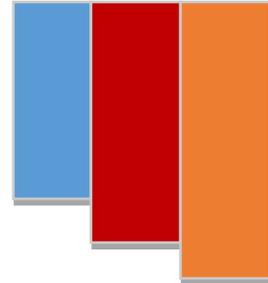


Propuesta de viabilidad para la creación un establecimiento de eco-alojamiento rural en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

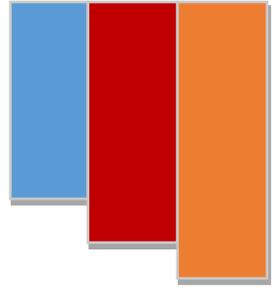
Jhon Alexander Pacheco Duarte



Corporación Universitaria Minuto de Dios  
Rectoría Sede Principal  
Sede Bogotá D.C. - Sede Principal  
Programa Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras  
agosto de 2022

Análisis de viabilidad para la creación un establecimiento de eco-alojamiento rural en municipio  
de Tocaima Cundinamarca.

Jhon Alexander Pacheco Duarte



Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Administrador de Empresas  
Turísticas y Hoteleras

Asesores

Jefferson Andrés Durán Aguirre

Luz Adriana Castañeda Moreno

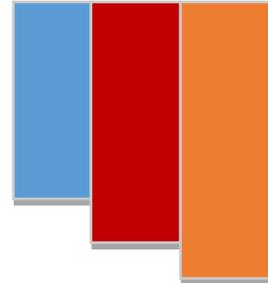
Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual y a Distancia

Sede Bogotá D.C. - Sede Principal

Programa Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras

agosto de 20



## INDICE GENERAL

Introducción .....	13
1. Problema de la investigación .....	14
1.1. Planteamiento del problema .....	14
2. Identificación del modelo de negocio .....	15
2.1. Objetivo general .....	15
2.2. Objetivos Específicos .....	15
2.3. Justificación.....	15
2.3.1. Turismo .....	16
2.3.2. Turismo Sostenible.....	16
2.3.3.1. Turismo Comunitario y eco turismo.....	18
2.3.3.2. Ecoturismo.....	18
2.3.3.3. Turismo Rural.....	22
2.3.3.4. El Uso de las Energías Renovables .....	22
3. Identificación del modelo de negocio .....	24
4. Marco Geográfico. ....	35
5. Marco Conceptual.....	37
6. Marco Legal .....	39
7. Metodología de la investigación .....	41
7.1. Revisión de Literatura .....	42
8. Plan estratégico .....	43
8.1. Misión.....	43
8.2. Visión .....	44
8.3. Valores Corporativos.....	44

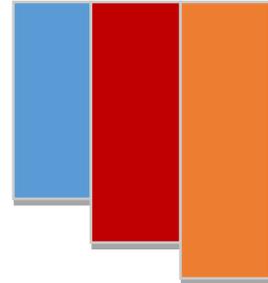
8.6.	DOFA .....	48
9.	Estudio de mercado.....	48
9.6.	Necesidades que se esperan satisfacer.....	55
9.7.	Análisis de competencia.....	55
10.	Marketing Mix .....	57
10.1.	Estrategia del servicio .....	57
10.4.	Estrategias de comunicación y promoción.....	58
10.5.	Ventaja competitiva .....	59
11.	Estudio Técnico u operación.....	59
12.12.	Diseño de planta .....	64
12.15.	Recursos necesarios para operación óptima. ....	67
13.	Análisis Financiero. ....	69
13.1.	Proyección de ventas.....	69
13.2.	Participación del mercado .....	69
13.3.	Tamaño en el mercado.....	71
13.4.	Política de cartera. ....	72
13.5.	Inversión y financiación .....	72
13.5.1.	Costos y gastos de operación.....	72
13.5.2.	Balance General.....	73
13.5.3.	Plan de Inversión .....	73
14.	Evaluación del proyecto.....	76
14.1.1.	VAN - TIR .....	76
14.1.2.	Rentabilidad.....	76
14.1.3.	Punto de equilibrio.....	77

14.1.4. Impacto socio/económico .....	77
15. Estructura Organizacional.....	78
16. Conclusiones .....	82
Referencia .....	85

## **INDICE DE TABLAS.**

Tabla.1 datos para model canvas Fuente, creación propia. ....	28
Tabla.2 Model Canvas Refugio Acaima Fuente, creación propia. ....	32
Tabla.3 Analisis Pestel Refugio Acaima Fuente, creación propia. ....	44

Tabla.4 Análisis de la competencia Refugio Acaima Fuente, creación propia. ....	55
Tabla.6 Canales de Acaima Fuente, creación propia. ....	58
Tabla.7 ficha técnica del servicio. ....	59
Tabla. 8 ficha técnica de la cabaña nupcial. ....	61
Tabla. 9 ficha técnica de la cabaña familiar. ....	62
tabla. 10 de proyección de ventas. Fuente, creación propia. ....	69
Tabla.11 de costos y gastos de ventas. Fuente, creación propia. ....	72
Tabla.12 de balance general. Fuente, creación propia. ....	73
Tabla.13 de plan de inversión. Fuente, creación propia. ....	73
Tabla. 14 de flujo de caja. Fuente, creación propia. ....	75
Tabla. 15 Van-TIR, creación propia. ....	76
Tabla. 16 rentabilidad proyectada. Fuente, creación propia. ....	76
Tabla.17 Punto de equilibrio. Fuente, creación propia. ....	77



## INDICE DE FIGURAS.

Figura.1 Fuente: Turismo sostenible (Hill y Gale 2009).....	20
Figura.2 Fuente: (citado en Kiper, 2013). Traducida al español .....	26
Figura.3 Municipio de Tocaima. Fuente: (Pedreros & Maryanht, 2018) .....	36
Figura.4 Desarrollo por fases del proyecto. Fuente: Waterfall model .....	43
Figura.5 Diamante de Porter, Elaboración propia .....	47
Figura.6 Dofa .....	48
Figura.7 Formula de población finita. ....	49
Figura.8 Fuente: Rango de edad de los encuestados, creación propia .....	50
Figura.9 ¿Qué opina del turismo de naturaleza? Fuente: creación propia .....	50
Figura.10 ¿Sabe qué es un Eco alojamiento? Fuente: creación propia.....	51
Figura.11 ¿Cuándo reservaría para ir a un eco alojamiento? Fuente: creación propia	51
Figura.12 ¿Qué opción le parece más atractiva para ir? Fuente: creación propia.....	52
Figura.13 ¿Con que grupo iría a la eco cabaña? Fuente: creación propia. ....	52
¿Qué clase de actividades le gustaría hacer?.....	53
Figura.15 Precio por persona noche Fuente: creación propia .....	53
¿Le gustaría recibir información de refugio Acaima en un futuro? .....	54
Figura.17, Perfil del cliente, creación propia.....	55
Figura.18 Vista de techo de la zona de la zona del proyecto eco alojamiento. Fuente: Propia.	
.....	60

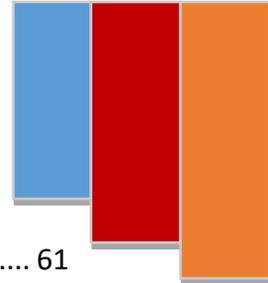


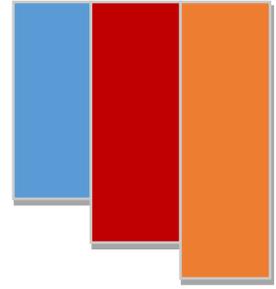
Figura. 19 Vista isométrica y panorámica del eco alojamiento. Fuente: Propia. ....	61
Figura.20 Diagrama del flujo de servicio, elaboración propia.....	64
Figura.21 Vista de techo del diseño y distribución de la cabaña. Fuente: Servimag aya sas. .....	64
Figura.22 Vista de techo del diseño y distribución de la cabaña. Fuente: Servimag aya sas. .....	65
Diseño cabaña .....	65
Figura.23 Diagrama de conexión. Fuente: solartex.....	66
Figura.24 Esquema de un sistema de aprovechamiento de aguas lluvia. Tomada de: (Mena, 2011) .....	67
Figura.25 Tipos de alojamientos y preferencias Fuente: Dane .....	70
Figura.26 participación en el mercado: propia .....	70
Figura. 27 enfoque descendente (top-down) .....	71
Figura. 28 grafica para determinar el tamaño de mercado, creación propia. ....	71
Figura.29 Organigrama creación propia.....	79

## Agradecimientos.

Primero que todo agradecer a Dios por darme la capacidad y la oportunidad de realizar este proyecto, a cada uno de los docentes que hicieron parte de mi proceso de formación que me hicieron crecer personal y profesionalmente, a la fundación del club los lagartos quienes me apoyaron económicamente para poder cumplir y alcanzar este objetivo, también agradecer a mi madre y a mis hermanos que me motivaron, agradecer especialmente a mi esposa quien estuvo a mi lado durante los momentos difíciles, a mis hijos que fueron motivación y apoyo, por ultimo agradecer a mis compañeros con los que se crearon las amistades que traspasaron la universidad.

## **Dedicatoria.**

Este proyecto lo quiero dedicar a Dios quien fue el que hizo todo posible, a la memoria de mi padre José Ovidio que se estaría muy orgulloso, a mi madre Ismenia que se esforzó desde la ausencia de mi padre, a mis hermanos Leidy y Fredy por su incondicional apoyo, una dedicatoria especial a mi esposa Yeny y a mis hijos Juan, Santiago y Cristian que de manera incondicional siempre estuvieron dando esa voz aliento, a mis cuñadas y suegra que dieron ese primer impulso esa motivación constante, y a eso amigos que creyeron que lo haría posible.



## Resumen.

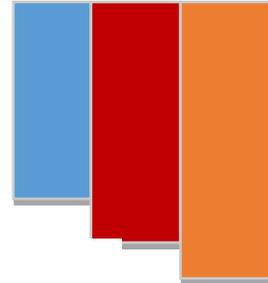
El presente trabajo da cuenta sobre los factores determinantes ante la posible construcción de una zona ecoturística de alojamiento en la vereda de chimbilá. Este proyecto tiene como propósito promover oportunidades de empleo, un ambiente de paz, y conexión con la naturaleza a precios asequibles para cualquier persona local o extranjera. La investigación analiza factores como la falta de ofertas ecoturísticas en la zona y desarrolla la propuesta siguiendo los parámetros guía de los fundamentos para la dirección de proyectos, a su vez, determinando los lineamientos para la creación de la propuesta; el periodo de ejecución del proyecto establecido es de 5 meses con una inversión estimada de \$150.00.000 incluyendo reservas.

**Palabras clave:** Eco alojamiento, sostenible

## Abstract.

This text explains the determinants of the possible construction of an ecotourist accommodation area on the chimbilá path. This project aims to promote employment opportunities, a peaceful environment, and a connection with nature at affordable prices for any local or foreign person. The research analyzes factors such as the lack of ecotourism offers in the area and develops the proposal following the guiding parameters of the foundations for the management of projects, in turn, determining the guidelines for the creation of the proposal; the execution period of the established project is 5 months with an estimated investment of \$150.00.000 reserves including.

**Key Words:** ecological accommodation,



## Introducción

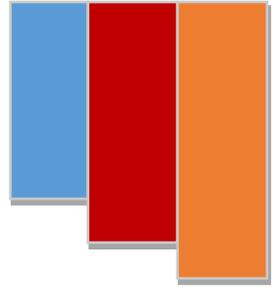
Definir la viabilidad ante la construcción de un eco-alojamiento en la vereda chimbilá ubicado en el municipio de Tocaima, Cundinamarca es fundamental para promover el aprovechamiento de los recursos naturales y el ecoturismo en este municipio. Este proyecto nace ante el hecho de que este tipo de aprovechamiento y promoción del ecoturismo autosostenible es inexistente en el municipio, desaprovechando los recursos y la naturaleza que caracterizan este lugar, lo cual al ser aprovechado podría brindar una seguridad económica, un desarrollo social y de innovación que generarían grandes oportunidades al sector.

Es así, que este proyecto investigativo brinda un conocimiento y análisis de nivel técnico, legal y financiero. Para establecer esta información se hizo estudios de mercado, turismo y ocupación hoteles con el propósito de recolectar los datos, indagar sobre los posibles competidores y aliados que podría tener el proyecto; además, se realizó el estudio financiero con proyección a 5 años; los impactos que tendrá el proyecto en los habitantes de la vereda y en municipio.

En efecto, el principal objetivo de la propuesta es desarrollar e incentivar en la búsqueda de una nueva fuente de ingresos económicos a los habitantes de la vereda el chimbilá, desarrollando una propuesta ecoturística y motivando a los lugareños a innovar en nuevas formas de empleo, de emprendimiento y promoviendo el desarrollo e innovación de la vereda.

Por otro lado, el eco alojamiento está pensado y diseñado para satisfacer las necesidades y gustos de ecoturistas que se caracterizan por buscar hospedajes que exploten el paisaje natural y que estén lejos de locaciones ruidosas, con tráfico y contaminadas. Se ofrece una experiencia donde lo fundamental es el contacto con la naturaleza, el descanso y la desconexión de la cotidianidad incentivando la experiencia y creación de conciencia sobre el medio ambiente, y el uso alternativo e innovador de los proyectos autosostenibles.

Este proyecto a nivel estructural determinó que el eco alojamiento contará con dos zonas para acampar, dos tipos de cabañas, 1 cabaña (tipo Nupcial, para parejas con una habitación, sala, cocina y baño) 2 cabañas (tipo familiar, con capacidad para 6 personas dos habitaciones, baño, cocina y sala). Estas cabañas contarán con paneles solares, sistemas de aguas lluvias y en el área social tendrá piscina, huertas, baños, senderos peatonales y parqueadero con capacidad para 2 carros, en un área de 5000 m<sup>2</sup>.



## **1. Problema de la investigación**

### **1.1. Planteamiento del problema**

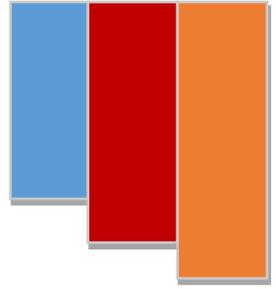
La falta del aprovechamiento de los recursos naturales para ser utilizados como ecoturísticos en la vereda chimbilá del municipio de Tocaima Cundinamarca, por causa el desconocimiento del potencial ecológico, turísticos y la falta de construcciones autosostenibles, generan falta de inversión en proyectos propios de los habitantes de la vereda, y la implementación de técnicas tradicionales causan desconfianza en los ingresos económicos que puedan recibir, aumentando falta de oportunidades para la innovación en nuevos proyectos de trabajo, adicional a esto una falta de amor por su territorio, y escasez recursos propios para el desarrollo de emprendimientos, haciendo que dejen delado proyectos que contribuyan al crecimiento económico y el reconocimiento de la vereda y del municipio.

Es por esto que nace la idea de un proyecto llamado refugio Acaima en el Municipio de Tocaima Cundinamarca en la vereda el chimbilá, pensado en fortalecer el turismo en armonía con el medio ambiente a través del uso de nuevas tecnologías, energías renovables que aportan a la conservación del entorno natural, para que se reconozca el territorio como destino turístico y de esta manera mejorar la calidad de vida de los habitantes.

### **Pregunta**

¿Cómo desarrollar una propuesta viable para la creación de un establecimiento de eco-alojamiento rural en el municipio de Tocaima Cundinamarca?

### **12.1.**



## **2. Identificación del modelo de negocio**

### **2.1. Objetivo general**

Desarrollar el estudio de viabilidad para la propuesta de un establecimiento de eco-alojamiento en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

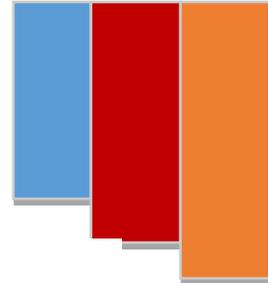
### **2.2. Objetivos Específicos**

Describir los elementos para el desarrollo del eco-alojamiento, del refugio Acaima en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

Proponer diseño del plano acorde a una distribución con zonas de entretenimiento, camping, cabañas y huertas del refugio Acaima en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

Definir los aspectos técnicos, legales, financieros y de marketing en el proyecto del refugio Acaima en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

### **2.3. Justificación**



### **2.3.1. Turismo**

Turismo se le llama al fenómeno social, cultural y económico que del movimiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por diferentes motivos ya sea personales, profesionales, de salud o de negocios. Esas personas se denominan turistas (que pueden ser o bien viajeros o excursionistas; residentes o no residentes) y el turismo abarca sus actividades, algunas de las cuales presume hay un gasto turístico. (UNWTO, 2020). Y en la actualidad el sector turístico figura como una de las más importantes fuentes de generación de empleo y atracción de divisas externas. Esto explica el interés de los países en fortalecer su capacidad en la atracción de turistas, como lo muestra el World Economic Forum (2017).

### **2.3.2. Turismo Sostenible**

Estimado como novedoso y necesario para la naturaleza y las comunidades “El turismo sostenible se considera como una forma de turismo alternativo opuesta al turismo de masas. Es decir, un turismo que plantea una interrelación más estrecha con la naturaleza, con una mayor preocupación por la conservación de los recursos naturales y sociales en los que las actividades tienen lugar” Peral (2010). Por otra parte, para la Organización Mundial del Turismo (UNWTO) promover el desarrollo sostenible del turismo, menciona que debe respetar los siguientes puntos, dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica, respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservar su patrimonio cultural arquitectónicos y vivo y sus valores tradicionales, y contribuir al entendimiento y a la tolerancia interculturales, y por ultimo asegurar unas actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes unos beneficios socioculturales bien distribuidos, entre los que se cuenten oportunidades de empleo estable y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas, y que contribuyan a la reducción de la pobreza. (UNWTO, 2020).

Para conseguir un nivel perceptible en materia de sostenibilidad, es necesario que las comunidades trabajen solidariamente en la planificación y gestión turística, donde los ingresos sean invertidos en sus propias necesidades y las del entorno (Inostroza, 2018), se debe tener en cuenta

,a superpoblación, la contaminación, la explotación de los recursos humanos y los problemas ambientales, son cada vez más centrales y problemáticos en la actualidad y uno de los mayores objetivos de nuestro siglo es adoptar un crecimiento sostenible Jiménez (2021). Así mismo, el concepto de sostenibilidad es bastante reciente ya que los primeros estudios datan de finales de los años ochenta. El aspecto principal en la sostenibilidad se centra en el bienestar de las generaciones futuras y en particular con los recursos naturales insustituibles frente a la satisfacción de las necesidades presentes Saarinen (2006).

La Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (1987) definió el desarrollo sostenible como “el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, (1987, p. 41), donde las 'necesidades' se entienden como las necesidades básicas, a las que es importante prestar atención y es importante señalar que la sostenibilidad se considera un concepto a largo plazo. Aunque es un concepto relativamente nuevo, el número de estudios, investigaciones y resultados es muy amplio y diversificado; los aspectos sociales, económicos y ambientales pueden ser considerados como las bases fundamentales que constituyen este concepto; sin embargo, como afirma Afonso (2018). Los pilares de esta mentalidad pueden ser dos (ecológico y socioeconómico), tres (ecológico, social, económico) o cinco (ecológico, social, económico, cultural, político) dependiendo de la escuela de la que se trate. pensamiento.

El desarrollo sostenible en general va de la mano con el concepto de sostenibilidad que, como afirman Beaumont et al. y citado en Harris & Leiper (2001) contiene tres definiciones principales;

No usar recursos no renovables más rápido de lo que se pueden encontrar sustitutos renovables para ellos, no utilizar los recursos renovables más rápido de lo que pueden reponerse, por último, no liberar contaminantes más rápido que la biosfera puede procesarlos para que sean inofensivos Harris & Leiper pág. 19 (2001).“El turismo sostenible requiere la participación informada de todas las partes interesadas relevantes, así como un fuerte liderazgo político para garantizar una amplia participación y la creación de consenso. Lograrlo requiere un seguimiento de los impactos, introduciendo las medidas preventivas y/o correctoras necesarias cuando sea necesario.” Kiper (2013)



Sólo a partir de estas necesarias acciones un destino puede realizar una correcta implantación de un modelo de negocio sostenible integral capaz de garantizar la preservación del medio ambiente y la mejora del bienestar social. Sin tal estructura, es probable que ocurra el riesgo de explotación social y abuso territorial, especialmente en países donde las políticas y las leyes aún deben estructurarse. Abajo (Figura 1) por Bhuiyan et al. (2012), y citado en Kiper (2013), es posible visualizar cómo se puede implementar un patrón de turismo sostenible en un destino a través de un ecoturismo y un desarrollo regional bien gestionados.

Como se ve, hay muchos criterios que deben cumplirse para ser efectivos y los esfuerzos detrás de este progreso son mayores en comparación con un destino turístico normal, ya que las partes interesadas son más numerosas y las iniciativas requieren un mayor nivel de participación. Un problema grave para un adecuado desarrollo sostenible es la pérdida de poder que están teniendo los estados soberanos en sus territorios a favor de las corporaciones multinacionales y otras organizaciones internacionales que muchas veces tienen la capacidad de actuar solo de acuerdo con sus intereses Mowforth & Munt (2015).

### **2.3.3.1. Turismo Comunitario y eco turismo**

El turismo en Colombia, se está consolidando como una alternativa para el desarrollo del país, y está en vía de constituirse como un sector sólido de la economía nacional. El turismo comunitario en el desarrollo rural es una gran alternativa, en la actual coyuntura colombiana. Es importante involucrar a todos los actores de la actividad turística, para establecer acciones en conjunto y lograr destinos turísticos rurales, comunitarios y sostenibles. Mora (2019). El Turismo Comunitario (CBT), se caracteriza por incluir elementos, cuyo fin, sea fomentar la preservación y conservación del entorno natural, el cual se logra identificar mediante demostraciones socioculturales de las comunidades propias de cada región. Domínguez, Bernard y Burguete (2018).

### **2.3.3.2. Ecoturismo**

El continuo y drástico crecimiento del turismo durante las últimas décadas está cambiando drásticamente las culturas y los entornos que tienen que adaptarse a las necesidades de los turistas.

Este problema es aún peor para las naciones más pobres que tienen más probabilidades de ser explotadas por multinacionales, países y organizaciones más ricas y donde también existe el desafío de garantizar la protección del medio ambiente. Por lo tanto, un desarrollo de ecoturismo saludable en ciertas áreas también puede usarse para mitigar este problema. Sin embargo, la noción de lo que es lujo está cambiando, y la interconexión con la naturaleza, relacionada con áreas preservadas y un entorno natural armonioso, es uno de los grandes lujos de la actualidad. Otro concepto significativo es que, cada vez con mayor importancia, el éxito económico es tan importante como otros factores como el ahorro y la eficiencia energética, el bienestar humano y la armonía con la preservación de la naturaleza.

El turismo como herramienta para el desarrollo se planteó por primera vez en la década de 1970. Recientemente, la atención se ha centrado en el papel del ecoturismo, el turismo en favor de los pobres y el turismo comunitario (CBT). Esto ha sido así en la República Democrática Popular Lao, donde el turismo internacional es una fuente vital de divisas y empleo y una característica importante de la estrategia de alivio de la pobreza del gobierno Harrison & Schipani (2007). En su artículo centrado en la difusión del concepto de ecoturismo en los últimos veinte años, afirman cómo el ecoturismo evolucionó y se extendió muy rápido entre investigadores, universidades y diversas organizaciones; además, el concepto puro de ecoturismo se ha desarrollado en diferentes subclases, diferentes temas y campos de investigación.

El ecoturismo puede considerarse como una rama del turismo sostenible, ya que generalmente se enfoca principalmente en la preservación natural, pero también apunta a la salvaguardia cultural y el bienestar social. El turismo basado en la naturaleza también es una subclase, pero se centra más en los activos y experiencias naturales, mientras que el turismo de aventura se basa predominantemente en la aventura en áreas naturales y el turismo de vida silvestre se basa principalmente en la interacción con la vida silvestre circundante Kiper (2013). También hay otras formas de turismo sostenible y algunas de ellas, como el turismo en favor de los pobres, se centran más en ayudar y apoyar a las comunidades locales, especialmente en los países en desarrollo Harrison & Schipani (2007).

La figura 1 a continuación de Hill y Gale (2009), como se cita en Kiper (2013), muestra los diferentes grupos de turismo sostenible.



Figura.1 Fuente: Turismo sostenible (Hill y Gale 2009).

La Figura 1 anterior diferencia los tipos de turismo sostenible, que se centran más en los bienes naturales; sin embargo, como se muestra, el ecoturismo está particularmente comprometido no solo con la naturaleza, la vida silvestre y los ecosistemas, sino que también está enfocado en la mejora y protección de la comunidad local. De hecho, según la Estrategia Nacional de Ecoturismo (NES) del Departamento de Turismo de la Commonwealth de Australia (1994) y en Blamey (1997), el ecoturismo se define como “turismo basado en la naturaleza que implica la educación y la interpretación del entorno natural y se gestiona ser ecológicamente sostenible” Landon y Woosnam (2021).

La NES también reconoce que ser sostenible significa involucrar adecuadamente a la comunidad local también, de acuerdo con Fletcher (2018). el ecoturismo a menudo se asocia con el turismo basado en la naturaleza, aunque el ecoturismo va más allá, se enfoca tanto en la protección de las áreas naturales como en el bienestar de los locales y se considera el sector turístico de mayor crecimiento. Además, aclara las diferencias del turismo de naturaleza, vida silvestre y aventura con el ecoturismo; si el primero tiene como objetivo principal visitar y disfrutar de espacios naturales con algunas actividades, el segundo está más enfocado a las especies locales y el tercero quiere ofrecer experiencias de aventura; todos proponen prácticas recreativas, mientras que el objetivo del ecoturismo es incluir beneficios para la preservación del medio ambiente y la mejora de la población local.

A lo largo de los años, uno de los acuerdos más problemáticos entre los investigadores ha sido sobre la definición de ecoturismo, que se basaba en muchos conceptos diferentes; sin embargo, hoy

en día una de las definiciones más cercanas al consenso fue dada por Blamey, como se cita en Crespo (2019). quien definió el ecoturismo como una práctica que necesita cumplir con tres criterios importantes. En primer lugar, las atracciones del destino deben basarse principalmente en la naturaleza, en segundo lugar, las interacciones de los visitantes con esas atracciones deben centrarse en el aprendizaje o la educación sobre la cultura de la comunidad local y el entorno natural, y en tercer lugar, las experiencias deben seguir principios y prácticas basados principalmente en criterios ecológicos, socioculturales y económicos. sustentabilidad.

La Sociedad Internacional de Ecoturismo 2015 Luzarraga (2018). Proporciona otra explicación importante, donde el ecoturismo se define como "viajes responsables a áreas naturales que conservan el medio ambiente, sostienen el bienestar de la población local e involucran interpretación y educación". Y como se desprende de estas dos definiciones, que pueden tomarse como claras directrices, los principales conceptos en torno al ecoturismo siempre se centran en los tres principios referidos a la protección natural, el bienestar social y cultural y la sostenibilidad económica, que pueden considerarse como los pilares de este campo de investigar.

Más específicamente, los principios fundamentales para un ecoturismo auténtico y enumerados por TIES (2015) son; Minimizar los impactos físicos, sociales, conductuales y psicológicos, generar conciencia y respeto ambiental y cultural, proporcione experiencias positivas tanto para los visitantes como para los anfitriones, proporcionar beneficios financieros directos para la conservación, generar beneficios financieros tanto para la población local como para la industria privada, brinde experiencias interpretativas memorables a los visitantes que ayuden a aumentar la sensibilidad hacia los climas políticos, ambientales y sociales de los países anfitriones, diseñar, construir y operar instalaciones de bajo impacto y por ultimo que se reconozca los derechos y las creencias espirituales de los pueblos indígenas de su comunidad y trabaje en colaboración con ellos para generar empoderamiento.

Sin embargo, y especialmente en los últimos años, el concepto de ecoturismo se ha ido vinculando cada vez más a la necesidad de un compromiso ambiental y social por el simple hecho de que directa o indirectamente en cualquier destino los turistas impactan tanto en la naturaleza y la sociedad local que se supone deben ser preservadas y ayudadas. En otras palabras, el ecoturismo tiene el papel de mejorar y apoyar a la comunidad a través de un uso y preservación bien gestionados de las bellezas

naturales disponibles en el destino Weaver & Lawton (2021), Otro aspecto importante, útil para esta investigación, y señalado en Accot et al. (1998) enfatiza las diferencias entre el ecoturismo superficial y profundo. Moise (2019).

El ecoturismo superficial se basa en una relación normal entre la naturaleza y los humanos, donde el primero se ve solo como un recurso que se puede usar y potencializar fácilmente a partir del segundo para maximizar sus beneficios económicos. En este caso, las decisiones se toman utilizando un método antropocéntrico que está estrictamente relacionado con las condiciones humanas céntricas con respecto al medio ambiente circundante. Por otro lado, el ecoturismo profundo, de hecho, se centra predominantemente en los ideales de la ecología profunda y el ecocentrismo, por lo tanto, en otras palabras, los conceptos principales del ecoturismo profundo se basan principalmente en el importante valor de la naturaleza, la identidad comunitaria a pequeña escala y la participación, una negativa a aceptar tecnologías a gran escala y también una negativa a ver el negocio como una herramienta para el enriquecimiento personal.

#### **2.3.3.3. Turismo Rural**

Una de las definiciones que más se adapta a la propuesta descrita en este trabajo para “El turismo rural se caracteriza por el desarrollo en pequeños territorios con identidad propia que tienen una oferta extensa de difusos, no concentrados y alojamiento en pequeña escala y actividades de ocio” Sanagustín et al. (2018). Cruz (2019). Y ante la existencia de un nuevo tipo de turista con un sentido de sensibilidad ambiental y que exige el cuidado de la naturaleza debemos tener en cuenta que “La actividad turística que se localiza en el espacio rural, que genera experiencias turísticas relacionadas con el entorno ambiental, el patrimonio y la cultura local, a través de la prestación de servicios que se integran e identifican con la idiosincrasia local”. Solsona (2014)

#### **2.3.3.4. El Uso de las Energías Renovables**

Aunque el fenómeno del cambio climático ha venido siendo objeto de estudio hace ya más de un siglo, sólo en los últimos decenios el incremento de los impactos en los sistemas humanos y ecosistémicos y la consecuente presión social y política, ha generado una mayor conciencia y ha concebido muchos de los cambios que en política internacional se vienen adelantando. Es

precisamente ante los efectos negativos de la utilización de combustibles fósiles y la emisión de gases efecto invernadero, que surgen avances tecnológicos en favor de energías más limpias. Baños et al. (2011) señala a este respecto, que las energías limpias pretenden reducir la dependencia de los combustibles fósiles, disminuir la emisión de gases efecto invernadero y evitar problemas de seguridad ocasionados por la energía atómica, entre otros.

Es así como han surgido iniciativas tecnológicas y un rápido crecimiento del mercado de las energías renovables, aunque es un aumento que deja ciertas dudas teniendo como referente el incremento registrado en el uso del carbón y del petróleo. Tanta que, la reglamentación e incentivos de las energías renovables en Colombia, luego de analizar el panorama global de las energías renovables y de revisar el avance de las potencias económicas frente al tema, es necesario estudiar el avance local en la implementación de este tipo de energías. Para tal efecto se debe empezar por destacar el potencial que tiene Colombia en el campo de las energías renovables, gracias tanto a su ubicación geográfica como a los recursos con que cuenta. Se presenta el panorama colombiano respecto al tema.

Algunos de los estudios que se adelantan en materia energética en el país son desarrollados por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM) que en conjunto con la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME) desarrollan desde 2004 un documento de referencia en el país que contiene 13 mapas específicos en "Energía Solar", uno para cada mes del año y uno adicional que compila el promedio anual; este documento se conoce como "Atlas de Radiación Solar de Colombia", definido como un compendio de mapas que evidencian el valor promedio diario de radiación solar global, brillo y radiación ultravioleta por metro cuadrado.

Este instrumento permite: Identificar las zonas estratégicas para el desarrollo de este tipo de energía, para lograr con éxito la implementación de tecnologías como sistemas fotovoltaicos o térmicos que transformen tal potencial en electricidad, tecnologías encaminadas a la destilación solar para la separación de contaminantes, tecnologías que logren la climatización de edificios e incluso como fuente directa para la producción de biomasa, determinar las zonas más favorables dentro del territorio colombiano para el desarrollo de este tipo de energía, dentro de las que el informe destaca La Guajira y la Orinoquia y establecer el documento como un referente técnico y científico para las áreas de: biología, agronomía, ecología, ingeniería energética, y medicina, entre otras IDEAM & UPME (2005).

En el Atlas de Radiación Solar de Colombia, se encuentra el mapa de Radiación Solar Global para 2020, que destaca las zonas más favorables para el desarrollo de proyectos que involucren Energía Solar, dentro de las cuales se encuentran los departamentos de: La Guajira, Atlántico, Magdalena, Sucre; la zona norte de los departamentos de Bolívar, Cesar y Córdoba; y el nororiente de los departamentos de Arauca y Vichada. Al comparar este documento con otros similares que anteriormente había desarrollado el IDEAM en este se evidencia "la influencia de las cordilleras y de las zonas planas, encontrándose que la distribución de los rangos de valores de la radiación solar refleja la existencia de las cordilleras" IDEAM & UPME (2005).

### **3. Identificación del modelo de negocio**

#### **3.1. ¿Qué es el eco-turismo?**

El ecoturismo 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. El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad. OMT (2019)

Los turistas y la comunidad cuentan con una planta turística de 42 hoteles y hostales, 72 piscinas y 7 centros recreacionales, y pueden participar en diferentes espectáculos culturales, presentaciones de teatro, ferias y exposición ganadera Alcaldía Municipal de Tocaima. (2020). A sí mismo el municipio de Tocaima ha sido conocido por sus sitios turísticos como sus aguas naturales y termales, miradores con bellos paisajes, y también los pocitos azufrados los cuales, gracias a su alto contenido de hierro y azufre poseen un elevado poder medicinal el cual permite curar el acné, la artritis y algunos problemas de salud. Pero dentro de su oferta turística no cuenta con operador de servicios de eco alojamiento, de

eco cabañas y mucho menos que use energías renovables, lo cual nos da la oportunidad de innovar en el concepto de alojamiento dentro del municipio

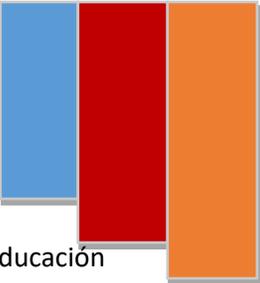
### 3.2. ¿Qué es un eco alojamiento y cómo funciona?

Como se afirma en The International Finance Corporation (2004) “Los alojamientos ecológicos son de particular interés para la comunidad del desarrollo sostenible, porque son pequeñas, medianas y microempresas que pueden generar una variedad de impactos de desarrollo económico positivo en áreas altamente rurales y biodiversas, donde otros tipos proyectos de desarrollo en curso o bajo consideración son frecuentemente perjudiciales para el medio ambiente” Bortz, y Kaltenbrunner, (2018).

Como se indica en TIES, el concepto detrás de los eco alojamientos es relativamente nuevo y puede definirse brevemente como un alojamiento sostenible integrado con el entorno natural y social y su objetivo es reducir su huella de carbono y devolver el bienestar a la comunidad local. En teoría, los eco alojamientos crean empleos y promueven el desarrollo sostenible de la comunidad desde el punto de vista ambiental, cultural y económico. En otras palabras, un eco alojamiento se puede clasificar generalmente como un alojamiento que sigue el concepto de ecoturismo (Ties, 2015).

En términos generales, a continuación, se enumeran algunas características y criterios importantes que los eco alojamientos deben practicar para ser considerados auténticos; Que proporcione habitaciones cómodas y áreas comunes que reflejen el diseño y el patrimonio local, ofrecer un entorno natural que ha sido cuidadosamente conservado conservando el paisajismo autóctono, utilizar materiales de construcción locales, cosechados de forma sostenible y/o reciclados, comprar alimentos de agricultores, ganaderos y pescadores locales, utilizar energías renovables y sistemas de eliminación de agua y desechos ambientalmente sensibles, ofrecer empleo y capacitar a trabajadores locales, ofrecer una variedad de excursiones y materiales educativos a sitios naturales y culturales y por ultimo apoyar y ser apoyado por la comunidad local y las empresas Eco-Resorts,( 2010).

Una de las diferencias de los eco alojamientos es que ofrecen la oportunidad de que los viajeros tengan experiencias responsables y constructivas. De hecho, estas actividades que se ofrecen están dirigidas al bienestar de los clientes y al mismo tiempo tienen como objetivo crear conciencia sobre



cuestiones y temas como la preservación y el conocimiento de ese hábitat en particular, la educación y la integración con la población local, etc. Los eco-alojamientos pueden ser, en otras palabras, considerados como una experiencia holística dentro de todo el entorno social, cultural y natural que lo rodea, capaz de ofrecer enseñanza, conocimiento y nuevas perspectivas a los huéspedes.

La diferenciación entre eco alojamientos es muy amplia y puede variar desde viajes basados en la naturaleza o la educación hasta viajes de aventura, desde escalar montañas hasta actividades basadas en la historia regional y la vida silvestre. Los factores más importantes, una vez más, deben ser la preservación y mejora de todo el entorno natural y la comunidad local que tienen una posición privilegiada sobre los beneficios económicos (TIES, 2015). De otra manera, Kabeta (2020). Como se cita en Diamantis (2018). muestran los pasos necesarios para implementar el ecoturismo en un destino turístico; estas fases que generalmente están destinadas al ecoturismo también pueden ser utilizadas y consideradas como necesarias, en escala reducida, para eco alojamientos ya que los principios que deben seguir son los mismos.



Figura.2 Fuente: (citado en Kiper, 2013). Traducida al español

Como se puede ver arriba, de hecho, la fase de planificación tiene que seguir y respetar ciertos criterios. Las asociaciones deben hacerse principalmente con la población local que tiene derecho a participar directamente en el negocio y operar dentro del albergue ecológico de muchas maneras diferentes; de hecho, se espera que los locales proporcionen las materias primas, deben ser contratados y trabajar en los puestos disponibles, educar a los turistas sobre su cultura y su entorno

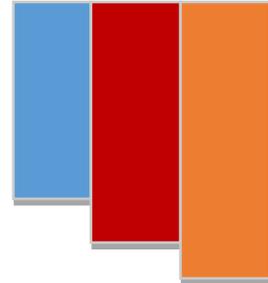
natural. Gracias a esta participación, es probable que la comunidad local se beneficie desde un punto de vista económico y financiero y, por lo tanto, el alojamiento en sí mismo prosperará. Es más, como ya se mencionó, la protección de las áreas naturales, la capacitación y la educación también son aspectos fundamentales para los eco alojamientos para la preservación del medio ambiente.

estos negocios deben construirse cerca del impacto cero para la naturaleza, pero también deben tener como objetivo la defensa de la biodiversidad, la formación y la educación en este caso están destinadas tanto a locales como a turistas; los primeros, de hecho, tienen la posibilidad de adquirir conocimientos y experiencia trabajando para y con el eco alojamiento y los turistas tienen la oportunidad de aprender de la población local sobre el entorno y la cultura que los rodea. Una vez que, todas estas características importantes se entiendan e implementen de la manera correcta, el albergue ecológico puede considerarse exitoso y sostenible y si todo el destino turístico puede seguir el mismo principio mediante la creación de una red sana y justa de cooperación, la región misma puede alcanzar un desarrollo sostenible Kiper (2013).

### **3.3. Turismo en Colombia**

Colombia desde inicios del siglo XX identificó al sector turístico como una industria potencial para el crecimiento económico del país, iniciando con la conformación de la oficina de turismo en 1931, el sector empezó a desarrollarse, fortalecerse y establecerse en el año 2002 gracias a la presencia de las fuerzas militares y la seguridad democrática, dado que las personas recuperaron la confianza y logrando cambiar la percepción de los turistas referente al país en el exterior. Por lo tanto, según el informe realizado por Díaz (2020) se presenta un balance del sector en el año 2019 en términos de alojamiento, servicios de comida, generación de empleo y ocupación el país muestra un potencial que tiene en la industria, hace 4 años el sector turístico dejó de ser un desafío para el Gobierno Nacional y hoy en día es uno de los principales sectores de la economía colombiana. El Viceministerio de turismo indica las siguientes cifras donde se muestra que Bogotá fue el destino más visitado en 2019 con el (45%), seguido de Cartagena (19%) y Medellín (15%), el viceministro de Turismo afirma que “Colombia está de moda y nuestro crecimiento en el turismo receptivo va en una tendencia positiva en contraste con Sudamérica” Guerrero (2020).

### **3.4. Turismo en Cundinamarca.**



Cundinamarca posee una extensión territorial de 24.210 km<sup>2</sup>, se encuentra localizada en la región central del país, su principal afluente fluvial es el río Magdalena también alberga dos principales Parques Nacionales Naturales (Chingaza y Sumapaz) fábricas de agua de fundamental importancia en el suministro de agua potable para el departamento y Bogotá. Las estadísticas actuales del sector turístico en el país son bastante comprometedoras para municipios cercanos a la capital, entre ellos el municipio de Tocaima por 2 razones importantes, como lo menciona Metro cuadrado (2019). Bogotá recibe el 52% de visitantes extranjeros del país por encima de destinos como Cartagena y Medellín, siendo su principal motivo de visita las vacaciones recreo y ocio. Es decir, las personas buscan lugares o sitios de interés natural e histórico zonas verdes y patrimoniales Según información obtenida en el Fondo de Promoción Turística de Colombia FONTUR (2012). el turismo constituye un sector potencial y dinámico de la economía regional y con grandes ventajas para el departamento ya que dispone de un mercado cercano muy grande como lo es Bogotá una de las grandes características es su concentración poblacional con necesidad turística.

### **3.4.1. Evolución del turismo en Tocaima- Cundinamarca.**

Se analizó el comportamiento del sector turístico en el municipio de Tocaima; este municipio es conocido como un destino de salud ya que, gracias a los beneficios de sus aguas termales, el clima y los balnearios es el lugar indicado para aquellas personas que sufren de enfermedades pulmonares, del corazón y de artritis entre muchas otras; en este municipio existen una cantidad de sitios turísticos que hacen de Tocaima un destino turístico importante dentro de Cundinamarca.

De manera que, en el plan de desarrollo territorial del municipio de Tocaima, Cundinamarca “sembrando futuro” (2016-2019), se planteó una visión turística 36 regional proyectada en el año 2025 por medio del desarrollo humano competitivo, saludable y comprometido con el cuidado de los recursos naturales, para que de esta manera la economía sea sostenible y esté basada en el turismo. Así mismo el gobierno municipal buscaba tener unas bases sólidas de gestión pública eficiente y transparente, proyectando al municipio como un destino competitivo sostenible y comprometido con el medio ambiente

### 3.5. Propuesta de valor

Nuestra propuesta de valor: Alojarse en un ambiente ecológico para impactar positivamente en la salud física y mental de nuestros huéspedes, teniendo una desconexión del mundo para conectarse consigo mismo, o las personas que lo acompañan, disfrutando de una vista única de los atardeceres y la puesta de sol entre las montañas cundinamarquesas, además de un lugar para tus mascotas, también podrás consumir productos cultivados dentro de la huerta del refugio acaima, disfrutar de actividades tranquilas o de aventura, para la despedida la siembra de un árbol creando un vínculo con la naturaleza y el refugio acaima.

#### 3.5.1. Segmentación del cliente.

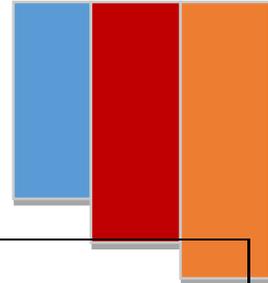
Los clientes serán turistas nacionales que se encuentren entre 18 a 40 años, con ingresos entre 2 a 4 smmlv apasionado del ecoturismo, turismo rural y amantes a la naturaleza, con o sin pareja e hijo/, que quieran experimentar un ambiente rodeado de naturaleza y conocer el uso y manejo de las energías renovables y grupos de estudiantes interesados en el turismo y contacto con la naturaleza

#### 3.5.2. Canales

Canal		Justificación
Contacto inicial	Facebook	Son herramientas gratuitas que ayuda a organizar y administrar las acciones de marketing de una empresa, a fin de hacerlas más eficientes y rentables. Nos ayudan a generar reconocimiento a los clientes ya que permite promover la experiencia de los servicios prestados.
	Instagram	
	Tik Tok	
Seguimiento	WhatsApp	Son aplicaciones gratuitas que permite estar en constante comunicación e interacción con los clientes con asesorías personalizadas
	E mail	
Distribución	Refugio Acaima	La prestación del servicio se ara el refugio Acaima en el municipio de Tocaima, En una eco cabaña en la parte alta del municipio disfrutando de una excelente vista
P.Q.R.S.	Sitio web del refugio	Para mayor comodidad del cliente en la página web de refugio Acaima se tendrá un campo para las PQRS, el cual será direccionado a un buzón de correo electrónico donde se dará respuesta en los tres días hábiles siguientes a la solicitud

#### 3.5.3. Relación con el cliente

Pet hotel	Piensa Verde. (conexión)	Decoración
Sabemos que hoy en días las mascotas se han convertido en un miembro más de la familia y es muy difícil buscar quien las cuide, es por eso que en el refugio acaima hay un espacio para ellas	Sembrando un árbol, estas aportando a dar oxígeno al planeta además de: - Genera experiencia de recordación. - Tendrá un número que lo identificará. - Tendrá un motivo más para regresar. - Puede ser un árbol frutal (puede generar más interés para regresar)	Se encuentra personal dispuesto tematizar la cabaña de acuerdo a la petición del huésped en celebración de ocasión especial.



	- Le compartiremos por WhatsApp fotos y videos del crecimiento de su árbol.	
--	---	--

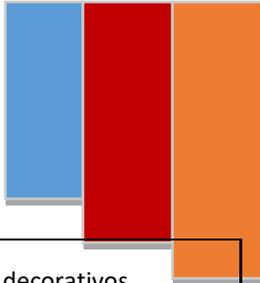
**3.5.4. Fuentes de ingreso**

Para las inversiones de construcción de las cabañas se espera acceder a los programas de gobierno quienes utilizan cuentas bancarias para realizar sus aportes. Se solicitará un crédito para la compra de los elementos para poner en funcionamiento de la cabaña. La principal fuente será los cobros por alojamiento, que se harán a través de transferencias bancarias, con un abono del 50% por reserva y el 50 % restante al momento de confirmar la reserva. Las cancelaciones de reserva se aceptarán con 15 días de anticipación sin penalidades.

Ingresos		Justificación	Donde/como
Inversión inicial	Recursos propios	Para la compra del terreno	N/A
Subsidios	Fondo emprender	Para iniciar construcción de cabañas	Cuenta bancaria
Crédito bancario		Para la compra de elemento para el funcionamiento del refugio	Cuenta bancaria
Alojamiento		Pago por alojamiento de las cabañas.	Transferencia bancaria
Alquiler/ renta		zona de camping, carpas para acampar	Transferencia bancaria
Venta de productos		Pago por la venta de productos cultivados en el refugio	Transferencia bancaria
Capacitaciones educativas		Pago por recibir grupos de instituciones educativas	Transferencia bancaria

**3.5.5. Actividades clave y Recursos Clave.**

	Actividades Clave	Recursos clave
Ofrecer el servicio y administrar el negocio	Prestar servicio de alojamiento.	La cabaña
	Venta de producto orgánicos	La huerta
Para Colocar en funcionamiento los canales	Campaña publicitaria en redes sociales	Creación de cuentas en redes sociales
	Siembra de árbol	Planta y herramientas.



Para poder aplicar las estrategias con el cliente	Decoración	Materiales decorativos
Para buscar y conseguir clientes	La campaña por redes sociales	Publicidad digital
	Jalonadores del pueblo	Mini volantes y pendones
Para habilitar los canales de pago a proveedores, clientes y empleados.	Transferencias bancarias.	Cuenta de ahorros

**3.5.6. Socios clave**

Los socios claves son aquellos que nos ayudan a mejorar y hacer crecer el negocio. A continuación, se revisará cada uno de los siguientes aspectos:

Ofrecer el servicio y administrar el negocio	Mayordomo de la finca	Es quien lo recibe en la finca.
	Vendedor del servicio	Concretar la venta
Para Colocar en funcionamiento los canales	Diseñador de la publicidad	Quien hace la publicidad física y digital
Para poder aplicar las estrategias con el cliente	Mayordomo de la finca.	Quien asesora la siembra y decora la cabaña.
	Proveedor de decoración	Provee los productos decorativos
Para buscar y conseguir clientes	Vendedor.	Llamar y concretar ventas.
	Jalonador	Llevar huéspedes al refugio
Para habilitar los canales de pago a proveedores, clientes y empleados.	Banco	Recaudar los fondos
	Portal transaccional	

**3.5.7. Estructura de costos**

**La Construcción de cabañas:** ya es un lugar de alojamiento se considera indispensable para la puesta en marcha de la propuesta, debido a los materiales y su llamativo diseño serán el lugar perfecto de acuerdo al entorno.

**El crédito:** Este sin duda es muy necesario ya que con el otorgamiento se podrán construir las cabañas, el sistema de energía renovable, la piscina y los artículos necesario para poner en marcha la propuesta.

<b>Pago de nomina</b>	<b>Pago de impuestos</b>	<b>Compra de materias primas</b>
-----------------------	--------------------------	----------------------------------

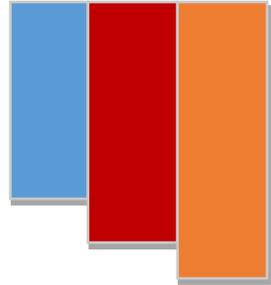


Tabla.2 Model Canvas Refugio Acaima Fuente, creación propia.

**MODELO CANVAS DE EMPRESA/SERVICIO:**

SOCIOS CLAVES	ACTIVIDADES CLAVE	PROPUESTA DE VALOR	RELACIÓN CON EL CLIENTE	SEGMENTO DE CLIENTE
Entidad bancaria El gran pozo azufrado Finca Villa María Jalonadores Mayordomo de la finca Vendedores Transportadores locales Trabajadores locales	Alojar huéspedes Acampar Diseñar la publicidad Caminatas Comprar de productos orgánicos Buscar de clientes Transportar a los huéspedes desde el pueblo al refugio  <b>RECURSOS CLAVE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cabañas</li> <li>• Carpas</li> <li>• Diseñador Publicitario</li> <li>• Huerta</li> <li>• Convenios</li> </ul>	Alojarse en un ambiente ecológico para impactar positivamente en la salud física y mental de nuestros huéspedes, teniendo una desconexión del mundo para conectarse con sigo mismo, o las personas que lo acompañan. Un lugar para su mascota. consumir productos producidos en el refugio Un canal de PQRS dispuesto en el sitio web del refugio para granizar el seguimiento y respuesta de las PQRS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Piensa Verde. (conexión)</b>                -Sembrando un árbol, estas aportando a dar oxígeno al planeta                -Puede ser un árbol frutal (puede generar más interés para regresar)</li> <li>• <b>Decoración</b>                Se encuentra personal dispuesto tematizar la cabaña de acuerdo a la petición del huésped en celebración de ocasión especial.</li> </ul> <b>CANALES</b> Para primer acercamiento redes sociales como: Facebook, Instagram, Tik Tok Para seguimiento y envío de ofertas y promociones se usará WhatsApp y correo electrónico. La distribución del servicio será directamente en el Refugio Acaima Para información, reservas y PQRS se tendrá sitio web del refugio Acaima	Los clientes serán turistas nacionales que se encuentren entre 22 a 40 años, con ingresos entre 2 a 4 smmlv, apasionado del ecoturismo, turismo rural y amantes a la naturaleza, con o sin pareja e hijo/, que quieran experimentar un ambiente rodeado de naturaleza y conocer el uso y manejo de las energías renovables Grupos de estudiantes interesados en el turismo y contacto con la naturaleza
<b>ESTRUCTURA DE COSTOS</b>			<b>FUENTE DE INGRESOS</b>	
<p><b>La Construcción de cabañas:</b> ya es un lugar de alojamiento se considera indispensable para la puesta en marcha de la propuesta, debido a los materiales y su llamativo diseño serán el lugar perfecto de acuerdo al entorno.</p> <p><b>El crédito:</b> Este sin duda es muy necesario ya que con el otorgamiento se podrán construir las cabañas, el sistema de energía renovable, la piscina y los artículos necesario para poner en marcha la propuesta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pago de nomina</li> <li>• Pago de impuestos</li> <li>• Compra de materias primas</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito bancario para la construcción de las cabañas a través de transferencia bancaria.</li> <li>• Pago por alojamiento de las cabañas a través de transferencia bancaria.</li> <li>• Pago de alquiler y renta zona de camping y carpas a través de transferencia bancaria.</li> <li>• Pago por venta de productos cultivados en el refugio en efectivo.</li> <li>• Pago por capacitaciones educativas por recibir grupos de instituciones educativas a través de transferencia bancaria</li> <li>• Pago por ingreso a la piscina en efectivo</li> </ul>	

### **3.5. Alcances y limitaciones.**

#### **3.5.1. Alcances**

La propuesta desarrollada en este trabajo aplica únicamente al municipio de Tocaima.

Este trabajo se enfoca únicamente en el segmento de eco alojamiento en el municipio de Tocaima.

A través de la propuesta del refugio promover el ecoturismo y aportar a la economía local.

La estrategia de mercadeo y difusión contempladas en la propuesta pueden usarse en proyectos similares de eco alojamiento.

Se establecerá las acciones de mejora y medios de control de acuerdo a las sugerencias recibidas por los huéspedes.

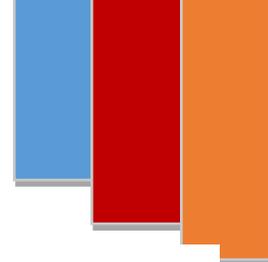
#### **3.5.2. Limitaciones**

La propuesta desarrollada en este documento no aplicara a otras ciudades del país sin el debido ajuste al mercado de las ciudades a aplicar.

La propuesta no contempla el alza de los precios de materiales para la etapa de implementación, los costos pueden ser más elevado que el proyectado

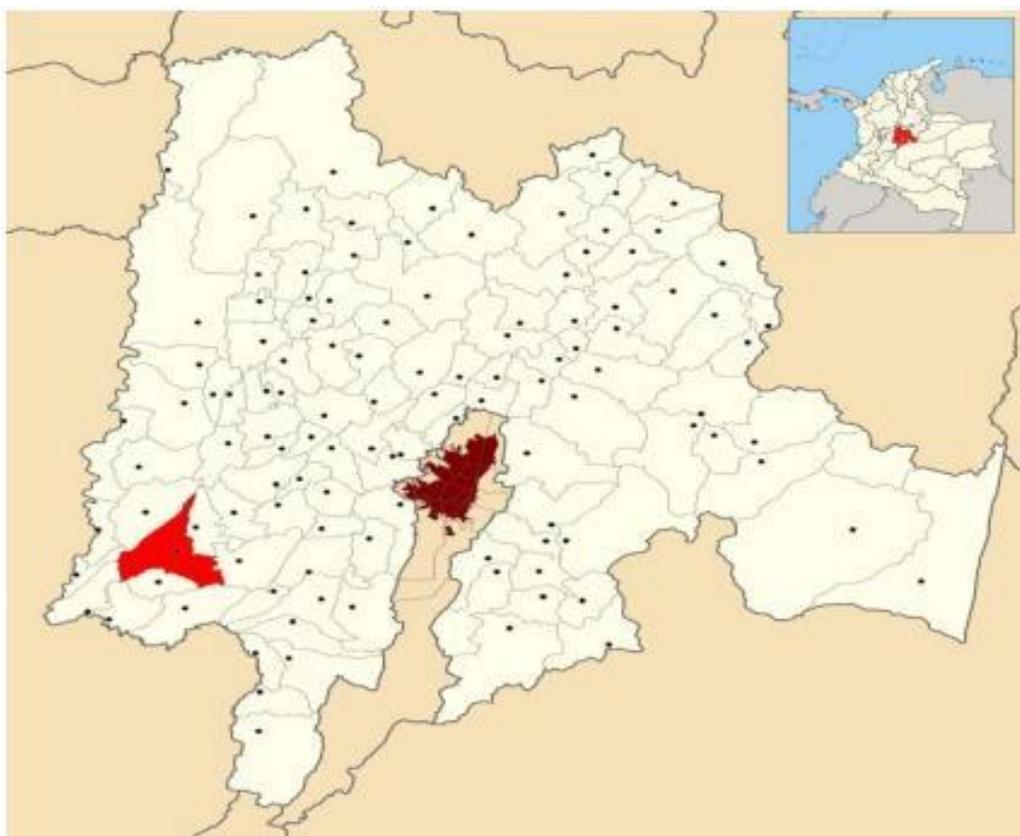
La ejecución del proyecto es sujeta a la inyección de capital proveniente de un crédito.

La propuesta se enfocará en el servicio de alojamiento, y algunas actividades agrícolas y recreativas propias de la región.



#### 4. Marco Geográfico.

En la división territorial de Colombia, Tocaima forma parte de la Provincia del Alto Magdalena, en el suroeste del Departamento de Cundinamarca. Está situada en la parte media de la Región Andina, margen izquierdo de la cordillera Oriental y distante 30 Km. del margen derecho del Río Magdalena a la altura del Municipio de Girardot, pertenece a la subregión natural central del valle cálido del Alto Magdalena; se encuentra a una altura sobre el nivel del mar de 287 metros de altitud de la parte baja de Pubenza, límite con el vecino municipio de Girardot y a los 1.568 metros de altitud en el Alto del Trigo, extremo norte de Copó; La cabecera municipal se encuentra a 400 metros sobre el nivel del mar. La cabecera municipal de Tocaima se localiza a 4 grados 26 minutos de Latitud Norte y a 74 grados 38 minutos de Longitud Oeste. Límites del municipio: Limita con los municipios de: Girardot por el occidente, Nariño y Jerusalén por el noroeste, Apulo por el oriente y norte, Viotá por el oriente, Nilo y Agua de Dios por el sur, El municipio es considerado la Ciudad Salud De Colombia, ya que cuenta con grandes atractivos naturales con pozos de agua azufrada y fangos, donde diariamente son visitados por turistas nacionales y extranjeros.



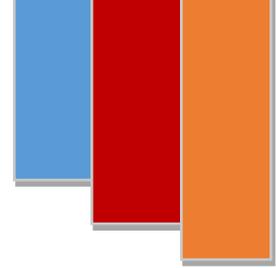


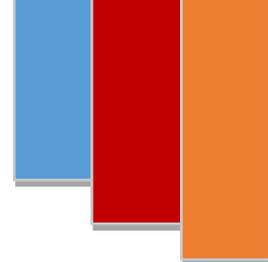
Figura.3 Municipio de Tocaima. Fuente: (Pedreros & Maryanht, 2018)

Extensión total: 246 Km<sup>2</sup>

Extensión área urbana: 2.8 Km<sup>2</sup>

Extensión área rural: 243 Km<sup>2</sup> Altitud de la cabecera  
municipal (m.s.n.m): 400 Temperatura media: 28° C

Distancia de referencia: 102 km de Bogotá



## 5. Marco Conceptual.

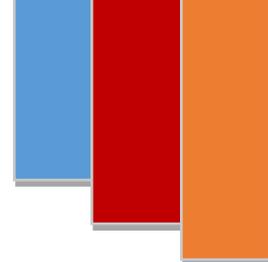
La importancia de esta investigación se contextualiza con estudios en Gestión de Turismo Internacional y el compromiso por los entornos naturales y sociales. La conciencia para adoptar prácticas para un tipo de turismo sostenible está en constante aumento, aunque ciertos conceptos y dinámicas aún no están particularmente difundidos y comprendidos. Según The International Finance Corporation 2004 Grosbois, & Fennell (2021). los expertos coinciden en que el mercado del ecoturismo y, por lo tanto, de los eco alojamientos crecerá con una tasa anual del 10% en las próximas décadas y puede considerarse como uno de los mercados turísticos más dinámicos.

Otra motivación importante para esta investigación se puede contextualizar con la creciente necesidad mundial de adaptar todo el sistema hacia un desarrollo sostenible y la necesidad de un cambio de mentalidad ahora es esencial para el equilibrio natural, social y económico Honey, & Frenkiel (2021). De hecho, como todo el planeta se enfrenta a estos problemas mediante la adopción de políticas para salvaguardar el medio ambiente y las personas, el turismo también requiere nuevos modelos de negocio que puedan ayudar, por un lado, a mejorar el bienestar económico de las personas y, por otro, a preservar los recursos naturales y ambientes sociales; por lo que el concepto de eco alojamiento encaja con estos requerimientos mundiales y un análisis profundo podrá revelar el potencial de este tipo de negocios bajo una perspectiva económica, social y ambiental.

La importancia de la difusión del turismo sostenible tiene una importancia cada vez mayor y la gente está cada vez más preocupada y atenta a problemas como la contaminación, la explotación de los recursos ambientales, el bienestar social, etc. Además, los turistas parecen ser más conscientes de estos problemas y la voluntad de un turismo más consciente se está extendiendo rápidamente dijo Muhanna en 2006. Shasha, Geng, Sun, Musakwa, y Sun (2020). La investigación tiene como objetivo analizar y descubrir si y cómo un alojamiento ecológico puede considerarse un modelo de negocio sostenible y exitoso y el potencial que tienen los alojamientos ecológicos para mejorar el turismo y obtener resultados económicos mientras producen beneficios tanto naturales como sociales para la población local, la pregunta de investigación es el punto de partida de este trabajo y los resultados obtenidos que se presentan en la parte final muestran si se cumplen dicha pregunta y de qué manera:

¿Cómo desarrollar una propuesta para la creación de un establecimiento de eco-alojamiento rural en el municipio de Tocaima Cundinamarca?

La pregunta es el eje de la búsqueda, ya que apunta a lograr una comprensión completa de cómo se desarrolla y opera un eco alojamiento en un entorno en el que la naturaleza y las comunidades circundantes son los factores predominantes; la preservación del ecosistema, el bienestar social y el éxito económico (tanto para el eco alojamiento como para la comunidad) son, de hecho, los objetivos principales que se toman en consideración para esta pregunta y para todo el documento. que es básicamente una explicación de por qué un albergue ecológico debe clasificarse como un tipo de alojamiento valioso y saludable. los resultados obtenidos, muestra los mejores métodos de implementación que tienen en cuenta tanto los aspectos prácticos (fases de construcción y operación) como los relacionados con la integración con el ecosistema. Esta parte se explica prácticamente a través del plan de negocios en el que se incluyen todos estos factores.



## 6. Marco Legal

### 6.1. Ley 300 de 1996

Expide la ley general de turismo. Establece que los concejos distritales o municipales, determinarán las zonas de desarrollo turístico prioritario, así mismo autoriza a las corporaciones de aquellos municipios con menos de cien mil habitantes, que posean gran valor histórico, artístico y cultural para que establezcan un peaje turístico, sin que la tarifa supere un salario mínimo diario legal por vehículo de uso público o comercial y medio salario mínimo diario legal por vehículo de uso particular. Dicta disposiciones sobre el Ecoturismo, etnoturismo, agroturismo, acuaturismo y turismo metropolitano; turismo de interés social, Mercadeo, Promoción del Turismo y Cooperación Turística Internacional, incentivos tributarios para el fomento de la actividad turística, Fondo de promoción turística, Corporación Nacional de Turismo, Registro Nacional de Turismo, derechos y obligaciones de los usuarios, control y sanciones. Crea la división de policía de turismo dentro de la dirección de servicios especializados de la Policía Nacional. Prestadores de servicios turísticos en particular, establecimientos hoteleros o de hospedaje, agencias de viajes y de turismo, transportadores de pasajeros, establecimientos de gastronomía, bares y negocios similares, establecimientos de arrendamiento de vehículos, empresas captadoras de ahorro para viajes, guías de turismo, sistema de tiempo compartido, operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones, círculos metropolitanos turísticos.

### 6.2. Decreto 504 de 1997

Se reglamenta el Registro Nacional de Turismo, respecto del objeto del registro de los prestadores de servicio turístico, art. 1. Funciones del Registrador, art. 2. Publicidad, formalización, art. 3 y 4. Contenido del formulario de inscripción y actualización, art. 5. Plazo para registrar o devolver la solicitud, devolución, art. 6 y 7 Procedimiento de inscripción, art. 8 a 18. Requisitos y condiciones generales para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, art. 19 y 20. Requisitos y condiciones específicos, art. 21 a 32. Actualización de Registro, art. 33. incumplimiento de obligaciones, Cancelación, Alcance, tarifas, y actualización, art. 33 a 37. Plazo para organizar el Registro Nacional de Turismo, art. 38. Vigencia, art. 39.

### 6.3. Decreto 1075 de 1997

Fija el procedimiento para la imposición de sanciones a prestadores de servicios turísticos, indica las infracciones, procedimiento para reclamos por servicios incumplidos, preclusión de la reclamación,

procedimiento ante asociaciones gremiales por reclamos de servicios incumplidos, conciliación, remisión y procedimiento en el Ministerio, suspensión de términos; señala las sanciones y determina que la prestación de servicios turísticos sin inscripción en el Registro Nacional de Turismo, conlleva la clausura del establecimiento por el Alcalde Distrital o Municipal; regula el registro de sanciones, pago al Fondo de Promoción turística e intervención de la Fiscalía.

#### **6.4. Decreto 2074 de 2003**

Se modifica el Decreto 504 de 1997, respecto de la Publicidad, formalización, contenido del formulario de inscripción y actualización, devolución de la solicitud de registro, contenido del certificado de inscripción, requisitos, art. 1 a 6. De las oficinas de representaciones turísticas, empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido, art. 7 y 8. Programas de turismo, art. 9 a 17. Vigencia, art. 18.

#### **6.5. Ley 1715 de 2014**

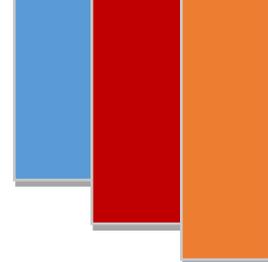
La Ley 1715 de 2014 tiene por objeto promover el desarrollo y la utilización de las Fuentes No Convencionales de Energía, principalmente aquellas de carácter renovable, en el sistema energético nacional, mediante su integración al mercado eléctrico, su participación en las Zonas No Interconectadas y en otros usos energéticos como medio necesario para el desarrollo económico sostenible, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y la seguridad del abastecimiento energético. Los interesados en realizar inversiones en proyectos de Fuentes No Convencionales de Energía y Gestión Eficiente de la Energía, podrán acceder a los incentivos tributarios enunciados por la Ley, una vez se cumplan los requisitos y procedimientos establecidos por las entidades pertinentes. Esta cartilla tiene por objeto presentar, en forma guiada, las acciones necesarias que se deben adelantar para la solicitud de dichos incentivos.

El Ministerio de Minas y Energía, a través de la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME), el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) y la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) por medio del Programa de Energía Limpia para Colombia (CCEP), unen esfuerzos para convocar e invitar a empresarios, inversionistas y ciudadanos en general, para que les apuesten a las energías limpias.

#### **6.6. NTS-TS 001-1 del 2006**

Destinos Turísticos de Colombia Requisitos de Sostenibilidad

Para destinos turísticos de Colombia, requisitos de sostenibilidad, aspectos ambientales, socioculturales y económicos.



## 7. Metodología de la investigación

La metodología elegida sigue un enfoque cualitativo que, como afirma Kothari (2004), “se ocupa de la evaluación subjetiva de actitudes, opiniones y comportamientos. La investigación en tal situación es una función de las percepciones e impresiones del investigador. Tal enfoque de la investigación genera resultados ya sea en forma no cuantitativa o en forma que no están sujetos a un análisis cuantitativo riguroso. Generalmente se utilizan las técnicas de entrevistas de grupo focal, técnicas proyectivas y encuestas en profundidad.” Kothari (2004). Como se indicó en el capítulo de introducción, el método de investigación está estructurado de manera que las preguntas de investigación encuentran respuestas cuando el primer análisis teórico profundo (revisión de literatura) se vincula y examina con los datos recopilados (estudios de casos y encuestas).

Según Kothari (2004), este artículo intenta analizar factores y argumentos que no se pueden manejar, sino que se pueden explicar y medir de alguna manera de manera subjetiva, por lo que la investigación también se puede considerar descriptiva, especialmente en lo que respecta a la literatura, estudios de casos y encuestas. La decisión de utilizar esta metodología se puede explicar y contextualizar a la naturaleza interna de este trabajo que se centra en conceptos, descripciones e información cualitativa. Además, los datos, considerando el campo del ecoturismo y los eco albergues, deben seguir un enfoque cualitativo para obtener nociones valiosas, ya que el tema es bastante amplio. por lo tanto, la investigación también puede considerarse descriptiva, especialmente en lo que respecta a la literatura, los estudios de casos y las encuestas.

La decisión de utilizar esta metodología se puede explicar y contextualizar a la naturaleza interna de este trabajo que se centra en conceptos, descripciones e información cualitativa. Además, los datos, considerando el campo del ecoturismo y los eco albergues, deben seguir un enfoque cualitativo para obtener nociones valiosas, ya que el tema es bastante amplio. por lo tanto, la investigación también puede considerarse descriptiva, especialmente en lo que respecta a la literatura, los estudios de casos y las encuestas. La decisión de utilizar esta metodología se puede explicar y contextualizar a la naturaleza interna de este trabajo que se centra en conceptos, descripciones e información cualitativa. Además, los datos, considerando el campo del ecoturismo y los eco albergues, deben seguir un enfoque cualitativo para obtener nociones valiosas, ya que el tema es bastante amplio.

Es importante señalar que para toda la investigación los tres pilares que se toman en consideración hasta la conclusión son los aspectos económico, social y ambiental ya que permiten afirmar si un eco alojamiento es un

modelo de negocio sostenible y saludable. Teniendo en cuenta estas prerrogativas, se puede inferir que el método cualitativo es el más adecuado también según (MacDonald, Headlam, & CLES) ya que se basa en la descripción completa de las observaciones, tiene como objetivo comprender e interpretar el contexto, utiliza una muestra de casos bastante pequeña. y los encuestados y es interpretativo.

### **7.1. Revisión de Literatura**

En cuanto a esta parte, hay que considerar que este es el primer acercamiento profundo del autor al ecoturismo y más específicamente al tema de los eco alojamientos. De hecho, toda la información buscada y propuesta en esta sección proviene de investigaciones y fuentes teóricas de diversos estudios e investigaciones anteriores. sin un fuerte trasfondo teórico, no sería posible obtener un conocimiento adecuado y global sobre la dinámica del turismo sostenible y, por lo tanto, el resultado final sería inconsistente. La investigación teórica que procede está vinculada con los hallazgos del autor a lo largo de toda la investigación. Como esta investigación tiene como objetivo determinar si funcionan los eco alojamientos adecuados y cómo funcionan, a continuación, se retómala la pregunta de investigación:

¿Cómo desarrollar una propuesta para la creación de un establecimiento de eco-alojamiento rural en el municipio de Tocaima Cundinamarca?

### **7.2. Tipo de investigación.**

El proyecto de investigación para la propuesta de un tipo de eco-alojamiento en Tocaima, exploratoria en el cual se evidencie la viabilidad y la necesidad, se basa en estudios, los cuales es el estado actual de este tipo de servicio en la región. El segundo, se basa en el análisis de viabilidad en la implementación de un eco-alojamiento con sistemas de energías renovables. El primer enfoque se parte desde la necesidad latente de los lugareños del cuál se desprende un estudio exploratorio, de forma que de pie a la pregunta o a la problemática planteada según la necesidad de la región. En el segundo caso es de un estudio bibliográfico, transversal y longitudinal, analizando así el estado actual de los servicios que se ofrecer y las condiciones que presentan para poder implementar los sistemas de suministros autónomos, basados en datos del DANE o IDEAM.

En ambos casos se hace un estudio descriptivo de manera que evidencie de forma clara la problemática o en su caso la oportunidad de un modelo de negocio a futuro que sea aprovechable, la información será de forma

documental y de censal, en cuanto a la segunda fase se tiene presente que es un estudio más profundo basado en los anteriores estudios, de manera que se tiene en cuenta estudios: exploratorio, descriptivo, cuantitativo y cualitativo. El tipo de información será documental, censal y de caso. Las variables son de tipo simple y compleja, debido a que se tienen variables independientes como es el caso del uso de la energía que sea aprovechable, el consumo energético y también se tiene variables que se pueden relacionar como el costo de beneficio en la implementación de dichos sistemas, además de carecer de datos estadísticos de fuentes gubernamentales de la ocupación hotelera y flujo de turistas en el municipio de Tocaima Cundinamarca.

De esa manera las fases son:

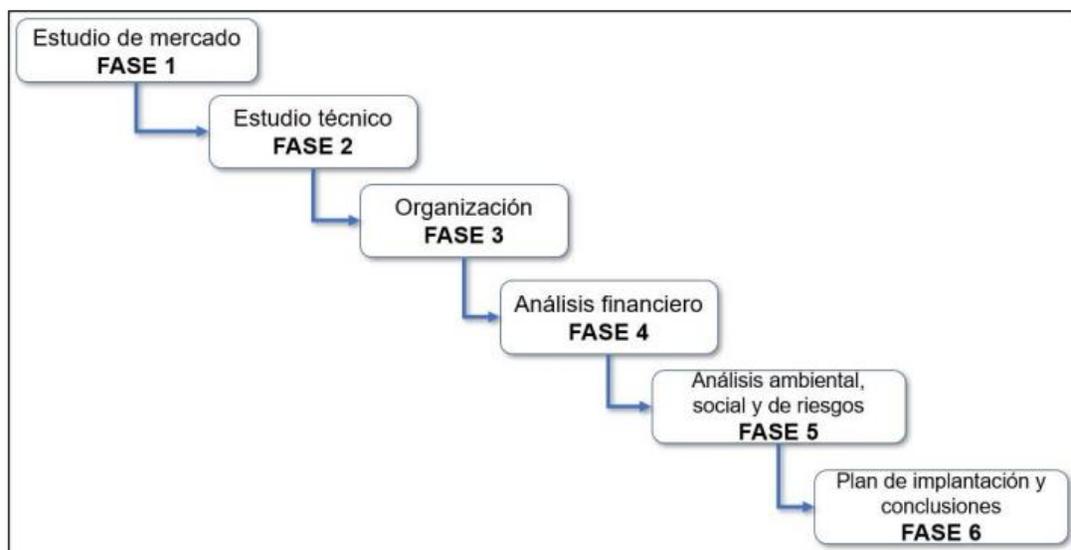


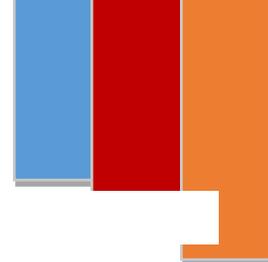
Figura.4 Desarrollo por fases del proyecto. Fuente: Waterfall model

## 8. Plan estratégico

### 12.2. Misión, visión y Valores Corporativos.

#### 8.1. Misión

Ofrecer servicio de calidad, comodidad e innovación de hospedaje en Eco-cabañas como la mejor opción de alojamiento dentro del municipio de Tocaima, brindando experiencias únicas para nuestros huéspedes, promoviendo la conciencia ecológica.



## 8.2. Visión

Para el 2025 posicionarnos como la mejor opción de eco-alojamiento en el municipio atrayendo la mirada de turistas locales y extranjeros por la autosostenibilidad y el uso de energías limpias

## 8.3. Valores Corporativos.

**12.3. Responsabilidad social:** mejora del bienestar de la comunidad local a través de acciones concretas, salarios y trato justos de los empleados, participación directa de los lugareños en las operaciones comerciales.

**12.4. Responsabilidad ambiental:** preservación y mejora del ecosistema circundante y mínimo impacto ambiental del refugio y sus actividades.

**12.5. Servicio al cliente:** ofreciendo una experiencia única y constructiva a los huéspedes, personal calificado, servicios y actividades actualizados.

**12.6. Cooperación:** no solo se entiende entre la empresa y sus empleados, sino que debe verse de una manera más amplia donde los locales dan su aporte al refugio y viceversa; la misma visión de cooperación debe llevarse a cabo con organizaciones locales. **Análisis del entorno y sector.**

Tabla.3 Análisis Pestel Refugio Acaima Fuente, creación propia.

## 8.4. Análisis PESTEL

Variable PESTEL	Amenazas	Oportunidades
<b>Económico</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-El sector hotelero representa el 7,94%, de la economía local</li> <li>- El IPC a crecido igual que el país con un acumulado a junio de 7,09</li> <li>-Los nuevos estilos de vida de los consumidores de ahorrar influyen en el sector turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La crisis económica generada por la pandemia a echo que el presupuesto para turismo ocio sea menor</li> <li>- 42 establecimiento de hospedaje (hoteles, hostales, centros de recreacionales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-El turismo está creciendo en el municipio, pero no hay una oferta de eco-alojamiento.</li> <li>-Lo innovador de nuestro producto lo hace llamativo</li> <li>-Cercanía con al capital de la república.</li> </ul>

### Político

<p>-El plan de desarrollo turismo “El futuro en marcha” 2020-2023 dispuso recursos por \$209´400.000</p> <p>-Conflictos, iniciativas, incentivos o Impuestos.</p> <p>-Estatutos y/o leyes que regulan el sector.</p> <p>-políticas de gobierno nacional o municipal que influyen.</p>	<p>-Nueva normatividad en turismo.</p> <p>- Aprovechar la vocación turística del municipio</p> <p>-Mejoramiento de la infraestructura, la actual no tiene las condiciones adecuadas.</p>	<p>-Cofinanciación de proyectos de investigación, beneficios tributarios.</p> <p>-Desarrollo Municipal vigente, se prioriza la implementación de la Política Pública de Turismo, la cual se convertirá en una herramienta institucional de largo plazo fundamental para el fortalecimiento del sector</p>
---	--	---

**Legislación**

<p>-Convergencia y lineamiento entre el plan de desarrollo local y los Objetivos de Desarrollo Sostenible del plan nacional de desarrollo</p>	<p>-Bajo nivel de integración de los actores públicos y privados, no hay una política local que motive tal integración</p>	<p>- Existe de un bajo nivel de productividad y competitividad en comparación a otros municipios</p> <p>-actualmente cuenta con 90 atractivos turísticos y 6 rutas turísticas georreferenciadas, desde el Plan de Desarrollo Municipal vigente.</p> <p>-potencializar el turismo de cercanías y el de las empresas conexas, basados en la innovación.</p>
---	--	---

**Tecnológico**

<p>-Programa 1. Investigación con calidad e impacto</p> <p>-Programa 2. Generación de una cultura que valora y gestiona el conocimiento y la innovación</p>	<p>-Acceso limitado a las tecnologías de la información y las comunicaciones por parte de los pobladores de Tocaima</p>	<p>-Cofinanciación de proyectos de investigación, desarrollo tecnológico e innovación dirigidos a MiPymes por medio de beneficios tributarios.</p>
---	---	--

**Socio Cultural**

<p>-Programa de participación ciudadana y política y</p>	<p>-El municipio tiene una cobertura neta de</p>	<p>-90 atractivos turísticos, de los cuales 65 se clasifican dentro de la categoría de Patrimonio</p>
--	--	---

<p>respeto por los derechos humanos y diversidad de creencias.</p> <p>-Patrimonio Inmaterial comprende las tradiciones y expresiones orales.</p>	<p>educación - total del 63%;</p> <p>-Al interior del municipio no existe un programa de fomento al desarrollo empresarial del artesano</p>	<p>Cultural Material, 6 a festividades y eventos y 2 a Patrimonio Inmaterial.</p> <p>-Festividades y eventos: son atractivos que se generan en la realización de eventos con contenido actual o tradicional, en los cuales la población es actora o espectadora.</p>
--	---	--

**Ambiental**

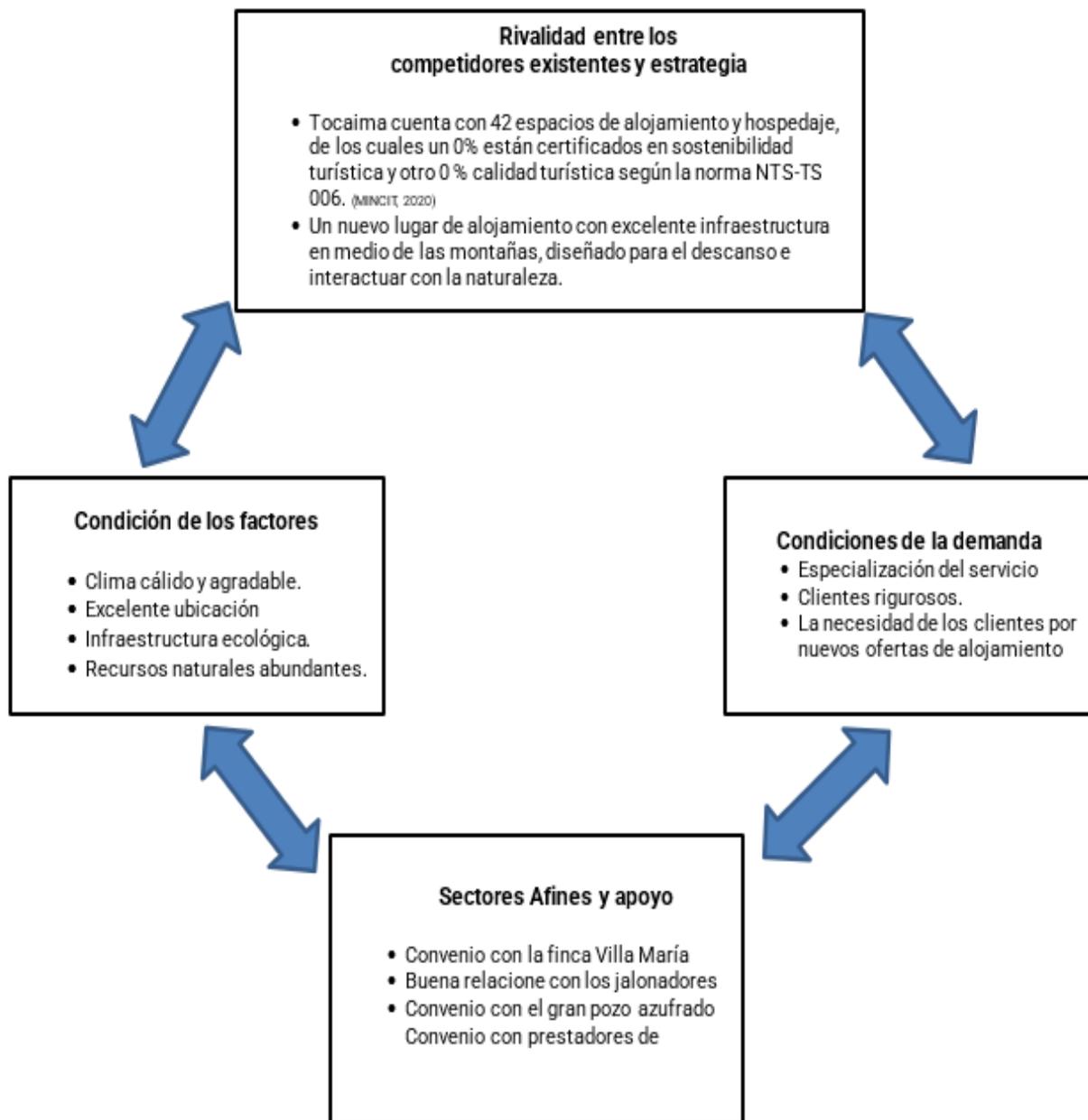
<p>-Programa de sanidad agropecuaria e inocuidad agroalimentaria.</p> <p>--Proyectos ambientales escolares "PRAES".</p>	<p>-No se cuenta con un lugar para la disposición de escombros tales como: arena y sus derivados, residuos de construcción, demoliciones de las obras civiles o de actividades Relacionadas.</p> <p>-Según los escenarios de cambio climático presentados para el territorio CAR, se espera un aumento de la temperatura del aire de hasta 4°C</p> <p>-Problemas de abastecimiento de agua para el consumo humano y para otras actividades</p>	<p>-90 atractivos turísticos, de los cuales 17 pertenecen a sitios naturales</p> <p>-Se requiere Implementar el Plan territorial de educación ambiental</p>
---	--	---

**Actividad Económica**

<p>-Código CIU.</p> <p><a href="https://www.ccb.org.co/Inscripciones-y-renovaciones/Todo-sobre-el-Codigo-CIU">https://www.ccb.org.co/Inscripciones-y-renovaciones/Todo-sobre-el-Codigo-CIU</a></p>	<p>5514 – Alojamiento rural</p> <p>5520 - Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales</p>
--	---

## 8.5. Diamante de PORTER

Figura.5 Diamante de Porter, Elaboración propia



## 8.6. DOFA

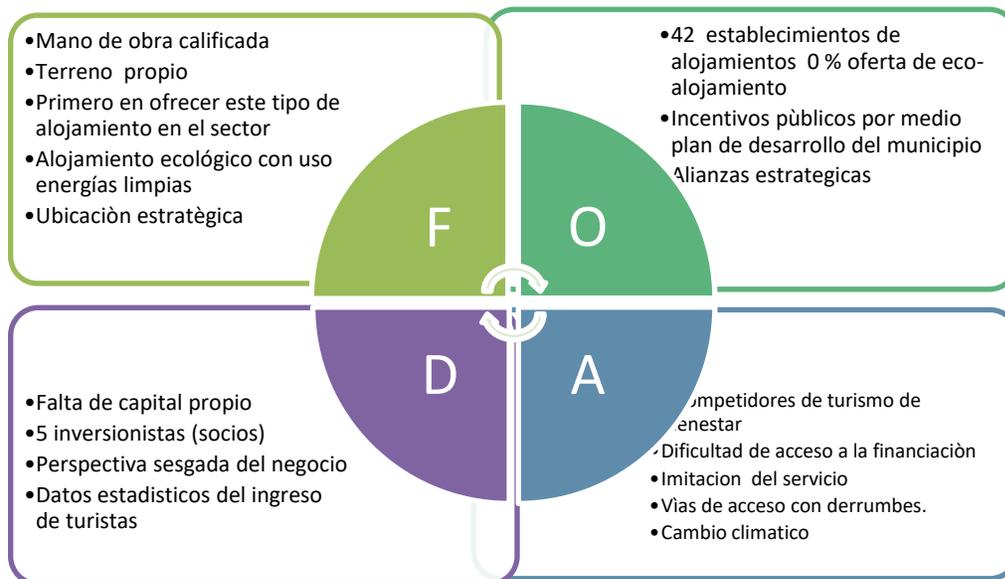


Figura.6 Dofa

## 9. Estudio de mercado.

### 9.1. Mercado potencial

En este estudio de mercado se establecieron parámetros del territorio mediante la observación de la demanda de la población objetivo y perfilamiento del cliente, logrando establecer el valor que se le dará al servicio, después de haber realiza una indagación del sector hotelero del municipio de Tocaima

### 9.2. Segmentación de mercado

#### 9.2.1. Población

Ante la falta de datos de fuentes confiables para sacar el dato de la población, el estudio de mercado se inicia de manera general realizando una cuantificación de datos de la población a nivel Colombia, identificando el crecimiento de la población del territorio, rango de edades e ingresos específicos para el tipo de negocio que queremos llevar a cabo. Con una población objetivo entre los 25 y 64 años de los estratos 2 y 3 con un ingreso de 2 a 3 salarios mínimos; se define mediante el estudio de sus condiciones socioculturales y actividades económicas complementarias. (DANE, Encuesta Nacional de ingresos y gastos ENIG, 2019)

En Cundinamarca habitan alrededor de 2.750.601 personas. El 61% de esta población se concentra en cuatro provincias: Soacha, Sabana Centro compuesta por los municipios de Zipaquirá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota,



Gachancipá, Nemocón, Sopó, Tabio, Tenjo y Tocancipá, Sabana Occidente compuesta por los municipios de El Rosal, Faca, Mosquera, Subachoque, Zipacón, Bojacá y Sumapaz, y el 19% de esta población cumple con por lo menos 2 elementos (Rango de edad e ingresos mensuales) de nuestro público objetivo, 522.614 habitantes lo que nos define el tamaño de la población. (Cuartas & Laura, 2021)

### 9.2.2. Muestra

Una vez teniendo el tamaño de la población definimos el tamaño de la muestra que para este caso son habitantes de la sabana centro, la sanaba de occidente, Soacha que cumplen con por menos dos elementos de nuestro público objetivo. Teniendo en cuenta que el universo de los consumidores finales es grande se recurre al análisis probabilístico, que se basa en el principio que garantiza la igualdad de probabilidad de selección para cada integrante de la población. Esto implica el uso de la siguiente fórmula para el cálculo del tamaño de la muestra: (Mestre, 2012)

2.750.601 Poblacion de las 4 Zonas  
19% Cantidad de personas que cumple 2 elementos  
522.614 Tamaño de la poblacion

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2(N-1) + Z^2 \cdot P \cdot Q}$$

n: Tamaño de la Población → ?  
Z: Grado de confiabilidad → 2 = 95%  
P: Probabilidad → 50  
Q: No probabilidad → 50  
E: Error maestral → 9 %  
N: Tamaño de la población → 522.442

#### formula para poblacion finita

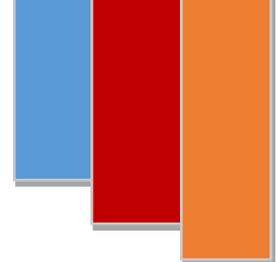
95 <sup>2</sup>	50	50	522442		
9 <sup>2</sup>	(522.442-1)	+	95 <sup>2</sup>	50	50
4	50	50	522.442	5.224.420.000	
81	522.441	4	50	50	42.327.721

123

Figura.7 Formula de población finita.

### 9.2.3. Instrumento.

Para este trabajo de investigación de mercado se decidió usar una encuesta de manera virtual como método de recopilación de información, esta encuesta fue aplicada a 124 personas, con el propósito de tener mayor conocimiento del público objetivo una seria de preguntas que nos permitan conocer, el gusto por el eco-alojamiento, la edad, el presupuesto para alojamiento, la disponibilidad para reservar, las actividades que le gustaría realizar y el tipo de acompañante con lo que realizaría el viaje.



### 9.4. Resultados de la investigación de mercados

Rango de edad de los encuestados

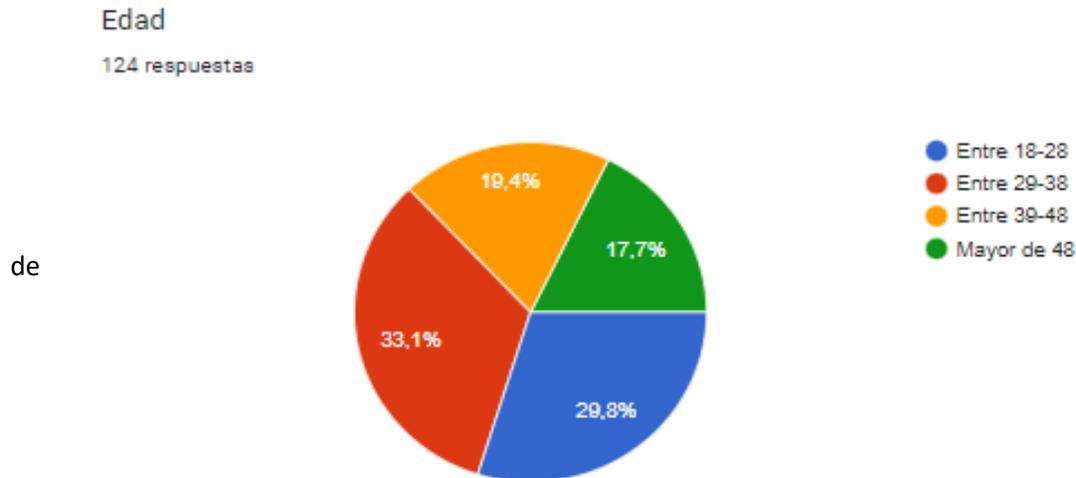


Figura.8 Fuente:  
 Rango de edad  
 los encuestados,  
 creación propia

Aquí podemos observar que el mas de la mitad de los encuestados están dentro de nuestro público objetivo.

¿Qué opina del turismo de naturaleza?

¿Qué opina del turismo de naturaleza?  
 124 respuestas

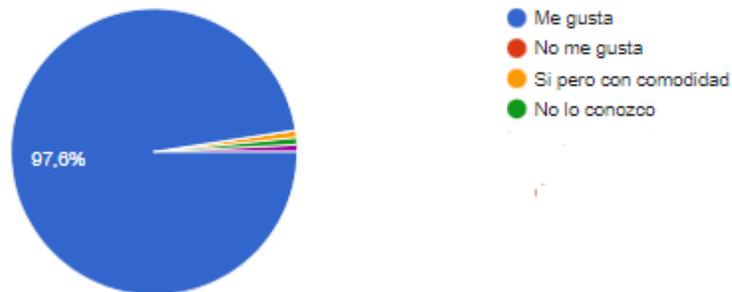


Figura.9 ¿Qué opina del turismo de naturaleza? Fuente: creación propia

Aquí podemos observar que solo una mínima parte de los encuestados no conoce o no le gusta o no le interesa el ecoturismo

¿Sabe qué es un Eco alojamiento?

¿Sabe qué es una Eco alojamiento?

124 respuestas

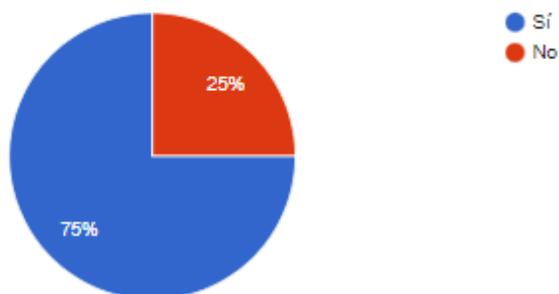


Figura.10 ¿Sabe qué es un Eco alojamiento? Fuente: creación propia

En esta grafica se puede observar que una cuarta parte de los encuestados no conocen o saben que es un eco alojamiento

¿Cuándo reservaría para ir a un eco alojamiento?

123 respuestas

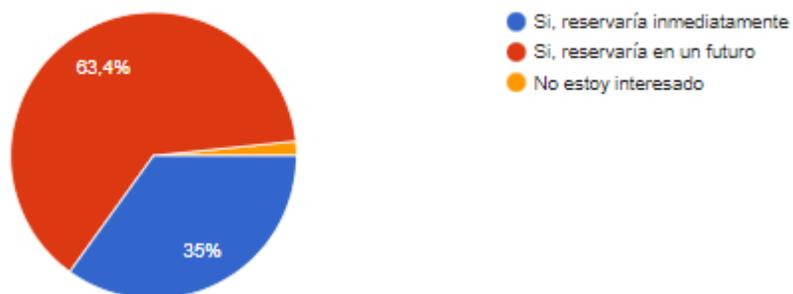
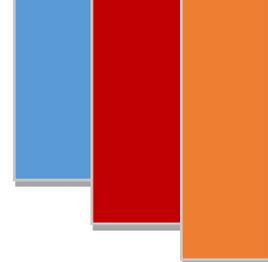


Figura.11 ¿Cuándo reservaría para ir a un eco alojamiento? Fuente: creación propia

En esta grafica se puede observar que solo un 88.4% de los encuestados tienen la disponibilidad de reservas en un eco alojamiento y que un 35% lo haría de manera inmediata.



¿Qué opción le parece más atractiva para ir?

¿Qué opción le parece más atractiva para ir?

122 respuestas

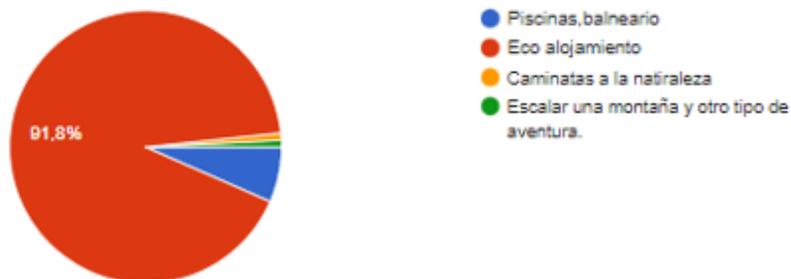


Figura.12 ¿Qué opción le parece más atractiva para ir? Fuente: creación propia

En esta grafica se puede observar que solo un 8.9 % de los encuestados tienen preferen una piscina o un balneario por encima del eco alojamiento.

¿Con que grupo iría a la eco cabaña?

124 respuestas

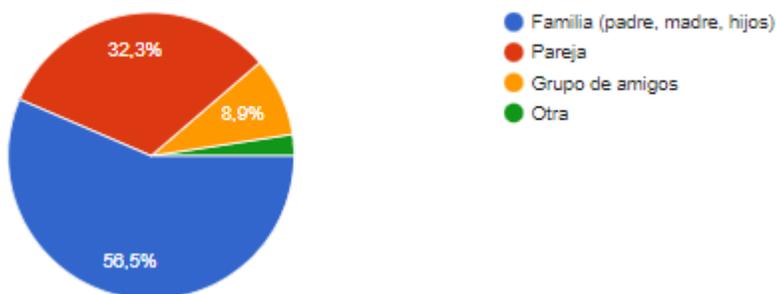


Figura.13 ¿Con que grupo iría a la eco cabaña? Fuente: creación propia.

En esta grafica se puede observar que solo un 65.4% de los encuestados visitaría el refugio en grupo, pero 56.5 % visitaría el refugio en compañía de la familia y un 32.3% iría con la pareja.

¿Qué clase de actividades le gustaría hacer?

124 respuestas

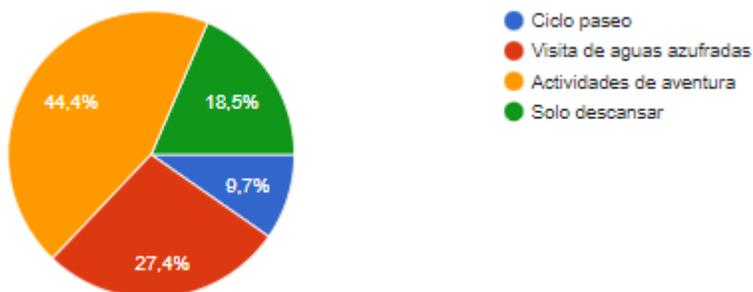


Figura.14 ¿Qué

clase de actividades le gustaría hacer? Fuente: creación propia

En esta grafica se puede observar que solo un 18.5% de los encuestados visitaría para descansar y el 44.4% le gustaría actividades de aventura.

¿Cuánto pagaría por alojarte en una eco cabaña? Precio por persona noche

124 respuestas

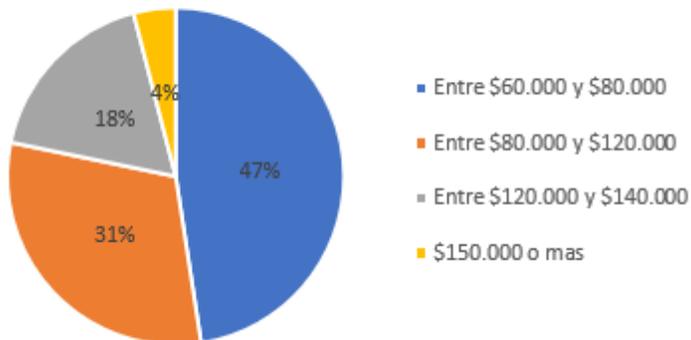
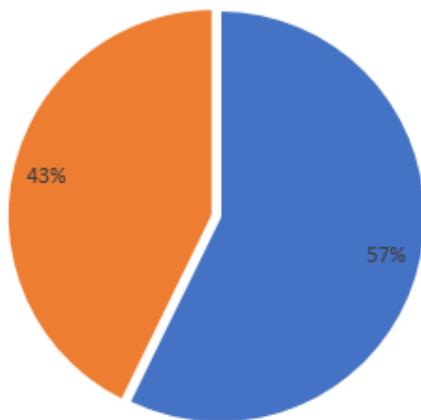


Figura.15 Precio por persona noche Fuente: creación propia

En esta grafica se puede observar que solo un 47% de los encuestados pagaría entre \$60.000 y \$80.000 pero un 4% esta dispuesto a pagar más %150.000

¿Le gustaría recibir información de refugio Acaima en un futuro?

124 respuestas



■ Le gustaría ser contactado para recibir ofertas del refugio Acaima, deja tus datos ■ No, gracias

Figura.16 ¿Le gustaría recibir información de refugio Acaima en un futuro? Fuente: creación propia

9.5. Buyer Person (Basándose en la segmentación).

## Rodrigo Chitiva



**Edad**  
36 años

**Sexo**  
Hombre

**Ocupación**  
Despachador jefe en Gerfor

**Estado Civil**  
Union libre

**Nivel Educativo**  
Bachillerato

**Biografía**

Soy una persona que me gusta la el rock clásico y el metal, me gusta la cerveza y la buena compañía, soy un amante de la naturaleza ya crecí en ella.

**Personalidad**

Extrovertida  
Emocional  
Planificadora  
Sensible

**Objetivos**

Completar mis estudios técnicos.  
Tener mi primer hijo.  
conocer muchos lugares de Colombia

**Puntos de dolor**

Me molesta la falsa publicidad, la mentira, y el incumplimiento de lo prometido

**¿Cómo nos encuentra?**

Es una buena opción de descanso con una vista espectacular y un clima agradable

**Canales**

Facebook	100
Instagram	75
Twitter	50
Buscadores	25

**Motivos de compra**

Generalmente compro cuando algo me gusta, en esta oportunidad me gusta la oferta y me atrae el precio

**Percepción de la marca**

El refugio es una buena idea además que contribuye al medio ambiente es una buena opción para descansar

**Percepción Competencia**

En ese aspecto no puedo decir nada ya que no conozco tocaima

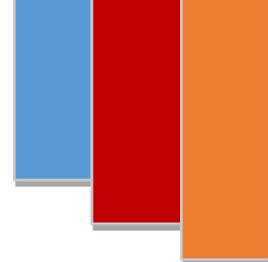


Figura.17, Perfil del cliente, creación propia.

**9.6. Necesidades que se esperan satisfacer.**

La necesidad que se quiere satisfacer es la posibilidad Alojarse en un ambiente ecológico para impactar positivamente en la salud física y mental de nuestros huéspedes, teniendo una desconexión del mundo para conectarse con sigo mismo, o las personas que lo acompañan, disfrutando de una vista única de los atardeceres y la puesta de sol entre las montañas cundinamarquesas, consumir productos producidos en el refugio además de participar en actividades solicitadas de manera adicional.

**9.7. Análisis de competencia.**

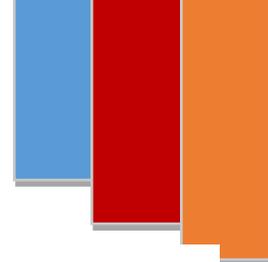
9.7.1. Directa e indirecta y productos sustitutos.

Tabla.4 Análisis de la competencia Refugio Acaima Fuente, creación propia.

actores	Apecto Seleccionado	Hacienda La Regadera	Los Pocitos Azufrados	Casa Vacacional Tocaima
Producto/Servicio	Características	Hacienda vacacional	Centro recreacional que cuenta con pozos de agua y lodo azufrados, poseedores de excelentes propiedades medicinales, terapéuticas, y cosméticas, entre otras acciones.	Casa vacacional Tocaima situada a 5 minutos de parque principal
	Calidad	Solo tres comentarios en página WEB	2762 personas han registrado una visita en este sitio.	35 personas han registrado una visita aquí, no hay opiniones en la página
	Portafolio	Atención de eventos empresariales, familiares, colegiales y fondos, entre otros. Noche romántica para parejas. Zonas verdes y parqueadero incluido. Lodos azufrados Aceptan mascotas	Bar y cafetería Lockers Camping Restaurante Piscina 21 nacimientos de lodo y agua	Piscina Alojamiento Parqueadero

	Garantías	No se evidencia RNT, ni políticas del servicio.	No se evidencia RNT, ni políticas del servicio	
<b>Precio</b>	Formas de pago	Directo	Directo	Separación
	Tiempos de pago	Pago Anticipado	Pago Anticipado	Pago Anticipado
	Descuentos	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Distribución</b>	Ubicación	Vía Jerusalén 3.5 KM vereda, Acuata, Tocaima, Cundinamarca	KM 3 Vía Jerusalén - Tocaima, Tocaima, Cundinamarca	Condominio Arizona – Tocaima Cundinamarca
	Cobertura	Local	Local	Local
	Fuerza de ventas	Atienden por WhatsApp	Atienden por WhatsApp	Atienden por WhatsApp
<b>Comunicación</b>	Publicidad	Página web	Facebook	Facebook
	estrategia web	Solo información básica	Página desactualizada	Publicación de infraestructura
	Eventos	No tiene eventos publicados	Último evento publicado "Promo para dos" año 2018	No tiene eventos publicados

Una vez analizados los que se consideran la competencia mayor competencia, pero se encontró que actualmente existen algunos pocos lugares con características similares a las ofrecidas por la propuesta de eco alojamiento Refugio Acaima no es un punto en contra del presente proyecto, por el contrario, se compite con calidad del servicio, instalaciones, precios y actividades a desarrollar.



## 10. Marketing Mix

### 10.1. Estrategia del servicio

Un eco alojamiento que sigue las mejores prácticas sostenibles analizadas anteriormente. El objetivo Alojarse en un ambiente ecológico para impactar positivamente en la salud física y mentalmente de nuestros huéspedes, teniendo una desconexión del mundo para conectarse con sigo mismo, o las personas que lo acompañan, para la despedida generar la siembra de un árbol creando un vínculo con la naturaleza y el refugio acaima. También, Crear vínculos con los clientes a través de las redes sociales y el canal PQRS, generando un sistema postventa que permita determinar que se está haciendo mal para corregir, en caso que los comentarios sean positivos solicitar autorización al cliente para publicarlo en redas sociales y sitio web del refugio.

### 10.2. Estrategias de distribución

La prestación del servicio se hará después del pago total de la reservación y el diligenciamiento de los documentos correspondientes, la entrega de la cabaña será Tocaima en la vereda chimbilá lugar donde estará ubicado el eco alojamiento, allí serán recibidos por el mayordomo del refugio quien los llevara a la cabaña reservada haciendo entrega de la misma con las condiciones establecidas y las recomendaciones necesarias para disfrutar sin ningún percance.

### 10.3. Estrategias de precio

Para determinar el precio del servicio en el refugio se tomará en cuenta los siguiente, el precio de la competencia: Oscila entre \$40.000 a \$60.000 por persona, no incluye alimentación. Por otra parte, el precio que estaría dispuesto a pagar el cliente: Costo entre \$60.000-\$80.000 por persona de acuerdo a la temporada. Una vez, Tomado como referencia la encuesta realizada el precio de inclinación de los consumidores es por aproximadamente \$ 70.000 personas noche, teniendo en cuenta que la competencia no tiene servicios similares, pero gracias a su reconocimiento los precios que posee están en \$60.000 aproximadamente, por esto el eco alojamiento ingresara al mercado con un precio competitivo comparado con otros establecimientos de la región. Aunque para las actividades que se ofrecen se contara con planes que permitan que los clientes adquieran y disfruten de todos los servicios que se ofrecen.

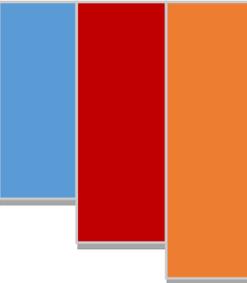


Adicional el precio de los otros servicios se estiman con base en los servicios que quiera adquirir el cliente y su capacidad económica, igualmente el cliente tendrá la posibilidad de adquirir el servicio a su propia comodidad y capacidad adquisitiva. Además, la calidad del servicio será el principal eje para que los clientes determinen su estadía y el uso de los servicios que se ofrecerán

#### 10.4. Estrategias de comunicación y promoción

Tabla.6 Canales del refugio Acaima Fuente, creación propia.

Canales Offline: los canales que usaremos para dar a conocer la propuesta son los siguientes:	
Radio:	Cuñía en radio local “Emisora Shalom Stereo por el canal FM 107.8.”
Patrocinio	Por Alcaldía y la gobernación en ferias de turismo
Ferias	Promoción en Fiestas propias de la región
Vallas	Ubicadas al ingreso a la finca
Canales On-line. los canales que usaremos para dar a conocer la propuesta son los siguientes:	
Instagram	Crear un perfil de la finca mostrando algunas imágenes y testimonios de los clientes
Facebook	Crear un perfil de la finca mostrando algunas imágenes y testimonios de los clientes
WhatsApp	Creas cuenta empresarial para dar información y hacer reservas
Blog	Crear página con testimonios y fotos



## 10.5. Ventaja competitiva

Quizá el principal factor diferencial es la alternativa de eco-alojamiento y el uso de energías limpias, siembra de productos cerca a la cabaña para el consumo del huésped, el podrá escoger el producto si ya está en las condiciones óptimas.

### 10.5.1. Piensa Verde. (conexión)

Sembrando un árbol, estas aportando a dar oxígeno al planeta además de: Generar una experiencia de recordación., tener un número que lo identificará (cada árbol sembrado tendrá un consecutivo para lograr llevar a cabo el seguimiento con cada propietario), tener un motivo más para regresar, Puede ser un árbol frutal (puede generar más interés para regresar), además, e compartiremos por WhatsApp fotos y videos del crecimiento de su árbol.

### 10.5.2. Decoración

Se encuentra personal especializado en actualizar y tematizar el estado decorativo de lacabaña junto con las zonas comunes, implementando todo tipo de protocolo, teniendo en cuenta según la ocupación y de acuerdo a la petición del huésped con referente al modelo de evento.

### 10.5.3. Pet Hotel

Sabemos que hoy en días las mascotas se han convertido en un miembro más de la familia, y es muy difícil buscar quien las cuide, es por eso que en el refugio acaima hay un espacio para ellas

## 11. Estudio Técnico u operación

### 12.7. Ficha Técnica del Servicio.

Tabla.7 ficha técnica del servicio.

<b>Nombre Servicio</b>	Reserva básica
<b>Cliente</b>	Nombre del cliente
<b>Proceso</b>	Prestación del servicio de alojamiento
<b>Cargo del responsable del servicio</b>	Administrador
<b>Descripción del servicio</b>	Alojamiento

<b>Documentos asociados</b>	Consentimiento informado, políticas de servicio, políticas de sostenibilidad, formulario de alojamiento.
<b>Requisitos Legales</b>	Factura, tarjeta de asistencia
<b>Vigencia</b>	Tiempo de la reserva

Elaboración propia

El eco alojamiento está ubicado en la vereda Chimbilá, dentro del municipio de Tocaima, que hace parte del departamento de Cundinamarca. Según Google maps, está ubicado en: 4°29'46.0"N 74°38'14.4"W. En este lugar se cuenta con un terreno para desarrollar el proyecto de 1000 m<sup>2</sup>, distribuido es 20 m x 50 m, así:

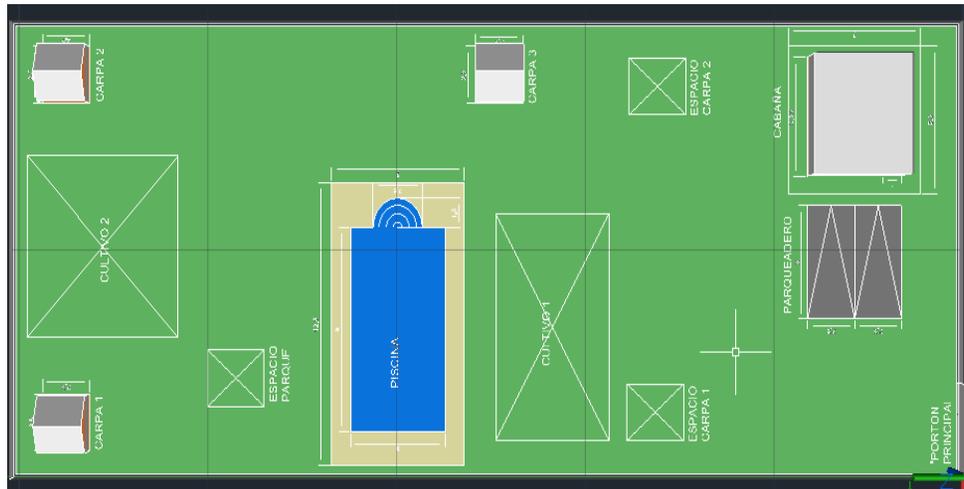


Figura.18 Vista de techo de la zona de la zona del proyecto eco alojamiento. Fuente: Propia.

Dentro de esta zona se distribuyen 3 cabañas. 2 zonas para cultivo orgánicos, dos zonas de camping, una zona de bar BQ, una zona de parqueo y una zona de casa de descanso y administración.

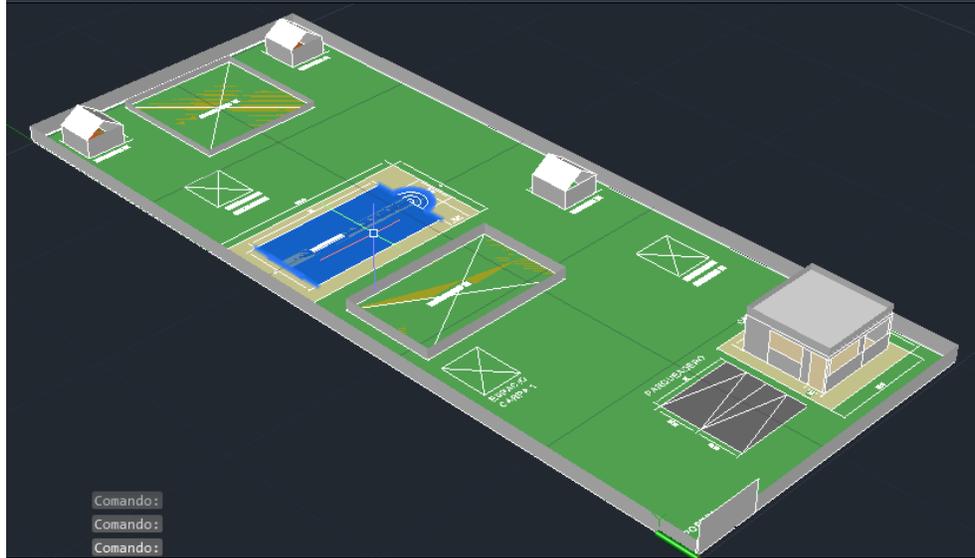


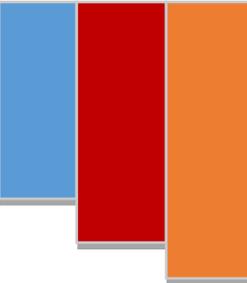
Figura. 19 Vista isométrica y panorámica del eco alojamiento. Fuente: Propia.

## 12.8. Características de las cabañas

### 12.9. Cabaña Nupcial

Tabla. 8 ficha técnica de la cabaña nupcial

<b>Nombre del producto</b>	Cabaña nupcial 1 habitación
<b>Cliente</b>	Nombre del cliente
<b>Cargo del responsable del servicio</b>	Administrador
<b>Descripción del servicio</b>	Alojamiento
<b>Características del producto</b>	Madera en tablilla inmunizada de 1.05 cm de grosor, 4 puertas, 7 ventanas, 1 división para baño en madera, 2 habitaciones, Teja en lámina arquitectónica, tiene un sistema fotovoltaico
<b>Uso</b>	Tiempo de la reserva



### 12.10. Cabaña Grupal, Familiar

Tabla. 9 ficha técnica de la cabaña familiar

<b>Nombre del producto</b>	Cabaña grupal 2 habitaciones
<b>Cliente</b>	Nombre del cliente
<b>Cargo del responsable del servicio</b>	Administrador
<b>Descripción del servicio</b>	Alojamiento
<b>Características del producto</b>	Madera en tablilla inmunizada de 1.05 cm de grosor, 4 puertas, 7 ventanas, 1 división para baño en madera, 2 habitaciones, Teja en lámina arquitectónica, tiene un sistema fotovoltaico
<b>Uso</b>	Tiempo de la reserva

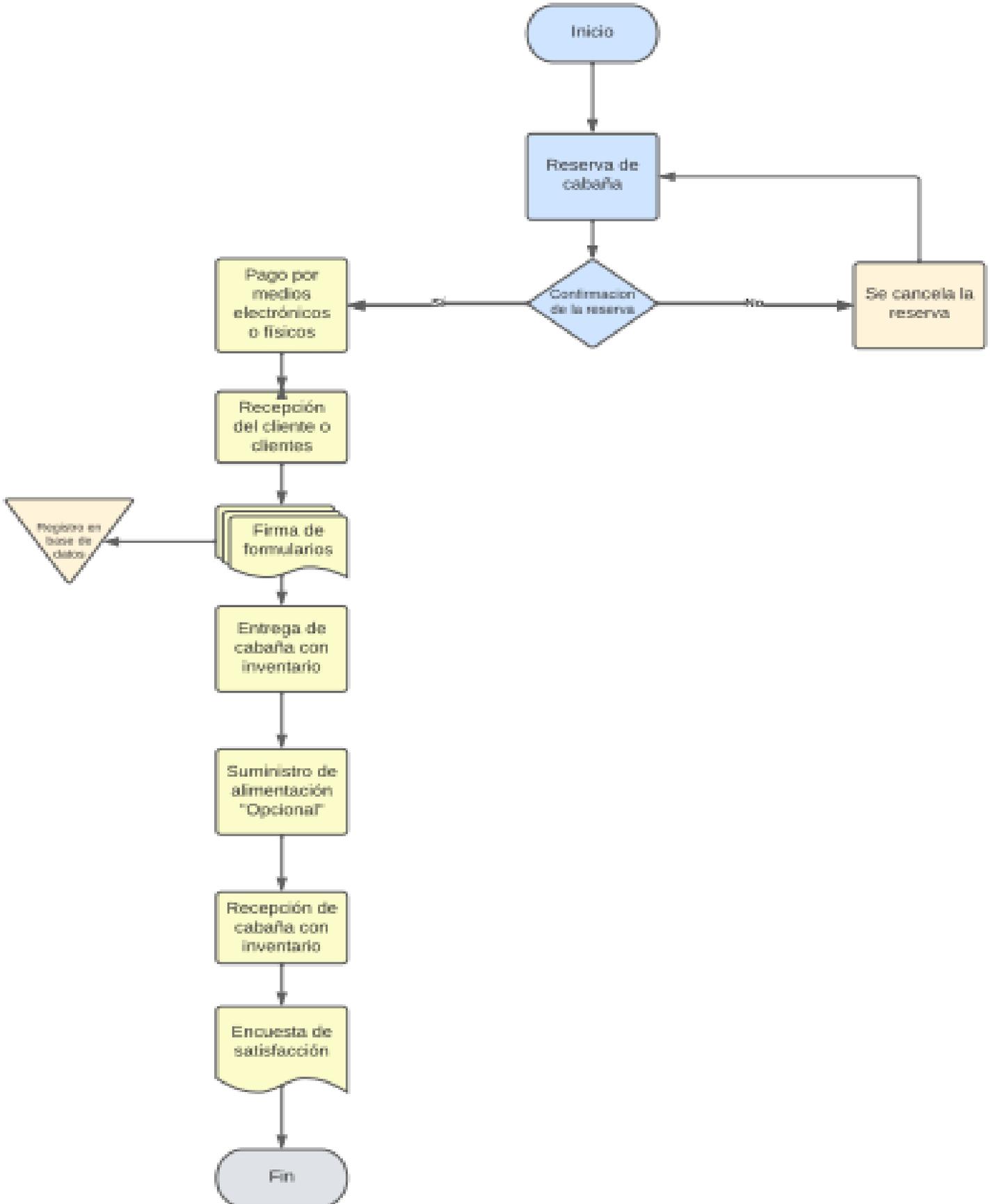


Figura.20 Diagrama del flujo de servicio, elaboración propia.

### 12.12. Diseño de planta

### 12.13. Cabaña Grupal-Familiar

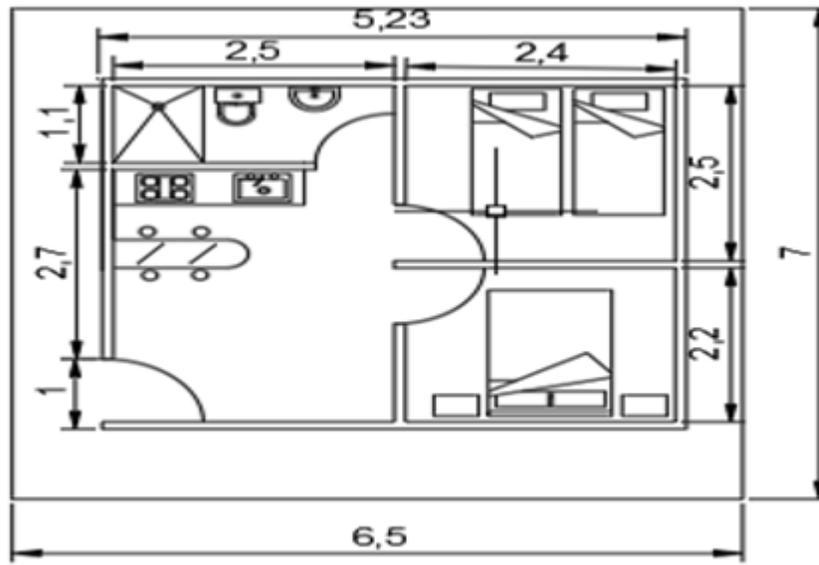
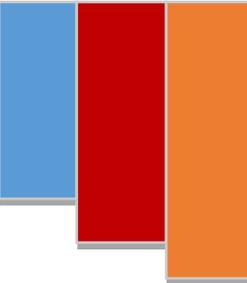


Figura.21 Vista de techo del diseño y distribución de la cabaña. Fuente: Servimag aya sas.

#### Diseño cabaña

La cabaña se construirá con área total de: 5.20 m \* 5.36 m, acuerdo con las siguientes características y plano adjunto modelo el cual incluirá: En el interior de las cabañas cuenta con: 2 habitaciones Madera en tablilla inmunizada de 1.05 cm de grosor, 4 puertas, 7 ventanas, 1 división para baño en madera, Los pilotes en tubo PVC de 4" rellenos en concreto, Teja en lámina arquitectónica.



### 12.14. Cabaña Nupcial

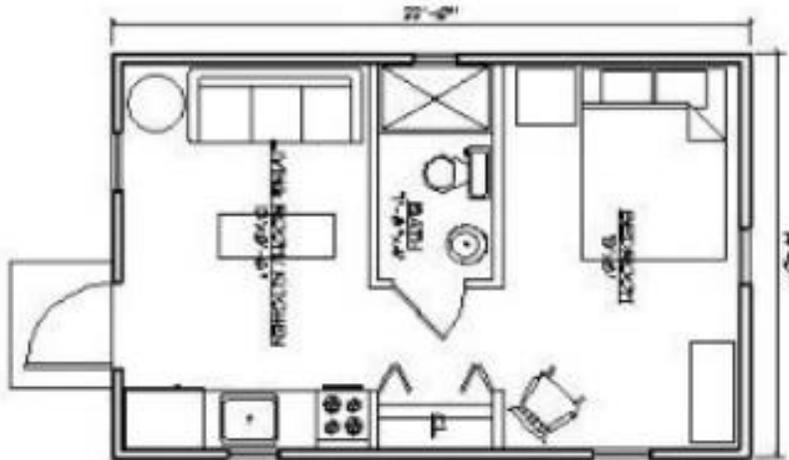


Figura.22 Vista de techo del diseño y distribución de la cabaña. Fuente: Servimag aya sas.

#### Diseño cabaña

La cabaña se construirá con área total de: 5.20 m \* 5.36 m, acuerdo con las siguientes características y plano adjunto modelo el cual incluirá: En el interior de las cabañas cuenta con: 1 habitación Madera en tablilla inmunizada de 1.05 cm de grosor., 2 puertas, 5 ventanas, 1 división para baño en madera, Los pilotes en tubo PVC de 4" rellenos en concreto, Teja en lámina arquitectónica.

Por otro lado, se tiene un sistema fotovoltaico que consta de: Breaker de 16 amperes DC, Breaker de 63 amperes DC, Kit cable de baterías 12 V. Inversor cargador 1KVA, Caja fusible de 15 amperes a 1000 V DC, Kit cable fotovoltaico, Batería de GEL 120 Amperios Hora, Panel solar 120 watts distribuido de la siguiente manera: Con este sistema se tiene una autonomía de uso de 6 horas en promedio usando de forma ininterrumpida el servicio cubriendo equipos como: ventiladores, iluminarias, televisor y cargadores de celular.

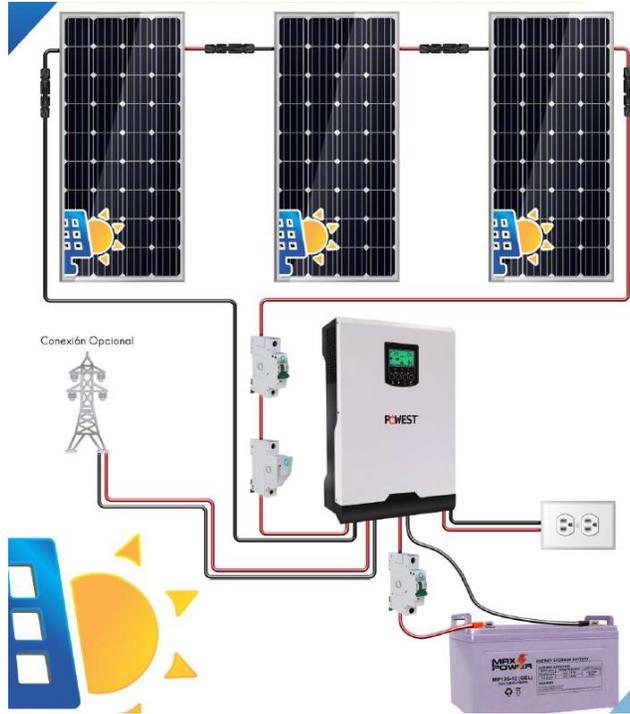


Figura.23 Diagrama de conexión. Fuente: solartex

Finalmente, la cabaña cuenta con un sistema de recolección de aguas lluvia, donde se fundamentan en adaptar el tejado o cubierta con el fin de captar el agua de las precipitaciones para que posteriormente pasen por unos canales que los guiarán por un proceso de filtración y purificación, para que sean almacenados en reservorios o tanques

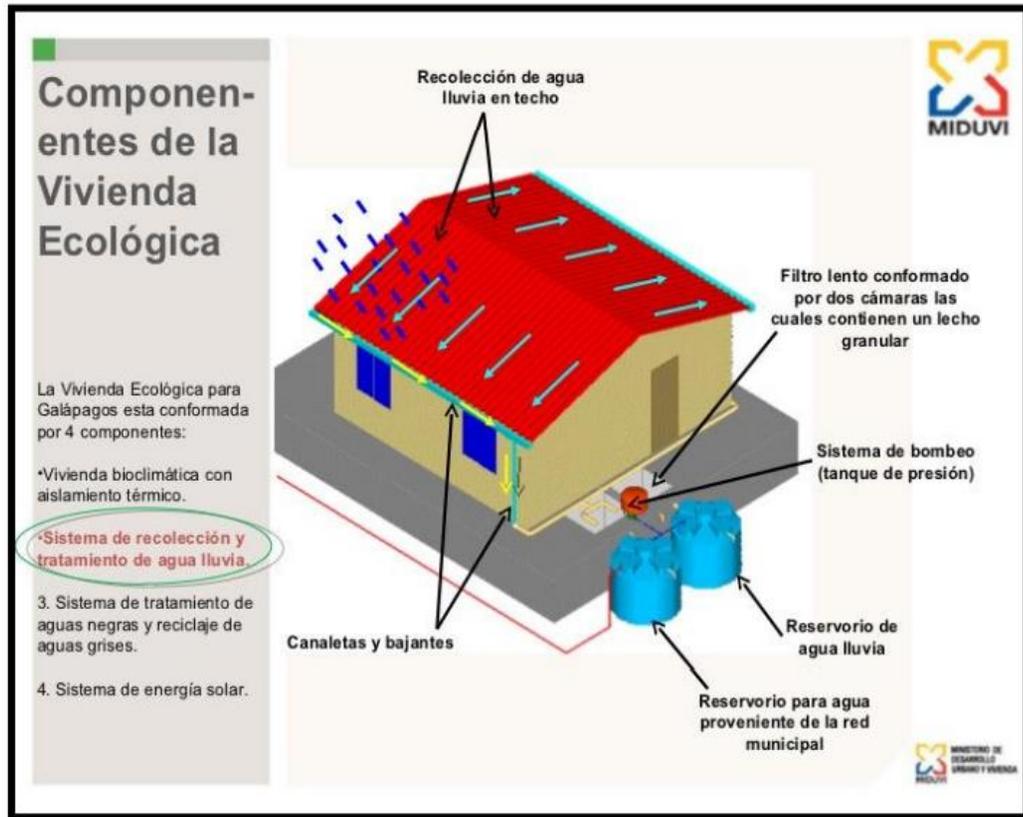


Figura.24 Esquema de un sistema de aprovechamiento de aguas lluvia. Tomada de: (Mena, 2011)

De esta forma se hace una captación, recolección, conducción, filtrado y almacenamiento, para ser utilizado no como consumo humano, pero será apta para el uso de baños, lavado de exteriores y como riego de plantas.

### 12.15. Recursos necesarios para operación óptima.

Los recursos que requiere el refugio para tener una óptima operación son; Recurso humano el capital humano necesario para el funcionamiento del eco alojamiento refugio Acaima será el mayordomo quien los recibirá y entregará la cabaña, los servicios de alimentación serán sub contratados de acuerdo a la solicitud del servicio, brindando la oportunidad de trabajo a las personas de la verdad, un administrador quien será el encargado de recibir las reservas y manejar los estados financieros de la empresa.

Los recursos financieros; el presupuesto total financiero para el desarrollo del proyecto es de \$150'096.581, esperando una inyección de capital por \$105'096.581 para poner en marcha la construcción, dentro de esa cifra se tiene una provisión de imprevistos del 15%. Ya una adquisición de predios y construcción de la casa del mayordomo por un valor de \$45'000.000. y por último los recursos materiales; los recursos materiales este rubro está contemplado dentro de la inyección de capital por \$105'096.581.

### 13. Análisis Financiero.

#### 13.1. Proyección de ventas.

tabla. 10 de proyección de ventas. Fuente, creación propia

RESERVAS EN MENSUALES AÑO 1	Día de reserva	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEP/BRE	OCTUBRE	NOV/BRE	DIC/BRE	TOTAL	PROMEDIO YTAS MES
Cabaña grupalhas	1	8	7	8	9	9	10	12	9	6	9	6	4	97	8
Cabaña grupalhas	1	9	8	7	8	10	12	6	10	5	7	9	3	94	8
Cabaña Nupcial	1	9	7	6	7	12	10	7	7	10	9	8	6	98	8
Derecho de Campi	1	14	7	10	9	7	12	12	10	8	8	6	8	111	9
Alquiler de carp	1	6	6	4	6	8	4	8	6	5	7	4	2	66	6
piscina	ingreso	32	25	30	20	20	24	26	16	18	24	18	15	268	22
<b>TOTAL</b>		<b>78</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>66</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>51</b>	<b>38</b>	<b>734</b>	<b>61</b>

Para definir la proyección de ventas y ante la falta de datos estadísticos de entes gubernamentales o fuentes confiables, se decidió tener en cuenta, datos externos como periodos vacacionales, fechas conmemorativas y celebraciones, días feriados y fiestas regionales, estos acontecimientos aumentan la movilización de viajeros.

#### 13.2. Participación del mercado

Ante la falta de fuentes confiables para definir la participación en el mercado, usaremos la tendencia porcentual que se registra para el departamento de Cundinamarca.

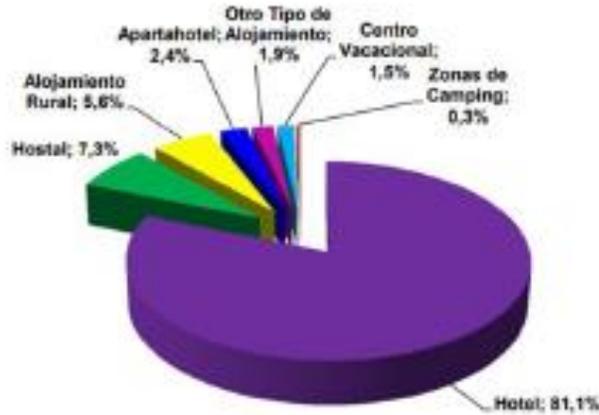


Figura.25 Tipos de alojamientos y preferencias Fuente: Dane

Parámetros de medición		persona que quieren ser contactadas	124	57%	71
$Q = n \times p \times q$		precio promedio			
		60.000	40.000	50.000	
Donde:		Q=	??		
Q:	demanda potencial.	n=	71		
n:	número de compradores posibles para el mismo tipo de producto en un determinado mercado.	p=	50.000		
p:	precio promedio del producto en el mercado.	q=	0,01		
q:	cantidad promedio de consumo per cápita en el mercado.	Q=	71	50.000	0,01
		Q=	35.340		
	Camping	0,3%	777		
	otro tipo de alojamiento	1,9%			
	<b>Total</b>	<b>2,2%</b>			

Figura.26 participación en el mercado: propia

Tras realizar este estudio de manera inferida podemos deducir que la participación del mercado esta un poco arriba de las metas propuestas por el proyecto.

### 13.3. Tamaño en el mercado

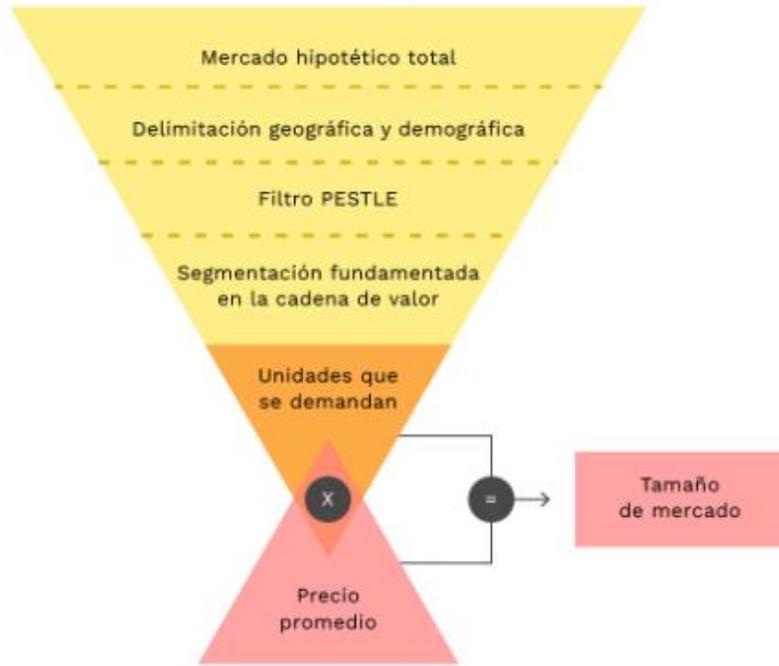


Figura. 27 enfoque descendente (top-down)

Ante la falta de fuentes confiables para definir el tamaño del mercado, se utilizan datos recogidos de la encuesta, los precios definidos de refugio, y aplicar el enfoque descendente (top-down) y así hacer una estimación del tamaño del mercado.

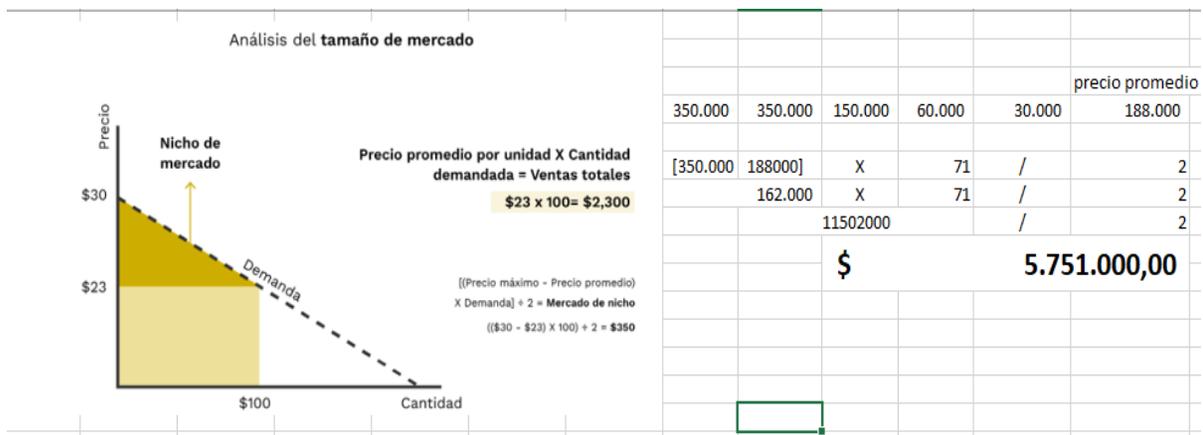


Figura. 28 grafica para determinar el tamaño de mercado, creación propia.

### 13.4. Política de cartera.

La política de cartera permite que el refugio pueda establecer un control en la de forma permanente dentro de la organización, uno de los aspectos más importantes es tener un adecuado sistema de cobro o recaudo. Para las facturas se deben tener en cuenta requisitos establecidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario.16 (Estatuto Tributario Nacional).

Para la prestación de servicios se le pedirá al cliente un anticipo del 50% destinado a cubrir los costos, el otro 50% al momento de recibir el servicio, Nos abra plazos establecidos para los cobros, por último, todas las facturas realizadas dentro del mes deben estar debidamente firmadas por la persona responsable, esto con el fin de contar con un soporte de la prestación del servicio por parte del refugio Acaima

### 13.5. Inversión y financiación

#### 13.5.1. Costos y gastos de operación

Tabla.11 de costos y gastos de ventas. Fuente, creación propia

CONCENTRADO DE COSTOS DE VENTA año 1					
PRODUCTO	COSTO	Unidades(MES)	COSTO MENSUAL	UNIDADES (ANUAL)	COSTO ANUAL
<u>Cabaña grupal hasta 6 per.</u>	\$ 39.000	\$ 8	\$ 260.000	\$ 97	\$ 3.783.000
<u>Cabaña grupal hasta 6 per.</u>	\$ 39.000	\$ 8	\$ 260.000	\$ 94	\$ 3.666.000
<u>Cabaña Nupcial</u>	\$ 39.000	\$ 8	\$ 260.000	\$ 98	\$ 3.822.000
<u>Derecho de Camping</u>	\$ 14.000	\$ 9	\$ 154.000	\$ 111	\$ 1.554.000
<u>Alquiler de carpa con derecho de camping</u>	\$ 14.000	\$ 6	\$ 154.000	\$ 66	\$ 924.000
<u>piscina</u>	\$ 3.500	\$ 22	\$ 168.000	\$ 268	\$ 938.000
	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 148.500</b>	<b>\$ 61</b>	<b>\$ 1.256.000</b>	<b>\$ 734</b>	<b>\$ 14.687.000</b>

### 13.5.1. Balance General

Tabla.12 de balance general. Fuente, creación propia

<b>Balance general</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	
Caja (capital de trabajo)	\$ 15.000.000	APOYO FINANCIERO	\$ 105.096.581
Inventarios Menaje	\$ 14.326.000	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 105.096.581</b>
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 29.326.000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		Aportac. Capital Social	
Maquinaria y Equipo	\$ 33.764.581		\$ 45.000.000
Equipo de Computo	\$ 3.400.000	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>\$ 45.000.000</b>
Edificios	\$ 80.800.000	<b>SUMA PASIVO + CAPITAL</b>	
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$117.964.581</b>		<b>\$ 150.096.581</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
PROPIEDAD INTELECTUAL	\$ 500.000		
Publicidad e Investigación	\$ 2.200.000		
CAMARA Y COMERCIO	\$ 106.000		
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>\$ 2.806.000</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$150.096.581</b>		

### 13.5.2. Plan de Inversión

Tabla.13 de plan de inversión. Fuente, creación propia.

<b>INVERSIONES INICIALES</b>			
<b>Plan de inversión</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>INFRAESTRUCTURA Y EQUIPO</b>			
CAMA DOBLE	2	\$ 880.000	\$ 1.760.000
CAMA NIDO	3	\$ 670.000	\$ 2.010.000
CAMA SENCILLA	2	\$ 460.000	\$ 920.000
SOFA-CAMA	3	\$ 350.000	\$ 1.050.000
OLLA ARROCERA	3	\$ 160.000	\$ 480.000
ESTUFA INDUCCION	3	\$ 990.000	\$ 2.970.000
BATERIA PARA ESTUFA X3 PC	3	\$ 120.000	\$ 360.000

CUBIERTOS	20	\$ 5.200	\$ 104.000
MENAJE MELAMIMA 4 PIEZAS	20	\$ 18.000	\$ 360.000
TENDIDOS	16	\$ 90.000	\$ 1.440.000
BLANCOS	18	\$ 54.000	\$ 972.000
CARPA 4 PERSONAS	2	\$ 250.000	\$ 500.000
BBQ A GAS	1	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 14.326.000</b>
<b>EQUIPOS-SISTEMA</b>			
SISTEMA DE ENERGIA SOLAR	3	\$ 3.421.527	\$ 10.264.581
PISCINA FIBRA 7*14	1	\$ 23.500.000	\$ 23.500.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 33.764.581</b>
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>			
Computadores	1	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
Escritorio	1	\$ 800.000	\$ 800.000
Sillas	1	\$ 600.000	\$ 600.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 3.400.000</b>
<b>EDIFIDIO</b>			
ECO CABAÑA	3	\$ 12.600.000	\$ 37.800.000
Terrenos	1	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000
CASA VIVIENTE	1	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 80.800.000</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Bancos y registro			
CAPITAL DE TRABAJO	1	\$ 15.000.000	\$ 15.000.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 15.000.000</b>
<b>DIFERIDOS</b>			
PROPIEDAD INTELECTUAL	1	\$ 500.000	\$ 500.000
Investigación y desarrollo	1	\$ 2.200.000	\$ 2.200.000
CAMARA Y COMERCIO	1	\$ 106.000	\$ 106.000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 2.806.000</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 150.096.581</b>

### 13.5.3. Flujo de caja proyectado a 5 años.

Tabla. 14 de flujo de caja. Fuente, creación propia

<b>ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADOS</b>					
<b>CONCEPTO</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
Ingresos	92.056.000	100.032.652	110.275.996	124.490.572	143.861.305
Costo de venta	2.160.000	2.471.040	2.587.514	2.921.044	3.375.559
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>89.896.000</b>	<b>97.561.612</b>	<b>107.688.482</b>	<b>121.569.528</b>	<b>140.485.746</b>
Gastos Fijos.	23.496.000	25.531.928	28.146.398	31.774.469	36.718.576
Gastos y productos financ.	35.843.097	35.843.097	35.843.097	35.843.097	35.843.097
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>30.556.903</b>	<b>36.186.587</b>	<b>43.698.987</b>	<b>53.951.962</b>	<b>67.924.073</b>
Impuesto sobre la renta (9%)	2.750.121	3.256.793	3.932.909	4.855.677	6.113.167
IVA (19%)	5.805.811	6.875.451	8.302.808	10.250.873	12.905.574
<b>Utilidad Neta</b>	<b>22.000.970</b>	<b>26.054.342</b>	<b>31.463.271</b>	<b>38.845.413</b>	<b>48.905.333</b>

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el Decreto 1652 de 2021\*, reglamentó la tarifa diferencial de renta del 9% para hoteles, parques temáticos, parques de ecoturismo y agroturismo y proyectos de muelles náuticos. Además, establece un IVA del 19%

## 14. Evaluación del proyecto

### 14.1.1. VAN - TIR

Tabla. 15 Van-TIR , creación propia

<b>RESULTADOS EVALUACION ECONOMICA A LARGO PLAZO</b>			
<b>VALOR ACTUAL NETO</b>		<b>\$61.043.273,72</b>	<b>SE ACEPTA</b>
<b>INDICE DE CONFIABILIDAD</b>		<b>4,40</b>	<b>SE ACEPTA</b>
<b>TIR Tasa Interna</b>		<b>61%</b>	<b>SE ACEPTA</b>
<b>PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION</b>	<b>años</b>	<b>meses</b>	<b>días</b>
	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>29</b>

### 14.1.2. Rentabilidad

Tabla. 16 rentabilidad proyectada. Fuente, creación propia

<b>CONCEPTO</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
Ingresos	92.056.000	100.032.652	110.275.996	124.490.572	143.861.305
Costo de venta	2.160.000	2.471.040	2.587.514	2.921.044	3.375.559
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>89.896.000</b>	<b>97.561.612</b>	<b>107.688.482</b>	<b>121.569.528</b>	<b>140.485.746</b>
Gastos Fijos.	23.496.000	25.531.928	28.146.398	31.774.469	36.718.576
Gastos y productos financ.	35.843.097	35.843.097	35.843.097	35.843.097	35.843.097
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>30.556.903</b>	<b>36.186.587</b>	<b>43.698.987</b>	<b>53.951.962</b>	<b>67.924.073</b>
Impuesto sobre la renta (9%)	2.750.121	3.256.793	3.932.909	4.855.677	6.113.167
IVA (19%)	5.805.811	6.875.451	8.302.808	10.250.873	12.905.574
<b>Utilidad Neta</b>	<b>22.000.970</b>	<b>26.054.342</b>	<b>31.463.271</b>	<b>38.845.413</b>	<b>48.905.333</b>

### 14.1.3. Punto de equilibrio

Tabla.17 Punto de equilibrio. Fuente, creación propia

PUNTO DE EQUILIBRIO							
UNIDADES	INGRESOS	COSTOS FIJOS	CREDITO	C.VARIABLE	COSTO TOTAL	UTILIDAD	ESCENARIOS
0	\$ -	\$ 23.496.000		\$ -	\$ 23.496.000	-\$ 23.496.000	Pesimista
67	\$ 8.402.932	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 1.340.639	\$ 60.679.736	-\$ 52.276.804	
134	\$ 16.805.864	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 2.681.278	\$ 62.020.375	-\$ 45.214.511	
201	\$ 25.208.796	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 4.021.917	\$ 63.361.014	-\$ 38.152.218	
268	\$ 33.611.728	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 5.362.556	\$ 64.701.653	-\$ 31.089.925	
335	\$ 42.014.659	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 6.703.195	\$ 66.042.292	-\$ 24.027.632	
402	\$ 50.417.591	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 8.043.834	\$ 67.382.931	-\$ 16.965.340	
469	\$ 58.820.523	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 9.384.473	\$ 68.723.570	-\$ 9.903.047	
536	\$ 67.223.455	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 10.725.112	\$ 70.064.209	-\$ 2.840.754	PUNTO DE EQUILIBRIO
603	\$ 75.626.387	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 12.065.751	\$ 71.404.848	\$ 4.221.539	
670	\$ 84.029.319	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 13.406.390	\$ 72.745.487	\$ 11.283.832	
737	\$ 92.432.251	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 14.747.029	\$ 74.086.126	\$ 18.346.125	Esperado
804	\$ 100.835.183	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 16.087.668	\$ 75.426.765	\$ 25.408.418	
871	\$ 109.238.114	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 17.428.307	\$ 76.767.404	\$ 32.470.711	
938	\$ 117.641.046	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 18.768.946	\$ 78.108.043	\$ 39.533.004	
1005	\$ 126.043.978	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 20.109.584	\$ 79.448.681	\$ 46.595.297	
1072	\$ 134.446.910	\$ 23.496.000	\$ 35.843.097	\$ 21.450.223	\$ 80.789.320	\$ 53.657.590	Optimista

### 14.1.4. Impacto socio/económico

En términos económicos, el costo total de la inversión es alrededor de \$150 millones de pesos de manera que el 33% aproximadamente se destinó a terreno e infraestructura. El concepto se centra en el entorno natural, pero también desde un punto de vista social y cultural, que es el objetivo de responsabilidad social. Esto es debido a que se hace una concientización en la utilización racional de los recursos y adicional en la cultura de los productos orgánicos, todos en pro de tener una sana convivencia con el ambiente. Además, los empleados y las personas interesadas forman parte de la comunidad local y aportan sus conocimientos, habilidades y productos al eco alojamiento.

Este concepto fue constituido por diferentes partes interesadas con el objetivo de conectar las inversiones del sector privado y la conservación natural. Este nuevo proyecto tiene tres principios: la satisfacción del retorno financiero para los accionistas, la preservación del medio ambiente a través de un

financiamiento sostenible principalmente en el turismo y el cuidado empresarial, mediante la adopción de oportunidades de empleo. Tales iniciativas tuvieron éxito en los casos de estudio ya que se generaron puestos de trabajo para los lugareños que también se comprometieron e interesaron más en proteger el medio ambiente.

Se pretende que este concepto aporte a la sociedad de manera que ayude a los jóvenes y a la educación con convenios privados y públicos de forma que se articulen los Proyectos ambientales escolares “PRAES” y los programas de tutoría estén ayudando a adolescentes de entre 12 y 18 años que podrían estar excluidos de la sociedad, con interacciones, debates, etc. de forma que los adolescentes que no pueden pagar una educación privada ingresen al Sena y, al final, pueden obtener una pasantía en el refugio Acaima. De esta manera con el “PRAES” y las pasantías o las actividades académicas, aportan a estos jóvenes sobre conciencia ambiental, economía sostenible con el ambiente, administración de modelos ambientales, conocimientos en alimentos orgánicos y servicios al cliente.

Ciertamente esto es beneficioso tanto para las partes como para en este caso para los huéspedes ya que tienen la posibilidad de aprender mucho de la cultura, tradiciones de la zona como y también sobre ecología de primera mano. Por otra dentro del refugio se habilitará un lugar donde los habitantes de la verdad puedan ofrecer sus productos a los visitantes al refugio.

## **15. Estructura Organizacional**

### **15.1.**

## 15.2. Organigrama y Perfiles

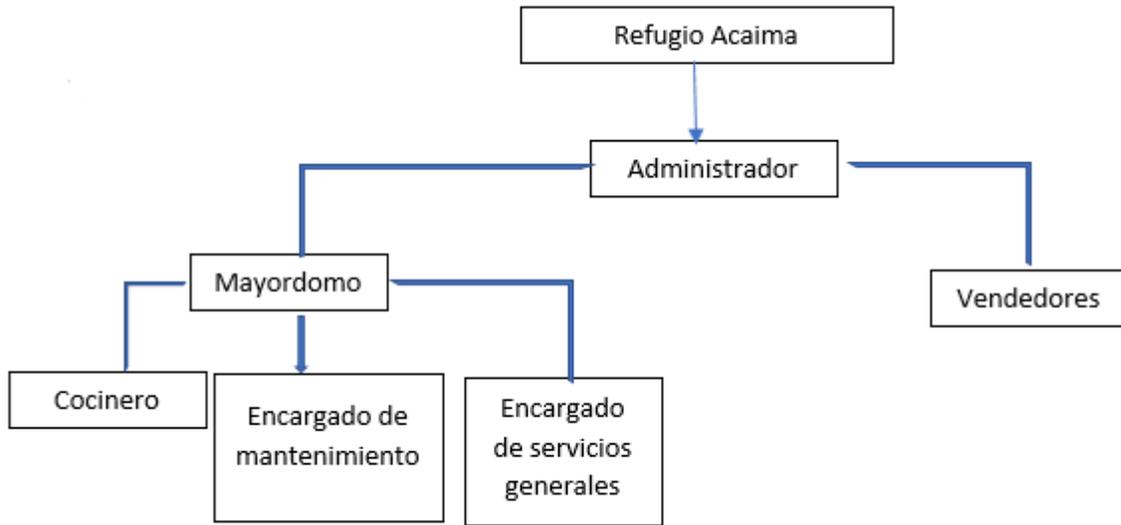


Figura.29 Organigrama creación propia

## 15.3. Perfiles

**Administrador:** Profesional de preferencia en Administración de empresa turísticas y hoteleras, con conocimientos técnicos, con capacidad del manejo de servicio al cliente, conocimiento de navegadores web, marketing estratégico, gestión de impuestos y manejo de inventarios.

**Mayordomo:** Con experiencia en atención y servicio, conocimiento de labores del campo y la administración de personal.

**Cocinero:** De presencia mujer conocedora de la gastronomía de Tocaima, con manejos de BPM y buen trato al cliente.

**Operaria/o de servicios generales:** Persona con la capacidad de limpiar y organizar una habitación, manejo de inventarios.

**Operario de mantenimiento:** De preferencia hombre con conocimiento en labores propias del campo manejo de herramientas (guadaña, machete) cultura campesina.

**Vendedor:** Con capacidad de percibir las necesidades del cliente y establecer relacione para hacer prestaciones de venta eficaces.

## **15.4. Constitución Empresa y Aspectos Legales**

### **15.4.1. Normatividad empresarial.**

Para la constitución de la empresa Refugio acaima, se debe realizar:

Elaboración de acta donde se defina las condiciones de la constitución, los estatutos, la dirección y la duración de la sociedad, en caso de que no se haya definido, en esta reunión es donde se definirán aspectos como la figura, el tipo de sociedad y el régimen en que se desea quedar. Para posteriormente la Inscripción en el Registro único tributario (RUT) administrado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), Registro mercantil en la Cámara de Comercio de Cundinamarca y el Registro de factura y resolución

### **15.4.2. Normatividad técnica**

Para la creación del proyecto Refugio Acaima los documentos que solicita la alcaldía municipal y deben ser radicados en la secretaria de hacienda del municipal. que se deben anexar según art. 87 de la ley 1801 de 2016

Copia del documento de identidad del representate legal.

Copia de RUT

Certificación de existencia y representación legal o matricula mercantil de la cámara de comercio

Copia del registro nacional de turismo para aquellos establecimientos de alojamiento al público u hostilidad (hoteles)

### **15.4.3. Normatividad ambiental.**

A continuación expondremos la normatividad vigente para el refugio Acaima

Según la normativa 1014 del 2006, más conocida como Ley de Emprendimiento, las nuevas sociedades podrán llevar a cabo su constitución a través de documento privado de constitución cuando quiera que cumplan una de las

ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental Aplicada al sector de la construcción define la política ambiental de la empresa.

Norma NTS012 Normatividad Requisitos que deben cumplir los recintos de campamentos o camping, garantizando la prestación de servicio turístico con calidad.

Norma CH-294 2012 Normatividad Establece requisitos para el monitoreo de impactos del ecoturismo y su capacidad de carga.

Decreto ley 2811 de 1974 Normatividad Código nacional de los recursos naturales renovables RNR y no renovables y de protección al medio ambiente.

NTCA- 0001 Normatividad Requisitos de Sostenibilidad.

EOT Normatividad Instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal

Ley 23 de 1973 Normatividad Principios fundamentales sobre prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo.

#### **15.4.4.Registro de marca – Propiedad intelectual**

Lo primero que se debe hacer es verificar el nombre Refugio Acaima con el fin de evitar la homonimia, de la misma manera realizar una búsqueda de gráficos y logos que impidan el registro, el siguiente paso es diligenciar el formulario con los datos del solicitante, la Clasificación Internacional de Niza a la cual pertenecen los servicios para este caso alojamiento y camping, por último, pagar las tarifas establecidas por la SIC.

#### **15.4.5.Clasificación CIU.**

El Código CIU, Código Industrial Internacional Uniforme, de las actividades que se van a realizar En el refugio son: 5514 – Alojamiento rural y 5520 - Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales.

## 16. Conclusiones

Con la elaboración de este trabajo pudimos notar que, aunque el municipio cuenta con muchos lugares de alojamiento, nuestra propuesta es innovadora ya que ningún prestador de servicios turísticos la ofrece, esto nos lleva a pensar que tendrá buena acogida. Por otra parte, si bien hay una gran cantidad de lugares de alojamiento consideramos que hace falta control e inspecciones ya que la mayoría de estos lugares no cumplen con la reglamentación, esto también incluye algunos balnearios en cuanto a sus vertimientos de aguas.

El crecimiento aumento del turismo en el municipio es evidente esto debido a la oferta de nuevos servicios como parapente y vuelos de ultralivianos, esto puede ser aprovechado para atraer huéspedes a nuestras cabañas a través de alianzas estratégicas. El análisis del entorno competitivo reveló números muy alentadores acerca del crecimiento y comportamiento del eco alojamiento a nivel del sector y la región. Este tipo de proyectos de inversión ha venido creciendo significativamente, hoy por hoy las personas prefieren ambientes naturales y saludables para su descanso, la inversión para iniciar un eco alojamiento con las características específicas en el presente documento es aproximadamente de \$150.000.000 millones de pesos.

La zona del municipio de Tocaima no se encontró un mercado de eco alojamientos, implementación de energías alternativas y conciencia social del uso de los recursos naturales de forma eficiente, viable y amigable con el medio ambiente. Las propuestas innovadoras como un eco alojamiento, espacios para realizar diferentes tipos de actividades, como es el caso de los cultivos orgánicos, talleres sobre el uso responsable de la energía, lo cual es una ventaja competitiva gracias a la demanda creciente de los habitantes de las grandes ciudades por reencontrarse con la naturaleza y la búsqueda del equilibrio mente-espíritu y compartir en familia. El plan identificó los segmentos de mercados, definió los servicios, estructuró el plan de publicidad, ventas y operaciones para finalmente comprobar que el negocio es rentable, los números indicaron que en el transcurrir del tiempo se recupera la inversión.

El propósito de esta investigación fue comprender si y cómo un eco alojamiento puede ser considerado un modelo de negocio exitoso donde "exitoso" se entiende como un proceso general en el que los principales beneficiarios son la comunidad local, el hábitat circundante y finalmente el empresario; el análisis del enriquecimiento personal del empresario, de hecho, nunca ha sido

una característica predominante de este trabajo. Desde un punto de vista estrictamente financiero, los datos recogidos no fueron especialmente exhaustivos al menos en lo que respecta a los ingresos; sin embargo, la filosofía principal de los eco alojamientos no es ganar la mayor cantidad de dinero posible, sino que se basa en compartir a largo plazo sus ganancias a favor de la comunidad y la naturaleza. También es importante señalar que muchos alojamientos llevan funcionando muchos años o décadas, y esto se ha asumido como síntoma de una situación financiera sana y exitosa.

Analizar en profundidad todas las circunstancias que se presentan y poder encontrar formas positivas de actuar, donde “positivo” no solo se vea como una pura ganancia económica para el emprendedor, sino que tenga un significado más noble donde todos se beneficiarán de esas acciones. Los eco alojamientos y más en general el ecoturismo tienen la capacidad de asegurar, a largo plazo, dicho bienestar general para la población local, el medio ambiente y el propio empresario. Actuar de manera responsable hacia una determinada comunidad local y su entorno tiene el potencial de proporcionar un marco más sólido para el alojamiento dentro del área y las oportunidades para cada parte interesada parecen ser mayores que las limitaciones.

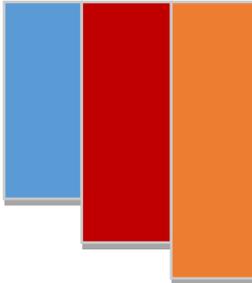
Teniendo en cuenta la naturaleza de este trabajo de grado y el campo de investigación elegido, algunas limitaciones que se han encontrado son: Todas las nociones adquiridas se han obtenido a través de investigaciones y estudios previos y no existe una investigación real en el campo; esta es una motivación válida para continuar con la investigación que se puede realizar de una manera más práctica, por lo general la administración hotelera se basa en establecimientos donde se manejan recursos tradicionales, como los son hoteles, balnearios, camping, entre otros, pero en este caso fue sobre eco alojamientos que genera un mayor desafío, pero interesante por lo que se tiene un enfoque ecológico, de viabilidad y autosostenibilidad.

El ecoturismo y más particularmente los eco alojamientos son campos de turismo relativamente nuevos y aunque están en continua expansión, no tienen una larga historia detrás de ellos; la literatura y la investigación ya ofrecen mucho conocimiento, pero aún se están extendiendo y aumentando en todo el mundo. Tanto el mercado del ecoturismo como el mercado de los sistemas alternativos de energías que contribuyen a estos tipos turismo, son muy jóvenes y se tienen muchos desafíos por tal motivo se necesita un mayor crecimiento, apoyo y motivación

en estos mercados para que se puedan abrir a una gama más variada, con una competencia que mejore las condiciones.

Para investigaciones futuras y se basarán en las limitaciones descritas anteriormente; dado que el campo del ecoturismo relacionado con los alojamientos ecológicos aún se encuentra en un proceso de desarrollo, es probable que se realicen estudios en profundidad; una de las metas a futuro es realizar estos estudios directamente en campo para obtener nociones y experiencias directas y concretas sobre los eco alojamientos. Dichas investigaciones podrían ofrecer información detallada y completa sobre cómo funcionan estos negocios en la realidad y, además de los aspectos ambientales y sociales (que siguen siendo los más importantes), también será posible obtener más datos estadísticos y financieros.

Por otro lado, sería un punto muy válido tener en cuenta el manejo de la inversión en sistemas de energías renovables, de forma que se vea el valor del retorno en la inversión, de los beneficios tributarios y como eso puede mejorar con el tiempo, teniendo un mercado más diverso y con precios más competitivos y como eso también influye en la administración del mantenimiento de los equipos y los sistemas.



## Referencia

- Agius, K. (2021). Ecoguides: legal challenges and impacts on visitor experiences in central Mediterranean islands. *Managing Visitor Experiences in Nature-based Tourism*, 67.
- Alcaldía municipal de Tocaima. (2020). Plan de Desarrollo "Futuro en Marcha" 2020-2023. Obtenido de <http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-futuroen-marcha-20202023>
- Alcaldía Municipal de Tocaima. (2020). Tocaima un futuro en marcha. Tocaima Cundinamarca.
- Bautista-Cerro Ruiz, M. J., Murga-Menoyo, M. Á., & Novo, M. (2019). La Educación
- Beall, JM, Boley, BB, Landon, AC y Woosnam, KM (2021). ¿Qué impulsa el ecoturismo: los valores ambientales o el consumo conspicuo simbólico?. *Revista de Turismo Sostenible* , 29 (8), 1215-1234.
- Beall, JM, Boley, BB, Landon, AC y Woosnam, KM (2021). ¿Qué impulsa el ecoturismo: los valores ambientales o el consumo conspicuo simbólico?. *Revista de Turismo Sostenible* , 29 (8), 1215-1234.
- Bonitto Navarro, A. M. Políticas, normativas y regulaciones de la construcción civil en el departamento de Cundinamarca cumpliendo y actualizando los aspectos acerca del uso de las energías alternativas renovables.
- Bortz, PG y Kaltenbrunner, A. (2018). La dimensión internacional de la financiarización en economías emergentes y en desarrollo. *Desarrollo y cambio* , 49 (2), 375-393.
- Bringas Rábago, N. L., & Ojeda Revah, L. (2000). El ecoturismo: ¿una nueva modalidad del turismo de masas?. *Economía Sociedad Y Territorio*.  
<https://doi.org/10.22136/est002000436>

Carpio-Jiménez, E. (2021). Propuesta didáctica para trabajar el medioambiente en 4o de educación secundaria.

Casa Vacacional Tocaima (<https://www.facebook.com/casavacacionalopez/>)

Consejo Municipal de Tocaima. (2020). Esquema de Ordenamiento Territorial. Tocaima Cundinamarca.

Concejo Municipal, (2019). Acuerdo N° 3. Política pública de Turismo para el municipio de Tocaima Cundinamarca.

Concejo Municipal, (2019) Acuerdo N°11 por el cual se aprueba el presupuesto general de rentas y gastos del municipio de Tocaima - Cundinamarca para la vigencia fiscal del 1° de enero al 31 de diciembre del 2020.

Crespo Jareño, J. A. (2019). Perfil del turista ecológico, aspectos sociodemográficos, expectativas y actividades del ecoturista en España. Revista interamericana de ambiente y turismo, 15(2), 192-201.

Cuadrado, M. (2019). Así viven los Bogotanos.

Cuartas, A., & Laura, J. (2021). *Ecohotel En El Municipio De Pandi Cundinamarca*. Bogota: Universidad Piloto De Colombia.

Cundisan, U. T. (Diciembre de 2014). *Preferencias del Mercado de turistas respecto a Cundinamarca* . Obtenido de [https://www.researchgate.net/figure/Preferencias-delmercado-de-turistas-con-respecto-a-Cundinamarca-Fuente-Union-Temporal\\_fig4\\_275836858](https://www.researchgate.net/figure/Preferencias-delmercado-de-turistas-con-respecto-a-Cundinamarca-Fuente-Union-Temporal_fig4_275836858)

DANE. (06 de JULIO de 2019). Encuesta Nacional de ingresos y gastos ENIG. Obtenido de

[de-turistas-con-respecto-a-Cundinamarca-Fuente-Union-Temporal\\_fig4\\_275836858](https://www.researchgate.net/figure/Preferencias-delmercado-de-turistas-con-respecto-a-Cundinamarca-Fuente-Union-Temporal_fig4_275836858)

Diamantis, D. (2018). Gestión ecoturística de partes interesadas: intercambios, coordinaciones y adaptaciones. *Revista de Ecoturismo* , 17 (3), 203-205.

Distribución de hogares por nivel (SMMLV) de ingresos:

Do, H. H., Weaver, D., & Lawton, L. (2021). Vietnamese ecotourists: Ecotourists from an unconventional market. In *Routledge Handbook of Ecotourism* (pp. 262-278). Routledge.

Dorta Afonso, D. (2018). Dirección de empresas de turismo comunitario: oportunidades para

Fletcher, R. (2018). Ecoturismo. In *Companion to Environmental Studies* (págs. 591-594). Routledge.

Gámez Ariza, L. C. (2019). Una estrategia de promoción turística para el municipio de Tocaima/Cundinamarca.

Gámez Ariza, L. C. (2019). Una estrategia de promoción turística para el municipio de Tocaima/Cundinamarca.

Gap, G. G. (2017). *World economic forum*. Cologny/Geneva.

Guía Básica de SAS, Ministerio de Comercio Industria y Turismo 2011 Ley 1429 de diciembre 29 de 2010.

Guía para constituir y formalizar una empresa edición 10 Bogotá, Uniempresarial Y Cámara de Comercio de Bogotá Legis (2011). *Guía Legis para la pequeña empresa*. Bogotá: Legis Editores.

Harris, R. (2012). Conservación de vida silvestre, turismo y sector privado: el caso de Earth Sanctuaries Limited. En *Turismo Sostenible* (pp. 302-314). Routledge.

Harrison, D. y Schipani, S. (2007). El turismo en Laos y el alivio de la pobreza: el turismo comunitario y el sector privado. *Temas de actualidad en turismo* , 10 (2-3), 194-230.

Hill, J. L., & Gale, T. (Eds.). (2009). Ecotourism and environmental sustainability: Principles and practice. Ashgate Publishing, Ltd..

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/estudiosespeciales>

Kabeta, L. (2020). El ecoturismo como medio alternativo de conservación de la biodiversidad y mejora de los medios de vida de la comunidad local. taller 2015 , 145.

Kalaitan, TV, Stybel, VV, Gutyj, BV, Hrymak, OY, Kushnir, LP, Yaroshevych, NB, ... y Kindrat, OV (2021). Ecoturismo y desarrollo sostenible. Perspectivas para Ucrania. Revista ucraniana de ecología , 11 (1), 373-383.

Kiper, T. (2013). Papel del ecoturismo en el desarrollo sostenible. InTech.

Kotler, P. (2002). Marketing management: Analysis, planning, and control. New Jersey: Prentice Hall.

la comercialización en zonas rurales. Revista Turydes: Turismo y Desarrollo.

La Regadera Hacienda Vacacional (<https://haciendalaregadera.com/>)

Ley 80 de 1993, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Ley 1014 del 2006, De fomento a la cultura del emprendimiento. Código Civil Colombiano. Ley 1258 de 2008.

Los Pocitos azufrados de Tocaima (<https://www.facebook.com/LosPocitosAzufrados/>)

Luis, J. L. R. La relevancia del turismo alternativo para el desarrollo local. un escenario ideal para las pequeñas y medianas empresas.

Luzarraga Cornejo, M. R. (2018). El desarrollo económico del ecoturismo en el cantón Bucay (2015-2017) (Bachelor's thesis, Universidad de Guayaquil. Facultad de Ciencias Económicas).



- Moise, M. S. (2019). Prácticas" verdes" y co-creación de valor en la relación huésped-hotel: una aplicación en el contexto español y colombiano.
- Mora Forero, J. A., & Bohorquez Patiño, L. M. (2018). El turismo rural comunitario¿ Una oportunidad en el posconflicto colombiano?.
- Mora Forero, J. A., Bohórquez Patiño, L. M., Pérez Rodríguez, A. C., Amaya Cadena, J. S., Martínez Neira, Y. A., Rivera Fiquitiva, J., ... & Arias Jiménez, L. (2020). *Aviturismo comunitario en los páramos de Cundinamarca*. Bogotá: Corporación Universitaria Minuto de Dios.
- Mora Forero, J.A. (2019). El desarrollo rural colombiano, una mirada desde el turismo comunitario. *Turpade*, (10), 41-54.
- Moral-Moral, M., Fernández-Alles, M. T., & Sánchez-Franco, M. J. (2019). Análisis del turismo rural y de la sostenibilidad de los alojamientos rurales.
- Mowforth, M. y Munt, I. (2015). *Turismo y sostenibilidad: Desarrollo, globalización y nuevo turismo en el tercer mundo* . routledge
- Organización Mundial del Turismo (2019), *Definiciones de turismo de la OMT*, OMT, Madrid, DOI: <https://doi.org/10.18111/9789284420858>.
- Pasillo, CM, y página, S. (2010). La contribución de Neil Leiper a los estudios de turismo. *Temas Actuales en Turismo* , 13 (4), 299-309.
- Peral, FJB, Lozano, MG, Casas, FMG, & Lozano-Oyola, M. (2010). Indicadores sintéticos de turismo sostenible: una aplicación para los destinos turísticos de Andalucía. *Rect@: Revista Electrónica de Comunicaciones y Trabajos de ASEPUMA* , (11), 85-118.
- Peterson, H. (2017). The retail apocalypse has officially descended on America. *Business Insider*, 21.

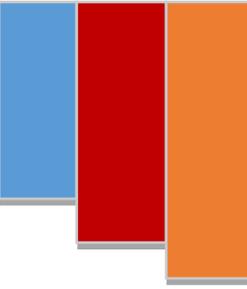
Reaño Cruz, R. V. (2019). Relación entre las condiciones laborales y la satisfacción laboral del personal administrativo de la administración central de la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa 2018.

Rodríguez, Y. M., Rodríguez, J. J., Mora Forero, J. A., Cárdenas Mora, G. C., Slavutsky, R., Zepeda Martínez, R., ... & Salomão de Campos, Y. D. (2020). *Patrimonio cultural: Contextos en transición: pedagogía, cultura y economía sustentable en comunidades americanas*. Bogotá: Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rojas, M.A., Cárdenas, G.C., Mora, J.A. (2020) “La formación turística en Colombia: una postura ¿multidisciplinaria o administrativa?”. *La reinención, desafíos en educación empresa y sociedad*. PP 166 – 185.

Schnarch Kirberg, A. (2017). *Marketing de fidelización: cómo lograr clientes satisfechos, leales y rentables* (2a. ed.). Ecoe Ediciones.

Weaver, DB y Lawton, LJ (2007). Veinte años después: El estado de la investigación ecoturística contemporánea. *Gestión turística* , 28 (5), 1168-1179.



## 17. Anexos

**Anexo. A Cuestionario de la encuesta.**

## Proyecto "Refugio Acaima"

Esta encuesta busca encontrar posibles huéspedes de un nuevo proyecto de eco alojamiento.

 [jalexanderpacheco48@gmail.com](#) (no compartidos)   
[Cambiar de cuenta](#)

**\*Obligatorio**

Nombre y apellido \*

Tu respuesta \_\_\_\_\_

Edad \*

- Entre 18-28
- Entre 29-38
- Entre 39-48
- Mayor de 48

¿Qué opción le parece más atractiva para ir?

- Valneario
- Eco cabaña
- Parque de diversion
- Parque tematico
- Otro: \_\_\_\_\_

¿ Con que grupo irías a la eco cabaña? \*

- Familia (padre, madre, hijos)
- Pareja
- Grupo de amigos
- Otro

¿Qué clase de actividades le gustaría hacer? \*

- Ciclo paseo
- Visita de aguas azufradas
- Actividades de aventura
- Solo descansar

¿Qué clase de actividades le gustaría hacer? \*

Ciclo paseo

Visita de aguas azufradas

Actividades de aventura

Solo descansar

¿Cuánto pagarías por alojarte en una eco cabaña? Precio por persona noche \*

Entre \$60.000 y \$80.000

Entre \$80.000 y \$120.000

Entre \$120.000 y \$140.000

\$150.000 o mas

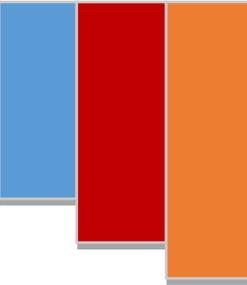
Si te gustaría que te contactemos mas adelante deja tu correo

Tu respuesta \_\_\_\_\_

**Enviar** Borrar formulario

Anexo B. Fotografías Tocaima proyecto Refugio Acaima.







Anexo.C: Distribucion del refugio Acaima



