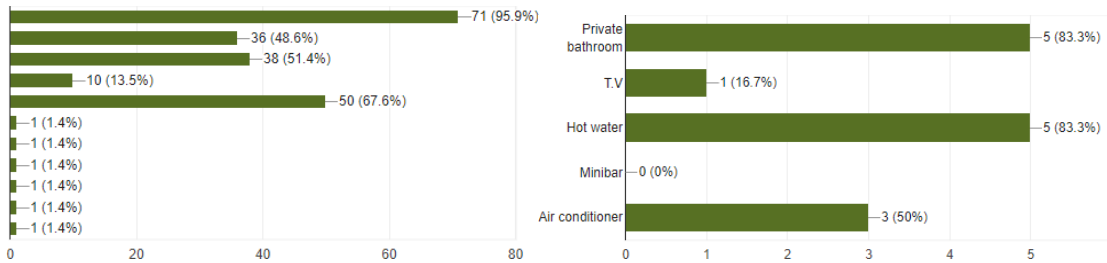
Pregunta 10. ¿Qué zonas considera FUNDAMENTALES en un hotel?

1. Zonas verdes
2. Hamacas
3. Sala de negocios
4. Piscinas
5. Zona de Camping

6. Cocina
Zonas de Recreación (infantil y adulta)



Pregunta 11. ¿Qué elementos considera **FUNDAMENTALES** en las habitaciones de un hotel?

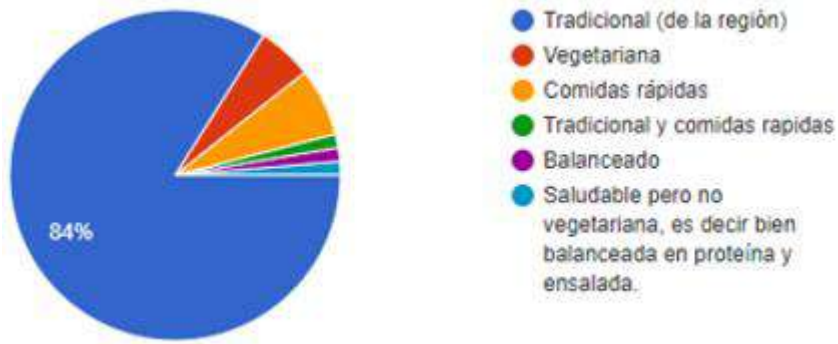


Según los resultados obtenidos, para un turista es fundamental que el hotel preste servicios de aseo y WIFI para satisfacer sus necesidades. Para las zonas, se identifica que prefieren lugares de hospedaje que cuenten con zonas verdes, de recreación y zonas húmedas (Piscinas), pues más del 50% de la población selecciono estos tres elementos como fundamentales. Finalmente, más del 90% de la población estuvo de acuerdo en considerar que las habitaciones deben contar con baño privado. Estas, también deben contar con agua caliente y aire acondicionado. El 1% presente en esta sección corresponden a otras elecciones que los encuestados sugirieron, tales como una buena vista del paisaje en un mirador o terraza.

Pregunta 12. ¿Qué tipo de alimento prefiere?

Figura 10.

Preferencia de alimentos

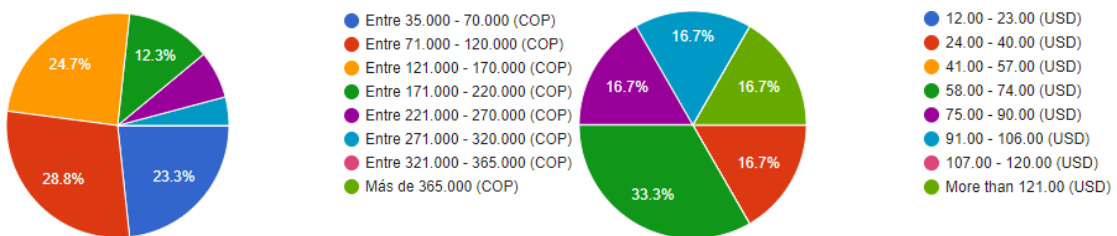


Se conocen las preferencias gastronómicas del turista, permitiendo ofrecer un servicio de restaurante de calidad y acorde a las necesidades y gustos del huésped. Las cuales serían la comida tradicional de la región, es importante resaltar que se realizó únicamente a los turistas nacionales.

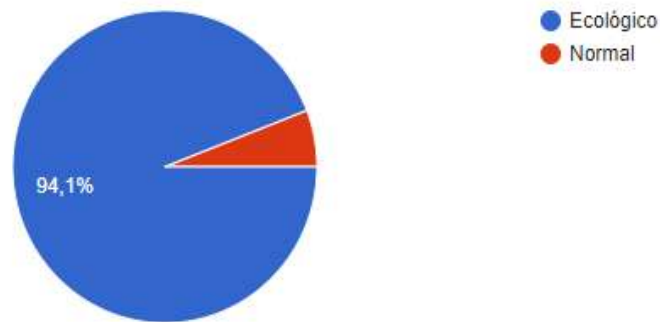
Pregunta 13. En general ¿Cuánto ha pagado por una noche de hospedaje?

Figura 11.

Valor por noche en un hotel nacional e internacional



Esta pregunta es la que obtuvo mayor variación en sus respuestas. En promedio, un turista colombiano está dispuesto a pagar 80.500 COP por una noche de hospedaje, el valor varía según los diferentes servicios y comodidades que ofrezcan las instalaciones. Para el extranjero, el promedio está en 72.50 USD cuyo equivalente en pesos COP es de 300.000

Pregunta 14 ¿Qué tipo de hotel prefiere?**Figura 12.***Elección de hotel*

Según los resultados obtenidos se pudo observar que un 94.1% prefiere un hotel ecológico, la mayoría compartió su opinión donde se hacía énfasis que este puede ofrecer un espacio tranquilo, disfrute del paisaje y minimizar el impacto ambiental que actualmente el turismo está dejando.

8.1.4 Proyección de crecimiento del proyecto

Tomando como base el artículo “Diagnóstico del sector turismo Guadalupe Santander” (Quibano, 2019) en cual se estudia el crecimiento acelerado que presenta el municipio y la deficiencia en la prestación de servicios complementarios a los visitantes como el alojamiento, transporte, actividades recreativas y gastronomía. Lo que puede generar a mediano plazo un impacto de mala reputación, ocasionando una imagen negativa al municipio generando un estancamiento en su desarrollo económico puesto que el turismo se transformó en la actividad principal.

Con base a esta investigación cualitativa se estimó la información relacionada con la ocupación promedio de cuartos y/o habitaciones durante los primeros cuatro (4) años de operación, generando una proyección de crecimiento del proyecto ya que se identificaron las diferentes falencias en donde nos indican de qué forma se debe entrar al mercado del turismo en el municipio para lograr ser competitivos frente a las demás empresas que prestan un servicio hotelero y son reconocidos en la zona.

Adicionalmente se tomaron datos de diagnósticos de turismo ya realizados en el municipio de Guadalupe/Santander en donde la oficina de turismo reporta aproximadamente la presencia de 600 turistas en temporadas bajas y 1000 turistas en temporadas altas al mes para el año del 2021, teniendo en cuenta dichos datos anteriores y que los meses de temporada alta y baja están distribuidos de la siguiente manera; Baja se presenta de enero 16 a Junio 14 y Alta Junio 15 a Agosto 31 y Diciembre 15 a Enero 15 representado de la siguiente manera.

Analizando la información anterior se observó el comportamiento del número de turistas que visitan el municipio en los diferentes meses del año y se logra determinar que a medida que vayan pasando los años el municipio de Guadalupe tendrá un aumento significativo de turistas en la zona.

8.1.5 Análisis de resultados

Con base a estos resultados es posible clasificar nuestro proyecto como un servicio que atiende una demanda de temporalidad estacional, ya que los periodos de noviembre – abril y julio – agosto son los de mayor turismo y por ende mayor demanda del servicio hotelero.

De igual manera, a partir de las estructuras de consumo identificadas y de las exigencias en la infraestructura de un hotel, se establecen y adoptan a nuestro proyecto nuevos

elementos tales como: WIFI de calidad, servicio de aseo, baños privados, restaurante con enfoque en la comida tradicional, entre otros. Esto con el fin de promover, resaltar y favorecer la imagen y calidad del complejo.

El municipio seleccionado para la construcción y funcionamiento del Eco-hostal ofrece diversas actividades principalmente ecológicas y culturales, por lo cual se le categoriza como área de Ecoturismo y recreación cultural. Esta clasificación en relación con la pregunta 4 de la encuesta, nos permite observar que esta área satisface las preferencias turísticas de la población, lo cual podrá utilizarse como una estrategia de comercialización de nuestro servicio para lograr un mayor alcance de visitantes y fomentar el crecimiento turístico que se ha venido evidenciando los últimos 3 años

Con base a la proyección de crecimiento del proyecto, se asume lo siguiente primero el número de visitantes nacionales y extranjeros presenta un incremento del 19 %. Segundo se presenta un incremento del 100% en el número de habitaciones, logrando así cubrir con las necesidades de alojamiento en las diferentes temporadas. Es importante resaltar que este crecimiento permite la viabilidad del proyecto por tal motivo se debe impulsar y promover el concepto del Complejo Ecoturístico Sostenible, sumado al atractivo natural del Municipio por las vías de comercialización seleccionadas.

Otro factor importante, es la identificación de los usuarios puesto que estos influyen en diversas variables económicas y sociales. El reconocer las edades del consumidor, nos permite establecer un precio que se acomode a su economía y presupuesto, e igualmente a nuestros servicios, gastos y ganancias. Basándose en la pregunta 8 y 13, un precio llamativo para el turista, es aquel que se establece dentro de un rango de 70.000 – 100.000 COP.

Finalmente, es necesario crear e implementar estrategias eficientes de comercialización para así atraer a los turistas nacionales e internacionales y de esta manera incrementar las tasas de turismo en el municipio y favorecer la imagen y preferencia de la región andina. Para esto, se tendrá en cuenta las respuestas obtenidas en algunas de las preguntas de la encuesta.

8.2 Estudio Técnico y de infraestructura del Plan de negocios del Hotel Saivita

8.2.1 Área del proyecto

8.2.1.1 Localización

El Área proyectada para el proceso de construcción del hotel ecológico se encuentra ubicada en el municipio de Guadalupe, el cual se encuentra ubicado a 160 km de la ciudad de Bucaramanga al sureste del Departamento de Santander. Este municipio tiene una extensión total de 158.15 km², correspondiendo 2.5 km² al área urbana y 153.315 km² al área rural. (Guadalupe, 2020-2023)

Figura 13.

Mapa del municipio en el Departamento de Santander.

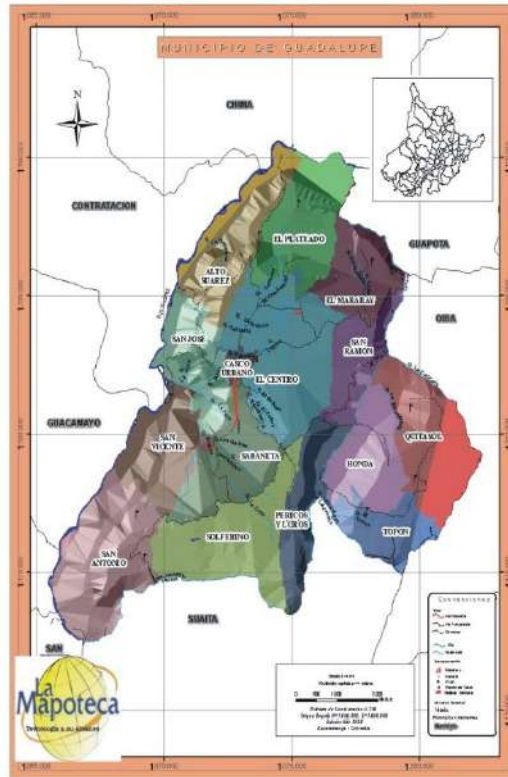


Nota: recuperado de Alcaldía de Guadalupe – Santander. http://www.guadalupe-santander.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=1970959

El área urbana de Guadalupe está compuesta por 7 barrios y su área rural por 15 veredas. Para el año 2005, la población total registrada por el DANE fue de 4.804 habitantes de las cuales 1.650 residían en la cabecera del municipio y 3.765 en las diferentes veredas; el 90.1% de esta población ocupaba viviendas tipo casa, el 1.1% apartamentos y el 8.8% restante cuartos - hoteles u otros tipos de vivienda. En esta encuesta también se registró que el servicio de energía eléctrica es el que tiene mayor cobertura en el municipio, con un 90.2% de conexión, mientras que el de gas natural es el de menor cobertura, con un porcentaje \leq al 1%.

Figura 14.

Mapas veredas de Guadalupe



Nota: Recuperado de La Mapoteca. <http://lamapoteca.com.co/>

El municipio de Guadalupe cuenta con una gran variedad de actividades y lugares para visitar, los cuales se caracterizan principalmente por su arquitectura colonial y por su diversidad paisajística, riqueza ambiental y natural. Este Municipio es de fácil acceso, con un clima acogedor, recursos hídricos invaluable y panorámicos paisajísticos espectaculares. Dentro de datos importantes de este municipio tenemos que: Principales vías de comunicación son de manera terrestre posee tres vías de comunicación intermunicipal Guadalupe-Oiba, Guadalupe-contratación, Guadalupe- San José de Suaita, Actividades económicas del municipio corresponden al sector primario de la economía: agricultura y ganadería. (Alcaldía de Guadalupe, 2020-2023)

Para la construcción del complejo ecoturístico se plantean tres alternativas, dos de ellas siendo fincas destinadas actualmente a la agricultura como principal fuente económica y a la ganadería menor escala; la tercera alternativa corresponde a la remodelación de una casa dentro del casco urbano del Municipio.

8.2.2 Alternativas

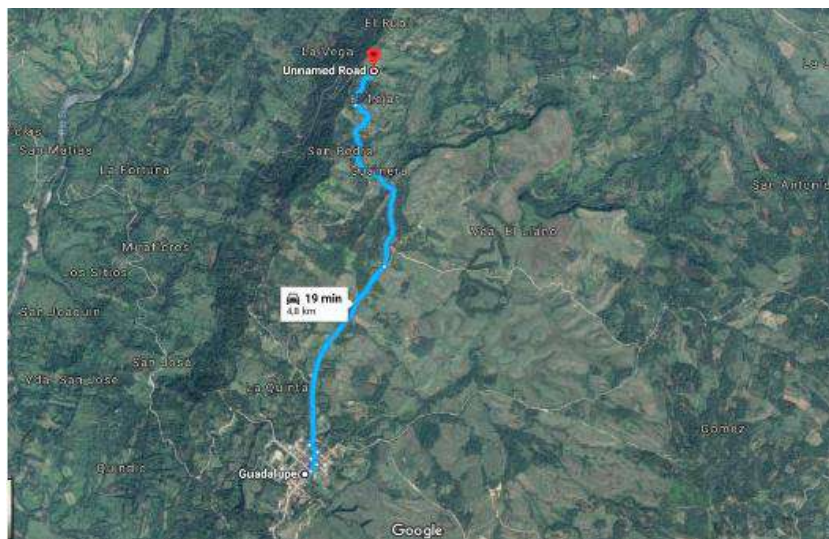
Para la construcción del complejo ecoturístico se plantean tres alternativas, las cuales son:

8.2.2.1 Alternativa 1

Ubicación

Figura 15.

Localización Lote1. Guadalupe, Santander



Nota: recuperado de Google Earth. Coordinates: 6°16'48.0"N 73°24'50.5"W

Descripción. El lote se encuentra ubicado a 4.8 Km del casco urbano del municipio de Guadalupe, Santander más específicamente en la vereda El centro, tiene un área Total de 12

Hectáreas y una casa en obra gris de 100 m². La parcela cuenta con servicio de agua, cultivos de café, plátano, cacao y árboles frutales, dispone de tres hectáreas destinadas para la ganadería y se encuentra sobre la carretera principal que se comunica con la vereda del municipio.

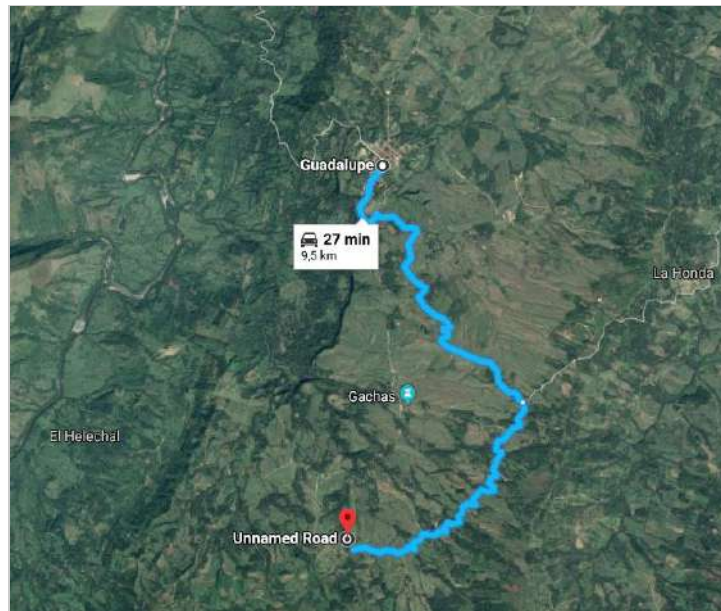
Esta Parcela se encuentra rodeada por diferentes quebradas que finalmente desembocaran en el Rio Suarez. Se evidencia el desarrollo de actividades agropecuarias dentro de esta zona, por lo que se considera que es posible realizarlas siempre y cuando no comprometan el estado y calidad de los recursos naturales allí presentes. - Precio: \$120'000.000 COP

8.2.2.2 Alternativa 2

Ubicación

Figura 16.

Localización Lote2 Guadalupe, Santander



Nota: recuperado de Google Maps. Coordenadas: 6°12'07.2''N 73°25'22.8'' W

Descripción. El lote se encuentra ubicado a 9.5 Km del casco urbano del municipio de Guadalupe, Santander más específicamente en la salida del tirano a 27 minutos del Municipio, es decir entre Oiba y Guadalupe, tiene un área total de 18 Hectáreas.

Esta Parcela Cuenta con Servicio de agua, las actividades que se realizan son la ganadería y la Producción agrícola, se encuentra en una zona rural y tiene acceso a la carretera además de ello tiene una antigüedad de 5 a 10 años y es estrato 2. - Precio: \$270'000.000 COP

8.2.2.3 Alternativa 3

Ubicación

Figura 17.

Localización Casa en Guadalupe, Santander



Nota: Recuperado de Google Maps. Coordenadas: 6°14'46.6"N 73°25'05.1"W

Descripción. Casa Ubicada en el costado suroriental del parque principal del Municipio, la cual cuenta con un área total 140m² de los cuales 115 se encuentran construidos con fines

netamente residenciales. Presenta todos los servicios públicos: luz, agua, gas y alcantarillado y tiene un acceso directo a todas las veredas que dispone dicho municipio.

- La desventaja de esta alternativa radica en la modificación de la meta principal del hotel, pues no es posible aplicar la mayoría de las técnicas y metodologías sostenibles que se tienen pensadas para su construcción y funcionamiento.
- - Precio: \$114'200.000 COP
- Según las características de estas alternativas y lo expuesto para el desarrollo del proyecto, se determinaron 11 factores de incidencia que nos permitió seleccionar aquella localización de mayor beneficio y eficiencia para el Hotel Saivita

Comportamiento y tendencias de mercado: Dentro de este factor se considerarán las características físicas y económicas de la competencia, la innovación de la infraestructura de nuestro servicio, la distancia y condiciones de transporte para llegar allí y se proyectará el comportamiento y evolución dentro de las zonas. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Políticas fiscales y Financieros: Se tendrá en cuenta los impuestos de la zona la reducción o extensiones de los mismos, las políticas de innovación y desarrollo empresarias, el apoyo que brinda las entidades institucionales, la normas, leyes y reglamentación para la construcción y uso de las propiedades. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Condiciones hidrogeológicas: Se considerarán estudios hidrogeológicos en los cuales se estudiará las características físicas y químicas de los suelos y el uso de los mismo, se analizará el clima de la zona es decir la temperatura, humedad, velocidad y dirección de los vientos, régimen de la pluviosidad y la altura del nivel del mar en la que se encuentra la zona. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Intereses de la comunidad: Se tendrá en cuenta la Comunidad cercana a la zona que se vea afectada por dicho proyecto ya sea de manera positiva o negativa. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Disponibilidad de servicios básicos: Dicho factor es de gran importancia ya que se debe considerar si la zona de construcción cuenta con los servicios básicos necesarios (acceso a agua potable, servicios de drenaje, servicios de electricidad y servicio de gas), la disponibilidad y calidad de estos y si existe fuentes alternas para poder obtener dichos servicios. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Políticas de control ambiental: Determinar la contaminación que se pueda encontrar en la zona y la contaminación que se pueda llegar ocasionar con dicho proyecto, fuentes receptoras para la disposición adecuada de aguas residuales, programas de manejo adecuado de residuos orgánicos y sensibilidad de la población por diferentes contaminantes al momento de la construcción y ejecución del proyecto. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Infraestructura de transporte: Se analizarán los diferentes tipos de transporte para lograr llegar a la zona, ya sea en avión o vía terrestre, las condiciones en que se encuentra las vías de acceso y la seguridad de las mismas. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Disponibilidad de mano de obra: Se considerará la mano de obra beneficiada en la zona, y la disponibilidad de personal especializados para tener éxitos en las diferentes etapas del proyecto. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Cultura Regional: Se analizará las costumbres de la comunidad aledaña al proyecto, su mentalidad sobre la expansión empresarial, los sitios de mayor interés ya sea bibliotecas, teatros,

museos e iglesias, centros de recreación y el sector económico que predomina en la zona. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

Comunicaciones: Se analizará el acceso a redes telefónicas en la zona, la frecuencia de radio, servicios de internet y los diferentes costos por dichos servicios.

Servicios complementarios: Dicho factor es de gran importancia para realizar un estudio de los diferentes servicios que se pueden encontrar en la zona del proyecto ya sean, notarias, bancos, hospitales, bomberos, policía y espacios al aire libre. (Bajo 1-3; Medio 5-7; Alto 8-10)

A partir de esto, se procede a calificar y evaluar los valores y el peso de cada uno de los factores empleando la siguiente tabla:

Tabla 7.

Evaluaciones alternativas

Factores	Peso	LoteGuadalupe (a 3.2 Km del casco urbano)		Lote2Guadalupe (a 9.5 km del casco urbano)		Casa casco urbano Guadalupe	
		Valor	Ponderado	Valor	Ponderado	Valor	Ponderado
Comportamiento y tendencias del mercado	10	9	90	6	60	5	50
Políticas fiscales y financieras	15	8	120	7	105	10	150
Condiciones hidrogeológicas	10	10	100	8	80	8	80
Interés de la comunidad	5	8	40	5	25	4	20
Disponibilidad de servicios básicos	10	7	70	5	50	10	100
Políticas de control ambiental	15	8	120	4	60	9	135
Infraestructura de transporte	10	8	80	5	50	10	100
Disponibilidad de mano de obra	10	10	100	8	80	5	50

Cultura regional	5	10	50	9	45	10	50
Comunicaciones	5	7	35	4	20	10	50
Servicios complementarios	5	8	40	7	35	10	50
TOTAL	100	93	845	68	610	91	835

Según las características de estas alternativas, lo expuesto para el desarrollo del proyecto y la evaluación según los 11 factores de incidencia se obtuvo que la mejor alternativa es la N⁰1.

Se identifica que, si bien este lote no cuenta con servicios telefónicos, gas y demás complementarios en la actualidad, su cercanía y comunicación con la cabecera urbana permite implementarlos durante la construcción del hotel. Favorece el hecho de que esta parcela cuenta con el espacio y distribución suficiente para llevar a cabo las diferentes actividades y técnicas sostenibles pensadas, además del hecho de que contará con la mano de obra suficiente para su contratación y ejecución.

Igualmente, esta área es cercana a diferentes puntos turísticos del municipio y su distancia de la cabecera municipal, permite garantizar un espacio de silencio y relajación.

8.2.3 Maquinaria y Equipos Necesarios

Para el funcionamiento del Complejo turístico sostenible se necesitarán diferentes equipos, maquinaria e insumos, a continuación, se mencionan.

Tabla 8.

Maquinaria y equipos Funcionamiento

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Materiales	Equipos	Mano de Obra
1.	Oferta de los servicios					
1,01	Oferta de los servicios	Mes	12	Avisos Internet	Computador	Publicista Editor
2	Ejecución servicios y actividades					
2,01	Hospedaje	Mes	12	Papelería	Computador	Recepcionista Botones Camarera
2,02	Recreación	Mes	12	No aplica	Resbaladero Columpio	Guía Turístico Animador
2,03	Restaurante	Mes	12	Consumibles	Cocina, horno, campana de extracción	Chef Auxiliar de cocina Meseros
	Administración	Mes	12	Papelería	Computador Impresora	Gerente General Administrador Contador
3	Mantenimiento y aseo de infraestructura					
3,01	Mantenimiento y aseo de infraestructura	Mes	12	Líquidos de Limpieza Aromatizantes Bolsas de aso	Trapero Escaba carrito de aseo	Personal de servicios Generales Jardinero
4	Mantenimiento de Paneles Solares					
4,01	Mantenimiento de Paneles Solares	Unidad	12	Baterías; Cables; Fotoceldas	Herramienta menor	Personal Electricista
5	Mantenimiento huerta Ecológica					
5,01	Mantenimiento huerta Ecológica	M2	600	Abono Semillas	Pica Pala Tijera cortar ramas Barra de acero Desbrozadora	Jardinero

6	Planes de Manejo Ambiental	Unidad	Cantidad	Materiales	Equipos	Mano de Obra
6,01	Programas Ambientales	Gb	1		Computador	Ing. ambiental

8.2.4 Distribución de planta

8.2.4.1 Planos de diseño Habitaciones

Área de 35m² con capacidad para cinco personas, cuatro en dos camas dobles de 1.50 m ancho x 1.90 m largo y un sofá cama. De igual manera, estas contarán con baño privado, armario y una pequeña terraza con sala exterior, ventanas comunes y de tipo guadua para la entrada de luz y aire

Figura 18.

Vista Planta Habitación

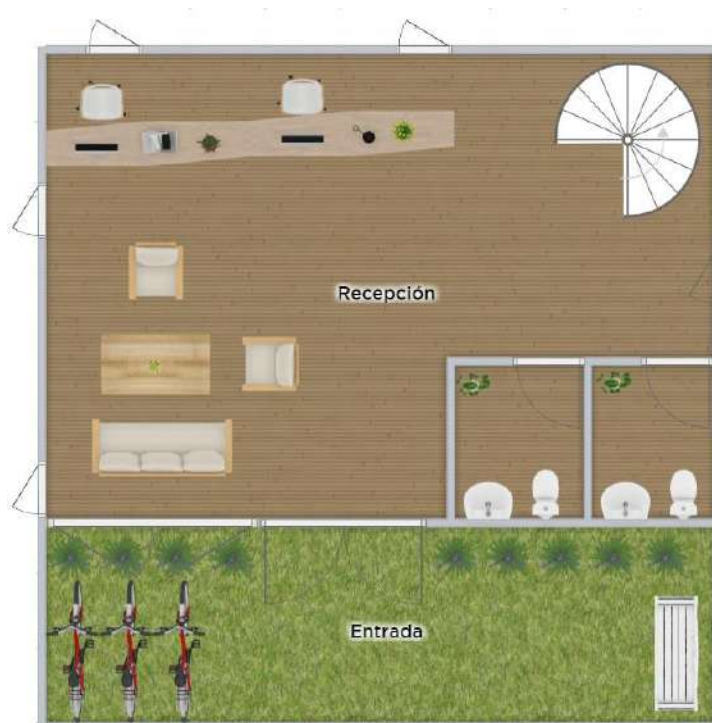


8.2.4.2 Planos diseño Recepción

Esta estructura de dos pisos consta de un área de 191.25m² para el primero y una de 125.25 m² para el segundo. En la primera planta se podrá encontrar dos baños, una sala de espera, las mesas de recepción y turismo y una pequeña terraza de 21.25 m². En la segunda, se encuentra la cocina de 10 m², el restaurante con 72.15 m² y un mirador de 42 m² con vista a la zona de reserva y conservación de recursos

Figura 19.

Vista Planta piso 1 Recepción





Ambos diseños se realizaron bajo la condición de cumplir con las técnicas y arquitectura establecida para el uso de materiales tipo Guadua o Bambú y Caña Brava. Estos, serán construidos sobre cimientos compuestos por llantas reutilizables rellenas de concreto con columnas de Guadua tipo Cepa, Paredes de Caña Brava y demás interiores o exteriores en Guadua Sobre basa y Madera.

Figura 20.

Vista Planta piso 2 Recepción



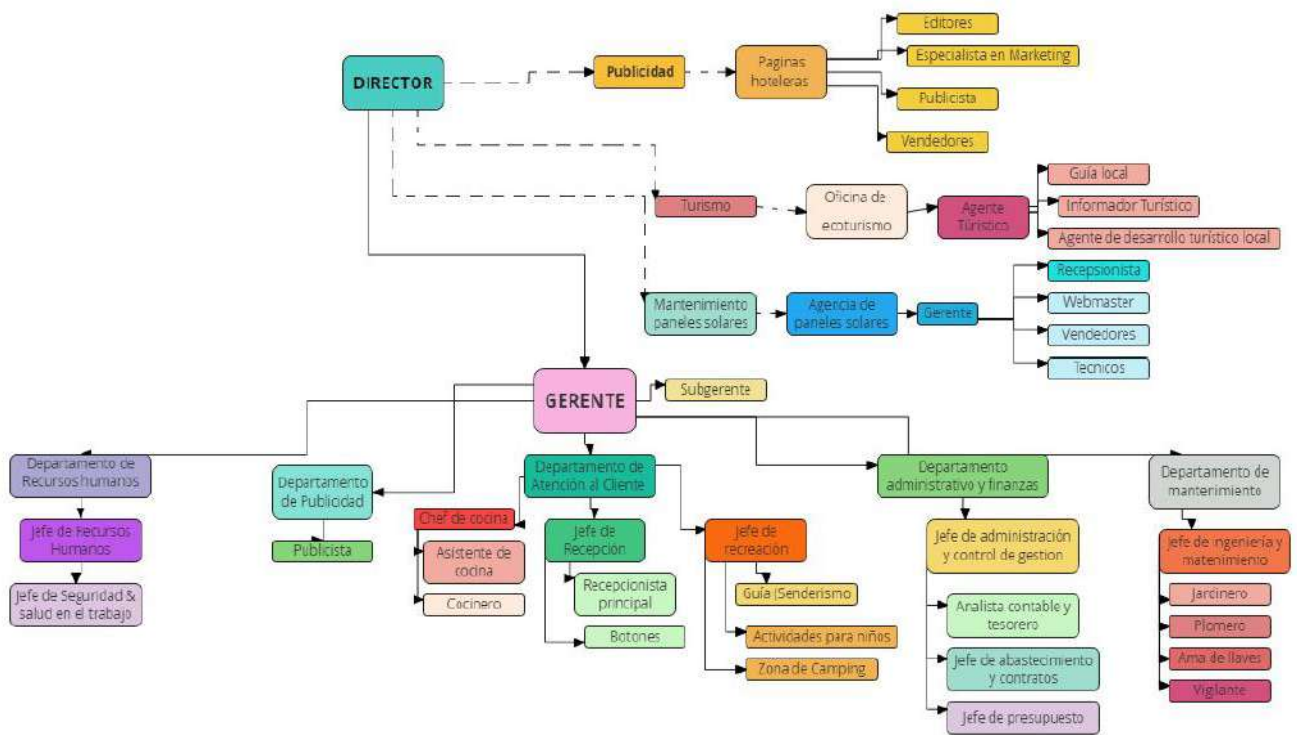


8.3 Estudio administrativo y legal del Plan de negocios del Hotel Saivita

En la siguiente ilustración se encuentra la jerarquía de mando del proyecto, entendiéndose como “director” a la persona dueña del proyecto, en este caso la autora, ante la cual el gerente deberá reportar el avance y estado de cada una de las actividades y trabajos de las personas a su cargo o dirección.

Figura 21.

Organigrama Hotel Saivita.



Es importante resaltar que se contará con diferentes departamentos uno de ellos es el de recursos humanos el cual tiene como objetivo seleccionar y formar a las personas que la empresa necesita contará con un jefe de recursos humanos y un jefe de seguridad y salud en el trabajo.

Adicionalmente también se contará con un departamento de publicidad el cual se encargará del desarrollo de campañas publicitarias con estrategias y tácticas novedosas, que logren incrementar las ventas del servicio e incrementar la visibilidad del complejo ecoturístico, para así posicionarse en un buen lugar del mercado. También se tendrá un departamento de atención al cliente el cual tiene como principal objetivo velar por la satisfacción del cliente, brindándole una experiencia memorable y excelente. Este se dividirá en tres áreas cocina, recepción y recreación

No obstante, también se contará con el departamento administrativo y financiero el cual tiene como objetivo dirigir, controlar y hacer seguimiento a la aplicación de las políticas, programas y procesos de administración y desarrollo del talento humano y por otra parte se tendrá un departamento de mantenimiento en el cual se atenderán las incidencias, quejas, peticiones de clientes y otros departamentos que se reporten en el Hotel.

8.3.2 Aspectos Legales

La empresa se constituirá bajo régimen simplificado como persona natural, el registro se realizara en la cámara de comercio de Bucaramanga y su actividad principal corresponde al código 5519, campamentos y otros tipos de hospedaje no permanente, igualmente se realizara su registro de industria y comercio, el cual es un gravamen de carácter municipal en el municipio de Guadalupe, Santander, considerando como un impuesto directo con él se gravan las actividades industriales, comerciales y de servicios que se realicen dentro de la jurisdicción del municipio. No obstante, se tendrá en cuenta la siguiente normatividad vigente.

Tabla 9.

Normatividad Hotel Saivita

Normatividad	Descripción
RUT	Se realizará para tener conocimiento de las obligaciones Tributarias Aduaneras y Cambiarias (TAC) que le corresponde cumplir frente al Estado Colombiano, así como la realización de los trámites requeridos para su cumplimiento, a través de las plataformas autorizadas por la DIAN.

<p>SAYCO Y ACINPRO</p>	<p>Conforme a la Sentencia C-282/97 de la Corte Constitucional, mediante el cual estableció: “que si el establecimiento hotelero difunde piezas musicales a través del sistema interno de sonido, con destino a todas las habitaciones, o a las áreas comunes del hotel, circunstancia que corresponde sin duda a una ejecución pública con ánimo de lucro, de la cual se deriva que el hotel asume en su integridad las obligaciones inherentes a los derechos de autor, de conformidad con la Ley 23 de 1982 y según las normas internacionales”; por lo tanto, si en las habitaciones, el mecanismo de comunicación (radio, televisor, equipos eléctricos o electrónicos) es puesto a disposición por el propietario o responsable de dicho establecimiento, no se encuentran exentos obtener una autorización previa y expresa conforme al artículo 158 de 1982.</p>
<p>SIRE: sistema de información para el reporte de extranjeros</p>	<p>El cual toda persona natural y/o jurídica, que vincule, contrate, emplee o admita un extranjero mediante cualquier modalidad, en especial, relación laboral, cooperativa o civil que genere un beneficio y de servicio como los de salud, alojamiento y hospedaje.</p>
<p>NORMA TÉCNICA NTS-TS SECTORIAL COLOMBIANA 002</p>	<p>Específica los requisitos de sostenibilidad ambiental, sociocultural y económica para los establecimientos de alojamiento y hospedaje, EAH; definidos por dos niveles, Nivel básico de sostenibilidad, Nivel alto de sostenibilidad</p>

<p>Artículo 1° de la ley 1336 de 2009 ley 679 del 2001 (art. 16 - 19), la ley 599 del 2000, la ley 1236 de 2008, la ley 1336 del 2009 y la resolución 3840 de 2009</p>	<p>Las cuales tienen como finalidad dictar medidas de protección contra la explotación, la pornografía, el turismo sexual y las demás formas de abuso contra niños, niñas y adolescentes, se advierte que el incumplimiento de estas leyes es castigo en Colombia, penal y civilmente.</p>
<p>Ley 63 de 1986 para la prevención del tráfico ilegal de los bienes culturales del país, y la ley 1185 de 2008</p>	<p>Busca salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los bienes del patrimonio cultural de la nación, así como la ley 397 de 1997, el decreto 833 de 2002 y la ley 1675 de julio de 2013.</p>
<p>Decreto 2041 de 2014</p>	<p>Licencias Ambientales. Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre Licencias Ambientales.</p>
<p>Decreto 3600 de 2007</p>	<p>Ordenamiento Rural. Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo.</p>
<p>Ley 99 de 1993</p>	<p>Régimen Legal del Medio Ambiente. Se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se organiza el Sistema Nacional Ambiental y se dicta los principios para lograr un desarrollo económico y social orientado en el desarrollo sostenible, según lo establecido en Río de Janeiro (1992).</p>

<p>Ministerio de Salud y Protección Social, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, CIRCULAR EXTERNA NÚMERO 000012 DE 2020,</p>	<p>Con el propósito de evitar o disminuir la propagación de infecciones respiratorias agudas, en especial la posible transmisión del COVID-19 en la comunidad usuaria y trabajadora del sector hotelero, los propietarios y administradores de hoteles, hostales y hospedajes, Los Ministerios de Salud y Protección Social y de Comercio, Industria y Turismo, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, formular la política, dirigir y orientar planes, programas y proyectos en materia de salud, salud pública, riesgos profesionales, y de control de los riesgos provenientes de enfermedades comunes, ambientales, sanitarias y psicosociales, que afecten a las personas, grupos, familias o comunidades.</p>
---	---

Adicionalmente se requieren los permisos correspondientes para la construcción del complejo en el municipio de Guadalupe, Santander como se puede visualizar en la Tabla 11. Para esto hemos de buscar un terreno cuya función establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) concuerde con el desarrollo del proyecto y las condiciones necesarias para su eficiente realización.

Tabla 10.

Permisos de construcción

Requisitos	Valor
inscripción en la cámara de comercio y DIAN	\$230.000
Inscripción en la DIAN	\$100.000

Inscripción al registro nacional de turismo	\$0
Plan de manejo ambiental	\$3.000.000
Permiso de vertimientos	\$2.800.000
licencia de construcción	\$ 2.600.000
Aprovechamiento forestal	\$500.000

Por otro lado se requiere de la conexión de los servicios de gas y saneamiento básico existente; Es importante resaltar que se busca emplear fuentes de energía alternativa y técnicas de saneamiento y administración de recursos sostenibles no obstante la misión principal con el huésped es el de ofrecerle una estancia cómoda y tranquila en donde pueda contar con estos servicios básicos en cualquier momento que desee, por lo tanto, estas conexiones serán empleadas al mínimo, como suplentes.

8.4 Evaluación financiera del Plan de negocios del Hotel Saivita

Para la evaluación financiera del proyecto se tiene en cuenta de primera mano la capital de trabajo, la cual esta dividida en costos y gastos generados en el plan de negocios. Teniendo esta fase establecida, se determina la inversión total donde se establece la inversión fija, diferida e inversión de capital de trabajo.

Tabla 11

Capital de Trabajo

Capital de Trabajo			
CAPITAL DE TRABAJO		VALOR MES	VALOR A NECESITAR
Costos del producto (Prestación del servicio)	Cuadro 16	\$13.843.518	\$69.217.588
Gastos de Administración y Ventas	Cuadro 20	\$22.521.500	\$112.607.500
Gastos Financieros	Cuadro 21	\$3.480.000	\$6.885.695
Gravamen del 4 x 1.000	Cuadro 32	\$184.580	\$922.901
(Depreciaciones y amortizaciones)	Cuadros 15 y 19	\$2.449.363	\$12.246.813
TOTAL		\$37.580.235	\$177.386.871

Tabla 12.

Inversión Total

Inversión Total		
	INVERSIÓN TOTAL	VALOR
Inversión Fija	Cuadro 7	\$227.549.000
Inversión Diferida	Cuadro 8	\$48.970.788
Inversión en Capital de Trabajo	Cuadro 22	\$177.386.871
TOTAL		\$453.906.659

Asumiendo las dos anteriores tablas se solicita un crédito con Bancóldex para financiar el 52.87% de la inversión, es decir, un crédito por valor de \$240.000.000 a 36 meses. Quedando un valor de pago mensual de \$8.604.508 no obstante se puede observar que el crédito finaliza en los tres primeros años del proyecto.

Tabla 13.

Crédito Bancóldex

Aportes de los socios	\$213.906.659
Crédito a solicitar a Bancóldex	\$240.000.000
APORTES	
	47,13% Socios
	52,87% Deuda
Valor a prestar	\$240.000.000
Tiempo	36,00 Meses
Tasa mensual	1,45% Mensual
Valor pago	\$ 8.604.508,52 Mensual

Resumen del Crédito				
AÑO	PAGOS	INTERESES	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	\$ 103.254.102,29	\$36.610.895,48	\$66.643.206,81	\$173.356.793,19
2	\$ 103.254.102,29	\$24.044.012,94	\$79.210.089,35	\$94.146.703,84
3	\$ 103.254.102,29	\$9.107.398,44	\$94.146.703,84	\$-0,00
4		\$-0,00	\$0,00	\$-0,00
5		\$-0,00	\$0,00	\$-0,00
TOTAL	\$ 309.762.306,86	\$ 69.762.306,86	\$ 240.000.000,00	

Por otra parte, en la tabla 14 se analizaron las unidades a vender las cuales para el primer año son 1600 veces que deben ser alquiladas las cabañas. Es importante resaltar que dado el volumen de turistas y el crecimiento se reconoce una necesidad de recursos para los primeros 5 meses, por lo cual se estipulo un incremento en ventas del 10%. Vale destacar que esto es una estimación y se genera a juicio del formulador.

Tabla 14.

Precio de Alquiler de Cabañas

Cálculo del Precio de Venta	
Costos Totales Unitarios	\$103.826
Margen de Utilidad	70%
Precio de Venta	\$346.088
Precio de Venta	\$346.088

No obstante, Con base al estudio de mercado en donde se pudo observar la oferta que tiene el municipio de Guadalupe, Santander se calculó el precio de venta por noche para cada cabaña siendo este \$346.088.

Tabla 15.

Proyección de Unidades a Vender

Proyección de Unidades a Vender					
Mes	Año	Año	Año	Año	Año
	1	2	3	4	5
Unidades a Vender	1.600	1.760	1.936	2.130	2.343
Incremento anual en Ventas		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

Adicionalmente, se tuvo en cuenta la tabla de estado de resultados proyectados donde se pudo evidenciar para el año 5 un incremento de ingresos de \$810'731905, también se pudo observar la utilidad del servicio que para el año 5 el cual es de \$247'448413.

Tabla 16.

Estado de resultados proyectados

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

83

		Estado de Resultados Proyectado					
		Año	Año	Año	Año	Año	
		0	1	2	3	4	5
Ingresos Operacionales por ventas		\$553.740.800	\$609.114.880	\$670.026.368	\$737.029.005	\$810.731.905	
TOTAL, INGRESOS		\$553.740.800	\$609.114.880	\$670.026.368	\$737.029.005	\$810.731.905	
Mano de Obra Directa MOD	Cuadro 11	\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223	
Materia Prima	Cuadro 14	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
Costos Indirectos de P. S Fijos	Cuadro 27	\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622	
Costos Indirectos de P. S Variables	Cuadro 28	\$3.841.365	\$4.225.501	\$4.648.052	\$5.112.857	\$5.624.142	
COSTOS DE PRESTACION SERVICIO		\$166.122.210	\$166.506.347	\$166.928.897	\$167.393.702	\$167.904.988	
UTILIDAD BRUTA		\$387.618.590	\$442.608.533	\$503.097.471	\$569.635.303	\$642.826.917	
Gastos de Personal	Cuadro 17	\$111.677.602	\$111.677.602	\$111.677.602	\$111.677.602	\$111.677.602	
Gastos de Administración	Cuadro 18	\$83.607.446	\$83.607.446	\$83.607.446	\$83.607.446	\$83.607.446	
Gastos de Personal de Ventas	Cuadro 19	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952	
GASTOS DE ADMINISTRA		\$270.258.000	\$270.258.000	\$270.258.000	\$270.258.000	\$270.258.000	

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

84

CIÓN Y VENTAS						
UTILIDAD ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS		\$117.360.589	\$172.350.533	\$232.839.471	\$299.377.302	\$372.568.917
Gastos Financieros	Cuadro 26	\$36.610.895	\$24.044.013	\$9.107.398	\$0	\$0
Gravamen del 4 x 1.000		\$2.214.963	\$2.436.460	\$2.680.105	\$2.948.116	\$3.242.928
Otros Ingresos (Arrendamientos otras áreas)						
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		\$78.534.731	\$145.870.060	\$221.051.967	\$296.429.186	\$369.325.990
Provisión para Impuestos	33%	\$25.916.461	\$48.137.120	\$72.947.149	\$97.821.632	\$121.877.577
UTILIDAD NETA		\$52.618.270	\$97.732.940	\$148.104.818	\$198.607.555	\$247.448.413
RESERVAS	10%	\$5.261.827	\$9.773.294	\$4.810.482	\$19.860.755	\$24.744.841

También se pudo analizar el flujo de caja proyectado en donde se pudo observar tanto el flujo de caja operacional bruto como el flujo de caja operacional neto en donde se evidencia una proyección positiva a cinco años adicionalmente se observa un flujo de caja en donde para el año 1 se presentan valores negativos, pero esto es debido a la gran suma de dinero que se debe invertir al comenzar el proyecto, para los próximos años se obtienen valores positivos.

Por otra parte, también se analizó el punto de equilibrio permitiendo determinar el momento en el cual las ventas cubrirán exactamente los costos. Es decir, encontrando las magnitudes de las utilidades del hotel, Observando costos fijos, precio de venta unitario y costo variable unitario.

Tabla 17

Flujo de Caja proyectado

		Flujo de Caja Proyectado					
		Año	Año	Año	Año	Año	Año
		0	1	2	3	4	5
Ingresos operacionales			\$415.305.600	\$456.836.160	\$502.519.776	\$552.771.754	\$608.048.929
Recuperación de Cartera				\$138.435.200	\$152.278.720	\$167.506.592	\$184.257.251
Total, de Ingresos Operacionales			\$415.305.600	\$595.271.360	\$654.798.496	\$720.278.346	\$792.306.180
Pagos de Costos							
Pago de Materia Prima	Cuadro 14		\$	\$	\$-	\$	\$
Pago de Mano de Obra Directa	Cuadro 11		\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223	\$147.113.223
Pago Costos Indirectos Fijos	Cuadro 15		\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622	\$15.167.622
Depreciaciones	Cuadro 13		\$12.946.780	\$12.946.780	\$12.946.780	\$12.946.780	\$12.946.780
Pago Costos Indirectos Variables	Cuadro 15		\$3.841.365	\$4.225.501	\$4.648.052	\$5.112.857	\$5.624.142
Total, Pagos de Costos Operacionales			\$153.175.430	\$153.559.567	\$153.982.117	154.446.922	\$154.958.207
FLUJO DE CAJA OPERACIONAL BRUTO			\$262.130.170	\$441.711.793	\$500.816.379	565.831.424	637.347.973
Pagos de Gastos							

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

86

Pago de Gastos de Administración	Cuadro 17 y 18	\$195.285.048	\$195.285.048	\$195.285.048	\$195.285.048	\$195.285.048
Amortizaciones	Cuadro 8	9.794.158	\$-9.794.158	\$9.794.158	\$9.794.158	\$9.794.158
Depreciaciones	Cuadro 13	\$6.651.413	\$6.651.413	\$6.651.413	\$6.651.413	\$6.651.413
Pago de Gastos de Ventas	Cuadro 20	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952	\$74.972.952
Pago de Impuestos	Cuadro 32	\$	\$25.916.461	\$48.137.120	\$72.947.149	\$97.821.632
Total, Pago de Gastos Operacionales		\$253.812.429	\$279.728.890	\$301.949.549	\$326.759.578	\$351.634.061
FLUJO DE CAJA OPERACIONAL NETO		\$8.317.741	\$161.982.903	\$198.866.830	\$239.071.845	\$285.713.912
Inversiones						
Inversión Fija	Cuadro 7	\$227.549.000				
Inversión Diferida	Cuadro 8	\$48.970.788				
Inversión en Capital de Trabajo	Cuadro 22	\$177.386.871				
Total de Inversiones		\$453.906.659	\$0	\$0	\$0	\$0
FLUJO DE CAJA LIBRE		\$453.906.659	\$8.317.741	\$161.982.903	\$198.866.830	\$239.071.845

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

87

Financiación						
Aportes de los socios	\$213.906.659					
Crédito Financiero	25	\$240.000.000				
Otras Fuentes (Valor en libros de Activos)						
Total Ingresos de Financiación	\$453.906.659	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Egresos de Financiación						
Abonos a capital		\$66.643.207	\$79.210.089	\$94.146.704	\$0	\$0
Pago de Intereses		\$36.610.895	\$24.044.013	\$9.107.398	\$0	\$0
Gravamen del 4 x 1.000		\$2.214.963	\$2.436.460	\$2.680.105	\$2.948.116	\$3.242.928
Pago de Utilidades						
Total Egresos de Financiación	\$0	\$105.469.065	\$105.690.562	\$105.934.208	\$2.948.116	\$3.242.928
FLUJO DE CAJA DE FINANCIACIÓN	\$453.906.659	\$105.469.065	\$105.690.562	\$105.934.208	\$2.948.116	\$3.242.928
FLUJO NETO DE CAJA	\$0	\$97.151.325	\$56.292.341	\$92.932.622	\$236.123.729	\$282.470.984
Flujo de caja del período	\$453.906.659	\$97.151.325	\$56.292.341	\$92.932.622	\$236.123.729	\$282.470.984

Saldo anterior de Caja y Bancos		\$177.386.871	\$80.235.546	\$136.527.887	\$229.460.509	\$465.584.239
SALDO FINAL DE CAJA Y BANCO S	\$453.906.659	\$80.235.546	\$136.527.887	\$229.460.509	\$465.584.239	\$748.055.223

En el Balance General se pudo analizar un total de activos para el año 5 de \$1'080.296.231 en donde se tuvo presente pasivo y patrimonio total del proyecto evidenciando una gran suma de dinero es importante resaltar que esta afirmación es subjetiva ya que este resultado se observa en el quinto año del proyecto.

Tabla 18.

Balance General proyectado

		Balance General Proyectado					
		Año	Año	Año	Año	Año	Año
		0	1	2	3	4	5
Caja y Bancos	Cuadro 33	\$177.386.871	\$80.235.546	\$136.527.887	\$229.460.509	\$465.584.239	\$748.055.223
Cartera (Cuentas por Cobrar)	Cuadro 33		\$138.435.200	152.278.720	\$167.506.592	\$184.257.251	\$202.682.976
Total Activo Corriente		\$177.386.871	\$218.670.746	\$288.806.607	\$396.967.101	\$649.841.490	\$ 950.738.199
Terrenos	Cuadro 1	\$120.000.000	\$ 120.000.000	120.000.000	\$120.000.000	\$120.000.000	\$120.000.000

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

89

Construcciones	Cuadro 2	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Maquinaria y Equipo	Cuadro 3	\$12.190.000	\$12.190.000	\$12.190.000	\$12.190.000	\$12.190.000	\$12.190.000
Muebles y Enseres	Cuadro 4	\$79.860.000	\$79.860.000	\$79.860.000	\$79.860.000	\$79.860.000	\$79.860.000
Equipos de Oficina	Cuadro 5	\$11.789.000	\$11.789.000	\$11.789.000	\$11.789.000	\$11.789.000	\$11.789.000
Herramientas	Cuadro 6	\$3.710.000	\$3.710.000	\$3.710.000	\$3.710.000	\$3.710.000	\$3.710.000
Depreciación Acumulada	Cuadro 13	\$ -	19.598.194	\$39.196.387	\$58.794.581	\$78.392.775	\$97.990.968
Total Activo Fijo Neto		\$227.549.000	\$207.950.806	\$188.352.613	\$168.754.419	\$149.156.225	\$129.558.032
Activos Diferidos	Cuadro 80	\$48.970.788	\$48.970.788	\$48.970.788	\$48.970.788	\$48.970.788	\$48.970.788
Amortización Diferida	Cuadro 93	\$	\$9.794.158	\$-19.588.315	\$-29.382.473	\$39.176.630	\$48.970.788
Activo Diferido Neto		\$48.970.788	\$39.176.630	\$29.382.473	\$19.588.315	\$ 9.794.158	\$-
TOTAL ACTIVOS		\$453.906.659	\$465.798.183	506.541.693	\$585.309.836	\$808.791.873	\$1.080.296.231

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE

90

Obligaciones Financieras	\$66.643.207	\$79.210.089	\$94.146.704	\$0	\$0	\$0
Impuestos por pagar		\$25.916.461	\$48.137.120	\$72.947.149	\$97.821.632	\$121.877.577
Total Pasivo Corriente	\$66.643.207	\$105.126.550	\$142.283.824	\$72.947.149	\$97.821.632	\$121.877.577
Obligaciones de Largo Plazo	\$73.356.793	\$94.146.704	\$0	\$0	\$0	\$0
PASIVO TOTAL	\$240.000.000	\$199.273.254	\$142.283.824	\$72.947.149	\$97.821.632	\$121.877.577
Aportes Sociales	\$213.906.659	\$213.906.659	213.906.659	\$213.906.659	\$213.906.659	\$213.906.659
Utilidades Ejercicios Anteriores		\$	\$47.356.443	\$135.316.089	\$268.610.425	\$447.357.224
Utilidades del Presente Ejercicio		\$47.356.443	\$87.959.646	\$133.294.336	\$178.746.799	\$222.703.572
Reservas (10% de las utilidades del ejercicio)		\$5.261.827	\$15.035.121	\$29.845.603	\$49.706.358	\$74.451.200
PATRIMONIO TOTAL	\$213.906.659	\$266.524.928	\$364.257.869	\$512.362.687	\$710.970.241	\$958.418.654
<TOTAL	\$453.906.659	\$465.798.183	\$506.541.693	\$585.309.836	\$808.791.873	\$1.080.296.231

PASIVO
+
PATRIM
ONIO

En las razones financieras, en la tabla 19 se pudo analizar la razón corriente la cual nos permitió determinar el índice de liquidez del Hotel Saivita, evidenciándose que al pasar de los años tendrá un valor positivo, Por otro lado, se observó la capital de trabajo donde se evidencia que para el año cinco se tiene el dinero suficiente para la compra de mercancía, pago de salarios, servicios públicos etc.

No obstante, se observó el nivel de endeudamiento en donde a medida que pasan los años el porcentaje tiene una disminución llegando al 11.28% para el quinto año, además la rotación de activos se observó con un valor positivo evidenciando alta rapidez para el proyecto. Por otra parte, se evidencio el margen bruto determinando la diferencia entre los ingresos y los costos de los bienes observando un alto porcentaje de margen, es decir se evidencia casi un 80 % de eficiencia del hotel más del 50%.

Y para finalizar se observó un margen neto de utilidad de valor positivo del 30,25%, el cual refleja una alta capacidad del hotel para convertir los ingresos que recibe en beneficios.

Tabla 19.

Razones Financieras

Razón corriente	AÑO 1 2,08	AÑO 2 2,03	AÑO 3 5	AÑO 4 7	AÑO 5 8
Capital de trabajo	AÑO 1 \$113.544.195	AÑO 2 \$146.522.783	AÑO 3 \$324.019.952	AÑO 4 552.019.858	AÑO 5 \$828.860.623
Nivel de endeudamiento	AÑO 1 42.78%	AÑO 2 28.09%	AÑO 3 12.46%	AÑO 4 12.09%	AÑO 5 11.28%
Rotación de activos	AÑO 1 1,19	AÑO 2 1,20	AÑO 3 1,14	AÑO 4 0,91	AÑO 5 0,75

Margen bruto de ganancia	AÑO 1 70%	AÑO 2 72,66%	AÑO 3 75,09%	AÑO 4 77,29%	AÑO 5 79,29%
Margen neto de utilidad	AÑO 1 9,50%	AÑO 2 16,05%	AÑO 3 22,10%	AÑO 4 26,95%	AÑO 5 30,52%

Según los resultados obtenidos en la tabla 20 se analizó el valor presente Neto VPN en donde se observa que en el año 0 tenemos un flujo esperado negativo, pero esto es a causa de que se invertirá una gran suma de dinero en la primera fase del plan la cual se basa en la construcción del hotel. Pudiéndose observar que para los siguientes años los valores son positivos dando para el año 5 un valor presente neto positivo de \$285'713912 con una tasa del 9.30% en donde se puede evidenciar viabilidad del plan de negocio.

Tabla 20.

Valor Presente Neto VPN

Año 0	\$453.906.659
Año 1	\$8.317.741
Año 2	\$161.982.903
año 3	\$ 98.866.830
Año 4	\$239.071.845
Año 5	\$285.713.912
TASA	9,30%
VPN	\$192.331.328

Finalmente, se pudo observar la tasa interna de retorno tabla 21, la cual se utilizó como indicador para evaluar la eficacia de nuestra inversión esta nos dio una referencia para saber cuánto es lo mínimo que debemos exigirle a nuestro proyecto para cubrir el costo de la inversión,

en el año 0 tenemos valores negativos esto es a causa de la gran inversión que debemos hacer pero para el año 5 tenemos un valor positivo de \$285'713.912 obteniendo una tasa de retorno del 20.81% menos del 30% dando como resultado que el plan de negocio del hotel ecológico tiene gran rentabilidad.

Tabla 21.

Tasa Interna de Retorno TIR

Cálculo de la Tasa Interna de Retorno TIR	
Año 0	\$453.906.659
Año 1	\$8.317.741
Año 2	\$161.982.903
Año 3	\$198.866.830
Año 4	\$239.071.845
Año 5	\$285.713.912
TIR	20,81%

9. Conclusiones

Las características culturales y ambientales del municipio de Guadalupe, Santander satisfacen las preferencias y necesidades del turista nacional e internacional, lo cual favorece la imagen y éxito del complejo.

Así mismo observando los resultados obtenidos en el estudio de mercado, se pudo concluir que el proyecto se clasifica como un servicio que atiende una demanda de temporalidad estacional y que a pesar de la alta oferta que tiene el municipio, el proyecto tiene un valor agregado ya que los servicios y actividades ofrecidas tanto dentro como fuera de las instalaciones del hotel responden a las exigencias e ideales establecidos para el desarrollo de una economía circular y sostenible.

Adicionalmente en base a las necesidades técnicas y de infraestructura se logró determinar la localización óptima y geográfica del proyecto observando que este promueve la expansión, diversificación comercial y economía de la región, ya que se emplearan fuentes de energía alternativa y técnicas de saneamiento y administración de recursos sostenibles logrando reducir los impactos ambientales durante su construcción y funcionamiento.

Por otra parte, también se reconocieron los roles y funciones administrativas estableciendo cinco departamentos teniendo presente el marco normativo concluyendo que el plan de negocios se constituirá bajo régimen simplificado como persona natural.

Y para finalizar con base a los resultados presentados en la evaluación financiera, es decir el VPN y la TIR se puede concluir que el proyecto es financieramente viable.

10. Recomendaciones

Establecer alianzas con la gobernación de la región, de manera que incremente el valor costo/beneficio del proyecto.

Se recomienda negociar con los proveedores las mejores condiciones del mercado en precio y calidad. Esto permitirá obtener costos variables bajos y obtener precios más competitivos en el mercado.

Adicionalmente se recomienda antes de ejecutar la fase de construcción realizar publicidad de los servicios que va a ofrecer el hotel Saivita y sus atributos con el fin que llegue al mercado objetivo y así tener más clientes antes de su apertura.

En otro enfoque teórico, se recomienda incrementar la capacidad de hospedaje aumentando el número de cabañas, luego de un tiempo de funcionamiento.

No obstante, es de suma importancia capacitar a todos los empleados sobre temas de conservación ambiental y calidad de servicio, esto será crucial para el buen desempeño del proyecto.

11. Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Guadalupe. (2020-2023). Obtenido de Plan de Desarrollo Territorial Municipal Santander: <http://www.guadalupe-santander.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-territorial-2020-2023>
- Argos. (2018). *Caracterizacion de Impactos ambientales en la industria de la construccion*. Obtenido de <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/impactos-ambientales-en-laindustria-de-laconstruccion>
- Baque Villanueva, L. K., Viteri Intriago, D. A., & Alvarez Gomez, L. K. (02 de Agosto de 2020). Plan de negocio para emprendimientos de los actores y organizaciones de economia popular y solidaria. *12, N.4*, 120-125.
- Brandon. (1996). *Ecoturismo y Conservacion*. 33.
- Camara de comercio de Bogotá. (2019). Obtenido de <https://www.camaradirecta.com/>
- Cámara de comercio de Santander. (2018). *PIB Santander 2018*. Recuperado el 23 de 10 de 2019, de <https://www.camaradirecta.com/temas/indicadoresantander/>
- Carreño Quibano, A. (Diciembre de 2019). *Disgnóstico del Sector Turismo Guadalupe-Santander* .
- Casabuenas Chaves, H. &. (2019). La huella de carbono en los hoteles: Lo que es y lo que debe ser. Caso de estudio de establecimientos de alojamiento y hospedaje en el corredor de la calle 26. Obtenido de <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1512>

- Castillo Y, G. M. (2015). Rol de las fuentes No convencionales de energía en el sector eléctrico colombiano. *Prospectiva 13*, págs. 39-51. Obtenido de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1692-82612015000100005
- CEASE. (2011). *Elaboracion de Plan de Negocio para MYPE*. Obtenido de Centro de Apoyo al Sector empresarial: <http://www.fondoitaloperuano.org/wpcontent/uploads/2012/01/Elaboraci%C3%B3nplan-de-negocio-para-MYPE.pdf>
- Corrales. (2002). Sostenibilidad agropecuaria y sistemas de producción campesina. En: Cuadernos Tierra y Justicia. *No.5*.
- COTELCO. (2018). *Operacion Hotelera Colombia*. Obtenido de <https://www.cotelco.org/estadisticas/operaci%C3%B3n2018>
- Decreto 1074*. (2015). Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=76608>
- Espinel, P., & et al. (2018). *Sector textil colombiano y su influencia en la economía del país*. Politécnico Grancolombiano, Bogotá. Obtenido de [journal.poligran.edu.co > index.php > puntodevista > article > view](http://journal.poligran.edu.co/index.php/puntodevista/article/view)
- González , D., & Fernández, V. (2018). *Impacto en la industria manufacturera de Colombia por las importaciones provenientes de Panamá en los últimos cinco años*. Fundación Universitaria empresarial de la Cámara de comercio de Bogotá, Finanzas y comercio exterior, Bogotá. Obtenido de [bibliotecadigital.ccb.org.co > bitstream > handle > isAllowed=y](http://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/isAllowed=y)

Guadalupe, A. d. (2020-2023). *Plan de desarrollo territorial municipio de Guadalupe-Santander*

. Obtenido de <http://www.guadalupe-santander.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-territorial-2020-2023>

Guitierrez, L. (2018). Conferencia Ecoturismo en Colombia.

Inexmoda. (2019). *Informe especial del sector textil y confecciones*. Obtenido de

www.inexmoda.org.co › Informe-Sistema-Moda-Resumen-2018

Jimenez Bulla, L. H. (2013). Ecoturismo: Oferta y Desarrollo Sistemático Regional. *No.*

338.4791 j61e. .

Jiménez, B., & et al. (2018). Relaciones comerciales entre China y Colombia. *Liderazgo*

estratégico, 8(1).

Ley 300. (1996). Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8634>

Ley 99. (1993). Obtenido de [https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/ley-](https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/ley-99-1993.pdf)

[99-1993.pdf](https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/ley-99-1993.pdf)

Mantilla. (Diciembre-Marzo de 2018). Revisión de estrategias de turismo de salud e

identificación de aportes para Santander, Colombia.

Medina, C. (2019). Estudio de Pre factibilidad para la creacion de un hotel turistico ecologico en

el canton de santa cruz de la provincia de Galapos. Obtenido de .

[https://1library.co/document/zx5wlk4q-estudio-prefactibilidad-creacion-](https://1library.co/document/zx5wlk4q-estudio-prefactibilidad-creacion-turisticoecologicocanton-provincia-galapagos.html)

[turisticoecologicocanton-provincia-galapagos.html](https://1library.co/document/zx5wlk4q-estudio-prefactibilidad-creacion-turisticoecologicocanton-provincia-galapagos.html)

Ministerio. (2013). *Plan de Negocios de Turismo de Naturaleza de Colombia, Bogota*. Obtenido de Ministerio de Industria y Comercio.

Ministerio. (2020). *Politica de Turismo sostenible*. Obtenido de Ministerio de comercio, Industria y Turismo: <https://www.mincit.gov.co/minturismo/calidad-y-desarrollo-sostenible/politicas-delsectorturismo/politica-de-turismo-sostenible/documento-de-politica-politica-de-turismosostenib.aspx>

Ministerio de Industria y Comercio. (2013). *Plan de Negocios de Turismo de Naturaleza de Colombia, Bogota*. Obtenido de Ministerio de Industria y Comercio.

Nieto Gonzales, J. R. (2016). El turismo a nivel mundial. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, págs. 129-144.

NTS-TS. (s.f.). *Norma Tecnica Sectorial colombiana*. Obtenido de https://www.citur.gov.co/upload/publications/documentos/119.NTS_TS_001_1.pdf

OMT. (1999). *Codigo Etico Mundial para el Turismo*. Obtenido de <https://www.ugto.mx/images/eventos/06-07-16/codigo-etico-mundial-turismo.pdf>

OMT. (2008). *Codigo Etico Mundial para el Turismo*.

OMT. (2019). Obtenido de Definicion de Turismo de la OMT: <https://doi.org/10.18111/9789284420858>

OMT. (2019). *Organizacion Mundial del Turismo*. Obtenido de Definiciones de turismo de la OMT : <https://doi.org/10.18111/9789284420858>

ONU. (1987). *Nuestro futuro común de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo*.

- Organización Mundial del Turismo. (2016). *Turismo en la Agenda 2030*. Obtenido de Organización Mundial de Turismo: <https://www.unwto.org/es/turismo-agenda-2030>.
- Oseda Gago, D. R. (2022). Calidad del turismo sostenible desde la perspectiva del cliente en la zona de influencia de Ica – Perú. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(2) 2206-221. Obtenido de https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i2.2019
- Pascual. (2015). Tres décadas de cambios en el turismo mundial: El impacto de la globalización en los flujos. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, N. 75-2017, págs. 127-149.
- Picazo, R. (2019). *Bioconstrucción: Parámetros que configuran una relectura contemporánea de la arquitectura vernácula*. Obtenido de <http://oa.upm.es/54314/>
- Pimiento, P., & Rey, M. (2008). *Mentalidad empresarial y competitividad comercial internacional: El caso del sector confecciones en Santander*. Tesis de grado, Universidad Industrial de Santander, Economía, Bucaramanga.
- Plan de desarrollo departamental. (2020). *Plan de desarrollo departamental 2020-2023*. Obtenido de <https://santander.gov.co/publicaciones/7651/plan-de-desarrollo-2020-2023/>
- PND. (2018). *Plan Nacional de Desarrollo: Eje logístico, competitivo y sostenible de Colombia 2018-2022*. Obtenido de <https://id.presidencia.gov.co/especiales/190523-PlanNacionalDesarrollo/index.html>
- Prieto Sierra, C. (2014). *Emprendimiento, conceptos y Plan de negocios*. (P. edición, Ed.)
- Quibano, A. M. (Diciembre de 2019). *Diagnóstico del sector turismo Guadalupe Santander*. (Seminario de Investigación).

Relat, M. (Mayo-Junio de 2010). *Introduccion a la Investigacion Basica*. 33.

Resolucion 2804. (2014). Obtenido de <https://www.suin->

[juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Resolucion/4026545?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](https://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Resolucion/4026545?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

Reyes, F. (2015). *Reforma del régimen societario*. Superintendencia de sociedades.

Sampieri, H., & Torres, M. (2018). *Metodologia de la investigación Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*.

Tiempo, P. e. (2019). *Colombia hace mal uso del agua*. Obtenido de

<https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-3045149>.

UPME. (Junio de 2020-2026). *Proyeccion demanda de energeticos ante el COVID 19*.

(W. A. Romel Rodríguez Hernández, Ed.) Obtenido de

http://www.siel.gov.co/siel/documentos/documentacion/Demanda/UPME_Proyeccion_Demanda_Energia_Junio_2020.pdf