

Proyecto de factibilidad para la creación de la empresa Malaga Finca Hotel

Autores:

Luisa F. Hernández Gil

Juliana Upegui García



Universidad del Valle Sede Cartago

Facultad de Ciencias de la Administración

Programa Administración de Empresas

Cartago, Valle del Cauca

2022

Proyecto de factibilidad para la creación de la empresa Malaga Finca Hotel

Autores:

Luisa F. Hernández Gil

Juliana Upegui García

Trabajo presentado como requisito para obtener al título:

de administradoras de empresas

Asesor:

Augusto Cardona

Economista

Universidad del Valle Sede Cartago

Facultad de Ciencias de la Administración

Programa Administración de Empresas

Cartago, Valle del Cauca

2022

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Cartago, Valle del Cauca, febrero de 2022

Dedicatoria

Dedico mi tesis a mi madre por su apoyo incondicional gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía, a mi hermana por su motivación para alcanzar este objetivo y a mi pareja por apoyarme en cada decisión, por su paciencia y entrega ¡gracias!

Luisa Fernanda Hernandez

Dedico esta tesis a mi madre por ser la persona que siempre me apoya en cada proyecto, mi hermana por su amor y ayuda, mis abuelos y mi familia que a lo largo de mi carrera dieron gran motivación y cariño.

Juliana Upegui Garcia

Agradecimientos

Primeramente, a Dios, a nuestras familias por acompañarnos en esta etapa tan importante de nuestras vidas, a los docentes de la facultad de ciencias de la administración de la universidad del valle sede Cartago por apoyo y sus aportes a nuevos conocimientos el acompañamiento a lo largo de la carrera, a nuestro asesor de grado el profesor Augusto Cardona por su guía en este proceso de elaboración del trabajo de grado.

Luisa Fernanda Hernandez

Juliana Upegui Garcia

CREACIÓN DE EMPRESA MALAGA FINCA HOTEL

Tabla De Contenido

Resumen	12
Abstract	13
Introducción	14
Planteamiento Del Problema	15
Pregunta de Investigación	17
Sistematización	17
Delimitación	18
Objetivos	18
Objetivo General	18
<i>Objetivos Específicos</i>	18
Justificación	18
Marco Referencial	23
Marco Teórico	23
Marco Conceptual	26
Marco Contextual	30
Marco legal	33
Diseño Metodológico	36
Enfoque	36
Tipo de estudio	37
Método	38
Diseño concurrente	38
Técnicas e instrumentos	39
<i>Población y Muestra</i>	39
Interpretación	44
Desarrollo trabajo de grado	45
Analizar el comportamiento del sector	45
El poder de los proveedores	60
El poder de los compradores	60
La amenaza de los sustitutos	61
Los nuevos entrantes en un sector	61
Análisis PESTEL	61
<i>Político</i>	61
<i>Económico</i>	62
<i>Social</i>	63
<i>Tecnológico</i>	64
<i>Ambiental</i>	64
<i>Legal</i>	65
Identificar características del cliente dándose a conocer las causas de preferencias de los clientes al elegir un destino de alojamiento	66

CREACIÓN DE EMPRESA MALAGA FINCA HOTEL

Demanda.....	68
Oferta.....	84
Determinar el tamaño, localización y requerimientos técnico, administrativos, legales ambientales.....	88
Tamaño del proyecto.....	88
Localización.....	89
Tecnología.....	90
Recursos humanos definición de los cargos competentes.....	91
Administrativo.....	92
<i>Descripción de la operación del proyecto</i>	95
Legal.....	101
<i>Registro de nombre y logo</i>	102
Ambiental.....	104
Sociocultural.....	105
Necesidad de recursos económicos para determinar la viabilidad económica y financiera.....	106
Análisis Económico.....	106
<i>Presupuesto De Inversión</i>	106
<i>Materia prima (insumos requeridos para prestar el servicio)</i>	111
<i>Nomina Operativa</i>	113
<i>Costo General De Operación</i>	114
<i>Gastos Administrativos</i>	115
<i>Presupuesto De Ventas</i>	117
<i>Valor presente neto (VPN)</i>	119
<i>Tasa interna de retorno (TIR)</i>	119
Análisis Financiero.....	120
<i>Balance</i>	120
<i>Estado de resultados proyectado</i>	123
<i>Árbol Financiero</i>	126
Análisis De Riesgos	127
Matriz de riesgo.....	132
Identificación de riesgos.....	137
Conclusiones	138
Recomendaciones.....	140
Referencias	141
Apéndice.....	147

Lista de Tablas

Tabla 1. Operacionalización de bjetivos	19
Tabla 2. Antecedentes	21
Tabla 3. Concepto de turismo	26
Tabla 4. Concepto turismo rural.....	28
Tabla 5. Concepto de esparcimiento	29
Tabla 6. Leyes decretos y normas	33
Tabla 7. Hipótesis.....	35
Tabla 8. Cuestionario dirigido a posibles clientes.....	40
Tabla 9. Cuestionario	43
Tabla 10. Lista de chequeo.....	43
Tabla 11. Plan de realización	44
Tabla 12. Análisis del sector a nivel nacional	46
Tabla 13. Análisis del sector a nivel regional	48
Tabla 14. Análisis del sector a nivel local.....	50
Tabla 15. Análisis movimiento turístico del Quindío	52
Tabla 16. RNT 2005-2020 Colombia.....	54
Tabla 17. RNT en Cartago Valle.....	56
Tabla 18. Ventas en el sector de alojamiento.....	58
Tabla 19. Turismo interno en Colombia	67
Tabla 20. Segmentación de clientes 1	82
Tabla 21. Segmentación de clientes 2	82
Tabla 22. Análisis de las características de los competidores del sector.	85
Tabla 23. Análisis de la observación a los competidores.....	86
Tabla 24. Matriz de perfil competitivo.....	87
Tabla 25. Requerimientos	95
Tabla 26. Requerimiento de personal.....	98
Tabla 27. Requisitos legales para establecimiento de alojamiento.	103
Tabla 28. Presupuesto De Inversión.....	107
Tabla 29. Materia Prima e Insumos.	112

CREACIÓN DE EMPRESA MALAGA FINCA HOTEL

Tabla 30. Nomina operativa	114
Tabla 31. Costo general de operación.	114
Tabla 32. Nomina Administrativa	115
Tabla 33. Gastos Administrativos.	116
Tabla 34. Nómina De Ventas	116
Tabla 35. Gastos de Ventas	117
Tabla 36. Presupuesto de ventas.	117
Tabla 37. Flujo monetario neto	118
Tabla 38. Indicadores económicos	119
Tabla 39. Punto de equilibrio	120
Tabla 40. Balance Inicial y proyectado.	121
Tabla 41. Estado de resultados.	123
Tabla 42. Flujo de caja	125
Tabla 43. Lista de riesgos.....	128
Tabla 44. Matriz de nivel de riesgo.....	131
Tabla 45. Radar de riesgos	136

CREACIÓN DE EMPRESA MALAGA FINCA HOTEL

Lista de Gráficos

Gráfico 1. Valor agregado sector turismo	53
Gráfico 2. Llegada de turistas del exterior a Colombia.....	55
Gráfico 3. Recepción hotelera en el valle del cauca	55
Gráfico 4. Actividades económicas de Cartago valle	56
Gráfico 5. Procedencia de los turistas	58
Gráfico 6. Actividad económica Cartago Valle del cauca	63
Gráfico 7. Temporada para visitar Cartago valle	65
Gráfico 8. Pregunta 1 género.....	68
Gráfico 9. Pregunta 2 edades.....	69
Gráfico 10. Pregunta 3 ciudades de origen	70
Gráfico 11. Pregunta 4 estado laboral	71
Gráfico 12. Pregunta 5 ¿con que frecuencia viaja fuera de su ciudad de residencia?.....	71
Gráfico 13. Pregunta 6 ¿Cuál es el motivo del viaje?	72
Gráfico 14. Pregunta 7 ¿por lo general en que temporada realiza los viajes?.....	73
Gráfico 15. Pregunta 8 ¿Que plataformas digitales utiliza para buscar alojamiento?.....	74
Gráfico 16. Pregunta 9 ¿Qué nivel de satisfacción le genera estar en un espacio con naturaleza?	74
Gráfico 17. Pregunta 10 ¿conoce lugares de alojamiento en Cartago?.....	76
Gráfico 18. Pregunta 11 ¿Si su respuesta fue si cuáles conoce?	76
Gráfico 19. Pregunta 12 ¿Qué busca entre las distintas alternativas de servicios de alojamiento?	77
Gráfico 20. Pregunta 13 ¿Usted ha utilizado el servicio de alojamiento urbano con características rurales en Cartago?	78
Gráfico 21. ¿Le gustaría encontrar en Cartago-Valle una finca hotel?	79
Gráfico 22. Pregunta 15 ¿Qué le impulsa a utilizar este servicio?.....	80
Gráfico 23. Pregunta 16 ¿Qué precio estaría dispuesto a pagar por un alojamiento urbano de tipo rural?	81
Gráfico 24. SITUR Paisaje Cultural Cafetero.	84
Gráfico 25. Radar de riesgo.....	136

Apéndice

Anexo 1. Formato de la encuesta a los posibles clientes	147
Anexo 2. Enlace de encuesta finalizada	153
Anexo 3. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel el Danubio	153
Anexo 4. Lista de chequeo	154
Anexo 5. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel Villa Zaragoza	155
Anexo 6. Lista de chequeo (Hotel Villa Zaragoza).....	155
Anexo 7. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel centro recreacional Villa Sol .	156
Anexo 8. Lista de chequeo (centro recreacional Villa Sol).....	157
Anexo 9. Cuestionario para los competidores diligenciado Hotel Mister Mojarra.....	157
Anexo 10. Lista de chequeo (Hotel Míster Mojarra)	158
Anexo 11. Bitácora.....	159
Anexo 12. Evidencia fotográfica (visita hotel el Danubio).....	161
Anexo 13. Evidencia fotográfica (Visita hotel Villa Zaragoza).....	162
Anexo 14. Evidencia fotográfica (visita centro recreacional Villa sol)	163
Anexo 15. Evidencia fotográfica (visita centro turístico Míster mojarra)	164
Anexo 16. Servicio de proveedor de parapente.....	166
Anexo 17. Servicio de proveedor de ruta por Cartago Valle de Cauca	167
Anexo 18. fotografías proyecto Malaga finca hotel	168

CREACIÓN DE EMPRESA MALAGA FINCA HOTEL

Resumen

La iniciativa del proyecto está basado en la creación de un alojamiento tipo rural para la recreación, esparcimiento y relajación de las personas del municipio de Cartago y sus alrededores, proponiendo una iniciativa de innovación dejando atrás los alojamientos tradicionales y promoviendo nuevas ideas donde el habitar natural es el propósito principal, el salir del área urbana y de la contaminación que genera la ciudad llevando a otros espacios de disfrute y generar nuevas fuentes de empleo debido a que hay poca participación del turismo en el municipio. Por medio de este proyecto se quiere conocer que iniciativas o que motivaciones tienen las personas al momento de escoger un lugar vacacional, por medio de estrategias de marketing saber nuevas características y porqué se selecciona ciertos lugares en específico, también se quiere entender el movimiento del sector colocándose en comparación con el departamento del Quindío, debido que su participación y auge en este tipo de alojamientos es elevado y se toma como un punto de referencia ya que la cámara de comercio de este departamento tiene amplios estudios del sector los cuales vienen trabajando con anterioridad, identificando cuáles son sus tendencias y sus propuestas de valor. la información que se recolecte del entorno se transformara en salidas como lo plantea la teoría de los sistemas, para este caso se espera promover un servicio de alojamiento con propuestas diferentes y contribuyendo al desarrollo de actividades que mejoren la calidad de vida de los habitantes del municipio y sus alrededores. Analizar los datos que brinda el sector como también los estudios que se realizan para así determinar la factibilidad del proyecto, analizando el entorno como el sector político, económico, social y demográfico se extrae información que ayude a identificar los tipos de riesgos que existen para el proyecto generando un amplio panorama y conocimiento para su ejecución.

Palabras clave: alojamiento tipo rural, emprendimiento, esparcimiento, factibilidad, naturaleza.

Abstract

The project initiative is based on the creation of a rural type lodging for recreation, leisure, and relaxation of people in the municipality of Cartago and its surroundings, proposing an innovative initiative leaving behind the traditional lodging and promoting new ideas where the natural habitat is the main purpose, to get out the urban area and the pollution generated by the city leading to other areas of leisure and generating new sources of employment because there is low tourist participation in the municipality. This project aims to know what initiatives or motivations people have at the time of choosing a vacation destination, through marketing strategies to find out new characteristics about why some specific places are selected, also, is aimed to know the movement of the sector in comparison with Quindío's department due to its participation and rise in this type of lodgings is high and is taken as a reference point, since the Chamber of Commerce of this department has extensive sector studies which have been working previously, by identifying which are its trends and its value proposals, the information that is collected from the environment will be transformed into outputs as proposed by the systems theory, in this case it is expected to promote a lodging service with different proposals and contributing to the development of activities that improve the quality of life of the inhabitants of the municipality and its surroundings. Analyze the data provided by the sector as well as the studies that are carried out in order to determine the feasibility of the project, analyzing the environment such as the political, economic, social and demographic sector, information is extracted that helps identify the types of risks that exist for the project generating a wide panorama and knowledge for its execution.

Keywords: rural accommodation, entrepreneurship, recreation, feasibility, nature

Introducción

El turismo rural o alojamientos con características de tipo rural son conceptos nuevos que han experimentado un continuo crecimiento, por lo tanto, la diversificación en oferta de alojamiento y su capacidad hotelera también, hasta convertirse hoy en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez.

En este orden de ideas, se toma como punto de referencia el departamento del Quindío ya que tiene mayor desarrollo y estudios sobre este tipo de alojamientos lo que permite conocer más sobre el sector. Como en sus estudios lo indican “El departamento ha sido reconocido por su gran riqueza natural y paisajística dadas sus características, es momento de potenciar y dinamizar la oferta para los turistas, a través de experiencias como el turismo de naturaleza”. (Quindío, 2019)

Encontrando que Cartago Valle es un municipio que tiene baja participación en el sector turístico y este se puede atribuir a la poca gestión de la alcaldía municipal y en este momento le apuesta al embellecimiento de su infraestructura en parques e iglesias, debido a su baja gestión turística tiene la ausencia de alojamientos con características de tipo rural diferente a lo tradicional lo que este proyecto desea es que el municipio promueva la riqueza histórica y a través de diferentes acciones se pretende que el municipio explote la maravillosa diversidad paisajística, natural y cultural que no ha sido aprovechada, igualmente es una opción viable y rentable de desarrollo sostenible (planeacion, 2020) Cartago cuenta con la ventaja de estar ubicado en el norte del Valle del Cauca limita con Risaralda con municipios declarados como paisaje cultural cafetero como Anserma nuevo, Argelia, el Cairo entre otros, además es la puerta de entrada al departamento del Valle del Cauca, este proyecto Malaga Finca Hotel pretende utilizar la innovación en alojamientos como propuesta de valor y diferenciar de manera significativa la experiencia de los hoteles, logrando abrir un mercado que actualmente no es muy explotado como lo es el turismo de alojamientos en ambientes naturales con servicios y características distintivas al hospedaje tradicional, innovar en la actividad turística sirve para el desarrollo económico y social de la región.

Planteamiento Del Problema

El turismo ha experimentado un continuo crecimiento y una profunda diversificación por lo tanto la oferta de alojamiento y su capacidad hotelera también, hasta convertirse en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez en el mundo. Se encuentra que la población en un rango de edad de 18 – 50 años son las personas que más turismo hacen en temporadas vacacionales, estas buscan un lugar de descanso para liberarse del estrés que puedan obtener en su estilo de vida diario (véase página 16, figura 1). Por lo tanto, la idea de un alojamiento en un lugar tranquilo aporta en el entretenimiento y esparcimiento de las personas sin tener que salir de la ciudad. Las empresas que existen en el municipio de Cartago actualmente poseen características similares al proyecto pero no tiene la propuesta de nuevos tipos de alojamiento como el camping, glampling, ruta turística o proporcionar la opción de realizar deportes extremos que es lo que el proyecto Malaga finca hotel quiere proponer. Por otro lado, se tuvo en cuenta el notable crecimiento de la demanda de turismo en el Quindío “Se conoce que las personas que habitan el Valle del Cauca tienen una participación del 30% de visitas en el Quindío” (Quindio C. d., 2017) teniendo así más participación en el Quindío que en el mismo departamento. Debido a que no hay muchos sitios de esparcimiento, alojamiento tipo rural y relajación en el norte del valle del cauca. (Véase comparativo Quindío - Valle del Cauca en la página 16-17, figura 2-3)

El poco crecimiento del sector turístico en el municipio se puede atribuir a la gestión de la alcaldía municipal de Cartago la cual durante varios años incluye el crecimiento del sector turístico y hotelero dentro el plan de desarrollo, pero su ejecución no se ha tenido como prioridad. (MEJIA, 2020) Debido a la ausencia de alojamientos de tipo rural diferente a lo tradicional en el municipio, este proyecto propone innovar en la actividad turística la cual sirve para el desarrollo económico, para promover una mejor calidad de vida, para generar una mejor imagen al municipio y originar empleo tanto directo como indirecto y así contribuyendo al PIB del municipio.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Figura 1

Medición de turismo receptivo

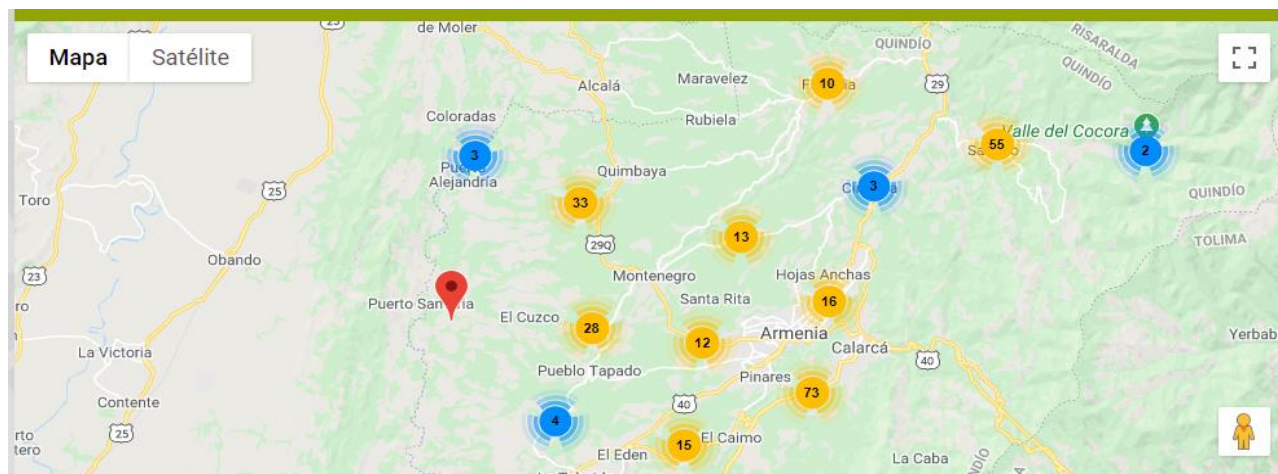


Nota. Estadística general sobre el turismo departamental en el Valle del Cauca

Fuente. SITUR tomado de Infografía del turismo receptivo junio 2019

Figura 2

Categoría de alojamiento rural (hospedaje no permanente) Departamento Del Quindío



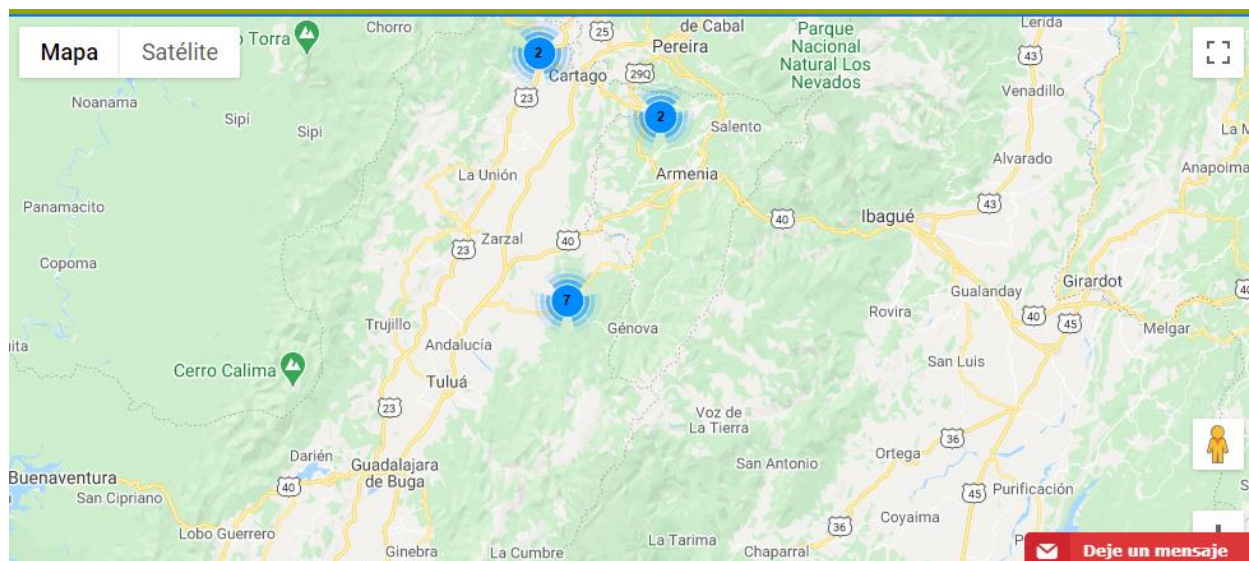
Nota. Cantidad de sitios de alojamiento en el Quindío por municipio y aledaños.

Fuente. Indicador SITUR

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Figura 3

Categoría de alojamiento rural (hospedaje no permanente) Departamento Del Valle Del Cauca



Nota. Cantidad de sitios de esparcimiento, alojamiento tipo rural y relajación en el norte del Valle del Cauca.

Fuente. Indicador SITUR

Pregunta de Investigación

¿Cómo elaborar un proyecto de factibilidad para crear una empresa finca-hotel en el municipio de Cartago para el año 2021?

Sistematización

¿Cómo está estructurado el sector de alojamiento urbano con características de tipo rural?

¿Cuáles son las características del cliente?

¿Cuál será la conformación del área administrativa?

¿Cuál es la necesidad de recursos financieros y donde se logra el punto de equilibrio?

¿Cuáles son los riesgos?

¿Cuáles son los requerimientos legales, sociales, ambientales?

¿Cuáles son los beneficios políticos, legales, sociales y ambientales?

¿Cuáles son las causas y preferencias de los clientes al elegir un alojamiento?

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Delimitación

El espacio en el cual se desarrolla este proyecto de factibilidad es en el municipio de Cartago, para el año 2021 está orientado para las personas en un rango de edad de 18-45 años.

Objetivos

Objetivo General

Formular un proyecto de factibilidad para la creación de una empresa dedicada al alojamiento, con el fin de incrementar las opciones de hospedaje urbano con características de tipo rural, esparcimiento y relajación para el año 2021.

Objetivos Específicos

1. Analizar el comportamiento del sector
2. Identificar características del cliente dándose a conocer las causas de preferencias de los clientes al elegir un destino de alojamiento
3. Determinar el tamaño, localización y requerimientos técnicos administrativos, legales y ambientales
4. Calcular la necesidad de recursos económicos y determinar la viabilidad económica y financiera
5. Analizar e identificar cuáles son los riesgos legales, ambientales y sociales.

Justificación

El principal propósito de este proyecto es crear y diseñar una empresa dedicada al alojamiento, esparcimiento y relajación en el municipio de Cartago. Dando origen a novedosos espacios creando nuevas experiencias, brindando una vista diferente a la ciudad en temas de turismo incrementando más el empleo, impulsando el municipio y sus zonas aledañas que conservan paisajes culturales, generando atractivos en el norte del Valle del Cauca. Originar un alojamiento urbano con características de tipo rural con áreas naturales, con un enfoque de hospedaje diferente a lo existente en el municipio, es necesario producir nuevos ambientes para

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

las personas que deseen salir de la cotidianidad sin la necesidad de desplazarse a lugares alejados del departamento. La utilidad del proyecto es brindar a todas las personas que quieran compartir un estado de ocio ya sea con familiares, amigos o en pareja beneficiando su salud mental, su ánimo y su estado de relajación saliendo del estrés de la vida diaria que viven los adultos. Se espera que con esta propuesta se abran más opciones de alojamiento en el municipio.

La siguiente tabla muestra los objetivos específicos las variables, dimensiones y los indicadores que se pretende identificar en cada uno

Tabla 1

Operacionalización de objetivos

Objetivo específico	Variables	Dimensiones	Indicadores
Analizar el comportamiento del sector	Tendencias	Diversificación	Tipos de alojamientos, servicios diferenciadores.
		Económicas	Estrato socioeconómico, crecimiento en el PIB, precios regionales, oferta y demanda.
	Crecimiento	Políticas	Acciones del gobierno, incentivos, programas.
	Restricciones sociales	Nuevos tipos de consumidores	Medir el nivel de satisfacción de la necesidad antes de que estas caduquen
Identificar características del cliente y conocer las causas de preferencias de los clientes al elegir un destino	Servicio	Definición	Finca hotel alojamiento urbano con características de tipo rural, servicio de restaurante.
		Promoción	Tipo de Servicios que ofrece.
		Publicidad	Redes sociales, y medios de comunicaciones, paquetes de servicios, promociones.
	Cliente	Prototipo de	Según la edad, recursos

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Objetivo especifico	Variables	Dimensiones	Indicadores
de alojamiento		consumidor	económicos, localización, ocupación, hábitos.
	Mercado	tamaño	Estrato socioeconómico, nivel de consumo.
		Competencia	Precios, imagen,
		Plan de mercado	Capacidad de precio, estrategia de mercadeo, porcentaje de ocupación.
	Motivos de preferencias hacia el alojamiento	Ocio, esparcimiento	Razones para viajar,
		Categoría	Tipo de alojamiento, satisfacción, preferencias.
		Temporadas	Frecuencia de viajes, festividades, celebraciones,
	Demográfica	Localización geográfica	Ubicación, tipo de terreno, municipios aledaños, infra estructura vial.
		Población	Porcentaje de habitantes, empleados.
	Determinar el tamaño, localización y requerimientos técnicos, administrativos, legales y ambientales	Recurso humano	Dirección
Empleados			Salario, prestaciones sociales, contrato, perfil.
Estructura organización			Estilo de dirección
Instalaciones		Espacios y facilidad de acceso	Zonas básicas, ubicación geográfica, servicios públicos, transporte y conectividad
		Caja	Capital, ingresos, egresos,

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Objetivo específico	Variables	Dimensiones	Indicadores
Calcular la necesidad de recursos económicos	Estructura Económica	Financiación	balance, estados de resultado.
			Fuentes, condiciones financieras de los recursos conseguidos, consecución de recursos faltantes, oferta a socios e inversionistas.
		Inversiones	Activos fijos (instalaciones, equipos, muebles enceres, montaje, capital de trabajo).
Identificar cuáles son los riesgos	Contingencia en el sector	Legales	Normas, restricciones, impuestos, documentación.
		Sociales	Efecto sobre la cultura, aceptación social.
	Ambiental	Clima	Efectos negativos y positivos.

Nota. Se identifican las variables de cada objetivo específico con las respectivas dimensiones y los indicadores que miden los objetivos

Fuente. Propia de los autores 2021

La siguiente tabla muestra los antecedentes encontrados para el desarrollo del proyecto.

Tabla 2

Antecedentes

Autor /año	Título de la investigación	Tipo de antecedente	Aporte
(Confecamaras, 2017)	Industria turística demografía y oportunidades	Antecedentes investigativos	Según el estudio realizado por confecamaras, muestra el crecimiento que tiene el sector turismo y el aumento de creaciones de empresas en un

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Autor /año	Título de la investigación	Tipo de antecedente	Aporte
(Quindío C. d., 2017)	Comportamiento de las principales temporadas turísticas.	Antecedentes investigativos	lapso de tiempo, lo que demuestra el dinamismo del sector aportado cifras positivas para el proyecto De acuerdo con la información encontrada en esta investigación se pudo evidenciar el comportamiento que tienen hacia el turismo las personas del departamento del Valle del Cauca.
(Londoño Zabala, 2016)	Plan de Desarrollo Municipal del Municipio de Cartago.	Antecedente Histórico	Según lo encontrado se puede determinar que la administración municipal no realiza mayores esfuerzos en cuanto al sector turístico del municipio a través del tiempo.
(Ministerio de Comercio, Documento preliminar política de turismo de naturaleza, 2012)	Política De Turismo De Naturaleza.	Antecedente Histórico	Esta política de turismo encuentra potencial en el turismo en áreas naturales promoviendo el turismo sostenible e incluyente.

Nota. Se pueden identificar los autores, la investigación, la metodología utilizada y los resultados que aportan al proyecto.

Fuente. Elaboración de los autores 2021

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Marco Referencial

El proyecto de investigación para la creación de empresas Malaga Finca Hotel se posiciona desde lo praxeológico, ya que se espera realizar una transformación positiva a la realidad de la sociedad Cartagüeña sobre el concepto de alojamiento urbano con características de tipo rural debido a que el turismo actúa con base a sus conocimientos, tradiciones y la cultura. Se quiere cambiar la noción partiendo de la innovación en temas de relajación y esparcimiento. Como dice el autor Idarraga “la práctica laboral reflexionada que entregue un sentido a la acción” (Idarraga, 2006, pág. 152). Si los consumidores en este caso los turistas actúan según sus valores, la sumatoria de las escalas de valores de todos los individuos equivaldría a la oferta y a la demanda de la economía.

Marco Teórico

El proyecto se basa desde el paradigma Neoclásico bajo la teoría de los sistemas como lo menciona (Bertalanffy, 1968, pág. 7) “Esta teoría está enmarcada en una filosofía con la Premisa de que el único modo significativo de estudiar la organización es estudiarla como sistema, y el análisis de sistemas trata de la organización como sistema de variables mutuamente dependientes”. Este estudio utilizo la definición de Bertalanffy sobre la teoría general de los sistemas dada la importancia de la percepción de las organizaciones como un organismo dependiente entre las variables, como lo menciona (Betancourt Guerrero , 2014)“para entender donde se sitúa la organización y donde se sitúa el entorno es necesario entender a las organizaciones como sistemas abiertos” (p.28) Considerando que el proyecto hace énfasis en un sistema abierto que se necesita gestionar debido a que esta organización recibe insumos de la sociedad como es el dinero e información estas se procesan y se convierten en salidas en este caso en un servicio de alojamiento y relajación. Según (Betancourt Guerrero , 2014)“el objetivo clave de Bertalanffy con la teoría general de los sistemas fue buscar una regla de valor general, aplicables a cualquier sistema y en cualquier nivel de la realidad” (p.28) Hay que dejar atrás el pensamiento de las empresas grandes viejas y cambiar a darle paso a las nuevas empresas para llegar a niveles de crecimiento en el país de un 9% y 10%. Desde una visión sistémica, “el interés por las organizaciones se centra en los problemas de relación, de estructura e interdependencia y no en sus atributos constantes” (Navarro Cid, 2001) De esta forma el

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

proyecto depende de otros sistemas para evolucionar y crecer ya que se debe ver la organización como un sistema completo. Adicional a esto como sistema también maneja procesos de responsabilidad social como lo indica Varela (1997):

El proceso empresarial no puede ser un proceso egoísta en donde el único ganador sea el empresario o el grupo de inversionistas, sino que también tienen que haber otra serie de ganadores para que el negocio funcione: tiene que ganar la sociedad, tienen que ganar los proveedores, tienen que ganar los clientes, tienen que ganar las personas que trabajan con el empresario. (Varela V Rodrigo, 1997)

Puede entenderse que dentro de la organización Malaga finca hotel se necesita una sinergia en todos los entornos para así crear responsabilidad social y que este sea un factor primordial poniendo unas expectativas más allá de lo que dice la ley y las normas con las que se crean las empresas actualmente, como lo menciona Varela “ el concepto de responsabilidad social no se ha tenido en cuenta y es necesario que la nueva generación de empresarios indudablemente crea y se eduque con una noción de la responsabilidad social muy alta” (Varela V Rodrigo, 1997). Comprendiendo que la organización está en un ambiente que interactúa directamente con el ámbito social y que las personas se mueven por razones de motivación y el intercambio social es un componente implícito dentro de este proyecto como lo es para (Sanfeliciano, 2018) “toda conducta humana de carácter social es un intercambio”. Las relaciones que existen entre las personas ambas esperan obtener una recompensa de ellas en este sentido las personas deciden pagar por un alojamiento y esperan recibir como intercambio un buen servicio y una excelente experiencia. En este sentido la organización se comprende según (Project Management Institute, 2017, pág. 7) “En análisis de negocios, el valor del negocio es considerado el retorno en forma de elementos como tiempo, dinero, bienes o intangibles, a cambio de algo intercambiado” en el caso del proyecto se pueden identificar varios elementos como antes se mencionaba el intercambio del dinero siendo el análisis económico un tema de gran importancia para la evaluación de la viabilidad económica para el proyecto según (Varela V Rodrigo, 1997)“ Tiene como objetivo central determinar las características económicas del proyecto; para ello se deben identificar las necesidades de inversión, los ingresos, los costos, los gastos, la utilidad de equilibrio contable económico.” (p.302). La percepción de lo intangible

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

como lo es la experiencia de alojamiento pues lo que se quiere es posicionar la empresa como uno de los mejores lugares para realizar actividades de esparcimiento en la región:

Concepto que ha abandonado la mentalidad de hace décadas centrada en la producción y la venta (marketing pasivo o transaccional), para dar cabida a un enfoque más preocupado por la figura del consumidor, sus necesidades y deseos, con el objetivo último de mejorar las relaciones duraderas con estos y el resto de los agentes del entorno (marketing activo o relacional). (Monferrer Tirado, 2013)

Según el autor, el marketing ha cambiado, ya su enfoque no está puesto en las ventas y en la producción ahora es dirigido al cliente, en este proyecto se quiere identificar las expectativas que tienen las personas en el municipio de Cartago a la hora de escoger un alojamiento y las necesidades a satisfacer con el mismo como dice Monferrer (2013) “La expresión comportamiento de compra del consumidor designa aquella parte del comportamiento de las personas asociado a la toma de decisiones a lo largo del proceso de adquisición de un producto, con tal de satisfacer sus necesidades.” (p.26) Con el fin de determinar cuáles son los posibles clientes y sus hábitos de consumo en servicios de alojamiento en el municipio de Cartago, y tomando información del entorno lo cual ayude a conocer que servicios adicionales esperan tener cuando adquieren este servicio aparte de satisfacer una necesidad. También se espera conocer que ofrecen los hoteles dentro del municipio para el crecimiento del proyecto “La idea es determinar las necesidades, deseos e intereses de los mercados seleccionados para satisfacerlos de mejor manera que la competencia sin perjudicar a la sociedad, es decir, respetándola.” (Monferrer Tirado, 2013, pág. 26) Con el fin de conocer la oferta dentro del mercado y así poder competir.

Estar actualizado en herramientas modernas de gestión, asumir la calidad como un proceso continuo, conocer sobre estrategias empresariales, identificar posibilidades de alianzas estratégicas para sobrevivir y crecer, son algunos de los temas en los que el empresario de hoy debe capacitarse y desarrollar destrezas. (Mathews , 2009, pág. 31)

Para conocer el sector se utilizara varios métodos y herramientas que ayuden a identificar las diferentes fuerzas competitivas que existen dentro del sector de alojamiento urbano de tipo rural para esto se utiliza el modelo de Michael E. Porter (Ministerio de Comercio, Mincomercio, 2020) como él lo define “La fuerza competitiva o las fuerzas competitivas más fuertes

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

determinan la rentabilidad de un sector y se transforman en los elementos más importantes de la elaboración de la estrategia.” (Porter, 2008, pág. 2)

Este proyecto está apoyado en procesos de innovación con el ideal de generar estrategias que ayuden a orientar hacia el mejor desarrollo del sector de turismo en Cartago también tomando herramientas modernas como lo es el internet redes sociales y todas aquellas fuentes que suministran información y también asumir la calidad como parte integral del proceso, teniendo en cuenta que

Se considera una empresa competitiva a la que es capaz de ofrecer continuamente productos y servicios con atributos valorados por sus clientes. Los mercados cambian, las estrategias de los consumidores también cambian y, por eso, es clave que la empresa se adopte permanentemente a estos cambios, a fin de mantener o mejorar sus niveles de competitividad (Mathews , 2009, pág. 13)

El proyecto busca adaptarse a las nuevas tendencias ser flexible y abierto a los cambios de las nuevas generaciones, debido a que está enfocado al servicio y su finalidad es el desarrollo emocional y físico de la persona. “todo negocio parte de la demanda, no de la oferta. Por lo tanto, es absolutamente necesario comprender el mercado que se va a trabajar” (Mathews , 2009, pág. 30).

Marco Conceptual

Tabla 3

Concepto de turismo

Concepto	Autor/es
Turismo rural: "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población"	(Mundial, 2012)

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Turismo: “el turismo rural es aquella actividad turística realizada en el espacio rural, estructurada por una oferta integrada de ocio, dirigida a una demanda motivada por el contacto con el entorno autóctono y que tenga una interrelación con la sociedad local.”

(Cánoves et al, 2005)

Se propone una definición basada en los beneficios que esta especialidad turística aporta al mercado en base a la que el turismo rural se define como “La actividad bajo la que se suministran experiencias turísticas que integran los elementos y servicios precisos para aportar una oferta integral de ocio al turista, y que a su vez, incluye elementos diferenciales con respecto a las experiencias turísticas suministradas por otras especialidades turísticas y que responden a motivaciones específicas de los turistas vinculadas con el contacto con el medio rural y natural; el desarrollo de experiencias personalizadas y singulares; y el desarrollo de una actividad que se considera adecuada para favorecer el desarrollo sostenible de las áreas rurales”.

(Polo Peña, 2010)

Fuente. Propia de los autores 2021

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto por la definición de los autores se podría definir al turismo rural como una actividad que proporciona al turista una oportunidad de tener contacto con el medio natural y rural que le permita vivir experiencias únicas. El concepto que manejan en común los tres autores expuestos es basado en el contacto físico con un entorno diferente que le permite espacios de experiencia personalizada. Se encuentra como factor diferenciador que la (OMT) lo percibe desde la participación en actividades y costumbres de la población local por otro lado Cánovas se identifica con el contacto con el entorno y la sociedad local pero no de una participación cultural, y Polo lo define desde el desarrollo sostenible de las áreas rurales. Se identifica con la autora Polo debido a que el concepto que ella tiene del turismo rural lo encuentra como la puesta en valor de diferentes recursos de medio rural que requiere de distintos servicios y distintos tipos de alojamientos turísticos rurales que es lo que más se asemeja al concepto de alojamiento urbano con características de tipo rural.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente tabla muestra el concepto de turismo rural enfocado en si al alojamiento y servicios que se pueden ofertar obtenida por diferentes autores.

Tabla 4

Concepto turismo rural

Concepto	Autor/es
“Aquella actividad turística que se lleva a cabo en el hábitat rural y cuya motivación principal es la búsqueda de atractivos turísticos asociados al descanso, paisaje, naturaleza y cultura tradicional, alejados del fenómeno de la masificación. O también, en referencia a la oferta de turismo rural se considera a esta el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agrícola.”	(CEUPE, s.f.)
"expresión singular de las nuevas formas de turismo, caracterizada por: • desarrollarse fuera de los núcleos urbanos, • producirse de forma reducida, a través de espacios generalmente amplios, • Utilizar de manera diversa recursos naturales, culturales, patrimoniales, de alojamiento y servicios, propios del medio rural, y contribuir al desarrollo local y a la diversificación y competitividad turística.”	(Herranz, 1996)
<i>Fuente.</i> Propia de los autores 2021	

El concepto que se utilizó es de alojamiento rural en el cual se encuentran dos autores que hacen referencia a la definición del uso de los recursos naturales como un servicio diferencial en el alojamiento, y que esta actividad se desarrolla fuera de los núcleos urbanos. El autor Valdez se enfoca sobre un tipo de desarrollo agrícola y Blanco desde la contribución local y la diversificación, la postura que se toma en el proyecto parte del concepto de Blanco tomando la contribución a las nuevas formas de turismo y la competencia que este genera.

La siguiente tabla muestra el concepto de esparcimiento tomado de tres autores:

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 5*Concepto de esparcimiento*

Concepto	Autor/es
“mencionan que hallar nuevas formas de esparcimiento y comprender sus significados requiere disposición y un proceso de aprendizaje para experimentar formas externas de acoplamiento y la representación intrínseca del esparcimiento”	(Juniu et al, 2010, p.8)
“El individuo busca nuevas sensaciones como producto de un continuo cambio y con el propósito de satisfacer experiencias novedosas, facilitadas por un consumo impuesto en una sociedad mercantilista”	(Monteagudo et al, 2008, p. 72)
“El esparcimiento es un concepto contextual que emerge a partir de un proceso social y a partir de la interacción del individuo con el ambiente”	(Juniu et al, 2010, p.7)

Fuente. Propia de los autores. 2021

El enfoque de esparcimiento es tomando de tres autores los cuales dan su significado desde diferentes puntos de vista entre ellos existe una similitud cuya concepción es de las experiencias novedosas y el contacto con el ambiente, existen unas diferencias para Watkins y Bond es un proceso de aprendizaje, para Cuenca amigo es un consumo social mercantil y para Molina es un proceso social. Considerando esto se toma la postura de Watkins y Bond ya que habla sobre nuevos tipos de experiencias y diversas formas de esparcimiento que generan un aprendizaje en el ser, lo cual es la finalidad este proyecto.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Marco Contextual

El municipio capital del Norte del Valle es Cartago, debido a su población, número de empresas constituidas, empleo generado y su ubicación en la frontera del Valle del Cauca con el departamento de Risaralda. Dicho municipio es caracterizado por sus bordados y el clima cálido, en el que en promedio se reportan temperaturas de 24°C. El ámbito espacial en el que se encuentra la zona de influencia de la Cámara de Comercio de Cartago tiene una importante diversidad física y climática, ya que se encuentra rodeado por las cordilleras Occidental y Central, lo que significa para esta subregión una topografía quebrada en los extremos y un valle en el medio teniendo como principal riqueza hídrica el Río Cauca. (Cartago & Competitividad, 2021)

Este proyecto se encuentra en las afueras del municipio, se determina es bisagra ya que tiene varios límites con diferentes municipios generando mayor captación de posibles clientes, se habla también desde el aspecto económico que:

La Subregión Norte del Valle del Cauca se caracteriza por su riqueza agrícola, los municipios que tienen una gran relevancia en dicha región debido a su producción a lo largo de la planicie del valle en cultivos frutícolas como papaya, melón, uvas, maracuyá y cítricos son La Unión, La Victoria, Toro, Obando, Ansermanuevo. (Cartago & Competitividad, 2021)

El municipio de Cartago cuenta con una excelente ubicación lo que brinda una gran oportunidad de provisiones alimenticias y proporciona diversidad tanto en paisajes como en gastronomía, esto promueve a que se generen lugares de esparcimiento y alojamiento, fomentando el turismo rural:

Las vías de acceso terrestre a la región norte vallecaucana tienen como principal carretera la troncal del pacifico, que conecta los municipios de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago con ciudades importantes como Pereira, Tuluá, Buga, Cali y Buenaventura. Por esta vía transita una cantidad importante de mercancía que entra y sale de Colombia por medio del puerto de buenaventura (Cartago & Competitividad, 2021)

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Se tienen muchas ventajas por la gran infraestructura vial que tiene el departamento lo que genera mucha afluencia de personas que de alguna manera son posibles clientes, los cuales pueden generar más ingresos a la ciudad por medio del turismo ya que converge con muchas ciudades y municipios, teniendo una gran posibilidad de proveedores de productos por la cercanía que tienen con la ciudad.

Siguiendo con el tema económico y profundizando más de la cultura económica

Cartago y los municipios de su área de jurisdicción se ubican en un departamento que presenta una importante dinámica económica por su aporte al PIB nacional y su apertura a los mercados internacionales que dinamizan la actividad productiva. Por su parte, la región norte a la cual hace referencia el estudio se caracteriza por su riqueza agrícola y posee municipios que han recibido la declaratoria por la UNESCO como patrimonio de la humanidad en Paisaje Cultural Cafetero, fundamental para el turismo de la región. (Cartago & Competitividad, 2021).

Otra característica con la que cuenta el norte del Valle del Cauca es su variedad en cuanto al sector agrícola dándole diferentes formas de aporte económico brindando un crecimiento a la región, adicional a esto tiene varios municipios declarados como patrimonio cultural en paisajes cafeteros lo cual da pie a poder trazar una ruta turística.

Desde un aspecto social el municipio de Cartago cuenta como 324.643 habitantes

Al desagregar la información por sexo en la región, logra apreciarse que la mayor proporción de la población corresponde a mujeres. En el año 2020, el total de este género fue de 168.902 personas, mientras que el género masculino fue de 155.741 personas. (Cartago & Competitividad, 2021)

Estadísticamente según fuentes del DANE sondeo del año “Cartago para el año 2020 muestra que el mayor porcentaje de la población se concentra en el rango de edad de 10 a 19 años con el 16.3%.” (Cartago & Competitividad, 2021) El comportamiento de la tasa de natalidad según lo encontrado muestra que “los nacimientos en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago pasaron de 3.953 a 2.457 entre el 2010 y 2020, esto corresponde a una disminución en los nacimientos del -37.8%, durante la década.” (Cartago & Competitividad, 2021) Lo cual es

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

significativo ya que muestra que los hogares cartagueños no están creciendo y pueden estar optando por otras tendencias, las cuales son objeto de investigación.

La población económicamente activa según los datos recopilados del DANE “las personas que están en edad de trabajar¹ que se encuentran trabajando o buscando empleo han disminuido en el período 2010-2020, pasando de 179.661 a 178.199 respectivamente.” (Cartago & Competitividad, 2021)

Respecto a las personas ocupadas en la jurisdicción, se presentó un leve incremento en el período, pasando de 156.462 personas en el 2010 a 156.858 en el 2019, lo que equivale a un 0.25%, consecuente con la disminución de personas en edad de trabajar (PET) en la jurisdicción (Cartago & Competitividad, 2021)

Para el periodo 2019-2022 el alcalde electo es Víctor Alvares a través de su plan desarrollo se enfoca en “Una Ciudad Región con una gobernanza abierta y pluralista que avance día a día hacia la competitividad, atrayendo la inversión, garantizando el empleo y, sobre todo, mejorando la región y la calidad de vida de quienes ocupan su territorio.” (Secretaría de gobierno y desarrollo social cartago, 2018) Donde su enfoque es centrado en

La seguridad, tranquilidad pública previniendo y reprimiendo la comisión de delitos, infracciones y violaciones de la Constitución Nacional, las Leyes, Decretos, Ordenanzas y demás normas vigentes. Además, es la encargada velar porque se surtan los trámites de los asuntos penales, civiles y contravenciones de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia. Cumplir funciones de dirección y coordinación de las actividades de control y vigilancia de rifas, juegos y espectáculos, pesas, medidas, precios y establecimientos públicos. También tiene la función de formular, coordinar y ejecutar políticas y planes de participación, organización y promoción de la comunidad. (Secretaría de gobierno y desarrollo social cartago, 2018)

Este plan de desarrollo ha sido beneficioso debido al embellecimiento de la ciudad, promoviendo el deporte lo cual vuelve a la ciudad más participativa atrayendo más personas de otros municipios lo que genera de alguna manera turismo para la ciudad de Cartago.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Marco legal

La siguiente tabla contiene las normas, leyes y decretos necesarios para operar en el sector de alojamientos:

Tabla 6

Leyes decretos y normas

Referencia	Titulo	Objeto	Aporte
(ley 1558, 2012)	Ley general del turismo.	Por la cual se modifica la ley 300 de 1996- ley general del turismo	Conocer la regulación de la actividad turística, los mecanismos necesarios para la creación por medio de las entidades que lo conforman y ayudan a su desarrollo.
(Decreto 2063,2018)	Ministerio de comercio, industria y turismo	"Por el cual se modifican los artículos 2.2.4.1.1.6., 2.2.4.1.1.10., 2.2.4.1.2.1., 2.2.4.1.2.2., 2.2.4.1.2.3., 2.2.4.1.2.4. Y 2.2.4.1.3.4. Del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015."	Este decreto determina como obligación el registro nacional de turismo para poder operar en el sector de turismo, es un reglamento y la ley describe los requisitos generales para obtenerlo.
Norma técnica NTSH sectorial colombiana 001	Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Norma de competencia labora. Realización de actividades básicas para la prestación del	Esta norma proporciona los requisitos para organizar el inicio y cierre de actividades y operar equipos y elementos de trabajos de acuerdo con los	Esta norma lo que indica es el proceso de cómo hacer la puesta en marcha de un lugar de alojamiento y hospedaje.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Referencia	Titulo	Objeto	Aporte
	servicio	parámetros definidos en los establecimientos de alojamiento y hospedaje.	
(Resolución 0118,2005)	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.	de Por la cual se establecen los criterios técnicos de las diferentes actividades o servicios de ecoturismo de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 12 del Decreto 2755 de 2003.	Por medio de la certificación ante el ministerio del medio ambiente y las autoridades que competen se avale que es una empresa dedicada al alojamiento rural y por ende quede exento del pago de renta.
Norma técnica sectorial de Colombia 002	Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Requisitos de sostenibilidad	Este instrumento promueve la adopción de un enfoque basado en normas de producto, para permitirle al establecimiento de alojamiento y hospedaje (en adelante EAH) que demuestre, de manera permanente, que cumple con los requisitos acá establecidos.	Por medio de esta norma hace referencia a las prácticas de sostenibilidad y como certificarse en dicha norma para tener una marca de calidad turística y sello ambiental colombiano.
Ley 1582 de 2012	Régimen general de protección de datos personales.	Tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido	Esta ley permite conservar la integridad de datos de los huéspedes, garantizando el buen uso de la información.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Referencia	Título	Objeto	Aporte
		sobre ellas en bases de datos o archivos.	
Ley 1336 de 2009	Explotación Sexual	Por la cual se adiciona y robustece la ley 679 de 2001, de la lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños, niñas y adolescentes.	Esta ley es para proteger a los niños, niñas y adolescentes de cualquier medio de explotación sexual que se pueda generar por medio del turismo.

Fuente. Propia de los autores 2021

La siguiente tabla muestra la hipótesis planteada para la elaboración del proyecto

Tabla 7

Hipótesis

Hipótesis: Es factible la creación de una empresa de alojamiento y esparcimiento creando un impacto positivo en el hospedaje urbano con característica de tipo rural en el municipio de Cartago para el año	Variable Independiente: Factibilidad	Concepto	Según Varela, “se entiende por Factibilidad las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto” (Plásticas, 2010) El estudio de factibilidad es el análisis que realiza una empresa para determinar si el negocio que se propone será bueno o malo, y cuáles serán las estrategias que se deben desarrollar para que sea exitoso
---	--------------------------------------	----------	---

2021

	Aplicación	Opera cuando está por encima del punto de equilibrio contable
Variable Dependiente Creación de empresa finca hotel	Concepto	No existe con exactitud una definición del concepto de Finca hotel por lo cual para nuestra noción sus características son de descanso, comodidad y confort de un hotel con todos los beneficios de una finca.
	Aplicación	Se ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno rural proporcionado alojamiento mediante contraprestación económica a personas que lo demanden.

Fuente. Elaboración propia de autores 2021.

Hipótesis negación

No es factible la creación de una empresa de alojamiento y esparcimiento esta no crea ningún impacto en el sector hotelero urbano con características de tipo rural en el municipio de Cartago para el año 2021.

Diseño Metodológico

Enfoque

El presente estudio asume un enfoque mixto se comprende como enfoque mixto:

Los métodos mixtos representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

producto de toda la información recabada (meta inferencias) y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio (Hernández sampieri, et al, 2014, pág. 534)

Debido a que se abordara una realidad de manera natural donde se pretende averiguar el punto de equilibrio por medio de diferentes herramientas las cuales proporcionan datos y mediciones para determinar la sostenibilidad de la empresa, adicional se quiere indagar cual es la percepción del cliente sobre el servicio de alojamiento y esparcimiento en Cartago.

Tipo de estudio.

El estudio Descriptivo:

Busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas. (Hernández sampieri, et al, 2014)

Saber cómo se puede comportar un concepto o una variable al conocer el comportamiento de otras variables vinculadas. Es decir, intentar predecir el valor aproximado que tendrá un grupo de individuos o casos en una variable, a partir del valor que poseen en las variables relacionadas (Hernández sampieri, et al, 2014, p. 94)

Este es un estudio de tipo descriptivo porque se va a indagar las características de los diferentes conceptos como lo son los tipos de alojamiento tradicionales que se desarrollan en espacios urbanos los cuales cuentan con habitaciones, zonas sociales y servicios adicionales, los alojamientos de tipo rural que están conformados por cabañas, camping, Glamping, casas campestres y fincas. De igual manera encontrar las características del cliente como su edad, su género, estrato social e ingresos. También que los está motivando en el momento de escoger un lugar de alojamiento, adicional a esto se quiere conocer que servicios de alojamiento y relajación se están prestando y que ofrecen como actividades de ecoturismo, recreación, spa, terapia, deporte y juegos. Determinar cuáles son las tendencias del mercado como se está moviendo el consumo según las edades y cuáles son los atractivos de los municipios para visitarlos.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Método

Método inductivo “es un método de disertación teórica. Parte de un estudio particular a la generalización, teniendo de esta manera una idea de todas las cosas que se refieren a lo que se estudia.” (Tena et al, s.f.)

El proyecto se apoya en observaciones específicas que proporcionan evidencias las cuales se clasifican y se analizan para inferir en una explicación o teoría, el Método deductivo:

Este método de razonamiento consiste en tomar conclusiones generales para obtener explicaciones particulares. El método se inicia con el análisis de los postulados, teoremas, leyes, principios, etcétera, de aplicación universal y de comprobada validez, para aplicarlos a soluciones o hechos particulares (Bernal, 2010, p.59)

Adicional a esto se pasa de lo general a lo particular que son los hechos concretos o los fenómenos que se están presentando en el sector basándose en una teoría más aplicada.

Diseño Concurrente

Es un proceso a partir del cual se generan ideas que se incorporan de manera coherente con todas las áreas, unidades y cargos del proyecto propuesto, con el fin de mejorar los resultados, a partir de estas acciones se busca generar valor agregado.

Este modelo exige el análisis del entorno, el desarrollo de habilidades transformando procesos que giran de forma simultánea en el entorno del proyecto, lo que genera una guía desde metodologías ya establecidas y la articulación del conocimiento.

En esta modalidad se recolectan datos cuantitativos y cualitativos en diferentes niveles, pero los análisis pueden variar en cada uno de éstos. O bien, en un nivel se recolectan y analizan datos cuantitativos; en otro, datos cualitativos y así sucesivamente. Otro objetivo de este diseño podría ser buscar información en diferentes grupos o niveles de análisis. (Hernández sampieri, et al, 2014)

Conecta e integra de manera simultánea todas las etapas de proceso del proyecto Malaga Finca Hotel, logrando un trabajo que logra establecer la interrelación e interdependencia entre todas las partes del proyecto.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Técnicas e instrumentos

Población y Muestra

La población, o en términos más precisos población objetivo, es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Ésta queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio (Arias, 2012, pág. 81)

Las muestras probabilísticas son esenciales en los diseños de investigación transaccionales, tanto descriptivos como correlacionales-causales (las encuestas de opinión o sondeos, por ejemplo), donde se pretende hacer estimaciones de variables en la población. Estas variables se miden y se analizan con pruebas estadísticas en una muestra, de la que se presupone que ésta es probabilística y que todos los elementos de la población tienen una misma probabilidad de ser elegidos. (Hernández sampieri, et al, 2014, p. 178)

Este proyecto toma la población entre la edad de 18 a 45 años habitantes de Cartago Valle del Cauca para el desarrollo del objeto de estudio con la finalidad de determinar la factibilidad de la creación de un alojamiento urbano con características tipo rural en el municipio, se realiza de manera probabilística o aleatoria tomando la fórmula para hallar la muestra la cual es la población finita pues el tamaño de la población es conocida, según los datos del DANE para el año 2005 existen en el rango de edad ya mencionado de 24.796.147 personas y basado en el resultado la muestra corresponde a 385 personas esta es probabilística porque la probabilidad de que sea elegida cualquier persona es la misma, utilizando como técnica la encuesta.

Encuesta: “una investigación puede tener como propósito el estudio de un conjunto numeroso de objetos, individuos, e incluso documentos. A dicho conjunto se le denomina población”. (Arias, 2012, p. 81) Esta permite extraer una muestra para aplicar la encuesta de manera estructurada y concreta. “La muestra es un subconjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible” (Arias, 2012, pág. 31) después de utilizar estas dos herramientas se procede a generar una encuesta cuya definición es según (Arias, 2012, pág. 32)“Se define la encuesta como una técnica que pretende obtener información que suministra un grupo o muestra de sujetos acerca de sí mismos, o en relación con un tema en particular”. Se toma como técnica el cuestionario y su definición según el autor Arias, y como instrumento

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

El cuestionario Es la modalidad de encuesta que se realiza de forma escrita mediante un instrumento o formato en papel contentivo de una serie de preguntas. Se le denomina cuestionario auto administrado porque debe ser llenado por el encuestado, sin intervención del encuestado (Arias, 2012, p. 74).

Cuya finalidad es obtener información sobre las condiciones del mercado, de las necesidades prevalentes en los clientes y en el valor diferencial que debe ser incorporado al negocio

Se indagará sobre las empresas que se encuentran inscritas en cámara de comercio de Cartago que cuenten con características de tipo rural las cuales se tomaran algunas para realizar la observación y el acercamiento de manera natural

La observación: “es una técnica que consiste en visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad, en función de unos objetivos de investigación preestablecidos”. (Arias, 2012, pág. 69)Este permite hacer un acercamiento de manera natural identificando diferentes situaciones mediante unos objetivos preestablecidos para lograr hacer una verificación empírica de la situación del sector y el acercamiento a los competidores.

La siguiente tabla muestra las preguntas orientadas a los posibles clientes del proyecto

Tabla 8

Cuestionario dirigido a posibles clientes

Pregunta	Intención	Soporte teórico
Escriba: Nombre, edad y genero	Lograr segmentar nuestro nicho de mercado.	Fundamentos del marketing (Monferrer Tirado, 2013)
¿Precio dispuesto a pagar por un alojamiento rural?	Determinar cuál es el precio estándar que los posibles clientes están motivados a pagar por el servicio.	Fundamentos del marketing (Monferrer Tirado, 2013)

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Pregunta	Intención	Soporte teórico
¿Conoce las alternativas de servicio de alojamiento en Cartago?	Conocer los competidores y conocer los servicios sustitutos.	Fundamentos del marketing (Monferrer Tirado, 2013)
¿Que elige entre las distintas alternativas de servicios de alojamiento?	Saber que les atrae de los servicios de alojamiento.	Fundamentos del marketing (Monferrer Tirado, 2013)
¿Usted ha ido a un alojamiento urbano con características rurales en Cartago? ¿Cuál?	Conocer que tanta frecuencia utilizan los servicios de alojamiento y que determinar cuáles son los competidores.	(Mathews , 2009)
¿Qué le impulsa a utilizar este servicio?	Saber el grado de interés, y la viabilidad que pueda existir del consumo de este tipo de servicios.	(Mathews , 2009)
¿Qué nivel de satisfacción le genera estar en un espacio natural?	Saber que tanto les gusta la propuesta de un alojamiento rural fuera del área urbana.	(Mathews , 2009)
¿Cuál es su estado laboral actual?	Conocer la capacidad adquisitiva según su condición de trabajo.	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)
¿Con que frecuencia viaja fuera de su ciudad de residencia?	Determinar cuál es la trayectoria en viajes fuera de la ciudad.	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)
¿Qué temporadas usa para viajar?	Saber la movilidad y las fechas que más frecuentan	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Pregunta	Intención	Soporte teórico
	para realizar sus viajes.	Guerrero , 2014)
¿Cuáles son los motivos de viaje?	Para especificar el servicio que más se puede utilizar y entender la intención del viajero	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)
¿Le gustaría encontrar en Cartago una finca hotel?	Conocer que tan viable puede ser el emprendimiento.	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)
¿Qué otros servicios le gustaría encontrar en un alojamiento rural?	Determinar qué servicios adicionales espera encontrar el cliente	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)
¿Qué plataformas digitales emplea para buscar alojamiento?	Conocer que tecnología es la que se genera con mayor auge.	Análisis sectorial y competitividad. (Betancourt Guerrero , 2014)

Nota. El cuestionario ayudara a clasificar gustos y preferencias de los posibles clientes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

El análisis de la competencia que son los ofertantes de servicios similares se realizara por medio de una observación natural, utilizando una serie de interrogantes y una lista de chequeo que se diligenciará de acuerdo con lo que se pueda identificar y observar, todos los lugares que se van a visitar serán evaluados bajo los mismos parámetros.

La siguiente tabla muestra las preguntas que se le realizaran a los competidores.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 9*Cuestionario*

N°	Pregunta
1	¿Quiénes son los clientes?
2	¿A qué Ciudades o municipios está dirigida la empresa?
3	¿Qué capacidad de alojamiento tiene?
4	¿Cuáles son las vías de acceso?
5	¿Qué medios utiliza para realizar publicidad?

Fuente. Propia de los autores 2021.

La siguiente tabla muestra las preguntas que se resolverán mediante la observación.

Tabla 10*Lista De chequeo*

N°	Preguntas	Si	No
1	¿Cuenta con espacios naturales?		
2	¿Cuenta con paquetes turísticos?		
3	¿Cuenta con servicio de reserva?		
4	¿Cuenta con servicio de restaurante?		
5	¿Cuenta con servicio de piscina?		
6	¿Cuenta con servicio de bar?		
7	¿Cuenta con buena ubicación?		

Fuente. Propia de los autores 2021.

La siguiente tabla muestra los objetivos específicos la actividad que se realizara para entregar el producto o resultado

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 11*Plan de realización*

Objetivos específicos	Actividad	Producto
Analizar el comportamiento del sector	por medio de la entrevista, observación de campo, revisión bibliográfica e indicadores	Entrega de análisis desarrollado.
Identificar características del cliente dándose a conocer las causas de preferencias de los clientes al elegir un destino de alojamiento	Encuestas, indagar sobre los aspectos como indicadores, revistas, estudios, revisión bibliográfica y seguimiento a estadísticas.	Entrega de análisis e identificación específica desarrollado
Calcular la necesidad de recursos económicos y determinar la viabilidad económica-financiera	Por medio de presupuestos matemáticos financieros, investigación de fuentes de financiación.	Entrega de plan financiero.
Identificar cuáles son los riesgos legales, ambientales y sociales	Por medio de entrevistas, por medio de entes reguladores, estudios del sector.	Análisis de riesgos.
Determinar el tamaño, localización y requerimientos técnicos, administrativos, legales y ambientales	Por medio de presupuestos para determinar la capacidad así mismo requerimientos de materias primas y recurso humano, las normatividades para operar.	Análisis de capacidad de hospedaje, pequeño manual de funciones, lista de requerimientos.

Fuente. Propia de los autores 2021

Interpretación

Este proyecto es estadístico y contenido, estadístico porque se busca segmentar el mercado al cual está enfocado y el presupuesto por medio de cálculos matemáticos y financieros,

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

y es de contenido porque se va a abordar una percepción de enfoque cualitativo con un método secuencial. Se realizará la reducción de la encuesta transcribiendo las ideas principales. Después de realizar la reducción se realizará la descripción de todos los datos recopilados que nos ayuda a describir el comportamiento según las encuestas. También se hará una Comparación para hacer contraste y relacionar los datos recopilados bajo criterios de los encuestados. Por último, se genera la Interpretación donde se da el sentido y el significado a los datos.

Desarrollo trabajo de grado

El turismo ha experimentado un continuo crecimiento y una profunda diversificación por lo tanto la oferta de alojamiento y su capacidad hotelera también, hasta convertirse en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez en el mundo, gracias a esto se puede ver que hay una necesidad de descanso, dispersión y diversión en las personas y es en este momento donde este proyecto se vuelve una alternativa de negocio. Esta idea de negocio de una finca hotel en Cartago está pensado en satisfacer este tipo de necesidades ya que no solo se ofrecerá un servicio de calidad sino que también contara con ambientes de naturaleza y tranquilidad, ofreciendo un factor de innovación y brindando una experiencia más allá de solo un alojamiento y de acuerdo a los objetivos que se tienen los cuales están enfocados a determinar si el proyecto es viable o no, para esto se analizara el sector determinado si crece, decrece o se mantiene estable, también se identificarán las características del cliente a través de diferentes herramientas para identificar la oferta y la demanda de alojamientos en Cartago Valle; se busca establecer el tamaño y que requerimientos se necesitan para el desarrollo del proyecto; teniendo en cuenta que se debe calcular la necesidad de recursos económicos para así determinar la viabilidad económica y financiera, además de esto se deben identificar cuáles son los riesgos que conlleva realizar el proyecto.

Análisis del comportamiento del sector

Inicialmente se hace una identificación desde el macro ambiente hasta microambiente del sector turístico en Colombia toda la información se obtiene por medio de fuentes secundarias, seguido de esto se utilizó la metodología de análisis PESTEL teniendo en cuenta todo lo

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

relacionado a con el nivel global y local, considerando las diferentes circunstancias por las que atraviesa el país y sus efectos sobre el sector.

Adicional a esto también se analizó las 5 fuerzas de Porter con el fin de evaluar el nivel competitivo, sus ventajas y sus fallas, el poder de negociación que tiene el cliente y los proveedores de la zona, como también las amenazas.

En la siguiente tabla se realiza un análisis del turismo en Colombia en el transcurso de 4 años anteriores a la pandemia y durante la pandemia para así lograr identificar el movimiento del sector.

Tabla 12

Análisis del sector a nivel nacional

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia Covid-19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
El 2019 fue un año de cifras récord para el turismo en Colombia. El número de visitantes no residentes que llegaron al país fue de 4.515.932, un crecimiento del 2,7 % con respecto a 2018. También fueron positivas en ocupación hotelera que alcanzó el 57,8% (Ministerio de Comercio, Mincomercio, 2020)	Los ingresos reales y el personal ocupado de los establecimientos de alojamiento del país se redujeron 64,7% y 41,4%, respectivamente, en octubre de 2020 frente al mismo mes del año anterior. (DANE, Comunicado de prensa, 2020)	En caso de Colombia se mantuvo estable con indicios de crecimiento a la llegada de la pandemia decreció fuertemente, pero por medidas políticas e incentivos tiene proyección al crecimiento
El gasto del turismo receptor pasó de 24,7 billones de pesos en el año 2019p a 11,0 billones de pesos en el año 2020, lo que representó un decrecimiento de 55,6%.	Ahora bien, con la finalidad de reactivar el turismo en las diferentes regiones una vez se empezaron a alivianar las restricciones en el país, las autoridades departamentales, distritales y municipales han venido adoptando iniciativas en sus territorios. Entre otras, una de las principales que se identificó corresponde al	
Por su parte, para el año 2019 el gasto del turismo receptor presentó un incremento de 23,4% con respecto al año 2018, pasando		

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia Covid-19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
de 20,0 billones de pesos a 24,7 billones de pesos. (Ver Gráfico 1, página 60) (DANE, Dane Informe Para Todos ,, 2021)	desarrollo de material publicitario y promocional de los destinos, principalmente orientado a medios de divulgación digitales. Cabe resaltar que, entre los mensajes que quieren. (COTELCO; UNICAFAM, 2020)	
Cantidad de registros de alojamiento en Colombia RNT (Ver Tabla 16, página 61) (Iniciativa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; RNT, MINCIT - Dirección de Análisis Sectorial y, 2005-2021) El sector turístico nacional ha experimentado un crecimiento sin antecedentes en la historia, pues el PIB del subsector de alojamiento y servicios de alimentos tendió a crecer a una tasa promedio anual del 4.2% entre el 2010 y 2018, siendo mayor al crecimiento promedio de la economía colombiana ¹ . Además, en el año 2019, el subsector del turismo se posicionó como el segundo generador de inversión extranjera de Colombia (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	Además, se prevé que Colombia será uno de los países que lidere la recuperación económica en 2021. Según estimaciones del Banco Mundial, la economía nacional se contraería un 7,2% en 2020 y crecería 4,9% en 2021, con un desempeño mejor que el del promedio de la Región (el cual corresponde a una contracción de 7,9% en 2020 y un crecimiento de 3,7% en 2021). (ProColombia, 2021)	

Fuente. Elaboración propia de los autores 2021

Se identifica que Colombia participa de manera activa en el turismo, tiene grandes fortalezas desde el año 2018 que fue su pico más alto en entrada de turistas y en adelante se presentó un crecimiento de esta economía. Durante la pandemia se vio afectado fuertemente este

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

sector, pero aun así se lograron identificar factores de crecimiento y se prevé que este sector sea un impulsor en la activación económica del país ya que el gobierno está generando grandes beneficios para incentivar este crecimiento puesto que tiene toda su confianza en el crecimiento del PIB por el turismo.

En la siguiente tabla se analiza el departamento del Valle del Cauca en cuanto al turismo, siendo Cali una de las principales ciudades de preferencia turística.

Tabla 13

Análisis del sector a nivel regional

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia Covid-19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
En la gráfica, se demuestra que a medida que la economía mundial no registra positivamente crecimientos económicos, las personas se privaran de hacer gastos de diversión y/o recreación como lo es hacer turismo, por ello, se ve que, en la última crisis económica del año 2009, tuvo un desplome en los ingresos del sector turismo, sin embargo, tuvo una recuperación rápida al regresar la economía un crecimiento positivo para el año 2010 (ver Grafica 2, página 62) (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	De acuerdo con el informe que emite Cotelco, la ocupación hotelera en el país durante el mes de marzo de 2021 fue de 32.25%, que comparado con marzo de 2020 muestra un crecimiento de 6.8 puntos porcentuales, pues en el mismo mes del año pasado, la ocupación se había ubicado en apenas 28.40% (Colombia, 2021)	El departamento viene estable, siendo como mayor atractivo la capital Cali este tiende a crecer ya que está posicionado en uno de los atractivos turísticos para visitar en Colombia en el cual se destacó el departamento del Valle del Cauca tuvo afectaciones como el resto del país por la pandemia, pero esta ha sido mínima ya que en el 2021 tiene crecimiento en comparación con los años anteriores

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia Covid-19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
Los turistas tanto nacionales como extranjeros, se distribuyeron en diferentes municipios para su estancia, siendo Cali la principal ciudad a visitar con el 62.35% del total de los turistas, seguido de Guadalajara de Buga con el 17.86% y Buenaventura con el 12.99%. (ver Gráfico 3, página 62) (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	Colombia a inicios del año 2020 conquistó un nuevo logro para el sector del turismo, al ser incluida en la lista de los 10 lugares turísticos del futuro, publicada en la revista fDi Inteligencia del diario Financial Times, y que se especializa en temas de inversión extranjera; donde se destacó al departamento del Valle del Cauca (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	
En el ranking de ocupación hotelera, el Departamento del Valle del Cauca, ocupó la posición séptima, con un porcentaje de ocupación del 54.8%, creciendo en 1.21% en comparación con el año 2018 (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	El departamento del Valle del Cauca cuenta con 160 iniciativas registradas de Turismo de Naturaleza en el Departamento (Subdirección De Estudios Socioeconómicos, 2020)	

Fuente. Elaboración propia de los autores 2021

El departamento del Valle del Cauca está clasificado como uno de los lugares con más crecimiento en cuanto a ocupación hotelera en el país, liderando la ciudad de Cali seguido Guadalajara de Buga y Buenaventura este departamento a pesar de que también se vio afectado por la pandemia se evidenciaron resultados alentadores que indican que su crecimiento se mantuvo estable.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

En la siguiente tabla con la información recopilada la cual es escasa se logra evidenciar la cantidad de registros que hay en cámara y comercio del sector turístico y que brinda un panorama general y no muy profundo de la situación del sector en Cartago Valle.

Tabla 14

Análisis del sector a nivel local

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia COVID 19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
En el año 2018, la mayor cantidad de establecimientos de turismo de Cartago y su área de jurisdicción corresponde a establecimientos de alojamiento y hospedaje, seguido de las agencias de viajes (ver Tabla 17, página 63) (Cartago C. y., 2020)	Establecimientos de turismo RNT Respecto a los establecimientos de turismo RNT, la situación que mostró el área de jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago es negativa, si se compara el número de registros nuevos del año 2020 que el año 2020 que descendió a 49, Con el del 2019 que fue de 50, se presentó una variación negativa de -2%. Por su parte, las renovaciones crecieron de 128 140 entre el 2019 y 2020, que equivale a un incremento porcentual del 9.4% (ver Figura 4, página 64) (Cartago C. y., 2020)	Se puede determinar que el turismo en Cartago Valle tiene tendencia de crecimiento leve por su poca participación y mínimos registros en RNT, y los pequeños estudios en cámara y comercio, con esto se puede deducir que a pesar de que no se encuentra información ni datos relevantes que ayuden a la investigación el municipio tiene potencial de crecimiento en el sector

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Antecedente de 4 años	Comparativo 2020-2021 pandemia COVID 19	Análisis de crecimiento o decrecimiento del sector
De acuerdo con la información contenida en este capítulo, Cartago y los municipios de su área de jurisdicción se contextualizan en un departamento que presenta una importante dinámica económica superior al crecimiento del PIB nacional, con una economía basada en la actividad terciaria (servicios); sin embargo, sus niveles de inflación y desempleo constituyen dos aspectos que preocupan desde una perspectiva social, por su impacto en el poder adquisitivo de la Población (ver Grafica 4, página 64) (Cartago C. y., 2020)		

Fuente. Elaboración propia de los autores 2021.

Se puede percibir que en Cartago Valle su mayor movimiento es el sector del comercio, hay existencia de sitios turísticos aunque no hay estudios realizados por cámara y comercio u otras entidades que demuestren el impacto que se tiene en el sector del turismo y tampoco hay participación de la administración municipal que provea informes estadísticos sobre el tema, por lo tanto solamente se cuenta con una cantidad de registros del RNT el cual indica que si hay existencia de turismo pero no es la esperada se puede decir que el municipio crece lentamente en el sector por su poca participación.

La siguiente tabla evidencia la información que se obtiene del sector turístico del Quindío el cual cuenta con amplia información completa y con estudios actuales siendo este un

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

departamento que viene creciendo en cuanto a turismo rural ayudando así analizar las posibilidades que tiene Cartago por la cercanía.

Tabla 15

Análisis movimiento turístico del Quindío

Información recopilada	Análisis
Caracterización del turista El lugar de procedencia de los turistas encuestados que visitan al departamento ha sido en mayor medida nacionales, para la temporada diciembre 2018 – enero 2019 correspondieron al 91%, siendo el 9% restante turistas extranjeros. (Ver Gráfico 5, página 65) Cundinamarca y el Valle del Cauca continúan como los principales departamentos de los cuales llegan los turistas, para esta ocasión arribaron de Cundinamarca un 25,9% de los encuestados y del Valle 21,3%. Otros departamentos importantes son Risaralda, Antioquia, Caldas y Tolima que debido a su cercanía llegan fácilmente al Quindío (Quindio C. d., 2019)	A pesar de que no se encuentra información local de Cartago Valle se determina que el Quindío el cual es aledaño al municipio de Cartago y que maneja el turismo demostrando que hay un gran potencial que puede ser aprovechado también por Cartago debido a las personas que viajan desde Cundinamarca y el Valle del Cauca pueden verse atraídas por el municipio incluyéndolo como destino turístico ya que este está dentro del trayecto al Quindío como lo muestra las gráficas Cundinamarca y Valle son uno de los principales departamentos que hacen turismo en el Quindío.
Se recolectó información de 121 prestadores de servicios turísticos, dentro de los que se destacan alojamientos rurales y urbanos, agencias de viaje, entre otros. (Quindio C. d., 2019)	
En el caso de los alojamientos urbanos, el 92% expresó un comportamiento desfavorable dado que para el 59% estas desmejoraron y para el 33% fueron muy inferiores, para la proporción restante (8%) las ventas tuvieron un buen comportamiento. Aunque el 85% de los alojamientos rurales encuestados percibieron un comportamiento desfavorable, el 12% por el contrario expresó una dinámica positiva, siendo este el resultado más positivo entre los subsectores. (ver Tabla 18, página 66) (Quindío, 2021)	

Fuente. Elaboración propia de los autores 2021

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Se encuentra que el departamento del Quindío cuenta con un flujo turístico el cual vienen en su mayoría del Valle del Cauca y Cundinamarca lo que es beneficioso para Cartago debido a que su ubicación geográfica es más cerca que la región del Quindío, en la Ciudad de Cartago también podrán encontrar municipios aledaños declarados como paisaje cultural, el Quindío cuenta con grandes informes del sector turismo lo cual ayuda a recopilar información completa y actualizada del movimiento del turismo en cuanto alojamiento rural.

El siguiente gráfico presenta el gasto del turismo receptor y su incremento hasta el 2019.

Gráfico 1

Valor agregado sector turismo



Nota. Estas estadísticas demuestran que la población colombiana es muy dinámica en el sector turismo ya que su preferencia es vacacionar dentro del país.

Fuente. Tomado de DANE Cuenta satélite de turismo (CST) Base 2015

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente ilustración muestra la cantidad de registro nacional de turismo activo del 2005 al 2020 en Colombia

Tabla 16

RNT 2005-2020 Colombia

Fuente: MINCIT - Dirección de Análisis Sectorial y RNT

Estado

Activo

Categoría Principal

ESTABLECIMIENTO DE ALOJA...

Filtrar

Categoría

Año

Departamento

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
APARTAHOTEL (HOSPEDAJE NO PERMANENTE)	85	105	101	160	207	230	227	243	542	742	887	1064	1403	1825	1953	1544	1452
HOTEL	2474	3155	3678	3684	4578	5627	5622	6633	6239	7180	7885	8574	8924	9498	10.837	10.314	11.160
CENTRO VACACIONAL	16	20	58	27	55	56	70	101	99	128	156	189	192	217	280	279	318
CAMPAMENTO	0	2	7	23	27	7	11	13	14	22	33	39	50	77	144	179	288
ALBERGUE (HOSPEDAJE NO PERMANENTE)	0	1	5	28	44	17	14	23	113	121	128	122	114	109	117	96	120
REFUGIO (HOSPEDAJE NO PERMANENTE)	0	0	1	3	12	4	3	5	3	7	11	11	16	20	34	30	44
HOSTAL (HOSPEDAJE NO PERMANENTE)	15	23	72	91	167	226	301	406	492	634	803	1042	1366	1723	2326	2104	2222
ALOJAMIENTO RURAL (HOSPEDAJE NO PERMANENTE)	345	472	583	693	794	856	892	1108	960	1093	1266	1548	1681	2225	0	0	0
VIVIENDA TURISTICA	5	5	14	117	75	242	276	352	628	883	1173	1502	2681	4207	11.849	12.573	21.267
Total General	2940	3783	4519	4826	5959	7265	7416	8884	9090	10.810	12.342	14.091	16.427	19.901	27.540	27.119	36.871

Nota. Se quería presentar el incremento que ha tenido el alojamiento rural en Colombia

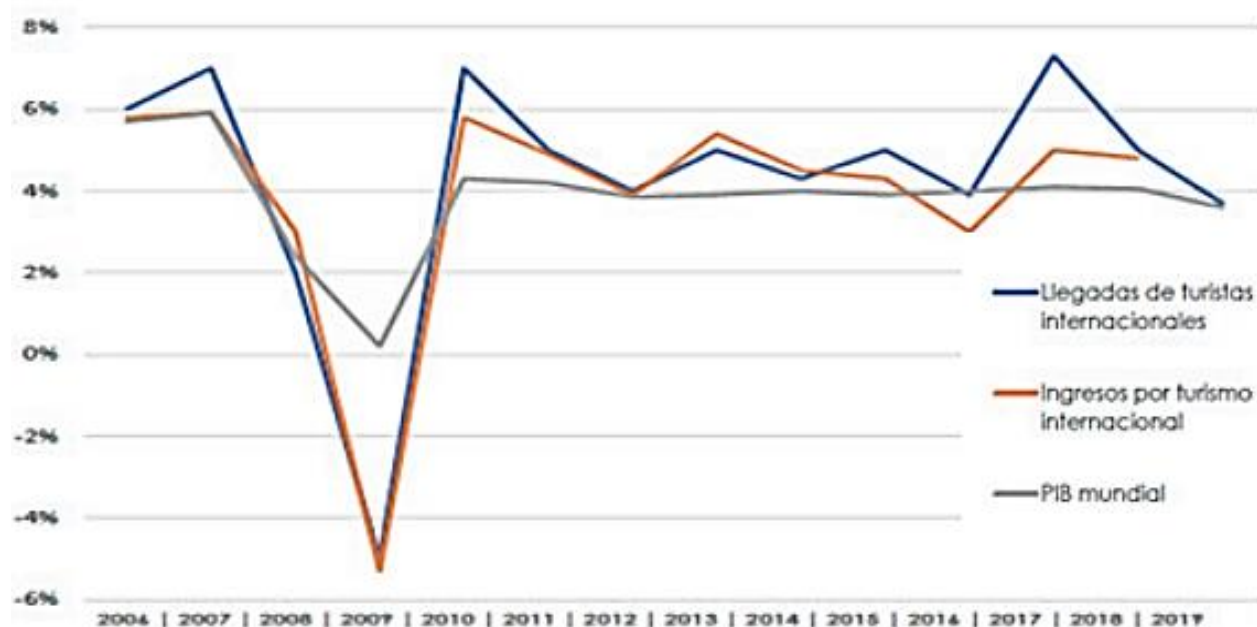
Fuente. Tomado de MINCIT - Dirección de Análisis Sectorial y RNT

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Este gráfico muestra el movimiento de la llegada de turistas del exterior a Colombia

Gráfico 2

Llegada de turistas del exterior a Colombia

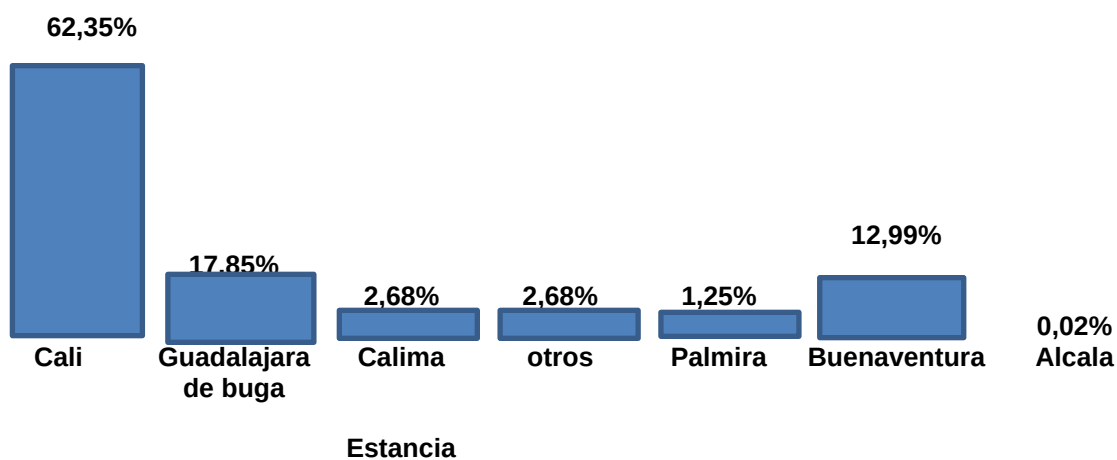


Nota. Se quería referenciar la cantidad de turistas que ingresan al país y que sigue en aumento.
Fuente. Tomado de Informe PROCOLOMBIA 2020, región Sur.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje de recepción hotelera en el Valle del Cauca

Gráfico 3

Recepción hotelera en el Valle del Cauca



Fuente. Tomado de Estadísticas SITUR

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente ilustración hace referencia a la cantidad de registros en la cámara de comercio del RNT en Cartago Valle

Tabla 17

RNT en Cartago Valle

ACTIVIDADES DE TURISMO	2017		2018		2019		2020		
	Nuevos	Renovaciones	Nuevos	Renovaciones	Nuevos	Renovaciones	Nuevos	Renovaciones	Cancelaciones
Establecimientos de Alojamiento y hospedaje	13	92	33	70	31	89	9	66	14
Empresa de Tiempo compartido y Multipropiedad							0	0	0
Agencia de Viajes	9	29	11	23	14	31	18	31	4
Establecimientos de Gastronomía y Similares	1	1		2	1	2	0	1	1
Concesionarios de Servicios Turísticos en parque		1					0	0	0
Empresa de Transporte Automotor			2		1	2	0	3	0
Arrendadores de Vehículos para Turismo Nacional e Internacional			1		0	1	0	1	0
Oficina de Representación Turística	1	3		1	1	2	0	1	0
Operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones					1	0	1	0	0
Empresas captadoras de ahorro para viajes y servicios turísticos					1	0	0	1	1
Usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas							0	0	0
Guía Turismo							0	0	0
Parques Temáticos		1		1	0	1	0	1	0
Establecimientos de Alojamiento Turístico							0	0	0
Viviendas Turísticas	4	2		2			19	29	4
Otros tipos de Hospedajes no permanentes							2	0	0
TOTAL	28	129	47	99	50	128	49	140	24

Nota. Muestra la comparación del crecimiento de sitios de alojamiento en Cartago desde el año 2017

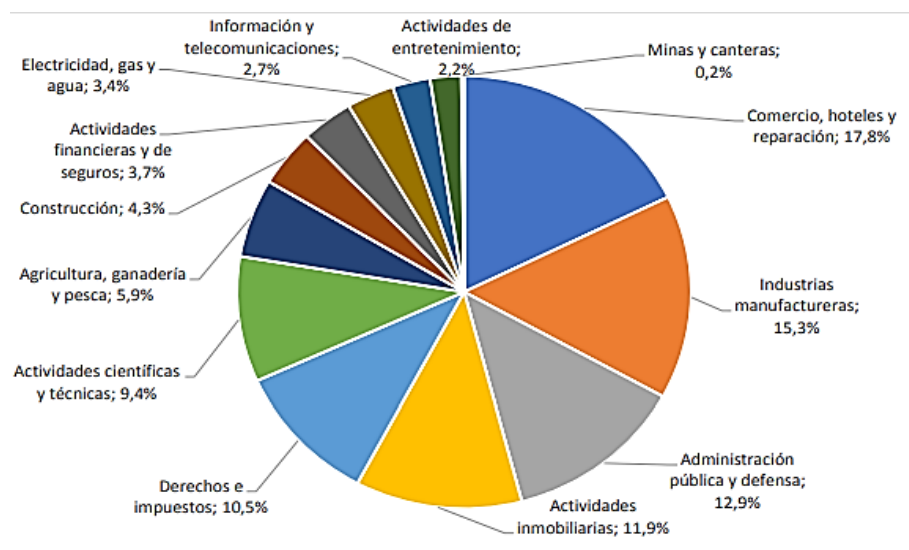
Fuente. Tomado de registro de cámara de comercio de Carago Valle

La siguiente gráfica muestra las principales actividades económicas de Cartago Valle

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 4

Actividades económicas de Cartago Valle



Nota. Demuestra participación del alojamiento dentro de las actividades económicas en Cartago
Fuente. Tomado de Ministerio de Comercio, industria y Turismo (2019)

La siguiente figura muestra el aumento del RNT en el año 2020 y 2021 para Cartago Valle

Figura 4

RNT en el año 2020 y 2021



Nota. Se quiere dar a conocer que aumentó la cantidad de renovaciones a pesar de la pandemia.
 La ilustración muestra las gráficas de la procedencia de los turistas en diferentes temporadas para el Quindío

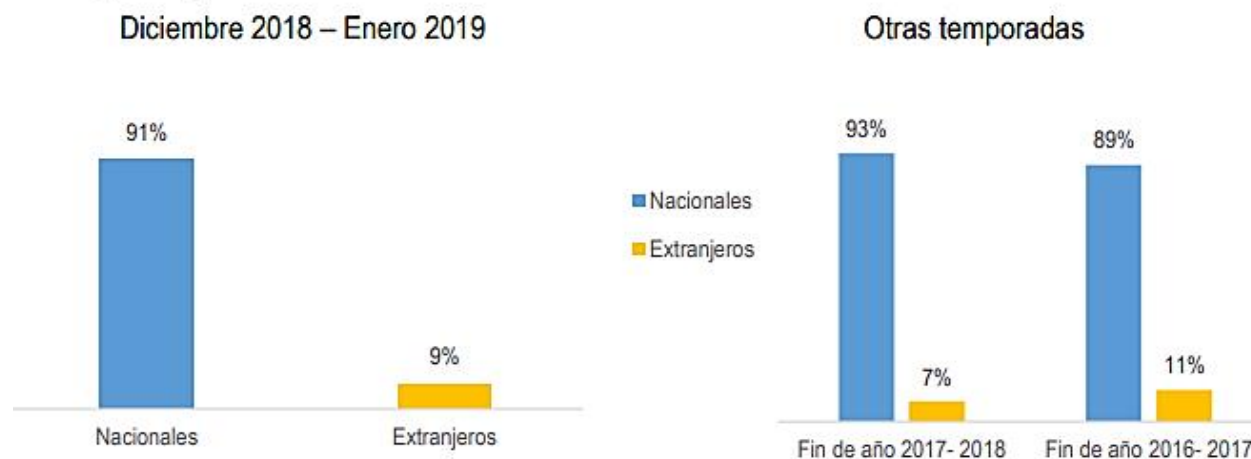
Fuente. Tomado de registro cámara de comercio de Cartago Valle

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 5

Procedencia de los turistas

• Lugar de procedencia



Nota. Con esta imagen se quiere determinar la dinámica de turismo del mayor competidor en la región *Fuente.* Observatorio de turismo DICIEMBRE 2018- ENERO 2019 cámara de comercio del Quindío

La siguiente tabla muestra el porcentaje en ventas en cuanto a sector de alojamiento y servicios de turismo en el Quindío

Tabla 18

Ventas en el sector de alojamiento

Si sus ventas disminuyeron, ¿en qué proporción fue?

Disminución (alojamientos y otros prestadores de servicios)	% del total
Entre el 10% y el 30%	31%
Entre el 40% y el 70%	45%
Más del 70%	24%

Disminución (alojamiento urbano)	% del total
Entre el 10 % y el 30%	31%
Entre el 40% y el 70%	49%
Más del 70%	20%

Disminución (alojamiento rural)	% del total
Entre el 10% y el 30%	35%
Entre el 40% y el 70%	46%
Más del 70%	18%

Disminución (otros servicios turísticos)*	% del total
Entre el 10% y el 30%	29%
Entre el 40% y el 70%	32%
Más del 70%	39%

Nota. Muestra la dinámica de las ventas en el sector de alojamiento en el Quindío y la poca disminución a pesar de la pandemia.

Fuente. Observatorio de turismo temporada diciembre 2020- enero 2021 Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío Área de estudios e investigaciones.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente imagen muestra el diagrama de las cinco fuerzas que dan forma a la competencia del sector según M. Porter

Figura 5

Cinco fuerzas de Porter



Nota. Este se utiliza para realizar el análisis del sector.

Fuente. Tomado de Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia por Michael E Porter

Como lo menciona (Porter, 2008) “Tomar conciencia de estas cinco fuerzas puede ayudar a una empresa a comprender la estructura del sector en el cual compite y elaborar una posición que sea más rentable y menos vulnerable a los ataques”(p.1) Para el análisis del sector se recolecto información en cuanto al turismo y el alojamiento a nivel nacional, regional y local para así determinar su comportamiento en cuanto a si viene decreciendo, creciendo o si está estable, para un análisis más completo se utiliza el modelo de Porter con la finalidad de tener una visión amplia del entorno en el que se mueve el alojamiento de tipo rural. (Ver Figura 5, página 66).

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

El poder de los proveedores

Según (Porter, 2008)“Las empresas dependen de una amplia gama de distintos grupos de proveedores para adquirir insumos.” (p.4) Para el proyecto se cuenta con los servicios de alimentación, mantenimiento, aseo, conectividad, paseos y transporte. Los proveedores se pueden dividir según el poder que ejercen en el sector, para este caso se determinó que según los productos necesarios y servicios que se ofrecen, existen los que participan y no tienen substitutos como lo es el parapente ya que no se cuenta con más proveedores cercanos y no existe un servicio similar en la región, en mantenimiento y aseo existen varias pequeñas empresas distribuidoras de productos químicos en Cartago Valle, en el tema de conectividad se tiene varios tipos de prestadores del servicio locales y nacionales, el único servicio que consideramos sustituible es el transporte por la variedad y cantidad de ofertantes, los proveedores cuentan con características de productos y servicios diferenciados; de cierta manera el proveedor que se tiene para el servicio de paseos puede llegar a ser una amenaza debido a que este ya pertenece al sector turismo tomándolo como un proveedor que puede llegar a integrarse al sector.

El poder de los compradores

Los clientes que llegarán al hotel serán muchos y muy variados, y no están comunicados entre sí por lo tanto no se ponen de acuerdo en cuanto a los precios que están dispuestos a pagar por la estadía, por lo tanto, se puede afirmar que el poder negociador que tienen los clientes en el hotel es muy bajo. Adicional a esto en el municipio de Cartago Valle el cual cuenta con pocos hoteles con características de tipo rural, por lo tanto, los demás hoteles serán vistos como referentes en cuanto a los precios y las reservas.

Según el análisis que se viene desarrollando se puede decir que el sector tiene un grupo de compradores sensible al precio esto debido a que el poder de adquisición de los clientes limita el precio que estarían dispuestos a pagar por el servicio con el fin de reducir costos, impulsando a buscar nuevas alternativas, es muy importante considerar que se ofrecerá un servicio que genere satisfacción y una experiencia única para el cliente enfocándose en brindar calidad, con el fin de que el precio cumpla con las expectativas del cliente, adicionalmente se realizaran las encuestas para determinar el poder adquisitivo del publico escogido.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La amenaza de los substitutos

Para (Porter, 2008)“A veces, la amenaza de la substitución ocurre más abajo en la cadena o es indirecta” (p.6)

En el municipio de Cartago se puede hablar de dos tipos de substitutos a pesar de que no cuentan con las mismas características de alojamiento urbano de tipo rural como lo son el alquiler de fincas y los hoteles tradicionales son percibidos como una amenaza debido a que con frecuencia las personas ya están familiarizadas con estos servicios.

Los nuevos entrantes en un sector

“Introducen nuevas capacidades y un deseo de adquirir participación de mercado, lo que ejerce presión sobre los precios, costos y la tasa de inversión necesaria para competir” (Porter, 2008, pág. 2)

Se puede evidenciar que en este momento hay políticas gubernamentales de incentivar el crecimiento de la industria hotelera y turística del país y estos son factores que aumentan la amenaza de nuevos competidores, podemos pensar que si este modelo de negocio tiene éxito más personas van a querer desarrollar algo similar por ejemplo las fincas que son de alquiler pueden optar también por volverse hotel y en Cartago Valle hay existencia de muchas fincas de alquiler pero no todas cuentan con los espacios y las infraestructura de tipo rural.

Análisis PESTEL

Político

El alcalde del municipio de Cartago Víctor Alfonso Álvarez Mejía es el gestor de importantes proyectos de embellecimiento del municipio siguiendo los lineamientos de su antecesor Carlos Andres Londoño Zabala donde se resalta el mantenimiento y restauración de infraestructuras como parques, vías e iglesias entre otras, pero la alcaldía no promueve ni realiza gestiones para la atracción del turismo con el fin de incrementar las visitas al municipio, aunque está plasmado en el plan de desarrollo para el año 2020-2023 no se cumple con las expectativas en relación al sector turístico

“Consolidar el turismo como una actividad económica, fuente de empleo y generadora de crecimiento y desarrollo socioeconómico, a través del fortalecimiento de la infraestructura turística, del mercadeo, la promoción y la competitividad turística, a partir de las ventajas

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

comparativas, su patrimonio cultural y arquitectónico en total armonía con el medio ambiente y los recursos naturales...” (VALLE, 2020)

Se puede entonces decir que, si bien es un proyecto importante la atracción del turismo como también realizar mantenimientos tratando de generar espacios de disfrute para la comunidad y visitantes, no se hace una correcta gestión de la promoción del municipio ni a nivel regional ni nacional aun considerando al municipio como una ciudad bisagra que tiene alto flujo vehicular.

Económico

Partiendo de la información recolectada la cual es poca y antigua demostrando que el municipio no tiene mucha gestión en el sector turístico ya que depende de otras fuentes económicas como el sector comercio (ver Gráfico 6, página 70) en su mayoría son en un sector informal, seguido de alojamientos y Sus de comida por esta razón el sector del turismo se ve como una posible fuente de ingresos para el municipio, pero este debe ser gestionada para lograrlo. Se puede considerar que la inversión que hace la gestión municipal en cuanto a mantenimiento y la restauración de la ciudad realizada con el fin de atraer más personas al municipio es un claro ejemplo de que el turismo es una opción potencial en cuanto a fuentes económicas esto impulsaría aún más el comercio de la ciudad y llegando a generar más empleos.

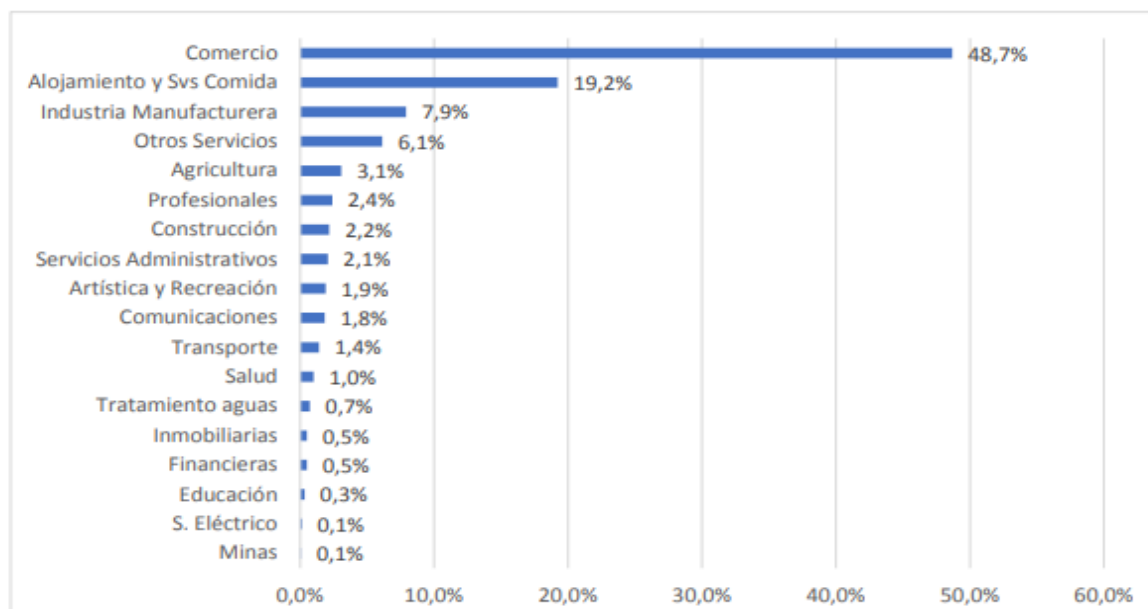
La siguiente gráfica muestra la estadística de la actividad económica en Cartago Valle.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 6

Actividad económica Cartago Valle del Cauca

Gráfica 32: Registros públicos nuevos. Persona Natural y Jurídica según actividad económica, Cartago y área de jurisdicción. 2017-2019



Nota. Se toma para analizar el sector económico que prevalece el comercio en Cartago Valle

Fuente. Tomado de elaboración del autor con base a datos de la Cámara de Comercio de Cartago (2020)

Social

El municipio de Cartago siempre ha gestionado las costumbres y culturas que la caracteriza por sus lugares antiguos y sus iglesias, también se considera una ciudad emprendedora que cuenta con muchas pequeñas empresas familiares. En cuanto al tema de alojamiento considerando que Colombia es uno de los países que más festivos tiene en el año es perfecto para las personas que quieran disfrutar de una estadía o vacacionar en el municipio.

Este lunes en En BLU Jeans, hablamos sobre los países que tiene más y menos días festivos en todo el mundo. Colombia lidera la lista con más días feriados en el año y le sigue India con 18 días de vacaciones al año en promedio. Le sigue Argentina, Corea del Sur y Tailandia con 16 días de vacaciones al año, Chile con 15, Serbia con 9 días, Reino Unido, Países Bajos y Hungría con 8 días. El país que menos feriados tiene es México. (Radio, 2021)

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Lo cual ayuda a la promoción de estadias no permanentes, por otro lado, están las ferias de Cartago donde desde los últimos años se viene exaltando y desarrollando el tema de la cultura haciendo eventos que fomentan la participación de distintos grupos sociales incluyendo a los niños y ancianos, generando la integración de habitantes y visitantes.

Tecnológico

La tecnología avanza a pasos gigantes y contamos con generaciones que vienen de uso tradicional y también tecnológico lo cual representa una gran ventaja en el sector de alojamiento y turismo ya que se pueden llevar a cabo estrategias de mercadeo y publicidad, algunos de los avances los cuales ayudan a mejorar la experiencia de los clientes y a facilitar los procesos.

Esto es imprescindible para poder sacar provecho de tecnologías como el big data y el business intelligence, por ejemplo, y para conseguirlo será necesario asociarse con partners tecnológicos que lo faciliten. Ese es el caso de PaynoPain, donde ya trabajamos con la gran mayoría de los motores de reservas, PMS y Channel Managers del sector con el objetivo de optimizar la recogida de datos y los procesos de pago de nuestros clientes del sector hotelero. (paynopain, 2021)

Para terminar es importante tener en cuenta que el avance en tecnología es grande y rápido pues estas herramientas son una ayuda para el progreso, y en el sector hotelero es un gran beneficio para la mejora de procesos, para diversificarse y expandirse en busca de mercados brindando a los huéspedes la seguridad y la satisfacción de un buen servicio.

Ambiental

El clima en el municipio es variado que va desde los 20°C a los 29°C y en raras ocasiones baja a menos de 19°C o sube a más de 31°C. El cual hace de un ambiente cálido perfecto para realizar actividades al aire libre como caminatas, visitar centros turísticos como piscinas, patrimonio arquitectónico, visitar patrimonio cultural regional a pocos minutos del municipio por esto el proyecto se enfoca en ofrecer una experiencia natural dentro del área urbana un lugar tranquilo que cuenta con zonas húmedas y de relajación con el fin de sacar el máximo provecho de la estadia. Es un proyecto enfocado en la protección y la sostenibilidad basándose en la norma técnica sectorial colombiana Norma técnica sectorial de Colombia 002 con el fin de lograr

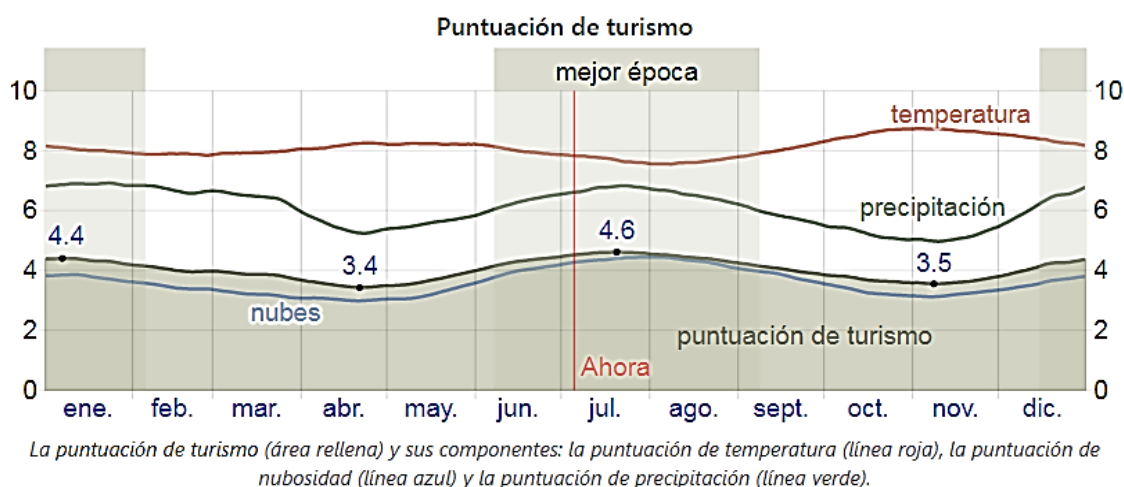
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

obtener el sello ambiental colombiano al ser un espacio al aire libre existen menos riesgos de contaminación por residuos que generen mal olor, se maneja las debidas clasificaciones de residuos y siempre con el propósito mejorar y cuidar el entorno debido a que hay existencia de fauna silvestre al estar ubicado en una zona rural.

La gráfica muestra estudios sobre la mejor época del año para visitar Cartago Valle

Gráfico 7

Temporada para visitar Cartago Valle



Nota. Hace referencia de las temperaturas ambiental que maneja Cartago y cuál es la época más visitada según se clima.

Fuente. Tomado de la página web (Spark, 2021).

Legal

El sector turístico e nivel nacional ha tenido mucha fuerza y se esperaba que este fuera un activador económico postpandemia ya que como se mencionaba anteriormente Colombia quedo entre los 10 para visitar y no solo Colombia sino el Valle del Cauca entra entre los departamentos que más visitan, por eso el gobierno nacional con el fin de otorgar beneficios para el aprovechar el reconocimiento mundial, genero una propuesta la más reciente es la ley 2068 de 2020 la cual otorga beneficios e incentiva el turismo con el fin de que este sector empiece a crecer.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

“contempla la reducción del IVA en los tiquetes aéreos del 19 % al 5 %, de manera transitoria, hasta el 31 de diciembre de 2022, la suspensión transitoria del pago de la sobretasa a la energía para los prestadores de servicios turísticos de los subsectores de hoteles, alojamiento, eventos y parques, la eliminación transitoria del impuesto al consumo y a exención del IVA para servicios de hotelería y turismo hasta el 31 de diciembre de 2021” (normativa, 2020)

La ampliación de la tarifa especial del 9 % del impuesto sobre la renta para la construcción de hoteles nuevos, parques temáticos nuevos y remodelación de estos, de igual manera el tiempo de construcción se amplió de 4 a 6 año (normativa, 2020)

según el análisis realizado al sector por medio de fuentes secundarias, se logra deducir que se tiene buenas proyecciones para el sector turismo en general, debido a que hay buenos incentivos por parte del estado, es el sector que más apunta para la reactivación económica del país cuenta con indicadores favorables de crecimiento a pesar de la emergencia sanitaria Covid-19, se puede decir que el Valle del Cauca es uno de los destinos turísticos más visitado y con gran participación en los gremios hoteleros del país, la infraestructura vial que tiene el departamento del Valle del Cauca hace que sea de fácil acceso al municipio de Cartago Valle el cual muestra un crecimiento lento en el sector de turismo por la falta de programas de apoyo al emprendimiento turístico por parte del gobierno municipal, y aunque se tienen en el plan de desarrollo no se implementa con prioridad pues se realizan gestiones muy pequeñas como lo es el embellecimiento de la ciudad y el mantenimiento de la infraestructura no que no es suficiente, pues tienen en cuenta primero el sector del comercio y no a la atracción turística, no hay estrategias departamentales fuertes para el apoyo de estos nuevos proyectos, a pesar de esto se puede ver que hay cabida de muchos sitios de alojamiento enfocado en lo rural según los informes de la cámara de comercio de Cartago hay registrados varios sitios bajo este concepto lo cual hace pensar que si hay posibilidades de crecimiento a esta temática de alojamiento.

Identificar características del cliente dándose a conocer las causas de preferencias de los clientes al elegir un destino de alojamiento

Para llevar a cabo las encuestas se realiza un análisis de la población colombiana teniendo los siguientes conceptos: “24.796.147 personas, lo que equivale al 63,2 % de la población en edad de trabajar” (Gandini, 2019) (población económicamente activa menos militares,

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

pensionados, amas de casa, estudiantes universitarios o tecnólogos hasta 27 años y discapacitados entre otros). Se determina el rango de edad de 18-45 años que según la campana demográfica poblacional 2019 es de 20.388.000. (macro, 2019) Dentro de esta población existe un 41,72% que hacen turismo interno según los datos y estadísticas del DANE 2019 (ver Tabla 19, página 75) enfocándonos en este porcentaje para determinar la población que se quiere estudiar la cual corresponde a 8.505.000, Se toma el año 2019 ya que el año 2020 fue año atípico y el 2021 se considera de reactivación económica por lo tanto las cantidades fluctúan con presunción. Se toma del informe del 2018 que genera CITUR para las estadísticas del turismo del paisaje cultural cafetero un aproximado de movilidad en vehículos particulares que llegaron en una temporada de enero-agosto 4.286.712, esta cifra será la que se usará para determinar el tamaño de la muestra utilizando la formula.

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

Llegando al resultado de 385 encuestas para realizar el análisis de la demanda y así poder Identificar características del cliente y sus preferencias al elegir un destino de alojamiento.

El análisis de la competencia que son los ofertantes de servicios similares se realizara por medio de una observación natural, utilizando un cuestionario y una lista de chequeo que se diligenciara de acuerdo a lo que se pueda identificar y observar, todos los lugares que se van a visitar serán evaluados bajo los mismos parámetros.

La tabla muestra la población que hacen turismo interno en Colombia en el periodo de tiempo 2019.

Tabla 19 *Turismo interno en Colombia*

Concepto	Turismo Interno			
	I -2019	II-2019	III -2019	IV-2019
Población total	21.325	21.397	21.469	21.517
Población total que realizó turismo interno	2.644	2.144	1.925	1.792
Porcentaje de personas que realizaron turismo interno (%)	12,4	10,0	9,0	8,3

Nota. La imagen muestra el total de la población requerida para el estudio, hallando el porcentaje necesario para el proyecto.

Fuente. DANE encuesta de gasto interno en turismo.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Demanda

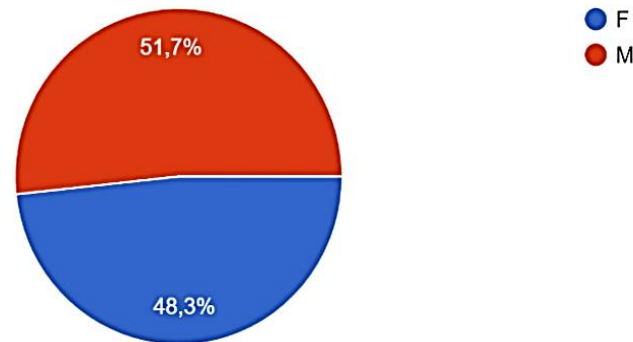
Para el análisis de la demanda se realiza una encuesta y se utilizó como herramienta la plataforma de Google Forms la cual es más fácil a la hora de diligenciar y de recolectar la información ya que difundiénolo por medio de redes sociales se llega a la cantidad de personas que se necesitan encuestar, esto con la finalidad de tener un acercamiento a las preferencias o características de los posibles consumidores

Se genera una encuesta a 385 personas donde especifica el genero al cual pertenece.

Gráfico 8

Pregunta 1 género

Genero
385 respuestas



Nota. El 48,3% de las personas que contestaron esta encuesta son mujeres y el 51,7% fueron hombres mostrando una participación casi igual donde la mayoría son hombres.

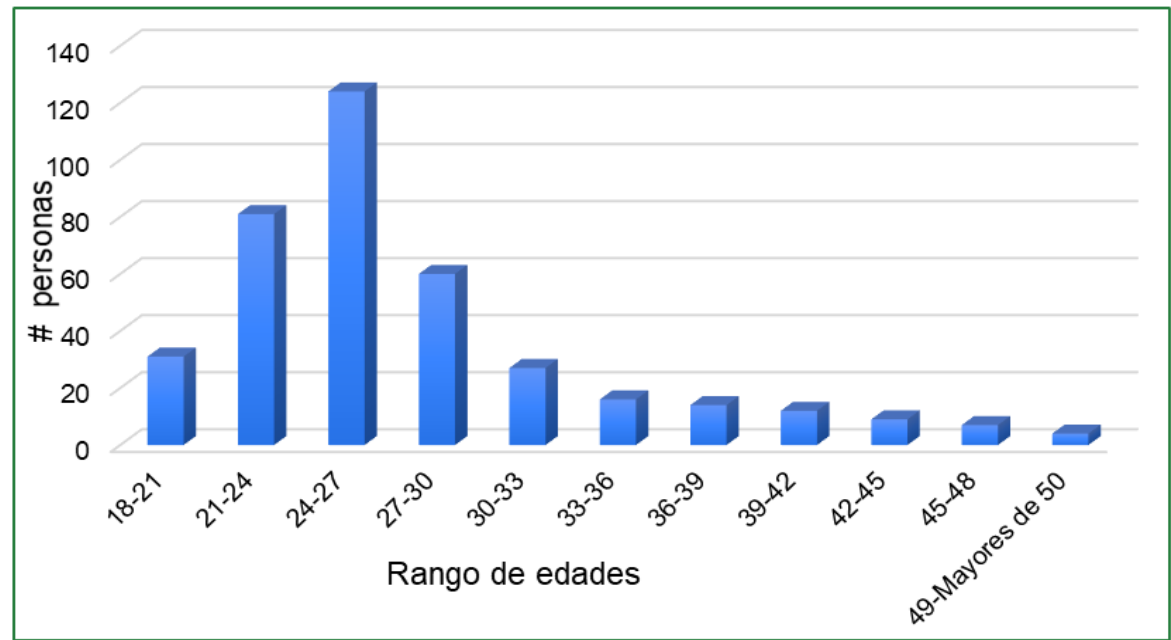
Fuente. Elaboración propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente imagen muestra el rango de edad en que están las personas que contestaron la encuesta

Gráfico 9

Pregunta 2 edades



Nota. las edades con mayor participación en la encuesta fueron de 24-27 años con un total de 124; seguido están las personas de 21-24 años con un total de 81 personas; 27-30 años con un total de 60 personas, el rango de edad con mayor alcance fueron las personas 21-27 años un total de 236 personas, las demás edades las cuales son las personas de 30 años en adelante son 149 y estas se distribuyen en fracciones muy pequeñas, mostrando que las personas que están en una edad de 21-30 años tuvieron mayor participación en la encuesta y son a las que va dirigido el proyecto.

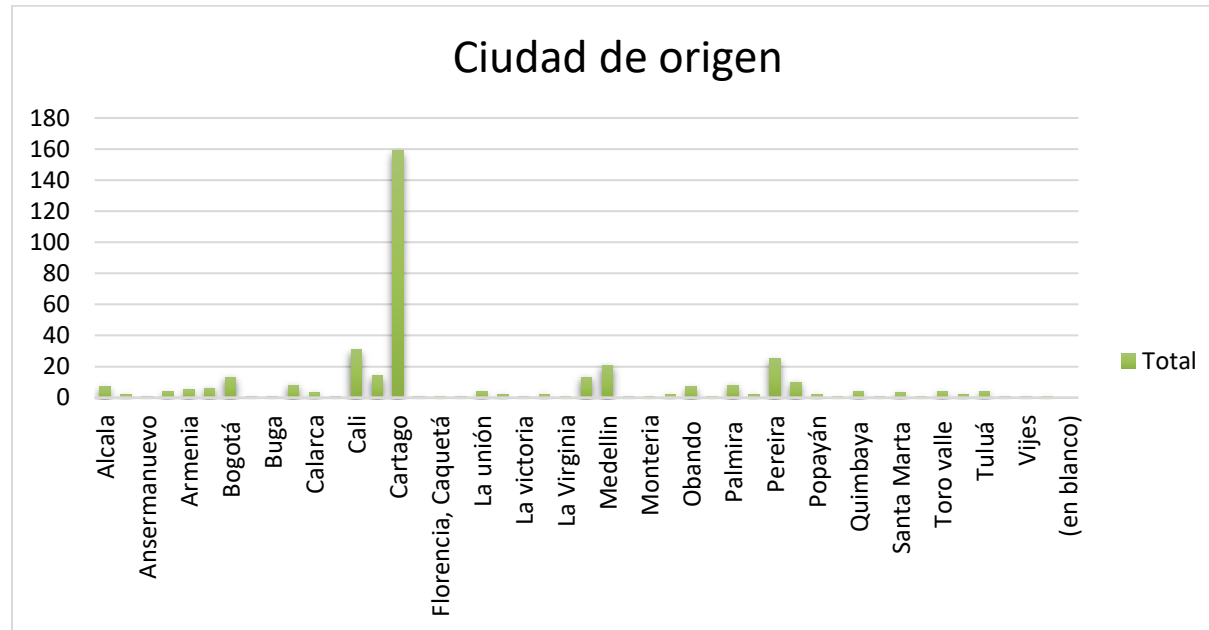
Fuente. Elaboración propia de los autores 2021

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente imagen muestra la ciudad de residencia a la que pertenecen las personas que contestaron la encuesta.

Gráfico 10

Pregunta 3 ciudades de origen



Nota. Se identifica que Cartago es la ciudad que tuvo mayor alcance, seguido de Cali, Pereira y Medellín las demás ciudades tuvieron poca contribución, se analiza que se tiene gran interés de la región y departamentos aledaños como lo es Risaralda el cual es una de las competencias identificadas.

Fuente. Propia de los autores 2021.

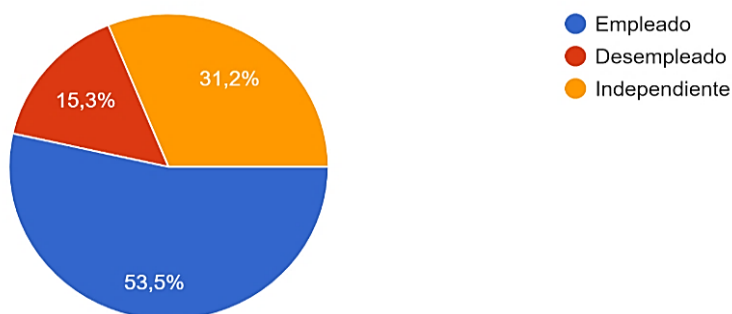
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente imagen muestra el estado laboral actual de las personas encuestadas

Gráfico 11

Pregunta 4 estado laboral

estado laboral
385 respuestas



Nota. Con un 53,5% la cantidad de población encuestada se encuentra laborando seguido de un 31,2% que se encuentra en modalidad independiente y solo un 15,3% desempleado, para el proyecto es muy satisfactorio saber que la mayoría de las personas encuestadas cuentan con recursos económicos para realizar actividades turísticas.

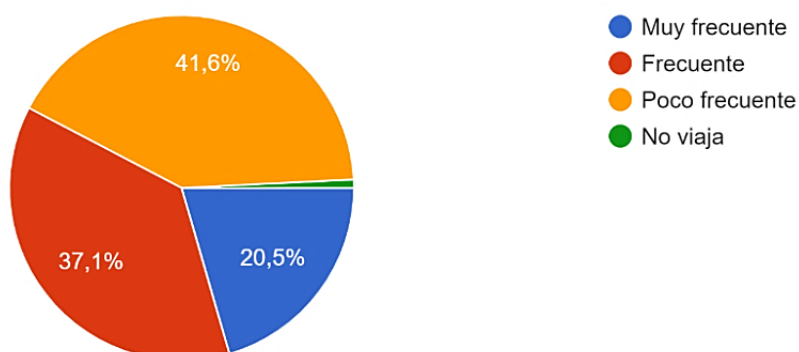
Fuente. Propia de los autores 2021

La siguiente imagen muestra que tan frecuentemente viajan las personas que realizaron la encuesta

Gráfico 12

Pregunta 5 ¿con que frecuencia viaja fuera de su ciudad de residencia?

¿con que frecuencia viaja fuera de su ciudad de residencia?
385 respuestas



CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Nota. La mayoría de las personas encuestadas respondieron con un 41,6% que salir de la ciudad de residencia es poco frecuente, seguido de un 37,1% que viajan de manera frecuente y un 20,5% son muy frecuentes en realizar viajes, se puede notar que las personas que viajan con poca frecuencia pueden estar afectadas por las diferentes situaciones que se han vivido y han afectado de manera brusca la economía.

Fuente. Propia de los autores 2021

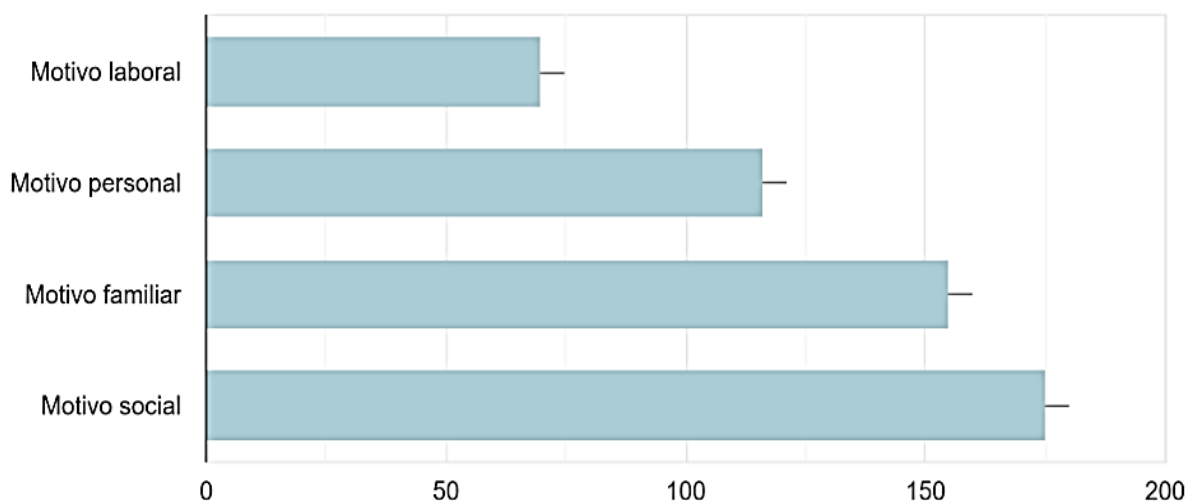
La siguiente gráfica muestra los motivos que impulsan a los encuestados a realizar viajes fuera de la ciudad de residencia.

Gráfico 13

Pregunta 6 ¿Cuál es el motivo del viaje?

¿Motivo de viaje?

384 respuestas



Nota. La mayor parte de los encuestados viajan por motivo social lo que significa que es para pasar tiempo de ocio y seguido de viajes familiares, analizando estos resultados muestra que hay un índice grande de personas que les gusta hacer turismo por recreación o por pasar el tiempo en un ambiente diferente lo que resulta favorable para el proyecto.

Fuente. Propia de los autores 2021.

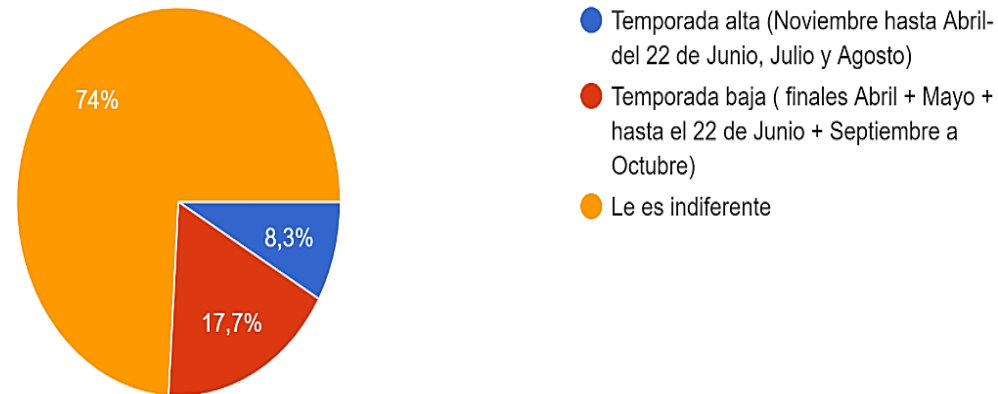
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente imagen muestra que temporada es la más seleccionada por los encuestados cuando realizan viajes.

Gráfico 14

Pregunta 7 ¿por lo general en que temporada realiza los viajes?

¿Por lo general en que temporada realiza los viajes?
385 respuestas



Nota. Los resultados que arroja esta encuesta sobre la temporada que más eligen es con un 74% le es indiferente cualquier temporada o cualquier momento es el apropiado para viajar seguido de un 17,7% donde las personas eligen viajar en temporada baja, con el resultado que se obtuvo podemos determinar que existe demanda en el mercado para todo el año lo que es beneficioso para el proyecto ya que se quiere prestar el servicio todos los días de la semana sin importar el mes.

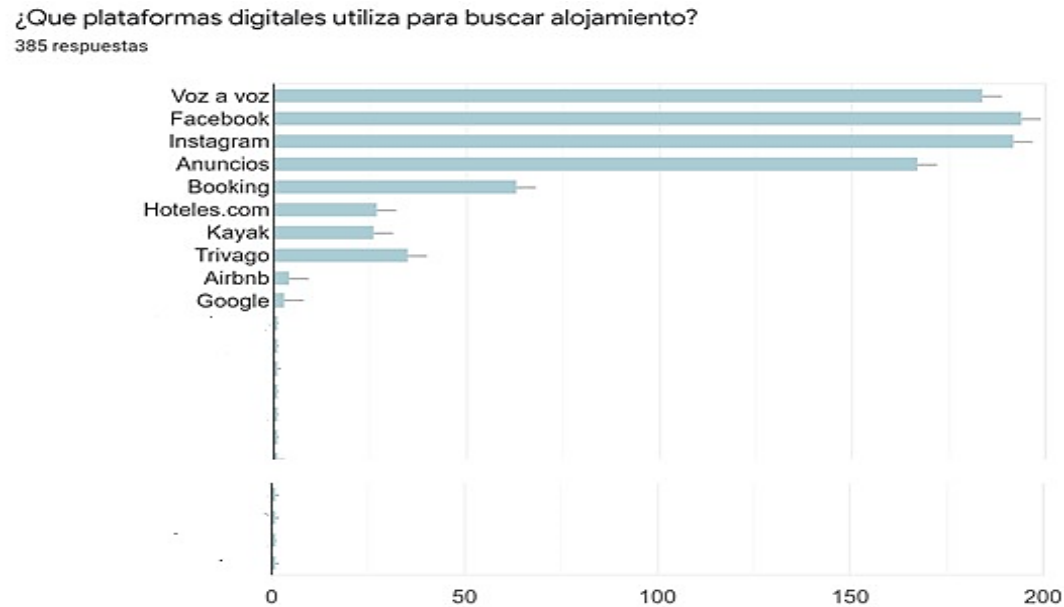
Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente gráfica muestra las plataformas digitales que más utilizan las personas encuestadas para escoger un alojamiento.

Gráfico 15

Pregunta 8 ¿Que plataformas digitales utiliza para buscar alojamiento?



Nota. Según los resultados obtenidos las plataformas digitales que más frecuentan las personas para enterarse y recibir publicidad son Facebook, Instagram y uno de los más antiguos que hay todavía y que es un buen medio para darse a conocer es el Voz a Voz, para este proyecto se utilizaran estas herramientas que son las más modernas y que son el mejor método para llegar a un nicho de mercado específico.

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

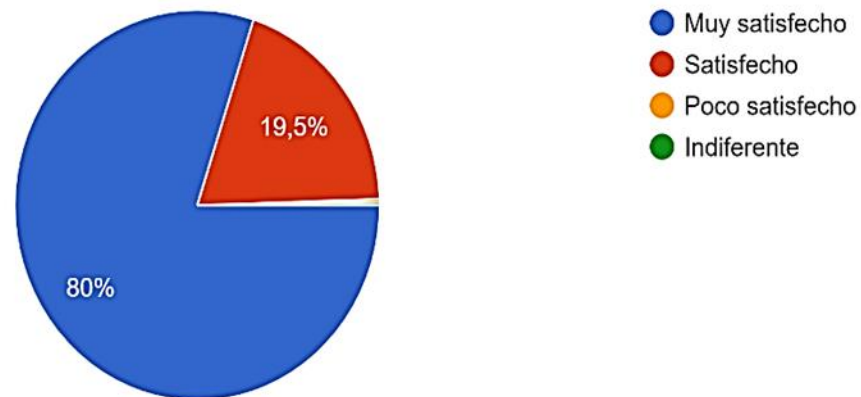
La siguiente imagen muestra la aceptación que tiene las personas encuestadas con relación a estar en un espacio natural

Gráfico 16

Pregunta 9 ¿Qué nivel de satisfacción le genera estar en un espacio con naturaleza?

¿Que nivel de satisfacción le genera estar en un espacio con naturaleza?

385 respuestas



Nota. Analizando los resultados obtenidos con 80% las personas indican que les genera mucha satisfacción estar en un lugar con espacio natural y un 19.5% les genera una leve satisfacción lo que es muy favorable para el proyecto este resultado, ya que este es un hotel con características rurales.

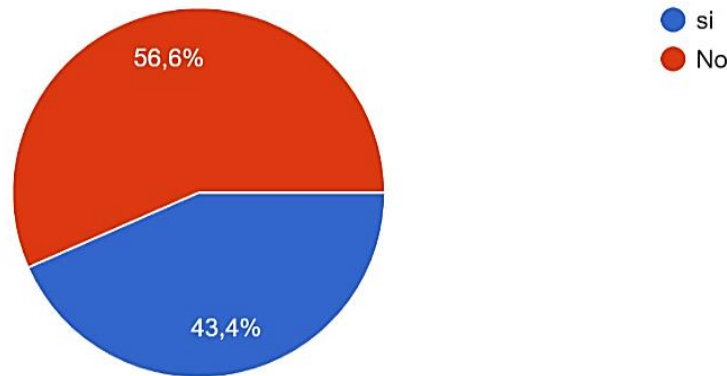
Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 17

Pregunta 10 ¿conoce lugares de alojamiento en Cartago?

¿Conoce lugares de alojamiento en Cartago?
385 respuestas



Nota. Los resultados arrojados por esta encuesta que un 56,6% no conocen lugares de alojamiento en Cartago Valle lo que se podría deducir es que esta población no ha visitado Cartago, un 43,4% indica si conocerlo debido a que son residentes del municipio, analizando este resultado es de cierta manera beneficioso para el proyecto porque lo que se quiere lograr es generar un atractivo turístico por medio de otro tipo de alojamientos.

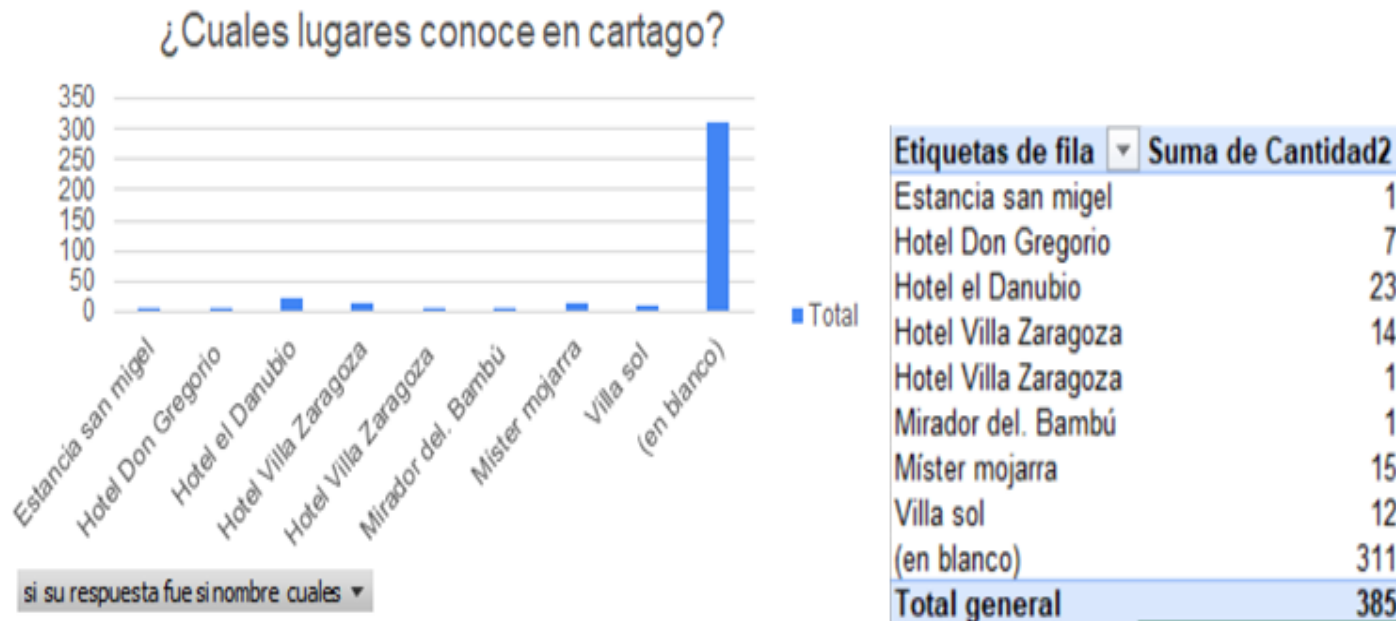
Fuente. Propia de los autores 2021

La siguiente imagen muestra cuales son los lugares de alojamiento en Cartago Valle que conocen las personas que realizaron la encuesta.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 18

Pregunta 11 ¿Si su respuesta fue si cuáles conoce?



Nota. según los datos obtenidos por las personas que diligenciaron la encuesta por medio de una pregunta abierta donde el hotel el Danubio fue uno de los más reconocidos seguido de Mister mojarra y hotel Villa Zaragoza, que son semejantes a la idea de negocio planteada por este proyecto y se evidencia que estos son los principales competidores.

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

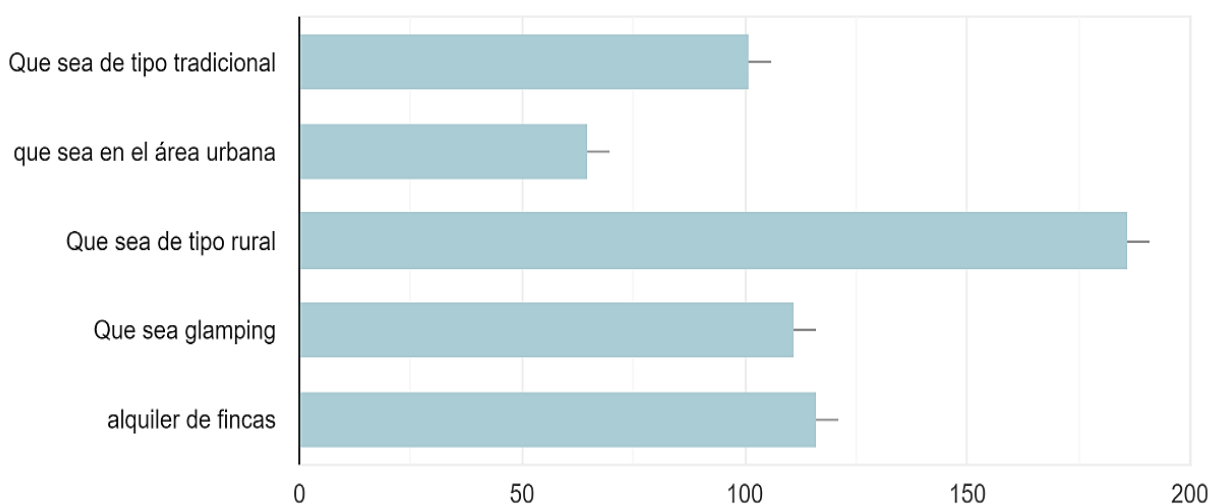
La siguiente imagen muestra que alternativas buscan las personas encuestadas a la hora de elegir un servicio de alojamiento.

Gráfico 19

Pregunta 12 ¿Qué busca entre las distintas alternativas de servicios de alojamiento?

¿Que busca entre las distintas alternativas de servicios de alojamiento?

385 respuestas



Nota. La opción que más eligieron las personas encuestadas para las alternativas de servicio de alojamiento es que sea de tipo rural preferida por más de 150 personas, este resultado muestra que hay buena acogida por parte de las personas para este tipo de alojamiento, lo que genera un indicador favorable ya que el proyecto cumple con esta característica.

Fuente. Propia de los autores 2021.

La siguiente imagen muestra el conocimiento que tienen los encuestados sobre los servicios de alojamiento de tipo rural en Cartago.

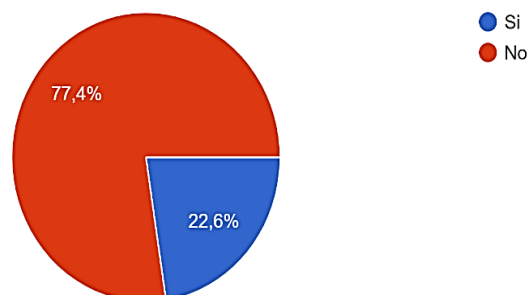
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 20

Pregunta 13 ¿Usted ha utilizado el servicio de alojamiento urbano con características rurales en Cartago?

¿Usted ha utilizado el servicio de alojamiento urbano con características rurales en Cartago?

385 respuestas



Nota. Del análisis de las respuestas se obtuvo que un 77,4% de los encuestados no conocen lugares de alojamiento de tipo rural en Cartago y solo un 22,6% a utilizado este tipo de servicios en el municipio, para el proyecto este resultado es favorable ya que el proyecto es innovador tratando de traer el concepto del Quindío, pero dentro del área urbana.

Fuente. Propia de los autores 2021.

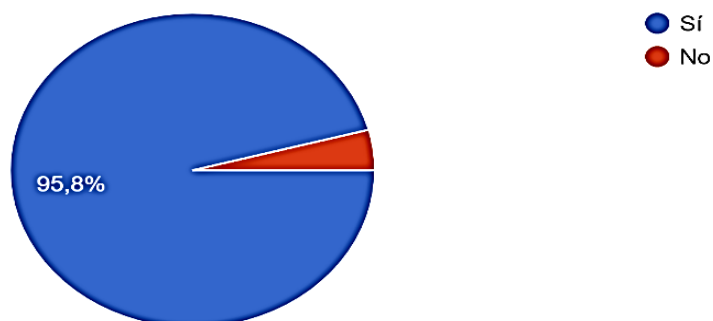
La siguiente imagen muestra que tanto les gustaría a las personas encuestadas el encontrar una finca hotel en el municipio de Cartago.

Gráfico 21

¿Le gustaría encontrar en Cartago-Valle una finca hotel?

¿Le gustaría encontrar en Cartago-Valle una finca hotel?

385 respuestas



CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Nota. De las encuestas se obtuvo un resultado de un 95,8% de aceptación para la creación de una finca hotel lo que permite conocer el grado de atracción que puede generar un tipo de alojamiento diferente en Cartago.

Fuente. Propia de los autores 2021.

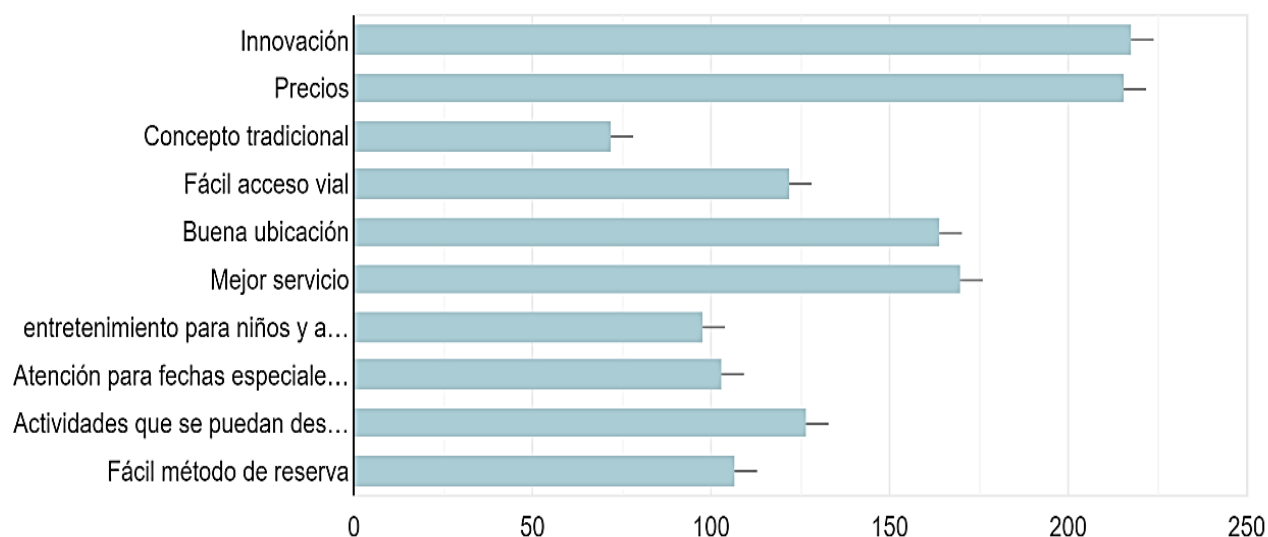
La siguiente imagen muestra las opciones que mas buscan las personas encuestadas y lo que los motiva a utilizar servicios de alojamiento.

Gráfico 22

Pregunta 15 ¿Qué le impulsa a utilizar este servicio?

¿Qué le impulsa a utilizar este servicio?

385 respuestas



Nota. Teniendo en cuenta los resultados obtenidos de la encuestas se puede evidenciar que lo que más impulsa a las personas a utilizar un servicio de alojamiento es la innovación y el precio siendo estos uno de los más importantes acompañados de una buena ubicación y un buen servicio estos datos son beneficiosos ya que confirma que el proyecto cumple con estas características.

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

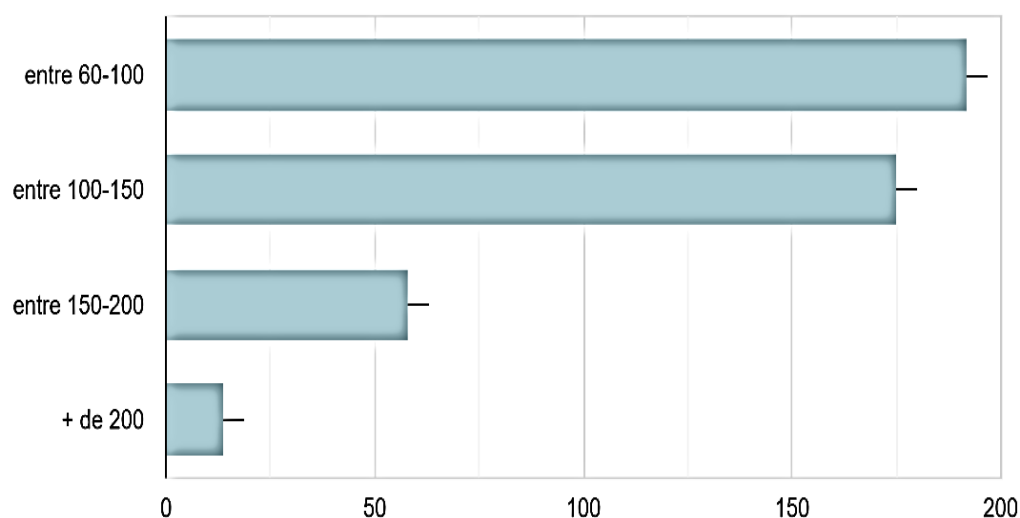
La siguiente imagen muestra que rango de precio están dispuestos a pagar las personas que realizaron la encuesta por un servicio de alojamiento urbano con características rurales.

Gráfico 23

Pregunta 16 ¿Qué precio estaría dispuesto a pagar por un alojamiento urbano de tipo rural?

¿Que precio estaría dispuesto a pagar por un alojamiento urbano de tipo rural?

385 respuestas



Nota. De las 385 personas encuestadas, se obtuvo como resultado que más de 160 personas están dispuestos a pagar de 60-100 mil pesos por el servicio de alojamiento y más de 150 personas están en un rango de 100-150 mil pesos por noche, lo que genera un margen de precios en el cual se puede oscilar para el cobro de un servicio de alojamiento por noche.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Para este proyecto se definieron dos segmentos objetivos basado principalmente en las encuestas de mercado ya realizado, se toman los datos de SITUR (PCC, Paisaje Cultural Cafetero, 2019) de las personas que viajan al paisaje cultural cafetero tomándolo como el 100% de la población estudiada, en este primer segmento en el que se enfocó este proyecto fue de hombres y mujeres de los 18-27 años, que se encuentran en estado laboral activo y que tienen atracción por alojamiento con naturaleza.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente tabla muestra la segmentación de clientes en edad de 18-27 años

Tabla 20

Segmentación de clientes 1

Variable	Condición	Proporción de la población Cantidad	Total de clientes potenciales
Turistas	Visitantes al PCC	100%	4.286.712
Edad	18-27	61,29%	2.627.325
Estado laboral	Activo	85%	3.643.705
Gustos y preferencias de alojamiento	Amantes del alojamiento con naturaleza	21,038%	901.838
Total posibles clientes			901.838

Fuente. Propia de los autores 2021.

Para el segundo segmento se utilizaron las mismas características del primer segmento, pero con un rango de edad de 28-37 años.

La siguiente tabla muestra la segmentación de clientes en edad de 28-37 años.

Tabla 21

Segmentación de clientes 2

Variabes	Condición	Proporción de la población Cantidad	Total de clientes potenciales
Turistas	Visitantes al PCC	100%	4.286.712
Edad	28-37	37%	1.586.086
Estado laboral	Activo	85%	3.643.705

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Variables	Condición	Proporción de la población Cantidad	Total de clientes potenciales
Gustos y preferencias de alojamiento	Amantes del alojamiento con naturaleza	12,20%	522.978
Total posibles clientes			522.978

Fuente. Propia de los autores 2021.

Después de analizar los datos de la encuesta y realizar la segmentación filtrando las respuestas para obtener únicamente las personas que sienten atracción por el alojamiento tipo rural, que tiene la disposición de visitar este proyecto y que cuentan con la capacidad de pago. Las variables de los segmentos se depuraron de la siguiente manera:

- Estado laboral: se omitieron las personas que se encuentran desempleadas, debido a que no tendrían la disposición de pago necesaria.
- Gustos y preferencias de alojamiento: se omitieron todas las personas que eligieron “fincas de alquiler”, “hoteles tradicionales”, “hoteles en zona urbana”, entre otros. Ya que estas personas tienen una alta probabilidad de no querer visitar este proyecto.

Se obtuvieron los resultados de los segmentos dividiendo la proporción calculada mediante los datos de SITUR anteriormente mencionados sobre la suma de las proporciones de cada variable, lo que permitió identificar cada segmento y las personas que les gusta la idea de los alojamientos con naturaleza. Cabe resaltar que estos datos son anuales.

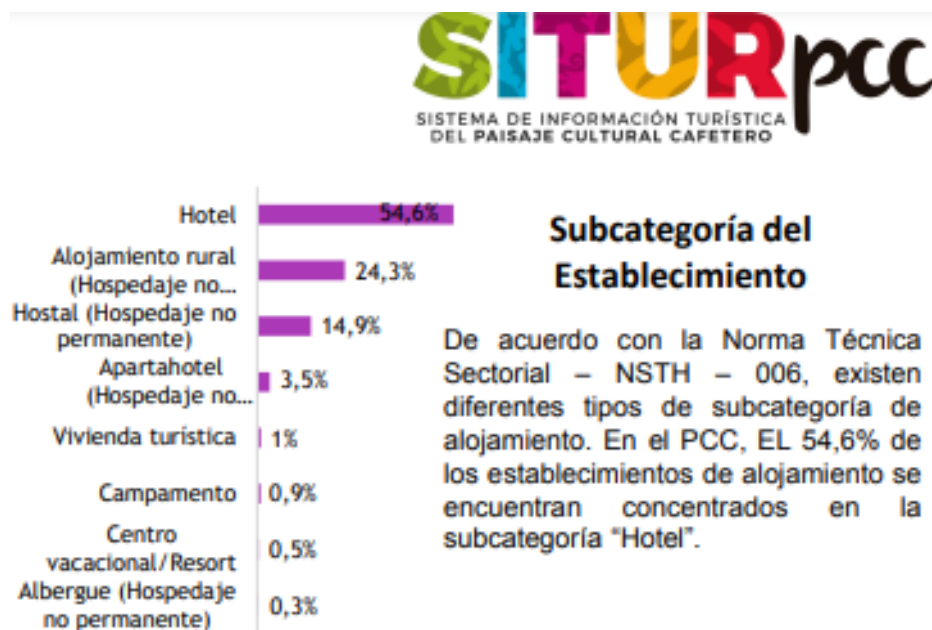
Se toma del documento de SITUR (PCC, SITURPCC, 2019) los datos de la cantidad de hoteles registrados con RNT los cuales son 1955 en el PCC y que solo el 24,3% que equivale a 469 que (ver Gráfico 24, página 88) están en la categoría de alojamiento rural, esta cantidad se divide sobre la suma total de los dos segmentos clasificados como posibles clientes.

La siguiente imagen muestra la cantidad de hoteles registrados con RNT paisaje cultural cafetero

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Gráfico 24

SITUR Paisaje Cultural Cafetero.



Nota. la imagen muestra el porcentaje de hoteles registrados con RNT tomando el dato que se asemeja a las características del proyecto.

Fuente. Caracterización De La Oferta Turística Paisaje Cultural Cafetero (PCC) (octubre, noviembre, diciembre 2018)

Para finalizar se determinó que para encontrar la demanda se dividirá la cantidad de hoteles de tipo rural que son 469 entre la suma de los dos segmentos lo que arroja 1424000 personas que les gusta este tipo de alojamiento el resultado anual sería 3036 personas para cada hotel unos resultados positivos para el proyecto encontrando que hay existencia de posibles clientes que quieran venir a visitar la finca hotel.

Oferta

Se realiza un cuestionario y una lista de chequeo para lograr identificar las diferentes características que tiene la competencia como lo es: su capacidad de alojamiento, los servicios que ofrecen, su propuesta de valor entre otros, esto con el fin de lograr un acercamiento más aterrizado al sector determinando si hay insatisfacción de demanda, obteniendo así resultados para establecer si hay viabilidad de mercado.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Por medio del cuestionario y una lista de chequeo y después de realizar las visitas se tiene los siguientes hallazgos.

Tabla 22

Análisis de las características de los competidores del sector.

Pregunta	Consolidado
¿Quiénes son los clientes?	Se encontró que existen dos tipos de clientes ya que los ambientes son diferentes por un lado se tiene un enfoque de descanso en un plan más familiar y otro que es más plan parejo enfocado en edades más jóvenes con gustos a la recreación.
¿A qué Ciudades o municipios está dirigida la empresa?	Por lo general los 4 competidores están dirigidos hacia los municipios aledaños al norte del Valle del Cauca y departamentos como Risaralda y Quindío.
¿Qué capacidad de alojamiento tiene?	En promedio manejan una capacidad de 25-30 personas por noche, siendo el Danubio y Villa sol los que tienen una mayor capacidad.
¿Cuáles son las vías de acceso?	Tres de los competidores están ubicados en la vía Cartago-Cali y uno está en la vía Cartago-Anserma todos están sobre una vía principal.
¿Qué medios utiliza para realizar publicidad?	Todos cuentan con redes sociales, pero también todos tiene problemas para tener más visualizaciones, encontrando que debido a que los años que tiene en el mercado las personas las reconocen por la voz a voz.

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 23*Análisis de la observación a los competidores.*

Preguntas	Si	No
¿Cuenta con espacios naturales?	4	
¿Cuenta con paquetes turísticos?	3	1
¿Cuenta con servicio de reserva?	4	
¿Cuenta con servicio de restaurante?	4	
¿Cuenta con servicio de piscina?	4	
¿Cuenta con servicio de bar?	4	
¿Cuenta con buena ubicación?	4	

Fuente. Propia de los autores 2021.

Como resultado se suman los 4 competidores de Cartago a las 469 más el proyecto que se quiere abrir se dividirá la cantidad de personas que les gusta el alojamiento de tipo rural 1.424.000 entre 474 que sería la suma total de los hoteles dando como resultado 3.004 personas promedio por año por hotel este se dividirá entre los 18 festivos que tiene Colombia en el año 2021 se calcula que en promedio por mes hay un festivo dando como resultado 166 personas en un solo fin de semana pero como se opera los 4 fines de semana se divide esta cantidad y da como resultado 41 personas llegarían a cada hotel. Según los datos arrojados por la observación que se realizó a los 4 establecimientos que cuentan con características similares a las del proyecto se puede determinar que hay una capacidad de alojamiento de 25-30 personas por noche y un tamaño promedio de 12 habitaciones, lo que permite conocer que existe una insatisfacción en la demanda ya que hay muchas personas interesadas en venir a este tipo de alojamiento pero no hay la cantidad de ofertantes necesarios, para un análisis más profundo en cuanto a la competencia se realiza una matriz de perfil competitivo.

Con el fin de verificar la rivalidad que puede existir en el sector, se realiza una matriz de perfil competitivo, Teniendo como base los factores claves de éxito y la importancia de éstos para sobresalir en el sector

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 24*Matriz de perfil competitivo*

Factores claves de éxito (FCE)	Peso	Finca Hotel Malaga		Hotel El Danubio		Villa Zaragoza		Mr. Mojarra		Villa Sol	
		Calif.	Puntaje	Calif.	Puntaje	Calif.	Puntaje	Calif.	Puntaje	Calif.	Puntaje
Innovación	20%	4	0,8	3,5	0,7	3	0,6	4	0,8	4	0,8
Precio	15%	4	0,6	4	0,6	4	0,6	4	0,6	4	0,6
Servicio Al Cliente	15%	4	0,6	4	0,6	3	0,45	4	0,6	3	0,45
Ubicación	18%	4	0,72	4	0,72	2	0,36	3	0,54	4	0,72
Capacidad	15%	3	0,45	4	0,6	3	0,45	3	0,45	4	0,6
Infraestructura	17%	4	0,68	4	0,68	3	0,51	4	0,68	4	0,68
Total	100%		3,85		3,9		2,97		3,67		3,85

Fuente. Propia de los autores 2021. Tomado de (Thompson & Strichland, 2000)

Con esto, se finaliza la lista de competidores fuertes. Es importante aclarar que en la investigación realizada se verifico la presencia de todos los competidores en el municipio de Cartago que cuenta con características similares a las del proyecto.

Para finalizar con este objetivo de viabilidad de mercado después de haber utilizado las herramientas como la encuesta las cuales permiten realizar el estudio del sector para así hallar posibles clientes que les gusta el alojamiento de tipo rural, se encontró que hay una gran cantidad de personas que están dispuestas a consumir este tipo de servicio, por otro lado analizando los competidores directos dentro del mismo municipio y alrededores se encontró que hay existencia de 473 hoteles en funcionamiento con características similares a las del proyecto, pero que no cuentan con el tamaño ni la capacidad para hospedar el promedio de personas que llegarían, por lo que se puede decir que este proyecto tiene viabilidad de mercado al haber demanda insatisfecha brindan un espacio para tomar parte de este mercado y entrar a competir

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Determinación del tamaño, localización y requerimientos técnico, administrativos, legales ambientales.

En este estudio técnico se tienen en cuenta los criterios de la localización, el tamaño, la tecnología, administrativa, legal, responsabilidad social y ambiental. Para la localización se visitó el lugar en donde estará ubicado el hotel encontrando las diferentes características positivas para el proyecto de acuerdo con el punto en el que ya se encuentra construido se utiliza la herramienta de Google Maps para representar el punto en el cual se encuentra dentro de la geografía satelital. El tamaño se describe la capacidad de hospedaje que va a tener el proyecto y sus diferentes instalaciones. En el tecnológico se define la herramienta tecnológica que se utilizara como estrategia para brindar un mejor servicio también se definen las competencias que debe de tener el personal de acuerdo a su cargo seguido se analizó lo administrativo creando flujo gramas para el proceso y otro para el servicio para una mayor comprensión del modelo de negocio y una pequeña descripción de las actividades que deben realizar en cada cargo, seguido de esto se analiza el tema legal como estará constituida y el tipo de sociedad más conveniente, la documentación legal necesaria para operar y el conjunto de leyes que lo rigen para el funcionamiento, también se investiga sobre el tema de responsabilidad social y ambiental cuales son los requerimientos para aplicar nuevas normas y mejoras de impacto ambiental todo con el fin de que este sea un proyecto sostenible.

Tamaño del proyecto

Para el proyecto Malaga finca hotel se contara con unas características especiales con el objetivo de ser exclusivos por esto el hotel solo contara con 12 habitaciones de diferentes tipos las cuales son: 7 habitaciones convencionales 3 para parejas con camas dobles cada una, 1 grupal (máximo 6 personas) dos camarotes y dos camas sencillas, 1 triple un camarote y una cama sencilla y 2 para eventos de pareja con cama doble, también se contara con 2 Glamping para pareja con camas dobles y 3 camping (2 para parejas y 1 triple) con colchón inflable y aislante de frio; para un total de capacidad instalada de 30 huéspedes por noche, teniendo en cuenta que se pertenece al sector del turismo el servicio se pretende prestar todos los días de la semana esto daría 900 personas al mes, pero para ser más realistas en su mayor aforo será los fines de semana y días festivos se toma como referencia los 18 días festivos que tiene en año Colombia. En los inicios del proyecto su capacidad instalada será del 20% como resultado serían 180 personas que

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

se hospedarían en el mes, con una proyección de llegar al menos al 94% de la capacidad inicial de la finca hotel.

Localización

El municipio de Cartago cuenta con una excelente ubicación lo cual brinda una gran oportunidad de proporcionar diversidad tanto en paisajes como en gastronomía, lo cual hace referencia a lugares que generen el esparcimiento y el alojamiento promoviendo el turismo rural, Este proyecto se encuentra en las afueras de la ciudad, se determina que la ciudad es bisagra ya que tiene varios límites con diferentes municipios generando mayor captación de posibles clientes.

Se tienen muchas ventajas por la gran infraestructura vial que tiene el departamento lo que genera mucha afluencia de personas y que de alguna manera son posibles clientes los cuales pueden generar más ingresos a la ciudad por medio del turismo ya que converge con muchas ciudades y municipios. Son vías completamente pavimentadas y el acceso a la finca hotel es fácil tanto para los colaboradores como para los turistas. Cuenta con todos los servicios públicos de necesidad básica para su funcionamiento. Otro aspecto esencial es que se encuentra rodeado por municipios que están catalogados como paisaje cultural cafetero como lo es Anserma nuevo, Argelia entre otros lo que hace más atractivo a Cartago Valle ya que se pueden ofrecer otras actividades en estos municipios como el Parapentismo, canotaje, avistamiento de aves, recorrido por la ciudad al proyecto estar en una zona rural-urbana permite que el desplazamiento sea más fácil y cómodo para desarrollar las actividades antes mencionadas.

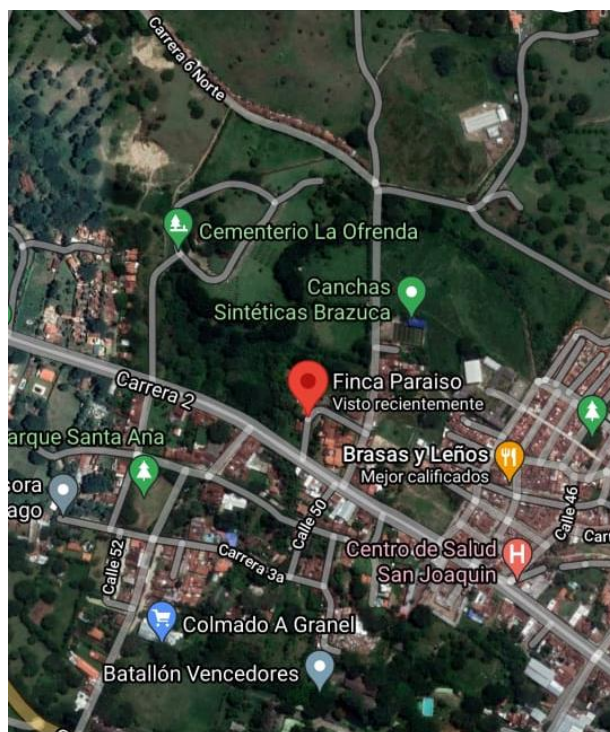
La principal razón de la ubicación de este proyecto es porque su infraestructura ya está construida y es propiedad de uno de los autores, cumple con todas las características perfectas que se quieren para este proyecto como lo es tranquilidad, innovación y contacto con la naturaleza por este motivo no se hace estudio de las posibles ubicaciones para el hotel.

La siguiente figura muestra la localización satelital del proyecto por medio de la aplicación Google Maps

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Figura 6

Localización del proyecto geográficamente



Fuente. Google maps (2021)

Se escogió esta zona por las siguientes razones:

- Queda alejada de la zona urbana lo cual contribuye a tener un ambiente de calma y naturaleza que es lo que quiere ofrecer en este servicio.
- Los 1900 metros cuadrados con los que cuenta la propiedad en su mayoría son zonas verdes.
- Tiene un fácil acceso para el abastecimiento de insumos quedando a 15 minutos del centro de la ciudad.

Tecnología

Las tecnologías que se utilizarán para el confort de los clientes para reservas pagos y servicios será por medio de un código QR que está instalado y distribuido en varias zonas del

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

hotel como lo son las habitaciones, el restaurante y zonas sociales esto con el fin de facilitarle al cliente la rápida solución de sus necesidades como puede ser: solicitar las llaves, toallas, reportar daños o cualquier tipo de requerimiento que tenga este llegara directamente a la recepción entre ellos realizar pagos o generar reserva.

Recursos humanos definición de los cargos competentes

Uno de los enfoques que tiene el proyecto es la generación de nuevas fuentes de empleo por lo tanto la convocatoria del personal será realizada para los habitantes de Cartago Valle por su cercanía al proyecto por su facilidad de desplazamiento a las instalaciones. Se contarán con 3 personas fijas con un contrato a término fijo por 1 año estas 3 personas son 1 hombre y 2 mujeres las cuales se encargarán 1 de la cocina y la otra de la recepción, adicional a esto se ocuparan del aseo de las zonas sociales y el aseo de las habitaciones en caso de que se requiera sus competencias y habilidades deben ser rapidez, orden y limpieza, buen servicio, buena presentación personal amables y con disposición. La cocinera debe contar con experiencia y amplio conocimiento en la preparación de diferentes alimentos en grandes cantidades, por otra parte la recepcionista deberá tener conocimiento en áreas administrativas, comunicación asertiva y con conocimiento en manejo y contenido de redes debido a que por tendencia todo se maneja en plataformas de redes sociales y esta persona ayudara con el manejo de la página web, Facebook e Instagram, adicional a esto que sepa manejar tecnologías pues esta persona es la encargada de manejar las solicitudes por medio del código QR; el hombre que se ocupara del mantenimiento del hotel como lo es: la jardinería, piscina, zonas verdes y los fines de semana se encargará de entregar las habitaciones y el cuidado del parqueadero, esta persona también debe ser amable, ágil, con buena presentación personal, con disposición de tiempo completo en caso de que se llegue a necesitar en caso de presentarse una eventualidad.

Para los fines de semana dependiendo de la cantidad de huéspedes, al inicio de este proyecto se medirá si se requiere de personal adicional la cual se divide según las áreas, para la cocina se necesitan 1 persona adicional que sería ayudante de cocina para cambio de turnos esta persona deberá contar con las mismas características de la que está con contrato fijo, auxiliar de cocina esta persona deberá hacer la limpieza de la cocina, lavar vajilla y estar llenando las estaciones de servicio y deberá contar con las mismas competencias del cocinero; se tiene el cargo

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

de las aseadoras se contrataran 2 mujeres las cuales se rotaran para cubrir el servicio las 24 horas estas se encargaran de limpieza y acomodación de las habitaciones, la lavandería, las zonas sociales, deben de ser amables, ágiles, puntuales organizadas con buen manejo del tiempo y con conocimientos básicos en tecnología ya que estas estarán encargadas en el horario nocturno de las solicitudes de la recepción se les capacitara para el manejo del aplicativo QR; el barman hará todas las funciones de atención del bar y de la ambientación, con conocimientos de licores y coctelería, manejo de música y que cuente con excelente presentación personal.

Todo el personal de apoyo que se necesita para los fines de semana se contratará por obra labor y en general todo el personal será capacitado en primeros auxilios y buen servicio al cliente por medio de entidades como el SENA. Los administradores no se tienen en cuenta para estos requerimientos ya que los autores del proyecto son los que ejercerán esta función.

Administrativo

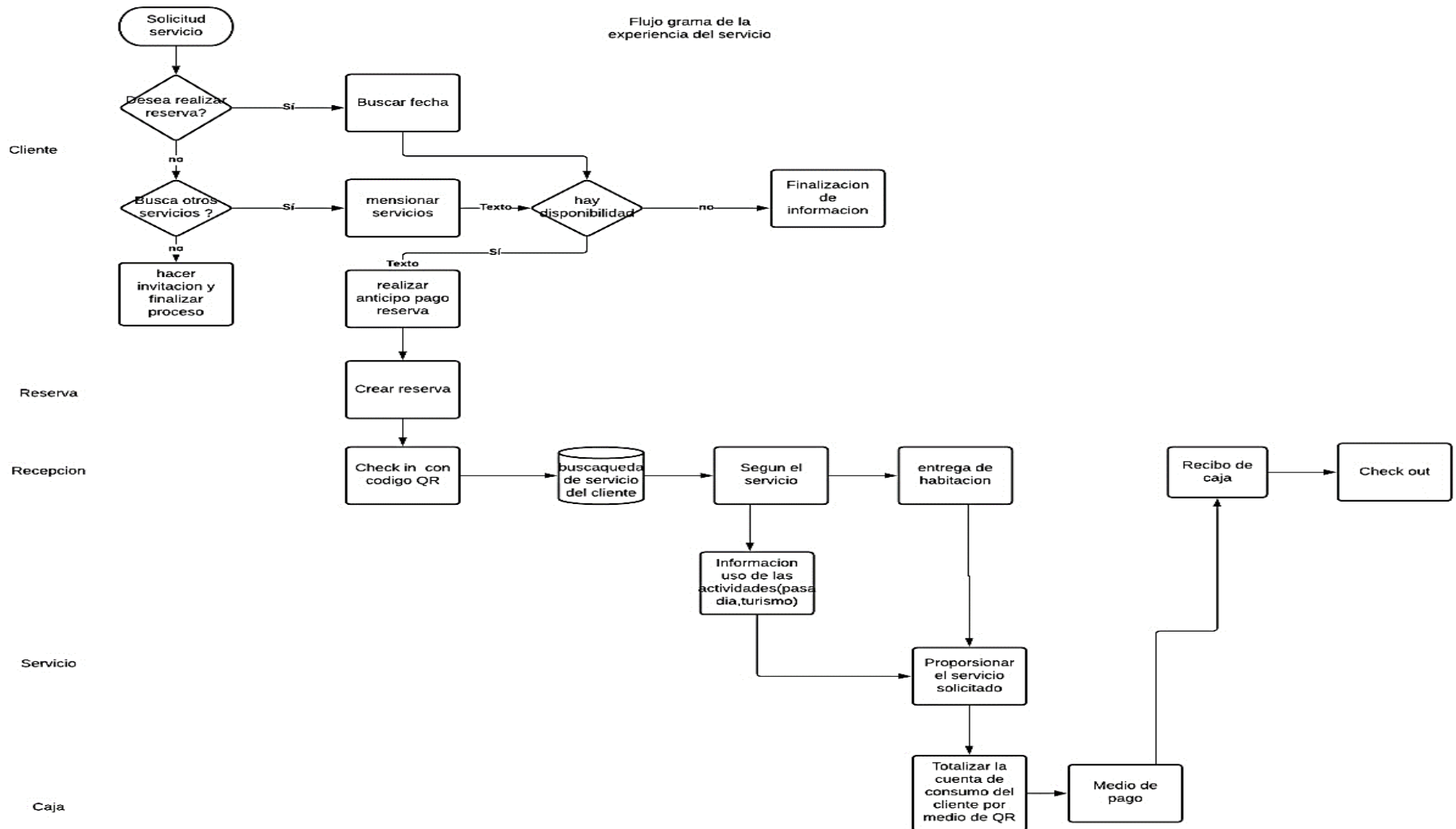
En este punto se desarrollará el estudio de los aspectos que se necesitan para el funcionamiento del hotel, el flujo grama de operaciones y de servicios lo cual será el principio fundamental del proyecto, como también lo será división de los departamentos y las funciones que desempeña cada colaborador según su cargo para la puesta en marcha del proyecto. como lo define Bertalanffy (1968) “El sistema es considerado como una «caja negra»; en diagramas de bloques y de flujo se representan sus relaciones con el medio y con otros sistemas. La descripción de sistemas es en términos de entradas y salidas” (Bertalanffy, 1968, pág. 266) . Utilizando la herramienta Online Diagram Software & Visual Solution | Lucidchart se diseña los procesos necesarios para realizar el servicio y todas las actividades de la finca hotel generando así los flujogramas.

El siguiente flujograma muestra las actividades que se necesitan para cumplir con el servicio que se pretende dar al cliente en el momento en el que genera la reserva:

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Figura 7

Flujograma de servicios



Nota. Se realizo el diseño de este flujograma pensando en ofrecer un servicio innovador y de calidad

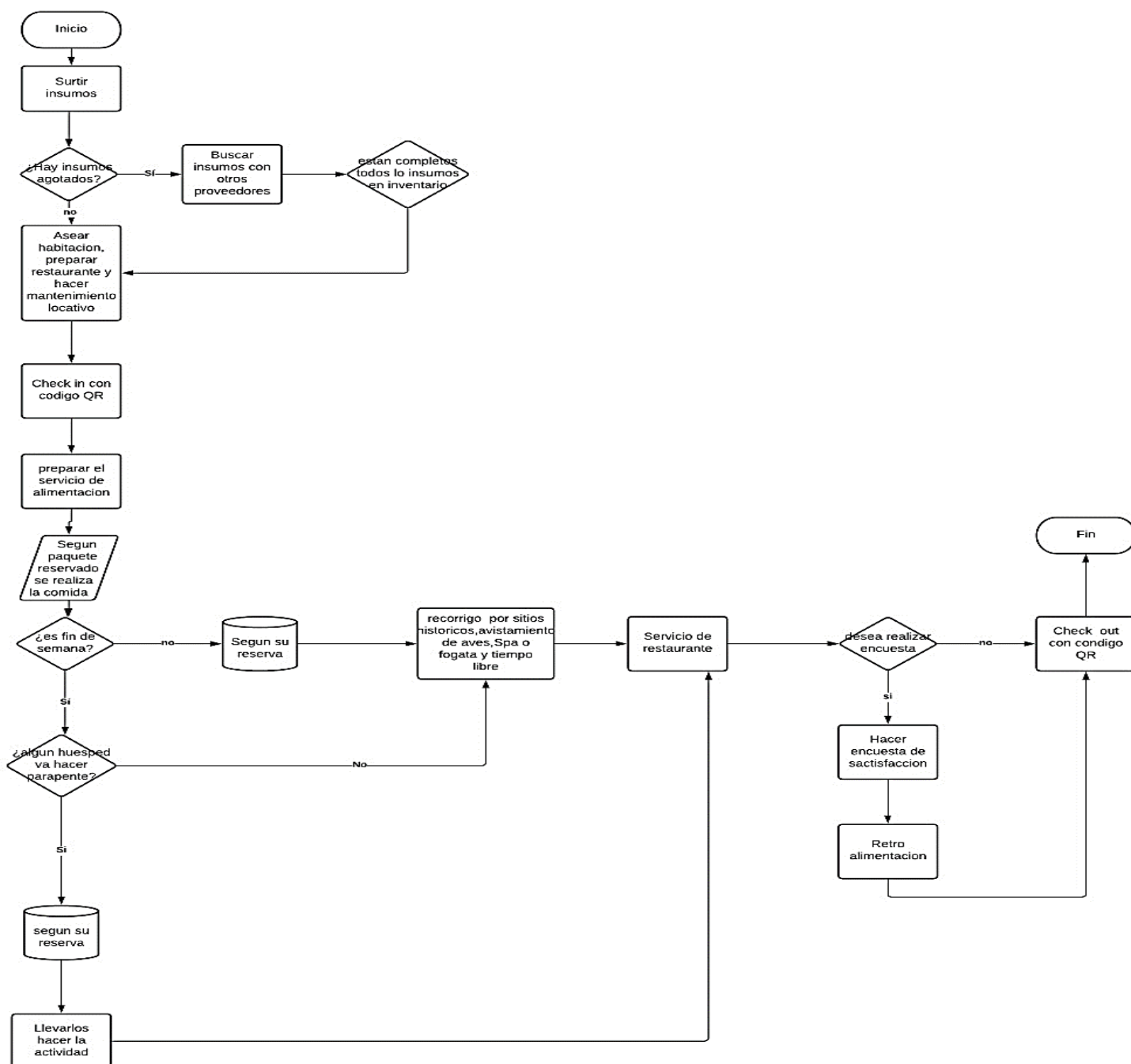
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Fuente. Propia de los autores 2021.

La siguiente imagen muestra los procesos internos que se deberán realizar para dar cumplimiento a la promesa de servicio y generar una experiencia innovadora y satisfactoria en las personas el flujograma de procesos se presenta a continuación:

Figura 8

Flujograma de Proceso



CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Nota. Se realiza un flujograma de procesos organizado según las tareas necesarias para poder brindar el servicio.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Descripción de la operación del proyecto

Solicitud de servicio

Inicialmente el cliente se comunica por cualquier medio o plataforma con la finca hotel para realizar la reserva se verifica si hay la disponibilidad para la fecha que el cliente necesita si hay existencia se envían todos los datos para realizar el anticipo de la reserva de no haber reserva se le indican los servicios que se podrían ofrecer.

Reserva y recepción

Después de que el cliente pague su reserva se ingresa la información al sistema para generar un código QR con el cual el cliente al momento de ingresar (check in) para que la persona encargada en la recepción verifique en el sistema que tipo de reserva genero el cliente.

Servicio.

Posterior al check in se hace entrega de la habitación y se brindar información de las actividades que tiene el hotel como lo son: ida al parapente (si es fin de semana), un recorrido por la ciudad por los sitios históricos, avistamiento de aves, spa, fogata y tiempo libre. El servicio de alimentación se dará según el tipo de reserva realizada.

Finalización del servicio (check out)

Por medio del código QR se totaliza la cuenta del consumo del cliente se le dan las opciones de medio de pago se le pregunta si desea realizar una encuesta de satisfacción posteriormente se realiza el recibo de caja y se finaliza el servicio.

Tabla 25

Requerimientos

Detalle	Cantidad
Refrigerador Vertical Industrial 2 Puertas 140cm Restaurante	1
Congelador	1
Estufa industrial con horno	1

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Detalle	Cantidad
Horno microondas.	1
Equipo de sonido	1
Lavadora/Secadora Carga Frontal 11.5kg	2
Plancha vapor vertical 1500	1
Cortacésped 450 D/L R/B 20	1
Televisores 45 pulgadas ultra hd	15
Aire acondicionado	9
Calentadores de ducha	11
Computador portátil	1
Caja registradora	1
Impresora multifuncional hp deskjet	1
Celular Recepción SAMSUNG a21s	1
Radio teléfono	4
Jarras Grandes y de vidrio.	8
Copas	15
Set de cuchillos para cocinar + tablas para picar	2
Juegos de ollas y sartenes	3
Vajilla de cocina (con cubiertos incluidos) para 30	2
Estanterías 15 Pulgadas 5 Niveles 71,2x169,5x38,3cm NEGRO	2
Juego de sillas y mesa x sed de 4	8
Sillas comedor para bebe en madera	2
Manteles blancos.	8
Vasos para licor sed x 4 unid.	5
Coctelera de acero	2
Hielera + pinzas	1
Señal piso mojado	1
Escoba fibra dura	2
Traperos con escurridor industrial	2
Recogedor	1
Extintores ABC	4

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Detalle	Cantidad
Basureros pequeños para baño	10
Basurero punto ecológico de 55 litros de 3 puestos reglamentarios	4
Rastrillo	1
Sed tijeras podadoras y poda	1
Escalera Multipropósito 3.55mt 12 Pasos Carga 150 Kg + 2 Plataformas	1
Kit mantenimiento piscina bestway conectore, mango, manguera	1
Malla para piscina nasa plana para limpiar	1
Camas y colchones dobles	7
Camarotes en madera	3
Colchón sencillo para camarote	6
Camas y colchones sencillos.	3
Mesas de noche pequeñas combo x2 unid.	8
Cortinas grandes (4 mts x 2,5 mts).	5
Sábanas (con fundas)	18
Soportes televisores	15
Toallas sed x10 unid.	3
Edredones	18
Almohadas sed x 2 unid.	23
Cortinas pequeñas (2 mts x 2,5 mts)	5
Mueble repisa con espejo para baño	5
Combo carpa + colchón doble + almohadas +inflador	3
Combo carpa familiar + colchón+ almohada +inflador	1
Escritorio metal con cajones recepción	1
Silla ergonómica	1
Chalecos salvavidas	2
Sillas rimax	15
Mesa de billar	1
Juegos de mesa	5
Avisos de seguridad	8
Avisos de bioseguridad	4

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Nota. La tabla muestra los muebles y enseres necesarios para el funcionamiento del proyecto

Fuente. Propia de los autores 2021.

Tabla 26

Requerimiento de personal

Cargo	Cantidad de personal
Cocinero	2
Auxiliar de cocina	1
Oficios varios	2
Técnico de mantenimiento	1
Recepcionista	1
Administrador	2
Barman	1

Nota. La tabla muestra la cantidad de personal para poner en marcha el funcionamiento del proyecto.

Fuente. Propia de los autores 2021.

A continuación, se describe cada departamento y sus funciones

Departamento: General

Nombre del Cargo: líder ejecutivo

Descripción del cargo: Es el encargado de las estrategias del hotel de llevar a cabo el cumplimiento de los objetivos y de generar una misión, visión y los valores empresariales.

- Se encargará de la asignación de los recursos, la contabilidad, el pago de nómina y liquidación.
- Aspectos legales
- Evaluar el trabajo de los departamentos y labores de reclutamiento de talento humano.
- Relacionamiento y capacitación con entidades públicas y privadas, negociaciones y alianzas estratégicas.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Departamento: alimentos y bebidas

Nombre del cargo: jefe de cocina

Cargo jefe inmediato: líder ejecutivo

Descripción del cargo: es el encargado de dar el servicio de alimentos y bebidas de la finca hotel es de vital importancia ya que debe controlar y administrar los insumos.

- Compra de alimentos y bebidas.
- Produce y prepara los alimentos.
- Servicios de alimentos.
- Servicio de bebidas.
- Orden y limpieza del área.
- Inventario de insumos.
- Contacto con proveedores estratégicos.

Departamento: servicio al cliente

Nombre del cargo: recepcionista

Cargo jefe inmediato: líder ejecutivo

Descripción del cargo: este cargo está enmarcado en el servicio que se brinda al huésped generándole satisfacción total en cuanto a sus necesidades, deseos y expectativas manejando una debida atención y es el responsable de toda la información.

- Publicidad y cotización de servicios.
- Generación de reserva.
- Recibir al cliente para realizar check in.
- Asignar habitación.
- Recepción de llamadas.
- Recepción de peticiones quejas o reclamos.
- Apoyo al área de servicio de aseo.
- Facturación y check out.

Departamento: Mantenimiento

Nombre del cargo: jefe de mantenimiento.

Cargo jefe inmediato: líder ejecutivo

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Descripción del cargo: es el encargado del mantenimiento y buen estado de las instalaciones realizando reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento.

- Mantenimiento de jardinería.
- Mantenimiento de piscina.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento locativo.
- Servicio de distribución y acomodación en el parqueadero.
- Entrega de llaves y habitación al huésped.
- Recibe la entrega de la habitación.

Departamento: servicios generales

Nombre del cargo: oficios varios

Cargo jefe inmediato: líder ejecutivo

Descripción del cargo: se encarga de la limpieza y el orden de la finca hotel, de las habitaciones, los pasillos, recepción y las áreas comunes.

- Apoyo en la recepción.
- Asear las zonas asignadas y velar por que estas mantengan limpias.
- Mantener los baños y lavamanos tanto de las habitaciones como los sociales en perfectas condiciones de aseo y limpieza.
- Distribuir las bolsas que corresponden a cada color en su respectivo contenedor de desechos orgánicos, papeles y materiales sólidos.
- Mantener limpios muebles, encerados. Ventanas, vidrios, cortinas, paredes y todos los elementos que hacen parte del aseo del hotel.
- Decoración de habitaciones para eventos.
- Prestar el servicio de cafetería a los funcionarios y clientes que lo soliciten.

Departamento: alimentos y bebidas

Nombre del cargo: auxiliar de cocina

Cargo jefe inmediato: jefe de cocina

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Descripción del cargo: brinda soporte y apoyo al cocinero principal manteniendo todo en orden y limpio realizando las tareas sencillas que le indique el jefe de cocina.

- Lavar vajilla.
- Limpiar la cocina.
- Picar alimentos.
- Mantener las estaciones de comida llenas.
- Mantener la vajilla necesaria para el servicio a los clientes.
- Ayudar al servicio del Bar si es necesario.

Departamento: alimentos y bebidas

Nombre del cargo: Barman

Cargo jefe inmediato: jefe de cocina

Descripción del cargo: es el encargado de toda la zona coctelera y de bebidas generando un ambiente agradable de entretenimiento.

- Servir licores como cervezas, cocteles y shots.
- Atender a los clientes generando un ambiente agradable.
- Manejo de la música y el sonido.
- Llevar inventarios de los licores.
- Orden y limpieza de su zona.

Departamento: administrativo

Nombre del cargo: Contador por prestación de servicio.

Cargo jefe inmediato: líder ejecutivo

Descripción del cargo: es la persona encargada de llevar la contabilidad de la finca hotel para la liquidación de impuestos entre otros también apoyara en la toma de decisiones financieras con el fin de maximizar las utilidades.

Legal

Para el análisis legal en el cual se quiere determinar la viabilidad según las normas y leyes sobre el servicio de alojamiento, se tienen en cuenta todos los aspectos que lo rigen, para este proyecto es importante cumplir con los estándares mínimos legales para su funcionamiento teniendo en cuenta de que no se prestara para evasión de alguno de ellos.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tipo de sociedad: el tipo de sociedad bajo la cual estará regido el proyecto es La figura llamada sociedad por acciones simplificadas (SAS), por los siguientes beneficios:

- la responsabilidad de los accionistas es limitada de acuerdo al monto de sus aportes.
- en cuanto al término de duración y el objeto social en la SAS no se requiere precisar el número de años que durar la sociedad no existe cláusula de disolución por vencimiento de término y si la compañía quiere dedicarse a una actividad distinta a las iniciales no necesita una reforma estatutaria.
- En cuanto al capital pagado suscrito y autorizado la SAS es mucho más flexible ya que los socios determinan cual será la modalidad del pago del capital y su plazo.
- La creación de la empresa es mucho más sencilla ya que se puede hacer por medio de un documento privado lo que ahorra tiempo y dinero
- la SAS cuenta con diferentes clases y series de acciones lo que brinda opciones para los socios.

Para el costo de los trámites para el registro de esta SAS inicialmente son las escrituras públicas los estatutos sociales que sería por medio de un documento privado y el costo sería el 0,27% del capital de los socios a este valor se le adiciona el costo del IVA, el registro en cámara y comercio que se realiza según el valor de los activos de la empresa y de acuerdo con las tarifas expresadas en los SMLV. Para el impuesto de registro la tarifa se aplicará sobre el capital acreditado, para el formulario de registro, la inscripción de libros y el derecho de inscripción de cada libro la tarifa será de \$3600 pesos, \$27000 pesos y \$27000 pesos respectivamente. Adicional se genera el registro ante la DIAN para la obtención del RUT que no tiene ningún costo y por último se realiza la compra y registro de los respectivos libros societarios que tienen un costo aproximado de \$6000 pesos cada uno.

Registro de nombre y logo

Actualmente la entidad encargada de registrar y controlar marcas, lemas, nombres y enseñas comerciales en el mercado comerciales en Colombia es la súper intendencia de industria y comercio (SIC), este proyecto se denominará con el nombre de Malaga finca hotel revisando en los registros RUES por lo cual se puede hacer uso de este, se utilizará un logo distintivo con una apariencia atractiva intentando investigar que no existan homologaciones de este.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

La siguiente tabla muestra las leyes, normas, decretos y resoluciones necesarias para que el proyecto pueda comenzar a tener funcionamiento.

Tabla 27

Requisitos legales para establecimiento de alojamiento.

Tipo	Título	Autoridad que lo regula.	Descripción
(ley 1558, 2012)	Ley general del turismo. Congreso de la republica	Congreso de la republica	Conocer la regulación de la actividad turística, los mecanismos necesarios para la creación por medio de las entidades que lo conforman y ayudan a su desarrollo.
(Decreto 2063,2018)	Ministerio de comercio, industria y turismo	MinCIT	Este decreto determina como obligación el registro nacional de turismo para poder operar en el sector de turismo, es un reglamento y la ley describe los requisitos generales para obtenerlo.
Norma técnica NTSH sectorial colombiana 001	Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Norma de competencia labora. Realización de actividades básicas para la prestación del servicio	MinCIT	Esta norma lo que indica es el proceso de cómo hacer la puesta en marcha de un lugar de alojamiento y hospedaje.
(Resolución 0118,2005)	Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial.	MinCIT	Por medio de la certificación ante el ministerio del medio ambiente y las autoridades que competen se avale que es una empresa dedicada al alojamiento rural y por ende quede exento del pago de renta.
Norma técnica sectorial de Colombia 002	Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Requisitos de sostenibilidad	MinCIT.	Por medio de esta norma hace referencia a las prácticas de sostenibilidad y como certificarse en dicha norma para tener una marca de calidad turística y sello ambiental colombiano.
Ley 1581 de 2012.	Régimen general de protección de datos personal.	Súper intendencia de industria y comercio.	Tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tipo	Título	Autoridad que lo regula.	Descripción
Ley 1336 de 2009.	Explotación Sexual	Congreso de la Republica ICBF	hayán recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, Por la cual se adiciona y robustece la ley 679 de 2001, de la lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños, niñas y adolescentes.

Nota. Se puede notar que dentro de los requisitos legales están los que protegen la integridad tanto de los clientes como del hotel.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Ambiental

El aspecto ambiental para este proyecto es muy importante debido a que se encuentra localizado en una zona donde hay naturaleza y es pertinente tener en cuenta todos los requisitos que se deben de cumplir para el proceso de operación, es de vital importancia cuidar el medio ambiente y preservar el ecosistema debido a que a esto es lo que caracteriza el proyecto porque ofrecer un alojamiento de tipo rural, para esto se basó en la norma técnica sectorial de Colombia 002 que es específicamente para establecimientos de alojamiento y hospedaje que indica los requisitos de sostenibilidad, se va a promover que los huéspedes que visiten la finca hotel asuman un comportamiento responsable se harán avisos para el ahorro y el uso eficiente del agua y la energía.

Se adelantarán acciones con los empleados para informar y promover el ahorro y uso eficiente de los recursos y que tengan claridad sobre la prioridad de conservar el medio ambiente. Capacitándolos de manera integral sobre el manejo de los residuos que incluye minimización, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos. Por otra parte debido a que las instalaciones del hotel cuentan con una piscina se hará uso de productos químicos amigables con el medio ambiente de acuerdo con la disponibilidad del mercado se llevará control y registro del consumo de productos químicos empleados y el manejo de la contaminación auditiva se llevará por medio de un control para generar una disminución que puede ser ocasionada por el establecimiento.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Sociocultural

Con respecto al impacto sociocultural se realizarán capacitaciones al personal de la finca hotel para que orienten y brinden información de manera responsable a los clientes sobre los atractivos y actividades relacionadas con el patrimonio cultural de Cartago Valle. También se dará prioridad a las madres y padres cabeza de familia para generar un impacto positivo a este grupo de familias, se va apoyar a los programas que brinda el gobierno para emplear a personas jóvenes con el fin de fomentar e incrementar el porcentaje de personas en edad de 18-28 años en el mundo laboral.

Se puede decir que este proyecto tiene viabilidad técnica ya que cuenta con un tamaño promedio de 12 habitaciones siendo competitivos con los demás hoteles de este tipo, también cuenta con una buena localización geográfica pues tiene un fácil acceso, una estructura adecuado y un clima favorable, por otra parte en el tema tecnológico se desarrollara una herramienta innovadora como es el código QR que servirá para que le cliente solicite los servicios y genere un mayor confort, es posible adquirir el recurso humano adecuado dentro del municipio se cuenta con dos entidades que capacita personal para las labores que se requieren como lo son el SENA y la universidad del valle las cuales forman personas con excelentes capacidades y aptitudes por tal motivo no se requiere recurrir a otros lugares, otro factor que es beneficioso para el proyecto es que el municipio cuenta con la facilidad de encontrar proveedores de las materias primas necesarias para el funcionamiento de la finca hotel se generaron flujo gramas tanto de procesos como de servicios encontrando que es viable ejecutar la operación, el cumplimiento de las normas y las leyes que rigen este establecimiento para su funcionamiento se aplicaran siempre con responsabilidad empresarial para ser reconocimos como una organización impecable dentro del municipio se trabajara bajo un sociedad SAS que beneficia la constitución de la empresa, este proyecto cumplirá con las normas de responsabilidad social ambiental para no afectar ningún tipo de ambiente ya que el proyecto se encuentra en una zona natural y lo que se quiere es fomentar el cuidado y amor por la naturaleza por este motivo se implementaran varias capacitaciones para generar un impacto positivo en la sociedad siguiendo esta misma iniciativa se contratara madres y padres cabeza de familia.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Necesidad de recursos económicos para determinar la viabilidad económica y financiera

Análisis Económico

Para dar inicio al estudio económico y financiero se toma en cuenta uno de nuestros teóricos Rodrigo Varela autor del libro de innovación empresarial, para determinar características económicas del proyecto y así identificar algunos indicadores como lo son:

- Valor presente neto (VPN)
- Tasa interna de retorno (TIR)
- Utilidad neta
- Margen de utilidad neta

Con estos indicadores se analiza la situación económica y financiera del proyecto de inversión Finca hotel en el municipio de Cartago Valle del Cauca para lograr identificar si el proyecto es viable o no económica y financieramente.

Presupuesto De Inversión.

Según Varela se debe de tomar el análisis técnico para determinar los montos de los conceptos como lo son maquinaria y equipo, muebles y enseres, montaje y puesta en marcha. Una vez analizados estos conceptos necesarios para la operación del proyecto se tiene como resultado una inversión de \$130,730.849.

La siguiente tabla muestra el total de los activos fijos, activos diferidos y el capital de trabajo para el funcionamiento del hotel.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 28*Presupuesto de inversión*

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Activos Fijos				
Maquinaria Y Equipo				
Refrigerador Vertical Industrial 2 Puertas 140cm	Unidad	1	\$ 11.500.000	\$ 11.500.000
Restaurante				
Congelador	Unidad	1	\$ 929.900	\$ 929.900
Estufa Industrial Con Horno	Unidad	1	\$ 3.478.000	\$ 3.478.000
Equipo De Sonido	Unidad	1	\$ 369.000	\$ 369.000
Lavadora/Secadora Carga Frontal 11.5KG	Unidad	2	\$ 2.149.900	\$ 4.299.800
Plancha Vapor Vertical 1500	Unidad	1	\$ 404.990	\$ 404.990
Cortacesped 450 D/L R/B 20	Unidad	1	\$ 1.499.900	\$ 1.499.900
Televisores 45 Pulgadas Ultra HD	Unidad	15	\$ 1.093.993	\$ 16.409.895
Aire Acondicionado	Unidad	9	\$ 849.900	\$ 7.649.100
Calentadores De Ducha	Unidad	11	\$ 70.000	\$ 770.000
Computador Portátil	Unidad	1	\$ 1.800.000	\$ 1.800.000
Caja Registradora	Unidad	1	\$ 789.000	\$ 789.000
Celular Recepción SAMSUNG A21s	Unidad	1	\$ 700.000	\$ 700.000
Aplicación Código QR	Unidad	1	\$ 700.000	\$ 700.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 28*Presupuesto de inversión*

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Radio Teléfono	Unidad	4	\$ 249.700	\$ 998.800
Total Maquinaria Y Equipo				\$ 52.815.013
Muebles Y Enseres				
Jarras Grandes Y De Vidrio.	Unidad	8	\$ 399.000	\$ 3.192.000
Copas	Unidad	15	\$ 8.400	\$ 126.000
Set De Cuchillos Para Cocinar + Tablas Para Picar	Unidad	2	\$ 130.000	\$ 260.000
Juegos De Ollas Y Sartenes	Unidad	3	\$ 1.079.900	\$ 3.239.700
Vajilla De Cocina (Con Cubiertos Incluidos) Para 30	Unidad	2	\$ 1.285.453	\$ 2.570.906
Estanterías 15 Pulgadas 5 Niveles 71,2x169,5x38,3cm	Unidad	2	\$ 134.900	\$ 269.800
NEGRO				
Juego De Sillas Y Mesa X Sed De 4	Unidad	8	\$ 590.000	\$ 4.720.000
Sillas Comedor Para Bebe En Madera	Unidad	2	\$ 149.000	\$ 298.000
Manteles Blancos.	Unidad	8	\$ 154.900	\$ 1.239.200
Vasos Para Licor Sed X 4 Und.	Unidad	5	\$ 25.900	\$ 129.500
Hielera + Pinzas	Unidad	1	\$ 18.290	\$ 18.290
Señal Piso Mojado	Unidad	1	\$ 20.000	\$ 20.000
Escoba Fibra Dura	Unidad	2	\$ 18.000	\$ 36.000
Traperos Con Escurridor Industrial	Unidad	2	\$ 154.000	\$ 308.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 28*Presupuesto de inversión*

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Recogedor	Unidad	1	\$ 6.000	\$ 6.000
Extintores ABC	Unidad	4	\$ 134.000	\$ 536.000
Basureros Pequeños Para Baño	Unidad	10	\$ 29.000	\$ 290.000
Basurero Punto Ecológico De 55 Litros De 3 Puestos	Unidad	4	\$ 249.600	\$ 998.400
Reglamentarios				
Rastrillo	Unidad	1	\$ 42.900	\$ 42.900
Sed Tijeras Podadoras Y Poda	Unidad	1	\$ 59.900	\$ 59.900
Escalera Multipropósito 3.55mt 12 Pasos Carga 150 Kg + 2 Plataformas	Unidad	1	\$ 349.900	\$ 349.900
Kit Mantenimiento Piscina Bestway Conectore, Mango, Manguera	Unidad	1	\$ 189.900	\$ 189.900
Malla Para Piscina Nasa Plana Para Limpiar	Unidad	1	\$ 65.900	\$ 65.900
Camas Y Colchones Dobles	Unidad	7	\$ 859.990	\$ 6.019.930
Camarotes En Madera	Unidad	3	\$ 2.000.000	\$ 6.000.000
Colchón Sencillo Para Camarote	Unidad	6	\$ 347.940	\$ 2.087.640
Camas Y Colchones Sencillos.	Unidad	3	\$ 629.990	\$ 1.889.970
Mesas De Noche Pequeñas Combo X2 Und.	Unidad	8	\$ 199.900	\$ 1.599.200
Cortinas Grandes (4 Mts X 2,5 Mts).	Unidad	5	\$ 52.000	\$ 260.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 28*Presupuesto de inversión*

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Sábanas (Con Fundas)	Unidad	18	\$ 55.000	\$ 990.000
Soportes Televisores	Unidad	15	\$ 20.000	\$ 300.000
Toallas Sed X10 Und.	Unidad	3	\$ 234.900	\$ 704.700
Almohadas Sed X 2 Und.	Unidad	23	\$ 20.000	\$ 460.000
Cortinas Pequeñas (2 Mts X 2,5 Mts)	Unidad	5	\$ 42.000	\$ 210.000
Mueble Repisa Con Espejo Para Baño	Unidad	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Combo Carpa + Colchón Doble + Almohadas +Inflador	Unidad	3	\$ 189.900	\$ 569.700
Combo Carpa Familiar + Colchón+ Almohada +Inflador	Unidad	1	\$ 230.000	\$ 230.000
Escritorio Metal Con Cajones Recepcion	Unidad	1	\$ 449.900	\$ 449.900
Silla Ergonómica	Unidad	1	\$ 360.000	\$ 360.000
Chalecos Salvavidas	Unidad	2	\$ 60.000	\$ 120.000
Sillas Rimax	Unidad	15	\$ 39.900	\$ 598.500
Mesa De Billar	Unidad	1	\$ 5.500.000	\$ 5.500.000
Juegos De Mesa	Unidad	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Avisos De Seguridad	Unidad	8	\$ 2.000	\$ 16.000
Avisos De Bioseguridad	Unidad	4	\$ 4.000	\$ 16.000
Total Muebles Y Enseres				\$ 49.915.836

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 28*Presupuesto de inversión*

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Total Activos Fijos				\$ 102.730.849
Activos Diferidos				
Gastos De Constitución	Unidad	1	\$ 3.500.000	\$ 3.500.000
Montaje Y Puesta En Marcha	Unidad	1	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Total Activos Diferidos				\$ 15.500.000
Capital De Trabajo				
Efectivo	Meses	1	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Inventario	MES	0,25	\$ 10.000.000	\$ 2.500.000
Cartera	Días	0	\$ 20.000.000	\$ -
Total Presupuesto De Inversión				\$ 130.730.849

Fuente. Propia de los autores 2021.

Nota: la tabla muestra el total del presupuesto de inversión para el proyecto de una finca hotel en el municipio de Cartago Valle.

Materia prima (insumos requeridos para prestar el servicio)

Para el desarrollo del proyecto de acuerdo con el análisis técnico se realizó un listado de los materiales necesarios para su funcionamiento y se hizo un presupuesto de las cantidades de cada ítem de acuerdo a la cantidad de personas que llegaría por mes, teniendo en cuenta el análisis del mercado el cual determina el promedio de posibles clientes y la capacidad del hotel, la proyección de los 5 años siguientes se manejó a precio constante para ser más objetivo en los resultados.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Al tratarse de un hotel prestador de servicio se hace referencia a los insumos necesarios para prestar el servicio de alojamiento.

Tabla 29

Materia prima e insumos.

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor total
MATERIA PRIMA - INSUMOS				
parapente	Vuelos	30	\$ 110.000	\$ 3.300.000
productos de aseo	mes	1	\$ 300.000	\$ 300.000
productos químicos mantenimiento de piscina	mes	1	\$ 500.000	\$ 500.000
almuerzos	Unidad	118	\$ 8.000	\$ 944.000
botella de agua	unidad	300	\$ 800	\$ 240.000
bebidas hit y gaseosas	Unidad	250	\$ 800	\$ 200.000
vinos para eventos	unidad	10	\$ 20.000	\$ 200.000
Decoración	mes	2	\$ 50.000	\$ 100.000
bebidas licores	unidad	80	\$ 35.000	\$ 2.800.000
bebidas cervezas	Unidad	320	\$ 1.600	\$ 512.000
desayuno	unidad	166	\$ 3.500	\$ 581.000
productos para mantenimiento de jardinería	mes	1	\$ 100.000	\$ 100.000
Gasolina podadora	mes	1	\$ 50.000	\$ 50.000
leña	mes	1	\$ 20.000	\$ 20.000
mantenimiento de podadora	mes	1	\$ 70.000	\$ 70.000
alquiler de vehículo	mes	1	\$ 400.000	\$ 400.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor total
Total Insumos				\$ 10.317.000

Nota. La tabla muestra los insumos para el funcionamiento de la finca hotel.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Nomina Operativa

Se realiza un análisis y se toma como base los diferentes cargos para asignar salarios u honorarios con sus respectivos pagos y prestaciones que debe cubrir el proyecto para el inicio de las operaciones de la finca hotel se necesitaran ocho cargos operativos, tres administrativos y uno de ventas teniendo un total de nómina mensual operativa de \$9.497.760, nomina administrativa de \$3.540.000 y nómina de ventas de \$600.000.

La siguiente tabla hace referencia al personal que requiere el hotel para funcionar por mes

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 30*Nomina operativa*

Nómina operativa	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Jefe de cocina	mes	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
Cocinero	Horas	120	\$ 12.000	\$ 1.440.000
Auxiliar de cocina	Horas	0	\$ 8.000	\$ -
Oficios varios 1 (apoyo recepción)	mes	1	\$ 908.526	\$ 908.526
Oficios varios 2 (apoyo recepción)	mes	0	\$ 908.526	\$ -
Técnico de mantenimiento	mes	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000
Recepcionista	mes	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000
Barman	mes	0	\$ 908.526	\$ -
Prestaciones sociales	mes	52%	\$ 6.248.526	\$ 3.249.234
Total nomina operativa				\$ 9.497.760

Nota. La tabla muestra la cantidad total en cantidades de personal que el hotel requiere para su funcionamiento.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Costo General De Operación

Se tiene en cuenta aquí los costos asociados a la gestión general de la operación con un costo total de \$1,690.000 mensual.

La siguiente tabla muestra los costos de operación que tiene el proyecto en un mes.

Tabla 31*Costo general de operación.*

Costo general de operación	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Arrendamiento	mes	1	\$ 800.000	\$ 800.000
Servicios Públicos Energía	mes	1	\$ 300.000	\$ 300.000
Servicios Públicos Acueducto	mes	1	\$ 400.000	\$ 400.000
Servicios Públicos Gas	mes	1	\$ 35.000	\$ 35.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Costo general de operación	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Internet	mes	1	\$ 95.000	\$ 95.000
Tv Cable	mes	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Total Costo General De Operación				\$ 1.690.000

Nota. La tabla muestra el total de los costos necesarios para operar en un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

La siguiente tabla muestra la nómina de un mes del proyecto finca hotel

Tabla 32

Nomina Administrativa

Nomina administrativa						
gerente	mes	1	\$	1.000.000	\$	1.000.000
administrador	mes	1	\$	1.000.000	\$	1.000.000
prestaciones sociales	mes	52%	\$	2.000.000	\$	1.040.000
externalidad contador	mes	1	\$	500.000	\$	500.000
Total nomina administrativa					\$	3.540.000

Nota. La tabla muestra el total de la nómina para operar en un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Gastos Administrativos.

Esta tabla incluye todos los gastos asociados a la gestión general de la operación del proyecto teniendo un total de \$ 602.500 por mes.

La siguiente tabla muestra los gastos administrativos de un mes para el funcionamiento de la finca hotel.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 33*Gastos Administrativos.*

Gastos administrativos	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Papelería	mes	1	\$ 100.000	\$ 100.000
Plan De Celular	mes	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Gastos Bancarios	mes	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Cafetería	mes	1	\$ 100.000	\$ 100.000
Seguros	mes	1	\$ 300.000	\$ 300.000
Viáticos	mes	0	\$ 300.000	\$ -
Actualización Aplicación Código QR	mes	1	\$ 12.500	\$ 12.500
Gastos De Representación	mes	0	\$ 200.000	\$ -
Total Gastos Admón.				\$ 602.500

Nota. La tabla muestra los gastos administrativos que requiere el hotel para su correcto funcionamiento en un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Tabla 34*Nómina De Ventas*

La siguiente tabla muestra la nómina de ventas del proyecto finca hotel.

Nómina De Ventas				
vendedor	mes	3%	\$ 20.000.000	\$ 600.000
Total nómina de ventas				\$ 600.000

Nota. La tabla muestra la nómina de ventas en un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

En la siguiente tabla se incluyen todos los gastos relacionados a la gestión de ventas y los medios necesarios para cumplir con el objetivo.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 35

Gastos de Ventas

Gastos de ventas	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Publicidad (Influencer)	Mes	1	\$ 450.000	\$ 450.000
Datafono	Mes	1	\$ 120.000	\$ 120.000
Hosting Sitio Web	Mes	1	\$ 80.000	\$ 80.000
Tarjetas	Mes	1	\$ 40.000	\$ 40.000
Recordatorio	Mes	1	\$ 10.000	\$ 10.000
Total Gastos De Ventas				\$ 700.000

Nota. La tabla muestra el total de los gastos de ventas en un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Presupuesto De Ventas

Se realizó un presupuesto de acuerdo a la capacidad del hotel, teniendo en cuenta la cantidad de habitaciones para obtener la ocupación de cada una, multiplicando el promedio de personas que arroja el análisis de mercado por la cantidad de huésped por habitación, se dividió esta cantidad entre las opciones de alojamiento con las que cuenta el proyecto, tomando como referencia el comportamiento de los competidores por medio de la información recolectada y el acercamiento, se toma como base para precios competitivos y la distribución de los huéspedes según sus gustos y preferencias. Se proyectó para los siguientes 5 años el crecimiento con precio constante con un 5%, 7%, 9% y 10% respectivamente.

La siguiente tabla muestra el presupuesto de ventas que tiene la finca hotel en un mes.

Tabla 36*Presupuesto de ventas.*

Presupuesto de ventas				
Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor total
ventas				
habitación eventos para pareja	camas/Noche	5	\$ 230.000	\$ 1.150.000
habitación doble	camas/Noche	16	\$ 120.000	\$ 1.920.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Presupuesto de ventas					
Detalle	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor total	
habitación triple	camas/Noche	6	\$ 180.000	\$ 1.080.000	
habitación grupal	camas/Noche	2	\$ 360.000	\$ 720.000	
glamping 1	camas/Noche	8	\$ 240.000	\$ 1.920.000	
glamping 2	cama/Noche	8	\$ 240.000	\$ 1.920.000	
camping	carpa/Noche	13	\$ 120.000	\$ 1.560.000	
camping	carpa/Noche	12	\$ 120.000	\$ 1.440.000	
camping grupal	carpa/Noche	4	\$ 160.000	\$ 640.000	
recorrido	unidad	30	\$ 30.000	\$ 900.000	
parapente	vuelo	30	\$ 170.000	\$ 5.100.000	
almuerzos	plato	118	\$ 15.000	\$ 1.770.000	
botella de agua	unidad	300	\$ 2.000	\$ 600.000	
bebidas hit y gaseosas	Unidad	250	\$ 2.000	\$ 500.000	
bebidas licores	unidad	80	\$ 93.000	\$ 7.440.000	
bebidas cervezas	Unidad	320	\$ 5.000	\$ 1.600.000	
total presupuesto de ventas				\$ 30.260.000	

Nota. La tabla muestra el presupuesto que se tiene el proyecto en ventas para un mes.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Tabla 37

Flujo monetario neto

Detalle	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Presupuesto De Inversión	\$ 130.730.849					
Presupuesto De Operación		\$ 323.367.114	\$ 351.477.828	\$ 363.701.964	\$ 402.551.047	\$ 428.920.905
Presupuesto Integral	\$ 130.730.849	\$ 323.367.114	\$ 351.477.828	\$ 363.701.964	\$ 402.551.047	\$ 428.920.905
Presupuesto De Ventas		\$ 363.120.000	\$ 378.960.000	\$ 410.880.000	\$ 445.188.000	\$ 484.896.000
Fmn	\$ (130.730.849)	\$ 39.752.886	\$ 27.482.172	\$ 47.178.036	\$ 42.636.953	\$ 55.975.095
Fmn Acumulado	\$ (130.730.849)	\$ (90.977.963)	\$ (63.495.792)	\$ (16.317.756)	\$ 26.319.197	\$ 82.294.291

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Nota. La tabla muestra el flujo monetario que tiene la finca hotel con proyección a 5 años

Fuente. Propia de los autores 2021.

Tabla 38

Indicadores económicos

La siguiente tabla muestra los indicadores económicos para determinar la tasa interna de retorno y el valor presente neto.

TIR	17%
VPN	\$ 6.821.742

Nota. La tabla muestra el valor presente neto la tasa interna de retorno del proyecto.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Valor presente neto (VPN)

Si existirá la posibilidad de que un inversionista quisiera participar en el proyecto solicitando participar del 15% de rentabilidad en 5 años se devolvería la inversión y \$ 6.821.742 por encima mostrando que el proyecto tiene posibilidad de ser atractivo para posibles inversionistas.

Tasa interna de retorno (TIR)

Al evaluar el proyecto financieramente con una Tasa de Interés de Oportunidad se puede decir que es viable llevar el plan de negocios a la realidad ya que el resultado de la TIR es de 17% esta tasa es apropiada para solicitar una financiación bancaria y en el caso de que un inversionista quiera participar de este proyecto solicitando un 15% cumpliría con sus expectativas, lo que indica, como se mencionó el proyecto es aceptable desde el análisis financiero y por tal razón se aconseja la ejecución del mismo. De igual manera el VPN fue positivo lo que confirma dicha decisión.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 39*Punto de equilibrio*

La siguiente tabla muestra la evaluación del punto de equilibrio con proyección de 5 años.

Punto de equilibrio		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Costo fijo	\$	168.873.114	\$ 176.140.716	\$ 178.895.916	\$ 200.245.423	\$ 208.541.749
costo variable	\$	154.494.000	\$ 175.337.112	\$ 184.806.048	\$ 202.305.624	\$ 220.379.155
Ventas	\$	363.120.000	\$ 378.960.000	\$ 410.880.000	\$ 445.188.000	\$ 484.896.000
Margen de contribución \$	\$	208.626.000	\$ 203.622.888	\$ 226.073.952	\$ 242.882.376	\$ 264.516.845
margen de contribución %		57%	54%	55%	55%	55%
punto de equilibrio	\$	293.928.874	\$ 327.813.276	\$ 325.135.884	\$ 367.037.168	\$ 382.285.901

Nota. La tabla muestra el punto de equilibrio del proyecto evidenciando la rentabilidad del proyecto.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Después de evaluar las cifras obtenidas en el estado de resultados, flujo de caja VPN y TIR se puede afirmar que el proyecto de la finca hotel en la ciudad de Cartago Valle del Cauca es favorable para su ejecución, pues para los 5 años proyectados muestra crecimiento se puede decir que cuenta con liquidez para solventar los costos y gastos de la operación. También muestra que tiene liquidez que le permite cubrir oportunamente a sus compromisos con proveedores u otras obligaciones pues cuenta con capacidad de pago, se tiene un flujo de caja positivo por no tener cartera y el pago a proveedores se pagara de contado.

Análisis Financiero***Balance***

Este balance muestra la situación financiera del proyecto siendo uno de los estados financieros más importantes, este se realizó con proyección a 5 años su propósito es mostrar la naturaleza de los recursos que se encuentran en tres grupos principales los cuales son activos pasivos y patrimonio.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 40*Balance inicial y proyectado*

Finca Hotel Málaga S.A.S. Balance Inicial y proyectado.
Proyección a 5 años (2021 – 2026)
Evaluación de resultados del análisis

CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVOS						
ACTIVOS CORRIENTES						
CAJA Y BANCOS	\$ 10.000.000	\$ 56.270.711	\$ 94.565.458	\$ 145.662.516	\$ 188.641.204	\$ 240.289.684
CUENTAS POR COBRAR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVENTARIOS	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	\$ 12.500.000	\$ 58.770.711	\$ 97.065.458	\$ 148.162.516	\$ 191.141.204	\$ 242.789.684
ACTIVOS FIJOS						
MAQUINARIA Y EQUIPOS	\$ 52.815.013	\$ 52.815.013	\$ 52.815.013	\$ 52.815.013	\$ 52.815.013	\$ 52.815.013
DEPRECIACION MAQUINARIA Y EQUIPOS	\$ 0	\$ (5.281.501)	\$ (10.563.003)	\$ (15.844.504)	\$ (21.126.005)	\$ (26.407.507)
MUEBLES Y ENSERES	\$ 49.915.836	\$ 49.915.836	\$ 49.915.836	\$ 49.915.836	\$ 49.915.836	\$ 49.915.836
DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	\$ -	\$ (9.983.167)	\$ (19.966.334)	\$ (29.949.502)	\$ (39.932.669)	\$ (49.915.836)
VEHICULO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
DEPRECIACION VEHICULO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EDIFICIOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
DEPRECIACION EDIFICIO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TERRENO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL ACTIVOS FIJOS	\$ 102.730.849	\$ 87.466.181	\$ 72.201.512	\$ 56.936.844	\$ 41.672.175	\$ 26.407.507

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

ACTIVOS DIFERIDOS						
GASTOS DE CONSTITUCION	\$	3.500.000	\$	3.500.000	\$	3.500.000
MONTAJE Y PUESTA EN MARCHA	\$	12.000.000	\$	12.000.000	\$	12.000.000
AMORTIZACION ACTIVOS DIFERIDOS	\$	-	\$	(5.166.667)	\$	(15.500.000)
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	\$	15.500.000	\$	10.333.333	\$	-
TOTAL ACTIVOS	\$	130.730.849	\$	156.570.225	\$	269.197.190
PASIVOS						
PASIVOS CORRIENTES						
PROVEEDORES	\$	-	\$	-	\$	-
BANCOS	\$	-	\$	-	\$	-
ACCIONISTAS	\$	-	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	\$	-	\$	-	\$	-
PASIVOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO						
BANCOS	\$	-	\$	-	\$	-
PROVEEDORES	\$	-	\$	-	\$	-
ACIONISTAS	\$	-	\$	-	\$	-
IMPUESTOS	\$	-	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO	\$	-	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVOS	\$	-	\$	-	\$	-
PATRIMONIO						
CAPITAL	\$	130.730.849	\$	130.730.849	\$	130.730.849
UTILIDAD ACUMULADA	\$	-	\$	25.839.376	\$	102.082.530
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	-	\$	17.863.411	\$	36.383.812
TOTAL PATRIMONIO	\$	130.730.849	\$	174.433.636	\$	269.197.190
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$	130.730.849	\$	156.570.225	\$	269.197.190

Nota. El cuadro muestra el balance general del proyecto con el total de activos, el total de pasivos y el total del patrimonio.

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Evaluando las cifras obtenidas en el balance general se puede afirmar que el proyecto de la finca hotel es favorable para su ejecución, este proyecto contara con una política de inventario semanal que equivale al 0,25 del efectivo esto con el fin de tener insumos para prestar el servicio. Para este proyecto se manejará una depreciación a 5 años en línea recta, considerando el tiempo más adecuado para la maquinaria y equipo utilizada en el proyecto y una amortización a los activos diferidos de tres años considerando tiempo suficiente para reponer estos activos.

El proyecto cuenta con inversion propia lo que se puede notar en el balance que no cuenta con ningun tipo de endeudamiento debido a que los pagos de hospedaje es de contado no se evidencia cartera de cuentas por cobrar lo que hace una compocision financiera favorable. Al analizar el balance general tambien ayuda a la toma de decisiones mas aterrizadas a la realidad y a gestionar mejor el uso de los recursos disponibles de este proyecto

Estado de resultados proyectado

Este estado financiero muestra un dato fundamental como lo es las utilidades producidas por el proyecto en cada periodo, pues este compara los ingresos con los costos y gastos.

Tabla 41

Estado de resultados.

Estado de resultados proyectado	1	2	3	4	5
Ventas	\$ 363.120.000	\$ 378.960.000	\$ 410.880.000	\$ 445.188.000	\$ 484.896.000
Costos De Ventas	\$ 258.057.114	\$ 284.007.828	\$ 296.002.764	\$ 328.859.047	\$ 347.320.905
Utilidad Bruta	\$ 105.062.886	\$ 94.952.172	\$ 114.877.236	\$ 116.328.953	\$ 137.575.095
Gastos Administrativos	\$ 49.710.000	\$ 51.480.000	\$ 51.553.200	\$ 56.844.000	\$ 63.720.000
Gastos De Ventas	\$ 15.600.000	\$ 15.990.000	\$ 16.146.000	\$ 16.848.000	\$ 17.880.000

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Estado de resultados proyectado	1	2	3	4	5
Utilidad Antes De Intereses e Impuestos	\$ 39.752.886	\$ 27.482.172	\$ 47.178.036	\$ 42.636.953	\$ 55.975.095
Gastos Financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Utilidad Antes De Impuestos	\$ 39.752.886	\$ 27.482.172	\$ 47.178.036	\$ 42.636.953	\$ 55.975.095
Impuestos (35%)	\$ 13.913.510	\$ 9.618.760	\$ 16.512.312	\$ 14.922.934	\$ 19.591.283
Utilidad Neta	\$ 25.839.376	\$ 17.863.411	\$ 30.665.723	\$ 27.714.019	\$ 36.383.812

Nota. La tabla muestra el estado de resultados de la finca hotel con una proyección a 5 años.

Analizando el estado de resultados se puede observar que la utilidad neta es favorable pues son las utilidades que los posibles dueños pueden obtener, sus ventas o ingresos son mayores a sus costos según la proyección realizada de los 5 años, manejando los costos a un precio constante muestra resultados satisfactorios lo que hace que el proyecto sea atractivo.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Analizando el margen de utilidad neta dentro del estado de resultados se puede decir que este proyecto es rentable pues mientras mayor sea el margen de utilidad del proyecto este funcionara óptimamente y genera más ganancias de las que invierte para operar, lo que refleja que la proyección de 5 años es beneficiosa.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 42*Flujo de caja*

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Caja Inicial	\$	\$ 10.000.000	\$ 56.270.711	\$ 94.565.458	\$ 145.662.516	\$188.641.204
Ingresos	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Ventas	\$	\$ 363.120.000	\$ 378.960.000	\$410.880.000	\$ 445.188.000	\$484.896.000
Créditos	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Capitalización	\$ 130.730.849	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Ingresos	\$ 130.730.849	\$ 363.120.000	\$ 378.960.000	\$ 410.880.000	\$ 445.188.000	\$484.896.000
Egresos	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$	\$
Costos Y Gastos De Operación Sin Depreciación Ni Amortizaciones	\$	\$ 302.935.779	\$ 331.046.493	\$ 343.270.629	\$ 387.286.378	\$413.656.237
Aumento De Activos	\$ 120.730.849	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Amortización A Capital	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$	\$
Pago De Intereses	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$	\$
Pago De Impuestos	\$	\$ 13.913.510	\$ 9.618.760	\$ 16.512.312	\$ 14.922.934	\$ 19.591.283
Total Egresos	\$ 120.730.849	\$ 316.849.289	\$ 340.665.253	\$ 359.782.942	\$ 402.209.312	\$433.247.520
CAJA FINAL	\$ 10.000.000	\$ 56.270.711	\$ 94.565.458	\$ 145.662.516	\$ 188.641.204	\$240.289.684

Nota. La tabla muestra el flujo de caja proyectado a 5 años que tiene el proyecto. Al no manejar cuentas por cobrar ni cuentas por pagar el proyecto cuenta con un flujo de caja positivo lo que brinda una capacidad de endeudamiento si se necesita inversión a futuro

Fuente. Propia de los autores 2021.

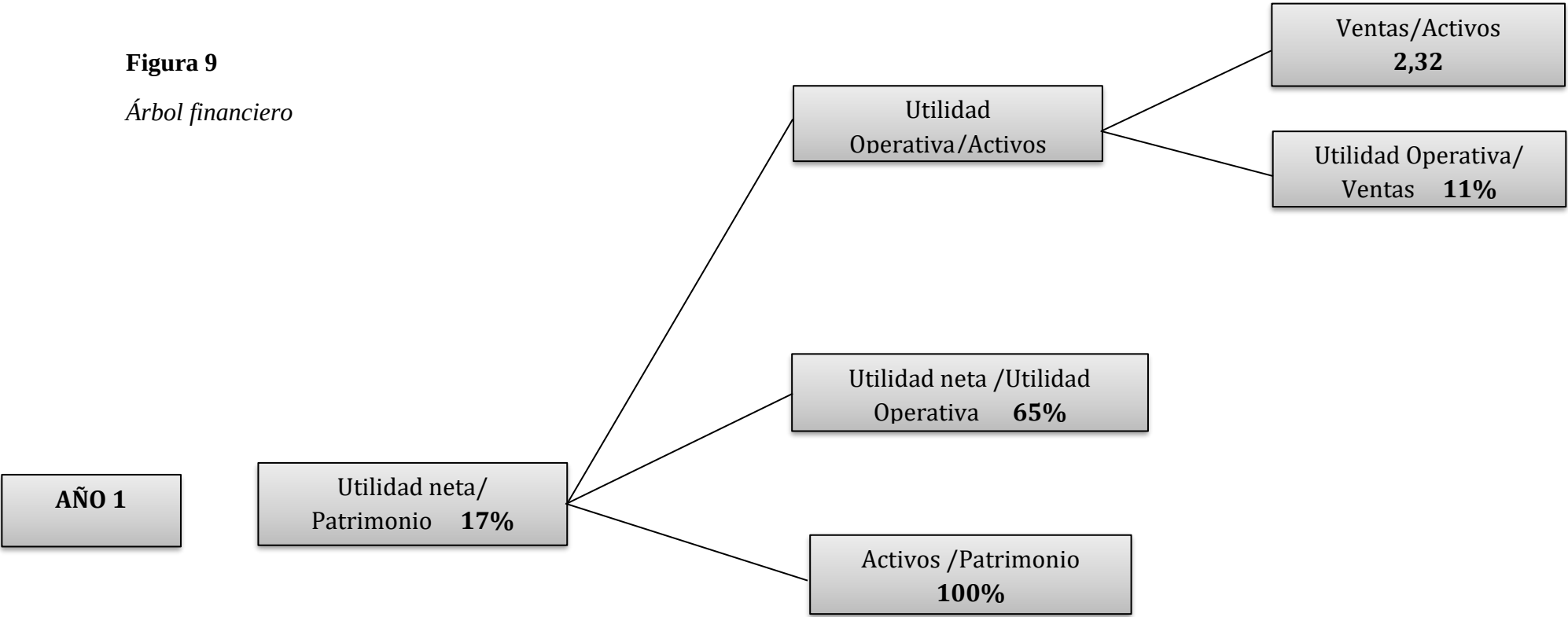
CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Árbol Financiero

Este árbol se realiza con el objetivo de utilizar 6 indicadores como lo son ventas / activos; utilidad neta/ ventas; utilidad operativa / activos; utilidad neta/ utilidad operativa; Activos/ Patrimonio y Utilidad neta/ Patrimonio. Para determinar los resultados financieros y así plantear posibles estrategias y encontrando la viabilidad del proyecto.

Figura 9

Árbol financiero



Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Analizando la imagen anterior se puede decir que la venta / activos tiene un resultado de 2,32 lo que representa que se venden 2 veces el valor del activo en un año, la utilidad operativa / ventas tiene un resultado que indica que se gana el 11% sobre cada unidad vendida después de restar los gastos, para la utilidad operativa / activo quiere decir que la utilidad operativa corresponde al 25% sobre el valor de los activos, Utilidad neta / utilidad operativa este indicador muestra que la utilidad neta es el 65% sobre la utilidad operativa, lo que significa que el 35% se iría en impuestos e intereses, el proyecto no cuenta con el pago de intereses lo cual corresponde solo a impuestos, Activos / Patrimonio muestra que los activos son financiados con capital propio es decir que los socios colocan todo el dinero lo que es el patrimonio y al no tener deudas en el pasivo su resultado es del 100%, utilidad neta / patrimonio ROE (Rentabilidad sobre el capital) este indicador muestra que el proyecto tiene viabilidad financiera teniendo en cuenta que si un socio invierte en el proyecto su utilidad en la inversión sería del 17% al año comparado con invertir en un CDT de una entidad bancaria (hoy 01 de febrero del 2022 Falabella paga al 5.5% E.A).

Análisis De Riesgos

Para desarrollar este objetivo se utilizaron herramientas como lo es la matriz de riesgos que es de gran utilidad para gestionar y controlar los riesgos que se pueden presentar en el proyecto, esta matriz también ayuda al personal encargado del proyecto a tomar decisiones más rápidas sobre el actuar ya que se tiene definido cuál es la probabilidad y el impacto de cada uno se entiende que los riesgos pueden afectar la operación y hasta la continuación del negocio por eso la importancia de visualizarlos cuantificarlos y controlarlos. Siguiendo los pasos de la guía del PMBOK.

Se pueden utilizar para la probabilidad y el impacto términos descriptivos (como muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo) o valores numéricos. Cuando se utilizan valores numéricos, estos pueden ser multiplicados para dar una puntuación de probabilidad de impacto para cada riesgo, lo que permite que la prioridad relativa de los riesgos individuales sea evaluada dentro de cada nivel de prioridad (Project Management Institute, 2017, pág. 408)

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Inicialmente se realizó un listado de riesgos evaluando la parte legal, social, económico – financiero y ambiental los cuales pueden generar un impacto en el proyecto.

Tabla 43

Lista de riesgos

Todos los posibles riesgos que puede tener el proyecto	LEGAL	1.1 Multas, sanciones e hiper tributación
		1.2 Actividad ilícita que atente contra la integridad de los menores.
		1.3 Políticas de privacidad
	SOCIAL	2.1 Cierre (total o parcial) potencial por emergencia sanitaria(pandemia)
		2.2 Niveles de inseguridad (hurto, delincuencia común) en el municipio
		2.3 Incumplimiento en expectativas de empleos presupuestados
	ECONOMICO - FINANCIERO	3.1 Utilidad neta /patrimonio inferior al 5%
		3.2 Utilidad operativa /ventas menores al 10%
		3.3 Inestabilidad económica
		3.4 Inflación

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

	AMBIENTAL	4.1 Cambios en el ecosistema
		4.2 Incumplimiento en normas de salubridad
		4.3 Catástrofes naturales/clima
		4.4 Daño ambiental por urbanismo excesivo

Nota. Se lograron identificar los riesgos Legales, sociales, económico - financieros y ambientales más relevantes para el proyecto.

Fuente. Propia de los autores 2021.

Partiendo de la guía del PMBOK se encuentran los posibles riesgos que pueden afectar al proyecto.

Identificar los Riesgos es el proceso de identificar los riesgos individuales del proyecto, así como las fuentes de riesgo general del proyecto y documentar sus características. El beneficio clave de este proceso es la documentación de los riesgos individuales existentes del proyecto y las fuentes de riesgo general del mismo. (Project Management Institute, 2017, pág. 409).

Se identificó que dentro de los riesgos legales existen las normatividades que regulan este tipo de comercio y que se deben de cumplir o de lo contrario puede haber un cierre, también se encontraron los riesgos de multas y sanciones por saltar procedimientos o no estar al día con licencias y permisos para la operación, por otra parte están los riesgos de tipo tecnológico y del manejo de la privacidad de datos que es muy común actualmente, por último y no el menos importante las actividades ilícitas con infantes que puede generar el cierre permanente de la finca hotel.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Dentro de los riesgos sociales se encontró uno de los más comunes en estos tiempos que es la pandemia que afecta a nivel social la salud pública lo que provocaría un cierre parcial o una restricción severa, el incumplir con las expectativas de empleo puede generar una imagen corporativa negativa frente a la comunidad, además considerando el grado de inseguridad que existe en el país por parte de personas al margen de la ley se puede generar una abstinencia para movilizarse a estas zonas adicional a esto en El municipio existen problemas de delincuencia común y hurto.

Para los riesgos económico – financiero se tiene en cuenta cuatro factores que afectan directamente el proyecto dos de ellos se obtienen de los resultados del árbol financiero los cuales se evaluaron por medio de indicadores. Para el económico se tiene en cuenta la situación actual del país encontrando dos riesgos externos no controlables. Puede existir riesgos ambientales como lo es los cambios en el ecosistema derivados del movimiento de las personas a zonas con flora y fauna ahuyentando algunas especies, el incumplimiento en normas de seguridad que exigen la CVC puede dar multas o cierre, eventos impredecibles como lo son las catástrofes naturales o climáticas que impiden de manera parcial o total el funcionamiento de la finca hotel, el crecimiento de la construcción de vivienda están alrededor del proyecto pueden dañar el concepto de tipo rural.

Para realizar la matriz de riesgos se utilizó una escala de probabilidad enumerada del 0,1 al 0,5 así:

PROBABILIDAD	
Muy Alta	0,5
Alta	0,4
Media	0,3
Baja	0,2
Muy Baja	0,1

Y para la consecuencia una escala de 0,10 al 1,6 definida de la siguiente manera:

Minima	0,10
Menor	0,20
Moderada	0,40
Mayor	0,80
Maxima	1,6

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Después de realizar estas escalas se implementa la matriz realizando una multiplicación entre probabilidad y consecuencia posteriormente se definen unos rangos para identificar la colorimetría de la matriz.

RANGO	NIVEL DE RIESGO	COLOR
$\geq 0,01$ Y $\leq 0,04$	Riesgo Aceptable	
$\geq 0,05$ Y $\leq 0,12$	Riesgo Tolerable	
$\geq 0,16$ Y $\leq 0,24$	Riesgo Alto	
$\geq 0,32$ Y $\leq 0,8$	Riesgo Extremo	

Se evalúan los riesgos según su probabilidad y consecuencia dando, así como resultado en qué nivel de riesgo se encuentra cada uno.

A continuación, se muestra la matriz identificando la posición de cada riesgo dentro de est

Tabla 44

Matriz de nivel de riesgo.

		MATRIZ DE RIESGOS				
		CONSECUENCIA				
		Mínima	Menor	Moderada	Mayor	Máxima
PROBABILIDAD		0,10	0,20	0,40	0,80	1,6
Muy Alta	0,5	0,05	0,1	0,2	0,4	0,8
Alta	0,4	0,04	0,08	0,16	0,32	0,64
Media	0,3	0,03	0,06	0,12	0,24	0,48
Baja	0,2	0,02	0,04	0,08	0,16	0,32
Muy Baja	0,1	0,01	0,02	0,04	0,08	0,16

Fuente. Propia de los autores 2021.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Matriz de riesgo

Se realiza esta matriz después de haber generado todos los cuadros anteriormente mencionados para así consolidar los riesgos generando a detalle los impactos y las posibles mitigaciones.

MATRIZ DE RIESGO											
RIESGO	RIESGO ESPECIFICO	PROBABILIDAD		CONSECUENCIA		NIVEL DE RIESGO	PUNTAJE	DESCRIPCION	ESTRATEGIA DE RIESGO	ACCIONES PARA MITIGAR EL RIESGO	RESPONSABLE
LEGAL	1.1 MULTAS, SANCIONES Y HIPERTRIBUTACION	Muy Baja	0,1	Moderada	0,40	ACEPTABLE	0,04	Inscripción correcta de la empresa: No tener claro en el momento de registrarse ante cámara y comercio o ante la DIAN como se va a constituir la empresa y que actividades le corresponden en caso de omitir algún paso en el registro puede acarrear multas y sanciones. pago de impuestos: El omitir algún impuesto obligatorio por la actividad económica que le corresponde al proyecto puede ser causante de un riesgo de cierre. Cumplimiento de normas y leyes decretadas para este tipo de negocio: Afectan la empresa porque implica la aplicación simultánea de muchas normas que hacen complejo su funcionamiento	Asegurar el cumplimiento de las normas para minimizar en un 80% el riesgo de multas	Se hará seguimiento por medio de un check list al cumplimiento de las normas y verificar cambios en la misma.	Administrador 1
	1.2 ACTIVIDAD ILICITA QUE ATENTE CONTRA LA INTEGRIDAD DE LOS MENORES.	Baja	0,2	Moderada	0,40	TOLERABLE	0,08	Normas: Ley 1336 de 2009 esta ley protege la integridad de los niños, niñas y adolescentes la cual se debe dar cumplimiento a la misma Reglas: en caso de que el menor no tenga el documento de identidad como lo es el registro civil o tarjeta de identidad no se permite el ingreso al establecimiento. Restricciones: En caso de que la policía de infancia de adolescencia visite el establecimiento y encuentre que no se hace el debido proceso para el cumplimiento de la ley esto puede traer multas y hasta el cierre de este.	Garantizar la integridad y la no manifestación de actividades ilícitas.	controles de seguridad a la entrada del establecimiento y monitoreo Elevar la gestión	Administrador 1
	1.3 POLITICAS DE PRIVACIDAD	Muy Baja	0,1	Mayor	0,80	TOLERABLE	0,08	Conocimiento de manual de tratamiento de datos: Todos los ciudadanos tenemos derecho a conocer, actualizar y rectificar toda la información que se almacene o se recopile en las bases de datos administradas por empresas privadas o entidades públicas. Este derecho está contemplado en la Ley 1581 de 2012, conocida como el Régimen General de Protección de Datos Personales, en el que, además, se señalan los principios y obligaciones que tienen todos aquellos que realicen el tratamiento de datos personales para garantizar la protección del derecho fundamental de habeas data	Dar cumplimiento a los derechos del consumidor contemplado en la ley 1581 de 2012	Por medio de un contrato de privacidad de datos los empleados que tengan acceso deben de firmarlo y los programas solo tendrán acceso con contraseñas y formato de concentimiento de clientes.	Administrador 1

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

RIESGO	RIESGO ESPECIFICO	PROBABILIDAD		CONSECUENCIA		NIVEL DE RIESGO	PUNTAJE	DESCRIPCION	ESTRATEGIA DE RIESGO	ACCIONES PARA MITIGAR EL RIESGO	RESPONSABLE
SOCIAL	2.1 CIERRE (TOTAL O PARCIAL) POTENCIAL POR EMERGENCIA SANITARIA(PANDEMIA)	Alta	0,4	Mayor	0,80	EXTREMO	0,32	Covid 19: La enfermedad por coronavirus (COVID 19) es una enfermedad infecciosa provocada por el virus SARS-CoV-2 lo que a provocado a nivel mundial cierres de fronteras, toques de queda y cierre parcial y total de establecimientos Otras variantes del SARS: esta enfermedad se a propagado generando nuevas variantes que hace que el futuro contra esta enfermedad se incierto y que sigue generando cierres lo que provoca fuertes recesiones económicas	Hacer seguimiento y control de las normas sanitarias y dar cumplimiento a las mismas	Por medio de actas e informes de seguimiento, llevar un registro de las actividades para así controlar un foco infeccioso.	Recepcionista
	2.2 NIVELES DE INSEGURIDAD(HURTO, DELINCUNECIA COMUN) EN EL MUNICIPIO	Baja	0,2	Menor	0,20	ACEPTABLE	0,04	En la actualidad las condiciones de seguridad en Colombia, se han visto comprometidas, pues continúan las masacres, el asesinato de líderes sociales, la delincuencia común y Cartago no es ajena a este tipo de situaciones sobre todo los asesinatos por bandas delincuenciales y robos. Orden público: Tiene alto impacto social representado en víctimas de atentados sicariales y bandas delincuenciales necesitando una mayor inversión en seguridad, esto genera una mala imagen lo cual posiciona al municipio como una zona de riesgo para los posibles turistas.	Contar con planes de contingencia y participando en las asambleas municipales proponiendo más vigilancia y apoyo de la policía para el sector.	Por medio de mecanismos de protección y seguridad a bienes y terceros como son las pólizas.	Administrador 2
	2.3 INCUMPLIMIENTO EN EXPECTATIVAS DE EMPLEOS PRESUPUESTADOS	Media	0,3	Menor	0,20	TOLERABLE	0,06	Empleo: Cifras como el aporte al empleo formal por parte de las microempresas estas representan más de 90% del sector productivo nacional y generan el 35% del PIB y el 80% del empleo de toda Colombia, Pero son las que tiene un ciclo de vida corto debido a su incapacidad de auto sostenimiento. Este proyecto está dirigido a la vinculación de poblaciones vulnerables como lo son padres y madres cabeza de hogar.	Planificar y controlar el diseño y desarrollo estrategico para Lograr un crecimiento en ventas y generar nuevos puestos de trabajo garantizando los puestos de trabajo y permanentemente el mercado	Realizar informes de seguimiento a los indicadores de crecimiento del proyecto	Administrador 2

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

RIESGO	RIESGO ESPECIFICO	PROBABILIDAD		CONSECUENCIA		NIVEL DE RIESGO	PUNTAJE	DESCRIPCION	ESTRATEGIA DE RIESGO	ACCIONES PARA MITIGAR EL RIESGO	RESPONSABLE
ECONOMICO - FINANCIERO	3.1 UTILIDAD NETA /PATRIMONIO INFERIOR AL 5%	Baja	0,2	Mayor	0,80	ALTO	0,16	Este indicador muestra la utilidad que tienen los socios sobre la inversión realizada para este proyecto se cuenta con un porcentaje del 17% si este llegara a bajar a un 5% el riesgo de la inversión sería muy alto dado perdidas sobre el patrimonio.	Plan estratégico de seguimiento para este indicador, pues se debe trabajar sobre el aumento de las ventas en mayor proporción que los gastos.	Por medio de informes de resultados se hace el seguimiento al porcentaje del indicador	administrador 1
	3.2 UTILIDAD OPERATIVA /VENTAS MENOR AL 10%	Alta	0,4	Mayor	0,80	EXTREMO	0,32	La utilidad operativa que es después de restar costos y gastos del servicio de la finca hotel el resultado que arrojo el proyecto es del 11% sobre los activos que a su vez es el porcentaje que se gana sobre cada servicio vendido, se cataloga como un riesgo llegar al 10% debido a que no alcanzaría a cubrir los costos y gastos de la operación.	Por medio del seguimiento en los resultado este indicador puede mostrar si se necesita mejorar la estrategias de mercado	Por medio de informes de resultados se hace el seguimiento al porcentaje del indicador	Administrador 2
	3.3 INESTABILIDAD ECONOMICA	Media	0,3	Mayor	0,80	ALTO	0,24	las políticas que propone el gobierno tienen graves afectaciones tanto económicas como financieras puede haber un aumento del desempleo afectando la calidad de vida de los colombianos y los ingresos, restringiendo el gasto en servicio de esparcimiento.	Fidelización de clientes con precios justos y alcanzables para generar mejor estrategia comercial	Seguimiento a las nuevas políticas del país, indicadores de precios, actualización de bases de datos e información sobre empleabilidad y niveles de ingresos de la población	Administrador 1
	3.4 INFLACION	Alta	0,4	Mayor	0,80	EXTREMO	0,32	Para el 2020 fue de 1,61% La recesión es una de las más profundas por la pandemia esto puede ocasionar que muchas materias primas se puedan agotar, por ende aumenta considerablemente sus precios y el desempleo aumenta. Para el año 2021 la inflación cerro en 5,62% la cifra más alta en 5 años si esto no se estabiliza la inflación o baja el proyecto se verá afectado fuertemente en todos sus aspectos.	Hacer seguimiento a las políticas nacionales y a la situación económica del país para crear planes de acción y tomar medidas para el proyecto.	Maximizar el aprovechamiento de los recursos y alianzas estratégicas con proveedores	Administradores

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

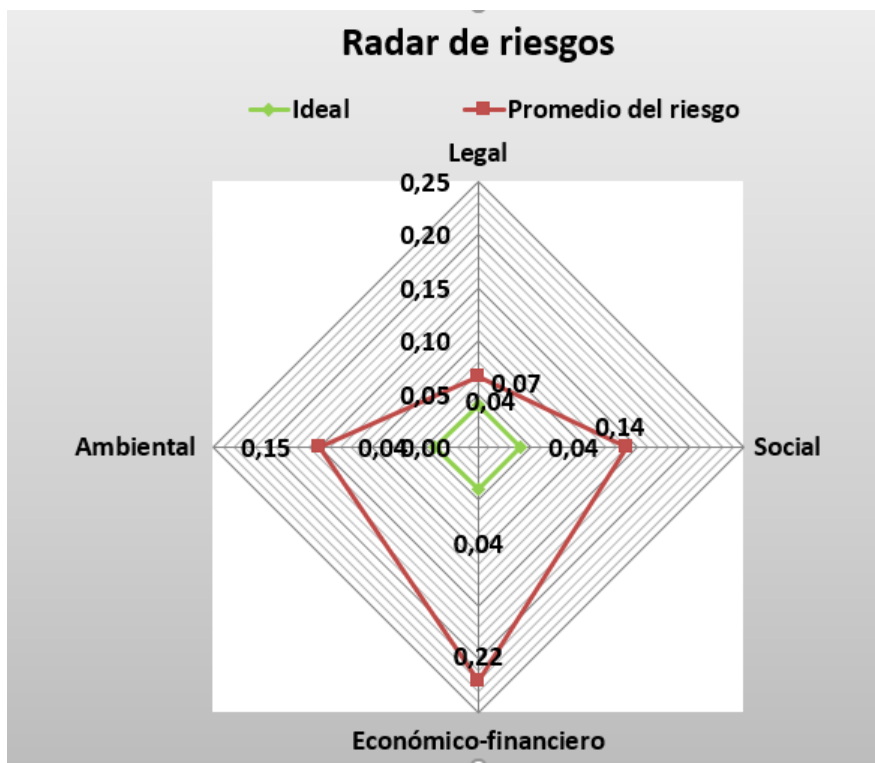
RIESGO	RIESGO ESPECIFICO	PROBABILIDAD		CONSECUENCIA	NIVEL DE RIESGO	PUNTAJE	DESCRIPCION	ESTRATEGIA DE RIESGO	ACCIONES PARA MITIGAR EL RIESGO	RESPONSABLE	
AMBIENTAL	4.1 CAMBIOS EN EL ECOSISTEMA	Media	0,3	Mayor	0,80	ALTO	0,24	Sobrepoblación: El crecimiento de la población en el municipio En el año 2018 se expidieron 270 licencias de construcción en Cartago (citar?) más el aumento de huéspedes que lleguen a la finca hotel puede generar desplazamiento de los animales que habitan en la zona perdiendo la temática del proyecto La contaminación atmosférica y auditiva: debido a la llegada de nuevas personas a la finca hotel, las emisiones que pueda generar las basuras, los ruidos y desechos orgánicos entre otros. Manejo de residuos: debido la cantidades de desechos que puede generar el proyecto y la baja cultura sobre la disposición de las basuras como el mal uso de las mismas puede ocasionar contaminación en aguas residuales, malos olores enfermedades endémicas. Uso de productos químicos: por la cantidad de químicos para tratamiento y manejo de la piscina y las demás zonas de la finca hotel que por su uso excesivo o su mal uso puede ocasionar daños en la piel u otras contradicciones .	La capacidad de personas recibidas no sea mayor a la capacidad del hotel para evitar contaminación al ambiente de manera excesiva .	Restricciones y controles por medio de las reservas e insentivar el buen uso del espacio junto con el buen manejo de ruido	Administrador 2
	4.2 INCUMPLIMIENTO EN NORMAS DE SALUBRIDAD	Baja	0,2	Moderada	0,40	TOLERABLE	0,08	Manejo de residuos: debido la cantidades de desechos que puede generar el proyecto y la baja cultura sobre la disposición de las basuras como el mal uso de las mismas puede ocasionar contaminación en aguas residuales, malos olores enfermedades endémicas. Uso de productos químicos: por la cantidad de químicos para tratamiento y manejo de la piscina y las demás zonas de la finca hotel que por su uso excesivo o su mal uso puede ocasionar daños en la piel o otras contradicciones	Medir y controlar el manejo de los desechos, monitorear el buen uso de los recursos hídricos y naturales .	Por medio de capacitaciones a los colaboradores y recomendaciones a los huéspedes orientar para hacer una adecuada selección y disposición de basuras dentro de la finca hotel	Recepcionista/ Administrador
	4.3 CATASTROFES NATURALES/CLIMA	Baja	0,2	Mayor	0,80	ALTO	0,16	Terremoto: por la posición geográfica en el que Colombia se encuentra ubicado hay existencia de riesgo sísmico y este puede ser considerablemente riesgoso si llega a suceder este evento en Cartago ya que no hay existencia de planes de atención, protección o mitigación afectando el proyecto Tormentas: el clima de Cartago es tropical seco pero cuenta con este riesgo debido a los fenómenos que afronta el país afectando la infraestructura del proyecto al tener naturaleza pueden caer ramas de árboles y la piscina se debe inhabilitar Inundaciones: por los fenómenos como el de niño y niña en temporadas de invierno las lluvias son más fuertes causando desbordamiento del río la vieja y por su condición de estancamiento en los alcantarillados de la ciudad causa un riesgo de inundación en toda la ciudad y merma la movilidad y daños en bienes materiales Deforestaciones: la construcción descontrolada que genera grandes deforestaciones y se van deteriorando más las zonas rurales afectando el proyecto ya que se encuentra en una zona de alto crecimiento de la ciudad y puede llegar haber construcciones que nublen el paisaje también trayendo problemas de climas inestables e intenso calor o intensas lluvias.	Cumplir con todas las normas de evacuación y señalización en el hotel	Por medio de la implementación de un SG-SST que esta orientada a identificar, prevenir, reducir o eliminar riesgos por medio de procedimientos para crear un ambiente seguro	Administradores
	4.4 DAÑO AMBIENTAL POR URBANISMO EXCESIVO	Media	0,3	Moderada	0,40	TOLERABLE	0,12	Deforestaciones: la construcción descontrolada que genera grandes deforestaciones y se van deteriorando mas las zonas rurales afectando el proyecto ya que se encuentra en una zona de alto crecimiento de la ciudad y puede llegar haber construcciones que nublen el paisaje tambien trayendo problemas de climas inestables e intenso calor o intensas lluvias	Evitar que utilicen zonas naturales para la construcción preservando el hábitat natural	Creando campañas de concientización para la conservación	Administradores

Después de analizar todos los posibles riesgos que tiene el proyecto se puede definir que los que están en color verde y amarillo están en un rango aceptable con poca probabilidad de afectación al proyecto, por el contrario, los que se encuentran en color naranja y rojo tiene un nivel impacto más alto a los cuales hay que hacerle seguimiento y un plan de mitigación o control.

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Tabla 45*Radar de riesgos*

Riesgo	Ideal	Promedio del riesgo
Legal	0,04	0,07
Social	0,04	0,14
Económico-financiero	0,04	0,22
Ambiental	0,04	0,15

Gráfico 25*Radar de riesgo**Fuente. Propia de los autores 2021*

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

Identificación de riesgos

Para finalizar con el objetivo de riesgo legal, social, económico - financiero y ambiental se realiza el radar para identificar el riesgo más alto que afecta el proyecto, se realiza un promedio entre los riesgos que componen al legal, social, económico - financiero y ambiental dándole una categoría según la colorimetría de la matriz inicial quedando como se muestra en el cuadro (Grafico 25, página 146), se pone como referencia un punto ideal que es de 0,04 siendo este un valor aceptable para los riesgos y se establecen que los riesgos que están más cerca de este punto son el legal, el social, y el ambiental lo que indica que se debe de seguir en este lineamiento y tener supervisión pero no representan un alto nivel de afectación al proyecto. Se determina que el riesgo al cual se le debe hacer mayor control y seguimiento es al económico – financiero el cual está en un nivel de riesgo alto debido a la situación actual del país y a las diferentes coyunturas por la emergencia sanitaria que impacta al sector al cual está dirigido este proyecto y el riesgo de inflación siendo este un factor externo el cual no se puede manipular para este proyecto queda en un riesgo extremo y el único medio para mitigar es el ajuste del precio de ventas en la misma medida de la inflación.

Conclusiones

Los proyectos de creación de empresa son importantes para el desarrollo económico y social pues son procesos de creación de nuevos productos o servicios con ideas innovadoras y propuestas de valor agregado que favorecen en este caso a la ciudad de Cartago Valle del Cauca y la región.

- Se realiza el estudio del sector mediante el análisis de información recolectada a nivel macro y micro encontrando que Colombia es un país que le apunta al desarrollo turístico ya que el país para el año 2019 presento un incremento del 23,4% en turismo receptor, por otra parte el Valle del Cauca su ocupación hotelera en el año 2021 fue de 32,25% comparado con el año 2020 muestra un crecimiento de 6,8 puntos porcentuales, Cartago Valle del Cauca a pesar de que hay poca existencia de estudios realizados a este sector turismo se compara el año 2019 con el año 2020 mostrando un incremento de 9,4% en la renovación de sitios de alojamiento en Cartago, mediante el análisis de las 5 fuerzas de porter y la matriz de análisis PESTEL se hallaron datos relevantes que ayudaron a llegar al resultado de este objetivo encontrando que hay viabilidad del sector ya que está en crecimiento.
- Para el desarrollo del proyecto un punto fundamental fue el estudio de mercado el cual se realizó por medio de la encuesta y la observación natural para poder recopilar toda la información tanto cuantitativa como cualitativa encontrando las características de las personas para lograr identificar las tendencias de consumo y la demanda de este tipo de servicios para poder realizar una segmentación del mercado objetivo llegando a una cantidad promedio de personas que utilizarían los servicios que ofrece el proyecto organizándolas en dos segmentos por rango de edad encontrando que de los 18-27 años hay un gusto y preferencia de 21,038% de alojamiento con naturaleza y de los 28-37 años un 12,20%, se encontró que en el paisaje cultural cafetero y Cartago Valle del Cauca hay existencia de alojamientos con naturaleza de un 24,3% lo que equivale a 469, determinando que si se divide la cantidad de personas que arrojo la segmentación sobre la cantidad de hoteles de tipo rural da como resultado anual 3036 personas siendo un

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

resultado positivo para el proyecto encontrando viabilidad de mercado por demanda Insatisfecha.

- Se prescribe que hay una viabilidad técnica pues este proyecto cuenta con una capacidad competitiva ya que tiene un buen promedio de 12 habitaciones comparadas con la competencia que ofrece servicios similares dentro del municipio esta idea de negocio se enfoca en la exclusividad y la variedad como factor clave la innovación en cuanto al alojamiento, se cuenta con una excelente ubicación y una buena infraestructura vial que permite la movilización fluida y comodidad tanto para el cliente como para los proveedores, se determina que dentro del municipio de Cartago alle es posible encontrar y capacidad al recurso humano que necesita el proyecto, lo que se puede decir es que este proyecto quiere apuntar a generar oportunidades laborales en el municipio, determinando que se cuenta con todo lo necesario dentro del municipio de Cartago Valle del Cauca para la realización del proyecto encontrando que existe viabilidad técnica para la finca hotel Malaga S.AS.
- Se determinan aspectos económicos y financieros partiendo de los resultados, se encontró que la tasa interna de retorno es del 17% en este caso que está por encima de las expectativas del inversionista para ejecutar el plan de negocio y llevarlo a la realidad de igual manera el VPN valor presente neto fue positivo dando como resultado \$ 6.821.742 teniendo en cuenta los primeros 5 años se puede concluir que se cuenta con viabilidad económica. La composición financiera, es favorable, tiene una cifra del 17% para el primer año lo cual es positivo para el proyecto pues este indicador financiero es determinante para medir el potencial de rendimiento de la inversión. Determinando que el proyecto es viable económica y financieramente.
- Para concluir el último objetivo se debe tener en cuenta que este proyecto de factibilidad se planteó y se desarrolló durante un año atípico por la emergencia sanitaria la pandemia covid-19 se propuso una matriz de riesgo con un porcentaje ideal de 0,04 encontrando que el factor económico financiero es el que se encuentra más alejado del ideal con un 0,22 esta variable económica financiera tiene un riesgo levemente alto ya que la circunstancias pos pandemia aun hacen variaciones en temas como la inflación los cuales generan

CREACIÓN DE EMPRESA FINCA HOTEL

incertidumbre, se determina que los riesgos encontrados y evaluados se encuentran en un rango aceptable para el proyecto.

Recomendaciones

Se recomienda desde la parte sectorial y de mercado estar a la vanguardia participando de juntas que propone la asociación hotelera y turística de Colombia (COTELCO), paisaje cultural cafetero (PCC) sistema de información turística (SITUR) entre otros, esto con la finalidad de saber los movimientos del sector y sus nuevos objetivos o planes de gestión que se estén promoviendo. Según el crecimiento proyectado después de 5 años se propone una ampliación en la infraestructura debido a que las proyecciones muestran que tiende a crecer en clientes. En la parte legal y en normas se recomienda estar en constante revisión debido a que estas cambian de resolución con mucha frecuencia estar actualizando en el registro nacional del turismo (RNT) y para la implementación de este proyecto se debe tener en cuenta el Plan de ordenamiento territorial (POT) que plantea el municipio de Cartago Valle del Cauca para saber si este proyecto se puede implementar en la ubicación en la que se encuentra. Para maximizar la viabilidad del proyecto se recomienda continuar con el análisis de los estados financieros y reconocer las necesidades actuales las tendencias de los precios de alojamiento, las estrategias comerciales con proveedores y reconocer las tendencias de las demandas de los clientes. Por último, se recomienda no limitar el proceso creativo seguir innovando, generando nuevos conceptos y experiencias.

Referencias

- Arias, F. (2012). El Proyecto de Investigación Introducción a la metodología científica. Caracas: EPISTEME, C.A.
- Casa, J., & Mateu, E. (2003). TIPOS DE MUESTREO.
- Monferrer Tirado, D. (2013). Fundamentos de marketing. Rectorat i Serveis Centrals. 12071 Castelló de la Plana.
- 2009, L. 1. (21 de Julio de 2009). *Ley contra la explotacion infantil*. Obtenido de https://www.oas.org/dil/esp/ley_1336_de_2009_colombia.pdf
- 2012, L. 1. (10 de julio de 2012). *Ley General de Turismo* . Obtenido de <https://www.mincit.gov.co/ministerio/normograma-sig/procesos-de-apoyo/gestion-de-recursos-fisicos/leyes/ley-1558-de-2012-4.aspx#:~:text=Por%20la%20cual%20se%20modifica,DE%20COLOMBIA%20DECRETATA%3A%20T%C3%8DTULO%20I.&text=OBJETO%2C%20IMPORTANCIA%20Y%20PRINCI>
- 2012, L. E. (17 de Octubre de 2012). *Disposiciones generales para la protección de datos*. Obtenido de https://www.defensoria.gov.co/public/Normograma%202013_html/Normas/Ley_1581_2012.pdf
- BERNAL, C. (2010). Metodología de la investigación. Tercera edición. Bogota: E-BOOK.
- Bertalanffy, L. V. (1968). Teoría General de los Sistemas. Mexico: George Brazill.er, Nueva Yor.
- Betancourt Guerrero , B. (2014). Analisis sectorial y competitividad . Bogota : ECOE .
- Betancourt, Guerrero, B. (2019). ENTORNO ORGANIZACIONAL ANALISIS Y DIAGNOSTICO . En G. B. Betancourt, *ENTORNO ORGANIZACIONAL ANALISIS Y DIAGNOSTICO* (pág. 28). Cali,Colombia : Universidad del valle.
- Cánoves et al. (2005). TURISMO RURAL EN ESPAÑA: PAISAJES Y. Barcelona.
- Cartago, C. d., & Competitividad, D. d. (2021). *ESTUDIO SOCIOECONÓMICO CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGO*. Cartago.
- Cartago, C. y. (Enero de 2020). *ESTUDIO ECONÓMICO CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGO - 2019*. Obtenido de Estudio Económico:

- <https://camaracartago.org/Archivos/Contenido/Archivos/wpl9gw172q-estudio-economico-camara-de-comercio-de-cartago-2019.pdf>
- CEUPE. (s.f.). *BLOG CEUPE* . Obtenido de DEFINICION DEL TURISMO RURAL : <https://www.ceupe.com/blog/definiciones-del-turismo-rural.html>
- Colombia, C. A. (29 de abril de 2021). *Marzo: un mes de reactivación de la hotelería en destinos de sol*. Obtenido de <https://cotelco.org/noticias/marzo>
- Confecamaras. (2017). *Industria Turística: Demografía y Oportunidades*. Bogotá D.C.: confecamaras.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA(10,JULIO,2012).Ley General del Turismo.[ley 1558 del 2012].48487.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA(10,JULIO,2012).Ley General del Turismo.[ley 1558 del 2012].48487.
- COTELCO; UNICAFAM. (Enero de 2020). *CENTRO DE PENSAMIENTO TURISTICO-COLOMBIA*. Obtenido de Índice de Competitividad Turística Regional de Colombia - Departamentos 2020: <https://cptur.org/publicaciones/ZtYnRVO9fxFXIeq>
- DANE. (14 de Diciembre de 2020). *Comunicado de prensa*. Obtenido de Resultados EMMET, EMC, EMS y EMA: <https://www.dane.gov.co/files/comunicados/comunicado-economicas-octubre-2020.pdf>
- DANE. (14 de mayo de 2021). *Dane Informe Para Todos ,.* Obtenido de Información 2019 provisional y 2020 preliminar: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-satelite/cuentas-economicas-cuenta-satelite-de-turismo-cst>
- encolombia. (2022). *encolombia.com*. Obtenido de <https://encolombia.com/turismo/destinos-turisticos/destinos-colombianos/valle-del-cauca/cartago/>
- Gandini, G. (2019). Revisando el desempleo. *Semana*.
- Hernández et al. (2014). Metodología de la investigación. Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Herranz, F. J. (1996). FUNDAMENTOS DE LA POLÍTICA COMUNITARIA Y ESPAÑOLA EN MATERIA DE TURISMO RURAL.
- Idárraga, D. A. (2006). EL SUJETO HUMANO EN LA ADMINISTRACIÓN: UNA MIRADA CRÍTICA. Bogota .

- Iniciativa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; RNT, MINCIT - Dirección de Análisis Sectorial y. (2005-2021). *Estadísticas Nacionales - RNT*. Obtenido de Mincomercio:
http://www.citur.gov.co/estadisticas/df_prestadores_historico/subCategoria/41/P7?t=1#gsc.tab=0
- Instituto colombiano de normas tecnicas (ICONTEC) (24,febrero,2003).Norma tecnica sectorial Colombian[NTSH 001].
- instituto colombiano de normas tecnicas (ICONTEC)(05,noviembre,2014).Norma tecnica sectorial colombiana [NTS-TS 002].
- Investigaciones, Á. d. (2017). *TURISMO QUINDÍO*.
- Juniu et al. (2010). Estudiantes de la universidad de costa rica y de montclair state university. *Revista Electrónica "Actualidades Investigativas en Educación"*, 8.
- Juniu et al. (2010). significados de la palabra “esparcimiento” para estudiantes de la universidad de costa rica y de montclair state university. *Revista Electrónica "Actualidades Investigativas en Educación"*, 7.
- Londoño Zabala, C. A. (2016). *alcaldia de Cartago*. Obtenido de <https://www.cartago.gov.co/plan-de-desarrollo-2016-2019/>
- macro, D. (2019). *Datosmacro.com*. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/demografia/estructura-poblacion/colombia>
- Mathews , J. C. (2009). COMPETITIVIDAD. En *EL SIGNIFICADO DE LA COMPETITIVIDAD Y OPORTUNIDADES DE INTERNACIONALIZACIÓN PARA LAS mypes* (pág. 30). Nathan associates Inc,.
- MEJIA, V. A. (2020). *ACUERDO MUNICIPAL N° PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL " ES CONTIGO CARTAGO" 2020-2023*. CARTAGO .
- Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial(28,enero,2005). [Resolucion 0118 del 2005].45817.
- Ministerio de Comercio de Industria y Turismo(16,Diciembre,2020).[Resolucion1319 del 2020]..
- Ministerio de comercio industria y turismo(01,noviembre,2018).[Decreto 2063 del 2018].
- Ministerio de Comercio, I. y. (2012). *Documento preliminar politica de turismo de naturaleza*. Bogota D,C.: Dirección de Calidad y Desarrollo Sostenible del Turismo del Viceministerio de Turismo, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- Ministerio de Comercio, I. y. (214 de Febrero de 2020). *Mincomercio*. Obtenido de Noticia de turismo: <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/en-2019-el-turismo-en-colombia-rompio-records>
- Monteagudo Sánchez , M. J., & Cuenca Amigo , J. (2008). La experiencia de ocio: una mirada científica desde los estudios de ocio .
- mundial, p. d. (2012). *Avances del Plan de Negocios*.
- Nassar Montenegro, J. L., & Muñoz Santiago , A. (2006). *Redalyc.org*. Obtenido de Sistema de apoyo al sistema de toma de decision de inversiones en tecnologia segun el modelo de Kepner y Tregoe: <https://www.redalyc.org/pdf/646/64602103.pdf>
- Navarro Cid, J. (26 de 06 de 2001). *TDX TESIS DOCTORALS EN XARXA*. Obtenido de <https://www.tdx.cat/handle/10803/2658#page=1>
- normativa, S. Ú. (31 de Diciembre de 2020). *LEY 2068 DE 2020*. Obtenido de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30040295>
- paynopain. (21 de febrero de 2021). *paynopain*. Obtenido de tendencias en tecnología hotelera para 2021: <https://paynopain.com/actualidad-fintech/3-grandes-tendencias-en-tecnologia-hotelera-para-2021/>
- PCC, S. (18 de Abril de 2019). *Paisaje Cultural Cafetero* . Obtenido de IV Informe Comité Técnico de Estadísticas de Turismo 2018: <http://paisajeculturalcafetero.org.co/noticias/iv-informe-comite-tecnico-de-estadisticas-de-turismo-2018>
- PCC, S. (Febrero de 2019). *SITURPCC*. Obtenido de CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA PAISAJE CULTURAL CAFETERO (PCC): <https://siturpcc.com/wp-content/uploads/2019/02/Anexo-8.-INF-DESCRIP-CARACTERIZACION-OFERTA-TURISTICA-TRIMESTRE-IV-2018-1.pdf>
- planeacion, D. D. (1 de 11 de 2020). *cartago.gov.co*. Obtenido de <https://cartago.gov.co/wp-content/uploads/2020/11/145.pdf>
- PLASTICAS, A. (27 de SEPTIEMBRE de 2010). *Blogger*. Obtenido de ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y PROYECTOS: <http://estudiodefacticidadyproyectos.blogspot.com/2010/09/facticidad-y-viabilidad.html>
- Polo Peña, A. I. (2010). *Dialnet*. Obtenido de La orientación al mercado en el sector de turismo rural: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=63884>

Porter, M. E. (Enero de 2008). Harvard Business School Publishing Corporation. En *Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia* (pág. 2). Reimpresión R0801E-E. Obtenido de Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia:

https://utecno.files.wordpress.com/2014/05/las_5_fuerzas_competitivas-_michael_porter-libre.pdf

ProColombia. (28 de enero de 2021). *PROCOLOMBIA*. Obtenido de Colombia, el destino ideal para invertir en 2021: [https://procolombia.co/noticias/colombia-el-destino-ideal-para-invertir-en-2021?_cf_chl_jschl_tk__=e0becc4300095f9aaa7ad26ba5cad8e96ee6ede6-1624408322-0-](https://procolombia.co/noticias/colombia-el-destino-ideal-para-invertir-en-2021?_cf_chl_jschl_tk__=e0becc4300095f9aaa7ad26ba5cad8e96ee6ede6-1624408322-0-Ae8srQksR8bS8TFasTYM3w1ej1MPtuZ8NYLYw8JRbJCKFWB2hRBYaHwCzhLkkr5_Kw3MimJnRHLm2aFjf1qZrSudtTBTeB4hCbV94)

[Ae8srQksR8bS8TFasTYM3w1ej1MPtuZ8NYLYw8JRbJCKFWB2hRBYaHwCzhLkkr5_Kw3MimJnRHLm2aFjf1qZrSudtTBTeB4hCbV94](https://procolombia.co/noticias/colombia-el-destino-ideal-para-invertir-en-2021?_cf_chl_jschl_tk__=e0becc4300095f9aaa7ad26ba5cad8e96ee6ede6-1624408322-0-Ae8srQksR8bS8TFasTYM3w1ej1MPtuZ8NYLYw8JRbJCKFWB2hRBYaHwCzhLkkr5_Kw3MimJnRHLm2aFjf1qZrSudtTBTeB4hCbV94)

[Ae8srQksR8bS8TFasTYM3w1ej1MPtuZ8NYLYw8JRbJCKFWB2hRBYaHwCzhLkkr5_Kw3MimJnRHLm2aFjf1qZrSudtTBTeB4hCbV94](https://procolombia.co/noticias/colombia-el-destino-ideal-para-invertir-en-2021?_cf_chl_jschl_tk__=e0becc4300095f9aaa7ad26ba5cad8e96ee6ede6-1624408322-0-Ae8srQksR8bS8TFasTYM3w1ej1MPtuZ8NYLYw8JRbJCKFWB2hRBYaHwCzhLkkr5_Kw3MimJnRHLm2aFjf1qZrSudtTBTeB4hCbV94)

Project Management Institute, I. e. (2017). La guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (Guía del PMBOK) / Project Management Institute. Estados Unidos de América: Project Management Institute, Inc., editor.

Quindio, C. d. (2017). *Situr*. Obtenido de <https://siturpcc.com/wp-content/uploads/2017/08/Turismo-Quind%C3%ADo-2017.pdf>

Quindio, C. d. (Enero de 2019). *Observatorio de turismo* . Obtenido de Temporada diciembre 2018 – enero 2019: https://camaraarmenia.org.co/wp-content/uploads/2020/06/TURISMOFIN_ANO_2018_2019.pdf

Quindío, C. d. (2021). *OBSERVATORIO DE TURISMO Temporada Diciembre 2020- enero 2021* . Obtenido de informe de temporada: https://camaraarmenia.org.co/wp-content/uploads/2021/01/Informe_turismo-_temporada_diciembre2020_enero2021.pdf

Radio, R. B. (22 de marzo de 2021). *bluradio*. Obtenido de Estos son los países con más y menos días festivos en el mundo: <https://www.bluradio.com/sociedad/estos-son-los-paises-con-mas-y-menos-dias-festivos-en-el-mundo>

Sanfeliciano, A. (30 de Diciembre de 2018). *La Mente es Maravillosa*. Obtenido de La teoría del intercambio social: <https://lamenteesmaravillosa.com/la-teoria-del-intercambio-social/>

Secretaria de gobierno y desarrollo social cartago. (2018). Obtenido de <https://www.cartago.gov.co/>

- Spark, W. (2021). *El clima promedio en Cartago Colombia*. Obtenido de <https://es.weatherspark.com/y/22410/Clima-promedio-en-Cartago-Colombia-durante-todo-el-a%C3%B1o#Sections-BestTime>
- Subdirección De Estudios Socioeconómicos, C. T. (2020). *IMPACTOS DEL COVID-19 EN EL SECTOR TURISMO DEL VALLE DEL CAUCA*. Obtenido de informe turistico: <https://www.valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=42485>
- Tena et al. (s.f.). *Manual de investigacion Documental*. Obtenido de Manual de investigacion Documental: <https://books.google.com.ec/books?id=jl8UIVp1xJIC&printsec=frontcover#v=twopage&q&f=false>
- Thompson, A., & Strichland, A. (2000). *Administracion estrategica*. Mexico: McGraw Hill.
- UC, B. D. (2018). *CRAI*. Obtenido de Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigacion : <http://www.duoc.cl/biblioteca/crai/definicion-y-proposito-de-la-investigacion-aplicada>
- VALLE, A. M. (2020). *PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2020 - 2023 "ES CONTIGO CARTAGO"*. Obtenido de PLAN-PLURIANUAL-RESUMIDO: <https://www.cartago.gov.co/wp-content/uploads/2020/07/PLAN-PLURIANUAL-RESUMIDO-2020-2023.pdf>
- Varela V, Rodrigo. (1997). *Creación de empresas: de la idea a la acción* . Obtenido de https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/item/4079/1/creacion_de_empresas_de_la_idea_a_la_accion.pdf
- Varela V., Ph D., R. (2014). *Innovacion empresarial* . En R. Varela. Cali Colombia : PEARSON, Colombia .

Apéndice

Anexo 1. Formato de la encuesta a los posibles clientes

1. Nombre y Apellido *

2. Genero *

Marca solo un óvalo.

☐

F

☐

M

3. Edad *

Marca solo un óvalo.

☐

18

☐

19

☐

20

☐

21

☐

22

☐

23

☐

24

☐

25

☐

26

☐

27

☐

28

☐

29

☐

30

- ☐ 31
- ☐ 32
- ☐ 33
- ☐ 34
- ☐ 35
- ☐ 36
- ☐ 37
-
- ☐ 38
- ☐ 39
- ☐ 40
- ☐ 41
- ☐ 42
- ☐ 43
- ☐ 44
- ☐ 45
- ☐ 46
- ☐ 47
- ☐ 48
- ☐ 49
- ☐ 50
- ☐ Mayor a 50

4. Ciudad de origen *

5. Estado laboral *

Marca solo un óvalo.

- ☐ Empleado
- ☐ Desemple
- ☐ ado
- Independie
- nte

6. ¿Con que frecuencia viaja fuera de su ciudad de residencia? *

Marca solo un óvalo.

- ☐ Muy
- ☐ frecuente
- ☐ Frecuente
- ☐ Poco
- frecuente
- No viaja

7. ¿Motivo de viaje?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Motivo
- ☐ laboral
- ☐ Motivo
- ☐ personal
- Motivo
- familiar
- Motivo
- social

8. ¿Por lo general en que temporada realiza los viajes? *

Marca solo un óvalo.

- ☐ Temporada alta (noviembre hasta abril- del 22 de junio, Julio y agosto)
- ☐ Temporada baja (finales Abril + Mayo + hasta el 22 de junio + Septiembre a
- ☐ octubre)Le es indiferente

9. ¿Qué plataformas digitales utiliza para buscar alojamiento? *

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Voz a voz
- ☐ Facebook
- ☐ Instagram
- ☐ Anuncios
- ☐ Booking
- ☐ Hoteles.com
- ☐ Kayak
- ☐ Trivago

10. ¿Qué nivel de satisfacción le genera estar en un espacio con naturaleza? *

Marca solo un óvalo.

- ☐ Muy
- ☐ satisfecho
- ☐ Satisfecho
- ☐ Poco
- ☐ satisfecho
- ☐ Indiferente

11. ¿Conoce lugares de alojamiento en Cartago? *

Marca solo un óvalo.

☐ S
☐ í

N

o

12. ¿Si su respuesta fue si cuáles conoce?

13. ¿Que busca entre las distintas alternativas de servicios de alojamiento? *

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Que sea de tipo
- ☐ tradicionalque sea en el
- ☐ área urbana Que sea de tipo rural
- ☐ Que sea
- ☐ glamping
- alquiler de
- fincas

14. ¿Usted ha utilizado el servicio de alojamiento urbano con características rurales enCartago? *

Marca solo un óvalo.

☐ S
☐ í

N

o

15. Si su respuesta fue si nombre cuales

16. ¿Le gustaría encontrar en Cartago-Valle una finca hotel? *

Marca solo un óvalo.

☐ S

☐ í

N

o

17. ¿Qué le impulsa a utilizar este servicio? *

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Innovación
- ☐ Precios
- ☐ Concepto
- ☐ tradicionalFácil
- ☐ acceso vial
- ☐ Buena ubicación
- ☐ Mejor servicio
- ☐ Entretenimiento para niños y adultos
- ☐ Atención para fechas especiales, obsequios decoraciones para
- ☐ celebracionesActividades que se puedan desarrollar dentro del hotel
- ☐ Fácil método de reserva

18. ¿Qué otros servicios le gustaría encontrar en un alojamiento rural? *

19. ¿Qué precio estaría dispuesto a pagar por un alojamiento urbano de tipo rural? *

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Entre 60-100
- ☐ Entre 100-150
- ☐ Entre 150-200
- ☐ + De 200

Anexo 2. Enlace de encuesta finalizada

<https://forms.gle/Ui9XWUKvUgdxGC7q7> se anexará archivo en Excel con el nombre respuestas.xls

Anexo 3. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel el Danubio

Nombre del hotel : Hotel el Danubio	
Fecha de visita :	
#	Pregunta
1.	¿Quiénes son los clientes? Son personas que les gusta estar al aire libre, lo pesca y este lugar es destacado por concursos de pesca deportiva.
2.	¿A qué ciudades o municipios está dirigida la empresa? Debido a la popularidad de estos concursos reciben personas de todo el Valle del Cauca, de Risaralda y del exterior.
3.	¿Qué capacidad de alojamiento tiene? Este hotel tiene habitaciones tradicionales 6 para parejas con camas de una tercera adicional y 2 por grupos de 6 personas cada una, trabajan aproximadamente para 4 personas. Aproximadamente 60 personas por noche.
4.	¿Cuáles son las vías de acceso? Kilometro 6 vía Cartago - Cali, Valle del Cauca con una carretera completamente pavimentada (fácil acceso).
5.	¿Qué medios utiliza para realizar publicidad? Principalmente Redes Sociales como Facebook e Instagram aunque tiene mucho más contenido y movimiento en Facebook.

Anexo 4. Checklist

Hotel el Danubio			
#	Preguntas	Si	No
1.	¿Cuenta con espacios naturales?	✓	
2.	¿Cuenta con paquetes turísticos?	✓	
3.	¿Cuenta con servicio de reserva?	✓	
4.	¿Cuenta con servicio de restaurante?	✓	
5.	¿Cuenta con servicio de piscina?	✓	
6.	¿Cuenta con servicio de bar?	✓	
7.	¿Cuenta con buena ubicación?	✓	

Anexo 5. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel Villa Zaragoza

	Nombre del hotel : <u>Villa Zaragoza</u>
	Fecha de visita :
#	Pregunta
1.	¿Quiénes son los clientes? Las Personas que viven en el municipio y los municipios aledaños, en su mayoría Personas Jóvenes se ven atraídos por las zonas húmedas y por su ubicación.
2.	¿A qué Ciudades o municipios está dirigida la empresa? A todo el norte del valle, Risaralda y Quindío.
3.	¿Qué capacidad de alojamiento tiene? Cuenta con Habitaciones múltiples con camas dobles y Camarotes, habitaciones sencillas se puede calcular que tiene capacidad de 25-30 Personas Por Noche.
4.	¿Cuáles son las vías de acceso? Está ubicado en el kilometro 5 vía principal Cali-Cartago Por un desvío, en una calle totalmente desahogada (sin pavimentar) más o menos a 2 kilometros de la vía principal.
5.	¿Qué medios utiliza para realizar publicidad? Redes Sociales como Instagram y Facebook pero es muy poca su actividad en esas redes y no utilizan otros medios para hacerse visibles ya que son lugares que llevan muchos años en funcionamiento.

Anexo 6. Checklist (Hotel Villa Zaragoza)

Villa Zaragoza			
#	Preguntas	Si	No
1.	¿Cuenta con espacios naturales?	✓	
2.	¿Cuenta con paquetes turísticos?		✓
3.	¿Cuenta con servicio de reserva?	✓	
4.	¿Cuenta con servicio de restaurante?	✓	
5.	¿Cuenta con servicio de piscina?	✓	
6.	¿Cuenta con servicio de bar?	✓	
7.	¿Cuenta con buena ubicación?	✓	

Anexo 7. Cuestionario para los competidores diligenciado hotel centro recreacional Villa

Sol

#	Nombre del hotel : <u>Centro Recreacional Villa Sol</u>
#	Fecha de visita : _____
#	Pregunta
#	¿Quiénes son los clientes?
1.	<u>Por lo general grupos familiares, personas que les gusta el deporte ya que cuenta con multiples canchas de varios tipos.</u>
#	¿A qué Ciudades o municipios está dirigida la empresa?
2.	<u>Habitantes del municipio, del norte del valle, Quindío y Risaralda, También es reconocido por pertenecer a Contemalco Valle.</u>
#	¿Qué capacidad de alojamiento tiene?
3.	<u>Con habitaciones Tradicionales dobles y sencillas (Habitaciones) multiples. Cuenta con apartamentos tipo cabaña con capacidad Max 7 personas Min 4 personas por cabaña aproximadamente</u>
#	¿Cuáles son las vías de acceso?
4.	<u>Salida a Cali Vía Cartago - Zaragosa Totalmente pavimentada en buen estado.</u>
#	¿Qué medios utiliza para realizar publicidad?
5.	<u>tienen pagina web cuentan con Redes Sociales además de aparecer en la pagina oficial de Contemalco Valle.</u>

Anexo 8. Checklist (centro recreacional Villa Sol)

Centro Recreacional Villa Sol

#	Preguntas	Si	No
1.	¿Cuenta con espacios naturales?	✓	
2.	¿Cuenta con paquetes turísticos?	✓	
3.	¿Cuenta con servicio de reserva?	✓	
4.	¿Cuenta con servicio de restaurante?	✓	
5.	¿Cuenta con servicio de piscina?	✓	
6.	¿Cuenta con servicio de bar?	✓	
7.	¿Cuenta con buena ubicación?	✓	

Anexo 9. Cuestionario para los competidores diligenciado Hotel Mister Mojarra

	Nombre del hotel : <u>MISTER MOJARRA</u>
	Fecha de visita :
#	Pregunta
1.	¿Quiénes son los clientes? <u>Son grupos Familiares en su mayoría personas jóvenes, Personas que les gusta la actividad de la pesca</u>
2.	¿A qué Ciudades o municipios está dirigida la empresa? <u>A cartago los municipios caledonias, Valle del cauca y Rosalba.</u>
3.	¿Qué capacidad de alojamiento tiene? <u>Cuenta con habitaciones múltiples y sencillas en temporadas altas se debe hacer Reservas con anticipación ya que tienen Fines de semana que tienen la capacidad al 100% Se puede estimar que Pueden Alojarse Alrededor de 20 a 25 personas por noche</u>
4.	¿Cuáles son las vías de acceso? <u>Esta Ubicado en la Vía Cartago-Anserma nuevo por un desvío a la calle 55 barrio Comfandi Nueva Colombia, Una Vía medianamente pavimentada es un Tramo largo para llegar.</u>
5.	¿Qué medios utiliza para realizar publicidad? <u>Redes Sociales como Instagram y Facebook pero es muy poca su actividad en estas Redes y no utilizan otros medios para hacerse Visible ya que Son locales que llevan muchos años en funcionamiento.</u>

Anexo 10. Checklist (Hotel Mister Mojarra)

MISTER MABARRA

#	Preguntas	Si	No
1.	¿Cuenta con espacios naturales?	✓	
2.	¿Cuenta con paquetes turísticos?	✓	
3.	¿Cuenta con servicio de reserva?	✓	
4.	¿Cuenta con servicio de restaurante?	✓	
5.	¿Cuenta con servicio de piscina?	✓	
6.	¿Cuenta con servicio de bar?	✓	
7.	¿Cuenta con buena ubicación?	✓	

Anexo 11. Bitácora

Con la bitácora se pudo llevar un control de las actividades realizadas en cada una de las instalaciones que se visitó.

Fecha	Actividades	Hallazgo
16/agosto/2021	Se asistió al hotel el Danubio en un día festivo para obtener un aproximado de la cantidad de personas que ocupaban las instalaciones en este día con el cuestionario y el checklist con el fin de recoger la mayor información posible y plasmar en dichos documentos, se logró identificar y dar respuesta a dicho cuestionario se obtuvo evidencia Fotográfica.	Se logró interactuar con la administradora quien conto todos los servicios con los que cuenta el hotel sus precios, horarios y promociones, adicionalmente por medio de la observación directa se encontró la cantidad y la frecuencia con las que llegaban las personas y en sus zonas de parqueo se pudo ver la cantidad de vehículos que ingresan al hotel y su mayor atractivo es la zona de pesca.

Fecha	Actividades	Hallazgo
27/agosto/2021	Se visitó el hotel Villa Zaragoza se recolectó mediante el cuestionario y el checklist toda la información necesaria fue entre semana pero se pudo identificar que los fines de semana tienen mayor afluencia, se pudo tomar evidencia fotográfica del lugar.	El administrador nos abordó con mucha cortesía para darnos información sobre las actividades con las que cuenta el hotel con sus respectivos precios se logró ver que no es muy frecuentado que es un espacio pequeño y que su mayor atractivo es pasadía y no el hospedaje.
8 /sep./2021	Se realizó la visita al centro recreacional Villa Sol entre semana se hizo uso de las zonas húmedas se logró obtener toda la información para diligenciar el cuestionario y el checklist y se pudo obtener evidencia fotografía.	La primera persona que brinda información al llegar al sitio sobre las actividades del centro de recreación es el vigilante fue quien brindó los horarios, precio y tipos de hospedaje después nos remitió a otra persona la cual nos dio información más detallada sobre el hospedaje y las diferentes zonas que tiene el centro recreativo, después de hacer el ingreso se pudo evidenciar que es frecuentado en su mayoría por afiliados para las zonas de canchas y piscinas y la ocupación hotelera era mínima ya que la encargada nos informó que contaban con alta disponibilidad.
25/Sep./2021	Se visitó Mister mojarra se hizo uso de las zonas húmedas y del área de pesca, se logró recolectar toda la información para resolver el cuestionario y	Al llegar al lugar en la recepción brindan información sobre los servicios que ofrecen, tarifas y horarios no tienen buen servicio al cliente hay que no tiene acercamiento a las necesidades del cliente

Fecha	Actividades	Hallazgo
	el checklist, se lograron obtener las evidencias fotográficas	desde los parqueaderos se pudo evidenciar que en su mayoría lo frecuentan personas que van al lago de pesca, se logró ver que en el hotel no habían personas hospedadas y que no hay actividades nuevas desde hace varios años.

Anexo 12. Evidencia fotográfica (visita hotel el Danubio)

Descripción: hotel, cabañas, piscina y parqueaderos



Anexo 13. Evidencia fotográfica (Visita hotel Villa Zaragoza)



Anexo 14. Evidencia fotográfica (visita centro recreacional Villa sol)



Anexo 15. Evidencia fotográfica (visita centro turístico Myster mojarra)



Anexo 16. Servicio de proveedor de parapente



Anexo 17. Servicio de proveedor de ruta por Cartago Valle de Cauca



La cultura es de todos Mincultura

PORTALES A LA HISTORIA

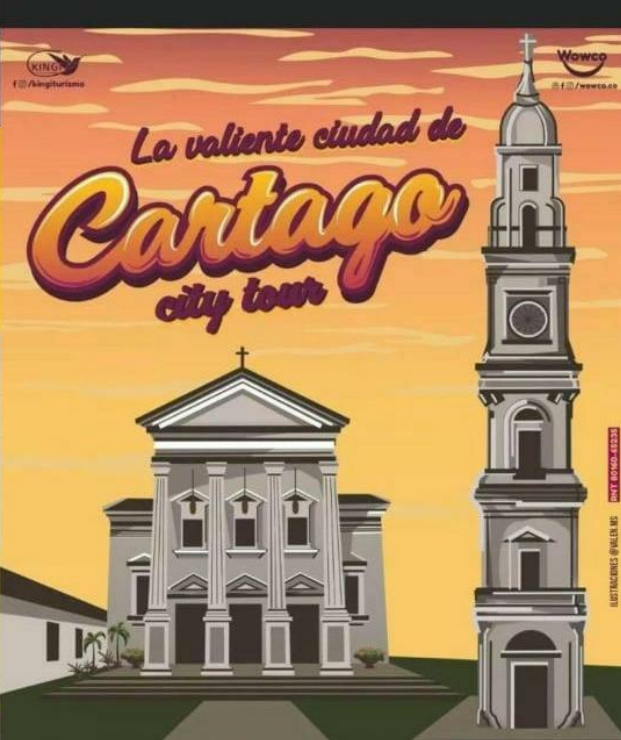
VISIBILIZACION DE 12 ATRACTIVOS TURISTICOS

MEDIANTE CÓDIGOS QR QUE TE ENLAZARÁN CON EL PORTAL. WWW.CARTAGOCIUDADMUSEO.COM

DONDE PODRÁS CONOCER LA HISTORIA DE CADA UNO DE ESTOS ATRACTIVOS.

- IGLESIA SAN JORGE
- IGLESIA GUADALUPE
- CASA DE LA OFICINA
- PARKUE LUIS ALFONSO DELGADO (BIJETA)
- BUSTO SAMUEL RAMIREZ PINEDA
- BUSTO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
- PARKUE SIMON BOLIVAR
- PEÑELOPE (MONUMENTO A LA RORADORA)
- MONUMENTO SUEÑOS DE LIBERTAD
- PARKUE SANTUARIO DE LOS SAMANES
- ECOPARKUE DE LA SALUD EL SAMAN
- BUSTO DE PEDRO MORALES PINO (CONSERVATORIO)
- BUSTO DE PEDRO MORALES PINO (PARKUE PEDRO MORALES PINO)
- CORPORACION DE ESTUDIOS TECNOLOGICOS DEL NORTE DEL VALLE

Programa Nacional Estímulos 2021



La valiente ciudad de **Cartago** city tour

RESERVAS **WOWCO.CO**

- guía ••
- mapa ••
- souvenir ••
- refrigerio ••

HORARIOS

15-16 Enero 9:30 a.m. - 3:30 p.m.

+ INFO

315 439 7035
315 872 1532

Anexo 18. fotografías proyecto Malaga finca hotel

