



Factibilidad financiera de un proyecto ecoturístico tipo Glamping caso de estudio en el departamento de Nariño

Juan Andres Jurado Benavides

Santiago José Martínez Estrada

Yhon Jairo Solarte Delgado

Proyecto de grado entregado para obtener el título de

Magister en Ingeniería Civil

Dirigido por

Ángela Carolina Barrios Briceño

Pontificia Universidad Javeriana Cali

Facultad de ingeniería y ciencias

Maestría en Ingeniería Civil

Santiago de Cali

Noviembre de 2025

RESUMEN

El presente trabajo de grado tiene como propósito evaluar la factibilidad financiera de un proyecto ecoturístico tipo glamping en el departamento de Nariño, Colombia, integrando criterios de sostenibilidad ambiental, uso de materiales locales y análisis económico a lo largo del ciclo de vida del proyecto. En un contexto en el que el turismo de naturaleza y las experiencias sostenibles adquieren creciente importancia, se plantea el diseño de una infraestructura turística que responda a las tendencias del mercado, a las características geográficas del territorio y a las particularidades culturales propias de la región. Para ello, se propone el empleo de materiales de construcción de bajo impacto ambiental (sostenibles), como guadua, madera, adobe y piedra volcánica, los cuales contribuyen a reducir la huella ecológica del proyecto, fortalecen las economías circulares regionales y potencian la identidad territorial.

El estudio incluye un diagnóstico técnico y económico de diversas alternativas constructivas sostenibles, con el fin de determinar sus ventajas comparativas en costos, durabilidad y desempeño ambiental. Paralelamente, se formula el modelo de negocio mediante la proyección de la demanda turística, la estimación de tasas de ocupación y la segmentación del mercado objetivo, incorporando indicadores clave para establecer escenarios de operación realistas. Con base en estas proyecciones, se calculan los ingresos esperados, los costos de inversión inicial y los gastos de operación, y posteriormente se aplican metodologías de evaluación financiera como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI). Estos indicadores permiten determinar la viabilidad económica del proyecto bajo distintos escenarios de incertidumbre.

Adicionalmente, se realiza un análisis de sensibilidad, lo que permite evaluar el comportamiento del proyecto ante variaciones en variables críticas como la demanda, las tarifas de alojamiento y los costos operacionales. Para ello, se utilizan datos provenientes del Sistema de Información Turística Regional (SITUR), el DANE y estudios sectoriales sobre turismo rural y sostenible en Colombia, garantizando así rigurosidad y confiabilidad en las proyecciones.

Los resultados obtenidos permiten identificar oportunidades para consolidar el glamping como un producto turístico innovador en Nariño, así como las principales barreras económicas, logísticas y operativas que podrían influir en su implementación. Finalmente, se plantean estrategias de gestión orientadas a asegurar la sostenibilidad del proyecto, promover el desarrollo económico local, proteger el entorno natural y fortalecer el patrimonio cultural del territorio. Este estudio busca aportar un modelo replicable de turismo sostenible alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las políticas nacionales de turismo responsable.

PALABRAS CLAVES: Glamping, Factibilidad financiera, Turismo, Sostenibilidad, Indicadores

ABSTRACT

This master's thesis aims to evaluate the financial feasibility of an ecotourism project based on a glamping model in the department of Nariño, Colombia, integrating environmental sustainability, the use of locally sourced materials, and economic viability throughout the project's life cycle. In a context where nature-based tourism and sustainable travel experiences are gaining increasing relevance, the project proposes the design of a glamping initiative that aligns with current market trends as well as the geographical and cultural conditions of the region. Environmentally friendly and locally available construction materials, such as bamboo (guadua), wood, adobe, and volcanic stone, are considered essential components, as they reduce the project's ecological footprint, promote circular economy practices, and reinforce territorial identity.

The study includes a technical and economic assessment of different sustainable construction alternatives to determine their comparative advantages in cost, durability, and environmental performance. Additionally, a business model is developed based on projections of tourist demand, occupancy rates, and target market segmentation, incorporating key indicators to establish realistic operational scenarios. Using these projections, expected revenues, investment requirements, and operational costs are estimated. Financial evaluation tools, including Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and the Payback Period, are then applied to determine the economic viability of the project under different uncertainty scenarios.

A sensitivity, incorporating critical variables such as projected demand, accommodation rates, and operating costs. Data is obtained from reliable and official sources, including the Regional Tourism Information System (SITUR), the National Administrative Department of Statistics (DANE), and sectoral studies on rural and sustainable tourism in Colombia, ensuring rigor and accuracy in the modeling process.

The results make it possible to identify both the opportunities for consolidating glamping as an innovative tourism product in the region and the main economic and logistical barriers that could affect its implementation. Furthermore, strategic management guidelines are proposed to ensure long-term sustainability, promote local economic development, support environmental conservation, and strengthen the natural and cultural heritage of Nariño. Overall, this research seeks to offer a replicable model of sustainable tourism infrastructure aligned with the Sustainable Development Goals (SDGs) and national policies on responsible tourism, serving as a valuable input for future ecotourism ventures and for public or private investment decisions in territories with high natural potential.

KEYWORDS: Glamping, Financial feasibility, Sustainable construction, Ecotourism development, Tourism demand analysis

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	15
1.	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	21
1.1.	Planteamiento Del Problema	21
1.2.	Pregunta De Investigación	23
1.3.	Alcance del trabajo	24
2.	OBJETIVOS DEL PROYECTO	25
4.1.	Objetivo general	25
4.2.	Objetivos Específicos	25
4.3.	Resultados esperados	25
3.	JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO DE GRADO	27
4.	MARCO DE REFERENCIA	29
4.1.	Marco conceptual	29
4.2.	Revisión de literatura	32
4.3.	Estado del arte	34
5.	METODOLOGIA DE INVESTIGACIÓN	40
5.1.	Enfoque Metodológico	41
6.	DIAGNOSTIVO TECNICO DE MATERIALES SOSTENIBLES EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO	45
6.1.	Identificación y Caracterización de materiales locales	45

6.2.	Análisis de ciclo de vida (ACV) y sostenibilidad de cada material _____	49
6.3.	Comparación técnica y económica frente a materiales convencionales _____	52
6.4.	Matriz de selección de materiales para la construcción _____	57
6.4.1.	Costo relativo _____	57
6.4.2.	Disponibilidad _____	58
6.4.3.	Vida útil _____	59
6.4.4.	Cumplimiento normativo _____	59
6.4.5.	Facilidad constructiva _____	60
6.4.6.	Integración al diseño arquitectónico _____	61
6.5.	Justificación metodológica de la escala _____	62
6.5.1.	Justificación académica de la escala de calificación de la matriz de selección de materiales con base en la normativa colombiana _____	67
7.	ESTUDIO DE MERCADO PARA EL PROYECTO TIPO GLAMPING _____	69
7.1.	Datos de vacancia reportados en Colombia _____	69
7.2.	Análisis de tarifas por noche y estructura de precios del mercado _____	73
8.	EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO GLAMPING _____	77
8.1.	Modelado de ingresos esperados por tarifas y proyección de ocupación _____	77
8.2.	Estimación de costos: inversión inicial, operación y mantenimiento _____	83
8.3.	Evaluación financiera mediante el cálculo de indicadores _____	84
9.	SIMULACIÓN DE ESCENARIOS FINANCIEROS Y ANÁLISIS DE RIESGO _____	86
9.1.	Definición de escenarios: base, optimista y pesimista _____	86

9.1.1.	Escenario base	87
9.1.2.	Escenario optimista	88
9.1.3.	Escenario pesimista	91
9.2.	Análisis de sensibilidad por variables críticas escenario base	93
9.2.1.	Variable de costo de tarifa	94
9.2.2.	Variable porcentaje de ocupación	97
9.2.3.	Variable de costos	100
9.2.4.	Variable de costo construcción	103
9.3.	Valoración del riesgo financiero del proyecto	106
10.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL, AMBIENTAL Y ECONÓMICO	108
10.1.	Aportes a la generación de empleo y economía local	108
10.2.	Beneficios ambientales por el uso de tecnologías limpias	109
10.3.	Integración del proyecto a la política de desarrollo sostenible regional	109
11.	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS	111
11.1.	Resultados escenario base	111
11.2.	Resultados escenario optimista	113
11.3.	Resultados escenario pesimista	115
11.4.	Resultados análisis de sensibilidad variable costo de tarifa	117
11.5.	Resultados análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación	118
11.6.	Resultados análisis de sensibilidad variable de costos	119
11.7.	Resultados análisis de sensibilidad variable de costo construcción	121

12.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES _____	123
12.1.	Conclusiones sobre la viabilidad técnica y económica del proyecto _____	123
12.2.	Recomendaciones para su implementación y escalabilidad _____	125
12.3.	Propuesta de líneas futuras de investigación _____	126
13.	CRONOGRAMA DE EJECUCION DEL PROYECTO _____	128
14.	RECURSOS HUMANOS Y ACADÉMICOS _____	130
14.1.	Recursos humanos _____	130
14.2.	Recursos bibliográficos y bases de datos _____	131
15.	REFERENCIAS _____	133
16.	ANEXOS _____	139
16.1.	ANEXO A: Presupuesto general de obra _____	139
16.2.	ANEXO B: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario base	140
16.3.	ANEXO C: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario optimista _____	143
16.4.	ANEXO D: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario pesimista	146
16.5.	ANEXO E: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costo de tarifa _____	149
16.6.	ANEXO F: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación _____	152

- 16.7. ANEXO G: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costos _____ 155
- 16.8. ANEXO H: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costo de construcción _____ 158

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Render diseño de Glamping	18
Figura 2. Render vista en planta	18
Figura 3. Render diseño interno de los Glamping	19
Figura 4. Render zona parqueadero y zonas comunes.....	19
Figura 5. Tipos de domos.....	30
Figura 6. Metodología detallada	43
Figura 7. ANEXO A - Presupuesto general de construcción de obra.....	139
Figura 8. ANEXO B1- Ingresos escenario base	140
Figura 9. ANEXO B2 - Egresos escenario base	141
Figura 10. ANEXO B3 – Indicadores escenario base	142
Figura 11. ANEXO C1 - Ingresos escenario optimista.....	143
Figura 12. ANEXO C2- Egresos escenario optimista	144
Figura 13. ANEXO C3 - Indicadores escenario optimista	145
Figura 14. ANEXO D1 - Ingresos escenario pesimista.....	146
Figura 15. ANEXO D2 - Egresos escenario pesimista.....	147
Figura 16. ANEXO D3 - Indicadores escenario pesimista	148
Figura 17. ANEXO E1: Ingresos análisis de sensibilidad variable costo de tarifa.....	149
Figura 18. ANEXO E2 - Egresos análisis de sensibilidad variable costo tarifa	150
Figura 19. ANEXO E3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable costo tarifa	151
Figura 20. ANEXO F1- Ingresos análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación ...	152
Figura 21. ANEXO F2 - Egresos análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación ...	153

Figura 22. ANEXO F3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación	154
Figura 23. ANEXO G1 - Ingresos análisis de sensibilidad variable costos.....	155
Figura 24. ANEXO G2 - Egresos análisis de sensibilidad variable costos	156
Figura 25. ANEXO G3 - Egresos análisis de sensibilidad variable costos	157
Figura 26. ANEXO H1 - Ingresos análisis de sensibilidad variable costo de construcción	158
Figura 27. ANEXO H2 - Egresos análisis de sensibilidad variable costo de construcción.....	159
Figura 28. ANEXO H3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable costo de construcción.	160

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Estado del arte de trabajos de grado sobre glamping y ecoturismo en Colombia	35
Tabla 2. Identificación y caracterización materiales disponibles en Departamento de Nariño	47
Tabla 3. Análisis de ciclo de vida y sostenibilidad de los materiales disponibles en el departamento de Nariño	50
Tabla 4. Comparativo materiales sostenibles y convencionales	53
Tabla 5. Cuadro para elección de materiales	63
Tabla 6. Ocupación hotelera y vacancia estimada en Pasto y Colombia (2025)	71
Tabla 7. Tarifas promedio por noche de establecimientos de alojamiento turístico tipo glamping	74
Tabla 8. Resumen de precios	76
Tabla 9. Proyección de ocupación	78
Tabla 10. Precios por tarifa	82
Tabla 11. Inversión inicial y gastos anuales	83
Tabla 12. Resumen de escenario base	87
Tabla 13. Indicadores financieros escenario base	88
Tabla 14. Resumen de escenario optimista	90
Tabla 15. Indicadores financieros escenario base	90
Tabla 16. Resumen de escenario pesimista	92
Tabla 17. Indicadores financieros escenario pesimista	93
Tabla 18. A. Sensibilidad de Precio tarifa con reducción	95
Tabla 19. Variable tarifa - Ingresos y egresos	96

Tabla 20. Indicadores financieros - variable tarifa _____	96
Tabla 21. Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad ocupación _____	98
Tabla 22. Variable ocupación - Ingresos y egresos _____	99
Tabla 23. Indicadores financieros - variable ocupación _____	99
Tabla 24. Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad costos _____	102
Tabla 25. Variable costos -Ingresos y egresos _____	102
Tabla 26. Indicadores financieros - variable costos _____	103
Tabla 27. Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad costo construcción _____	105
Tabla 28. Variable costo construcción - Ingresos y egresos _____	105
Tabla 29. Indicadores financieros - variable costos _____	106
Tabla 30. Cronograma de actividades _____	128

1. INTRODUCCIÓN

El ciclo de vida de los proyectos de glamping sostenibles implica una visión integral que abarca desde la concepción de la idea hasta la construcción de las instalaciones, siempre buscando minimizar la huella ecológica, sin impactar en gran escala con el entorno natural y cultural. En estos proyectos, la selección de materiales adquiere un papel fundamental para garantizar su sostenibilidad a largo plazo, y se priorizan aquellos que sean renovables, de bajo impacto y provenientes de fuentes locales. Por ejemplo, en Pasto, Nariño, existe una amplia disponibilidad de recursos naturales como la guadua, la madera de pino y eucalipto, el adobe y la piedra volcánica, que no solo son respetuosos con el medio ambiente, sino que también fortalecen la economía local y reflejan la identidad cultural de la región. Estos materiales permiten construir estructuras resistentes y atractivas por las personas que visitan estos lugares, y la gran ventaja que tiene implementar materiales locales es la reducción en el trámite de transporte de los insumos y disminuyen las emisiones asociadas. Asimismo, durante la vida útil de estos espacios de alojamiento, se busca incorporar tecnologías limpias, como paneles solares y sistemas de recolección de aguas lluvias, que complementan el uso de materiales naturales y fomentan un funcionamiento más eficiente y responsable. Al llegar al final de su vida útil, la utilización de materiales biodegradables o fácilmente reciclables permite un desmantelamiento más amigable con el ambiente, reincorporando los recursos a los ciclos productivos o a la naturaleza de forma segura. De este modo, los proyectos de glamping sostenibles se convierten en ejemplos de construcción consciente que no solo ofrecen experiencias de turismo en contacto con la naturaleza, sino que también demuestran cómo es posible generar desarrollo económico y bienestar social sin comprometer la riqueza ambiental y cultural de territorios como Pasto, Nariño.

El Sistema de Información Turística de Nariño (SITUR) y la Encuesta Mensual de Alojamiento del DANE ofrecen datos generales sobre la dinámica turística en el departamento. Aunque no se dispone de información específica sobre glamping, estas fuentes permiten comprender las tendencias regionales en cuanto a oferta, demanda y comportamiento del mercado turístico.

A nivel nacional, el glamping ha ganado popularidad como una modalidad de alojamiento que combina la experiencia de estar en contacto con la naturaleza con el confort de instalaciones de alta calidad. En Nariño, esta tendencia ha comenzado a consolidarse a través de iniciativas como Ayura Club Náutico y Refugio La Totora, ubicados en las cercanías de la Laguna de La Cocha, los cuales promueven el ecoturismo y el respeto por el entorno. Asimismo, se han desarrollado proyectos en localidades como El Cebadal, Buesaco y El Tambo, los cuales se destacan por su diseño integrado al paisaje y su enfoque en la sostenibilidad.

El desarrollo de proyectos tipo glamping representa una oportunidad creciente dentro del turismo de naturaleza en Nariño, ya que permite diversificar la oferta turística mediante propuestas que equilibran confort y sostenibilidad. La planificación de estos alojamientos implica considerar aspectos clave como el uso de materiales locales y amigables con el medio ambiente, un diseño que se adapte armónicamente al entorno, el acceso a servicios básicos (agua, energía y saneamiento), el cumplimiento de normativas vigentes y la realización de estudios de mercado que orienten su viabilidad y promoción.

Los costos de construcción para proyectos tipo glamping varían considerablemente según el tipo de estructura, desde aproximadamente \$1.800.000 COP para instalaciones básicas tipo tienda, hasta cifras superiores a \$50.000.000 COP en desarrollos de lujo, siendo posible acceder a asesoría especializada con empresas como Glamping Latinoamérica (*Glamping Latinoamérica, 2023*). Por otra parte, la ocupación hotelera en la ciudad de Pasto alcanza el 100 % durante eventos como el Carnaval de Negros y Blancos, mientras que en la Semana Santa de 2024 fue del 42 %, y fuera de estas temporadas oscila entre el 22 % y 50 %, evidenciando una demanda irregular que justifica la diversificación e innovación en la oferta turística (*Fontur, 2024*).

No obstante, a pesar del potencial paisajístico y la creciente atracción por experiencias ecoturísticas, Nariño enfrenta barreras económicas y técnicas que limitan el desarrollo de estos proyectos. Entre ellas, destaca la falta de estudios financieros que sustenten su viabilidad, lo que genera incertidumbre en inversionistas y desarrolladores

El presente documento se elabora en el marco de un proyecto ecoturístico tipo glamping en Nariño, actualmente en fase de propuesta técnica, el cual cuenta con información preliminar sobre el diseño, distribución de los domos y aspectos clave para su desarrollo como podemos observar en las siguientes figuras.

Figura 1. *Render diseño de Glamping*



Nota. La figura muestra el diseño para la construcción de los glamping

Figura 2. *Render vista en planta*



Nota. La figura muestra el diseño en planta y distribución de los glamping en la zona de construcción.

Figura 3. Render diseño interno de los Glamping



Nota. La figura muestra el diseño interno de los glamping y las zonas de cómo se distribuirán a futuro.

Figura 4. Render zona parqueadero y zonas comunes



Nota. La figura muestra un diseño de las zonas comunes, servicios adicionales y la zona de parqueadero para los visitantes.

En las figuras anteriores podemos observar una visualización del proyecto, de las zonas sociales y los glamping de cómo están diseñadas para brindar experiencias al aire libre sin sacrificar el confort y lujo, promoviendo el ecoturismo y la interacción con la naturaleza y se busca evaluar la factibilidad financiera, analizando factores clave como la inversión inicial en materiales de construcción, los costos operativos, los ingresos potenciales y los retornos de inversión, utilizando herramientas como el Valor Actual Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), además de explorar las fuentes de financiamiento disponibles y los beneficios sociales y ambientales que podrían derivarse de este tipo de iniciativas

Este estudio busca proporcionar una base sólida para que los inversionistas y desarrolladores puedan tomar decisiones informadas, impulsando el desarrollo del ecoturismo sostenible en la región.

1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento Del Problema

El crecimiento del turismo ha impulsado la demanda de proyectos ecoturísticos como el glamping, una alternativa que combina lujo y sostenibilidad. Sin embargo, en el departamento de Nariño existen pocos proyectos de este tipo, a pesar de su alto potencial turístico. La construcción ecosostenible enfrenta barreras económicas y técnicas, y la falta de estudios financieros sobre su viabilidad dificulta la toma de decisiones informadas por parte de inversionistas y desarrolladores,

La factibilidad financiera de los proyectos de glamping sostenible es clave para su desarrollo. Aunque no existen estadísticas oficiales sobre la proporción de proyectos específicamente sostenibles, se ha observado que los huéspedes muestran mayor satisfacción en alojamientos que aplican prácticas ecoamigables con el medio ambiente, lo cual representa una ventaja competitiva (*Booking.com, 2023, párr. 7*). No obstante, el sector aún no ha priorizado esta transición a gran escala, en parte por la falta de normativas y lineamientos regulatorios que la respalden.

En Nariño han surgido iniciativas de glamping con enfoque sostenible. Un caso emblemático es Ayura Club Náutico Ecoglamping, ubicado en la vereda Motilón del corregimiento de El Encano, junto a la Laguna de La Cocha, que transformó una antigua piscifactoría en un ecoglamping centrado en el turismo sostenible y comunitario (*Puente, 2024, Párrafo. 1–3*). Entre las principales limitaciones para el desarrollo de proyectos de este tipo en la región se identifican la falta de información financiera sobre inversiones, los altos costos iniciales, la disponibilidad limitada de materiales sostenibles y las restricciones normativas y regulatorias.

Entre las principales limitaciones para el desarrollo de estos proyectos en la región se encuentran:

- Falta de información financiera sobre este tipo de inversiones.
- Altos costos iniciales.
- Limitaciones en la disponibilidad de materiales sostenibles.
- Restricciones normativas y regulatorias.

El turismo en Nariño ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años, con un aumento de visitantes nacionales e internacionales, durante el periodo comprendido entre enero y octubre de 2023, se registraron 14.302 visitantes extranjeros, lo que representa un incremento del 10 % en comparación con los 13.039 visitantes del año anterior (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*). En el mismo periodo, el número de pasajeros en vuelos nacionales también mostró un aumento del 23 %, al pasar de 299.248 a 367.296 viajeros (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*). Según reportó Migración Colombia, el flujo de turistas extranjeros creció un 9,7 % y el de visitantes nacionales un 16,9 % (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*).

En relación con el turismo religioso durante la Semana Santa de 2025, se contabilizó la presencia de más de 100.000 peregrinos y turistas recorriendo las rutas religiosas, destacándose el Santuario de Las Lajas con 80.000 visitantes (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*). Asimismo, el tráfico vehicular aumentó en más del 18 %, pasando de 78.352 vehículos en 2024 a 93.000 en 2025 (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*). Otros municipios sobresalientes durante la temporada fueron Tumaco, que registró una ocupación hotelera del 100 % en jueves y viernes Santo, que experimentó un incremento del 40 % en sus ventas en comparación con periodos normales (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*).

En cuanto al impacto económico en la ciudad de Pasto, durante las festividades de fin de año (Carnaval de Negros y Blancos) se recibió a más de 200.000 turistas entre el 27 de diciembre de 2024 y el 5 de enero de 2025, generando un impacto económico aproximado de 2,5 billones de pesos (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*).

Por último, se proyectó que durante la Semana Santa de 2025 llegarían hasta 200.000 visitantes (*Ministerio de Industria y Turismo, 2025*).

En este contexto, el estudio de la factibilidad financiera de proyectos ecosostenibles tipo glamping cobra relevancia, ya que permitirá evaluar con argumentos sólidos si son rentables en términos de costo-beneficio tanto durante la fase de construcción como en la operación del negocio, proporcionando información clave para inversionistas y desarrolladores interesados en este sector.

1.2. Pregunta De Investigación

¿Es financieramente viable la ejecución del proyecto ecoturístico tipo glamping caso de estudio departamento de Nariño considerando los costos estimados, las fuentes de financiamiento disponibles y el retorno esperado en términos de beneficios económicos?

1.3. Alcance del trabajo

El alcance de este proyecto consistió en evaluar la factibilidad financiera para la construcción y operación de un complejo ecoturístico tipo glamping en el departamento de Nariño, considerando la inversión inicial requerida, los costos operativos, las fuentes de financiamiento y las proyecciones de ingresos, con el propósito de determinar su rentabilidad y sostenibilidad económica. Para ello, se desarrolló un análisis integral de los factores económicos, ambientales y sociales asociados al proyecto, el cual incluyó el estudio de la demanda turística, la revisión de la normativa vigente aplicable, la identificación de las tendencias del ecoturismo y la evaluación del impacto en la comunidad local, garantizando su coherencia con los objetivos de desarrollo regional. Asimismo, se analizaron aspectos relacionados con la infraestructura, el uso de materiales sostenibles, la eficiencia energética, la gestión de residuos y la conservación del entorno natural, con el fin de minimizar los impactos ambientales negativos.

De igual manera, se identificaron y evaluaron los principales riesgos financieros, operativos y legales, y se formularon estrategias de mitigación orientadas a fortalecer la viabilidad del proyecto. Adicionalmente, se exploraron alternativas de diversificación de ingresos mediante la incorporación de servicios complementarios, el establecimiento de alianzas estratégicas y la adopción de modelos de negocio innovadores que incrementaran la competitividad del complejo ecoturístico. Finalmente, el proyecto buscó establecer un marco técnico y financiero sólido que permitiera atraer inversionistas y promover un desarrollo turístico responsable, contribuyendo a la generación de empleo, al fortalecimiento de la cultura local y a la oferta de experiencias de alta calidad, con el objetivo de posicionar el complejo como un destino ecoturístico sostenible a largo plazo.

2. OBJETIVOS DEL PROYECTO

4.1. Objetivo general

Evaluar la factibilidad financiera de un proyecto ecoturístico tipo Glamping en el departamento de Nariño, estudiando el ciclo de vida de la infraestructura conectado al análisis financiero y retorno para los inversionistas.

4.2. Objetivos Específicos

- Diagnosticar mediante el estudio de las diversas alternativas en materiales de construcción disponibles para el desarrollo de una infraestructura tipo glamping; para analizar el ciclo de vida de este tipo de proyectos.
- Estimar los ingresos potenciales del proyecto basados en tarifas, tasas de ocupación, para calcular los indicadores financieros claves como el VPN y la TIR para la toma de decisiones.
- Simular escenarios financieros mediante el estudio del análisis de sensibilidad, para determinar el impacto y los diversos efectos financieros claves en la factibilidad del proyecto.

4.3. Resultados esperados

Determinación de la inversión inicial y costos operativos. Se espera identificar y cuantificar detalladamente la inversión necesaria para la infraestructura del glamping, incluyendo la construcción de domos o cabañas, instalaciones de servicios básicos, equipamiento y adecuaciones ambientales. Además, se calcularán los costos fijos y variables asociados a la operación del proyecto, como mantenimiento, personal, suministros y servicios públicos.

Proyección de ingresos y análisis de rentabilidad. Se estimarán los ingresos potenciales del proyecto basados en la tarifa promedio por noche y la tasa de ocupación proyectada. A partir de estos datos, se calcularán indicadores financieros clave como el Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), con el fin de evaluar si el proyecto generará beneficios económicos a largo plazo y si es atractivo para inversionistas.

Análisis del tiempo de recuperación de la inversión. Se determinará el payback period, es decir, el tiempo necesario para recuperar la inversión inicial a través de los ingresos generados por la operación del glamping. Este cálculo permitirá evaluar en qué plazo el proyecto comenzará a generar ganancias netas y si su recuperación es viable dentro de un marco de tiempo razonable.

Evaluación de riesgos y análisis de sensibilidad. Se identificarán los principales factores que podrían afectar la viabilidad financiera del proyecto, como fluctuaciones en la demanda, costos imprevistos o variaciones en las tarifas. A partir de esto, se realizará un análisis de sensibilidad con distintos escenarios (optimista, pesimista y base) para medir la estabilidad del proyecto frente a diferentes condiciones del mercado y evaluar estrategias para mitigar riesgos.

Conclusión sobre la viabilidad financiera del proyecto. Con base en los análisis previos, se emitirá un veredicto sobre la viabilidad financiera del glamping en Nariño, determinando si es sostenible y rentable en el tiempo. Además, se ofrecerán recomendaciones para optimizar su rentabilidad, mejorar la estructura de costos y mitigar riesgos potenciales, garantizando así una mejor toma de decisiones para su implementación.

Estos resultados proporcionarán una base sólida para evaluar la factibilidad del proyecto y su impacto en el desarrollo ecoturístico de la región.

3. JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO DE GRADO

El ecoturismo ha ganado relevancia como una alternativa sostenible para el desarrollo económico y la conservación del medio ambiente, especialmente en regiones con alto potencial natural y cultural, como el departamento de Nariño. En este contexto, el glamping se posicionó como una tendencia innovadora dentro del turismo de naturaleza, al combinar la comodidad de alojamientos de alto estándar con la experiencia de inmersión en entornos naturales. No obstante, antes de emprender este tipo de iniciativas, resultó fundamental evaluar su viabilidad financiera, con el fin de determinar su sostenibilidad y rentabilidad a largo plazo.

Este trabajo de grado resultó relevante debido a que proporcionó un análisis detallado de la inversión requerida, los costos operativos y los ingresos proyectados para un proyecto ecoturístico tipo glamping en el departamento de Nariño. A través de la aplicación de herramientas de evaluación financiera, tales como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el período de recuperación de la inversión (payback period), se determinó la viabilidad económica de la iniciativa. Adicionalmente, se desarrolló un análisis de sensibilidad que permitió identificar los factores críticos con mayor incidencia sobre la rentabilidad del proyecto, facilitando la anticipación de riesgos y la formulación de estrategias de mitigación.

El estudio también fue pertinente desde una perspectiva social y ambiental, dado que el desarrollo de un proyecto de glamping en Nariño pudo fomentar el turismo responsable, generar empleo local y promover la conservación de los ecosistemas naturales de la región. Asimismo, sirvió como referencia para emprendedores, inversionistas y entidades gubernamentales interesadas en impulsar el ecoturismo como una alternativa de crecimiento económico sostenible.

En conclusión, este trabajo de grado contribuyó a evaluar la viabilidad financiera de un proyecto de glamping en el departamento de Nariño y ofreció una guía práctica para la toma de decisiones en futuros proyectos de características similares, fortaleciendo el desarrollo del turismo sostenible en la región.

4. MARCO DE REFERENCIA

4.1. Marco conceptual

El marco conceptual establece las definiciones clave y los fundamentos teóricos que sustentan el estudio sobre la viabilidad financiera de un proyecto ecoturístico tipo glamping en Nariño. Se abordan conceptos esenciales como:

- **Ecoturismo:** Modalidad de turismo que promueve el respeto por la naturaleza y la cultura local, minimizando el impacto ambiental y beneficiando a las comunidades.
 - El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema (*UN TOURISM, 2025, SECCION PRINCIPAL*).
- **Glamping:** Fusión de “glamour” y “camping”, que combina la experiencia de acampar en entornos naturales con comodidades de hospedaje de lujo.
 - “Las tiendas de glamping suelen ser amplias y grandes, pensadas para colocar una cama grande o una mesa con sillas, para estancias de varios días donde estar con la máxima comodidad posible” (*Descalzo H, 2022, Tercer parrafo*).

Figura 5. Tipos de domos



Nota. Vargas, Tovar, Suarez. (2022). Tesis de Especialización en Gerencia y Administración Financiera, Programa de Ingeniería Financiera. Universidad Piloto de Colombia

- **Viabilidad financiera:** Evaluación de la capacidad de un proyecto para generar ingresos suficientes para cubrir sus costos y generar rentabilidad.
 - Se conoce como **análisis de viabilidad** al estudio que intenta predecir el eventual éxito o fracaso de un proyecto. Cualquier proyecto o empresa que se desee poner en marcha debe tener como herramienta principal un plan de viabilidad que deje patente las posibilidades de éxito que aquellas iniciativas pueden tener. No es una simple formalidad burocrática, sino que es una herramienta necesaria para la toma de decisiones estratégica; es una forma de pensar. Es imprescindible llevar a cabo una investigación completa que conduzca al conocimiento de si realmente el proyecto aportará los beneficios que se esperan de él y podrá sobrevivir durante un tiempo razonable (*Viabilidad de proyectos, 2017, Tercer párrafo*).
- **Valor Presente Neto (VPN):** Indicador financiero que mide la rentabilidad de una inversión al descontar los flujos de caja futuros a valor presente.

- El valor presente neto se calcula como la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de una inversión y el costo inicial de la inversión. Es decir, el VPN permite conocer si el valor actual de los ingresos generados por un proyecto supera el costo actual de su ejecución (*Gerencie, 2024, Primer párrafo*).
- **Tasa Interna de Retorno (TIR):** Tasa de descuento que hace que el VPN sea igual a cero y mide la rentabilidad esperada de un proyecto.
 - La TIR es una métrica especial porque mide la rentabilidad esperada a lo largo de su vida útil. Es decir, no solo considera los ingresos generados, sino también el tiempo en que estos flujos de caja se producen. De esta forma, tienes una perspectiva completa que incluye la magnitud y el momento en el que se producen los ingresos de una inversión (*UNIR LA UNIVERSIDAD EN INTERNET, 2024, Sexto párrafo*).
- **Período de recuperación de la inversión (Payback period):** Tiempo estimado en el que se recupera la inversión inicial a través de los ingresos generados.
 - Una de las formas más eficaces de valorar el nivel de riesgo **es calcular el plazo de recuperación de la inversión o payback**. Toda inversión llevada a cabo por tu empresa debe ser fruto no solo de una evaluación de su rentabilidad potencial, sino también de los riesgos que entraña (*Solunion, 2024, Primer párrafo*)
- **Análisis de sensibilidad:** Herramienta que evalúa cómo cambios en diferentes variables pueden afectar la viabilidad de un proyecto.

- El análisis de sensibilidad es una herramienta de gestión que permite a las organizaciones predecir los resultados de un proyecto, ayudando a comprender las incertidumbres, las limitaciones y los alcances de un modelo de decisión. También conocido como análisis hipotético, permite determinar cómo los diferentes valores de una variable independiente pueden afectar a una variable dependiente particular. Es útil en una amplia gama de temas además de la gestión de proyectos, como finanzas, ingeniería, geografía, biología, etc. (*Conexión ESAN, 2019, Segundo párrafo*).

4.2. Revisión de literatura

La revisión de literatura incluye un análisis de estudios previos sobre la viabilidad financiera de proyectos ecoturísticos, la tendencia del glamping como modelo de negocio y su impacto económico, social y ambiental. Investigaciones como las de Hermann-Ortiz (2019), Ceferino Cortés (2019) y Fénix SAS (2021) evidencian el uso de herramientas de análisis financiero como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el período de recuperación (payback), fundamentales para evaluar la rentabilidad de proyectos de glamping en Colombia. Se ha identificado que los factores clave que determinan el éxito de estos proyectos incluyen la ubicación estratégica, el enfoque en sostenibilidad y la correcta estructuración del modelo de negocio (Infante Cely & Rocha Pimienta, 2019).

Se revisarán fuentes como artículos e informes de entidades gubernamentales y organismos internacionales sobre el desarrollo del ecoturismo y su contribución a la economía local.

También se incluirán casos de éxito y fracaso de proyectos de glamping en distintas regiones del país, como los desarrollados en Boyacá, Cundinamarca y Caldas, que permiten establecer paralelos y extraer lecciones aplicables al contexto del departamento de Nariño. Esta revisión contribuirá a fundamentar el análisis de viabilidad financiera, identificar vacíos en la investigación y justificar la importancia del presente estudio dentro del marco del turismo sostenible y la planificación financiera de proyectos turísticos innovadores (*UAM, 2020; Eco Granja y Glamping Pueblo Viejo, 2021*).

Esta revisión servirá para fundamentar el análisis de viabilidad financiera, identificar brechas en la investigación existente y justificar la importancia de este estudio dentro del campo del turismo sostenible y la planificación financiera de proyectos turísticos innovadores.

4.3. Estado del arte

El desarrollo del turismo sostenible y de los alojamientos no convencionales ha propiciado, en el contexto colombiano, la formulación de diversos **trabajos de grado enfocados en proyectos de glamping y ecoturismo**. Estas investigaciones, realizadas en distintas universidades del país, abordan el glamping desde enfoques como estudios de factibilidad, planes y modelos de negocio, análisis de sostenibilidad ambiental y propuestas de diseño, constituyéndose en antecedentes académicos relevantes. A continuación, se presenta una síntesis de los principales trabajos identificados, los cuales sirven como referencia metodológica y conceptual para el desarrollo del presente estudio.

Tabla 1.

Estado del arte de trabajos de grado sobre glamping y ecoturismo en Colombia

Título del trabajo	Autor(es)	Universidad	Año	Enfoque principal
Plan de negocios para la creación de un glamping con temática cafetera, tipo domos, junto al casco rural de Tona	Escobar Valbuena, F. J.	Universidad Industrial de Santander	2022	Plan de negocios y propuesta de glamping con enfoque rural y cultural en Santander.
Propuesta de diseño de una agencia de viajes en línea para la comercialización de alojamientos de glamping en Colombia	Páez Acosta, L. A.	Universidad Externado de Colombia	2021	Comercialización y canales de distribución para glamping en Colombia desde perspectiva empresarial.

Título del trabajo	Autor(es)	Universidad	Año	Enfoque principal
La implementación del Glamping como estrategia de ecoturismo sostenible para fomentar la conservación ambiental y el desarrollo económico en destinos naturales	Caicedo Ferrer, J. P.	Universidad Piloto de Colombia	2023	Ecoturismo sostenible y desarrollo local a través de glamping en zonas naturales.
Estudio prefactibilidad para la creación de un glamping en Ulloa-Valle como alternativa de hospedaje	Pulgarín Valencia, D.	Universidad EAFIT	2020	Estudio de prefactibilidad de glamping como alternativa de alojamiento turístico.
Diseño de un plan de negocios para la construcción de un hospedaje tipo glamping en La Plata, Huila	Torres Vanegas, M. F.	Universidad Externado de Colombia	2022	Plan de negocios enfocado en ecoturismo y aprovechamiento de recursos naturales regionales.

Título del trabajo	Autor(es)	Universidad	Año	Enfoque principal
Plan estratégico de mercadeo para la implementación de un servicio de glamping flotante en el Lago de Tota	Aros Ortiz, J. V., et al.	Universidad Externado de Colombia	2020	Marketing turístico para glamping con formato innovador en Boyacá.
Modelo de negocio para la creación de glamping en la Mesa, Cundinamarca	Abello Castro, S.	Universidad Externado de Colombia	2023	Modelo de negocio y propuesta de valor para glamping en entorno natural.
Diseño de una unidad de negocios sustentable de alojamiento tipo glamping para la marca Neblinas en Cali	Gualdrón Mateus, M. N.	Universidad Externado de Colombia	2018	Unidad de negocio sustentable aplicada al sector glamping.

Título del trabajo	Autor(es)	Universidad	Año	Enfoque principal
Propuesta de diseño de una estructura para glamping en el aprovechamiento de oportunidades de negocio para el sector turístico	Guio Muñoz, J. A. & Rosas Duitama, M.	Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia	2019	Diseño estructural y oportunidades de negocio para glamping.
El glamping: Alternativa ecoturística, económica y ambientalmente responsable para el municipio Carmen de Apicalá	Ayure Cardozo, P. A.	Universidad Piloto de Colombia	2021	Estudio de impacto ambiental y ecoturismo para glamping local.
Estudio de caso en el sector Glamping de Guatavita: Plan de mejoramiento para maximizar su desempeño ambiental	Rojas Velandia, K. K. & Velásquez R., J. P.	Universidad Externado de Colombia	2024	Desempeño ambiental y sostenibilidad en glamping de Cundinamarca.

Título del trabajo	Autor(es)	Universidad	Año	Enfoque principal
Modelo de negocio para la construcción de glamping ecosostenibles en Colombia	Garzón Beltrán, D. P. & Acuña Herazo, D. A.	Universidad Piloto de Colombia	2022	Modelo de negocio ecológico , con énfasis en materiales sostenibles para glamping.
<i>Propuesta para la creación de un hospedaje tipo glamping en la finca El Mangón – Totoró (Cauca)</i>	Tafurt Ríos, A. M. & Pastrana Daza, Y.	Corporación Universitaria Autónoma del Cauca	2020	Propuesta de glamping rural en contexto ecológico y turismo sostenible.
<i>Estudio de factibilidad para la creación de un Eco-hotel tipo Glamping en San Carlos, Antioquia</i>	Aristizábal Gaviria, S. et al.	Universidad de Antioquia	2020	Estudio de factibilidad con enfoque sostenible y análisis sectorial aplicado.

Nota. Elaboración propia

5. METODOLOGIA DE INVESTIGACIÓN

Diagnosticar mediante el estudio de las diversas alternativas en materiales de construcción disponibles para el desarrollo de una infraestructura tipo glamping; para analizar el ciclo de vida de este tipo de proyectos.

Para cumplir con este objetivo,

- Realizar una revisión bibliográfica sobre los materiales sostenibles empleados en la construcción de glamping sostenibles existentes a nivel nacional e internacional.
- Identificar los materiales disponibles y existentes en el departamento de Nariño.
- Evaluar la durabilidad, mantenimiento y costos asociados a cada material, considerando su aporte a las etapas del ciclo de vida del proyecto

Estimar los ingresos potenciales del proyecto basados en tarifas, tasas de ocupación, para calcular los indicadores financieros claves como el VPN y la TIR para la toma de decisiones.

Para cumplir con este objetivo,

- Investigar tarifas promedio de alojamiento tipo glamping en la región y en otras zonas turísticas comparables, ajustando por factores locales como calidad, accesibilidad y servicios.
- Estimar los costos operativos y de mantenimiento basados en estudios previos y referencias de proyectos similares.

- Elaborar proyecciones de ingresos potenciales para los diferentes escenarios y determinar los indicadores financieros clave (VPN y TIR) para evaluar la factibilidad económica del proyecto.

Simular escenarios financieros mediante el estudio del análisis de sensibilidad, para determinar el impacto y los diversos efectos financieros claves en la factibilidad del proyecto.

Para cumplir con este objetivo,

- Realizar un análisis de sensibilidad para identificar cuáles variables tienen mayor impacto en la rentabilidad del proyecto y proponer estrategias de mitigación o ajuste.
- Se evaluará los resultados de los indicadores y teniendo la información inicial del proyecto y su costo de construcción y de operación, en qué momento se obtendrá la recuperación de la inversión y cuando el proyecto para los inversionistas y desarrolladores será un éxito donde se obtenga ganancias y beneficios personales

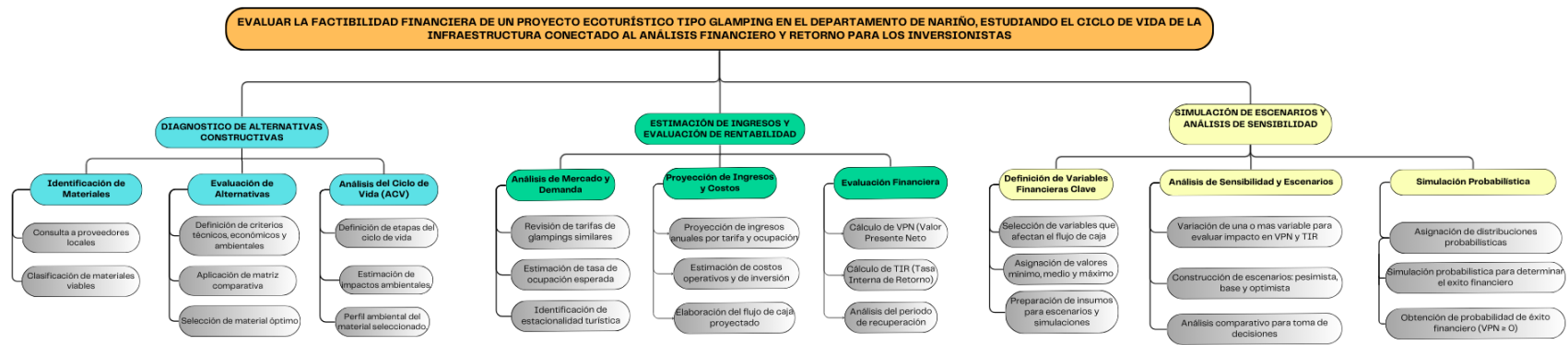
5.1. Enfoque Metodológico

Este estudio **se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo de tipo explicativo**, enmarcado en la metodología de estudio de caso. Para el análisis cuantitativo **se utilizaron indicadores financieros** con el fin de evaluar la viabilidad financiera de un proyecto ecoturístico tipo glamping, a partir de información inicial relacionada con la construcción y la operación del proyecto. Mediante esta metodología, **se obtuvieron resultados de viabilidad** que permitieron identificar si los indicadores financieros arrojaban resultados

positivos, lo cual evidenció la viabilidad y el atractivo del proyecto para la inversión, o resultados negativos, que sugirieron la existencia de riesgos o falta de rentabilidad, constituyéndose en un insumo relevante para la toma de decisiones asociadas a la construcción y operación de este tipo de iniciativas.

Finalmente, **se realizó un análisis explicativo** a partir de los resultados obtenidos durante la proyección de los flujos de caja, lo que permitió ofrecer una perspectiva integral sobre la competitividad y el potencial de éxito financiero del proyecto de glamping.

Figura 6. Metodología detallada



Nota. Detalle de las actividades a realizar dentro de cada objetivo propuesta para el desarrollo del trabajo con el fin de obtener la factibilidad esperada para el proyecto ecoturístico formulado.

En la figura anterior podemos observar el desarrollo del proyecto ecoturístico tipo glamping en el Departamento de Nariño contempla un conjunto de actividades estratégicas orientadas a garantizar la factibilidad técnica, financiera y ambiental de la propuesta. Estas actividades están organizadas en torno a tres grandes ejes: el diagnóstico de alternativas constructivas, la estimación de ingresos y evaluación de rentabilidad, y la simulación de escenarios con análisis de sensibilidad. Cada eje incluye la identificación y evaluación de materiales sostenibles, el análisis del ciclo de vida para determinar impactos ambientales, la revisión de mercado y proyecciones financieras, así como la construcción de escenarios y simulaciones probabilísticas que permiten cuantificar los riesgos y las oportunidades del proyecto.

De esta manera, se abordaron tareas como la recopilación de información técnica y normativa, la selección de materiales óptimos bajo criterios de sostenibilidad, la identificación de tarifas y estacionalidades del mercado turístico, así como la elaboración de proyecciones detalladas de ingresos y costos. Posteriormente, se calcularon indicadores financieros clave, tales como el Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), con el propósito de determinar la viabilidad económica del proyecto, los cuales se complementaron con el análisis de escenarios pesimista, base y optimista. Finalmente, se aplicó un análisis de sensibilidad sobre las variables con mayor impacto directo en los flujos de caja propuestos para el desarrollo del trabajo.

6. DIAGNOSTICO TECNICO DE MATERIALES SOSTENIBLES EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO

El presente capítulo tiene como objetivo realizar un diagnóstico detallado de los materiales disponibles en el departamento, considerando aspectos geográficos, constructivos, normativos, económicos y culturales, donde se identifique que los materiales cumplan con los desempeños estructurales y funcionales como lo exige las normas de construcción aplicables en Colombia, además como estos materiales pueden complementar con la reducción de la huella de carbono en las construcciones ecoturísticas y fortalecer la economía local a través de aprovechamiento responsable de materias primas regionales.

6.1. Identificación y Caracterización de materiales locales

Esta identificación debe partir de una rigurosa identificación y caracterización técnica de las materias primas disponibles localmente. Esta estrategia no solo optimiza los costos logísticos y fomenta la economía circular, sino que también está alineada con los principios de sostenibilidad y las metas del proyecto de minimizar la huella de carbono en cada etapa del ciclo de vida de la infraestructura.

La caracterización debe estar alineada en base a un marco técnico-ambiental que garantice la sostenibilidad de la construcción. Desde una perspectiva ambiental, se analiza la extracción del material y su tratamiento, asegurando que el material no sea un gran generador de emisiones durante su vida útil en el proyecto y con ello se suma el ciclo de vida, donde se evaluara el impacto ambiental que conlleva las fases desde la extracción hasta su disposición final, bajo los criterios que podemos encontrar en la Norma NTC 5301 de ICONTEC. También se debe tener presente la capacidad bioclimática de los materiales sin necesidad de recurrir a un sistema de climatización artificial como aire acondicionado, lo cual es fundamental para el confort de las personas y obtener un 100% de sostenibilidad del proyecto.

Desde una perspectiva técnica, se analiza la normativa NSR-10, en sus capítulos A.9 y A.10, establece lineamientos técnicos para el uso de materiales no convencionales, exigiendo su validación mediante ensayos técnicos que demuestren cumplimiento estructural, durabilidad e inocuidad frente a factores bioclimáticos, en el marco de edificaciones seguras en zonas con sismicidad como el departamento de Nariño y otras normas aplicables para la selección de los materiales sostenibles a utilizar para la construcción de los Eco-Glamping .

Tabla 2.

Identificación y caracterización materiales disponibles en Departamento de Nariño

Material Local	Origen / Procedencia en Nariño	Propiedades Técnicas Relevantes	Usos Constructivos en Glamping	Norma Técnica de Referencia (Colombia)
Guadua angustifolia	Cultivada en zonas de clima templado como Sandoná, Buesaco, Linares	Alta resistencia a la tracción (similar al acero en relación peso/resistencia), liviana, flexible, buena capacidad antisísmica	Estructuras principales, columnas, vigas, cubiertas, cerramientos	NTC 5301 (Guadua estructural), NSR-10 (cap. G.12)
Madera de pino	Plantaciones forestales en Ipiales, Cumbal, Pasto	Buena trabajabilidad, resistencia moderada, versátil, requiere tratamiento contra plagas	Mobiliario, acabados interiores, revestimientos, estructuras secundarias	NTC 2261 (Madera aserrada), NSR-10 (cap. G.12)
Adobe	Producción artesanal en áreas rurales de Nariño (Pasto, Túquerres)	Alta masa térmica, regulador de humedad, bajo impacto ambiental, baja resistencia a flexión	Muros perimetrales, cerramientos no estructurales	NTC 5324 (Bloques de tierra comprimida), NSR-10 (cap. G.14)
Piedra volcánica	Canteras en Chachagüí, Consacá	Alta resistencia a compresión, durabilidad, excelente aislamiento térmico	Cimentaciones, muros de contención, revestimientos exteriores	NTC 4014 (Piedra para construcción)
Barro cocido (ladrillo)	Ladrilleras artesanales en Pasto, La Florida	Resistencia media, buena inercia térmica, permeable al vapor	Muros, divisiones interiores, pisos rústicos	NTC 4205 (Ladrillo macizo y bloque cerámico)

Fibra de fique	Producción en Tangua, Buesaco	Resistencia a tracción moderada, biodegradable, aislante térmico y acústico	Aislantes, elementos decorativos, techos tipo ecológico	NTC 5659 (Fibras naturales para refuerzo)
Bambú no estructural	Cultivo en zonas húmedas del piedemonte amazónico nariñense	Flexible, liviano, decorativo, no recomendado para cargas estructurales sin tratamiento	Cielos rasos, acabados interiores y exteriores	NTC 5407 (Bambú no estructural)

Nota. Elaboración propia

En la **Tabla 2** se identifican y describen materiales que cumplen con los criterios de sostenibilidad establecidos para el sector de la construcción, constituyendo alternativas técnicas a los insumos convencionales empleados de manera habitual en el mercado. En el contexto del departamento de Nariño, la alta disponibilidad y accesibilidad de estos recursos representa una oportunidad estratégica para el desarrollo de proyectos arquitectónicos sostenibles, como domos tipo glamping con enfoque ecosostenible. Así mismo, la selección de estos materiales se encuentra respaldada por estudios técnicos y alineada con la normativa vigente en Colombia, la cual autoriza su aplicación en las distintas etapas constructivas, desde la cimentación y estructura hasta los acabados, garantizando así su viabilidad técnica, ambiental y normativa.

6.2. Análisis de ciclo de vida (ACV) y sostenibilidad de cada material

El Análisis de Ciclo de Vida (ACV) constituye una herramienta metodológica reconocida que permite evaluar de manera integral los impactos ambientales asociados a un producto, proceso o servicio a lo largo de todas sus etapas, desde la extracción de materias primas hasta su disposición final (ISO, 2006a; ISO, 2006b).

En el contexto de la construcción sostenible, el ACV permite determinar el impacto ambiental de los materiales empleados, considerando aspectos como la generación de residuos, las emisiones de gases de efecto invernadero y el consumo energético derivados de los procesos de extracción, producción, transporte, uso y disposición final de cada material (Cabeza et al., 2014; Ortiz et al., 2009).

Aplicado a los materiales propuestos para el presente proyecto, enfocado en la construcción de domos tipo glamping, el ACV facilita identificar de manera objetiva las ventajas comparativas de cada material frente a los materiales convencionales, especialmente en términos de reducción de impactos ambientales. Este análisis se complementa con la verificación de la sostenibilidad de cada insumo, entendida como la capacidad de satisfacer las necesidades constructivas actuales sin comprometer la disponibilidad de recursos ni las condiciones ambientales para las generaciones futuras (Brundtland, 1987; Kibert, 2016).

Tabla 3.

Análisis de ciclo de vida y sostenibilidad de los materiales disponibles en el departamento de Nariño

Material	Análisis de Ciclo de Vida (ACV)	Sostenibilidad
Guadua angustifolia Kunth	Extracción: Cultivada localmente, requiere corte selectivo cada 3–5 años. Producción: Bajo consumo energético, solo corte, secado y preservado. Usó: Alta resistencia estructural, liviana, antisísmica. Fin de vida: 100% biodegradable o reutilizable.	Alta sostenibilidad: absorbe CO ₂ durante crecimiento, rápida regeneración, mínima huella de carbono.
Madera de pino	Extracción: Proveniente de plantaciones forestales en Nariño. Producción: Aserrado y secado; requiere preservantes para humedad y plagas. Usó: Buena trabajabilidad, adaptable a estructura y acabados. Fin de vida: Reutilizable, reciclable en tableros, biodegradable.	Alta, siempre que provenga de fuentes certificadas (FSC), pero requiere tratamiento químico para durabilidad.
Adobe	Extracción: Arcilla y tierra locales. Producción: Bajo consumo energético (secado al sol). Usó: Alta inercia térmica, ideal para muros. Fin de vida: 100% biodegradable, puede reincorporarse al suelo.	Muy alta sostenibilidad: mínimo impacto ambiental y excelente regulación térmica, pero limitada resistencia sísmica sin refuerzo.
Piedra volcánica	Extracción: Canteras cercanas (Galeras, La Cocha). Producción: Mínimo procesamiento, corte y labrado. Usó: Fundaciones, muros, revestimientos, alta durabilidad. Fin de vida: Reutilizable en agregados o muros secos.	Alta sostenibilidad: no requiere químicos, larga vida útil, pero alto peso en transporte.
Teja de barro cocido	Extracción: Arcilla local. Producción: Cocción en hornos, consumo moderado de energía. Usó: Cubiertas con buena aislación térmica. Fin de vida: Reutilizable o triturable como agregado.	Alta, aunque su producción emite CO ₂ por la cocción; larga vida útil reduce reposiciones.
Fibra de fique	Extracción: Cultivo local. Producción: Desfibrado mecánico, bajo consumo energético. Usó: Aislantes térmicos y acústicos, textiles. Fin de vida: 100% biodegradable.	Muy alta sostenibilidad: cultivo no intensivo en químicos, comfortable y renovable.

Nota. Elaboración propia

En la tabla 3, se expone el Análisis de Ciclo de Vida junto con la valoración de sostenibilidad de los materiales locales considerados aptos para la construcción de domos tipo glamping en el departamento de Nariño: guadua angustifolia, madera de pino, adobe, piedra volcánica, teja de barro cocido y fibra de fique. En cada caso, se detallan las fases de:

- Extracción
- Procesamiento o producción,
- Uso en la construcción
- fin de vida del material

Donde se está evaluando aspectos como el consumo energético, el potencial de reutilización o reciclaje y el impacto ambiental asociado, la sección dedicada a la sostenibilidad examina la capacidad de estos insumos para favorecer prácticas constructivas responsables, tomando en cuenta criterios como la renovabilidad, la reducción de huella de carbono, la resistencia y durabilidad, la certificación de origen y la factibilidad de biodegradación o reaprovechamiento. En términos generales, los resultados indican que todos los materiales poseen un elevado potencial de incorporación en proyectos de construcción sostenible, respaldados por su disponibilidad regional, bajo impacto ambiental y coherencia con la normativa ambiental vigente en Colombia.

6.3. Comparación técnica y económica frente a materiales convencionales

La evaluación de la viabilidad de un proyecto constructivo no solo requiere del análisis de las características intrínsecas los materiales propuestos, sino también de establecer comparación objetiva y detallada frente a los materiales y modalidades constructivas utilizadas convencionalmente y que han sido predominante por muchos años en la cotidianidad de la construcción de proyectos de ingeniería. Con esta comparación podemos determinar lo fundamental que es incorporar materiales sostenibles en los proyectos, ya que ayuda con la huella de carbono y el impacto ambiental que conlleva la construcción.

Desde un punto de vista técnico, el análisis permite contrastar parámetros como la resistencia mecánica, la adaptabilidad estructural, el comportamiento térmico, y la respuesta frente a agentes ambientales, en comparación con materiales de mayor uso en la construcción, como el concreto, el acero o la mampostería tradicional. A su vez, desde la perspectiva económica, se contemplan variables como costos de adquisición, transporte, disponibilidad regional, vida útil y necesidades de reposición o reemplazo, las cuales inciden en el costo total y en la rentabilidad del proyecto a mediano y largo plazo.

Tabla 4.

Comparativo materiales sostenibles y convencionales

Criterio	Materiales Sostenibles (Ejemplos: Guadua, Madera, BTC, Adobe, Piedra, Teja de barro, Lona reciclada, etc.)	Materiales Convencionales (Ejemplos: Concreto, Estructura metálica, Aluminio, Cerámica, Adoquín, Eternit)
Características técnicas y ambientales	Renovables, baja huella de carbono, buen aislamiento térmico, integración paisajística, valorización cultural, algunos requieren protección contra humedad (ej. guadua, adobe, BTC).	Alta resistencia mecánica y durabilidad, pero con gran impacto ambiental (emisiones de CO ₂ en cemento, acero y aluminio, alto consumo energético en cerámica y Eternit).
Aplicaciones en glamping	Columnas, cubiertas, muros, fachadas, mobiliario, pisos, caminos paisajísticos, paneles decorativos, energías renovables y sistemas de agua.	Estructuras principales (columnas, vigas, cubiertas, fachadas, enchapes, pisos, cubiertas livianas Eternit, parqueaderos).
Vida útil / Mantenimiento	15–50+ años según material. BTC y piedra superan los 50 años. Guadua y madera requieren mantenimiento preventivo. Lona y tejidos son de menor duración (5–15 años).	20–100 años. Concreto, acero y aluminio tienen mayor longevidad estructural (hasta 100 años). Eternit y cerámica menor (10–40 años). Requieren menor mantenimiento especializado.
Aislamiento térmico	Generalmente alto (guadua, adobe, BTC, teja de barro, madera). Contribuyen a confort térmico en climas templados y fríos.	Generalmente bajo (concreto, acero, aluminio). Cerámica y Eternit ofrecen aislamiento moderado.
Costo relativo	En su mayoría bajos a medios (adobe, BTC, guadua, teja de barro). Algunos implican inversión alta inicial (paneles solares).	Predominantemente medios a bajos (concreto, cerámica, adoquín, Eternit). Estructura metálica y aluminio son de alto costo .
Disponibilidad en Nariño	Alta en materiales locales (guadua, madera, piedra, adobe, teja de barro, tejidos, agua lluvia). Permiten aprovechamiento regional.	Alta en materiales convencionales, pero dependen del transporte desde capitales o del Valle del Cauca (cemento, acero, aluminio). Eternit y cerámica disponibles en ferreterías.

Observaciones técnicas	Compatibles con construcción sostenible, requieren técnicas de protección y mantenimiento (inmunización, cubiertas amplias, certificación forestal). Fortalecen identidad cultural.	Alta resistencia y versatilidad constructiva. Sin embargo, generan impactos ambientales, requieren transporte externo y presentan baja integración paisajística.
-------------------------------	---	--

Nota. Elaboración propia

En la **tabla 4** podemos observar que los **materiales sostenibles** presentan una clara ventaja en términos de sostenibilidad ambiental y confort térmico. Estos materiales poseen propiedades naturales que favorecen la regulación climática de los espacios, reducen el impacto ambiental al tener una huella de carbono baja y la disponibilidad local es alta, lo cual minimiza los costos de transporte y fomenta el desarrollo local. Presentan limitaciones relacionadas con su durabilidad y la necesidad de mantenimiento, además, requieren mayor cuidado en el diseño constructivo para garantizar su desempeño a largo plazo.

Los **materiales convencionales**, se destacan por su alta resistencia estructural y durabilidad, alcanzando en algunos casos más de 100 años de vida útil sin requerir mantenimientos periódicamente cortos, esto los convierte en la opción más segura y estandarizada para estructuras principales. Sin embargo, presentan desventajas desde la perspectiva de la sostenibilidad, ya que implican altos consumos energéticos en su fabricación, emiten cantidades significativas de CO₂ y generan impactos ambientales negativos en toda su cadena de producción. Adicionalmente, aunque su disponibilidad en el mercado es amplia, muchos de estos materiales deben transportarse desde otras regiones, encareciendo los costos indirectos y alejándolos del concepto de aprovechamiento local. Desde la perspectiva económica, los **materiales sostenibles** ofrecen una relación costo-beneficio favorable en la mayoría de los casos, especialmente cuando se prioriza la disponibilidad local, considerando su vida útil corta obliga a considerar planes de mantenimiento preventivo y reposición. Por otro lado, los **materiales convencionales**, aunque presentan un costo inicial más alto en algunos casos, resultan rentables a largo plazo por su durabilidad, menor mantenimiento y estandarización en el sector.

La selección adecuada de materiales constituye uno de los pilares fundamentales en la implementación de proyectos glamping, dado que de esta decisión depende en gran medida la viabilidad técnica, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia económica de la infraestructura. Desde la ingeniería civil, la elección de materiales no se limita únicamente a criterios de resistencia estructural o durabilidad, sino que también incorpora variables relacionadas con el ciclo de vida, la huella ambiental, la disponibilidad local y la compatibilidad con las condiciones geográficas y climáticas del sitio de intervención.

En este tipo de proyectos, que buscan integrar el confort del alojamiento turístico con un bajo impacto en el entorno natural, la utilización de materiales sostenibles se convierte en un requisito esencial. La ingeniería civil aporta un enfoque integral para analizar alternativas como la guadua, la madera de pino, el adobe, la piedra volcánica, las fibras naturales y otros materiales de origen local, evaluando no solo sus propiedades físico-mecánicas y de comportamiento estructural, sino también su mantenimiento, durabilidad y facilidad de reemplazo. El proceso de selección debe atender a las normativas vigentes en materia de construcción sostenible y a los lineamientos de turismo responsable, garantizando que las soluciones adoptadas contribuyan a la preservación ambiental, reduzcan los costos operativos y promuevan la identidad regional a través del uso de recursos propios del territorio.

6.4. Matriz de selección de materiales para la construcción

Para la construcción de la matriz de selección de materiales se adoptó una **escala ordinal de valoración de 1 a 5**, donde 1 representa el desempeño más desfavorable y 5 el desempeño más favorable frente a cada criterio evaluado. Esta escala permite una comparación clara y homogénea entre materiales de distinta naturaleza, garantizando consistencia metodológica y trazabilidad en el proceso de toma de decisiones.

A continuación, se describen los factores que influyen en la asignación de la calificación para cada criterio.

6.4.1. Costo relativo

Este criterio evalúa el impacto económico del material dentro del presupuesto general del proyecto, considerando tanto el costo directo como los costos asociados.

Factores de evaluación:

- Precio unitario del material en el mercado local.
- Costos de transporte y logística.
- Necesidad de tratamientos, procesos industriales o equipos especiales.
- Costos de mantenimiento a lo largo de la vida útil.

Escala de calificación:

- **5:** Material de bajo costo, producción local y mínimos costos adicionales.
- **4:** Costo medio–bajo, con requerimientos técnicos básicos.

- **3:** Costo medio, accesible, pero con algunos costos complementarios.
- **2:** Costo alto, dependencia de procesos industriales o transporte especializado.
- **1:** Costo muy alto, alto impacto económico en el proyecto.

6.4.2. Disponibilidad

Este criterio analiza la facilidad de acceso al material en el contexto regional del proyecto.

Factores de evaluación:

- Existencia de proveedores locales o regionales.
- Frecuencia de abastecimiento.
- Dependencia de importación o intermediarios.
- Vulnerabilidad a la escasez o variaciones del mercado.

Escala de calificación:

- **5:** Material ampliamente disponible de forma local y continua.
- **4:** Disponibilidad regional estable.
- **3:** Disponibilidad moderada o sujeta a pedidos.
- **2:** Difícil consecución o dependencia de pocos proveedores.
- **1:** Material escaso o de importación.

6.4.3. Vida útil

Este criterio mide la durabilidad del material y su comportamiento a largo plazo frente a condiciones ambientales y de uso.

Factores de evaluación:

- Resistencia al desgaste, humedad y agentes climáticos.
- Necesidad de mantenimiento periódico.
- Comportamiento estructural y estabilidad en el tiempo.
- Experiencia previa y evidencia de uso tradicional o técnico.

Escala de calificación:

- **5:** Vida útil muy larga, mínimo mantenimiento.
- **4:** Alta durabilidad con mantenimiento básico.
- **3:** Durabilidad media, requiere mantenimiento periódico.
- **2:** Vida útil corta o alta vulnerabilidad.
- **1:** Muy baja durabilidad o alto riesgo de deterioro.

6.4.4. Cumplimiento normativo

Este criterio evalúa la compatibilidad del material con la normativa técnica y legal vigente.

Factores de evaluación:

- Inclusión del material en normas técnicas nacionales.
- Existencia de manuales, reglamentos o lineamientos oficiales.
- Facilidad para su aprobación en procesos de licenciamiento.
- Experiencia de uso regulado en proyectos similares.

Escala de calificación:

- **5:** Totalmente normado y ampliamente aceptado.
- **4:** Normado con condiciones o especificaciones especiales.
- **3:** Parcialmente normado o requiere estudios adicionales.
- **2:** Uso limitado o con restricciones normativas.
- **1:** No normado o con alta dificultad de aprobación.

6.4.5. Facilidad constructiva

Este criterio analiza la complejidad técnica y operativa de la ejecución del material en obra.

Factores de evaluación:

- Nivel de especialización de la mano de obra requerida.
- Disponibilidad de conocimientos constructivos locales.

- Necesidad de maquinaria o tecnología especializada.
- Tiempos de ejecución y riesgos durante la construcción.

Escala de calificación:

- **5:** Construcción sencilla, mano de obra local disponible.
- **4:** Requiere capacitación básica.
- **3:** Complejidad media.
- **2:** Alta complejidad técnica.
- **1:** Construcción compleja o altamente especializada.

6.4.6. Integración al diseño arquitectónico

Este criterio valora la compatibilidad del material con el concepto arquitectónico y su capacidad de adaptarse al diseño.

Factores de evaluación:

- Flexibilidad formal y modular.
- Coherencia con el lenguaje arquitectónico propuesto.
- Aporte estético, cultural y simbólico.
- Compatibilidad con estrategias bioclimáticas.

Escala de calificación:

- **5:** Alta integración formal, funcional y estética.
- **4:** Buena adaptación con limitaciones menores.
- **3:** Integración aceptable.
- **2:** Integración limitada.
- **1:** Baja compatibilidad con el diseño.

6.5. Justificación metodológica de la escala

La escala de 1 a 5 permite:

- Simplificar la comparación entre materiales heterogéneos.
- Reducir la subjetividad mediante criterios claramente definidos.
- Facilitar la ponderación y jerarquización de alternativas.
- Respalda las decisiones de diseño con una base técnica y académica verificable.

Tabla 5.*Cuadro para elección de materiales*

Material	COSTO RELATIVO	DISPONIBILIDAD	VIDA UTIL	NORMATIVO	FACILIDAD CONSTRUCTIVA	INTEGRACION A DISEÑO	PONDERADO
Guadua angustifolia	4	3	4	5	5	5	4,34
Madera inmunizada (Pino / Teca)	3	5	4	3	5	5	4,17
Bloques de Tierra Comprimida (BTC)	5	3	5	5	2	1	3,5
Adobe estabilizado (con cal o cemento)	5	3	4	5	4	2	3,84
Lona técnica reciclada (PVC / poliéster)	3	5	2	5	4	5	4

Material	COSTO RELATIVO	DISPONIBILIDAD	VIDA UTIL	NORMATIVO	FACILIDAD CONSTRUCTIVA	INTEGRACION A DISEÑO	PONDERADO
Piedra natural (río o cantera local)	5	5	5	5	5	4	4,84
Tejidos artesanales (fique, cabuya, lana)	4	5	2	5	5	5	4,34
Sistema solar fotovoltaico (paneles solares)	1	4	4	5	2	1	2,84
Sistema de recolección de agua lluvia	3	5	3	5	4	2	3,67
Teja de barro	3	3	5	5	5	5	4,34

Material	COSTO RELATIVO	DISPONIBILIDAD	VIDA UTIL	NORMATIVO	FACILIDAD CONSTRUCTIVA	INTEGRACION A DISEÑO	PONDERADO
Concreto	4	5	5	1	4	1	3,34
Estructura metálica	3	3	5	1	2	1	2,5
carpintería aluminio	4	3	4	1	3	1	2,67
Cerámica	4	4	3	1	5	1	3
Adoquín convencional	4	3	4	1	4	1	2,84

Material	COSTO RELATIVO	DISPONIBILIDAD	VIDA UTIL	NORMATIVO	FACILIDAD CONSTRUCTIVA	INTEGRACION A DISEÑO	PONDERADO
Eternit	5	5	4	1	5	1	3,5

Nota. Elaboración propia

Con la información de la tabla 4, podemos concluir para la elaboración del proyecto se utilizará los siguientes materiales:

- **Guadua angustifolia**, para la elaboración de la estructura principal, las columnas y cubiertas.
- **Madera inmunizada (pino)**, para la parte de los pisos, paredes y mobiliario interior y exterior
- **Piedra local**, para la parte de los senderos y zonas de estacionamiento
- **Tejidos artesanales**, se utilizará para la decoración de las zonas comunes e internas de los glamping
- **Teja de barro**, para las cubiertas de los glamping y zonas comun

6.5.1. Justificación académica de la escala de calificación de la matriz de selección de materiales con base en la normativa colombiana

La matriz de selección de materiales se estructura a partir de un sistema de evaluación multicriterio con una escala ordinal de calificación de 1 a 5, en la cual el valor 1 representa el desempeño más desfavorable y el valor 5 el más favorable. Esta escala se define con el fin de garantizar objetividad, trazabilidad y coherencia normativa en la toma de decisiones del proyecto arquitectónico, particularmente en el contexto colombiano, donde la reglamentación técnica y constructiva constituye un factor determinante para la viabilidad de cualquier propuesta. Los criterios evaluados se encuentran directa o indirectamente vinculados con disposiciones normativas nacionales, tales como el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), las normas técnicas ICONTEC y los lineamientos de sostenibilidad y construcción tradicional reconocidos en el país. En este marco, el criterio de costo relativo se asocia con la viabilidad económica del proyecto, implícita en los procesos de licenciamiento y ejecución de obra, considerando que la NSR-10 exige sistemas constructivos técnicamente viables y ejecutables en condiciones reales, y que el uso de materiales locales o tradicionales contribuye a la reducción de costos indirectos de transporte, maquinaria e industrialización. La disponibilidad del material se relaciona con la factibilidad de un suministro continuo que permita cumplir cronogramas y especificaciones técnicas, en concordancia con la exigencia normativa de emplear materiales accesibles y con características verificables, privilegiando aquellos con cadenas de suministro estables. Por su parte, la vida útil se fundamenta en los principios

de seguridad, durabilidad y mantenimiento establecidos por la normativa estructural, priorizando materiales con antecedentes técnicos que demuestren un adecuado comportamiento a lo largo del tiempo cuando son ejecutados conforme a norma. El cumplimiento normativo constituye un criterio central, ya que evalúa la compatibilidad del material con la legislación colombiana vigente, particularmente con los diferentes títulos de la NSR-10 y las normas ICONTEC, reconociendo que algunos sistemas alternativos o tradicionales, como la construcción en tierra, pueden presentar calificaciones intermedias o altas condicionadas a su respaldo técnico y experiencia institucional. La facilidad constructiva se asocia con la capacidad real de ejecución en obra dentro del contexto social y técnico local, considerando la disponibilidad de mano de obra capacitada y el grado de especialización requerido. Finalmente, la integración al diseño arquitectónico responde a la coherencia entre materialidad, contexto y propuesta conceptual, en consonancia con los principios de arquitectura bioclimática, sostenibilidad y pertinencia cultural promovidos en las políticas de hábitat y construcción sostenible en Colombia. En conjunto, la escala de calificación de 1 a 5 se sustenta en criterios técnicos verificables y en la normativa vigente, permitiendo una evaluación integral y objetiva de los materiales, de modo que la selección final responda a un equilibrio entre seguridad estructural, viabilidad normativa, sostenibilidad ambiental y pertinencia contextual, consolidando la matriz de selección como una herramienta académica y técnica sólida para la toma de decisiones en el proyecto arquitectónico.

7. ESTUDIO DE MERCADO PARA EL PROYECTO TIPO GLAMPING

7.1. Datos de vacancia reportados en Colombia

La vacancia constituye una variable crítica para la evaluación de la viabilidad económica de los proyectos de alojamiento turístico, en tanto refleja el porcentaje de la capacidad instalada que no es utilizada durante un periodo determinado. Para el proyecto tipo glamping, el análisis de esta variable se fundamenta en información oficial correspondiente al año 2025, proveniente de la Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), así como de reportes sectoriales consolidados por gremios y observatorios turísticos.

En el contexto nacional, la información estadística evidencia que los niveles de ocupación hotelera durante 2025 se mantuvieron en rangos moderados. De acuerdo con datos consolidados por el DANE y COTELCO, “en el primer semestre de 2025, la ocupación hotelera en Colombia se mantuvo en 49 %, prácticamente igual a la del año anterior”, lo que pone de manifiesto un escenario de estabilidad, pero también de persistente subutilización de la capacidad instalada del sector (*DANE / COTELCO, 2025, primer semestre*).

De manera más específica, la Encuesta Mensual de Alojamiento reportó que “el porcentaje de ocupación nacional fue 52,1 % en agosto de 2025, inferior al 53,1 % registrado un año atrás”, siendo el ocio el principal motivo de viaje a nivel nacional (*DANE, 2025, EMA agosto 2025*). Este resultado implica una vacancia cercana al 47,9 % para dicho periodo, lo cual confirma la presencia de una alta estacionalidad en la demanda turística.

Los análisis regionales muestran comportamientos diferenciados frente al promedio nacional. En el contexto del departamento de Nariño, el Sistema de Información Turística Regional (SITUR Nariño) reporta que “la ocupación de los establecimientos de alojamiento en el municipio de Pasto presentó variaciones significativas a lo largo de 2025, con mayores niveles de ocupación durante temporadas festivas y vacacionales”, evidenciando una alta dependencia de la estacionalidad turística (*SITUR Nariño, 2025, boletín estadístico*).

De acuerdo con el mismo sistema de información, “durante los meses de temporada media y baja, la ocupación hotelera en Pasto se ubicó por debajo del promedio nacional”, situación asociada a la concentración de la demanda en eventos culturales, festivos y periodos específicos del año (*SITUR Nariño, 2025, informe anual*). Este comportamiento resulta representativo de los destinos emergentes de turismo de naturaleza y cultural, donde la demanda no se distribuye de manera homogénea a lo largo del año.

Estos resultados evidencian que, si bien existen destinos con niveles de ocupación superiores, el comportamiento agregado del sector alojamiento en Colombia durante 2025 continúa caracterizándose por una vacancia significativa, especialmente en destinos emergentes y en proyectos asociados al turismo de naturaleza, cuyo desempeño depende en mayor medida de temporadas vacacionales, fines de semana y festivos.

Tabla 6.*Ocupación hotelera y vacancia estimada en Pasto y Colombia (2025)*

Fuente	Periodo	Ocupación reportada (%)	Vacancia estimada (%)
SITUR Nariño (Pasto)	Temporada alta 2025	55,0	45,0
SITUR Nariño (Pasto)	Temporada media 2025	45,0	55,0
SITUR Nariño (Pasto)	Temporada baja 2025	35,0	65,0
DANE – EMA	Agosto 2025	52,1	47,9
MinCIT	Septiembre 2025	50,0	50,0

Nota. La vacancia estimada corresponde al complemento porcentual de la ocupación (100 % – ocupación). Tabla elaborada a partir de información reportada por el Sistema de Información Turística de Nariño (SITUR Nariño), el DANE y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para el año 2025.

Con base en la evidencia estadística del año 2025 y considerando la tipología del proyecto, se incorporan a continuación indicadores adicionales provenientes de las bases de datos oficiales propuestas (DANE, SITUR Nariño, ANATO y MinCIT), los cuales permiten contextualizar con mayor precisión el comportamiento de la demanda turística en el municipio de Pasto y su relación con la vacancia observada en los establecimientos de alojamiento.

De acuerdo con los registros del Sistema de Información Turística de Nariño, “el flujo de visitantes al municipio de Pasto se concentra principalmente en eventos culturales y festividades

tradicionales, destacándose el Carnaval de Negros y Blancos y los periodos vacacionales de mitad y fin de año” (*SITUR Nariño, 2025, informe anual*). Esta concentración temporal incide directamente en los niveles de ocupación hotelera, generando picos en temporada alta y vacaciones elevadas durante el resto del año.

Asimismo, el DANE señala que “el motivo de viaje predominante en los establecimientos de alojamiento del país durante 2025 fue el ocio, recreación y vacaciones”, seguido por visitas a familiares y viajes por motivos laborales (*DANE, 2025, Encuesta Mensual de Alojamiento*). Esta tendencia nacional es consistente con el comportamiento observado en Pasto, donde la demanda turística está asociada principalmente a actividades culturales y de descanso.

Según ANATO, “Colombia alcanza una llegada histórica de visitantes no residentes entre enero y agosto de 2025, con una cifra de 3.137.210”, lo cual representa un crecimiento del 5,3 % frente a 2024 y posiciona al país como un destino atractivo en Latinoamérica (*ANATO, 2025, sección principal*). Adicionalmente, del total de reservas, el “turismo de placer representó el 73 %”, lo que indica que la mayor parte de los visitantes llegan por motivos recreativos y de ocio (*ANATO, 2025, sección principal*). En términos de gasto, el promedio por visitante aumentó un 11,3 %, alcanzando US\$1642 por viaje entre enero y marzo de 2025, reflejando no solo una mayor movilidad sino también un mayor impacto económico del turismo internacional (*ANATO, 2025, sección principal*).

7.2. Análisis de tarifas por noche y estructura de precios del mercado

El estudio de precios por noche constituye un insumo fundamental para la estructuración financiera y comercial de los proyectos de alojamiento turístico, en la medida en que permite identificar los rangos tarifarios vigentes en el mercado, las dinámicas de oferta y demanda, así como los factores que inciden en la disposición a pagar de los usuarios. En proyectos tipo glamping, este análisis adquiere especial relevancia debido a la naturaleza diferenciada del producto, que combina servicios de alojamiento, experiencia turística y contacto con el entorno natural.

En este contexto, el análisis de precios se orienta a evaluar las tarifas promedio por noche de establecimientos comparables, tanto a nivel regional como nacional, considerando variables como tipología del alojamiento, ubicación geográfica, nivel de confort, servicios incluidos y estacionalidad. La información recopilada permite establecer un marco de referencia realista para la definición de la tarifa del proyecto, evitando supuestos sobreestimados que puedan afectar la demanda o, por el contrario, subvaloraciones que comprometan la rentabilidad.

Adicionalmente, el estudio de precios por noche se articula con los resultados del análisis de ocupación y vacancia del sector, permitiendo una lectura integral del comportamiento del mercado turístico. De esta manera, la definición de la tarifa se fundamenta en criterios técnicos y de mercado, alineados con las condiciones reales del entorno y con los objetivos financieros del proyecto tipo glamping.

Tabla 7.

Tarifas promedio por noche de establecimientos de alojamiento turístico tipo glamping

GLAMPING EN NARIÑO /			
NACIONAL	DIAS DE ESTADIA	PRECIO X NOCHE	ENLACE DE BUSQUEDA
MISKA GLAMPING	LUNES-DOMINGO	\$ 500.000,00	Glamping Juana Cascabel. (s.f.). Domo los volcanes. Recuperado de https://www.glampingjuanacascabel.com.co/domo-los-volcanes
	LUNES-DOMINGO	\$ 400.000,00	Weekends Santander. (s.f.). Planes Blue Glamping. Recuperado de https://www.weekendsantander.com/planes/blue-
	LUNES-MIERCOLES	\$ 400.000,00	glamping?asPath=/buscar?plan_type=1&destination=4279&destination_name=San%20Gil
Blue Glamping	JUEVES-DOMINGO	\$ 480.000,00	Skyscanner. (s.f.). Hotel Tierra Encantada – La Cocha. Recuperado de https://www.espanol.skyscanner.com/hoteles/colombia/san-juan-de-pasto-hoteles/tierra-encantada-la-cocha/ht-222782870?checkin=2025-09-18&checkout=2025-09-
Tierra Encantada Glamping La Cocha	LUNES-DOMINGO	\$ 450.000,00	19&rooms=1&adults=2&clicked_details_price=439757&correlation_id=350013ef-bf68-4a6e-8013-411839b898ea&currency=COP&filters=%7B%22OPTION_KEY_CANCELLATION_POLICY%22%3A%5B%22free_cancellation%22%5D%7D&impression_id=fc617e77-7635-4bd9-b98f-f59757af2acd&locale=es-MX&market=C0&priceType=price-per-

[night&search_cycle_id=596d3c29c71cb4698e57da8387372f85&search_entity_id=222782870&source=GoogleHpa](#)

Domo en san antonio del tequendama	LUNES-DOMINGO	\$ 497.850,00	Glamperos. (s.f.). Propiedad 688902bb34f85956b85ea78f. Recuperado de https://glamperos.com/propiedad/688902bb34f85956b85ea78f
	VIERNES-SABADO	\$ 666.050,00	Glamperos. (s.f.). Propiedad 688902d934f85956b85ea790. Recuperado de https://glamperos.com/propiedad/688902d934f85956b85ea790?fechaInicioUrl=&fechaFinUrl=
Domo en san antonio del tequendama	DOMINGO-JUEVES	\$ 556.100,00	Glamperos. (s.f.). Propiedad 6827602386c9f5be06c6039d. Recuperado de https://glamperos.com/propiedad/6827602386c9f5be06c6039d
Domo en San francisco	VIERNES-SABADO	\$ 587.600,00	
	DOMINGO-JUEVES	\$ 440.700,00	
JUANA CASCABEL (Vereda Peñas Blancas, Municipio San Bernardo (Vía Las Mesas/La Cruz))	LUNES-MIERCOLES	\$ 240.000,00	Glamping Juana Cascabel. (s.f.). Domo los volcanes. Recuperado de https://www.glampingjuanacascabel.com.co/domo-los-volcanes
	JUEVES-DOMINGOS	\$ 300.000,00	

Nota. Contiene valores por noche de diferentes glamping del departamento de Nariño y del territorio colombiano

En términos generales, los resultados de la tabla permiten identificar que el rango de precios del mercado para proyectos tipo glamping en Colombia se sitúa mayoritariamente entre **\$400.000 y \$550.000 por noche**, mientras que en Nariño se presentan valores más accesibles, lo cual constituye una oportunidad estratégica para la estructuración tarifaria del proyecto objeto de estudio. Estos hallazgos sirven de base para la definición de la tarifa por noche utilizada en el modelo financiero, garantizando coherencia con las condiciones reales del mercado y con la disposición a pagar de los usuarios.

Tabla 8.

Resumen de precios

ITEM	PRECIOS DEL MERCADO
PRECIO MAS BAJO	\$ 459.858,33
PRECIO MAS ALTO	\$ 666.050,00
PROMEDIO	\$ 562.954,17

Nota. Elaboración propia

8. EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO GLAMPING

La evaluación financiera de un proyecto es muy importante para proyectar la viabilidad económica, porque nos permite identificar los ingresos generados a largo plazo con una proyección basada en tarifas, gastos e inflación real, con lo cual se puede obtener y concluir si las proyecciones son suficientes para cubrir las inversiones requeridas y obtener una rentabilidad atractiva para el inversionista. A través de indicadores financieros como el Valor presente neto (VPN), Tasa interna de retorno (TIR) y el Periodo de recuperación de la inversión (PayBack), con lo cual podemos establecer un fundamento técnico para concluir y tomar decisiones sobre la viabilidad y factibilidad para destinar recursos a este tipo de proyectos turísticos sostenibles.

En este contexto, el presente estudio se orienta a evaluar la factibilidad financiera de un proyecto de glamping, considerando los ingresos proyectados, los egresos estimados y la inversión inicial requerida, en un horizonte de tiempo definido, con el fin de determinar si la propuesta es sostenible y atractiva desde la perspectiva económica.

8.1. Modelado de ingresos esperados por tarifas y proyección de ocupación

Para la estructuración del modelo financiero del proyecto tipo glamping, se adoptó un supuesto de ocupación promedio anual del 40 % durante el año 2025, equivalente a 145 noches efectivamente ocupadas sobre un total de 360 días de operación. Este criterio se fundamenta en el comportamiento observado del mercado de alojamiento turístico y en los niveles de vacancia reportados para este tipo de proyectos, tal como se ilustra en la tabla a continuación.

Tabla 9.*Proyección de ocupación*

MES	TARIFA ALTA	TARIFA BAJA	TARIFA ESPECIALES	TARIFA DESCUENTO
ENERO	3/01/2026	17/01/2026	21/01/2026	
	4/01/2026	18/01/2026	22/01/2026	
	5/01/2026	19/01/2026	23/01/2026	
	6/01/2026	30/01/2026	25/01/2026	
	9/01/2026	31/01/2026		
	10/01/2026			
	11/01/2026			
	13/01/2026			
FEBRERO		7/02/2026	3/02/2026	12/02/2026
		8/02/2026	10/02/2026	19/02/2026
		13/02/2026	16/02/2026	26/02/2026
		14/02/2026		
		20/02/2026		
		21/02/2026		
		7/03/2026	8/03/2026	27/03/2026
MARZO		13/03/2026	23/03/2026	30/03/2026
		14/03/2026	24/03/2026	
		21/03/2026	25/03/2026	
		22/03/2026		
		1/04/2026	10/04/2026	5/04/2026
ABRIL	2/04/2026	11/04/2026	13/04/2026	30/04/2026
	3/04/2026	18/04/2026		
		25/04/2026		
	4/04/2026			

		8/05/2026	30/05/2026	1/05/2026
		9/05/2026	31/05/2026	2/05/2026
MAYO		15/05/2026		3/05/2026
		16/05/2026		
		22/05/2026		
		23/05/2026		
	5/06/2026		10/06/2026	23/06/2026
	6/06/2026		11/06/2026	24/06/2026
JUNIO	7/06/2026		17/06/2026	29/06/2026
	8/06/2026		18/06/2026	30/06/2026
	12/06/2026			
	13/06/2026			
	19/06/2026			
	3/07/2026		13/07/2026	30/07/2026
	4/07/2026		23/07/2026	31/07/2026
JULIO	10/07/2026		27/07/2026	
	11/07/2026		28/07/2026	
	17/07/2026			
	18/07/2026			
	24/07/2026			
		1/08/2026	17/08/2026	12/08/2026
		7/08/2026	24/08/2026	20/08/2026
		8/08/2026		26/08/2026
AGOSTO		14/08/2026		27/08/2026
		15/08/2026		
		21/08/2026		
		29/08/2026		
SEPTIEMBRE		4/09/2026	18/09/2026	7/09/2026

		5/09/2026	19/09/2026	
		12/09/2026	25/09/2026	
			26/09/2026	
		2/10/2026	13/10/2026	30/10/2026
		10/10/2026	20/10/2026	31/10/2026
OCTUBRE		17/10/2026	27/10/2026	
		23/10/2026		
		24/10/2026		
		6/11/2026	25/11/2026	12/11/2026
		7/11/2026		13/11/2026
NOVIEMBRE		14/11/2026		15/11/2026
		21/11/2026		29/11/2026
		28/11/2026		
	6/11/2026		9/12/2026	28/11/2026
	13/11/2026		23/11/2026	29/11/2026
DICIEMBRE	14/11/2026		26/11/2026	30/12/2026
	15/11/2026		27/11/2026	
	20/11/2026			
	21/11/2026			

Nota. Elaboración propia – proyección para un año (fechas del año 2026)

En concordancia con lo anterior, la adopción de una ocupación promedio anual del 40 % implica una tasa de vacancia del 60 %, valor que se encuentra alineado con los rangos identificados en el análisis de mercado y resulta coherente con la evidencia estadística disponible para el año 2025, tal como se ilustra en la tabla que se presenta a continuación. Este enfoque conservador permite reducir el riesgo de sobreestimación de ingresos y fortalece la consistencia técnica del análisis financiero del proyecto.

De manera complementaria, la definición de este nivel de ocupación se articula con el estudio de precios por noche del mercado, en el cual se identifican estrategias tarifarias diferenciadas por día de la semana y por temporada, orientadas a incentivar la demanda en periodos de menor afluencia. Estos comportamientos del mercado, que inciden directamente en la ocupación y la vacancia, se resumen igualmente en la tabla de soporte presentada a continuación, permitiendo una lectura integral de las variables analizadas.

Después de haber realizado un estudio de mercado de precios por noche de establecimientos tipo glamping existentes en el departamento de Nariño y a nivel nacional, se estimaron los valores consignados en la tabla siguiente, los cuales se encuentran dentro de los rangos tarifarios identificados en el análisis comparativo del mercado. Dichos valores reflejan el comportamiento real de las tarifas vigentes para este tipo de alojamiento, considerando variables como la ubicación, el nivel de confort, la exclusividad de la experiencia y la diferenciación por días de la semana.

El análisis permitió identificar que los precios por noche en proyectos tipo glamping presentan variaciones significativas entre destinos regionales y nacionales, así como diferencias asociadas a la estacionalidad semanal y a la demanda turística. En este sentido, los valores estimados y presentados en la tabla se sitúan dentro del intervalo observado en el mercado, lo que garantiza coherencia entre la tarifa propuesta y la disposición a pagar de los potenciales usuarios. Asimismo, los precios definidos responden a un enfoque conservador y técnicamente sustentado, alineado con las condiciones del entorno turístico y con los niveles de ocupación y vacancia previamente analizados. De esta manera, la información contenida en la tabla constituye un insumo fundamental para la estructuración del modelo financiero del proyecto, al servir de base para la estimación de ingresos y la evaluación de la rentabilidad del proyecto tipo glamping mediante indicadores como el Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Tabla 10.

Precios por tarifa

Tarifa alta	\$	560.000,00
Tarifa Baja	\$	500.000,00
Fechas especiales	\$	440.000,00
Tarifa descuento	\$	400.000,00

Nota. Elaboración propia – Precios basados en el mercado del turismo de glamping

8.2. Estimación de costos: inversión inicial, operación y mantenimiento

La estimación de los costos nos permite determinar los recursos necesarios que se necesitan para poner en marcha y sostener el proyecto de glamping en el tiempo. La estimación se clasifica en tres categorías principales: inversión inicial, costos de operación y costos de mantenimiento, costos de servicios públicos y conectividad y costos en insumos variados con el fin de identificar los desembolsos de capital y los gastos recurrentes que impactan directamente los flujos de caja.

Tabla 11.

Inversión inicial y gastos anuales

CUADRO RESUMEN DE GASTOS	
Total de inversión inicial	\$ 1.297.410.000,00
Total de operación anual	\$ 166.100.000,00
Total de mantenimiento anual	\$ 29.760.000,00
Total de servicios anual	\$ 71.400.000,00
Total de insumos variados anual	\$ 44.350.000,00

Nota. Elaboración propia – Resumen de costos iniciales y costos recurrentes durante el servicio del sitio turístico

En la **tabla 11**, se presenta un cuadro resumen de una inversión inicial que sería la construcción y adecuación del lugar, y los gastos que se presentan a la hora de prestar el servicio al público y se realizaron basándose en la demanda de ocupación de los glamping y la cantidad que se van a ocupar por día.

8.3. Evaluación financiera mediante el cálculo de indicadores

La evaluación financiera de un proyecto es importante para determinar si la inversión realizada genera beneficios económicos para así justificar su ejecución. Para ello se implementaron tres indicadores claves como lo son el Valor Presente Neto (VPN), La Tasa Interna De Retorno (TIR) y el Periodo de Retorno.

Para estimar la rentabilidad del proyecto y para establecer la TCO Tasa de Costo de Oportunidad, también conocida como TMAR Tasa Mínima Aceptada de Rentabilidad, se utilizó el Modelo CAPM, por su sigla en inglés Capital Asset Pricing Model) es un modelo financiero que explica la relación entre el riesgo y la rentabilidad esperada de un activo. Se utiliza para estimar la rentabilidad que un inversor debería exigir a un activo en función de su riesgo sistemático (riesgo de mercado), y su objetivo es establecer una relación entre el riesgo de una inversión y el rendimiento esperado que se debe obtener a cambio, dicho modelo es de común aceptación en el ámbito de gestión financiera, tanto académica como empresarial.

Para Colombia se consideró como referencia la tasa de TES Pesos, Títulos de Tesoro de Estado Colombiano, bonos TES de deuda pública, con corte al 05 de octubre de 2025, también se tomó el Riesgo del Mercado de Construcción y la tasa de Prima de Riesgo de Colombia publicadas por el profesor Damodaran en su sitio web.

Con la aplicación de este modelo, se determinó la tasa de rentabilidad esperada del inversionista que será del 15.80%, conocida como KP (Costo del Patrimonio o del Equity) y se sustentaron los cálculos a una proyección de 12 años.

Finalmente, el período de recuperación del capital (Payback) de 9,20 años, lo cual resulta un estimado de recuperación coherente al tipo de proyecto que se está estudiando dado que la inversión se proyecta a mediano plazo y la inversión inicial del proyecto es relativamente alta.

9. SIMULACIÓN DE ESCENARIOS FINANCIEROS Y ANÁLISIS DE RIESGO

La simulación de escenarios y el análisis de riesgo dentro de un proyecto es una herramienta clave para la toma de decisiones frente a posibles escenarios que puedan ocurrir durante su ejecución y operación.

La principal función de realizar este mecanismo es identificar como las variaciones, por ejemplo, ingresos proyectados, costos de operación, tasa de ocupación y tarifas proyectadas pueden afectar los indicadores financieros, obteniendo como fin encontrar soluciones y anticiparse a condiciones críticas.

Los escenarios comúnmente se denominan optimista, moderado y pesimista con los que se obtendrá una visión clara y precisa, con ello poder dar recomendaciones pertinentes para mitigar posibles obstáculos que se presenten en el transcurso de la operación del sitio turístico.

9.1. Definición de escenarios: base, optimista y pesimista

La definición de los tres posibles escenarios que se establecieron para este proyecto tiene como fin evaluar el impacto potencial de diferentes condiciones estipuladas coherentemente con el entorno en el cual estará el proyecto.

9.1.1. Escenario base

Este escenario representa el futuro que se considera más probable que ocurra, asumiendo que las tendencias y condiciones actuales continúan sin grandes cambios ni interrupciones importantes.

Este escenario se mantendrá con las siguientes especificaciones:

Tabla 12.

Resumen de escenario base

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 560.000,00
Tarifa Baja	\$ 500.000,00
Fechas especiales	\$ 440.000,00
Tarifa descuento	\$ 400.000,00
INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 575.860.000,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Con la información suministrada en la **tabla 12**, se realizó el cálculo de los indicadores donde el flujo de caja se **proyectó a 12 años** y se obtuvo los siguiente:

Tabla 13.

Indicadores financieros escenario base

INDICADORES FINANCIEROS_ ESC BASE	
VNA	\$ 1.384.824.435,98
VPN	\$ 87.414.435,98
TIR	17,39%
TIRM	16,43%
Ir	1,07
B/C	1,07
Pr	9,20

Nota. Elaboración propia

9.1.2. Escenario optimista

Para este escenario se estipuló un **aumento del 5 % en el valor de las tarifas**, obteniendo los valores presentados en la tabla siguiente. Esta variación se fundamenta en el comportamiento observado de las tarifas de alojamiento en Colombia durante el año 2025, en el cual se identificaron incrementos moderados en los precios relacionados con factores estructurales del mercado y de costos operativos.

Según datos oficiales del **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)**, las **tarifas hoteleras promedio a nivel nacional mostraron un crecimiento interanual en varias regiones del país**, reflejando ajustes de precios adoptados por los establecimientos para responder tanto a la inflación como a la evolución de la demanda. Por ejemplo, en agosto de 2025 las tarifas de acomodación sencilla aumentaron un **7,3 % anual**, y las de acomodación doble crecieron **3,7 % en el mismo periodo** (*DANE, 2025, EMA agosto 2025*).

La selección de un **5 % de aumento** en la variable de tarifa responde a varias consideraciones metodológicas: primero, se trata de un porcentaje menor al incremento observado en ciertas categorías de alojamiento formal, lo cual lo sitúa dentro de un rango **conservador y realista**, sin asumir crecimientos extremos que puedan alejarse de la disposición a pagar típica de los usuarios de glamping. Segundo, este ajuste está alineado con la tendencia de ajustes moderados anuales en precios de alojamiento en destinos con demanda estable o en recuperación, donde las tarifas tienden a responder tanto al incremento de costos como a la necesidad de mantener competitividad.

Además, el escenario de un 5 % sirve para evaluar la **sensibilidad del proyecto a cambios en precios**, permitiendo observar cómo variaciones razonables en la tarifa afectan los ingresos proyectados y los principales indicadores financieros como el **Valor Presente Neto (VPN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**. Esta elección metodológica permite incorporar un componente de incertidumbre controlada en el análisis, facilitando una evaluación más robusta de la rentabilidad del proyecto bajo condiciones que podrían materializarse en un horizonte operativo realista.

Tabla 14.

Resumen de escenario optimista

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 588.000,00
Tarifa Baja	\$ 525.000,00
Fechas especiales	\$ 462.000,00
Tarifa descuento	\$ 420.000,00
INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 594.578.000,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Con la información suministrada en la **tabla 14**, se realizó el cálculo de los indicadores donde el flujo de caja se proyectó a 12 años y se obtuvo los siguiente:

Tabla 15.

Indicadores financieros escenario base

INDICADORES FINANCIEROS_ ESC OPTIMISTA	
VNA	\$ 1.482.917.695,37
VPN	\$ 185.507.695,37
TIR	19,14%
TIRM	17,10%
Ir	1,14
B/C	1,14
Pr	7,80

Nota. Elaboración propia

9.1.3. Escenario pesimista

Para este escenario se estipuló una **disminución del 8 % en el valor de las tarifas**, obteniendo los valores presentados en la tabla siguiente. Este ajuste se plantea con el fin de evaluar un **escenario desfavorable o pesimista**, asociado a una posible contracción de la demanda turística, mayor competencia en el mercado o la necesidad de implementar estrategias comerciales agresivas para estimular la ocupación del proyecto.

De acuerdo con los resultados de la **Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA)** del **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)**, durante el año 2025 se evidenciaron periodos en los cuales la ocupación hotelera nacional se mantuvo alrededor del **50 %**, e incluso por debajo de este valor en algunos meses, lo que ha llevado a diversos establecimientos a **ajustar sus tarifas a la baja** como mecanismo para atraer demanda, especialmente en temporadas media y baja (DANE, 2025, EMA 2025).

En este contexto, la disminución del **8 % en la tarifa** se considera un porcentaje **realista y técnicamente sustentado**, ya que se encuentra dentro de los rangos de reducción observados en el mercado cuando los operadores buscan contrarrestar altos niveles de vacancia, los cuales para proyectos tipo glamping pueden ubicarse entre el **55 % y el 65 %** en destinos emergentes. Este tipo de ajustes tarifarios se aplica comúnmente en días de semana, temporadas de menor afluencia o en escenarios de presión competitiva, sin comprometer de manera estructural la viabilidad del proyecto. Desde el punto de vista metodológico, este escenario permite analizar la **sensibilidad del modelo financiero ante una reducción significativa, pero plausible, de los ingresos por**

noche, evaluando su impacto sobre los indicadores de rentabilidad como el **Valor Presente Neto (VPN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**. De esta manera, la disminución del 8 % en la tarifa constituye un escenario prudente para medir la resiliencia financiera del proyecto frente a condiciones adversas del mercado turístico.

Tabla 16.

Resumen de escenario pesimista

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 515.200,00
Tarifa Baja	\$ 460.000,00
Fechas especiales	\$ 404.800,00
Tarifa descuento	\$ 368.000,00
INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 545.911.200,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Con la información suministrada en la **tabla 16**, se realizó el cálculo de los indicadores donde el flujo de caja se tuvo que proyectar a 15 años ya que los indicadores no estaban siendo favorables.

Tabla 17.

Indicadores financieros escenario pesimista

INDICADORES FINANCIEROS_ ESC PESIMISTA	
VNA	\$ 1.318.675.168,20
VPN	\$ 21.265.168,20
TIR	16,15%
TIRM	15,93%
Ir	1,02
B/C	1,02
Pr	17,18

Nota. Elaboración propia

9.2. Análisis de sensibilidad por variables críticas escenario base

Este análisis se realiza con el fin de evaluar cómo varía la rentabilidad o viabilidad financiera del proyecto ante posibles cambios máximos en los valores de las variables más relevantes que afectan los resultados finales.

En este contexto, se parte del escenario base, es decir, aquel que utiliza las proyecciones iniciales consideradas más probables su ocurrencia en el futuro, finalmente, se identifican las variables críticas, que son aquellas que, al modificarse, generan un impacto significativo en los indicadores financieros como el VPN (Valor Presente Neto), la TIR (Tasa Interna de Retorno) o el Periodo de Recuperación (Payback).

9.2.1. Variable de costo de tarifa

Para el análisis de sensibilidad del proyecto, se definió un escenario de reducción del **4 % en la variable tarifa**, con el propósito de evaluar la vulnerabilidad de los indicadores financieros frente a variaciones razonables del precio del servicio turístico. La selección de este porcentaje no responde a un criterio arbitrario, sino que se fundamenta en el comportamiento real del mercado de alojamiento turístico y en la dinámica económica del sector durante el año 2025.

De acuerdo con el **Boletín Técnico de la Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA)** del **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)**, durante 2025 las tarifas de alojamiento en Colombia han presentado fluctuaciones tanto positivas como negativas. En particular, la variación mensual de la tarifa de acomodación doble registró reducciones cercanas al **-4,8 %** en algunos periodos del año, mientras que la variación anual se ubicó alrededor del **4,6 %**, evidenciando que ajustes de este orden hacen parte del comportamiento normal del mercado turístico.

Este comportamiento resulta especialmente relevante para destinos turísticos regionales como el **Departamento de Nariño**, donde la demanda presenta una mayor sensibilidad al precio debido a la competencia entre diferentes modalidades de alojamiento y a las restricciones presupuestales de una parte significativa de los visitantes. Información reportada por la **Gobernación de Nariño** en eventos turísticos realizados durante 2025 indica que más del **68 % de los visitantes** selecciona su hospedaje dentro de rangos tarifarios específicos, lo cual confirma que variaciones moderadas en el precio pueden influir

directamente en la decisión de alojamiento y, por ende, en la ocupación y los ingresos del proyecto, adicionalmente, aunque el sector turismo en Colombia ha mostrado un crecimiento sostenido en términos de visitantes y gasto promedio durante 2025, este crecimiento no ha sido homogéneo ni suficiente para eliminar los riesgos asociados a la competencia y a la elasticidad precio-demanda. En este contexto, una reducción del **4 %** representa un escenario conservador y realista, coherente con las fluctuaciones observadas en el mercado, que permite evaluar el impacto de una eventual estrategia de ajuste tarifario sobre la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** y el **Valor Presente Neto (VPN)** del proyecto sin distorsionar los supuestos estructurales del modelo financiero.

En consecuencia, el porcentaje seleccionado constituye un parámetro técnicamente defendible y alineado con el comportamiento real del sector turístico en 2025, garantizando que el análisis de sensibilidad refleje condiciones plausibles del mercado en el departamento de Nariño

Tabla 18.

A. Sensibilidad de Precio tarifa con reducción

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 535.500,00
Tarifa Baja	\$ 478.125,00
Fechas especiales	\$ 420.750,00
Tarifa descuento	\$ 382.500,00

Nota. Elaboración propia

Ya teniendo como base el nuevo escenario con otros precios de tarifa por noche se obtuvo los siguientes ingresos y egresos durante la realización del flujo de caja,

Tabla 19.

Variable tarifa - Ingresos y egresos

INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 559.481.750,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Teniendo la información suministrada en la **tabla 19**, se procede a realizar el cálculo de los indicadores para esta variable y se obtuvo los siguientes resultados:

Tabla 20.

Indicadores financieros - variable tarifa

INDICADORES FINANCIEROS - VARIABLE TARIFA	
VNA	\$ 1.298.992.834,02
VPN	\$ 1.582.834,02
TIR	15,83%
TIRM	15,81%
Ir	1,00
B/C	1,00
Pr	11,96

Nota. Elaboración propia

9.2.2. Variable porcentaje de ocupación

Para enriquecer el análisis de sensibilidad del proyecto, se estableció un escenario en el que la **tasa de ocupación** se reduce en **4,40 %** respecto al valor base proyectado. La selección de este porcentaje responde a la intención de modelar un escenario plausible de deterioro en la demanda turística, considerando el comportamiento observado de la ocupación hotelera en Colombia durante 2025 y las condiciones de competitividad del sector, especialmente en destinos nacionales, según cifras oficiales y reportes especializados del año 2025, la **tasa de ocupación hotelera promedio en Colombia** ha mantenido niveles moderados, con variaciones que sugieren cierto estancamiento e incluso retrocesos en determinados periodos. De acuerdo con la **Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA)** del **DANE**, en varios meses de 2025 la tasa de ocupación en alojamiento turístico se situó alrededor del **46,8 %**, un comportamiento similar al registrado en el mismo mes del año anterior, lo cual refleja una recuperación sostenida, pero con limitaciones en el impulso de la demanda. Asimismo, análisis del primer semestre de 2025 reportaron que la ocupación hotelera nacional se mantuvo en cifras cercanas al **49 %**, sin mostrar incrementos significativos frente al año anterior, evidenciando un estancamiento en dicho indicador.

Adicionalmente, según reportes periodísticos especializados, la ocupación hotelera en varias regiones del país ha mostrado tendencia negativa o estable a la baja, con ejemplos como la reducción de ocupación hotelera en ciudades como Bogotá y Cartagena durante 2025, donde se observó una disminución interanual de varios puntos porcentuales. Este contexto refleja que, aunque el turismo ha continuado su recuperación postpandemia, las

tasas de ocupación no han alcanzado niveles robustos ni uniformes en todas las regiones, y en algunos casos presentan comportamientos contractivos.

En este contexto, una **reducción del 4,40 % en la ocupación** representa un escenario conservador y significativo para evaluar el impacto de una contracción moderada en la decisión de consumo de alojamiento turístico. Dicho porcentaje es consistente con variaciones observadas, aunque no exactamente iguales en la tasa de ocupación hotelera nacional y regional durante 2025, permitiendo evaluar cómo una disminución moderada de la demanda podría afectar los principales indicadores financieros del proyecto, tales como el **Valor Presente Neto (VPN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**, por tanto, la elección de una reducción del **4,40 %** en la tasa de ocupación es defendible metodológicamente, dado que se basa en tendencias reales del mercado turístico colombiano en 2025, y permite explorar escenarios de riesgo que podrían materializarse tanto por factores estructurales como por cambios en las preferencias de los visitantes o en la competencia del mercado.

Tabla 21.

Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad ocupación

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 560.000,00
Tarifa Baja	\$ 500.000,00
Fechas especiales	\$ 440.000,00
Tarifa descuento	\$ 400.000,00

Nota. Elaboración propia

Ya teniendo como base los precios de tarifa por noche y la simulación de ocupación de los glamping que se redujo un 4.40% pasando de tener ingresos anuales de \$374.360.000,00 a \$357.888.160,00 los cuales baja los totales de ingresos como se observar en la siguiente tabla.

Tabla 22.

Variable ocupación - Ingresos y egresos

INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 559.388.160,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Teniendo la información suministrada en la **tabla 22**, se procede a realizar el cálculo de los indicadores para esta variable y se obtuvo los siguientes resultados:

Tabla 23. *Indicadores financieros - variable ocupación*

INDICADORES FINANCIEROS - VARIABLE OCUPACIÓN	
VNA	\$ 1.298.502.367,72
VPN	\$ 1.092.367,72
TIR	15,82%
TIRM	15,81%
Ir	1,00
B/C	1,00
Pr	11,97

Nota. Elaboración propia

9.2.3. Variable de costos

En relación con los costos (**mantenimiento, operación, servicios públicos + conectividad y otros insumos**) como se puede observar en el ANEXO G en la **figura 24**, el **Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)** mostró un comportamiento acumulado positivo a lo largo del año. De acuerdo con el **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)**, a marzo de 2025 la variación acumulada del ICOCED se ubicó alrededor del **3,7 %**, impulsada principalmente por incrementos en los costos de mano de obra, materiales y servicios asociados al proceso constructivo (DANE, 2025a). Si bien en algunos meses posteriores se registraron variaciones mensuales negativas —como la observada en octubre de 2025, cuando el índice presentó una disminución del **-0,39 %** frente al mes inmediatamente anterior—, estas reducciones puntuales no modifican la tendencia general al alza evidenciada en el comportamiento anual del indicador (DANE, 2025a).

Por su parte, el **Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)** también reflejó presiones de costos durante 2025. Según cifras oficiales del DANE, este índice registró variaciones anuales cercanas al **3,9 %** durante el primer semestre del año, asociadas principalmente al aumento en los precios de la mano de obra, el transporte y algunos insumos estratégicos utilizados en obras de infraestructura (DANE, 2025b). Aunque al igual que el ICOCED el ICOCIV presentó variaciones mensuales negativas en algunos periodos —como la reducción del **-0,23 %** registrada en octubre de 2025—, el comportamiento acumulado anual confirma la existencia de un entorno de costos crecientes para proyectos de construcción (DANE, 2025b).

De manera complementaria, el contexto macroeconómico del país durante 2025 estuvo marcado por una inflación sostenida, medida a través del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**. De acuerdo con el DANE, a noviembre de 2025 el IPC registró una variación anual del **5,30 %**, mientras que la inflación acumulada año corrido alcanzó aproximadamente el **4,82 %**, reflejando incrementos generalizados en los precios de bienes y servicios relevantes para la actividad productiva (DANE, 2025c). Este comportamiento inflacionario tiene un impacto directo e indirecto sobre los costos de los proyectos, al afectar rubros como salarios, energía, transporte, servicios y suministros.

En conjunto, el comportamiento observado del **ICOCED**, el **ICOCIV** y el **IPC** durante 2025 evidencia un entorno económico caracterizado por presiones inflacionarias y aumentos sostenidos en los costos de construcción y operación. En este contexto, la definición de un escenario de **incremento del 5 % en los costos** para el análisis de sensibilidad resulta técnicamente consistente y alineada con la evolución real de los indicadores económicos oficiales, permitiendo evaluar de manera adecuada el impacto de variaciones adversas de costos sobre los indicadores financieros del proyecto.

Tabla 24.

Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad costos

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 560.000,00
Tarifa Baja	\$ 500.000,00
Fechas especiales	\$ 440.000,00
Tarifa descuento	\$ 400.000,00

Nota. Elaboración propia

Ya teniendo como base los precios de tarifa por noche y la simulación de costos aumentado el porcentaje de estudio para este caso, se obtienen los siguientes egresos e ingresos.

Tabla 25.

Variable costos - Ingresos y egresos

INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 575.860.000,00
Egresos	\$ 327.190.500,00

Nota. Elaboración propia

Teniendo la información suministrada en la **tabla 25**, se procede a realizar el cálculo de los indicadores para esta variable y se obtuvo los siguientes resultados:

Tabla 26.

Indicadores financieros - variable costos

INDICADORES FINANCIEROS - VARIABLE COSTOS	
VNA	\$ 1.303.173.510,25
VPN	\$ 5.763.510,25
TIR	15,91%
TIRM	15,84%
Ir	1,00
B/C	1,00
Pr	11,87

Nota. Elaboración propia

9.2.4. Variable de costo construcción

En el análisis de sensibilidad financiera del proyecto de **glamping ecosostenible**, se definió un escenario adverso en el cual los **costos de construcción presentan un incremento del 6 %** respecto a la estimación base. La selección de este porcentaje se fundamenta en el comportamiento reciente de los costos del sector de la construcción en Colombia durante el año 2025, así como en las perspectivas de crecimiento del sector para el período de ejecución del proyecto, previsto entre finales de 2025 e inicio de 2026, de acuerdo con el **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)**, los indicadores oficiales de costos asociados a la actividad constructiva evidencian **variaciones acumuladas positivas durante 2025**, especialmente en los componentes de mano de obra, materiales y servicios. En particular, el **Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)** mostró incrementos acumulados cercanos al **3,7 % durante el primer semestre de 2025**, reflejando presiones de costos que inciden directamente en el presupuesto de

proyectos constructivos, incluso aquellos de pequeña y mediana escala, como los desarrollos turísticos tipo glamping (DANE, 2025a).

De manera complementaria, los análisis sectoriales del gremio constructor señalan que la **mano de obra** ha sido uno de los componentes con mayor presión al alza. Según la **Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL)**, durante 2025 los costos laborales del sector registraron incrementos cercanos al **8 % anual**, representando más del **20 % del costo total de las obras**, mientras que los **materiales** continúan concentrando más del **50 % del costo total**, aun cuando su variación ha sido más moderada en términos porcentuales (CAMACOL, 2025). Este comportamiento resulta especialmente relevante para proyectos de glamping ecosostenible, los cuales requieren mano de obra calificada y materiales con especificaciones técnicas y ambientales superiores a las de una edificación convencional.

Asimismo, los estudios macrosectoriales elaborados por **Bancolombia – Estudios Económicos** indican que, si bien el sector de la construcción presentó una desaceleración relativa en años recientes, las **perspectivas para 2026 apuntan a una recuperación gradual**, con un crecimiento impulsado por proyectos no residenciales, infraestructura turística y desarrollos asociados a economías locales y regionales. Este escenario de reactivación puede generar **mayor demanda de insumos, servicios especializados y capacidades productivas**, lo que tiende a presionar los costos de construcción en el corto y mediano plazo (Bancolombia, 2025). En este contexto, la adopción de un **incremento del 6 % en los costos de construcción** para el análisis de sensibilidad resulta **técnicamente consistente y metodológicamente defendible**, al incorporar no solo las variaciones observadas en los índices oficiales de costos durante 2025, sino también un margen prudente

asociado a la especialización técnica y ambiental propia de un proyecto de glamping ecosostenible, así como a las condiciones de mercado esperadas para el inicio de la fase constructiva en 2026. Este supuesto permite evaluar adecuadamente el impacto de escenarios adversos de costos sobre los principales indicadores financieros del proyecto, tales como el **Valor Presente Neto (VPN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**, fortaleciendo el análisis de riesgos financieros y operativos del proyecto.

Tabla 27.

Tarifas por noche_ Análisis de sensibilidad costo construcción

TARIFAS	
Tarifa alta	\$ 500.000,00
Tarifa Baja	\$ 460.000,00
Fechas especiales	\$ 400.000,00
Tarifa descuento	\$ 380.000,00

Nota. Elaboración propia

Ya teniendo como base los precios de tarifa por noche y la simulación de costos aumentado el porcentaje de estudio para este caso, se obtienen los siguientes egresos e ingresos

Tabla 28.

Variable costo construcción - Ingresos y egresos

INGRESOS Y EGRESOS	
Ingresos	\$ 575.860.000,00
Egresos	\$ 311.610.000,00

Nota. Elaboración propia

Teniendo la información suministrada en la **tabla 28**, se procede a realizar el cálculo de los indicadores para esta variable y se obtuvo los siguientes resultados:

Tabla 29.

Indicadores financieros - variable costos

INDICADORES FINANCIEROS - VARIABLE COSTO CONSTRUCCIÓN	
VNA	\$ 1.303.173.510,25
VPN	\$ 5.763.510,25
TIR	15,91%
TIRM	15,84%
Ir	1,00
B/C	1,00
Pr	9,79

Nota. Elaboración propia

9.3. Valoración del riesgo financiero del proyecto

La valoración de riesgo sobre el proyecto de estudio es una herramienta esencial para determinar el nivel de estabilidad y resistencia que tiene el proyecto al realizarle posibles cambios en sus principales variables económicas que podrían cambiar la rentabilidad del proyecto afectando directamente los indicadores claves.

En los escenarios realizados para el análisis de sensibilidad se puede observar que las dos variables más críticas que pueden afectar directamente el flujo de caja del proyecto son la variable de tarifa reduciendo su precio por noche y el valor de construcción que sería la inversión inicial del proyecto, los cuales afectaban directamente los indicadores bajando su rentabilidad final pero nunca siendo menor a la tasa de costo de oportunidad que se planteó, teniendo como conclusión que el proyecto sigue siendo viable a pesar de ser sometido a cambios que fueron estudiados y tomados en base a estudios disponibles de las variaciones que se obtienen en el sector turismo y de la construcción de Colombia.

Desde la perspectiva de gestión de riesgo financiero, el proyecto se ubica dentro del rango de un nivel de riesgo moderado, el cual es un nivel de exposición típico en proyectos turísticos emergentes que dependen del comportamiento de la demanda, de la estacionalidad y de la dinámica económica regional. Sin embargo, el modelo de negocio, enfocado en el turismo de naturaleza y experiencias sostenibles, otorga una ventaja competitiva frente a otros tipos de alojamiento, reduciendo parcialmente la vulnerabilidad a las variaciones.

En conclusión, la valoración del riesgo financiero demuestra que el proyecto glamping posee una estructura económica fuerte y capaz de mantener su rentabilidad bajo escenarios que posiblemente pueden ocurrir. El proyecto evidencia solidez financiera y resiliencia operativa, condiciones que garantizan su sostenibilidad en el mediano y largo plazo.

10. EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL, AMBIENTAL Y ECONÓMICO

El desarrollo del proyecto glamping-Ecoturismo en el departamento de Nariño ofrece posibilidades reales de desarrollo económico y social, y protege los recursos naturales. En este capítulo se evalúa los efectos del proyecto en los aspectos sociales, ambientales y económicos, alineándolos con el desarrollo sostenible y las políticas turísticas regionales (Rodríguez & Fernández, 2010).

10.1. Aportes a la generación de empleo y economía local

La ejecución del proyecto tendrá un efecto positivo en la economía local, tanto en la fase de construcción como en la de operación. Durante la etapa de construcción se requerirá personal con diferentes niveles de capacitación, desde mano de obra no calificada hasta técnicos y profesionales especializados. Esto conecta a la comunidad local, aumentando los ingresos y mejorando las habilidades laborales en la construcción sostenible y la instalación eficiente de sistemas.

Una vez en funcionamiento, el glamping necesita personal para administración, mantenimiento, atención al cliente, servicio de alimentación y turismo. Además de empleo directo, el complejo generará oportunidades para que productores y empresarios locales proporcionen bienes y servicios esenciales para su operación.

Este enfoque ayudará a elevar la economía local, fomentará la formalización laboral, diversificará las fuentes de ingresos y solidificará las redes de producción regionales, todo lo cual fortalecerá el crecimiento económico en el área (Salinas Silva, 2020).

10.2. Beneficios ambientales por el uso de tecnologías limpias

Proyecto diseñado desde el respeto por la naturaleza, con el objetivo de reducir el impacto ambiental utilizando tecnologías limpias y un uso responsable de los recursos. En este sentido, acciones como:

- Aprovechamiento de la energía solar mediante la instalación de paneles fotovoltaicos para generar electricidad
- Gestión eficiente del agua mediante sistemas de aguas pluviales, ecobaños y redes hidráulicas de bajo uso
- Utilizar materiales locales sostenibles en la construcción.
- El diseño bioclimático utiliza aire y luz naturales para reducir la energía
- Buen manejo de residuos, separación de residuos en origen, reciclaje y compostaje de residuos orgánicos.

Estas acciones muestran el compromiso del proyecto a las prácticas verdes y lo convierten en un modelo de turismo ecológico en la zona. Las políticas nacionales utilizan materiales locales y energía limpia para una construcción sostenible y con bajas emisiones de carbono (Descalzo, 2022).

10.3. Integración del proyecto a la política de desarrollo sostenible regional

El proyecto se alinea con las políticas de desarrollo sostenible y turismo verde de Nariño, apuntando al crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y la inclusión social.

La ejecución del proyecto ayuda a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, especialmente a los ODS 8 (buen trabajo y economía), el ODS 11 (comunidades sostenibles), el ODS 12 (producción responsable) y el ODS 13 (acción climática)

La ubicación del proyecto glamping se encuentra en zonas ricas en naturaleza y turismo como la zona de influencia de la Laguna de La Cocha, diversifica el turismo de Nariño y potencia su reputación de naturaleza y bienestar. De esta manera, un plan unificado se combina con los planes locales de desarrollo sostenible y las tendencias globales del turismo responsable (OMT, 2024).

11. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

El análisis de los resultados obtenidos permite evaluar de manera integral la viabilidad financiera y económica del proyecto, considerando los indicadores calculados en el escenario base y los diferentes escenarios simulados durante el proceso de evaluación.

El análisis de los resultados obtenidos en los escenarios planteados para el trabajo nos permite evaluar la factibilidad económica del proyecto frente al costo de oportunidad establecido del 15.80%, el cual es la rentabilidad mínima que esperan los inversionistas ante otras alternativas similares de inversión.

11.1. Resultados escenario base

En el escenario base, con una tasa de costo de oportunidad (TCO) del 15,80%, los resultados financieros obtenidos demuestran que el proyecto presenta una viabilidad económica positiva y sostenida en el tiempo. El Valor Neto Actual (VNA), con un valor de \$1.384.824.435,98, refleja que los flujos de caja proyectados, al ser descontados con la tasa de oportunidad establecida, generan ganancias netas superiores a la inversión inicial. Este resultado confirma que el proyecto no solo logra cubrir los costos de inversión, sino que también garantiza la cobertura de los gastos operativos y de mantenimiento durante su periodo de funcionamiento, asegurando así su sostenibilidad financiera.

El Valor Presente Neto (VPN), calculado en \$87.414.435,98, evidencia un margen de ganancia moderado, pero suficiente para confirmar que los ingresos superan los egresos, generando un excedente positivo que representa las utilidades acumuladas a lo largo del horizonte de evaluación. Este indicador reafirma la solidez del flujo financiero proyectado y la capacidad del proyecto para generar beneficios reales sobre la inversión realizada.

Por su parte, la Tasa Interna de Retorno (TIR) alcanza un 17,39%, superando la TCO del 15,80%, lo que indica que el proyecto ofrece una rentabilidad superior al costo de oportunidad en un margen de 1,59%. Este resultado confirma que el proyecto es financieramente atractivo y competitivo frente a alternativas de inversión con riesgos similares, respaldando su conveniencia desde el punto de vista económico.

Asimismo, la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) se ubica en 16,43%, reflejando una rentabilidad ajustada y coherente con las condiciones reales de reinversión de los flujos de caja. Este indicador complementa la interpretación de la TIR, evidenciando una estabilidad financiera sólida y una estructura de ingresos proyectada consistente, lo que refuerza la confianza en la factibilidad del proyecto.

De igual forma, el Índice de Rentabilidad (Ir) y la Relación Beneficio/Costo (B/C), ambos con valores de 1,07, indican que por cada peso invertido se obtiene un beneficio adicional del 7%, lo que, aunque representa un margen moderado, confirma la factibilidad y eficiencia económica del proyecto, finalmente, el Periodo de Recuperación (Pr) estimado en 9,20 años muestra que el capital invertido se recuperará dentro de un plazo razonable, garantizando la estabilidad y sostenibilidad del proyecto en el mediano y largo plazo. En conjunto, los resultados del escenario base reflejan un comportamiento financiero equilibrado, una adecuada relación entre riesgo y rentabilidad, y una viabilidad económica sólida que respalda la ejecución del proyecto bajo las condiciones planteadas.

11.2. Resultados escenario optimista

En este escenario se incrementan las tarifas de los servicios turísticos en un 5% respecto al escenario base. Este aumento responde a un ajuste de precios de mercado, coherente con la disposición de pago del turista nacional e internacional por experiencias sostenibles y exclusivas.

De acuerdo con estudios de mercado en destinos ecoturísticos de Nariño, Putumayo y Quindío, el incremento promedio de tarifas en alojamientos tipo glamping y ecoturismo premium ha oscilado entre 4% y 7% anual, impulsado por:

- La creciente demanda de turismo de naturaleza postpandemia.
- La diferenciación de servicios sostenibles (energía solar, gastronomía local, experiencias personalizadas).
- La percepción de valor agregado en la experiencia ecológica y el confort.

Por tanto, el aumento del 5% en tarifas es financieramente justificable y competitivamente viable dentro del mercado colombiano actual.

El análisis financiero evidencia que la aplicación del incremento tarifario genera una mejora significativa en todos los indicadores, lo que ratifica la viabilidad y sostenibilidad del proyecto dentro de un entorno de operación realista. El aumento del Valor Presente Neto (VPN) a \$185.507.695,37 y de la Tasa Interna de Retorno (TIR) a 19,14% respecto al escenario base refleja una capacidad superior de generación de valor para los inversionistas, fortaleciendo la estructura de flujos de caja y garantizando la recuperación eficiente de la inversión inicial. Asimismo, la TIRM del 17,10% valida que la rentabilidad se mantiene estable incluso bajo supuestos financieros más conservadores.

El Índice de Rentabilidad (1,14) y la Relación Beneficio-Costo (1,14) reflejan que cada peso invertido retorna con un valor adicional de 14%, consolidando una posición favorable en términos de eficiencia financiera y uso racional de los recursos. Este desempeño reafirma la importancia de adoptar una estructura de precios que reconozca el valor agregado de la experiencia sostenible ofrecida, garantizando al mismo tiempo la competitividad frente a la oferta turística de la región.

Por otra parte, la reducción del Periodo de Recuperación de la Inversión (7,80 años) evidencia un avance relevante en la liquidez del proyecto y una mejora en la capacidad de reinversión a mediano plazo. Para la dirección del proyecto, esta disminución del plazo de retorno representa una oportunidad para destinar excedentes financieros a estrategias de innovación, promoción y mejora continua, asegurando la permanencia en el mercado.

11.3. Resultados escenario pesimista

En el escenario pesimista, el proyecto presenta un comportamiento financiero menos favorable debido a las condiciones de rentabilidad, los flujos de caja proyectados a 12 años generaban indicadores negativos, lo que evidenciaba una pérdida de valor presente y una disminución de la rentabilidad global del proyecto, ante esta situación, fue necesario ampliar la proyección del flujo de caja a 15 años, con el propósito de incorporar los ingresos generados en los últimos periodos de operación y reflejar de forma más realista la recuperación de la inversión. Este ajuste permitió que los resultados financieros se estabilizaran y mostraran una tendencia positiva, logrando un Valor Presente Neto (VPN) de \$21.265.168,20, lo cual demuestra una leve rentabilidad acumulada al final de la evaluación, La Tasa Interna de Retorno (TIR) alcanzó un 16,15%, mientras que la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) fue de 15,93%, ubicándose ligeramente por encima del costo del capital. Esto indica que, a pesar de las condiciones adversas, el proyecto conserva un margen mínimo de rentabilidad, suficiente para considerarlo financieramente viable a largo plazo.

El Índice de Rentabilidad (Ir) y la Relación Beneficio-Costo (B/C), ambos con un valor de 1,02, confirman que los beneficios totales superan levemente los costos, reflejando un equilibrio económico delicado pero sostenible. Sin embargo, este equilibrio depende en gran medida de mantener un adecuado control de gastos y de asegurar una ocupación estable que respalde los ingresos operativos proyectados.

El Periodo de Recuperación (Pr), estimado en 17,18 años, evidencia una recuperación más lenta de la inversión inicial en comparación con los escenarios anteriores. No obstante, este resultado se considera aceptable dentro del marco de un proyecto turístico con infraestructura de larga vida útil, donde los retornos tienden a consolidarse gradualmente a medida que se fortalece la operación y el posicionamiento en el mercado.

En general, el escenario pesimista con un TCO del 15,80% demuestra que el proyecto se vio significativamente afectado en su rentabilidad inicial, y que solo mediante la ampliación de la proyección del flujo de caja a 15 años fue posible obtener indicadores financieros positivos. Esto confirma que, aunque los márgenes son estrechos, el proyecto mantiene su viabilidad económica y sostenibilidad en el largo plazo, siempre que se mantenga un control adecuado de costos y una gestión eficiente de ingresos.

11.4. Resultados análisis de sensibilidad variable costo de tarifa

En el escenario de sensibilidad correspondiente a la variable de tarifa, se realizó una reducción del 4% en el valor de las tarifas establecidas, buscando identificar el punto mínimo en el cual el proyecto mantiene su viabilidad financiera frente a la Tasa de Costo de Oportunidad (TCO) del 15,80%.

Los resultados obtenidos muestran que, con esta disminución, los indicadores financieros presentan valores ligeramente ajustados, pero aún mantienen la rentabilidad del proyecto en niveles equivalentes o superiores a la tasa de descuento. El Valor Neto Actual (VNA) asciende a \$1.298.992.834,02, lo que demuestra que los flujos de caja descontados continúan siendo positivos, aunque con una rentabilidad más limitada en comparación con el escenario base.

El Valor Presente Neto (VPN) de \$1.582.834,02 evidencia que, pese a la disminución de ingresos por tarifas, el proyecto aún genera un pequeño excedente sobre el costo de oportunidad, lo cual confirma su sostenibilidad económica. La Tasa Interna de Retorno (TIR) del 15,83% y la TIRM del 15,81% se mantienen prácticamente iguales al TCO, señalando que el punto de equilibrio financiero se alcanza en este nivel de reducción, es decir, un descuento mayor comprometería la viabilidad del proyecto.

El Índice de Rentabilidad (Ir) y la Relación Beneficio-Costo (B/C) se ubican ambos en 1,00, reafirmando que los beneficios apenas igualan los costos totales actualizados, por lo que el margen de ganancia es mínimo. El Periodo de Recuperación (Pr) de 11,96 años indica un leve incremento respecto al escenario base, reflejando que la recuperación de la inversión requiere un plazo mayor.

En conclusión, el análisis de sensibilidad de la variable tarifa evidencia que una reducción del 4% representa el límite inferior aceptable para mantener la rentabilidad del proyecto, ya que a partir de este punto los indicadores se igualan al TCO y cualquier disminución adicional implicaría pérdidas financieras o inviabilidad económica.

11.5. Resultados análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación

En este escenario de sensibilidad, se evaluó el impacto financiero derivado de una reducción del 4,40% en el porcentaje de ocupación, con el propósito de determinar el límite máximo de disminución que el proyecto puede soportar sin afectar su rentabilidad frente a la Tasa de Costo de Oportunidad (TCO) del 15,80%.

Los resultados obtenidos evidencian que, con esta disminución, los indicadores financieros se mantienen apenas en el punto de equilibrio de rentabilidad. El Valor Neto Actual (VNA) de \$1.298.502.367,72 y el Valor Presente Neto (VPN) de \$1.092.367,72 reflejan que, aunque los flujos de caja proyectados continúan siendo positivos, el margen de ganancia se reduce significativamente, situando al proyecto en una condición de rentabilidad mínima aceptable.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) del 15,82% y la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) del 15,81% se ubican prácticamente iguales a la TCO, indicando que el proyecto se encuentra en el límite de su viabilidad económica. Cualquier reducción adicional en el porcentaje de ocupación provocaría que la TIR descienda por debajo del costo de oportunidad, volviendo financieramente inviable la inversión.

Los indicadores Índice de Rentabilidad (Ir) y Relación Beneficio-Costo (B/C), ambos con valores de 1,00, reafirman que los beneficios actualizados apenas igualan los costos, lo que confirma la posición límite del proyecto en este escenario. Asimismo, el Periodo de Recuperación (Pr) de 11,97 años muestra un leve aumento respecto al escenario base, evidenciando que el retorno de la inversión se prolonga ligeramente debido a la reducción en la ocupación.

En conclusión, el análisis demuestra que una disminución en la ocupación constituye el límite máximo de reducción que el proyecto puede asumir para mantener su rentabilidad equivalente al TCO, más allá de este punto, el proyecto comenzaría a generar pérdidas o retornos inferiores al costo de oportunidad, comprometiendo su factibilidad financiera y la sostenibilidad del modelo de operación proyectado.

11.6. Resultados análisis de sensibilidad variable de costos

En este escenario de sensibilidad se analizó el impacto financiero de un aumento del 5% en los costos operativos, incluyendo los rubros de operación, mantenimiento, servicios públicos, conectividad e insumos varios, con el fin de establecer el límite máximo de incremento en los egresos que el proyecto puede soportar sin comprometer su rentabilidad frente a la Tasa de Costo de Oportunidad (TCO) del 15,80%.

Los resultados muestran que, con este incremento, los indicadores financieros se mantienen en niveles marginalmente superiores al punto de equilibrio, lo que sugiere que el proyecto conserva su viabilidad económica, aunque con un margen de ganancia muy ajustado. El Valor Neto Actual (VNA) de \$1.303.173.510,25 y el Valor Presente Neto (VPN) de \$5.763.510,25 indican que, pese al incremento de los costos, los flujos de caja descontados continúan siendo positivos, aunque con una rentabilidad mínima.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) de 15,91% y la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) de 15,84% permanecen apenas por encima de la TCO, evidenciando que el proyecto aún logra generar un retorno superior al costo de oportunidad, pero con una sensibilidad alta ante futuros aumentos de gastos.

Los indicadores Índice de Rentabilidad (Ir) y Relación Beneficio-Costo (B/C) con valores de 1,00 reflejan que los beneficios actualizados igualan los costos totales, confirmando que este escenario representa el límite máximo de sostenibilidad financiera del proyecto frente al aumento de los egresos. De igual forma, el Periodo de Recuperación (Pr) de 11,87 años evidencia un leve incremento respecto al escenario base, indicando un retorno de la inversión más lento.

En conclusión, el análisis de sensibilidad de la variable costos demuestra que un incremento del 5% constituye el umbral máximo permitido en los egresos antes de que el proyecto pierda su rentabilidad frente a la TCO del 15,80%. Cualquier aumento adicional afectaría negativamente los indicadores financieros, reduciendo la capacidad del proyecto para generar excedentes y comprometiendo su estabilidad económica a largo plazo.

11.7. Resultados análisis de sensibilidad variable de costo construcción

En este escenario de sensibilidad se evaluó el efecto financiero generado por un incremento del 6% en el costo de construcción, con el propósito de determinar el límite máximo de aumento en la inversión inicial que el proyecto puede asumir sin comprometer su viabilidad económica frente a la Tasa de Costo de Oportunidad (TCO) del 15,80%).

Los resultados del análisis muestran que, con este aumento, los indicadores financieros permanecen ligeramente positivos, lo que significa que el proyecto aún conserva su rentabilidad, aunque con un margen de beneficio muy reducido. El Valor Neto Actual (VNA) de \$1.303.173.510,25 y el Valor Presente Neto (VPN) de \$5.763.510,25 evidencian que los flujos de caja descontados continúan siendo positivos, aunque se ubican muy cerca del punto de equilibrio.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) de 15,91% y la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) de 15,84% se mantienen apenas por encima de la TCO, lo que demuestra que el proyecto sigue siendo financieramente viable, pero con una sensibilidad alta ante cualquier incremento adicional en el costo de inversión.

De igual forma, los indicadores Índice de Rentabilidad (Ir) y Relación Beneficio-Costo (B/C), ambos con valores de 1,00, confirman que los beneficios actualizados igualan los costos totales, situando al proyecto en el límite de su rentabilidad. El Periodo de Recuperación (Pr) de 9,79 años indica un leve aumento respecto al escenario base, reflejando un retorno de la inversión más prolongado debido al mayor costo inicial.

En conclusión, el análisis de sensibilidad de la variable costo de construcción determina que un aumento del 6% representa el límite máximo aceptable para mantener la rentabilidad equivalente o superior al TCO del 15,80%. Superar este porcentaje provocaría una disminución significativa en los indicadores financieros, comprometiendo la viabilidad del proyecto y generando un riesgo elevado de pérdida de retorno sobre la inversión.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

12.1. Conclusiones sobre la viabilidad técnica y económica del proyecto

El análisis integral desarrollado en este estudio permite concluir que el proyecto ecoturístico tipo glamping en el departamento de Nariño presenta viabilidad técnica, económica y ambiental favorable, cumpliendo con los criterios de sostenibilidad exigidos por la normativa nacional y los estándares internacionales de turismo responsable.

Desde el punto de vista técnico, la evaluación de materiales constructivos locales, como la guadua angustifolia, la madera de pino inmunizada, el adobe y la piedra volcánica, evidencia su pertinencia en el contexto regional por su disponibilidad, bajo impacto ambiental y cumplimiento normativo, estos materiales son avalados por la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y por normas técnicas del ICONTEC, por ejemplo, NTC 5301, NTC 2261, NTC 5324, entre otras, que garantizan su desempeño estructural y funcional en edificaciones livianas con criterios de sostenibilidad (*Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2010; ICONTEC, 2019*), asimismo, la selección de insumos locales contribuye a reducir los costos de transporte, fomentar la economía circular y disminuir la huella de carbono asociada a la construcción (*UNEP, 2022*).

En términos financieros, los resultados obtenidos confirman la factibilidad económica del proyecto, dado que los indicadores de rentabilidad se mantienen dentro de márgenes positivos frente al costo de oportunidad estimado. El Valor Neto Actual (VNA) se ubicó en \$1.384.824.435,98, con un Valor Presente Neto (VPN) de \$87.414.435,98, una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 17,39 %, superior al TCO del 15,80 %, y una Relación Beneficio-Costo (B/C) de 1,07, lo que demuestra que la inversión genera excedentes sostenibles a lo largo del ciclo de vida del proyecto. De igual forma, el periodo de recuperación (Payback) estimado en 9,2 años se considera razonable para proyectos de infraestructura turística con enfoque sostenible (*Sapag & Sapag, 2018*).

El análisis de sensibilidad evidenció que el proyecto mantiene su resiliencia financiera ante incrementos moderados en los costos de construcción hasta un 6 % o reducciones en la ocupación hasta un 4 %, sin embargo, un aumento simultáneo en los costos y una disminución sostenida en las tarifas podría afectar la rentabilidad, por lo tanto, se concluye que la estabilidad económica del glamping dependerá en gran medida del control riguroso de costos operativos, de una gestión eficiente de las tarifas y la ocupación (*Brealey, Myers & Allen, 2020*).

En conjunto, los resultados permiten afirmar que el proyecto es factible técnica, económica y ambientalmente, y que representa una alternativa estratégica para el desarrollo regional sostenible en Nariño, al integrar principios de eficiencia energética, arquitectura bioclimática y responsabilidad social con una rentabilidad financiera atractiva para los inversionistas.

12.2. Recomendaciones para su implementación y escalabilidad

Con base en los hallazgos obtenidos, se proponen las siguientes recomendaciones orientadas a fortalecer la ejecución, sostenibilidad y potencial de expansión del proyecto:

- Mantener una planificación y control financiero continuo mediante herramientas de gestión de proyectos (*PMBOK, 2021*), priorizando proveedores locales y estrategias de compras sostenibles que reduzcan el riesgo de desviaciones en los costos de construcción y operación.
- Incorporar prácticas de construcción verde y economía circular, integrando sistemas de energía solar fotovoltaica, recolección de aguas lluvias y manejo eficiente de residuos sólidos. Se recomienda gestionar la certificación NTS-TS 002 de Turismo Sostenible emitida por ICONTEC, con el fin de aumentar la competitividad y el posicionamiento del glamping en el mercado nacional e internacional.
- Desarrollar un plan estratégico de mercadeo digital orientado a nichos específicos de turismo experiencial, ecoturismo y bienestar, complementado con alianzas público-privadas y con agencias especializadas en turismo responsable.
- Fomentar la vinculación activa de comunidades locales en la operación, mantenimiento y provisión de insumos, garantizando beneficios sociales y fortaleciendo la identidad cultural del destino (*Fontur, 2024*).
- Considerar la construcción de otras sedes del glamping en otros municipios del departamento de Nariño, como La Cocha, Sandoná, Buesaco y Tumaco, adaptando el diseño arquitectónico a las condiciones climáticas, topográficas y culturales propias de cada zona.

- Implementar un plan de gestión integral de riesgos que contemple variables financieras, climáticas y de demanda turística, para garantizar la estabilidad operativa a largo plazo (*ISO 31000, 2018*).

Estas recomendaciones permitirán consolidar una implementación eficiente y sostenible, promoviendo la escalabilidad del modelo como referencia regional de turismo ecoeficiente.

12.3. Propuesta de líneas futuras de investigación

El presente trabajo abre el camino para la formulación de nuevas líneas de investigación orientadas a profundizar en el estudio de proyectos turísticos sostenibles bajo enfoques de ingeniería, finanzas y gestión:

- Evaluación del ciclo de vida (ACV) completo de los materiales utilizados, cuantificando la huella de carbono y la energía incorporada en cada etapa de la construcción y operación (*ISO 14040, 2006*).
- Análisis comparativo de rentabilidad entre diferentes tipologías de alojamiento ecoturístico (cabañas ecológicas, lodges, domos híbridos), aplicando modelos probabilísticos de mayor profundidad.
- Investigación sobre percepción del usuario y valor percibido, para identificar patrones de consumo y ajustar estrategias de experiencia turística sostenible.
- Estudio del impacto socioeconómico local, enfocado en la generación de empleo, encadenamientos productivos y desarrollo de economías circulares.

El fortalecimiento de estas líneas contribuirá a consolidar un marco de conocimiento técnico y gerencial que potencie la planificación, ejecución y sostenibilidad de proyectos ecoturísticos en Colombia, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las políticas nacionales de turismo verde.

13. CRONOGRAMA DE EJECUCION DEL PROYECTO

Tabla 30.

Cronograma de actividades

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DE TRABAJO							
Item	Capitulo	Duración (Semanas)	Duración	Inicio Ingresar fecha	Fin Se calcula automático	%Ejecutado Ingresar avance	Programado Se calcula automático
1	Diagnostico técnico de materiales sostenibles en Nariño	2,9	20	1/08/2025	21/08/25	100%	100%
2	Evaluación financiera del proyecto ecoglampping	5,0	35	21/08/2025	25/09/25	100%	100%
3	Simulación de escenarios financieros y análisis de riesgo	3,6	25	25/09/2025	20/10/25	100%	100%
4	Evaluación del impacto social, ambiental y económico	1,4	10	20/10/2025	30/10/25	100%	80%
5	Conclusiones y recomendaciones finales	0,9	6	30/10/2025	05/11/25	100%	100%
6	Ajustes finales	0,6	4	5/11/2025	09/11/25	100%	100%
7	Radicación trabajo de grado	1,1	8	9/11/2025	17/11/25	100%	100%

Nota. Elaboración propia

El cronograma de seguimiento de actividades presenta la planificación detallada de las fases de desarrollo del trabajo de grado, estableciendo la duración, fechas de inicio y finalización, así como el porcentaje de ejecución alcanzado en cada etapa. La estructura temporal se fundamenta en una distribución secuencial de capítulos, permitiendo un control eficiente del avance y cumplimiento de los objetivos planteados dentro del marco del estudio de factibilidad del proyecto ecoturístico tipo glamping en el departamento de Nariño.

El plan de trabajo contempla un total de 7 ítems que agrupan las etapas clave del proyecto académico, con una duración total aproximada de 16 semanas. Cada actividad se ha programado considerando la complejidad técnica, la necesidad de análisis de datos financieros y ambientales, y la validación progresiva de resultados, el cronograma refleja una planificación realista, secuencial y controlada, que garantiza la culminación exitosa del trabajo de grado dentro del tiempo establecido. Además, su estructura facilita la supervisión de avances, la toma de decisiones correctivas y la trazabilidad del proceso investigativo, en relación con las buenas prácticas de gestión de proyectos

14. RECURSOS HUMANOS Y ACADÉMICOS

14.1. Recursos humanos

El proyecto contó con la dirección de Angela Carolina Barrios Briceño, economista, especialista y magister en finanzas; con experiencia en la formulación, evaluación y ejecución de proyectos públicos medioambientales en la ciudad de Cali por más de 4 años.

El trabajo será desarrollado por:

Santiago Martinez - ingeniero Civil e Industrial con énfasis en construcción y en manufactura y servicios, estudiante de especialización y maestría en gerencia de proyectos de construcción, con experiencia en construcción, consultoría e interventoría de proyectos privados y públicos por más de 2 años.

Yhon Jairo Solarte Delgado-Ingeniero civil con más de 10 años de experiencia en el sector público y privado, especializado en la gerencia de proyectos y en la prevención, reducción y atención de desastres. Amplia trayectoria en la ejecución, supervisión e interventoría de obras civiles, así como en la planificación y evaluación de proyectos de infraestructura. He desempeñado funciones como residente de obra, interventor, subdirector de Planeación en el municipio de Mocoa (Putumayo), y consultor independiente, liderando iniciativas de desarrollo urbano y rural con enfoque sostenible y de gestión del riesgo. Actualmente, curso una especialización y maestría en Ingeniería Civil con énfasis en gerencia de la construcción.

Juan Andres Jurado Benavides - ingeniero Civil con énfasis en construcción, estudiante de especialización y maestría en gerencia de proyectos de construcción, con experiencia en el campo de la construcción e interventoría de proyectos públicos por más de 2 años.

14.2. Recursos bibliográficos y bases de datos

El desarrollo de este trabajo de grado se sustentó en una revisión documental rigurosa de fuentes primarias y secundarias que permitieron construir el marco conceptual, técnico y financiero del proyecto. Las principales fuentes bibliográficas consultadas provinieron de bases académicas indexadas y de entidades oficiales del sector turismo y construcción sostenible, tales como:

- **Bases académicas y científicas:** Scopus, ScienceDirect, Google Scholar, entre otras, utilizadas para acceder a artículos relacionados con sostenibilidad, turismo de naturaleza, análisis de factibilidad y modelado financiero de proyectos de infraestructura turística.
- **Fuentes oficiales y normativas:** Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (**ICONTEC**), Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fondo Nacional de Turismo (**Fontur**), Departamento Administrativo Nacional de Estadística (**DANE**) y Sistema de Información Turística Regional (**SITUR**). Estas entidades aportaron información estadística actualizada sobre el comportamiento del turismo y las normativas de construcción sostenible en Colombia.

- **Literatura técnica y de referencia:** Se tendrá como base guía para el estudio de los indicadores financieros los siguientes libros que son propuestos por nuestra directora Angela Carolina Barrios Briceño, Evaluación financiera de proyectos Tercera Edición – Autor Jhonny de Jesús Meza Orozco, Fundamentos de Ingeniería Económica Segunda Edición – Autor Chan S.Park, Fundamentos de Ingeniería Económica Cuarta Edición- Autor Gabriel Baca Urbina, Ingeniería Económica Sexta edición- Autor Leland blank y Anthony Tarquin.

15. REFERENCIAS

- Abello Castro, S. (2023). Modelo de negocio para la creación de glamping en el municipio de La Mesa, Cundinamarca [Trabajo de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co>
- Acosta-Vera, L. V., Forero-Ibagón, E. H., García-León, L. Y., & Ramírez-García, C. A. (2019). Análisis del mercado del glamping desde la perspectiva del análisis financiero. <https://hdl.handle.net/10983/23512>
- Ahuja, H. N., Dozzi, S. P., & AbouRizk, S. M. (1994). Project management: Techniques in planning and controlling construction projects.
- Análisis de sensibilidad: ¿qué es y cuál es su importancia en un proyecto? | Conexión ESAN. (s. f.). <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/analisis-de-sensibilidad-que-es-y-cual-es-su-importancia-en-un-proyecto>
- Aristizábal Gaviria, S., et al. (2020). Estudio de factibilidad para la creación de un eco-hotel tipo glamping en el municipio de San Carlos, Antioquia [Trabajo de grado, Universidad de Antioquia]. Biblioteca Digital Universidad de Antioquia. <https://bibliotecadigital.udea.edu.co>
- Aros Ortiz, J. V., et al. (2020). Plan estratégico de mercadeo para la implementación de un servicio de glamping flotante en el Lago de Tota [Trabajo de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co>
- Ayura club náutico Ecoglamping en La Cocha, (Pasto, Colombia) - Dónde Vamos Eva - Blog de viajes. (s. f.). Recuperado el 10 de marzo de 2025, de <https://dondevamoseva.com/ayura-club-nautico-ecoglamping-en-la-cocha-pasto-colombia/>
- Ayure Cardozo, P. A. (2021). El glamping como alternativa ecoturística, económica y ambientalmente responsable para el municipio de Carmen de Apicalá [Trabajo de grado, Universidad Piloto de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Piloto de Colombia. <https://repository.unipiloto.edu.co>

- Bancolombia. (2025). Perspectivas económicas del sector de la construcción en Colombia. Bancolombia – Estudios Económicos. <https://www.grupobancolombia.com>
- Booking.com. (2023). How we travel: A look at sustainable travel habits. <https://www.booking.com/articles/sustainable-travel-habits.en-gb.html>
- Caicedo Ferrer, J. P. (2023). La implementación del glamping como estrategia de ecoturismo sostenible para fomentar la conservación ambiental y el desarrollo económico [Trabajo de grado, Universidad Piloto de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Piloto de Colombia. <https://repository.unipiloto.edu.co>
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2025). Informe económico del sector de la construcción. <https://camacol.co>
- Casas, R. R. R. (2021, julio 1). Análisis del mercado del glamping desde la perspectiva del análisis financiero. Studocu. <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-nacional-de-ingenieria/micro-economia/analisis-del-mercado-del-glamping-desde-la-perspectiva-del-analisis-financiero/16077542>
- Ceferino Cortés, C. (2019). Estudio de viabilidad para la creación del glamping como alternativa de alojamiento lujoso en Neira, Caldas. Universidad Católica de Manizales. <https://core.ac.uk/download/pdf/344725369.pdf>
- Consejo Colombiano de Construcción Sostenible – CCCS. (2024). Estado de la construcción sostenible 2024. <https://www.cccs.org.co/mitigacion/estado-de-la-construccion-sostenible/>
- Daniela, M. P. A., & Camilo, T. A. J. (2023). Estudio de viabilidad para la creación de un alojamiento tipo glamping mediante la metodología ONUDI en la localidad Bajo Palacé, Popayán–Cauca. <https://repositorio.unicomfauca.edu.co/jspui/handle/3000/325>
- Debt capacity and optimal capital structure for privately financed infrastructure projects | Journal of Construction Engineering and Management. (s. f.). <https://ascelibrary.org/doi/10.1061/%28ASCE%290733-9364%281995%29121%3A4%28404%29>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (s. f.). Encuesta mensual de alojamiento (EMA). <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-alojamiento-ema>

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025a). Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED). Boletín técnico. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025b). Índice de costos de la construcción de obras civiles (ICOCIV). Boletín técnico. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-obras-civiles-icociv>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025c). Índice de precios al consumidor (IPC). Boletín técnico. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>
- De Redacción de la Universidad Internacional de la Rioja, E. (2024, 19 noviembre). TIR: Tasa Interna de Retorno. Qué es y cómo calcularla. UNIR Colombia. <https://colombia.unir.net/actualidad-unir/tasa-iterna-retorno/>
- Descalzo, H. (2022, junio 27). ¿Qué es el Glamping y qué tipos hay? Campingsport.es. <https://campingsport.es/the-blog/post/88-que-es-glamping-tipos.html>
- Dias, A., & Ioannou, P. G. (1995). Debt capacity and optimal capital structure for privately financed infrastructure projects. *Journal of Construction Engineering and Management*. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0733-9364\(1995\)121:4\(404](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0733-9364(1995)121:4(404)
- Dinero, R. (2018, 5 octubre). Turismo: la prometedora industria que no contamina. *Revista Dinero*. <https://www.dinero.com/pais/articulo/balance-del-sector-turismo-en-colombia-2018/260070>
- Eco Granja y Glamping Pueblo Viejo. (s. f.). Recuperado el 2 de mayo de 2025, de <http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/11859/Eco%20Granja%20y%20Glamping%20Pueblo%20ViejoVF.pdf?sequence=1>
- Escobar Valbuena, F. J. (2022). Plan de negocios para la creación de un glamping con temática cafetera tipo domos en el municipio de Tona [Trabajo de grado, Universidad Industrial de Santander]. Repositorio Institucional UIS. <https://noesis.uis.edu.co>

- Fénix SAS. (2021). Estudio de prefactibilidad para un proyecto de glamping en Anapoima, Cundinamarca. Universidad de América.
<https://repository.uamerica.edu.co/bitstreams/80126d52-6d9c-46e9-8679-d32d9f2b4da4/download>
- Fontur. (2024). Informe de resultados turísticos del primer trimestre 2024. Fondo Nacional de Turismo. <https://www.fontur.com.co>
- Garzón Beltrán, D. P., & Acuña Herazo, D. A. (2022). Modelo de negocio para la construcción de glamping ecosostenibles en Colombia [Trabajo de grado, Universidad Piloto de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Piloto de Colombia.
<https://repository.unipiloto.edu.co>
- Gerencie.com. (s. f.). Valor Presente Neto (VPN). Recuperado el 17 de abril de 2025, de <https://www.gerencie.com/valor-presente-neto.html>
- Gerente.com. (2018, 22 octubre). Colombia, hacia el turismo sostenible.
<http://gerente.com/co/colombia-hacia-turismo-sostenible/>
- Glamping Latinoamérica. (2023). Guía para desarrollar proyectos de glamping en Colombia.
<https://www.glampinglatinoamerica.com>
- Glosario de términos de turismo. (s. f.). UNWTO. Recuperado el 17 de abril de 2025 de <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos>
- Guío Muñoz, J. A., & Rosas Duitama, M. (2019). Propuesta de diseño de una estructura para glamping en el aprovechamiento de oportunidades de negocio para el sector turístico [Trabajo de grado, Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia]. Repositorio Institucional UPTC. <https://repositorio.uptc.edu.co>
- Gualdrón Mateus, M. N. (2018). Diseño de una unidad de negocios sustentable de alojamiento tipo glamping para la marca Neblinas [Trabajo de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Externado de Colombia.
<https://bdigital.uexternado.edu.co>
- Hermann-Ortiz, L. C. (2019). Estudio de viabilidad de glamping en el municipio de Sopó, Cundinamarca [Trabajo de grado, Universidad Agustiniiana].
<https://repositorio.uniagustiniana.edu.co/items/e1f5750f-0bf6-482b-b81d-7a4d6f4be6d6>

- Ho, S. P., & Liu, L. Y. (2002). An option pricing-based model for evaluating the financial viability of privatized infrastructure projects. *Construction Management & Economics*, 20(2), 143–156. <https://doi.org/10.1080/01446190110110533>
- ICONTEC. (2019). Norma Técnica Colombiana NTC 5301: Guadua estructural. Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación.
- Informes de turismo. (s. f.). MinCIT. Recuperado el 11 de junio de 2025, de <https://www.mincit.gov.co/estudios-economicos/estadisticas-e-informes/informes-de-turismo>
- ISO. (2006). ISO 14040: Environmental Management — Life Cycle Assessment — Principles and Framework. International Organization for Standardization. <https://www.iso.org/standard/37456.html>
- ISO. (2018). ISO 31000: Risk Management — Guidelines. International Organization for Standardization. <https://www.iso.org/standard/65694.html>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2010). Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- Project Management Institute (PMI). (2021). A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide).
- Project management. (s. f.). Google Books. <https://books.google.com.co/books?id=342g6CSnofUC>
- Pulgarín Valencia, D. (2020). Estudio de prefactibilidad para la creación de un glamping en el municipio de Ulloa, Valle del Cauca [Tesis de maestría, Universidad EAFIT]. Repositorio Institucional Universidad EAFIT. <https://repository.eafit.edu.co>
- Rodríguez, F., & Fernández, G. (2010). Ingeniería sostenible: nuevos objetivos en los proyectos de construcción. *Revista Ingeniería de Construcción*, 25(2), 147–160. <https://doi.org/10.4067/S0718-50732010000200001>
- Rojas Velandia, K. K., & Velásquez Rodríguez, J. P. (2024). Estudio de caso del sector glamping en Guatavita: plan de mejoramiento para maximizar su desempeño ambiental [Trabajo de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co>

- Salinas Silva, A. B. (2020). Plan de negocios para la creación de alojamiento turístico tipo glamping en el área nacional de recreación El Boliche, Cotopaxi. <http://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/12917>
- Solunion. (2024, 6 agosto). Cómo calcular el plazo de recuperación de la inversión o payback. <https://www.solunion.es/blog/calcular-plazo-recuperacion-inversion/>
- Tafurt Ríos, A. M., & Pastrana Daza, Y. (2020). Propuesta para la creación de un hospedaje tipo glamping en la finca El Mangón, municipio de Totoró (Cauca) [Trabajo de grado, Corporación Universitaria Autónoma del Cauca]. Repositorio Institucional UNIAUTÓNOMA. <https://repositorio.uniautonomo.edu.co>
- Torres Vanegas, M. F. (2022). Diseño de un plan de negocios para la construcción de un hospedaje tipo glamping en el municipio de La Plata, Huila [Trabajo de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co>
- Trenti, L. M. (2018, 20 septiembre). Impactos socioculturales del turismo en Carlos Keen. <http://imgbiblio.vaneduc.edu.ar/fulltext/files/TC086105.pdf>
- UNEP. (2022). Sustainable Construction and Building Materials: Guidelines for Low Carbon Development. United Nations Environment Programme. <https://www.unep.org/topics/cities/buildings-and-construction>
- Universidad de América – UAM. (2020). Plan de negocio para un glamping sostenible con enfoque ambiental. <https://repository.uamerica.edu.co/server/api/core/bitstreams/3f341a06-e6b9-45ca-b4b8-c893f9a5e977/content>
- Viabilidad de proyectos. (2017, junio 1). UGRemprededora. <https://ugremprededora.ugr.es/viabilidad-de-proyectos/>
- Zhang, X. (2005). Financial viability analysis and capital structure optimization in privatized public infrastructure projects. *Journal of Construction Engineering and Management*, 131(6), 656–668. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0733-9364\(2005\)131:6\(656\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0733-9364(2005)131:6(656))

16. ANEXOS

16.1. ANEXO A: Presupuesto general de obra

Figura 7.

ANEXO A - Presupuesto general de construcción de obra

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA CONSTRUCCION GLAMPING DEPARTAMENTO DE NARÑO					
Capítulo	Actividad	Unidad	Cantidad	Vlr Unit. (COP)	Subtotal (COP)
1. Obras Preliminares	Desmonte y limpieza lote	m ²	10000	\$ 1.200,00	\$ 12.000.000,00
	Cerramiento provisional	m	200	\$ 20.000,00	\$ 4.000.000,00
	Campamento y bodegas obra	global	1	\$ 15.000.000,00	\$ 15.000.000,00
Subtotal 1					\$ 31.000.000,00
2. Obras de Urbanismo	Senderos en piedra natural	m ²	500	\$ 60.000,00	\$ 30.000.000,00
	Iluminación exterior solar	und	20	\$ 900.000,00	\$ 18.000.000,00
	Jardinería y árboles nativos	global	1	\$ 15.000.000,00	\$ 15.000.000,00
Subtotal 2					\$ 63.000.000,00
3. Infraestructura Base	Construcción glamping (50m2)	und	10	\$ 20.000.000,00	\$ 200.000.000,00
	Jacuzzi	und	10	\$ 2.500.000,00	\$ 25.000.000,00
	Restaurante (100m ²)	m ²	100	\$ 600.000,00	\$ 60.000.000,00
	Recepción (40m ²)	m ²	40	\$ 600.000,00	\$ 24.000.000,00
	Bar (60m ²)	m ²	60	\$ 600.000,00	\$ 36.000.000,00
	Zonas de descanso comunes (200m ²)	m ²	200	\$ 450.000,00	\$ 90.000.000,00
	Infraestructura y redes	global	1	\$ 357.500.000,00	\$ 357.500.000,00
Contingencias obra gruesa	global	1	\$ 10.000.000,00	\$ 10.000.000,00	
Subtotal 3					\$ 802.500.000,00
4. Sistema de Uso Sostenible	Baños ahorradores	und	10	\$ 300.000,00	\$ 3.000.000,00
	Recolección y filtrado aguas lluvias	global	1	\$ 25.000.000,00	\$ 25.000.000,00
	Paneles solares (10kWp)	kWp	10	\$ 2.500.000,00	\$ 25.000.000,00
Subtotal 4					\$ 53.000.000,00
5. Equipamiento y Mobiliario	Mobiliario artesanal glamping	und	10	\$ 4.000.000,00	\$ 40.000.000,00
	Mobiliario zonas comunes	global	1	\$ 30.000.000,00	\$ 30.000.000,00
	Decoración artesanal	global	1	\$ 25.000.000,00	\$ 25.000.000,00
Subtotal 5					\$ 95.000.000,00
6. Otros Costos	Mano de obra especializada	global	1	\$ 30.000.000,00	\$ 30.000.000,00
	Transporte de materiales	global	1	\$ 10.000.000,00	\$ 10.000.000,00
	Permisos y licencias	global	1	\$ 10.000.000,00	\$ 15.000.000,00
Subtotal 6					\$ 55.000.000,00
TOTAL SUBTOTAL OBRAS					\$ 1.099.500.000,00
Administración (10%)					\$ 109.950.000,00
Imprevistos (5%)					\$ 54.975.000,00
Utilidad (3%)					\$ 32.985.000,00
TOTAL GENERAL					\$ 1.297.410.000,00

Nota. Elaboración propia

16.2. ANEXO B: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario base

Figura 8.

ANEXO B1- Ingresos escenario base

INGRESOS ANUALES											
MES	INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING					TOTAL DE INGRESO X MES	INGRESO BAR Y RESTAURANTE				
	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA		RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL	
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	8	7	\$ 31.360.000,00	\$ 50.160.000,00	RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	0	0	\$ -		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 19.560.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 19.440.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	4	5	\$ 11.200.000,00	\$ 24.000.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	4	3	\$ 6.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	3	\$ 4.400.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 18.240.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	3	\$ 2.640.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 57.760.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	6	\$ 10.560.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 52.800.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	6	\$ 4.800.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 23.920.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	7	4	\$ 14.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	4	\$ 3.520.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	4	\$ 6.400.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 15.740.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	3	5	\$ 7.500.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	1	3	\$ 1.200.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 17.160.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	4	\$ 3.200.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 21.820.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	5	\$ 12.500.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	1	3	\$ 1.320.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	6	10	\$ 33.600.000,00	\$ 53.760.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	8	\$ 10.560.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	8	\$ 9.600.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 374.360.000,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00	

Nota. Elaboración propia

Figura 10.

ANEXO B3 - Indicadores escenario base

FLUJO ESCENARIO BASE					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO BASE						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 228.195.164,08							
2	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 197.059.727,18							
3	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 170.172.475,98							
4	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 146.953.778,91							
5	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 126.903.090,60							
6	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 109.588.161,14	\$ 1.384.824.435,98	\$ 87.414.435,98	17,39%	16,43%	1,07	1,07	9,20
7	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 94.635.717,73							
8	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 81.723.417,73							
9	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 70.572.899,60							
10	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 60.943.782,03							
11	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 52.628.481,90							
12	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 45.447.739,11							

Nota. Elaboración propia

16.3. ANEXO C: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario optimista

Figura 11.

ANEXO C1 - Ingresos escenario optimista

INGRESOS ANUALES										
INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING						INGRESO BAR Y RESTAURANTE				
MES	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA	TOTAL DE INGRESO X MES	RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	8	7	\$ 32.928.000,00	\$ 52.668.000,00	RESTAURANTE			
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	5	4	\$ 10.500.000,00		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	4	5	\$ 9.240.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	0	0	\$ -		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 20.538.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	6	4	\$ 12.600.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	3	3	\$ 4.158.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	3	3	\$ 3.780.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 20.412.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	5	4	\$ 10.500.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	4	4	\$ 7.392.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	2	3	\$ 2.520.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	4	5	\$ 11.760.000,00	\$ 25.200.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	4	3	\$ 6.300.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	2	5	\$ 4.620.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	2	3	\$ 2.520.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 19.152.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	6	4	\$ 12.600.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	2	3	\$ 2.772.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	3	3	\$ 3.780.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	7	10	\$ 41.160.000,00	\$ 60.648.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	4	6	\$ 11.088.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	4	5	\$ 8.400.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	7	10	\$ 41.160.000,00	\$ 55.440.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	4	5	\$ 9.240.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	2	6	\$ 5.040.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 25.116.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	7	4	\$ 14.700.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	2	4	\$ 3.696.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	4	4	\$ 6.720.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 16.527.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	3	5	\$ 7.875.000,00		DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	4	4	\$ 7.392.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	1	3	\$ 1.260.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 18.018.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	5	4	\$ 10.500.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	3	3	\$ 4.158.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	2	4	\$ 3.360.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	0	0	\$ -	\$ 22.911.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	5	5	\$ 13.125.000,00		DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	1	3	\$ 1.386.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	4	5	\$ 8.400.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 588.000,00	6	10	\$ 35.280.000,00	\$ 56.448.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 525.000,00	0	0	\$ -		DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 462.000,00	3	8	\$ 11.088.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 420.000,00	3	8	\$ 10.080.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 393.078.000,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 13.

ANEXO C3 - Indicadores escenario optimista

FLUJO ESCENARIO OPTIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO OPTIMISTA						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 244.359.240,07							
2	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 211.018.342,03							
3	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 182.226.547,52							
4	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 157.363.167,12							
5	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 135.892.199,58							
6	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 117.350.776,84	\$ 1.482.917.695,37	\$ 185.507.695,37	19,14%	17,10%	1,14	1,14	7,80
7	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 101.339.185,53							
8	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 87.512.250,02							
9	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 75.571.891,21							
10	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 65.260.700,53							
11	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 56.356.390,78							
12	\$ 594.578.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 282.968.000,00	\$ 48.667.004,13							

Nota. Elaboración propia

16.4. ANEXO D: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores escenario pesimista

Figura 14.

ANEXO D1 - Ingresos escenario pesimista

INGRESOS ANUALES										
MES	INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING				TOTAL DE INGRESO X TARIFA	TOTAL DE INGRESO X MES	INGRESO BAR Y RESTAURANTE			
	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO			RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	8	7	\$ 28.851.200,00	\$ 46.147.200,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	5	4	\$ 9.200.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	4	5	\$ 8.096.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	0	0	\$ -		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 17.995.200,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	6	4	\$ 11.040.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	3	3	\$ 3.643.200,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	3	3	\$ 3.312.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 17.884.800,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	5	4	\$ 9.200.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	4	4	\$ 6.476.800,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	2	3	\$ 2.208.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	4	5	\$ 10.304.000,00	\$ 22.080.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	4	3	\$ 5.520.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	2	5	\$ 4.048.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	2	3	\$ 2.208.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 16.780.800,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	6	4	\$ 11.040.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	2	3	\$ 2.428.800,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	3	3	\$ 3.312.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	7	10	\$ 36.064.000,00	\$ 53.139.200,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	4	6	\$ 9.715.200,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	4	5	\$ 7.360.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	7	10	\$ 36.064.000,00	\$ 48.576.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	4	5	\$ 8.096.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	2	6	\$ 4.416.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 22.006.400,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	7	4	\$ 12.880.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	2	4	\$ 3.238.400,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	4	4	\$ 5.888.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 14.480.800,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	3	5	\$ 6.900.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	4	4	\$ 6.476.800,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	1	3	\$ 1.104.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 15.787.200,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	5	4	\$ 9.200.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	3	3	\$ 3.643.200,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	2	4	\$ 2.944.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	0	0	\$ -	\$ 20.074.400,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	5	5	\$ 11.500.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	1	3	\$ 1.214.400,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	4	5	\$ 7.360.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 515.200,00	6	10	\$ 30.912.000,00	\$ 49.459.200,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 460.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 404.800,00	3	8	\$ 9.715.200,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 368.000,00	3	8	\$ 8.832.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 344.411.200,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 15.

ANEXO D2 - Egresos escenario pesimista

EGRESOS ANUALES									
GASTOS OPERACIÓN			GASTO MANTENIMIENTO		GASTO SERVICIOS PUBLICOS +CONECTIVIDAD		GASTO INSUMOS VARIADOS		
PERSONAL	PAGO BASE	TOTAL	ITEM	TOTAL	SERVICIO	TOTAL	ITEMS	TOTAL	TOTAL
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 875.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.175.000,00	Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.000.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAZ	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.300.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 15.175.000,00	Madera pino: barniz anua	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 875.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.175.000,00	Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00	
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00	
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 15.175.000,00	Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00	
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00	
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00	
TOTAL DE OPERACIÓN ANUAL		\$ 166.100.000,00	TOTAL DE MANTENIMIENTO ANUAL	\$ 29.760.000,00	TOTAL DE SERVICIOS ANUAL	\$ 71.400.000,00	TOTAL DE INSUMOS VARIADOS ANUAL	\$ 44.350.000,00	

Nota. Elaboración propia

Figura 16.

ANEXO D3 - Indicadores escenario pesimista

FLUJO ESCENARIO PESIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO PESIMISTA						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 202.332.642,49							
2	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 174.725.943,43							
3	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 150.885.961,51							
4	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 130.298.757,78							
5	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 112.520.516,22							
6	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 97.167.976,01							
7	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 83.910.169,26							
8	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 72.461.286,07	\$ 1.318.675.168,20	\$ 21.265.168,20	16,15%	15,93%	1,02	1,02	17,18
9	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 62.574.513,01							
10	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 54.036.712,44							
11	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 46.663.827,67							
12	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 40.296.915,09							
13	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 34.798.717,69							
14	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 30.050.706,12							
15	\$ 545.911.200,00	\$ 311.610.000,00	\$ 234.301.200,00	\$ 25.950.523,42							

Nota. Elaboración propia

16.5. ANEXO E: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costo de tarifa

Figura 17.

ANEXO E1: Ingresos análisis de sensibilidad variable costo de tarifa

MES	INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING					TOTAL DE INGRESO X MES	INGRESO BAR Y RESTAURANTE			
	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA		RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	8	7	\$ 29.988.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	5	4	\$ 9.562.500,00	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	4	5	\$ 8.415.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	0	0	\$ -	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	6	4	\$ 11.475.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	3	3	\$ 3.786.750,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	3	3	\$ 3.442.500,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	5	4	\$ 9.562.500,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	4	4	\$ 6.732.000,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	2	3	\$ 2.295.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	4	5	\$ 10.710.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	4	3	\$ 5.737.500,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	2	5	\$ 4.207.500,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	2	3	\$ 2.295.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	6	4	\$ 11.475.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	2	3	\$ 2.524.500,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	3	3	\$ 3.442.500,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	7	10	\$ 37.485.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	4	6	\$ 10.098.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	4	5	\$ 7.650.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	7	10	\$ 37.485.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	4	5	\$ 8.415.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	2	6	\$ 4.590.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	7	4	\$ 13.387.500,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	2	4	\$ 3.366.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	4	4	\$ 6.120.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	3	5	\$ 7.171.875,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	4	4	\$ 6.732.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	1	3	\$ 1.147.500,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	5	4	\$ 9.562.500,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	3	3	\$ 3.786.750,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	2	4	\$ 3.060.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	5	5	\$ 11.953.125,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	1	3	\$ 1.262.250,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	4	5	\$ 7.650.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 535.500,00	6	10	\$ 32.130.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 478.125,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 420.750,00	3	8	\$ 10.098.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 382.500,00	3	8	\$ 9.180.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 357.981.750,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 18.

ANEXO E2 - Egresos análisis de sensibilidad variable costo tarifa

GASTOS OPERACIÓN			GASTO MANTENIMIENTO		GASTO SERVICIOS PUBLICOS +CONECTIVIDAD		GASTO INSUMOS VARIADOS	
PERSONAL	PAGO BASE	TOTAL	ITEM	TOTAL	SERVICIO	TOTAL	ITEMS	TOTAL
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.175.000,00	Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.300.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 15.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00	\$ 15.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.175.000,00	Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 875.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.175.000,00	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00	\$ 13.175.000,00	Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 15.175.000,00	Madera pino: barmiz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
TOTAL DE OPERACION ANUAL		\$ 166.100.000,00	TOTAL DE MANTENIMIENTO ANUAL	\$ 29.760.000,00	TOTAL DE SERVICIOS ANUAL	\$ 71.400.000,00	TOTAL DE INSUMOS VARIADOS ANUAL	\$ 44.350.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 19.

ANEXO E3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable costo tarifa

FLUJO ESCENARIO PESIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO PESIMISTA						
ANO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 214.051.597,58							
2	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 184.845.939,19							
3	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 159.625.163,38							
4	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 137.845.564,23							
5	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 119.037.620,23							
6	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 102.795.872,39	\$ 1.298.992.834,02	\$ 1.582.834,02	15,83%	15,81%	\$ 1,00	\$ 1,00	\$ 11,96
7	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 88.770.183,41							
8	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 76.658.189,48							
9	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 66.198.781,93							
10	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 57.166.478,35							
11	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 49.366.561,62							
12	\$ 559.481.750,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.871.750,00	\$ 42.630.882,23							

Nota. Elaboración propia

16.6. ANEXO F: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación

Figura 20.

ANEXO F1- Ingresos análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación

INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING						INGRESO BAR Y RESTAURANTE				
MES	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA	TOTAL DE INGRESO X	RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	8	7	\$ 31.360.000,00	\$ 48.787.346,67	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	0	0	\$ -		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 18.187.346,67	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 18.067.346,67	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	4	5	\$ 11.200.000,00	\$ 22.627.346,67	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	4	3	\$ 6.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	5	\$ 4.400.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 16.867.346,67	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	3	\$ 2.640.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 56.387.346,67	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	6	\$ 10.560.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 51.427.346,67	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	6	\$ 4.800.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 22.547.346,67	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	7	4	\$ 14.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	4	\$ 3.520.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	4	\$ 6.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 14.367.346,67	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	3	5	\$ 7.500.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	1	3	\$ 1.200.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 15.787.346,67	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	4	\$ 3.200.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 20.447.346,67	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	5	\$ 12.500.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	1	3	\$ 1.320.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	6	10	\$ 33.600.000,00	\$ 52.387.346,67	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	8	\$ 10.560.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	8	\$ 9.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 357.888.160,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 21.

ANEXO F2 - Egresos análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación

GASTOS OPERACIÓN			GASTO MANTENIMIENTO		GASTO SERVICIOS PUBLICOS +CONECTIVIDAD		GASTO INSUMOS VARIADOS	
PERSONAL	PAGO BASE	TOTAL	ITEM	TOTAL	SERVICIO	TOTAL	ITEMS	TOTAL
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 875.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.000.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAZ	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.300.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anua	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 975.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 900.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 2.500.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 750.000,00
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 900.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 700.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 500.000,00
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.175.000,00	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 100.000,00	AGUA	\$ 1.375.000,00	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.500.000,00
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 900.000,00	ENERGIA	\$ 4.800.000,00	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.400.000,00
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.200.000,00	GAS	\$ 1.400.000,00	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.200.000,00
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 280.000,00	INTERNET	\$ 300.000,00	OTROS INSUMOS	\$ 800.000,00
TOTAL DE OPERACIÓN ANUAL		\$ 166.100.000,00	TOTAL DE MANTENIMIENTO ANUAL	\$ 29.760.000,00	TOTAL DE SERVICIOS ANUAL	\$ 71.400.000,00	TOTAL DE INSUMOS VARIADOS ANUAL	\$ 44.350.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 22. ANEXO F3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable porcentaje de ocupación

FLUJO ESCENARIO PESIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO PESIMISTA						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 213.970.777,20							
2	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 184.776.146,12							
3	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 159.564.893,02							
4	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 137.793.517,29							
5	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 118.992.674,69							
6	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 102.757.059,32	\$ 1.298.502.367,72	\$ 1.092.367,72	15,82%	15,81%	1,00	1,00	11,97
7	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 88.736.666,08							
8	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 76.629.245,32							
9	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 66.173.786,97							
10	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 57.144.893,76							
11	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 49.347.922,07							
12	\$ 559.388.160,00	\$ 311.610.000,00	\$ 247.778.160,00	\$ 42.614.785,90							

Nota. Elaboración propia

16.7. ANEXO G: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costos

Figura 23.

ANEXO G1 - Ingresos análisis de sensibilidad variable costos

MES	TARIFA	PRECIO	INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING			TOTAL DE INGRESO X TARIFA	TOTAL DE INGRESO X N	INGRESO BAR Y RESTAURANTE			
			DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA			RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	8	7	\$ 31.360.000,00	\$ 50.160.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	0	0	\$ -		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 19.560.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 19.440.000,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	4	5	\$ 11.200.000,00	\$ 24.000.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	4	3	\$ 6.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	5	\$ 4.400.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 18.240.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	3	\$ 2.640.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 57.760.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	6	\$ 10.560.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	\$ 52.800.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	6	\$ 4.800.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 23.920.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	7	4	\$ 14.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	4	\$ 3.520.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	4	\$ 6.400.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 15.740.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	3	5	\$ 7.500.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00		CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	1	3	\$ 1.200.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 17.160.000,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	4	\$ 3.200.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	\$ 21.820.000,00	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	5	\$ 12.500.000,00		ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	1	3	\$ 1.320.000,00		CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	6	10	\$ 33.600.000,00	\$ 53.760.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -		ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	8	\$ 10.560.000,00		CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	8	\$ 9.600.000,00		COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 374.360.000,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00	

Nota. Elaboración propia

Figura 24.

ANEXO G2 - Egresos análisis de sensibilidad variable costos

GASTOS OPERACIÓN			GASTO MANTENIMIENTO		GASTO SERVICIOS PUBLICOS + CONECTIVIDAD		GASTO INSUMOS VARIADOS	
PERSONAL	PAGO BASE	TOTAL	ITEM	TOTAL	SERVICIO	TOTAL	ITEMS	TOTAL
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.499.593,75	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.456.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.581.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 4.881.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.481.148,44
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.499.593,75	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.056.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.499.593,75	Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 956.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.499.593,75	Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.081.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAZ	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.499.593,75	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.456.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.581.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 4.881.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.381.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.499.593,75	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.056.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.499.593,75	Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.456.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.581.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 15.499.593,75	Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 4.881.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.481.148,44
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 15.499.593,75	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.456.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.581.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 4.881.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.281.148,44
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 15.499.593,75	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.056.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 13.499.593,75	Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 956.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 13.499.593,75	Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00	\$ 13.499.593,75	Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.056.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 981.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 781.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00	\$ 13.499.593,75	Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 581.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.056.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 981.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00		Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 2.581.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 831.148,44
COCINA/RESTAURANTE (2 PERSONAS)	\$ 3.625.000,00	\$ 15.499.593,75	Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
ADMINISTRADOR (1 PERSONAS)	\$ 2.700.000,00		Guadua: inmunización cada 5 años	\$ 181.148,44	AGUA	\$ 1.456.148,44	INSUMO DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.581.148,44
RECEPCION (2 TURNOS)	\$ 3.600.000,00	\$ 15.499.593,75	Madera pino: barniz anual	\$ 981.148,44	ENERGIA	\$ 4.881.148,44	COMBUSTIBLE (1 VEHICULO)	\$ 1.481.148,44
COCINA/RESTAURANTE (3 PERSONAS)	\$ 5.625.000,00		Jardinería y senderos	\$ 1.281.148,44	GAS	\$ 1.481.148,44	ELEMENTOS DE COCINA	\$ 1.281.148,44
ASEO/MANTENIMIENTO (2 PERSONAS)	\$ 3.250.000,00		Sistema solar y aguas lluvias	\$ 361.148,44	INTERNET	\$ 381.148,44	OTROS INSUMOS	\$ 881.148,44
TOTAL DE OPERACIÓN ANUAL		\$ 169.995.125,00	TOTAL DE MANTENIMIENTO ANUAL	\$ 33.655.125,00	TOTAL DE SERVICIOS ANUAL	\$ 75.295.125,00	TOTAL DE INSUMOS VARIADOS ANUAL	\$ 48.245.125,00

Nota. Elaboración propia

Figura 25.

ANEXO G3 - Egresos análisis de sensibilidad variable costos

FLUJO ESCENARIO PESIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO PESIMISTA						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.297.410.000,00	-\$ 1.297.410.000,00								
1	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 214.740.500,86							
2	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 185.440.847,03							
3	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 160.138.900,72							
4	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 138.289.206,15							
5	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 119.420.730,70							
6	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 103.126.710,45	\$ 1.303.173.510,25	\$ 5.763.510,25	15,91%	15,84%	1,00	1,00	11,87
7	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 89.055.881,21							
8	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 76.904.906,06							
9	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 66.411.835,97							
10	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 57.350.462,84							
11	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 49.525.442,87							
12	\$ 575.860.000,00	\$ 327.190.500,00	\$ 248.669.500,00	\$ 42.768.085,38							

Nota. Elaboración propia

16.8. ANEXO H: Simulación de ingresos, egresos, flujo de caja e indicadores análisis de sensibilidad variable costo de construcción

Figura 26.

ANEXO H1 - Ingresos análisis de sensibilidad variable costo de construcción

INGRESOS ANUALES										
MES	INGRESOS X OCUPACION DE GLAMPING					TOTAL DE INGRESO X MES	INGRESO BAR Y RESTAURANTE			
	TARIFA	PRECIO	DIAS OCUPACION	GLAMPING OCUPADO	TOTAL DE INGRESO X TARIFA		RESTAURANTE	TOTAL	BAR	TOTAL
ENERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	8	7	\$ 31.360.000,00	RESTAURANTE	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00	DESAYUNO	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00	ALMUERZOS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	0	0	\$ -	CENAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
FEBRERO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MARZO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
ABRIL	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	4	5	\$ 11.200.000,00	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	4	3	\$ 6.000.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	5	\$ 4.400.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	3	\$ 2.400.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
MAYO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	6	4	\$ 12.000.000,00	DESAYUNO	\$ 1.800.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	3	\$ 2.640.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	3	\$ 3.600.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
JUNIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	6	\$ 10.560.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
JULIO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	7	10	\$ 39.200.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 1.300.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	5	\$ 8.800.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	6	\$ 4.800.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
AGOSTO	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	7	4	\$ 14.000.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	2	4	\$ 3.520.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	4	\$ 6.400.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
SEPTIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.500.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	3	5	\$ 7.500.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.800.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	4	4	\$ 7.040.000,00	CENAS	\$ 2.000.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	1	3	\$ 1.200.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
OCTUBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	4	\$ 10.000.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	3	\$ 3.960.000,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	2	4	\$ 3.200.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
NOVIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	0	0	\$ -	DESAYUNO	\$ 2.000.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	5	5	\$ 12.500.000,00	ALMUERZOS	\$ 1.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 750.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	1	3	\$ 1.320.000,00	CENAS	\$ 2.100.000,00	VINO	\$ 1.500.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	4	5	\$ 8.000.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 750.000,00	MECATO	\$ 450.000,00	
DICIEMBRE	TARIFA ALTA	\$ 560.000,00	6	10	\$ 33.600.000,00	DESAYUNO	\$ 4.200.000,00	CERVEZA NACIONAL E INTERNACIONAL	\$ 4.500.000,00	
	TARIFA BAJA	\$ 500.000,00	0	0	\$ -	ALMUERZOS	\$ 4.500.000,00	TRAGO FINO	\$ 2.500.000,00	
	FECHAS ESPECIALES	\$ 440.000,00	3	8	\$ 10.560.000,00	CENAS	\$ 5.000.000,00	VINO	\$ 3.000.000,00	
	TARIFA DESCUENTO	\$ 400.000,00	3	8	\$ 9.600.000,00	COSAS VARIADAS	\$ 1.500.000,00	MECATO	\$ 800.000,00	
TOTAL INGRESO X GLAMPING DURANTE UN AÑO						\$ 374.360.000,00	TOTAL RESTAURANTE ANUAL	\$ 115.100.000,00	TOTAL BAR ANUAL	\$ 86.400.000,00

Nota. Elaboración propia

Figura 28.

ANEXO H3 - Indicadores análisis de sensibilidad variable costo de construcción

FLUJO ESCENARIO PESIMISTA					INDICADORES FINANCIEROS ESCENARIO PESIMISTA						
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FLUJO NETO	VP	VNA	VPN	TIR	TIRM	IR	B/C	PR
MOMENTO 0	\$ -	\$ 1.375.254.600,00	\$ 1.375.254.600,00								
1	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 228.195.164,08							
2	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 197.059.727,18							
3	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 170.172.475,98							
4	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 146.953.778,91							
5	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 126.903.090,60							
6	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 109.588.161,14	\$ 1.384.824.435,98	\$ 9.569.835,98	15,97%	15,87%	1,01	1,01	9,79
7	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 94.635.717,73							
8	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 81.723.417,73							
9	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 70.572.899,60							
10	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 60.943.782,03							
11	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 52.628.481,90							
12	\$ 575.860.000,00	\$ 311.610.000,00	\$ 264.250.000,00	\$ 45.447.739,11							

Nota. Elaboración propia