



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCION DE UN BALNEARIO EN EL MUNICIPIO DE RESTREPO - META

AURA MILENA ROJAS MELO
HEIDY LIZBETH PAEZ BOHORQUEZ

ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS
SEXTA COHORTE

FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Es viable la creación y puesta en marcha de un Balneario en el municipio de Restrepo, Meta; para ofrecer servicios de recreación y descanso a los turistas y habitantes del municipio de Restrepo y poblaciones cercanas en el año 2017?



JUSTIFICACIÓN

aprovechar los recursos que ofrece el municipio de Restrepo y el auge y fortalecimiento que se le viene dando al turismo en el departamento del Meta, se observe un potencial tanto en clientes como en los recursos naturales con los que cuenta el municipio. riqueza natural y paisajística, amplio recurso hídrico y su ubicación a tan solo 10 Km de Villavicencio la capital del Meta y a 128 Km de Bogotá lo que lo hace un lugar atractivo para ser visitado por turistas; según informe del instituto de turismo durante el año 2014 ingresaron en promedio 2.589.712 visitantes al Departamento, que comparado con el año anterior a aumentado en 74.709 personas y con el 2012 la diferencia es de 113.823 personas. La variación del 2014 comparada con los dos años anteriores ha sido positiva.



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- **Determinar la viabilidad para la construcción de un balneario en el municipio de Restrepo Meta.**



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un estudio de mercado que permita determinar la demanda del proyecto.
- Efectuar un estudio técnico para establecer el adecuado funcionamiento de la idea del negocio.
- Hacer el estudio administrativo que permita la planeación y organización de la dirección del negocio
- Ejecutar un estudio financiero para la ejecución del proyecto.
- Estudiar el impacto ambiental del proyecto.

DISEÑO METODOLOGICO

TIPO DE ESTUDIO

Descriptivo, puesto que el interés es identificar el mercado y los requerimientos del mismo en la ciudad de Villavicencio, el municipio de Restrepo y poblaciones cercanas, como también la llegada de turistas.

DEFINICIÓN DE VARIABLES

Para realizar el estudio financiero proyectando los ingresos, costos y gastos, se tuvieron en cuenta los datos proyectados para la inflación según el Banco de la República de los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; Y el IPC.

Para el caso de los sueldos, se estableció como base el SLMV del 2016 con un incremento anual correspondiente a la inflación proyectada para los años objeto de estudio.

FUENTES DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Fuentes Primarias. observación directa, cotizaciones de los productos y los servicios, Cámara de Comercio de Villavicencio, Cormacarena, Alcaldía Municipal Restrepo.

Fuentes Secundarias. Revisión bibliográfica, proyectos de inversión similares, la web, informes estadísticos de la situación económica y social actual, revisión de variables.



DESARROLLO

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRODUCTOS Y/O SERVICIOS

PISCINA (1
ADULTOS, 1 NIÑOS)

RESTAURANTE
PLATOS A LA CARTA

PARQUEADERO

**AREA DE
HAMACAS**

**AREA JUEGOS
DE MESA**

**CANCHA MICRO, 2
CANCHAS DE TENIS**

**PARQUE
INFANTIL**

Los servicios diseñados para la creación de este proyecto obedecen al análisis del sector al que va dirigido, teniendo en cuenta costumbres, cultura, nivel de ingresos promedio de la población y de los turistas que llegan, localización del proyecto y proyección de crecimiento económico, y en especial el sector turismo.



ANÁLISIS Y FIJACIÓN DE PRECIOS

ESTABLECIMIENTO SERVICIO	HOTEL - BALNEARIO	FINCA TURISTICA	BALNEARIOS	PROYECTO
Platos a la carta	\$10000 A \$15000	\$ 15.000	\$ 0	\$ 15.000
Servicio de piscina	\$ 6.000	\$ 0	\$ 0	\$ 6.000
Bebidas Gaseosa	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.000	\$ 3.000
Cerveza	\$ 3.000	\$ 3.000	\$ 2.500	\$ 3.000
uso cancha de tenis	no hay	no hay	no hay	\$ 10.000
Ingreso al establecimiento	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.000



ANÁLISIS DE LA OFERTA

Municipio	Establecimientos de alojamiento y hospedaje		Agencia de Viajes	Guía de Turismo	Operador de Congresos, Ferias y Convenciones	Arrendador de Vehículo para Turismo Nal e Internal.	Empresa captadora de ahorros	Oficina de Representación Turística	Empresa de transporte terrestre
	Hotel	Otros *							
Acacias	35	10	1						
Barranca de Upia	6	1							
Cabuyaro	4								
Castilla La Nueva	3	2							
Cubarral	1	2	2						
Cumaral	7	2							
Fuente de Oro	1		1						
Granada	14	1	6						
Guamal	8	6	2						
La Macarena	3	1	4	10					
Puerto Gaitán	57	5							
Puerto López	19	2			1				
Puerto Lleras	5								
Puerto Rico	1	1							
Restrepo	5	9	1						
San Juan de Arama	0		1						
San Martín	6	2	1						
San Carlos de Guaroa	3		3						
Villavicencio	145	64	51	8	1	1	1	6	4
Subtotal	323	108	73	18	2	1	1	6	6

Los datos mostrados en la tabla Hacen alusión a Fincas agro turísticas, hospedajes, viviendas turísticas y centros turísticos. Las fincas turísticas del Meta se constituyen en una oferta que poco a poco se ha ido posicionando a nivel nacional ingresando por este concepto en el Rankin turístico como uno de las regiones del país con mayor potencialidad, de hecho se ha proyectado como destino rural generando una importante competencia con otras regiones del país.

Fuente: Observatorio Turístico del Instituto de turismo del Meta, informe 2014



CLIENTES POTENCIALES

HABITANTES DE RESTREPO

El crecimiento en el sector de la construcción, en los últimos 5 años debido a su atractivo principal de localización muy cerca de Villavicencio, seguido de su relieve clima y seguridad social. se estima que la población seguirá en aumento, con ingresos estimados de estratos 3, 4,y 5 quienes potencialmente tienen la capacidad adquisitiva para acceder a este tipo de servicios aproximadamente 1 vez cada 8 o 15 días.

TURISTAS Y VISITANTES

Debido al crecimiento de la construcción y la población como se menciona anteriormente, las familias reciben visitantes de otras ciudades, y los turistas que cada vez aumentan mas por el atractivo del llano y su mejoramiento en seguridad e infraestructura.

HABITANTES DE POBLACIONES CERCANAS

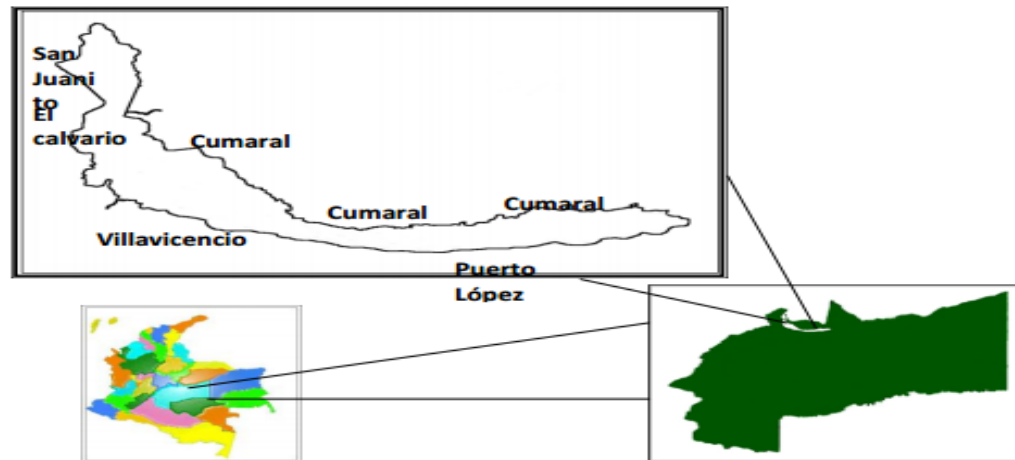
Municipios de principal influencia sobre la vía intermunicipal, cercanía con Restrepo e influencia económica como; Villavicencio, Cumaral, Acacias, Bogotá.



LOCALIZACIÓN Y TAMAÑO

Teniendo en cuenta el tamaño y la distribución de las instalaciones del establecimiento, 2200M2. se determinó la capacidad para recibir y atender 130 máximo 150 personas, distribuidas en piscina para adultos de 483,72 m³, piscina para niños de 115,88 m³, cancha deportiva multiusos de 575,77 m², dos canchas de tenis de 608,03 m², área de descanso de 446,06 m², área de juegos infantiles de 246,81m², zona de hamacas de 219,95 m², área de juegos de mesa 342,02 m², parqueadero de 1430 m², zona de verde de 15714,24 m², zona dura de 1100 m² y, restaurante, (baños en la piscina y en la zona de hamacas.

Mapa de localización del Municipio de Restrepo.



Fuente: Esquema de ordenamiento territorial de Restrepo.2006

DISEÑO ARQUITECTONICO



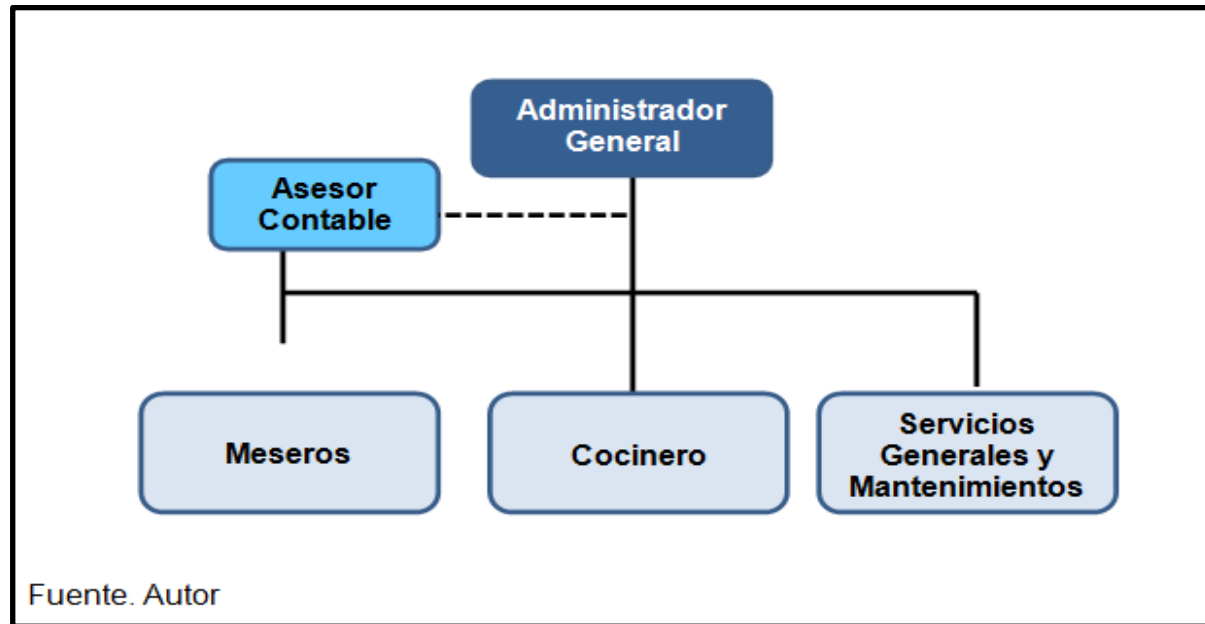
**Universidad
de los Llanos**

La universidad de cara a la sociedad
por la acreditación institucional



ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION

ORGANIGRAMA



ESTUDIO FINANCIERO

PRESUPUESTO INVERSION		
ACTIVO FIJO	UNIDAD	PRECIO TOTAL
Terreno		300.000.000
TOTAL CONSTRUCCION Y EDIFICACIONES		186.266.088
MAQUINARIA Y EQUIPO		
Maquinaria y Accesorios (Motob	4	15.000.000
Accesorios (Guadayas, Tijeras)	5	1.500.000
Caja registradora	1	400.000
Computador	1	900.000
MUEBLES Y ENSERES		
Vitrinas	2	1.200.000
Mesas	35	1.225.000
Sillas	140	900.000
Cocina Integral	1	5.000.000
TOTAL INVERSION ACTIVO FIJO		512.391.088
INVERSION DIFERIDO		
Arquitecto urbanista		3.000.000
ingeniero civil		10.000.000
Limpieza de terrenos		1.800.000
Movimiento de tierras		800.000
cerramiento		8.000.000
TOTAL INVERSION DIFERIDO		23.600.000
TOTAL PRESUPUESTO		535.991.088,00

VARIABLES

Inflacion	
2017	4,5%
2018	3,7%
2019	3,5%
2020	3,2%
2021	3,0%



INGRESOS

PROYECCION INGRESOS							
		Base	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021
Servicio	Ingreso	\$ 49,030,800	\$ 49,766,262	\$ 50,512,756	\$ 51,270,447	\$ 52,039,504	\$ 52,820,097
	Piscina	\$ 98,061,600	\$ 99,532,524	\$ 101,025,512	\$ 102,540,895	\$ 104,079,008	\$ 105,640,193
	Canchas	\$ 36,773,100	\$ 37,324,697	\$ 37,884,567	\$ 38,452,835	\$ 39,029,628	\$ 39,615,072
	Alquiler	\$ 21,000,000	\$ 21,315,000	\$ 21,634,725	\$ 21,959,246	\$ 22,288,635	\$ 22,622,964
Restaurantes	Almuerzos	\$ 147,092,400	\$ 149,298,786	\$ 151,538,268	\$ 153,811,342	\$ 156,118,512	\$ 158,460,290
	Bebidas	\$ 51,482,340	\$ 52,254,575	\$ 53,038,394	\$ 53,833,970	\$ 54,641,479	\$ 55,461,101
TOTAL COSTOS			\$ 409,491,844	\$ 415,634,221	\$ 421,868,735	\$ 428,196,766	\$ 434,619,717



COSTOS Y GASTOS

COSTOS						
GASTOS ADMINISTRATIVOS	BASE	2017	2018	2019	2020	2021
Contador Publico	\$ 3.600.000	\$ 3.762.000	\$ 3.901.000	\$ 4.038.000	\$ 4.167.000	\$ 4.292.000
Elementos Accesorios De Mantenimiento	\$ 1.518.000	\$ 1.586.000	\$ 1.645.000	\$ 1.703.000	\$ 1.757.000	\$ 1.810.000
Operación De Equipos	\$ 1.844.800	\$ 1.928.000	\$ 1.999.000	\$ 2.069.000	\$ 2.135.000	\$ 2.199.000
Mantenimiento infraestructura	\$ 1.300.000	\$ 1.359.000	\$ 1.409.000	\$ 1.458.000	\$ 1.505.000	\$ 1.550.000
Papeleria	\$ 1.140.000	\$ 1.191.000	\$ 1.235.000	\$ 1.278.000	\$ 1.319.000	\$ 1.359.000
Servicios Publicos	\$ 5.858.928	\$ 6.123.000	\$ 6.350.000	\$ 6.572.000	\$ 6.782.000	\$ 6.985.000
			-	-	-	-
Total Costos Fijos	\$ 15.261.728	15.949.000	16.539.000	17.118.000	17.665.000	18.195.000
COSTOS VAIRABLES RESTAURANTES	BASE	2017	2018	2019	2020	2021
Almuerzos	73.546.200	\$ 76.856.000	\$ 79.700.000	\$ 82.490.000	\$ 85.130.000	\$ 87.684.000
Bebidas	42.901.950	\$ 44.833.000	\$ 46.492.000	\$ 48.119.000	\$ 49.659.000	\$ 51.149.000
Total Costos Variables	116.448.150	\$ 121.689.000	\$ 126.192.000	\$ 130.609.000	\$ 134.789.000	\$ 138.833.000



FLUJO DE EFECTIVO

Conceptos / Año	Inv. Inicial	2017	2018	2019	2020	2021
	535.991.088,00					
Ingresos		\$ 428.688.489	\$ 455.563.445	\$ 484.172.761	\$ 514.631.382	\$ 547.062.052
Costos financieros		\$ 25.200.000	\$ 23.763.999	\$ 22.155.678	\$ 20.354.358	\$ 18.336.881
total ingresos - intereses		\$ 403.488.489	\$ 431.799.446	\$ 462.017.083	\$ 494.277.024	\$ 528.725.172
Costos Operación						
Costos Materia Prima		\$ 121.689.000	\$ 126.192.000	\$ 130.609.000	\$ 134.789.000	\$ 138.833.000
Costos Nomina		\$ 83.456.737	\$ 86.544.636	\$ 89.573.698	\$ 92.440.057	\$ 95.213.258
Gastos Administracion y funcionamiento		\$ 15.949.000	\$ 16.539.000	\$ 17.118.000	\$ 17.665.000	\$ 18.195.000
Costos Totales		\$ 221.094.737	\$ 229.275.636	\$ 237.300.698	\$ 244.894.057	\$ 252.241.258
Depreciacion		\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304
Preoperativos Diferidos		\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000
Ingresos No Gravables (Vr Salvamento)						\$ 750.000.000
Utilidad Antes De Impuestos		\$ 166.530.448	\$ 186.660.506	\$ 208.853.080	\$ 233.519.663	\$ 1.010.620.609
Impuesto de renta		\$ 54.955.048	\$ 61.597.967	\$ 68.921.517	\$ 77.061.489	\$ 333.504.801
Utilidad Neta		\$ 111.575.400	\$ 125.062.539	\$ 139.931.564	\$ 156.458.174	\$ 677.115.808
Depreciacion		\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304	\$ 11.143.304
Preoperativos Diferidos		\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000	\$ 4.720.000
Credito	210.000.000					
Amortizacion Del Credito		\$ 11.966.674	\$ 13.402.675	\$ 15.010.996	\$ 16.812.316	\$ 18.829.794
Compra Activo Fijo	\$ (512.391.088)					
Compra Activo Diferido	\$ (23.600.000)					
Compra Capital De Trabajo	\$ -					
Flujo Caja Neto	\$ (535.991.088)	\$ 115.472.030	\$ 127.523.168	\$ 140.783.872	\$ 155.509.163	\$ 674.149.319



INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	VPN	TIR	R C/B
Escenario Optimista	\$ 288.314.774	33,08%	1,5
Escenario Normal	\$ 137.021.860	24,64%	1,3
Escenario Pesimista	\$ (14.267.204)	16,480%	1

TIO (Propuesta)	16,87%
VPN	\$ 137.021.860
TIR	24,640%
RELACION COSTO BENEFICIO	1,3
COSTO ANUAL EQUIVALENTE	
Formula de Pago	42.695.868
Formula de VPN	42.695.868
TIO RECURSOS PROPIOS	20,00%
VALOR DE RECURSOS PROPIOS	\$ 325.991.088,00
CALCULO DE TIO DEL PROYECTO	16,87%
CAPITAL TOTAL	\$ 535.991.088
CAPITAL PROPIO	\$ 325.991.088
CAPITAL FINANCIADO	\$ 210.000.000
INTERES CAPITAL PROPIO	20,00%
INTERES CAPITAL FINANCIADO	12,00%



ANALISIS INDICADORES FINANCIEROS

TIO: 16.87%

La tasa interna de oportunidad arrojo un 16.87% lo que indica que está por encima de las tasas del mercado actual.

TIR: 24,64%

La Tasa interne de retorno indica una rentabilidad del 24,64% E.A esto indica que la tasa de rentabilidad real de la inversión, es positiva y refleja en valores actuales por encima de las tasas de mercado adicionalmente se refleja que la verdadera tasa que generara recursos para el proyecto es por encima de la que se había propuesto esto indica que no se maximiza la inversión pero si maximiza la rentabilidad del proyecto.

VPN: \$ 137,021,860

El valor presente neto del proyecto balneario el Botalón es de \$ 137,021,860 el cual es positivo por lo que se demuestra que los flujos de efectivo están en la capacidad de recuperar el 100% de la inversión.



RELACION COSTO BENEFICIO: 1%

Según la relación costo beneficio expresa que por cada peso que se invierte se tiene uno más de respaldo, lo que demuestra que por cada unidad monetaria que se invierte en el proyecto se tiene un reintegro de 1 unidad monetaria.

CAE: 9,566,810

El costo anual equivalente es de \$ 9.566.810 punto de equilibrio mínimo de inversión que se debe realizar por cada año en base a lo que se gastara en los periodos proyectados logrando obtener una equivalencia anual para poder responder con la maduración del proyecto.



CONCLUSIONES

Se resalta que Restrepo es un municipio que está creciendo sostenidamente, y fomentando el turismo por lo que idea de negocio de un balneario será sostenible en el tiempo y responde satisfactoriamente a lo que el mercado objetivo está buscando aportando al desarrollo económico y desarrollo social del municipio y el posicionamiento del turismo en el departamento del Meta.

Según el estudio técnico realizado se concluyo que es posible ejecutar el proyecto propuesto en este trabajo, en el lugar establecido pues se determino que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo y puesta en marcha del proyecto.

el proyecto requiere una inversión inicial de 535,991,088.00 del cual el 39.18% se financiara por medio de un crédito comercial y el 60.82% será con recursos propios de los socios; el análisis de indicadores financieros indica que el proyecto es viable y contara con un adecuado flujo de efectivo para responder a las necesidades del balneario



Después de realizados los estudios pertinentes para la creación del balneario el botalón en el municipio de Restrepo Meta se determina que el proyecto es viable y se justifica la inversión y el financiamiento necesario para su ejecución ya que este dará la rentabilidad esperada por los socios inversionistas la cual se recuperará en un tiempo estimado de 4 a 5 años.

Mediante el estudio administrativo se estableció el recurso humano con el que contará el balneario el botalón y los distintos procesos administrativos que permitirán el correcto funcionamiento del establecimiento encaminados a la calidad y el cumplimiento de la misión, visión y objetivos fijados y asegurando el éxito del desarrollo del proyecto.

determinó a grandes rasgos los alcances del proyecto en cuanto a afectación del medio ambiente de acuerdo al entorno donde se localiza el proyecto.

Teniendo en cuenta que no se realizarán procesos industriales que aumenten los impactos sobre el ambiente, se plantearon posibles acciones que permitirán la mitigación del impacto sobre el ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales de acuerdo a las normas pertinentes.



RECOMENDACIONES

Se recomienda hacer una promoción del establecimiento que tenga un impacto publicitario mayor para dar a conocer el balneario en los municipios aledaños y la capital del país con el fin de conseguir una mayor afluencia de público que conozcan el lugar y de esta manera generar mayores ingresos y hacer más rentable la inversión.

Buscar convenios con entidades públicas y privadas para ofrecer los servicios del balneario en el departamento. (cajas de compensación, alcaldías y empresas privadas)

Brindar continua capacitación al personal con el que contara el balneario orientándolos a la calidad del servicio y la atención al cliente para posicionar el establecimiento por su excelente servicio.

hacer una remodelación aproximadamente cada 8 años del establecimiento, que le brinde un nuevo aspecto y genere nuevos espacios más llamativos para los visitantes y se adapten a las necesidades observadas a través del tiempo de funcionamiento del balneario.

Constituirse bajo la ley 1429 de 2010 (art. 4) como pequeña empresa y acogerse a la misma para obtener beneficios tributarios y de esta manera poder optimizar el flujo de efectivo durante los primeros 5 años.



GRACIAS



**Universidad
de los Llanos**

La universidad de cara a la sociedad
por la acreditación institucional

40
Años