

Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

Plan de inversión, Pinchaque



María Otálora Velásquez

TRABAJO DE GRADO 2022 - IIS
Administración de empresas

Descripción

Secciones de esta presentación de trabajo de grado

Problema

Introducción

Ejemplos exitosos de turismo
asociado a la naturaleza

Potencial del "ecoturismo" para
Colombia

Descripción del proyecto desde lo
técnico

Análisis de costos e inversiones

Generación de ingresos y flujo de
caja. Punto de equilibrio

Análisis financiero

Retos y limitaciones + DOFA.

Conclusiones

Recomendaciones a un
inversionista

Referencias

Problema

Hoy día existe un modelo económico en donde prima el factor ganancia, basado en una idea de crecimiento exponencial, evidentemente el productivismo, de la mano de un consumo exacerbado, está llevando a la humanidad a crisis que están llevando al planeta a un peligro inminente del cual, si no se hacen correctivos, no habrá retorno.

Dadas estas condiciones, se vuelve necesario desarrollar una reflexión acerca de la pertinencia de la aplicación de una administración con un enfoque ecológico orientada a proyectos productivos agroecológicos como lo es el plan de negocio a futuro de la Reserva Natural Pinchaque.

La pregunta que orienta esta investigación es la siguiente:

¿Cómo aplicar un modelo de administración de empresas eficientemente y a la vez responsable y consciente para el caso de una reserva natural de ecoturismo ubicada en Filandia, Quindío?

Introducción

En este trabajo de grado voy a desarrollar un plan de inversión a futuro sobre un proyecto en una finca ecoturística que fue declarada reserva natural de la sociedad civil por PNNC, la cual pertenece a mi familia paterna que se fue de Bogotá a vivir en Armenia, Quindío. Es un proyecto que busca conservar la fauna y flora nativos construyendo un corredor biológico y además ayudar a la investigación y a generar conciencia en el territorio.

Como administradora de empresas voy a crear un plan de negocios y sacar costos y beneficios a futuro del negocio para mostrar que este es un proyecto rentable y más si hablamos del beneficio ambiental y social que nos deja.



**"Turismo asociado a la naturaleza",
ejemplos exitosos
de este tipo de
proyectos**

Araucana Lodge, en el Valle del Cauca

Bio - hotel con auto sustento alimentario



Bio Hábitat Hotel, en el Quindío

Eco - hotel en medio de un bosque nativo



Ofrecen planes como el senderismo donde dan a conocer el proceso sostenible de manejo de residuos orgánicos y aguas residuales del hotel; muestran su proyecto de autoabastecimiento a través de la permacultura y contribuyen a la recuperación del bosque, sembrando árboles nativos.



Potencial del "ecoturismo" para Colombia

Los proyectos de ecoturismo son una gran oportunidad de inversión para Colombia y muestran cifras positivas en donde más del 40% de las inversiones de esta industria del turismo están siendo destinadas para proyectos y construcciones que serán empleadas para el ecoturismo y los eco hoteles.

Colombia es un país que tiene una riqueza natural y una biodiversidad inigualable, lo cual lo hace un escenario perfecto para desarrollar este tipo de turismo ambiental

Este tipo de turismo según las tendencias el público que más atrae es el extranjero, esto significa en términos económicos que entren más dólares al país y además sean invertidos en las poblaciones locales y beneficien a las mismas.

CONFLICTO ARMADO INTERNO DEL PAÍS

Todo esto genera que la economía interna del país crezca y además no deje una huella ecológica tan grande como sí lo haría con sistemas productivos como el extractivismo

Cambiar el modelo de "turismo de masas" que tanto le hace daño al país y al planeta.

Descripción del proyecto desde lo técnico

¿Cómo funciona?

Historia:

Es un proyecto agroecológico de una finca categorizada como reserva natural de la sociedad civil llamada 'Reserva Natural Pinchaque', está ubicada en el municipio colombiano de Filandia, Quindío, en donde se llevan a cabo actividades de turismo agroecológico y cosecha de productos orgánicos. El proyecto inició en el 2017 como idea familiar para tener una base de auto sustento ya que la familia Otálora Cotrino se trasteó de Bogotá al Quindío y al adquirirse la finca se inició un proyecto de reforestación de árboles nativos y seguido a esto se comenzaron a plantar árboles de café orgánico y frutales, hoy en día hay una producción más o menos estable de café aunque no es muy grande.

Eco hotel:

Al inicio la casa de la finca era habitada por una familia que ayudaba con el mantenimiento y el cuidado del lugar, sin embargo al pasar los años nació la idea de aprovechar ese espacio y utilizarlo para hospedaje, así que se hicieron las primeras adecuaciones del lugar y hasta hace poco se comenzó a prestar el servicio de hospedaje en la finca (año 2022).

Se espera que sea un hotel donde se enseñen procesos de auto sustento y de reducción de recursos, en donde se puedan realizar actividades como senderismo, avistamiento de aves y monos, conservación de la fauna y flora, talleres de apicultura y cultivo, entre otras cosas que aporten a la economía verde.

Análisis de costos e inversiones

Costos fijos, costos variables y otros costos

Para realizar la tabla de costos iniciales hice una lista de todos los elementos que necesitaba la finca en general abarcando adecuaciones, construcciones, compras, arreglos, etc., después saque los costos variables de dicho periodo inicial, ya después hice una lista de los implementos que va a necesitar la finca para funcionar en su cotidianidad y por último calculé los valores de todos estos elementos y cuanto sería el total de cada tabla de costos. Gracias al estudio y análisis de esta información de los costos de Pinchaque pude darme cuenta que la inversión inicial que necesita la finca para quedar en óptimas condiciones era bastante alta y tuve que recortarla un poco, sin embargo no se puede prescindir de ella.

Ya hablando de los siguientes periodos es una inversión más razonable y se puede mantener ya que se espera que con el tiempo crezcan las ganancias gracias a la producción de café y el hospedaje.

Generación de ingresos

Análisis de mercado

Para realizar el benchmarking realice una investigación en distintas páginas web de distintas fincas que brindaran servicios similares a los que nosotros ofrecemos: fincas en donde se ofrece el servicio de eco hotel o ecoturismo con una capacidad para 11 personas aproximadamente en donde se pudieran realizar distintas actividades relacionadas al campo. De dicha investigación logré sacar un promedio de los precios por noche que manejaba cada lugar y gracias a ese promedio pude establecer el precio por noche que más beneficio generara.

Generación de ingresos

Periodo 1 al 41 (cada periodo 1 año)		
	Temporada alta (160 días al año)	Temporada baja (205 días al año)
Precio x noche	\$680.000	\$580.000
Número de noches (año)	160	205
Noches ocupación del año (20%)	128	164
Noches ocupación del mes (20%)	11	14
Ganancias por noches ocupadas (mensual)	\$7.253.333	\$7.926.667

Análisis de ingresos

Para definir las dos temporadas dividí los días del año según el calendario de vacaciones y temporada laboral en Colombia, lo cual me mostró que aunque se pueda cobrar una tarifa mayor en temporada alta, hay un mayor beneficio en la temporada baja ya que hay más días de dicha temporada.

Después de tener los días definidos, calculé el 20%, lo cual serían las noches que posiblemente no habrá ocupación en el hospedaje, por lo tanto no habrá ganancias dichos días por parte del hospedaje.

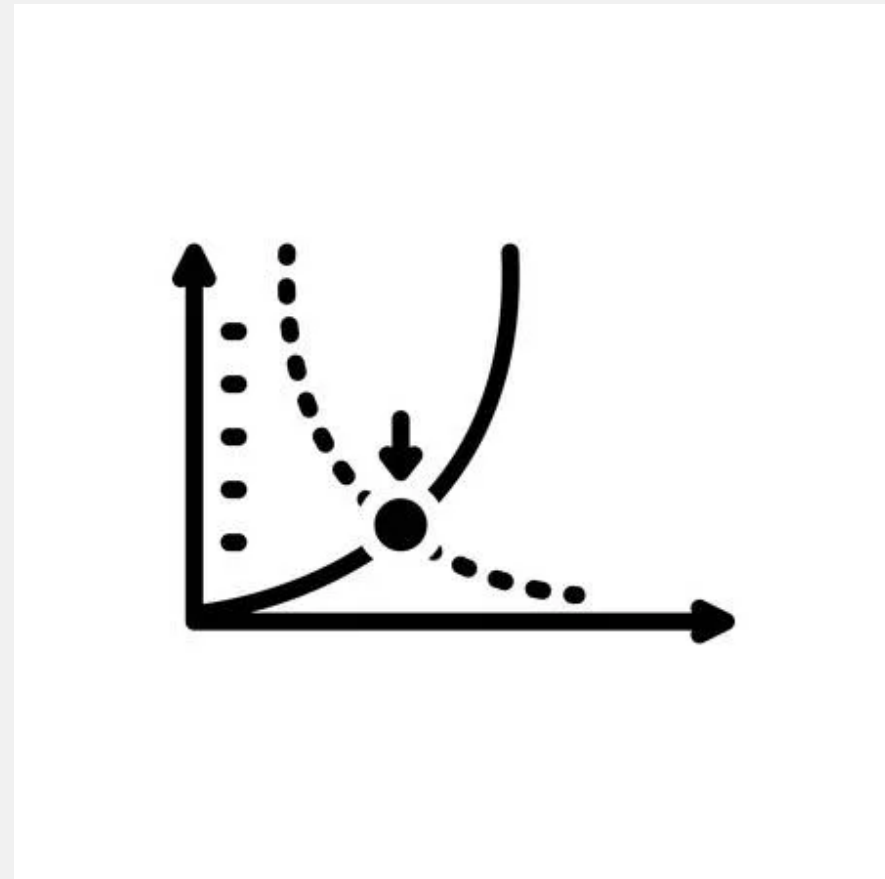
Y por último calcule cuánto habría de ganancias al mes si las tarifas fueran esas.

Flujo de caja

Análisis flujo de caja

Después de haber realizado una investigación de todos los costos, gastos e ingresos, se puede sacar una conclusión de qué tan rentable es este plan de inversión y si realmente es viable seguir con el proyecto o no. En la gráfica que armamos del flujo de caja pudimos dar evidencia de los gastos e ingresos que se esperan manejar en los 41 meses en los que se hizo el cálculo, además pudimos analizar que hay tres periodos (15, 25 y 40) en donde los costos aumentan un poco pues son periodos en donde es necesario renovar y comprar algunas cosas que requiere la finca.

Punto de equilibrio



El punto de equilibrio del proyecto Pinchaque se da en el periodo 2 del flujo de caja proyectado. Esto quiere decir que del periodo 1 al 2 habría un valor negativo en el VPN, y justo desde el periodo 2 en adelante la posibilidad de invertir en este proyecto se vuelve positiva y no vuelve a ser negativa en ningún momento.

Periodo	Beneficio Total
1	- \$45.418.332
2	\$4.501.668

Análisis financiero: VPN

El Valor Presente Neto nos dio un valor positivo de \$119.436.222 COP, esto quiere decir, respecto a la inversión inicial del proyecto que fue de \$45.418.332 COP, que en el negocio no va a haber pérdidas, que la ganancia será mayor que la inversión inicial a lo largo de esos 3 años y medio.

Es claro que podría generar más rentabilidad pero en un primer panorama se ve bien, esto es un buen VPN para nuestro proyecto ya que nosotros buscamos principalmente crear un proyecto que genere conciencia y no netamente ganancias económicas como lo explicaré más adelante.



Análisis financiero:

TIR

Con respecto al Tasa Interna de Retorno nos dio un porcentaje de 9,5%, esto quiere decir que el proyecto me va a dar un retorno, durante esos 41 meses, del 9,5% del total de la inversión que se realizó en este tiempo. Es verdad que en un negocio de inversión se espera que haya una tasa interna de retorno mayor a la que tenemos en nuestro proyecto, si se piensa solo desde el beneficio económico. Sin embargo, el proyecto Pinchaque se fundó y se ha mantenido inspirándose en el aporte social y ambiental que puede generar, un claro ejemplo de esto es que la finca Pinchaque ha sido nombrada como la primera reserva natural de la sociedad civil del municipio de Filandia, después de 3 años de haber iniciado ese proceso.



Retos y limitaciones + DOFA.

DEBILIDAD

- Incapacidad de ofrecer servicio a múltiples clientes al mismo tiempo.
- Número bajo de trabajadores involucrados en el negocio.

OPORTUNIDAD

- Reactivación del sector económico respectivo.
- Aumento de la demanda del sector turismo.
- Interés en la comunidad en experiencia en el ecoturismo.

FORTALEZA

- Filosofía en el cuidado del medio ambiente reflejada en el servicio y actitud de los trabajadores.
- Constante mantenimiento en la instalación y terreno.
- Tenedor de aspectos y características en el servicio que resultan importantes para los clientes.

AMENAZA

- Sabotaje en la experiencia ofrecida en el servicio a causa del mal clima.
- Lejanía de las instalaciones de puntos de servicio y emergencia.
- Formación de una competencia en el mercado en que opera el negocio.

Conclusiones

El objetivo principal de Pinchaque sí se está cumpliendo y además está generando muy buenos resultados puesto que el impacto positivo ambiental que se está forjando en la finca es muy alto y se espera que en un futuro cercano la finca este compuesta por un gigantesco corredor biológico en donde haya un nido de conservación y procreación de especies de flora y fauna nativas, que ayude al estudio de las mismas y así mismo a su cuidado.

Este proyecto y otros similares son la muestra de que sí se pueden crear negocios que se basen en el auto sostenimiento y la economía circular y rindan frutos económicos, sociales y ambientales.

Hoy en día todos los negocios y organizaciones, grandes, medianas y pequeñas, están transitando hacia sistemas circulares de producción, hacia energías renovables, hacia sistemas de auto sustento, y muchas otras formas de cuidar el planeta y reducir la huella ecológica

Recomendaciones a la empresa

1.

Siempre intentar aumentar el margen de ganancia lo que más permita el mercado

2.

Ser muy cumplidos con la gestión del inventario de acuerdo a como se planifica

3.

Priorizar el buen servicio al cliente

4.

Mantener la empresa siempre actualizada en cuanto a las nuevas tecnologías que llegan al país

Referencias

<https://sitios.vtte.utem.cl/trilogia/wp-content/uploads/sites/9/2019/10/trilogia-utem-facultad-administracion-economia-vol28-n39-2016-nota-tecnica-1-Gonzalez.pdf>

<http://habitat.aq.upm.es/deh/adeh.pdf>

<https://www.ceupe.cl/blog/que-es-el-ecoturismo.html>

<http://habitat.aq.upm.es/deh/adeh.pdf>

<https://www.larepublica.co/empresas/los-proyectos-de-ecoturismo-son-una-gran-oportunidad-para-aumentar-inversion-3244928>

<https://opanoticias.com/opinion/el-potencial-del-ecoturismo-en-colombia-/24408>

<https://www.elespectador.com/turismo/7-ecohoteles-para-reencontrarse-con-la-naturaleza-article/>

<https://www.araucanalodge.com/>

<https://biohabitathotel.com/>

<https://www.roundcubers.com/que-es-la-economia-verde/>