

**Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica
de un Centro Comercial en Bogotá**



**Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica
de un Centro Comercial en Bogotá**

Sara Marcela Garzón Pulido

Corporación Universitaria Minuto De Dios - UNIMINUTO

Rectoría Bogotá

Facultad de Ciencias Empresariales

Programa de Especialización en Gerencia Financiera

Diciembre de 2024

**Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica
de un Centro Comercial en Bogotá**

**Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica
de un Centro Comercial en Bogotá**

Sara Marcela Garzón Pulido

**Trabajo de Grado Presentado como requisito para optar al título Especialista en Gerencia
Financiera**

Asesor

Ph.D. Campo Elías López-Rodríguez

Docente Investigador de la Facultad de Ciencias Empresariales

Corporación Universitaria Minuto De Dios - UNIMINUTO

Rectoría Bogotá

Facultad de Ciencias Empresariales

Programa de Especialización en Gerencia Financiera

Diciembre de 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Dedicatoria

Este trabajo está dedicado a mi familia, mi mayor fuente de amor, fortaleza y motivación. A mi mami, por enseñarme con su ejemplo el valor del esfuerzo y la perseverancia, y por apoyarme en cada decisión que me ha llevado hasta aquí. A quienes con su cariño y paciencia han sido mi refugio en los momentos más desafiantes. También dedico este logro a mí misma, como recordatorio de que con esfuerzo y dedicación se pueden alcanzar los sueños. Cada página de este trabajo lleva un poco de ustedes, porque sin su apoyo, este camino no habría sido posible

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Agradecimientos

Quiero agradecer de corazón al profesor Campo Elías López Rodríguez por su paciencia, guía, respaldo y por compartir su conocimiento conmigo durante este proceso. Su apoyo fue clave para superar cada obstáculo y enriquecer este proyecto. Agradezco a la institución, por brindarme las herramientas que me ayudaron a crecer como profesional

También, a mi familia y amigos, que siempre estuvieron ahí para animarme, escucharme y recordarme que los sueños se logran un paso a la vez, porque aún desde la distancia han tomado este proyecto como propio, apoyándome incondicionalmente en cada paso de este camino. Este logro es tan mío como suyo, porque cada palabra de este trabajo lleva consigo un pedacito de su amor, confianza y aliento

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Contenido

Resumen..... 9

Introducción 11

1. Problema..... 14

 1.1 Descripción del problema 14

 1.2 Pregunta de investigación 16

2. Justificación 17

3. Objetivos..... 21

 3.1. Objetivo general..... 21

 3.2. Objetivos específicos 21

4. Marco de referencia 22

 4.1. Marco teórico 22

 4.2. Marco legal 27

5. Metodología..... 29

 5.1. Alcance de la investigación 29

 5.2. Enfoque metodológico 30

 5.3. Población y muestra..... 31

 5.4. Instrumentos..... 31

 5.5. Procedimientos..... 32

 5.6. Consideraciones éticas 36

6. Resultados..... 38

 6.1 Diagnóstico 38

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

- 6.2 Hallazgos..... 39
 - 6.2.1. Introducción 39
 - 6.2.2. Crecimiento de ventas en promedio..... 40
 - 6.2.3. Estacionalidad 42
 - 6.2.4. Promedio de ventas anuales 44
 - 6.2.5. Ventas por categorías 45
 - 6.2.6. Modelo de valoración financiera 48
 - 6.2.6.1. Parámetros del modelo 49
 - 6.2.6.1.1. Ingresos 49
 - 6.2.6.1.2. Costos 50
 - 6.2.6.1.3. Gastos 53
 - 6.2.6.1.4. Financiación 54
 - 6.2.6.2. Valoración 55
 - 6.2.6.2.1. Capital Máximo Requerido 56
 - 6.2.6.2.2. Periodo de Recuperación..... 57
 - 6.2.6.2.3. Punto de Equilibrio..... 57
 - 6.2.6.2.4. Tasa de Costo de Oportunidad 57
 - 6.2.6.2.5. Tasa interna de retorno (TIR)..... 59
 - 6.2.6.2.6. Valor presente neto (VPN)..... 60
 - 6.2.6.2.7. Flujo de caja proyectado 60
- 7. Conclusiones..... 66
- 8. Recomendaciones 68
- Referencias bibliográficas..... 70

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Lista de tablas

Tabla 1. Resumen de las ventas promedio por año 44

Tabla 2. Análisis de QSR (Comida Rápida) 46

Tabla 3. Análisis de Helados..... 47

Tabla 4. Comisiones en cánones de arrendamiento 51

Tabla 5. Valoración..... 56

Tabla 6. Resumen flujo de caja proyectado apalancado 60

Tabla 7. Resumen flujo de caja proyectado sin apalancar 62

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Lista de figuras

Figura 1. Diagrama sobre el análisis documental. 35

Figura 2. Crecimiento de las ventas promedio por año..... 42

Figura 3. Estacionalidad transaccional promedio año 2023..... 43

Figura 4. Ingresos..... 50

Figura 5. Inversión, costos de construcción 51

Figura 6. Comisiones por arrendamientos 52

Figura 7. Gastos fijos del proyecto 53

Figura 8. Operación de crédito..... 55

Figura 9. TIR..... 59

Figura 10. Utilidad o pérdida por periodo..... 63

Figura 11. Utilidad neta total 64

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Resumen

El presente estudio analiza la viabilidad financiera de un proyecto de expansión en la zona gastronómica de un centro comercial en Bogotá, destacando su importancia estratégica para incrementar los ingresos y atraer más visitantes. El objetivo es evaluar la factibilidad del proyecto mediante la proyección de flujos de caja bajo dos escenarios: con financiamiento externo y con capital propio. Para ello, se empleó un enfoque mixto que combinó herramientas cuantitativas, como el cálculo del Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), con análisis cualitativos que examinaron el contexto competitivo y la demanda del mercado. Los resultados indicaron que el proyecto es viable en ambos escenarios, mostrando que el financiamiento externo permite reducir el capital propio necesario, lo que facilita la ejecución del proyecto, mientras que el uso exclusivo de capital propio asegura mayor rentabilidad a largo plazo, aunque con un riesgo inicial más alto. Este estudio resalta la importancia de utilizar indicadores financieros sólidos en la toma de decisiones estratégicas y demuestra que el modelo de análisis aplicado es replicable en proyectos similares. Además, aporta un valor significativo al sector académico y productivo, al validar teorías financieras en un contexto práctico, ofreciendo herramientas útiles para el análisis y la planificación de inversiones. En conclusión, los hallazgos no solo confirman la viabilidad del proyecto, sino que también fortalecen la conexión entre teoría y práctica, contribuyendo al desarrollo de modelos financieros aplicados en escenarios reales.

Palabras claves: Estudio de factibilidad, factibilidad financiera, indicadores financieros

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Abstract

This study analyzes the financial viability of an expansion project in the gastronomic area of a shopping mall in Bogotá, highlighting its strategic importance for increasing revenue and attracting more visitors. The objective was to evaluate the project's feasibility through cash flow projections under two scenarios: external financing and self-funding. A mixed-methods approach was used, combining quantitative tools, such as the calculation of Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR), with qualitative analyses examining the competitive context and market demand. The results indicated that the project is viable in both scenarios, showing that external financing reduces the required equity, facilitating project execution, while exclusive self-funding ensures higher long-term profitability, albeit with higher initial risk. This study underscores the importance of utilizing robust financial indicators in strategic decision-making and demonstrates that the applied analysis model is replicable in similar projects. Additionally, it provides significant value to both the academic and productive sectors by validating financial theories in a practical context, offering useful tools for investment analysis and planning. In conclusion, the findings not only confirm the project's viability but also strengthen the connection between theory and practice, contributing to the development of applied financial models in real-world scenarios.

Keywords: Feasibility study, financial feasibility, financial indicators.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Introducción

El presente estudio aborda la importancia de realizar un análisis detallado sobre la viabilidad financiera de proyectos de expansión en zonas gastronómicas de centros comerciales en Bogotá. Este tipo de iniciativas cobra relevancia debido a los desafíos que enfrentan los centros comerciales en un contexto económico competitivo y cambiante, donde es crucial optimizar los recursos disponibles y garantizar un retorno sostenible para los inversionistas. Los objetivos del trabajo se delimitaron para evaluar la capacidad del proyecto de generar ingresos, identificar los recursos necesarios y analizar las mejores opciones de financiamiento, asegurando que la inversión propuesta se sustente en indicadores financieros sólidos

A partir de esta base, la investigación se centra en los aspectos más relevantes de la justificación, como el impacto positivo que tendría la expansión en términos de ingresos adicionales, aumento en la afluencia de visitantes y mejora en la experiencia del cliente. Este análisis no solo busca responder a la pregunta de viabilidad, sino también sentar las bases para una toma de decisiones informada, considerando los riesgos y las oportunidades del mercado. La pertinencia de este estudio radica en su contribución al desarrollo estratégico de los centros comerciales, aportando un modelo que puede ser replicado en otros proyectos similares dentro del sector

La investigación encuentra sustento en teorías financieras consolidadas que destacan la importancia de indicadores como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el análisis de flujos de caja proyectados para la toma de decisiones estratégicas en proyectos de inversión. Estas herramientas, ampliamente descritas en el marco teórico, permiten

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

evaluar no solo la rentabilidad del proyecto, sino también los riesgos asociados a diferentes escenarios de financiamiento. Además, el uso de conceptos como los indicadores para calcular tasas de costo de oportunidad asegura un análisis equilibrado entre capital propio y apalancamiento, reforzando la validez de los resultados obtenidos y su alineación con la literatura revisada.

El estudio empleó un enfoque mixto, combinando herramientas cuantitativas para el análisis de datos financieros y cualitativas para la interpretación de dinámicas del mercado y comportamiento del consumidor. Esta metodología permitió desarrollar un modelo financiero integral que incluyó proyecciones de ingresos, costos, gastos y flujo de caja bajo dos escenarios: con y sin apalancamiento. Los datos se obtuvieron de fuentes confiables, como estados financieros y estudios de mercado, garantizando la precisión en los cálculos y la solidez del modelo propuesto.

Los resultados del análisis muestran que el proyecto es viable en ambos escenarios evaluados. Sin apalancamiento, el proyecto ofrece una TIR más alta y un VPN significativo, lo que lo hace atractivo para inversionistas que prefieren utilizar solo capital propio. En el escenario con apalancamiento, aunque la rentabilidad es menor debido a los costos financieros, se minimiza la cantidad de capital inicial requerido. Ambos enfoques presentan fortalezas que pueden ser aprovechadas dependiendo de las prioridades estratégicas del inversionista, destacando la flexibilidad del modelo para adaptarse a diferentes necesidades.

El principal aporte de esta investigación radica en ofrecer un modelo de valoración financiera que integra diferentes escenarios de financiamiento, proporcionando una herramienta práctica para la toma de decisiones estratégicas en proyectos de inversión. Este modelo no solo es aplicable a la expansión de zonas gastronómicas en centros comerciales, sino también

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

replicable en otros sectores productivos con características similares. Además, el estudio contribuye al conocimiento académico al validar teorías financieras clave en un contexto real, reforzando la conexión entre la teoría y la práctica en la gerencia financiera.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

1. Problema

1.1 Descripción del problema

En la actualidad, la evaluación de proyectos de inversión es un tema de gran relevancia, pues este proceso permite analizar de manera tanto cualitativa como cuantitativa las ventajas y desventajas de asignar recursos a un proyecto en específico, este es fundamental para asegurar que el proyecto contribuya al crecimiento del centro comercial objeto de este estudio, analizando y mitigando los riesgos y asegurando el beneficio económico de la compañía. El análisis de factibilidad se encuentra en la etapa inicial, conocida como pre inversión, y es crucial para la toma de decisiones. Es importante reconocer que estos estudios abarcan un conjunto más amplio de actividades que aseguran una evaluación completa y efectiva de cada proyecto (Santana, 2016).

El panorama de los centros comerciales en Bogotá ha experimentado una notable transformación en los últimos cinco años, moldeado por dinámicas económicas, políticas y sociales que han redefinido su rol en la ciudad. El año 2019 marcó un hito para los centros comerciales en Bogotá. La economía colombiana gozaba de un buen momento, impulsando el consumo y posicionando a estos espacios como epicentros de la actividad comercial. Su practicidad, al reunir en un solo lugar una amplia gama de productos y servicios, los convertía en la opción predilecta de los bogotanos, especialmente ante la difícil movilidad que caracteriza a la ciudad, esto se ve reflejado en los ingresos que percibían los centros comerciales. Según la

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Asociación de Centros Comerciales de Colombia (2020) el crecimiento de los ingresos fue del 9.7% más que en 2018.

Sin embargo, la llegada de la pandemia en 2020 irrumpió abruptamente en este panorama de crecimiento. Las medidas de aislamiento social y el temor al contagio provocaron un desplome en la afluencia a los centros comerciales, golpeando duramente su actividad económica. El consumo se reorientó hacia productos esenciales, y los compradores se vieron en la necesidad de utilizar los medios digitales y electrónicos para la adquisición de productos y servicios (El Tiempo, 2021).

A partir de mediados del 2021, con la gradual implementación de la vacunación y el control de la pandemia, se inició un lento proceso de reactivación económica. La alta inflación que azota al país desde el 2022, también ha sido un desafío en el crecimiento de la economía; y si bien, ha mostrado una tendencia descendente, aún no alcanza los niveles esperados. (Banco de la República 2024).

Ante este escenario, los centros comerciales tradicionales han encontrado en la renovación y ampliación de sus espacios una alternativa para mantenerse competitivos. Las ampliaciones se concentran principalmente en zonas gastronómicas, atrayendo a grupos familiares y generando un mayor tráfico de visitantes que beneficia a su vez a los demás establecimientos.

Sin embargo, estas inversiones representan un reto significativo, pues son complejas, costosas y no todos los centros comerciales cuentan con los recursos necesarios para llevarlas a cabo. El éxito de estas estrategias de reinversión radica en la capacidad de los centros comerciales para desarrollar proyectos de ampliación que sean comercialmente impactantes y financieramente viables. En este sentido, se hace crucial evaluar cuidadosamente la inversión, el

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

riesgo y el retorno esperado, buscando un equilibrio que permita la revitalización del sector sin comprometer su sostenibilidad a largo plazo.

1.2 Pregunta de investigación

¿Es financieramente viable realizar un proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá?

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

2. Justificación

Los centros comerciales de Bogotá hoy en día se enfrentan a una dura batalla, la incertidumbre económica que atraviesa el país en la actualidad; La economía y el mercado están cambiando más rápido que nunca, tienen desafíos no solo económicos si no del mercado en general y para asegurar que logren sobrevivir y prosperar a largo plazo, necesitan ser inteligentes con sus inversiones (El Nuevo Siglo, 2024), de manera que la evaluación adecuada de proyectos se convierte en una herramienta casi que indispensable para alcanzar los objetivos propuestos (Blanco-Mesa et al, 2020) .

El año pasado, Bogotá cerró con 55 centros comerciales que abarcan 1,9 millones de metros cuadrados, representando el 30,1% del total nacional, esto refleja una presencia significativa en el sector comercial, con aproximadamente 24,4 metros cuadrados de espacio por cada 100 habitantes, uno de los más altos en el país; en términos de ventas, los centros comerciales de la ciudad alcanzaron un total de 44,5 billones de pesos el año pasado. Bogotá lideró en consumo con una participación del 40,81%, seguida de cerca por Medellín con el 14,02%. Barranquilla ocupó el tercer lugar con un 5,51%, seguido por Cali con el 5,31% (El Tiempo, 2024).

La adecuada evaluación de proyectos de ampliación tiene el potencial de ofrecer beneficios significativos tanto para el sector comercial como para la comunidad en general. Al desarrollar proyectos que sean financieramente viables y comercialmente atractivos, se contribuye a la sostenibilidad del sector, se generan empleos, y se mejora la oferta de productos y servicios para los ciudadanos (Liu, 2023). Este proyecto busca no solo analizar la viabilidad de una inversión

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

específica, sino también fomentar prácticas de gestión que beneficien a todos los actores involucrados.

Según Forbes (2023), la ampliación de las áreas gastronómicas en los centros comerciales de Bogotá es un tema significativo debido al crecimiento y la variedad en la oferta de comida y bebida en estos espacios. Esta tendencia busca no solo diversificar las opciones disponibles, sino también enriquecer la experiencia del cliente, atrayendo más visitantes y aumentando su permanencia. Los centros comerciales en Bogotá están experimentando una evolución en su oferta gastronómica, la tendencia actual se orienta hacia la creación de ambientes que superan las típicas áreas de comida rápida, proporcionando experiencias culinarias más sofisticadas y adaptadas a las preferencias individuales.

La expansión de la zona gastronómica en los centros comerciales de Bogotá presenta una relevancia significativa para los inversionistas por diversas razones esenciales. En primer lugar, ampliar esta área no solo atrae a más visitantes, sino que también enriquece la variedad de opciones dentro del lugar, mejorando la experiencia del consumidor y prolongando su estadía, lo cual puede traducirse en mayores ventas y rentabilidad para los comercios y los inversionistas; además, la demanda de locales gastronómicos suele incrementar los ingresos por arrendamiento de espacios comerciales, ofreciendo estabilidad financiera y posicionando al centro comercial de manera competitiva en el mercado. La expansión de la zona gastronómica no solo busca diversificar la oferta de alimentos y bebidas, sino también mejorar la rentabilidad, y atraer tanto a arrendatarios como a clientes, consolidando así su atractivo como inversión en el sector inmobiliario y comercial en Bogotá.

La viabilidad financiera de ampliar la zona gastronómica en el centro comercial estudiado es crucial por diversas razones fundamentales. En primer lugar, se debe determinar los costos de

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

inversión necesarios que implica evaluar detalladamente aspectos como renovación de espacios, equipamiento de mobiliario, mano de obra, entre otros; asegurando que estos costos sean comparables con los ingresos esperados para garantizar la rentabilidad y una recuperación adecuada de la inversión a lo largo del tiempo. Además, la expansión ofrece el potencial de generar ingresos adicionales a través del arrendamiento de locales a restaurantes y establecimientos gastronómicos, requiriendo proyecciones financieras meticulosas para estimar ingresos de manera realista. El análisis del retorno de inversión es esencial, evaluando tanto los ingresos potenciales como los costos operativos recurrentes. Finalmente, garantizar la viabilidad del financiamiento, el cual es crucial para asegurar acceso a recursos adecuados con tasas competitivas, considerando siempre la capacidad del proyecto para generar rentabilidad.

El proyecto de opción de grado propuesto no solo se enfoca en aplicar herramientas y técnicas de evaluación de proyectos a una situación real, sino que también tiene un propósito más amplio: contribuir al conocimiento en el campo de la gerencia financiera. Lo que se busca es ofrecer recomendaciones útiles y bien fundamentadas, basadas en un análisis profundo del mercado, que no solo debe servir para resolver el caso específico que se está estudiando, sino que también debe ser una referencia valiosa para otros futuros estudios y para ayudar a otras figuras que estén enfrentando desafíos similares.

Este proyecto nace de una necesidad muy concreta: evaluar de manera profunda y sistemática los proyectos de ampliación en los centros comerciales de Bogotá. La finalidad es ofrecer una herramienta que, a través de un análisis detallado, ayude a tomar decisiones bien fundamentadas, evaluando que el sector comercial no solo supere los desafíos actuales, sino que también se prepare para un futuro prometedor. En última instancia, se busca contribuir al

**Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica
de un Centro Comercial en Bogotá**

crecimiento sostenible de estos espacios y apoyar su papel positivo en la economía de nuestra ciudad.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Realizar un estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá.

3.2. Objetivos específicos

- Desarrollar un acercamiento teórico y conceptual orientado al estudio de factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá
- Identificar los factores clave que se utilizarán en el modelo de valoración financiera del proyecto de expansión
- Determinar con precisión los recursos financieros requeridos para la expansión de la zona gastronómica, evaluando las fuentes potenciales de financiamiento

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

4. Marco de referencia

4.1. Marco teórico

La factibilidad financiera se centra en evaluar si un proyecto es económicamente realizable, considerando su capacidad para generar recursos suficientes y justificar la inversión realizada (Campos Aráuz & Céspedes, 2022). Guasco-Aucacama & Luna-Altamirano (2022) definen la factibilidad financiera como la evaluación de la capacidad de un proyecto para generar ingresos suficientes que permitan cubrir los costos operativos y alcanzar una rentabilidad adecuada. La factibilidad financiera se refiere al análisis de si un proyecto puede sostenerse económicamente a través de la generación de ingresos suficientes para cubrir sus costos y asegurar su continuidad (Allen et al., 2021; Rodríguez et al., 2020).

Salazar & Arcos (2021) explican que la factibilidad se utiliza como una herramienta crucial en la toma de decisiones, proporcionando un análisis detallado de los costos iniciales, el retorno de la inversión y los beneficios a largo plazo, lo que permite determinar si un proyecto debe ser implementado. La factibilidad financiera depende de diversos factores, como la capacidad de un proyecto para generar ingresos suficientes, la disponibilidad de recursos y la evaluación de los riesgos asociados a la inversión (Gacel-Ávila, 2022). Lazo et al. (2020) añaden que la factibilidad financiera de un proyecto depende en gran medida de factores como la inversión inicial requerida, los costos operativos y la proyección de ingresos, los cuales deben ser evaluados minuciosamente para asegurar su viabilidad. Factores como la proyección de ingresos,

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

la estructura de costos y la capacidad del proyecto para mantenerse rentable a largo plazo son cruciales para determinar su factibilidad financiera (Pereira et al.,2021).

Naranjo & Guevara (2023) explican que la factibilidad implica analizar no solo la viabilidad financiera, sino también los posibles riesgos asociados, evaluando si el proyecto puede sostenerse en el tiempo sin comprometer los recursos financieros o incurrir en pérdidas significativas. Torres-Moscoso et al. (2022) indican que la factibilidad implica un análisis detallado de los riesgos financieros asociados con el proyecto, así como la estimación de los posibles retornos, lo que permite tomar decisiones informadas sobre si el proyecto debe llevarse a cabo. Así, la factibilidad se consolida como un elemento clave en la toma de decisiones de inversión, evaluando si los recursos técnicos y financieros disponibles son adecuados para el desarrollo del proyecto y si este puede ofrecer un retorno adecuado sobre la inversión (Gómez Rodríguez et al., 2020).

Para hablar de factibilidad, es necesario referirse también a los indicadores financieros que permiten medirla.

El Valor Presente Neto calcula el valor actual de flujos de efectivo futuros, descontados a una tasa específica, ayudando a determinar la rentabilidad de una inversión considerando el valor del dinero en el tiempo (Buenrostro et al., 2021). Díaz-Peláez & Serna-Gómez (2020) afirman que el Valor Presente Neto en la planificación financiera ofrece claridad sobre el retorno esperado de una inversión, considerando riesgos y valor temporal del dinero, ayudando a asignar recursos de manera óptima. El VPN es clave en la evaluación de inversiones porque ayuda a los gestores a decidir si un proyecto es rentable, si el VPN es positivo, significa que los ingresos proyectados superan la inversión inicial, lo que indica que la inversión es financieramente viable (Serna Gómez & Díaz Peláez, 2020). López-Rodríguez et al. (2024) aseguran que, en la toma de

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

decisiones empresariales, el VPN es fundamental para seleccionar entre distintas opciones de inversión, un proyecto con un VPN más alto es preferido porque sugiere un mayor retorno financiero, esta es una inversión más atractiva.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es una medida financiera que evalúa la rentabilidad de una inversión, representando la tasa de interés donde los flujos de caja descontados igualan la inversión inicial, indicando el punto de recuperación sin ganancias ni pérdidas (Puebla et al., 2022), por ello Chumacero (2021) subraya que, al comparar diferentes proyectos de inversión, la TIR ayuda a identificar cuál es el más atractivo, un proyecto con una TIR más alta ofrece un mejor retorno en comparación con otros, guiando así la elección del proyecto más rentable. La TIR permite medir el riesgo de un proyecto, si es superior a la tasa de retorno requerida, ofrece un margen de seguridad, indicando menor vulnerabilidad a cambios económicos y financieros (Blanco et al., 2023).

En el análisis de factibilidad financiera, el período de recuperación evalúa el riesgo asociado con una inversión, un Período de Recuperación más corto se asocia con menor riesgo, porque el capital invertido se recupera en menos tiempo, lo que permite reinvertir en otros proyectos (De la Cruz et al, 2023). Valdés et al., (2021) explican que el período de recuperación mide el tiempo necesario para recuperar la inversión inicial, ayudando a determinar cuándo un proyecto será rentable y facilitando una planificación financiera más precisa. Este indicador es valioso para evaluar grandes proyectos, al calcular el período de recuperación, las empresas pueden prever la rentabilidad a corto y mediano plazo, mejorando la toma de decisiones estratégicas (Fernández-Leiva et al., 2022).

El índice de rentabilidad mide cuán rentable será una inversión en relación con su costo, determinando si los ingresos esperados justifican el capital invertido y evaluando la viabilidad

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

económica del proyecto (Bazán et al., 2022). Germán-Soto & Marines López, (2023) argumentan que el índice de rentabilidad mide la relación entre beneficios y la inversión, evalúa si un proyecto recuperará la inversión inicial y generará valor adicional, siendo fundamental para la toma de decisiones financieras. El índice de rentabilidad, además de evaluar la rentabilidad, analiza el riesgo de una inversión, mide la relación entre beneficios y costos, ayudando a decidir qué proyectos pueden contribuir mejor a la estabilidad financiera a largo plazo (Vaca et al., 2024). Por ello, Rebollar et al. (2020) dicen que este índice mide la rentabilidad y eficiencia en el uso de recursos financieros, un valor mayor a 1 indica que el proyecto generará más valor del que cuesta, garantizando inversiones rentables a largo plazo.

De la Cruz et al. (2023) concluye que la relación beneficio-costo compara los beneficios económicos de un proyecto con sus costos, esta es crucial para evaluar la factibilidad financiera y determinar si los beneficios superan los costos, ayudando en decisiones de inversión. Este ratio permite comparar proyectos de inversión, identificando los que ofrecen mayor retorno en relación con sus costos, un B/C Ratio favorable asegura que el proyecto cubrirá costos y generará ganancias sostenibles a largo plazo. (Soto et al., 2020). Así mismo Zerna et al. (2024) explican que, en el análisis financiero la Relación Beneficio-Costo evalúa si los ingresos de un proyecto superan los costos, un B/C Ratio mayor a 1 indica rentabilidad, ayudando a los gestores a decidir sobre tecnologías o prácticas que maximicen el rendimiento económico.

Rodríguez (2023) indica que al análisis de punto de equilibrio determina el nivel de ingresos necesario para cubrir costos sin pérdidas ni ganancias este es crucial para la factibilidad financiera, asegurando que una organización, como una cooperativa, pueda sostenerse económicamente. El análisis de punto de equilibrio determina el nivel de ventas necesario para cubrir costos sin generar pérdidas ni ganancias, que es fundamental para comprender cuánto debe

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

venderse para asegurar la sostenibilidad económica de una empresa (García et al., 2022).

Camaño et al. (2021) argumenta que el análisis de punto de equilibrio optimiza la rentabilidad al determinar el nivel mínimo de producción necesario para cubrir costos, esto permite diseñar estrategias que maximicen el rendimiento financiero y aseguren la sostenibilidad a largo plazo de proyectos multifacéticos. El análisis de punto de equilibrio identifica el nivel de ingresos necesario para cubrir costos sin pérdidas ni ganancias, es clave para asegurar condiciones contractuales justas y sostenibles, evitando desbalances financieros que afecten la viabilidad del acuerdo (Cárdenas et al., 2022).

El flujo de caja descontado (DCF) valora empresas proyectando flujos de caja futuros y descontándolos a su valor presente, es crucial para estimar el valor actual de un negocio, considerando riesgos y costos de capital, ayudando a inversionistas a tomar decisiones informadas (Panchi et al., 2024). Ortiz Salazar (2020) asegura que el DCF es clave en la planificación financiera, valorando una marca por sus ingresos actuales y su capacidad de generar valor a lo largo del tiempo, este enfoque integral permite tomar decisiones informadas y asegurar inversiones sostenibles y rentables a largo plazo; también Molina & García (2021) exponen que el flujo de caja descontado es una herramienta vital para la toma de decisiones empresariales, al estimar el valor actual de futuros ingresos, ayuda a los directivos a elegir las mejores opciones para incrementar el valor de la compañía y satisfacer a los inversores. El flujo de caja descontado determina si los flujos futuros justifican la inversión inicial, considerando el valor del dinero en el tiempo y el riesgo (Guado et al., 2021).

Ramírez Huerta & Vicente Armas (2021) concluyen que, en la factibilidad financiera, el costo de oportunidad permite a los bancos optimizar su estructura de capital al comparar alternativas de financiamiento, asegurando un uso eficiente del capital y mejorando su

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

rentabilidad. El costo de oportunidad es clave en decisiones financieras, ya que refleja el valor de la mejor alternativa no elegida, ayudando a las empresas a maximizar recursos y fomentar el crecimiento financiero (Majao et al., 2024). Por su parte Delgado (2021) indica que integrar el costo de oportunidad en la estrategia permite decisiones más rentables, beneficiando a los accionistas y asegurando la selección de la alternativa que genere mayor valor a largo plazo, cumpliendo con las regulaciones financieras internacionales. Integrar el costo de oportunidad en la estrategia permite decisiones más rentables, beneficiando a los accionistas y asegurando la selección de la alternativa que genere mayor valor a largo plazo, cumpliendo con las regulaciones financieras internacionales (Alarcón Armenteros & Lall Boodhoo, 2024).

4.2. Marco legal

En el contexto de evaluar la factibilidad financiera de proyectos, especialmente aquellos relacionados con emprendimientos en Colombia, la Ley 1014 de 2006 juega un papel esencial. Esta ley, conocida como la Ley de Fomento a la Cultura del Emprendimiento, no solo promueve la creación de microempresas, sino que también establece un marco legal que respalda el desarrollo de nuevos negocios. Al entender la factibilidad financiera, es importante considerar cómo esta ley proporciona herramientas legales y financieras que pueden hacer que un proyecto sea viable y sostenible.

La ley se centra en fomentar la cultura del emprendimiento desde la educación, permitiendo que más personas tengan la oportunidad de llevar adelante sus ideas de negocio con el apoyo adecuado. Según el Artículo 1, el objetivo principal es "promover el espíritu emprendedor mediante el fomento de la cultura empresarial y la creación de micro, pequeñas y

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

medianas empresas". Este respaldo es crucial cuando se analiza si un proyecto puede generar los ingresos necesarios para ser considerado factible desde el punto de vista financiero.

La Ley 1014 ofrece incentivos que facilitan el acceso a recursos financieros, lo cual es un aspecto clave en la planificación y ejecución de cualquier proyecto. Estos incentivos no solo permiten que los emprendedores tengan un comienzo más sólido, sino que también aseguran que sus negocios puedan mantenerse en el tiempo, algo fundamental en cualquier análisis de factibilidad financiera (Congreso de Colombia, 2006).

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

5. Metodología

5.1. Alcance de la investigación

Este estudio adopta un enfoque descriptivo para ofrecer una visión detallada del contexto financiero del proyecto de expansión de una zona gastronómica en un centro comercial de Bogotá. El objetivo es caracterizar y cuantificar elementos clave como costos de inversión, ingresos proyectados y principales indicadores financieros, como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) entre otros. Este enfoque permite presentar un panorama completo de los datos actuales y futuros, esencial para la toma de decisiones informadas y la comunicación efectiva con las partes involucradas del proyecto, destacando oportunidades y riesgos sin establecer relaciones causales.

Abreu (2012) señala que la investigación descriptiva organiza y presenta datos para ofrecer una visión clara de fenómenos sin establecer relaciones causales, utiliza estadísticas descriptivas para resumir información, facilitando recomendaciones útiles, pero no explica por qué suceden las cosas, solo cómo son. Los estudios descriptivos se centran en observar y detallar características específicas de un fenómeno sin buscar conexiones entre ellas, sirven para entender claramente aspectos como la complejidad o la innovación en empresas, proporcionando una visión precisa sin análisis de relaciones causales (Hernández et Al., 2014).

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

5.2. Enfoque metodológico

Este estudio utiliza un enfoque mixto, combinando análisis cuantitativos y cualitativos, para evaluar de manera integral la viabilidad financiera de la expansión de una zona gastronómica en un centro comercial de Bogotá. Los números ayudan a entender aspectos clave como los ingresos esperados, los costos de inversión, y los indicadores financieros como la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Presente Neto (VPN), proporcionando una base sólida para decisiones informadas. A la vez, el componente cualitativo se enfoca en la revisión sistemática de la literatura existente, permitiendo captar una visión más profunda sobre cómo factores como la aceptación del mercado o las tendencias de consumo pueden influir en el éxito del proyecto. Al combinar estos enfoques, se obtiene una visión completa que abarca tanto el análisis financiero como el contexto y las dinámicas que pueden afectar la viabilidad de la expansión.

Fernández (2016) describe el enfoque mixto como una combinación de métodos cuantitativos y cualitativos, aprovechando las fortalezas de ambos para obtener una comprensión más completa de los fenómenos estudiados. El enfoque mixto integra precisión con profundidad y contextualización, ofreciendo un análisis equilibrado y permitiendo abordar un problema de investigación desde diferentes perspectivas, enfatizando que es particularmente útil en estudios complejos donde un solo enfoque podría ser insuficiente para capturar todas las dimensiones del problema (Cauas, 2015).

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

5.3. Población y muestra

En el presente estudio, la población objeto de análisis se define como finita, ya que incluye un grupo claramente delimitado de individuos que forman parte integral del contexto investigado. Esta población está compuesta por un número limitado de actores clave que son fundamentales para el desarrollo y éxito del proyecto en cuestión, como lo son los administradores del centro comercial, quienes coordinan, supervisan y costean la implementación del proyecto de expansión. La delimitación de esta población es esencial para asegurar que el análisis sea específico y relevante para los objetivos del estudio, permitiendo obtener resultados que reflejen con precisión las dinámicas del contexto investigado.

Singh & Vishwakarma (2018), profundizan en el concepto de población finita, una población finita se refiere a un conjunto limitado y conocido de unidades sobre las cuales se realiza un estudio; los autores discuten cómo la precisión de las estimaciones puede verse afectada por el tamaño limitado de la población, particularmente cuando se enfrenta a problemas como la no respuesta, en estos casos, se utilizan métodos robustos y ajustes específicos para mejorar la exactitud de las estimaciones.

5.4. Instrumentos

En este estudio, se ha decidido utilizar un análisis documental como principal herramienta de recolección de datos. A continuación, se detalla la importancia de este instrumento y su rol en el desarrollo del proyecto:

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

El análisis documental proporciona una base sólida de información a partir de fuentes secundarias confiables, permitiendo examinar informes financieros previos, libros contables y artículos científicos relevantes para contextualizar y fortalecer este estudio. Al revisar detalladamente estos documentos, se evalúa la viabilidad financiera del proyecto con un respaldo teórico y práctico. Casasempere-Satorres & Vercher-Ferrándiz (2020) describen el análisis documental como una técnica clave en la investigación cualitativa, enfocada en revisar y evaluar sistemáticamente documentos relevantes como artículos, libros e informes; además, destacan que el análisis documental ayuda a contextualizar el estudio dentro de la literatura existente, proporcionando una comprensión profunda del tema investigado.

5.5. Procedimientos.

El objetivo principal del análisis documental es evaluar la viabilidad financiera y comercial de la ampliación de la zona gastronómica del centro comercial. Se pretende contextualizar el proyecto en función de datos históricos, informes financieros previos, estudios de mercado, y literatura académica relevante, para identificar factores clave que influirán en el éxito o fracaso del proyecto.

El análisis documental se centrará en revisar y analizar los siguientes tipos de documentos:

Informes Financieros: Balance general, estado de resultados y flujo de caja histórico del centro comercial.

Estudios de Mercado: Documentos que detallen el comportamiento de los consumidores en Bogotá, con énfasis en la demanda de servicios gastronómicos.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Literatura Académica: Artículos científicos, libros y estudios previos relacionados con la viabilidad financiera de proyectos de ampliación en zonas comerciales.

Estadísticas Sectoriales: Datos proporcionados por asociaciones comerciales, como la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia), sobre el rendimiento del sector gastronómico dentro de los centros comerciales en Bogotá.

Legislación y Normativas Vigentes: Leyes y regulaciones que afectan la construcción, expansión y operación de establecimientos comerciales y gastronómicos en Bogotá.

El análisis documental se realizará siguiendo estos pasos:

Recolección de Documentos: Identificación y obtención de documentos relevantes para el proyecto, tanto en fuentes impresas como digitales. Esta recolección se enfocará en las categorías mencionadas anteriormente.

Clasificación de la Información: Los documentos serán organizados según su tipo y relevancia. Se establecerán categorías para facilitar la posterior comparación y análisis de los datos.

Análisis Cualitativo: Se aplicará un análisis cualitativo a los documentos seleccionados para identificar patrones, tendencias y factores críticos que puedan afectar la viabilidad del proyecto. Se utilizarán herramientas de software para codificar y analizar la información cualitativa.

Análisis Cuantitativo: Los datos numéricos obtenidos de los informes financieros y estudios de mercado se analizarán utilizando software como Excel, para calcular indicadores clave como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), y el índice de rentabilidad.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Triangulación de Datos: Se combinarán los resultados del análisis cualitativo y cuantitativo para obtener una visión integral del proyecto. Este enfoque permitirá validar los hallazgos y generar conclusiones más robustas.

Informe Final: Se elaborará un informe que resuma los hallazgos del análisis documental, destacando las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas del proyecto de ampliación de la zona gastronómica. Este informe incluirá recomendaciones basadas en la evidencia recopilada.

El análisis documental proporcionará una base sólida para tomar decisiones informadas sobre la ampliación de la zona gastronómica. Se espera obtener una comprensión clara de los factores financieros, comerciales y regulatorios que influirán en el éxito del proyecto. Además, el análisis identificará posibles riesgos y áreas de oportunidad que deberán ser abordadas para garantizar la viabilidad del proyecto.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá



Figura 1. Diagrama sobre el análisis documental.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Según Ramírez (2019), la validación de un instrumento consiste en verificar si mide de manera precisa lo que se propone evaluar; este proceso garantiza que el instrumento sea claro, coherente y útil para recolectar la información deseada, se realiza generalmente a través del juicio de expertos, quienes analizan y validan que los ítems sean adecuados para los objetivos de la investigación.

El proceso de validación del instrumento se llevará a cabo a través del juicio de expertos, una técnica ampliamente reconocida en la investigación que garantiza que el instrumento de recolección de datos sea adecuado para cumplir con sus objetivos. En este caso, el juicio de expertos se refiere a la evaluación crítica realizada por profesionales con experiencia en el área específica de estudio. Su papel será el de analizar la claridad, coherencia y pertinencia de cada ítem del instrumento, asegurando que las preguntas sean comprensibles y que estén alineadas con los objetivos del proyecto.

Para la evaluación de este instrumento, se solicitará la colaboración de dos expertos en el campo. Estos profesionales revisarán detalladamente el contenido del cuestionario o encuesta, haciendo observaciones y sugerencias para mejorar la calidad del mismo. La idea es que sus opiniones permitan afinar el instrumento, identificando posibles ambigüedades o errores que puedan interferir en la calidad de los datos recolectados.

5.6. Consideraciones éticas

Es fundamental destacar que la información recopilada en este documento se utilizará exclusivamente con fines académicos, sin ningún propósito comercial o de otro tipo. El proceso

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

investigativo se enmarca en cuatro principios éticos esenciales: Beneficencia, No maleficencia, Justicia y Respeto por las personas involucradas en la investigación. Estos principios garantizan que la investigación se lleve a cabo con el máximo cuidado y consideración hacia los participantes; además, todas las personas que participen en las entrevistas deberán proporcionar su consentimiento informado, asegurándose de que entienden completamente los objetivos del estudio y están de acuerdo en participar de manera voluntaria.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

6. Resultados

6.1 Diagnóstico

Durante el desarrollo del trabajo de campo para el estudio de factibilidad, la experiencia fue sumamente positiva. Desde el inicio, la colaboración por parte del centro comercial fue ejemplar, proporcionando toda la información necesaria de manera eficiente y en los tiempos requeridos. Esto incluyó la consecución de estados financieros, informes, cifras clave y otros documentos relevantes que fueron esenciales para el análisis, en particular, se destaca la prontitud con la que el equipo del centro comercial respondió a las solicitudes de documentación. La disposición mostrada para facilitar los datos y su claridad en la entrega de los mismos no solo permitió cumplir con el cronograma planteado, sino que también simplificó significativamente el proceso de recopilación y análisis de información. Este factor fue crucial para garantizar la calidad y la precisión del estudio.

No obstante, como en cualquier proyecto, surgieron algunos desafíos. En ocasiones, fue necesario realizar consultas adicionales para aclarar ciertos aspectos técnicos de los informes financieros, lo que requirió una comunicación constante con el equipo del centro comercial. Sin embargo, estas consultas siempre fueron recibidas con una actitud colaborativa y profesional, lo que permitió resolver cualquier duda de manera rápida y eficiente.

En general, el entorno de trabajo fue muy favorable, con un alto nivel de cooperación que hizo que la experiencia resultara no solo productiva, sino también sumamente agradable. La oportunidad de trabajar en este proyecto ha sido gratificante, no solo por la calidad del apoyo

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

recibido, sino también por la importancia del estudio realizado; el análisis generado está orientado a proporcionar una visión clara y objetiva que pueda servir de base para la toma de decisiones estratégicas por parte del centro comercial.

6.2 Hallazgos

6.2.1. Introducción

En el presente apartado, se exponen los hallazgos obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos utilizados en el estudio de factibilidad para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un centro comercial en Bogotá. Este análisis se centra en evaluar el comportamiento del centro comercial estudiado en comparación con otros centros comerciales del sector, considerando variables como el crecimiento en ventas, la estacionalidad de las transacciones, el promedio de ventas y la distribución de las mismas por categorías. A lo largo del proceso, se recabó información clave mediante un enfoque cuantitativo, sustentado en la documentación financiera proporcionada por el centro comercial, que incluye estados financieros, informes detallados y proyecciones de ventas.

A través de este enfoque, se logró consolidar datos que permiten realizar un análisis integral del comportamiento financiero del centro comercial, facilitando la comparación de su desempeño frente a otras zonas comerciales de Bogotá. Se presentarán las tablas y figuras que ilustran los resultados obtenidos, incluyendo cifras relacionadas con las ventas promedio por punto de venta, la estacionalidad de las transacciones, y las ventas por categoría. Además, se

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

detallarán los principales indicadores financieros derivados del flujo de caja proyectado, fundamentado en la información suministrada por la administración del centro comercial.

Este análisis cuantitativo no solo permite comprender el comportamiento actual del proyecto, sino que también proporciona las bases para evaluar la viabilidad financiera de la expansión proyectada. Los indicadores calculados, como el Valor presente neto (VPN), la Tasa interna de retorno (TIR) y el período de recuperación de la inversión, serán claves para determinar la factibilidad del proyecto, tomando en cuenta tanto los riesgos como las oportunidades que se derivan de la proyección de ventas y el comportamiento del mercado en los próximos años.

De esta manera, el presente estudio se perfila como una herramienta crucial para la toma de decisiones estratégicas, ofreciendo un análisis robusto que respalda las posibles inversiones en la ampliación de la zona gastronómica y su capacidad para generar ingresos sostenibles a largo plazo.

6.2.2. Crecimiento de ventas en promedio

La figura 1 ofrece una comparación entre el crecimiento de ventas del centro comercial estudiado y otros centros comerciales en la zona occidente, destacando varios aspectos clave del comportamiento en cada uno de ellos a lo largo del tiempo.

En primer lugar, el centro comercial estudiado muestra un crecimiento moderado y estable a lo largo de los meses observados, no experimenta los picos dramáticos que otros centros comerciales registran, manteniendo un comportamiento más constante; en contraste, los otros centros comerciales presentan un patrón más volátil. La figura 2 muestra cómo, después de un

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

fuerte aumento en enero, los centros comerciales comparados atraviesan altibajos, alcanzando otro pico del 16.1% en abril de 2023, seguido de una caída significativa en mayo. Esta tendencia sugiere que estos centros comerciales dependen en gran medida de eventos promocionales, aperturas o campañas que impulsan el crecimiento en momentos específicos, aunque estas alzas no siempre se mantienen a largo plazo.

Otro punto relevante es la caída simultánea en mayo de 2023. Tanto el complejo comercial en estudio como los otros centros comerciales experimentan una disminución en su crecimiento, siendo más pronunciada para Hayuelos, que cae a -2%. Sin embargo, esta tendencia negativa también se observa en diciembre de 2023, donde ambos presentan un retroceso, lo que podría estar relacionado con factores estacionales o el cierre de alguna campaña de ventas importante.

En 2024, la recuperación se refleja más notablemente en los otros centros comerciales, que vuelven a mostrar un pico de crecimiento en marzo, alcanzando un 13.8%. Mientras tanto, el establecimiento en evaluación sigue una trayectoria de crecimiento más moderada, pero positiva, esto evidencia que, aunque no sigue las grandes fluctuaciones de los otros centros, se mantiene en un camino más estable.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

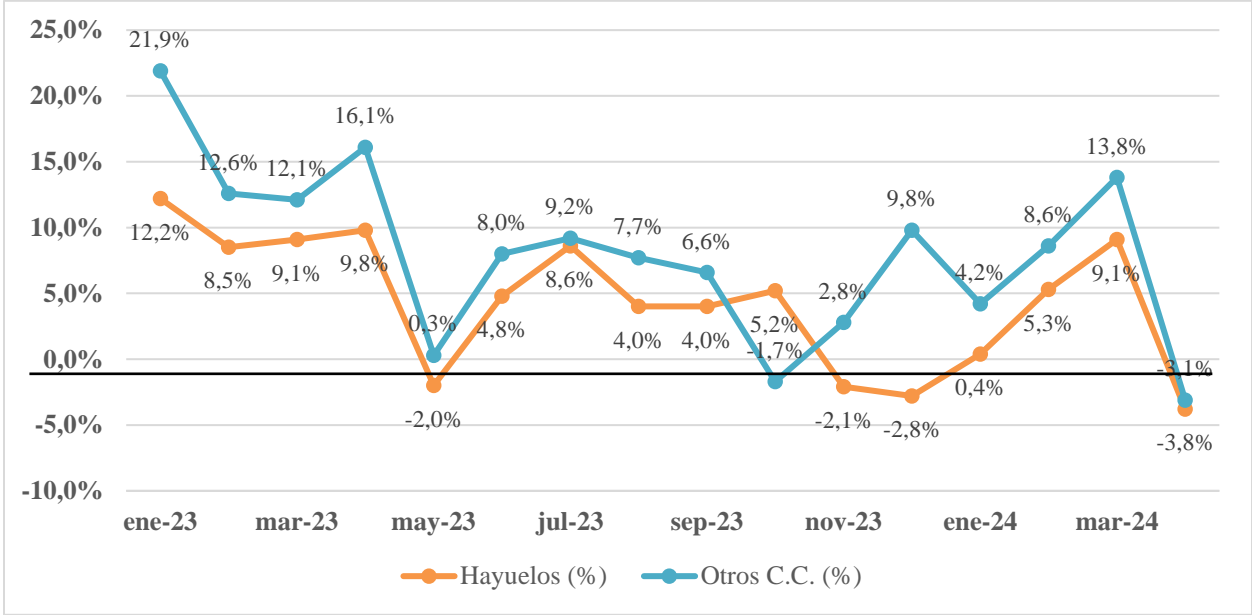


Figura 2. Crecimiento de las ventas promedio por año

Fuente: Elaboración propia, 2024

6.2.3. Estacionalidad

El análisis de la figura 3 ofrece una visión clara sobre cómo se comportan las transacciones en el centro comercial analizado en comparación con otros centros comerciales de la zona a lo largo del año 2023.

Durante los primeros meses de 2023, el espacio comercial examinado muestra un rendimiento superior en términos de transacciones frente a los demás centros comerciales de la zona, esto sugiere que, al comenzar el año, este centro comercial logra atraer más visitas. A medida que avanza el año, en los meses de junio, julio y agosto, las transacciones en el centro comercial objeto de este estudio y los de la zona tienden a igualarse, lo que podría indicar que la competencia comienza a nivelarse, con centros comerciales de la zona alcanzando a Hayuelos,

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

tal vez impulsados por promociones o eventos especiales que logran equilibrar el flujo de visitantes. En julio y agosto, la diferencia es prácticamente nula, lo que sugiere que ambos están desempeñándose de manera similar.

En diciembre, el flujo de visitantes en Hayuelos se ve superado por el de otros centros comerciales ubicados en el occidente, donde la diferencia es notable. Este comportamiento podría explicarse por las promociones navideñas y eventos estacionales en estos lugares, que atraen a un público más amplio.

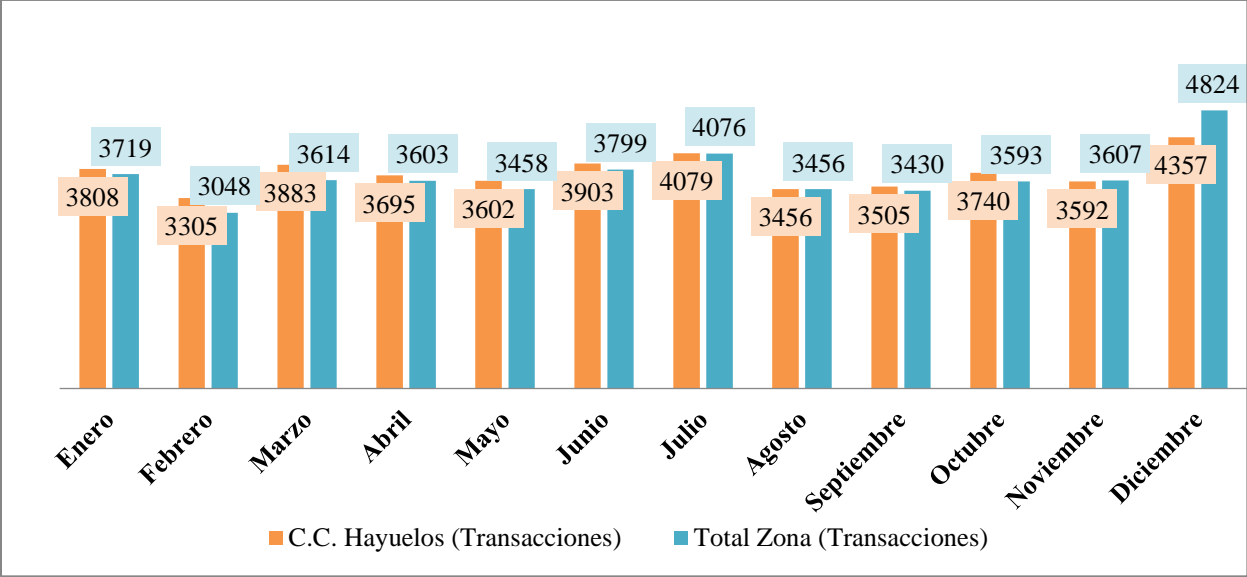


Figura 3. Estacionalidad transaccional promedio año 2023

Fuente: Elaboración propia, 2024

En general, Hayuelos mantiene un rendimiento sólido durante la mayor parte del año, con un buen inicio y una estabilidad en los meses intermedios. Sin embargo, hacia el final del año, cuando la competencia se intensifica, los centros comerciales de la zona logran superar a Hayuelos. Esto sugiere que, aunque el centro comercial tiene una base de clientes leales, podría considerar refuerzos adicionales en su estrategia de marketing para aprovechar mejor la temporada alta de noviembre y diciembre, cuando las ventas pueden marcar una gran diferencia.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

6.2.4. Promedio de ventas anuales

La tabla 1 proporciona una visión clara sobre el rendimiento del centro comercial analizado en términos de ventas, transacciones y ticket promedio, comparando tres períodos: el cierre de 2022, el cierre de 2023 y el acumulado hasta 2024.

Tabla 1. Resumen de las ventas promedio por año

Categoría	Cierre 2022	Var 2022	Cierre 2023	Var 2023	Acum 2024	Var 2024	Prom Mensual
Ventas Prom							
PDV (millones)	\$ 182,9	22,0%	\$ 190,8	4,3%	\$ 189,2	4,3%	\$ 15,6
Trans. Prom PDV	3.879,0	15,8%	3.743,0	-3,5%	3.554,0	-3,2%	310,4
Ticket Prom	\$ 47.177,0	5,3%	\$ 50.984,0	8,1%	\$ 53.258,0	7,8%	-

Fuente: Elaboración propia, 2024

Nota: Las ventas promedio están expresadas en millones de pesos. El ticket promedio refleja el valor promedio de cada transacción en pesos.

A pesar de un entorno de consumo desafiante, Hayuelos ha logrado un crecimiento estable en las ventas promedio. De 2022 a 2023, hubo un incremento del 4.3%, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel en 2024. Esto sugiere que el centro comercial ha podido atraer y retener a los clientes, manteniendo un flujo constante de ingresos.

El número de transacciones promedio ha disminuido. Esto podría significar que, aunque hay menos transacciones, las personas que visitan el centro comercial están gastando más por compra, es un cambio que puede reflejar una mayor eficacia de las estrategias de marketing para

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

aumentar el gasto por cliente, aunque podría ser interesante explorar por qué el número de transacciones ha disminuido.

El ticket promedio ha crecido significativamente en los últimos años, pasando de \$47,177 en 2022 a más de \$53,258 en el acumulado de 2024. Este aumento refleja que, aunque el número de transacciones ha disminuido, las compras individuales son más grandes. Esto podría indicar que los visitantes están comprando productos de mayor valor o que el centro comercial ha implementado exitosamente estrategias de ventas adicionales que incentivan a los compradores a gastar más.

En general, el desempeño del centro comercial es positivo en términos de ventas y ticket promedio, lo que indica que ha logrado mejorar la eficiencia de las transacciones. Sin embargo, la disminución en el número de transacciones podría ser una señal para explorar más estrategias para aumentar el tráfico de clientes o mejorar la frecuencia de visitas. Este equilibrio entre mayor gasto por compra y una ligera caída en la cantidad de transacciones debe gestionarse para garantizar un crecimiento sostenido a largo plazo; este análisis sugiere que Hayuelos está bien posicionado en el mercado, pero podría beneficiarse de nuevas iniciativas para mantener la fidelización del cliente, atraer más visitas y aumentar la frecuencia de compra.

6.2.5. Ventas por categorías

El análisis de las ventas correspondientes a QSR (comida rápida) y Helados muestra una evolución interesante en las métricas clave, como las ventas promedio por punto de venta, las transacciones promedio y el ticket promedio entre 2022, 2023 y el acumulado de 2024.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

A continuación, se presenta un desglose más detallado de la tabla 2 correspondiente a comidas rápidas:

Tabla 2. Análisis de QSR (Comida Rápida)

Categoría	Cierre	Var	Cierre	Var	Acum	Var	Prom
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	Mensual
Ventas Prom PDV (millones)	\$ 167,7	22,4%	\$ 176,2	5,1%	\$ 174,1	3,5%	\$ 11,5
Trans. Prom PDV	4.375,0	17,9%	4.277,0	-2,2%	4.051,0	-3,3%	352,9
Ticket Prom	\$ 38.352,0	3,8%	\$ 41.216,0	7,5%	\$ 42.986	7,0%	

Fuente: Elaboración propia, 2024

Aunque el crecimiento en ventas entre 2022 y 2023 fue positivo (5.1%), el acumulado de 2024 muestra una ligera desaceleración con un crecimiento más moderado (3.5%). Esto podría deberse a un comportamiento de consumo más estable en los clientes de comida rápida, reflejando una normalización después de un aumento anterior.

El número de transacciones promedio ha disminuido tanto en 2023 como en 2024. Esto sugiere que, aunque los clientes siguen gastando en comida rápida, la frecuencia de sus compras ha disminuido, lo que podría estar relacionado con cambios en los hábitos de consumo o competencia más agresiva de otras categorías de alimentos.

A pesar de la caída en el número de transacciones, el ticket promedio ha crecido de manera constante, lo que indica que cada cliente está gastando más por compra. Este comportamiento sugiere que los consumidores están adquiriendo productos de mayor valor o que las estrategias de venta están impulsando una mayor compra por ticket.

A continuación, en la tabla 3 se presenta un desglose más detallado correspondiente a la categoría helados:

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Tabla 3. Análisis de Helados

Categoría	Cierre 2022	Crec. 2022	Cierre 2023	Crec. 2023	Acum 2024	Crec. 2024	Prom Mensual
Ventas Prom							
PDV (millones)	\$ 50,7	25,2%	\$ 59,0	16,4%	\$ 62,5	16,4%	\$ 4,1
Trans. Prom PDV	4.369,0	28,9%	4.467,0	2,2%	4.270,0	-1,5%	364,1
Ticket Prom	\$ 11.616,0	-2,9%	\$ 13.226,0	13,9%	\$ 14.640	18,2%	

Fuente: Elaboración propia, 2024

La categoría de helados ha mostrado un crecimiento robusto y sostenido tanto en 2023 como en 2024, con un incremento constante del 16.4%. Este comportamiento puede estar vinculado a la recuperación del consumo en productos más indulgentes o de antojo después de la pandemia, así como al incremento de promociones o innovación de productos que han atraído a más consumidores.

A diferencia del segmento de comida rápida, el número de transacciones en la categoría de helados creció en 2023. Sin embargo, el acumulado de 2024 muestra una leve caída del -1.5%. Esto podría indicar que el entusiasmo inicial por los productos de helado se ha moderado, y que es importante seguir innovando o lanzando promociones para atraer más transacciones.

El ticket promedio en la categoría de helados ha mostrado un crecimiento impresionante. En 2024, cada transacción es significativamente más alta, lo que sugiere que los clientes están dispuestos a gastar más por producto, ya sea por lanzamientos de productos premium, ofertas combinadas o estrategias efectivas de upselling.

Ambas categorías presentan comportamientos interesantes; la comida rápida muestra un aumento en ventas y ticket promedio, a pesar de que el número de transacciones está disminuyendo, indicando un cambio hacia tickets más grandes por compra, posiblemente

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

impulsado por estrategias de ventas como menús combo o productos de mayor valor; mientras que los helados, por su parte, ha experimentado un crecimiento notable tanto en ventas como en el ticket promedio, lo que refleja un comportamiento de consumo positivo en productos indulgentes.

6.2.6. Modelo de valoración financiera

El modelo de valoración por medio del cual se evaluó la factibilidad financiera del proyecto de expansión en la zona gastronómica de un centro comercial en Bogotá ayuda a tomar decisiones importantes sobre si este proyecto es rentable o si tiene sentido invertir dinero en él, es útil para planificar a largo plazo, evitar riesgos y asegurar que las decisiones financieras se tomen con bases sólidas, ayudando a ver el posible retorno y las implicaciones de esta inversión.

En el desarrollo del modelo en Excel, se establecieron diferentes escenarios financieros para evaluar el impacto del apalancamiento en el proyecto. En el primer escenario, se aplicó apalancamiento financiero equivalente a los costos directos del proyecto, lo cual permitió analizar cómo la deuda externa influye en los flujos de caja y en el retorno de inversión. En el segundo escenario, se modeló el proyecto sin apalancamiento externo, utilizando exclusivamente los recursos internos del centro comercial, lo que brinda una perspectiva sobre el rendimiento del proyecto sin asumir compromisos financieros adicionales. Esta comparación entre los dos escenarios permite evaluar la capacidad del proyecto para generar valor tanto con financiamiento externo como con recursos propios, y proporciona una base para la toma de decisiones estratégicas en términos de estructura de capital y gestión de riesgos.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

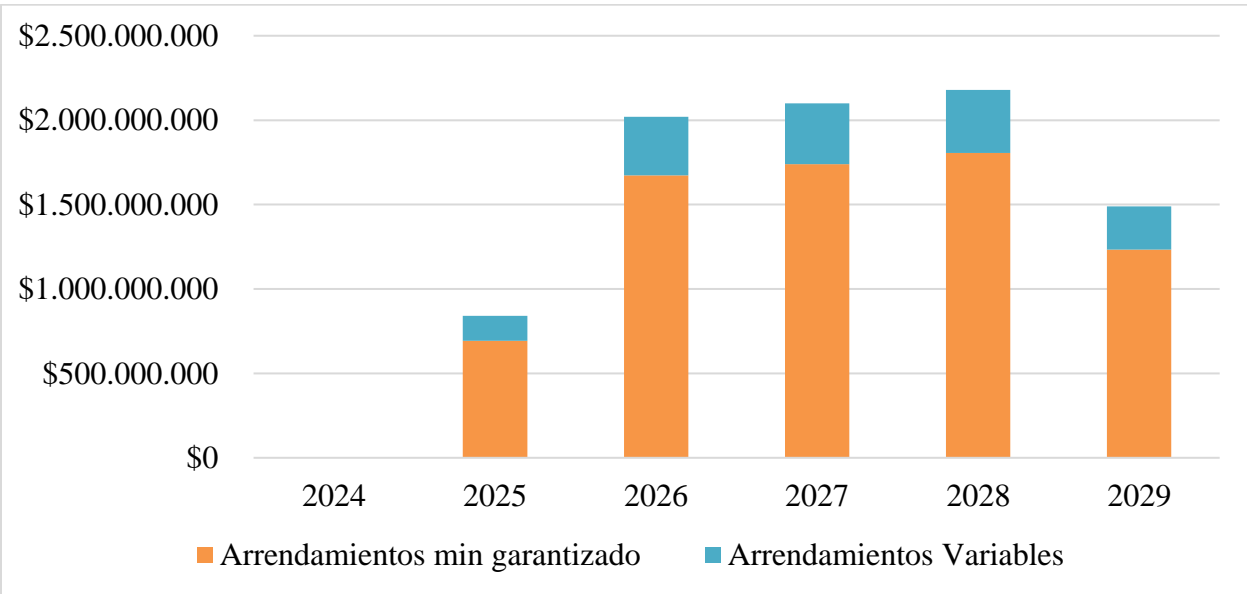
6.2.6.1. Parámetros del modelo

Para la modelación financiera del proyecto, se han considerado los siguientes aspectos clave:

6.2.6.1.1. Ingresos

El proyecto abarca un área total de 1.142 m², divididos en 709,6 m² de 6 módulos internos y 432,74 m² de 6 módulos externos. Los contratos de arrendamiento siguen una estructura de canon variable con un mínimo garantizado, este canon representa un 12% o 10% del ingreso bruto mensual (dependiendo del tipo de módulo) y nunca puede ser menor a una renta mínima de \$120.000 por metro cuadrado, lo que equivale a ingresos mensuales de \$137.080.800, los ingresos alcanzan un total de \$12.029.900:567 durante el período proyectado, estos ingresos muestran un crecimiento significativo de 2025 a 2028, alcanzando su punto máximo en 2028.

En la figura 4 se muestran la evolución de los ingresos que se proyectan recibir desde el año 2024 hasta el 2029:



Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Figura 4. Ingresos

Fuente: Elaboración propia, 2024

Los arrendamientos mínimos garantizados mantienen una tendencia constante y representan un componente estable del flujo de ingresos. Se asegura una base sólida de ingresos incluso en años donde los arrendamientos variables puedan ser más volátiles.

6.2.6.1.2. Costos

Los costos del proyecto se dividen en dos categorías. El primer grupo corresponde a los costos de construcción y adecuación de los módulos y la zona gastronómica, con un total estimado de \$3.400.406.667 y un periodo de construcción de 10 meses. En la figura 5 se detallan los costos mencionados anteriormente, evidenciando que el 60% de los mismos se debe garantizar durante los primeros 5 meses del desarrollo del proyecto, esto pone de manifiesto un impacto significativo en los requerimientos de flujo de caja necesarios para la ejecución del proyecto:

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

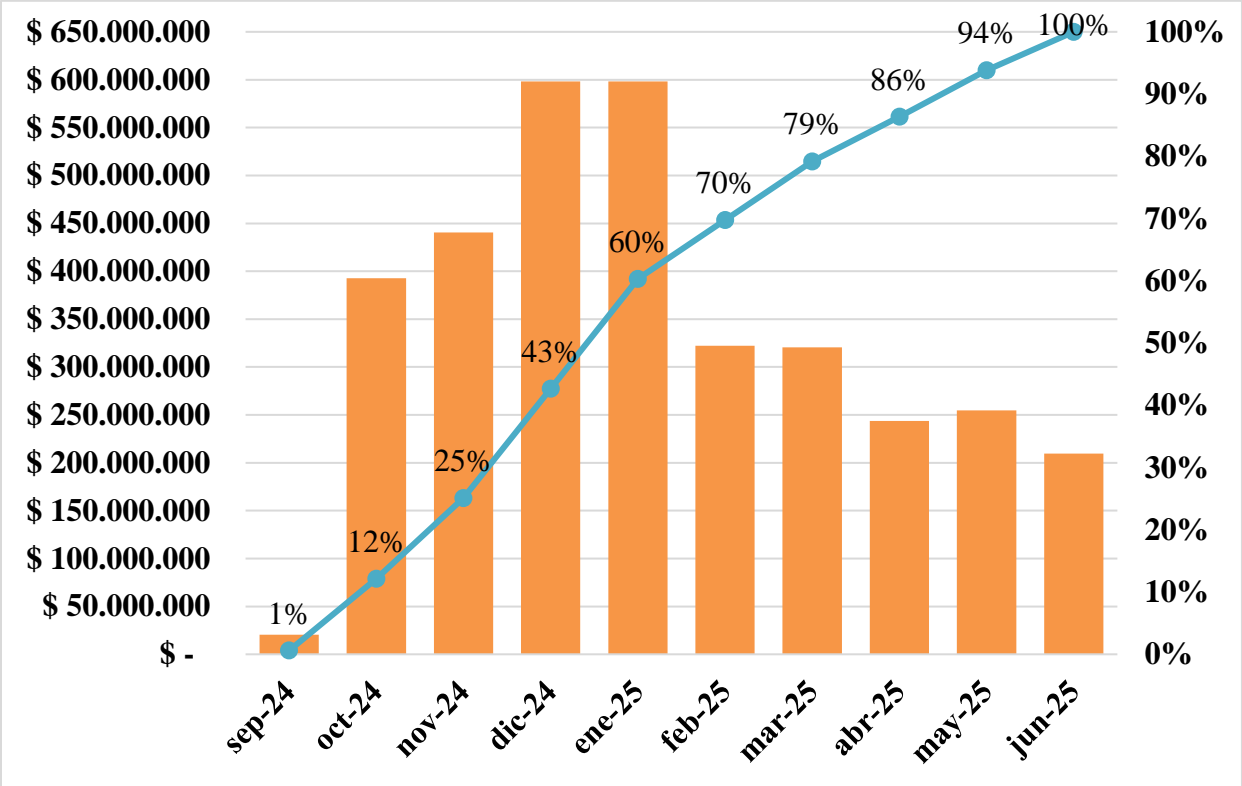


Figura 5. Inversión, costos de construcción

Fuente: Elaboración Propia, 2024

El segundo grupo incluye los costos de comercialización de los espacios mediante contratos de arrendamiento con marcas de comida reconocida, que atraen tráfico al centro comercial. En la tabla 4 se muestra como la comisión oscila entre 1 y 3 cánones de arrendamiento, dependiendo de la duración de los contratos, que varían entre 2 y 10 años.

Tabla 4. Comisiones en cánones de arrendamiento

Cantidad Canon	Año Inicial	Año Final
1	1	2
2	3	5
3	6	10

Fuente: Elaboración Propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Este costo de ventas asciende a \$331.170.00 y se proyecta realizar entre agosto y octubre, período en el que se ocuparán todos los espacios disponibles.

La figura 6 muestra la distribución de los cánones de arrendamiento según la duración de los contratos. En ella, se observa que un total de 7 de los 12 contratos representan inversiones en el corto y mediano plazo (1 a 5 años), mientras que el 42% de los contratos corresponde a inversiones a largo plazo (6 a 10 años). Esto indica una tendencia hacia compromisos financieros con horizonte de corto a mediano plazo, lo cual sugiere que la mayoría de los contratos están enfocados en retornos relativamente rápidos y flexibilidad en la inversión. Por otro lado, el porcentaje de contratos a largo plazo refleja una porción significativa de la cartera, asegurando estabilidad financiera en periodos prolongados

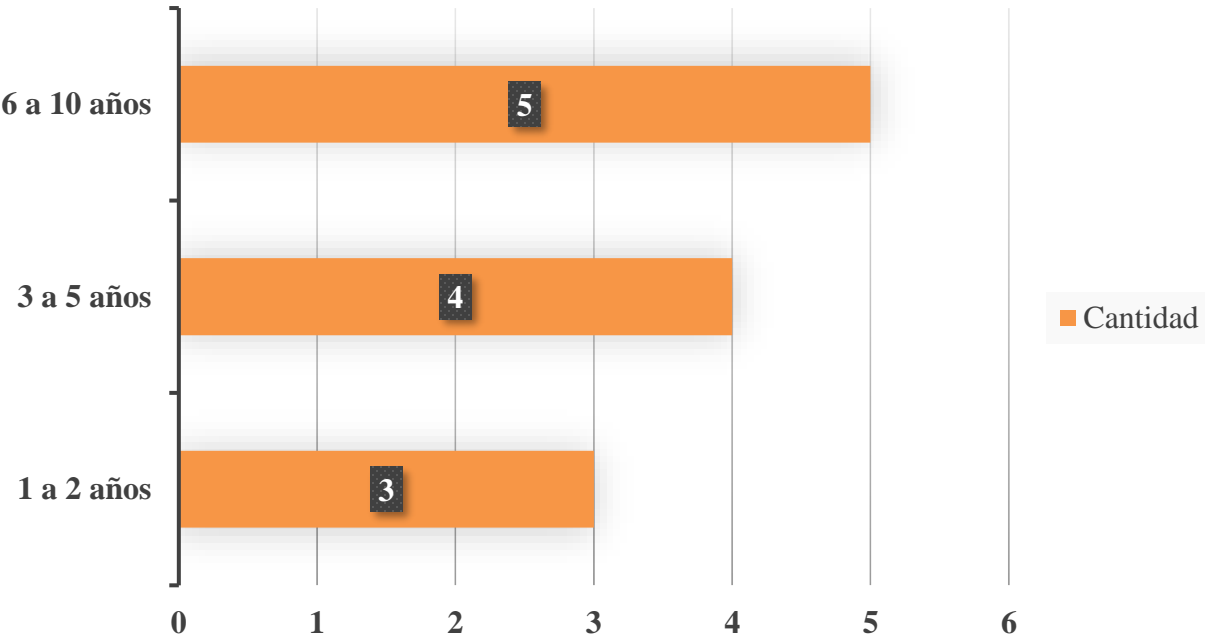


Figura 6. Comisiones por arrendamientos

Fuente: Elaboración Propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

6.2.6.1.3. Gastos

La operación del proyecto contempla gastos fijos adicionales a los del centro comercial, entre los que destacan un turno de vigilancia extra 24/7, un turno de aseo de 12 horas, mantenimiento y mejoras locativas en la zona gastronómica, un administrativo adicional, y una póliza de cobertura incrementada para la nueva área gastronómica. Estos gastos están estimados en alrededor \$26.913.046 mensuales con una proyección de incremento anual al IPC y comenzarán en 2025, con la entrada en operación de la zona gastronómica. En la figura 7 se detallan los gastos por categoría.

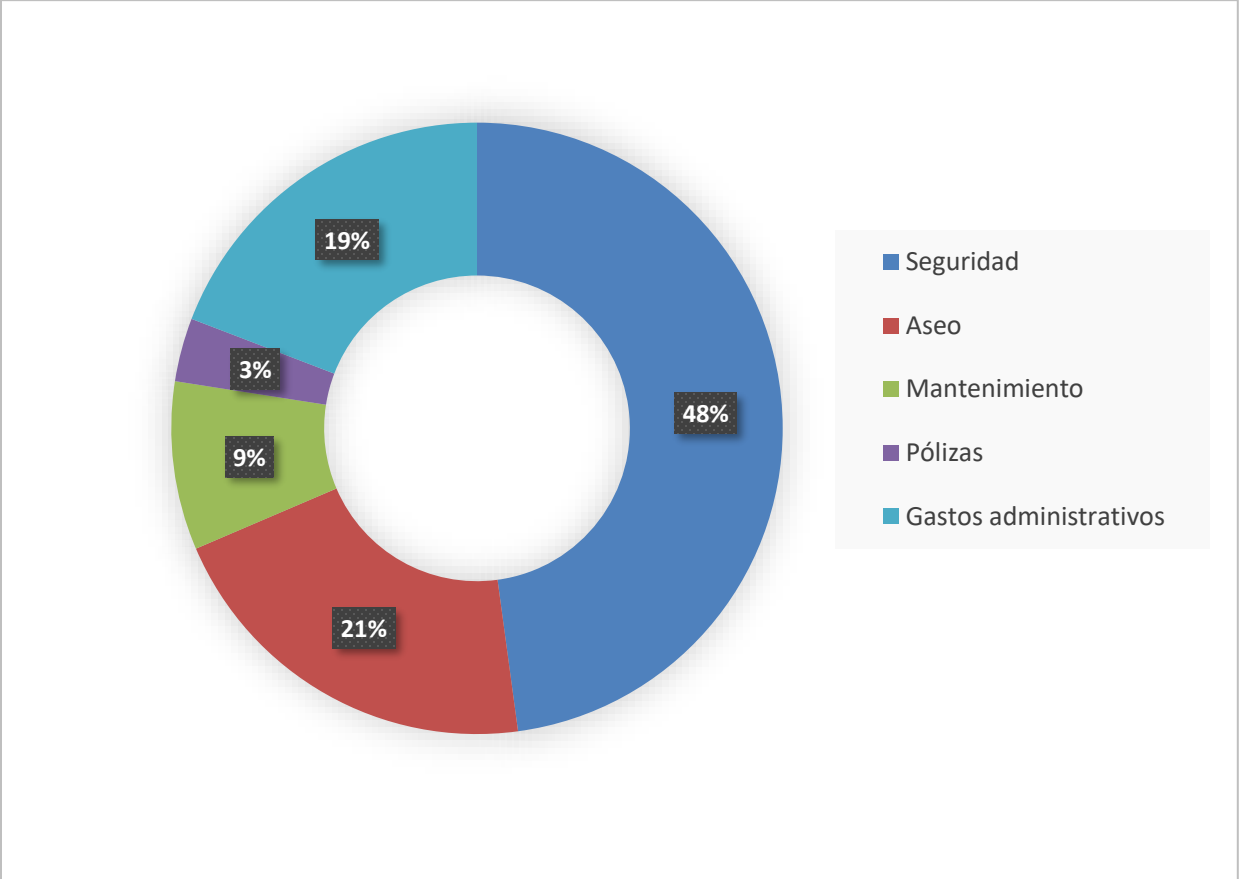


Figura 7. Gastos fijos del proyecto

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

La seguridad representa la mayor parte del presupuesto, indicando una fuerte prioridad en la protección y el control de acceso al centro comercial, estos recursos no solo son una necesidad operativa, sino también como un factor crítico para la atracción y retención de inquilinos y visitantes. La inversión elevada en seguridad mejora la reputación del centro comercial y reducir los riesgos asociados a incidentes de seguridad, aunque a expensas de otros rubros.

El aseo constituye el segundo mayor gasto, equivalente a aproximadamente el 21% del total; la consistencia en el aseo es esencial para atraer clientes y mejorar la satisfacción del visitante, incrementando la demanda de locales y el incremento los ingresos a largo plazo.

Los gastos administrativos incluyen salarios del personal de gestión, gastos de oficina, y otros costos indirectos, es un componente sustancial de los costos operativos.

Un 11% del presupuesto total está asignado a mantenimiento y un 3% a las pólizas de seguro.

El centro comercial prioriza gastos en seguridad y aseo para mejorar la experiencia del cliente y reducir riesgos operativos. Se recomienda que la administración evalúe oportunidades de optimización en los gastos administrativos y de seguridad, y considere aumentar la inversión en pólizas y mantenimiento para fortalecer la estabilidad financiera y reducir posibles vulnerabilidades.

6.2.6.1.4. Financiación

La estructura de crédito del proyecto cubre el 100% de los costos de construcción, es decir, \$3.400.406.667, con un plazo de 5 años. Incluye un año de gracia seguido de 4 años de amortización a capital constante mensual, con una tasa de interés de $IBR + 4,00\%$ T.V. Los

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

intereses se abonarán mensualmente. En la figura 8 se detalla el pago de intereses y amortización de capital que se proyecta hacer año a año desde el 2024 al 2029

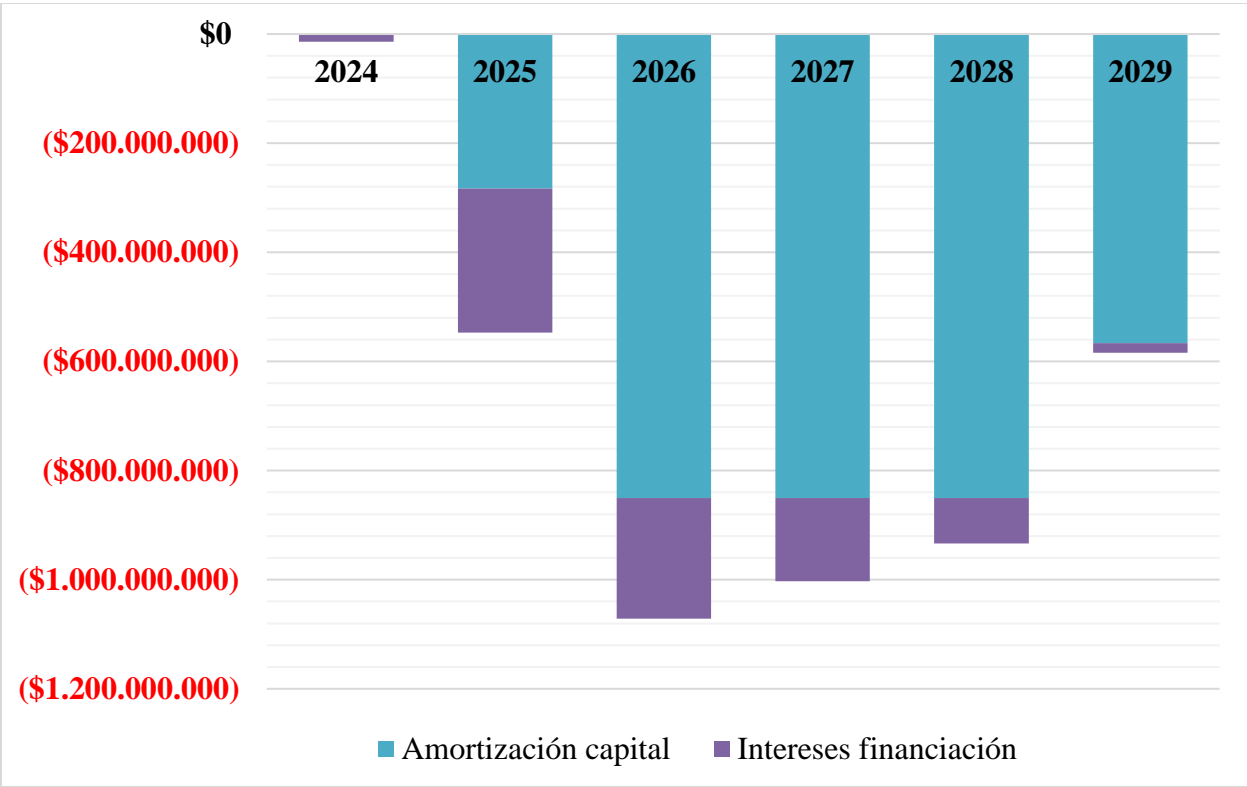


Figura 8. Operación de crédito

Fuente: Elaboración propia, 2024

6.2.6.2. Valoración

Con el modelo financiero ya desarrollado y basado en los parámetros anteriores, se obtienen los siguientes resultados comparando dos escenarios: sin apalancamiento y con apalancamiento de acuerdo a lo evidenciado en la tabla 5

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Tabla 5. Valoración

Indicador	Sin apalancamiento	Con apalancamiento
Capital máx. requerido	\$ 3.443.045.192	\$ 345.562.101
Periodo de recuperación	3,25 años	1,83 años
Punto de equilibrio	Jul-26	Jul-26
Tasa costo oportunidad	15,87%	15,97%
Tasa interna de retorno (TIR)	27,41%	19,47%
Valor presente neto (VPN)	\$ 858.521.562	\$ 271.538.515

Fuente: Elaboración propia, 2024

6.2.6.2.1. Capital Máximo Requerido

Sin Apalancamiento: El capital máximo requerido es de \$3.443.045.192. Esto representa el monto total de recursos propios necesarios para llevar a cabo el proyecto sin recurrir a financiamiento externo.

Con Apalancamiento: Al utilizar apalancamiento, el capital necesario se reduce drásticamente a \$345.562.101. Esto indica que el proyecto puede financiarse en gran medida con deuda, minimizando la inversión inicial de capital propio.

El apalancamiento reduce significativamente la necesidad de capital propio, permitiendo que la empresa conserve liquidez y destine sus recursos a otras inversiones o actividades. Sin embargo, esto implica una carga financiera en forma de intereses y obligaciones de deuda.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

6.2.6.2.2. Periodo de Recuperación

Sin Apalancamiento: El periodo de recuperación es de 3.25 años.

Con Apalancamiento: Este periodo se reduce a 1.83 años, gracias al menor capital propio comprometido y a la ventaja del escudo fiscal por los intereses de la deuda.

El apalancamiento acelera la recuperación de la inversión, lo cual es favorable para la liquidez y la flexibilidad financiera de la empresa. Esto permite que los inversionistas recuperen su capital en un menor tiempo, reduciendo el riesgo del proyecto.

6.2.6.2.3. Punto de Equilibrio

Sin Apalancamiento: Se alcanza en julio de 2026.

Con Apalancamiento: La fecha no varía entre los dos escenarios, manteniéndose en julio de 2026.

El apalancamiento no altera significativamente el punto de equilibrio en términos de tiempo. Esto sugiere que, a pesar de la estructura de financiamiento, el proyecto sigue requiriendo un tiempo similar para cubrir los costos fijos y variables y comenzar a generar ganancias netas.

6.2.6.2.4. Tasa de Costo de Oportunidad

Para evaluar el proyecto, se están utilizando dos tipos de tasas de oportunidad:

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

WACC (Weighted Average Cost of Capital): Es el costo promedio ponderado de capital, que incluye tanto el costo de la deuda como el del capital propio. Esta tasa se utiliza debido a que el flujo de caja proyectado se calcula con apalancamiento. El WACC refleja el costo de oportunidad de invertir en el proyecto considerando tanto el capital propio como los recursos financiados.

Por otro lado, se utiliza el K_e (Costo de Capital Propio) que sugiere un costo de oportunidad para el capital propio, es decir, el rendimiento mínimo que los inversores esperan por arriesgar su dinero en el proyecto, y en este caso se usa para calcular el flujo de caja sin apalancamiento, o sin deuda, ya que en este caso la inversión es completamente financiada con capital propio.

Dado que se decidió hacer un escenario de flujo de caja proyectado sin deuda, se utiliza el K_e como tasa de oportunidad, ya que no hay financiamiento involucrado. En el escenario con apalancamiento, se usa el WACC porque incorpora el costo de la deuda y permite reflejar el costo total del capital en caso de que el proyecto estuviera financiado.

Sin Apalancamiento: La tasa es de 15.87%.

Con Apalancamiento: Aumenta ligeramente a 15.97%, reflejando un riesgo adicional por el uso de financiamiento externo.

La diferencia en la tasa es marginal, lo cual indica que el riesgo percibido del proyecto con y sin apalancamiento es casi equivalente. Esto podría deberse a una estructura de deuda favorable o a un proyecto de bajo riesgo.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

6.2.6.2.5. Tasa interna de retorno (TIR)

Sin Apalancamiento: La TIR es de 27.41%, indicando un retorno atractivo cuando se financia exclusivamente con capital propio.

Con Apalancamiento: La TIR se reduce a 19.47%. Esto se debe a la carga de intereses y obligaciones de deuda, que disminuyen la rentabilidad neta del proyecto.

La TIR más alta en el escenario sin apalancamiento, la figura 9 muestra que el proyecto es más rentable sin la presión del financiamiento externo. Aunque el apalancamiento reduce la TIR, esta sigue siendo superior a la tasa de costo de oportunidad, por lo que el proyecto sigue siendo viable.

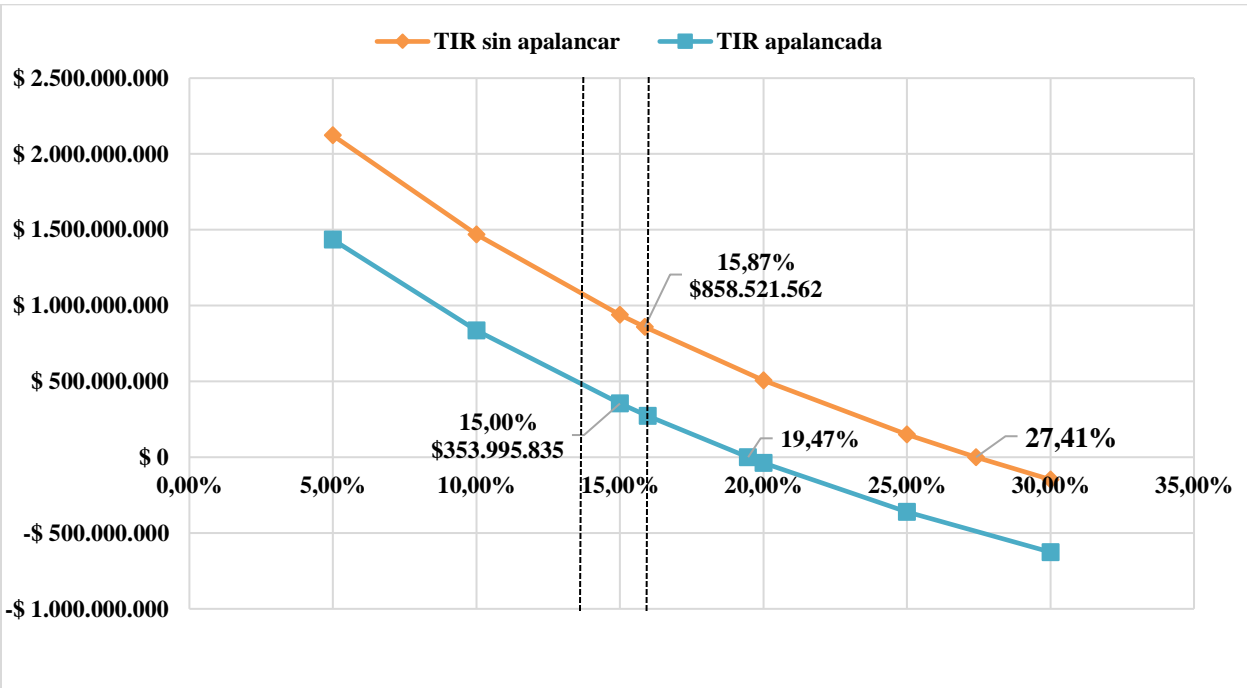


Figura 9. TIR

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Las tasas internas de retorno (TIR) de los proyectos son las tasas de descuento en las que las curvas del valor presente neto (VPN) cruzan el eje X. Esto se debe a que, en esos puntos, el VPN del proyecto es igual a cero. En otras palabras, la TIR es la tasa de descuento que equilibra los ingresos y los costos de un proyecto, dejando el VPN en cero. Es un indicador clave para evaluar la rentabilidad de un proyecto.

6.2.6.2.6. Valor presente neto (VPN)

Sin Apalancamiento: El VPN es de \$858.521.562, lo cual representa un valor significativo añadido por el proyecto a la empresa.

Con Apalancamiento: El VPN se reduce a \$271.538.515, debido a la carga financiera del apalancamiento.

Aunque el apalancamiento reduce el VPN, sigue siendo positivo, lo cual indica que el proyecto sigue generando valor en ambos escenarios. No obstante, el valor añadido es menor con apalancamiento debido a los costos financieros.

6.2.6.2.7. Flujo de caja proyectado

El estado de resultados proyectado presentado en la tabla 6, ofrece una visión detallada de los ingresos, egresos, utilidades y costos financieros asociados al proyecto entre 2024 y 2029, este desglose proporciona una proyección de cómo se espera que el proyecto evolucione a lo largo de estos años, detallando tanto las fuentes de ingresos como las partidas de gastos, y permitiendo una evaluación clara de la rentabilidad operativa y financiera esperada.

Tabla 6. Resumen flujo de caja proyectado apalancado

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Estado de resultados proyectado financiado	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Arrendamientos min garantizado	\$ 0	\$ 692.470.800	\$ 1.672.668.432	\$ 1.739.575.169	\$ 1.805.413.294	\$ 1.233.295.234	\$ 7.143.422.929
Arrendamientos variables	\$ 0	\$ 148.826.100	\$ 346.728.354	\$ 360.597.488	\$ 374.216.536	\$ 255.702.492	\$ 1.486.070.971
Financiación	\$ 1.451.754.033	\$ 1.948.652.634	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.400.406.667
Total ingresos	\$ 1.451.754.033	\$ 2.789.949.534	\$ 2.019.396.786	\$ 2.100.172.658	\$ 2.179.629.830	\$ 1.488.997.726	\$ 12.029.900.567
Diseño, construcción y adecuación	-\$ 1.451.754.033	-\$ 1.948.652.634	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	-\$ 3.400.406.667
Comisiones	\$ 0	-\$ 331.170.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	-\$ 331.170.000
Gastos de operación (aseo, seguridad y otros)	\$ 0	-\$ 125.095.077	-\$ 265.201.563	-\$ 281.113.657	-\$ 296.574.908	-\$ 208.591.019	-\$ 1.176.576.224
Pólizas (-)	\$ 0	-\$ 5.425.000	-\$ 11.067.000	-\$ 11.509.680	-\$ 11.940.729	-\$ 8.168.251	-\$ 48.110.659
Gastos administrativos	\$ 0	-\$ 46.437.300	-\$ 65.631.384	-\$ 69.569.267	-\$ 73.395.577	-\$ 51.621.556	-\$ 306.655.083
Impuestos (-) rete fuente 4%	\$ 0	-\$ 33.651.876	-\$ 80.775.871	-\$ 84.006.906	-\$ 87.185.193	-\$ 59.559.909	-\$ 345.179.756
Impuestos (-) ica 9,66/mil	\$ 0	-\$ 8.126.928	-\$ 19.507.373	-\$ 20.287.668	-\$ 21.055.224	-\$ 14.383.718	-\$ 83.360.911
Total egresos	-\$ 1.451.754.033	-\$ 2.498.558.815	-\$ 442.183.192	-\$ 466.487.178	-\$ 490.151.631	-\$ 342.324.452	-\$ 5.691.459.301
Utilidad operacional	\$ 0	\$ 291.390.719	\$ 1.577.213.595	\$ 1.633.685.479	\$ 1.689.478.199	\$ 1.146.673.274	\$ 6.338.441.266
Amortización capital	\$ 0	-\$ 283.367.222	-\$ 850.101.667	-\$ 850.101.667	-\$ 850.101.667	-\$ 566.734.445	-\$ 3.400.406.667
Intereses financiación	-\$ 14.281.226	-\$ 263.924.059	-\$ 221.516.923	-\$ 152.472.687	-\$ 83.428.451	-\$ 17.261.059	-\$ 752.884.406
Costos financieros + abono a capital	-\$ 14.281.226	-\$ 547.291.282	-\$ 1.071.618.590	-\$ 1.002.574.354	-\$ 933.530.118	-\$ 583.995.503	-\$ 4.153.291.073
Utilidad neta	-\$ 14.281.226	-\$ 255.900.563	\$ 505.595.005	\$ 631.111.125	\$ 755.948.081	\$ 562.677.770	\$ 2.185.150.193

Fuente: Elaboración propia, 2024

Este flujo de caja proyectado muestra que el proyecto es rentable, especialmente a partir de 2026, cuando comienza a generar utilidades operativas positivas. La carga de financiamiento es considerable, pero disminuye con el tiempo, permitiendo una mejora en la utilidad neta en los últimos años.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Tabla 7. Resumen flujo de caja proyectado sin apalancar

Estado de resultados proyectado	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
sin financiación	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Arrendamientos min garantizado	\$ 0	\$ 692.470.800	\$ 1.672.668.432	\$ 1.739.575.169	\$ 1.805.413.294	\$ 1.233.295.234	\$ 7.143.422.929
Arrendamientos variables	\$ 0	\$ 148.826.100	\$ 346.728.354	\$ 360.597.488	\$ 374.216.536	\$ 255.702.492	\$ 1.486.070.971
Financiación	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Total ingresos	\$ 0	\$ 841.296.900	\$ 2.019.396.786	\$ 2.100.172.658	\$ 2.179.629.830	\$ 1.488.997.726	\$ 8.629.493.900
Diseño, construcción y adecuación	-\$ 1.451.754.033	-\$ 1.948.652.634	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	-\$ 3.400.406.667
Comisiones	\$ 0	-\$ 331.170.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	-\$ 331.170.000
Gastos de operación (aseo, seguridad y otros)	\$ 0	-\$ 125.095.077	-\$ 265.201.563	-\$ 281.113.657	-\$ 296.574.908	-\$ 208.591.019	-\$ 1.176.576.224
Pólizas (-)	\$ 0	-\$ 5.425.000	-\$ 11.067.000	-\$ 11.509.680	-\$ 11.940.729	-\$ 8.168.251	-\$ 48.110.659
Gastos administrativos	\$ 0	-\$ 46.437.300	-\$ 65.631.384	-\$ 69.569.267	-\$ 73.395.577	-\$ 51.621.556	-\$ 306.655.083
Impuestos (-) rete fuente 4%	\$ 0	-\$ 33.651.876	-\$ 80.775.871	-\$ 84.006.906	-\$ 87.185.193	-\$ 59.559.909	-\$ 345.179.756
Impuestos (-) ica 9,66/mil	\$ 0	-\$ 8.126.928	-\$ 19.507.373	-\$ 20.287.668	-\$ 21.055.224	-\$ 14.383.718	-\$ 83.360.911
Total egresos	-\$ 1.451.754.033	-\$ 2.498.558.815	-\$ 442.183.192	-\$ 466.487.178	-\$ 490.151.631	-\$ 342.324.452	-\$ 5.691.459.301
Utilidad operacional	-\$ 1.451.754.033	-\$ 1.657.261.915	\$ 1.577.213.595	\$ 1.633.685.479	\$ 1.689.478.199	\$ 1.146.673.274	\$ 2.938.034.599
Amortización capital	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses financiación	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Costos financieros + abono a capital	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Utilidad neta	-\$ 1.451.754.033	-\$ 1.657.261.915	\$ 1.577.213.595	\$ 1.633.685.479	\$ 1.689.478.199	\$ 1.146.673.274	\$ 2.938.034.599

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Este escenario presenta el flujo de caja proyectado sin recurrir a financiamiento externo, demostrando que el proyecto también es viable bajo estas condiciones. A partir del año 2026, se observa una transición hacia la generación de utilidades operativas positivas, lo que refleja la capacidad del proyecto para autofinanciarse y producir resultados favorables a mediano plazo.

La figura 10 muestra una comparación financiera entre los dos escenarios, un proyecto sin apalancamiento y otro con apalancamiento, analizados entre 2024 y 2029. Durante los dos primeros años, 2024 y 2025, se evidencian pérdidas significativas en ambos casos, pero mucho más pronunciadas en el escenario sin apalancamiento. Es decir, en 2024, las pérdidas ascienden a -\$1.451 millones sin apalancamiento, mientras que con apalancamiento se reducen a -\$14 millones. En 2025 ocurre algo similar, con una diferencia de más de -\$1.400 millones entre ambos. Esto deja claro que el apalancamiento es clave para suavizar los impactos financieros iniciales, especialmente en los momentos más críticos del proyecto.

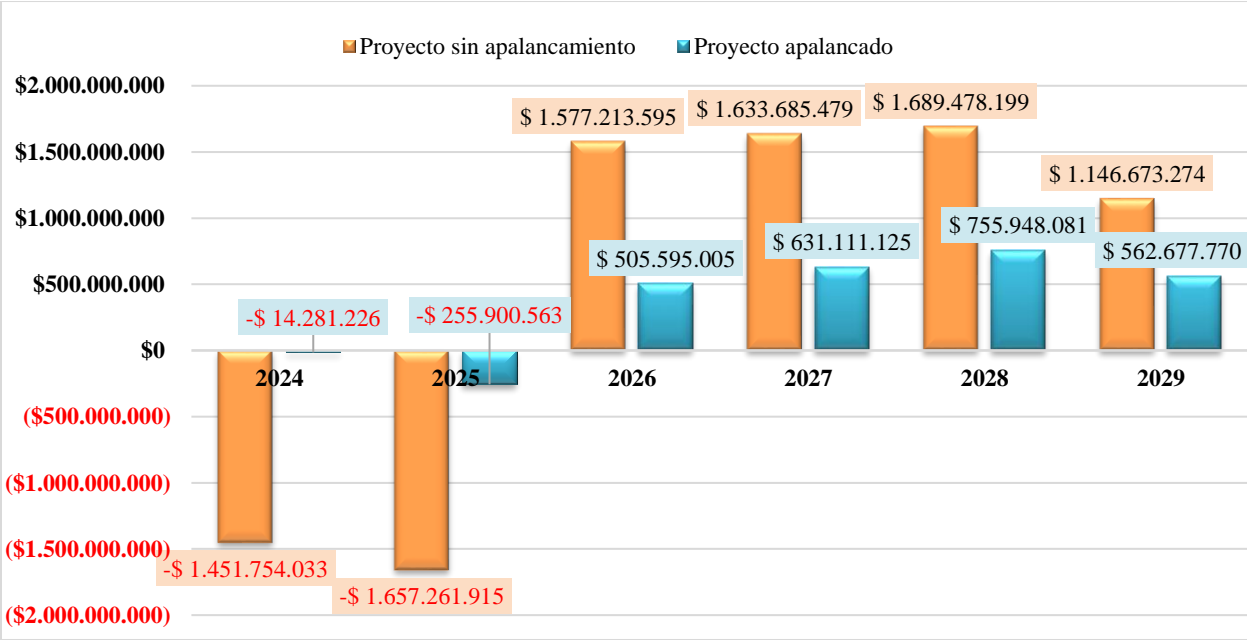


Figura 10. Utilidad o pérdida por periodo

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Es importante resaltar que, mientras el proyecto sin apalancamiento maximiza los ingresos a largo plazo, exige asumir mayores riesgos y una capacidad financiera sólida para soportar las fuertes inversiones iniciales.

Por su parte, la figura 11 presenta una comparación detallada del total de la utilidad generada por la inversión durante un periodo de cinco años, analizando la comparación de los resultados finales de un proyecto ejecutado con y sin apalancamiento como se ha descrito anteriormente, mostrando tanto los valores acumulados como los porcentajes de rendimiento. En el caso del proyecto sin apalancamiento, se alcanzan ingresos acumulados de \$2.938 millones, con un rendimiento del 34%, lo cual refleja un desempeño financiero significativamente alto. Por otro lado, el proyecto apalancado acumula ingresos más modestos de \$2.185 millones, con un rendimiento del 18%. Aunque la diferencia en términos absolutos es considerable, el apalancamiento ofrece beneficios estratégicos en otras áreas

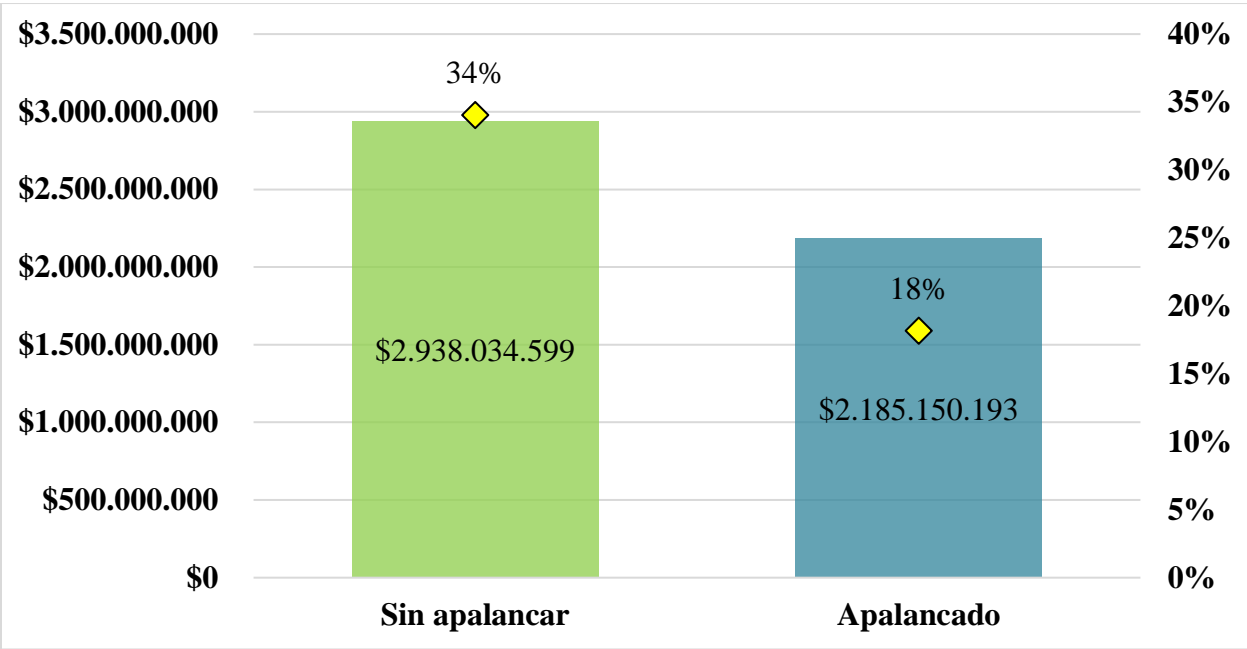


Figura 11. Utilidad neta total

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

El menor rendimiento del proyecto apalancado se explica por los costos financieros derivados del uso de recursos externos. No obstante, estos costos se ven parcialmente compensados por dos ventajas clave: la posibilidad de iniciar el proyecto con una inversión inicial más baja, lo que disminuye significativamente el riesgo para los inversionistas, y el beneficio del escudo fiscal asociado al pago de intereses, que puede optimizar la carga tributaria del proyecto

Este análisis pone en evidencia que la elección entre apalancar o no depende del perfil financiero y los objetivos estratégicos de los gestores del proyecto

Al finalizar el desarrollo y la ejecución del modelo, se observa una elevada demanda de flujo de caja para llevar a cabo el proyecto. Dado que el centro comercial opera bajo la modalidad de copropiedad en propiedad horizontal, su propósito principal es la administración y el mantenimiento de los bienes comunes, financiado mediante cuotas o aportes de los copropietarios para cubrir los costos operativos y de mantenimiento, sin la finalidad de generar beneficios económicos. En este contexto, la opción más viable es recurrir a apalancamiento financiero, aprovechando el sólido respaldo del centro comercial ante las entidades financieras. Por lo tanto, se considera necesario contar con socios estratégicos financieros que faciliten el desarrollo del proyecto y permitan optimizar la estructura de capital de manera eficiente.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

7. Conclusiones

Los resultados obtenidos en la evaluación financiera del proyecto confirman la utilidad de herramientas como el VPN y la TIR para medir la viabilidad de inversiones, en línea con las teorías planteadas por Buenrostro et al. (2021) y Puebla et al. (2022). En el escenario sin apalancamiento, se evidenció una mayor rentabilidad debido a la ausencia de costos financieros, lo cual refleja el potencial del proyecto cuando se utiliza exclusivamente capital propio; esto reafirma la utilidad de estas herramientas financieras para tomar decisiones fundamentadas.

Por otro lado, el escenario con apalancamiento demuestra cómo el financiamiento externo permite reducir significativamente la inversión inicial requerida, aunque esto conlleva un impacto en la rentabilidad debido al pago de intereses, este hallazgo se alinea con lo expuesto por Delgado (2021), quien señala que el uso de deuda puede ser estratégico, siempre que se gestione adecuadamente; además, la capacidad del proyecto de mantener un VPN positivo en ambos escenarios refuerza su solidez como inversión viable.

En general, los dos enfoques analizados ofrecen opciones válidas según las prioridades del inversionista, mientras que el apalancamiento facilita un periodo de recuperación más corto y libera recursos financieros para otros usos, el financiamiento con capital propio asegura una mayor rentabilidad en el largo plazo. Esto resalta la importancia de ajustar las decisiones financieras a las necesidades y objetivos de cada proyecto.

El estudio cumplió con el objetivo general de evaluar la viabilidad financiera del proyecto. A través de un análisis detallado, se logró identificar que la expansión de la zona gastronómica es rentable, tanto con financiamiento propio como con apalancamiento. Los resultados permiten

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

concluir que el proyecto tiene una base financiera sólida y ofrece un margen atractivo para generar beneficios.

Respecto a los objetivos específicos, se desarrolló un modelo financiero que incluyó aspectos clave como ingresos proyectados, costos de operación, gastos y tasas de oportunidad (WACC y K_e). Este modelo permitió identificar con precisión los recursos necesarios en cada escenario y valorar el impacto de las decisiones de financiamiento. Además, se analizaron las opciones de financiamiento, concluyendo que la propuesta actual de crédito es favorable, aunque requiere un seguimiento constante para evitar riesgos asociados al endeudamiento.

Sin embargo, se identificaron algunos aspectos que podrían enriquecerse en futuros análisis. Por ejemplo, se podría profundizar en las proyecciones de estacionalidad para anticipar cambios en la demanda y explorar escenarios macroeconómicos más variados. Aunque estas limitaciones no afectan la validez de los resultados, representan oportunidades para fortalecer futuras investigaciones.

Con base en los hallazgos, sería interesante replicar este análisis en otros centros comerciales para comparar cómo influyen factores como la ubicación y la competencia en la rentabilidad de proyectos similares. También se recomienda realizar un análisis de sensibilidad más detallado que contemple variables como cambios en las tasas de interés, inflación o dinámicas de consumo. También, se podrían aplicar modelos financieros más avanzados que permitan simular distintos escenarios de riesgo, ayudando a prever posibles desafíos y a mejorar la planificación estratégica de proyectos de este tipo. Estas investigaciones complementarias aportarían una visión más amplia y profunda al tema.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

8. Recomendaciones

Durante la ejecución de este trabajo, se identificaron ciertas limitaciones metodológicas que podrían afectar la profundidad del análisis. En primer lugar, la proyección de la estacionalidad en los ingresos no incluyó suficientes variaciones externas como cambios en el comportamiento del consumidor o factores macroeconómicos como la inflación, esto podría haber enriquecido el análisis y permitido prever escenarios más desafiantes. Además, aunque el enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo) permitió una evaluación integral, la dependencia de fuentes secundarias puede haber introducido sesgos en la interpretación de los datos financieros históricos del centro comercial. Sin embargo, la metodología seleccionada fue adecuada para el alcance del proyecto, brindando una base sólida para tomar decisiones estratégicas.

Se recomienda que futuros estudios complementen la evaluación utilizando técnicas de análisis de sensibilidad y simulaciones que permitan evaluar mejor el impacto de factores externos en los resultados. Estas herramientas no solo podrían reforzar la pertinencia del trabajo, sino también ofrecer mayor precisión para futuras aplicaciones del modelo en contextos similares.

Es crucial destacar la relevancia de seguir investigando sobre la viabilidad financiera de proyectos de expansión comercial en sectores específicos como la gastronomía, esta investigación proporciona una base sólida, pero abre la puerta a nuevos estudios que profundicen en cómo la ubicación geográfica, el perfil de los consumidores y las dinámicas competitivas afectan los resultados financieros. Se invita a otros programas académicos y profesionales en el campo del área financiera a utilizar este análisis como referencia para abordar proyectos en otras ciudades o en sectores con características similares, la continuidad de estas investigaciones

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

puede contribuir a la formación de estrategias más efectivas que beneficien tanto a los inversionistas como a las comunidades locales.

Para el caso específico del centro comercial objeto de estudio, se recomienda implementar estrategias orientadas a optimizar los costos operativos y mejorar la competitividad de la nueva zona gastronómica. Entre estas, destacan:

Optimización de gastos: Reducir costos administrativos y operativos mediante la digitalización de procesos y la renegociación de contratos de servicios. Esto permitiría aumentar la rentabilidad sin comprometer la calidad del servicio.

Campañas de marketing estacional: Implementar promociones dirigidas a periodos clave como diciembre, cuando se evidenció una mayor afluencia en otros centros comerciales de la zona, lo que podría potenciar los ingresos en la temporada alta.

Innovación en la oferta gastronómica: Incorporar conceptos culinarios innovadores que se alineen con las tendencias de consumo, atrayendo a un público más diverso y mejorando la experiencia del cliente.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Referencias bibliográficas

- Abreu, J. (2012). Hipótesis, método & diseño de investigación (hypothesis, method & research design). *Daena: International Journal of Good Conscience*, 7(2), 187-197
- Alarcón Armenteros, A. D., & Lall Boodhoo, S. (2024). El costo promedio ponderado de capital en las decisiones de inversión y financiamiento empresarial. *Retos de la Dirección*, 18(1).
- Allen, R., Calderón, M., Moore, D. A., Gaskell, K. M., Curisinche-Rojas, M., & López, S. (2021). Factibilidad de una aplicación móvil para el monitoreo de contactos de tuberculosis multidrogorresistente en Perú. *Revista peruana de medicina experimental y salud pública*, 38, 272-277.3
- Asociación de Centros Comerciales de Colombia (2020). Informe de asamblea 2020.
<https://www.acecolombia.org/descargas/informedeasamblea2020.pdf>
- Avila, H. F., González, M. M., & Licea, S. M. (2020). La entrevista y la encuesta: ¿métodos o técnicas de indagación empírica?. *Didasc@ lia: didáctica y educación*, 11(3), 62-79.
- Banco de la República (2024). Inflación total y meta.
<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/inflacion-total-y-meta>
- Bazán, K. R. A., Ramírez, J. D. H., & Alva, F. A. C. (2022). Gestión de inventarios y rentabilidad de una empresa del sector industrial. *Sapienza: International Journal of Interdisciplinary Studies*, 3(4), 33-47.
- Blanco, M. D. P., Ortega, R. E., & Aranibar, M. J. (2023). Costos y viabilidad económica de la producción y comercialización de la conserva de trucha (*Oncorhynchus mykiss*) en escabeche. *Revista de Investigaciones Veterinarias del Perú*, 34(4).

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

- Blanco-Mesa, F., León-Castro, E., & Acosta-Sandoval, A. (2020). Toma de decisiones estratégicas en entornos inciertos. *Revista de Métodos Cuantitativos para la Economía y la Empresa*, 30, 79-96.
- Buenrostro, A. V., Lomas, K. L. R., & Angeles, C. R. (2021). Valor Presente Neto: Costo/Beneficio De Las Tandas (Net Present Value: COST/BENEFIT OF BATCHES). *Pistas Educativas*, 42(138).
- Camaño, J. A., Londoño, L. F., & Zapata, J. E. (2021). Análisis técnico-económico del sistema integrado por la producción de peces y la alimentación de aves con dietas elaboradas a partir de ensilado piscícolas. *Información tecnológica*, 32(5), 167-180.
- Campos Aráuz, M., & Céspedes, A. C. (2022). Investigación de un sistema fotovoltaico y la factibilidad financiera de su implementación para la generación de demanda de energía eléctrica en las instalaciones de una empresa que se dedica a la venta de vehículos, Costa Rica, 2021. *Sapiencia Revista Científica Y Académica*, 2(1), 114-132.
- Cárdenas, J. A. C., Camargo, F. N., Palomino, S. A. C., Parra, J. S. L., & Estrada, G. A. B. (2022). Principio de equilibrio y economía contractual: análisis a partir de las teorías de la imprevisión y el hecho del príncipe. *Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo*, 14(27), 83-103.
- Casasempere-Satorres, A., & Vercher-Ferrándiz, M. L. (2020). Análisis documental bibliográfico. Obteniendo el máximo rendimiento a la revisión de la literatura en investigaciones cualitativas. *New Trends in Qualitative Research*, 4, 247-257.
- Cauas, D. (2015). Definición de las variables, enfoque y tipo de investigación. *Bogotá: biblioteca electrónica de la universidad Nacional de Colombia*, 2.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Congreso de Colombia. (2006). Ley 1014 de 2006. Por la cual se fomenta la cultura del emprendimiento en Colombia. Diario Oficial No. 46.164.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=19766>

Chumacero, J. (2021). Técnicas para la evaluación de proyectos de inversión. *Universidad Nacional Mayor de San Marcos*, 5-6.

Delgado, J. F. (2021). Las normas internacionales de información financiera, el costo de oportunidad del accionista y la toma de decisiones. *Review of Global Management*, 7(1), 7-9.

De la Cruz-Uribe, A., Jesús-Castañeda, M. Á., Bolívar-Fuentes, R. C., Laines-Canepa, J. R., & Hernández-Barajas, J. R. (2023). Análisis beneficio-costos de techos verdes extensivos en condiciones del trópico húmedo en Villahermosa, México. *Ecosistemas y recursos agropecuarios*, 10(1).

Díaz-Peláez, A., & Serna-Gómez, H. (2020). Medición del valor del cliente. *Desarrollo Gerencial*, 12(1), 1-26.

De la Cruz-Uribe, A., Jesús-Castañeda, M. Á., Bolívar-Fuentes, R. C., Laines-Canepa, J. R., & Hernández-Barajas, J. R. (2023). Análisis beneficio-costos de techos verdes extensivos en condiciones del trópico húmedo en Villahermosa, México. *Ecosistemas y recursos agropecuarios*, 10(1).

Gacel-Ávila, J. (2022). Internacionalización inclusiva en América Latina y el Caribe Desafíos y factibilidad. *Revista Educación Superior y Sociedad (ESS)*, 34(1), 401-421.

Guasco-Aucacama, C. V., & Luna-Altamirano, K. A. (2022). Estudio de factibilidad para la creación de una empresa de consultoría integral para las Pymes en el Cantón Cañar. *Dominio de las Ciencias*, 8(1), 1071-1089.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

El Nuevo Siglo (2024). Desafíos y apuestas de los centros comerciales este 2024.

<https://www.elnuevosiglo.com.co/economia/desafios-y-apuestas-de-los-centros-comerciales-este-2024>

El Tiempo (2024). Los centros comerciales que más ingresos tienen: Unicentro, Andino y Titán, en la lista. <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/los-centros-comerciales-que-mas-ingresos-tienen-unicentro-andino-y-titan-en-la-lista-3337710>

El Tiempo (2021). Ventas online pasan del 6% al 30% frente a marzo del año pasado.

<https://www.eltiempo.com/tecnosfera/novedades-tecnologia/ventas-online-pasaron-del-6-al-30-por-ciento-en-2020-486816>

Fernández, P. (2016). Acerca de los enfoques cuantitativo y cualitativo en la investigación educativa cubana actual. *Atenas*, 2(34), 1-15.

Fernández-Leiva, R., Serrano-Castillo, J., Ley-Chong, N., González-Suárez, E., & Guevara-Orozco, L. (2022). Evaluar la factibilidad económica de una planta multipropósito para la producción de sulfatos. *Tecnología Química*, 42(3), 474-486.

Forbes (2023). Sabores, música, arte: así se reinventa la gastronomía en los centros comerciales.

<https://forbes.co/2023/08/30/negocios/asi-se-reinventa-la-gastronomia-en-los-centros-comerciales>

García, J. L. C., & Altamirano, J. G. A. (2022). Metodología para mejorar la rentabilidad basada en el punto de equilibrio: propuesta para una empresa en el sector construcción de Perú. *Revista de análisis económico y financiero*, 5(01), 09-20.

Germán-Soto, V., & Marines López, A. (2023). Modelando crecimiento y rentabilidad empresarial de la industria de Coahuila. *Ensayos. Revista de economía*, 42(1), 1-32.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

- Gómez Rodríguez, T., Cortazar Martínez, A., & Zambrano Reyes, A. (2020). Análisis técnico y financiero del potencial energético del viento para generar energía eléctrica: el caso de Apan, Hidalgo. *Revista mexicana de economía y finanzas*, 15(2), 263-276.
- Guado, J. P. G., Ulcuango, O. M. R., Marín, L. E., & Alvear, P. F. (2021). Valoración financiera, aplicación del método de flujo de caja descontado. *mktDESCUBRE*, 1(18), 5-15.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.^a ed.). Ciudad de México: McGraw Hill, pp. 125-126.
- Lazo, A. E. M., Pacurucu, J. C., Pacurucu, J. C., & Astudillo, B. E. V. (2020). Proyecto de factibilidad para instalar una heladería-cafetería en el cantón la Troncal. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 5(5), 163-187.3
- Liu, X. (2023). Los grandes centros comerciales como polos de atracción turística.
https://repositori.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/162445/Liu_Xixi.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- López-Rodríguez, C. E., Velásquez-Lizcano, C., Fajardo-Sierra, J. M., & Sierra-Otalora, J. L. (2024). Un acercamiento a las metodologías para la valoración financiera: análisis bibliométrico y revisión sistemática de literatura. *Revista Academia & Negocios*, 10(1), 36-52.
- Majao, A. P., Baraja, J. C., Armas, R. R., & Sinchiguano, B. O. (2024). Evaluación del riesgo crediticio y su impacto en el costo de capital de la COAC Sierra Centro Cía. Ltda. 593 *Digital Publisher CEIT*, 9(4), 470-482.
- Molina, O. E. R., & García, J. L. C. (2021). Valoración a través del Flujo de Caja Descontado empleando el Costo Promedio Ponderado de Capital y el Valor Presente Ajustado, en Apple Inc. *Gestión y Desarrollo Libre*, 6(12).

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

- Naranjo, M. B. M., & Guevara, B. F. (2023). Análisis de factibilidad económica para la implementación de un Laboratorio de Fabricación Digital. *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación. Ensayos*, (180), 109-123
- Ortiz Salazar, N. M. (2020). Flujo de caja descontado, método financiero para la valuación de marcas por enfoque de ingresos. *Gestión Joven*, 21(1).
- Pacheco, J. L. R., Argüello, M. V. B., & Suárez, A. I. D. L. H. (2020). Análisis general del spss y su utilidad en la estadística. *E-IDEA Journal of business sciences*, 2(4), 17-25
- Panchi, D. F. M., Panchi, P. A. M., Rubio, D. Y. T., & Barrionuevo, F. P. P. (2024). Valoración de empresas a través del flujo de caja descontado: caso de estudio. *Bolentín de Coyuntura*, (42), 9-17.
- Pereira, L. G., Torres, A. F. R., Lavandero, G. C., Morales, P. A. R., Melendres, M. E. L., & Mora, M. E. R. (2021). Evaluación de la factibilidad de un sistema de entrenamiento combinado en el desarrollo de la fuerza explosiva de los miembros inferiores de los taekwondocas. *Retos: nuevas tendencias en educación física, deporte y recreación*, (39), 411-420.
- Puebla, C., Rebollar, S., & González, F. D. J. (2022). Rentabilidad De Una Engorda De Bovinos En Corral Utilizando El Año Cero Y El Año Uno Como Inversión Inicial. *Revista Mexicana de Agronegocios*, 51(2022), 319-331.
- Ramírez, J. L. M. (2019). El proceso de elaboración y validación de un instrumento de medición documental. *Acción y reflexión educativa*, (44), 50-63.
- Ramírez Huerta, V. P., & Vicente Armas, E. (2021). Estructura de capital y rentabilidad del sector bancario que opera en el Perú. *Quipukamayoc*, 29(60), 41-49.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

Rebollar, S., Posadas, R. R., Rebollar, E., Hernández, J., & González, F. D. J. (2020). Aportes a indicadores de evaluación privada de proyectos de inversión. *Revista Mexicana de agronegocios*, 46(2020), 444-461.

Rodríguez, L. Z. S. (2023). Punto de equilibrio monetario y tasa activa de equilibrio aplicado a una COOPAC de Lima Cercado. *Revista Repique*, 5(2), 69-90.

Rodríguez, C. E. L., Jiménez, M. F. C., & Cristancho, G. J. (2020). Los procesos de emprendimiento en Colombia y su incidencia en los sectores productivos. *Ciencias Económicas: Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Litoral*, 2(17), 37-55.

Rodríguez, J. R., & Alvarez, M. R. (2020). Calcular la fiabilidad de un cuestionario o escala mediante el SPSS: el coeficiente alfa de Cronbach. *REIRE: revista d'innovació i recerca en educació*, 13(2), 8.

Salazar, S., & Arcos, H. (2021). Análisis Técnico y Económico de la Implementación del Net Metering para diferentes tipos de Consumidores de Electricidad en el Ecuador. *Revista Técnica energía*, 18(1), 86-94.

Santana Alomia, L. A. (2016). La importancia de los proyectos de inversión y análisis de factibilidad para la implementación de un negocio.

https://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/9836/1/EXAMEN_COMPLEXIVO_DE00110.pdf

Serna Gómez, H., & Díaz Peláez, A. (2020). Medición del valor del cliente. *Desarrollo Gerencial*, 12(1)002E

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá

- Singh, H. P., & Vishwakarma, G. K. (2018). A robust estimator for population mean in the presence of non-response using auxiliary information in finite population. *Journal of Statistical Theory and Practice*, 12(1), 72-85
- Soto, D. H., Gallardo, A. A. A., & Guerrero, A. C. (2020). Relación beneficio-costo de la producción de mango en México para la exportación a EE. UU. (Benefit-cost ratio of the mango production in Mexico for export to the USA). *Pistas Educativas*, 41(135).
- Torres-Moscoso, D. F., Cordero-Moreno, D. G., Tonon-Ordóñez, L. B., & Fernández-Palomeque, E. E. (2022). Análisis Financiero para la Implementación de un Bus Eléctrico Urbano en la Ciudad de Cuenca. *Economía y Negocios*, 13(1), 133-149.
- Vaca, M. J. N., Zapata, R. I. Q., Veloz, D. J. P., & García, G. K. P. (2024). Impacto del tratamiento del anticipo del impuesto a la renta en COACS de la ciudad de Riobamba. *Código Científico Revista de Investigación*, 5(1), 1398-1411.
- Valdés López, A., Ramos Miranda, F. E., López Bastida, E. J., & Torres Calzadilla, O. (2021). Análisis técnico-económico de alternativas para la recuperación de agua en el proceso de lavado de arenas. *Revista Universidad y Sociedad*, 13(4), 97-106.
- Zerna, J. M. P., Rea, S. M. S., Benitez, J. R. A., Vera, N. A. V., & Ortega, A. L. R. (2024). Evaluación Económica del Rendimiento Productivo en Cuyes-Cavia Porcellus Sometidos Tres Métodos de Esterilización Reproductiva. *Ciencia Latina: Revista Multidisciplinar*, 8(1), 8361-8374.

Estudio de la factibilidad financiera para el proyecto de expansión en la zona gastronómica de un Centro Comercial en Bogotá