

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN  
OPERACIÓN DE EL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA” EN EL  
MUNICIPIO DE ZAPATOCA.**

**RICARDO JOSÉ DELGADO PEÑA  
LEONARDO EMIRO ÁLVAREZ PINTO**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO MECANICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS  
BUCARAMANGA**

**2011**

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN  
OPERACIÓN DE EL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA” EN EL  
MUNICIPIO DE ZAPATOCA.**

**RICARDO JOSÉ DELGADO PEÑA  
LEONARDO EMIRO ÁLVAREZ PINTO**

**Monografía de Grado para Optar al título de  
ESPECIALISTA EN GERENCIA Y EVALUACION DE PROYECTOS**

**Director  
INGENIERO ORLANDO ENRIQUE CONTRERAS PACHECO  
Ing. Industrial**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO MECANICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS  
BUCARAMANGA**

**2011**

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN	15
1. OBJETIVOS	17
1.1 OBJETIVO GENERAL	17
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
2. HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”	18
2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	18
3. MARCO ESTRATÉGICO	21
3.1 MISIÓN	21
3.2 VISIÓN	21
3.3 VALORES Y PRINCIPIOS ORGANIZACIONALES	21
3.4 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE LA ORGANIZACIÓN	22
4. ESTUDIO DEL ENTORNO	23
4.1 ENTORNO GENERAL	23
4.1.1 Tecnológica	23
4.1.2 Dimensión Económica	24
4.1.3 Dimensión Social Y Demográfica	26
4.1.3.1 Proyecciones Poblacionales De Ciudades Santandereanas Año 2012	26
4.1.4 Dimensión Política Y Legal	27
4.1.5 Dimensión Del Entorno Físico Y El Medio Ambiente	27
4.1.6 Dimensión Cultural.	28
4.2 ENTORNO ESPECÍFICO	29
4.2.1 Sector	29
4.2.2 Subsector Y Actividades: (Según El Código Ciiu)	29
4.3 PROBLEMAS E IMPACTOS	30
4.4 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL ENTORNO	31
5. ESTUDIO LEGAL	32

5.1 PROYECTO Y DERECHOS CONSTITUCIONALES	35
5.2 AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO	36
5.3 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	39
5.4 PRODUCCIÓN INTELECTUAL	40
5.5 CONTRATOS DEL PROYECTO	41
5.6 MERCADO	42
5.7 TRIBUTACIÓN EN EL PROYECTO	43
5.8 TIPO DE ORGANIZACIÓN	44
5.9 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	45
5.10 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO LEGAL	45
6. ESTUDIO DE MERCADO	46
6.1 ÍNDICE	46
6.2 RESUMEN EJECUTIVO	47
6.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE LA EMPRESA	49
6.3.1 Antecedentes Generales Del Sector	49
6.3.2 Contexto Ambiental	52
6.3.2.1 Interno	52
6.3.2.2 EXTERNO	52
6.3.3 Definición Del Problema Gerencial	62
6.4 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	62
6.4.1 Propósito De La Investigación	62
6.4.2 Objetivos De La Investigación	62
6.4.2.1 Objetivo General	62
6.4.2.2 Objetivos Específicos	63
6.5 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	63
6.5.1 Marco Teórico Ó Marco De Referencia	63
6.5.2 Objetivos Específicos, Preguntas De Investigación E Hipótesis	64
6.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADOS	69
6.6.1 Fases De La Investigación De Mercados	69
6.6.2 Procedimiento De Medición	70

6.6.3	Diseño Muestral	70
6.6.3.1	Definición De La Población	70
6.6.3.2	Marco Muestral	71
6.6.3.3	Tamaño De La Muestra	71
6.6.3.4	Método De La Selección De La Muestra	72
6.6.4	Diseño Del Cuestionario	72
6.7	PLANEACIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO:	75
6.8	ANÁLISIS DE LOS DATOS	76
6.9	INFORMES	76
6.10	TIEMPO Y PRESUPUESTO	76
6.11	CONCLUSIONES	77
7.	ESTUDIO TÉCNICO	78
7.1	ACTA DE INICIO DEL PROYECTO	78
7.2	ALCANCE Y PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN	82
7.2.1	Requisitos Del Proyecto	82
7.2.1.1	Documentación De Requisitos	82
7.2.1.2	Plan De Gestión De Requisitos	84
7.2.2	Definición Del Alcance De La Construcción Del Hotel Spa Temático “Combustura”.	85
7.2.2.1	Descripción Del Alcance Del Producto	85
7.2.2.2	Criterios De Aceptación	85
7.2.2.3	Entregables Del Proyecto	85
7.2.2.4	Exclusiones Del Proyecto	85
7.2.2.5	Restricciones Del Proyecto	86
7.3	OBJETIVOS DEL PROYECTO	86
7.4	SUPUESTOS DEL PROYECTO	87
7.5	CREACIÓN DE LAS EDT; DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES; SECUENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES; ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE LAS ACTIVIDADES; ESTIMACIÓN DE LA DURACIÓN	

DE LAS ACTIVIDADES; DESARROLLO DEL CRONOGRAMA; ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS Y DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO	88
7.6 DISEÑOS Y PLANOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”	128
7.7 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE OPERACIÓN (ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA)	128
7.7.1 Ciclo Operación Hotel Spa Temático Combustura	128
7.7.2 Ciclos De Operación Y Costo De Los Recursos Fijos De Cada Uno De Los Servicios Del Hotel Spa Temático	130
7.3 ORGANIGRAMA DEL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”	139
7.3.1 Definiciones Y Funciones	139
7.4 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO TÉCNICO.	142
8. ESTUDIO FINANCIERO	143
8.1 SIMULADOR DE CRÉDITO DE FINDETER PARA EL PROYECTO.	143
8.2 ESTRUCTURACIÓN DEL MODELO FINANCIERO CON @RISK	144
8.2.1 Supuestos Del Modelo Financiero	144
8.2.2 Ventas Proyectadas Para El Modelo	146
8.2.2.1 Modelo De Costos Fijos Y Variables Del Proyecto En Operación	148
8.2.3 Precios De Los Productos Y Servicios Generales Del Hotel Spa Temático En Su Operación	150
8.2.4 Variables De Ingreso Al Modelos En @Risk	151
8.2.5 Variables De Salida Del Modelo En @Risk	169
8.3 MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	181
8.4 MODELO FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	251
8.5 EVALUACIÓN FINANCIERA CON ANÁLISIS DE RIESGOS	281
8.6 ANÁLISIS DE LAS RAZONES FINANCIERAS	302
8.6.1 Análisis De Las Razones Financieras Sin Financiación	302
8.6.2 Análisis De Las Razones Financieras Con Financiación	309
8.7 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO FINANCIERO	315
9. GLOSARIO DEL PROYECTO	316
BIBLIOGRAFÍA	319



## LISTA DE GRAFICOS

	<b>Pág.</b>
Grafico 1 Dimensión Económica	25
Grafico 2 Estructura Organizacional del Hotel SPA Temático	45
Grafico 3 Organigrama Del Hotel Spa Temático “COMBUSTURA	139
Grafico 4 VPN del Inversionista\Flujo de Caja del Inversionista sin financiacion de Terceros (Sim #1)	285
Grafico 5 TIR del Inversionista\Flujo de caja del Inversionista sin financiación de Terceros (SIM #1)	286
Grafico 6 VPN del Proyecto \ Flujo de caja del Proyecto sin financiación de Terceros (Sim # 1)	291
Grafico 7 TIR del Proyecto \ Flujo de caja del Proyecto sin financiación de Terceros (Sim # 1)	291
Grafico 8 VPN del Inversionista \ Flujo de Caja de Inversionista con Financiación de Terceros (Sim # 1)	295
Grafico 9 TIR del Inversionista \ Flujo de Caja de Inversionista con Financiación de Terceros (Sim # 1)	295
Grafico 10 VPN del Proyecto \ Flujo de Caja del Proyecto con Financiación de Terceros (Sim #1)	300
Grafico 11 VPN del Proyecto \ Flujo de Caja del Proyecto con Financiación de Terceros (Sim #1)	300

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1 Cifras Históricas De Impactos Del Sector Hotelero En El Año 2007	26
Tabla 2 Proyecciones Demográficas	26
Tabla 3 Acta de inicio del proyecto	78
Tabla 4 creación de las edt; definición de las actividades; secuenciación de las actividades; estimación de los recursos de las actividades; estimación de la duración de las actividades; desarrollo del cronograma; estimación de los costos y determinación del presupuesto	88
Tabla 5 Simulación Crédito con Findeter	143
Tabla 6 Ventas Proyectadas para el Modelo	146
Tabla 7 Costos Fijos Del Ciclo Productivo Del Hotel Spa Temático "Combustura"	148
Tabla 8 Precios De Los Productos Generales Para El Modelo	150
Tabla 9 Variables De Ingreso Al Modelos En @Risk	151
Tabla 10 Variables de Salida del Modelo en @Risk	169
Tabla 11 Modelo Financiero Con Financiación Hotel Spa Temático "Combustura"	181
Tabla 12 Análisis Financiero sin Financiación Hotel Spa Temático "Combustura"	251
Tabla 13 Evaluación Financiera con Análisis de Riesgos	281
Tabla 14 Flujo de Caja del Proyecto sin Financiación de Terceros	287
Tabla 15 Flujos de Caja de Financiación de Terceros	292
Tabla 16 Flujo de Caja del Proyectado con Financiación de Terceros	296
Tabla 17 Razones Financieras sin Financiación	302
Tabla 18 Análisis de las Razones Financieras con Financiación	309

## LISTA DE ANEXOS

	<b>Pág.</b>
ANEXO A. PLANOS DE LOS DISTINTOS NIVELES	323
ANEXO B. RENDELS ESPACIOS SUBNIVEL DOS	326
ANEXO C. RENDELS ESPACIOS SUBNIVEL UNO	329

## RESUMEN

### TÍTULO

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA” EN ZAPATOCA<sup>1</sup>

### AUTORES

LEONARDO EMIRO ALVAREZ PINTO  
RICARDO JOSE DELGADO PEÑA<sup>2</sup>

### PALABRAS CLAVES:

Generación de empleo, combustura, PMI, Prefactibilidad, negociación.

### DESCRIPCION

El Estudio de Prefactibilidad desarrollado para mirar la viabilidad de seguir a la siguiente fase (Estudio de Factibilidad), dentro del proceso de hacer posible la construcción y puesta en operación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA” en el municipio de Zapotoca consta de las siguientes partes: Una descripción de lo que será el proyecto en general, con un enfoque de direccionamiento estratégico para la organización que desarrollara y operara el proyecto. Después se entrara al Estudio del Entorno para ubicar al proyecto dentro de un espacio físico-político-administrativo. De allí se pasara al Estudio Legal, que dirá si el proyecto se puede realizar desde el punto de vista de las leyes y como estas benefician o perjudican al proyecto.

Se entrara después al Estudio de Mercado, el cual será una breve referencia de proveedores, competencia y una propuesta para el diseño de una encuesta que determine la idoneidad del sitio y el concepto que se quiere desarrollar con el proyecto que ofrezca información primaria para el análisis y posterior Estudio de Mercado en la etapa de Factibilidad. Se pasara después al Estudio Técnico el cual se hace con el enfoque PMI. Finalmente se concluye este Estudio de Prefactibilidad con el Estudio Financiero, dentro del cual se mirara los modelos con y sin financiación de terceros, he incluirá unas variables de entrada con riesgo para desarrollar una simulación de Montecarlo y así obtener unas variables de salida del modelo que permitan tomar decisiones más certeras y agudas respecto a la viabilidad financiera del proyecto y sus distintas razones financieras.

---

<sup>1</sup> Monografía.

<sup>2</sup> Facultad de Ingenierías Fisicomecánicas; Escuela de Estudios Industriales y Empresariales; Especialización en Evaluación y Gerencia de Proyectos; Director: Orlando E, Contreras Pacheco.

## ABSTRACT

### TITLE

FEASIBILITY STUDY FOR THE CONSTRUCTION AND OPERATION START HOTEL SPA THEME "COMBUSTURA" IN ZAPATOCA<sup>3</sup>

### AUTHORS

LEONARDO EMIRO ALVAREZ PINTO  
RICARDO JOSE DELGADO PEÑA<sup>4</sup>

### KEYWORDS

Employment generation, combustura, PMI, feasibility, negotiation.

### DESCRIPTION

Developed pre-feasibility study to look at the feasibility of continuing to the next phase (Feasibility Study), in the process of making possible the construction and operation of the Hotel Spa theme "COMBUSTURA" in the municipality of Zapatoaca consists of the following parts: A description of what will be the overall project, with a focus on strategic direction for the organization to develop and operate the project. Then they entered the study of the environment to locate the project within a physical space, political and administrative. From there it passed to the Legal Study, which will tell whether the project can be done from the standpoint of the laws and how are you benefit or harm to the project.

He later entered the market study, which will be a brief reference of suppliers, competitors and a proposal for designing a survey to determine the suitability of the site and concept is to develop the project that provides primary data for analysis and post-market study into the feasibility stage. It happened after the technical study which is done with the PMI approach. Finally, pre-feasibility study concludes that the financial study within which to look for models with and without third party funding, I will include some input variables with risk of developing a Monte Carlo simulation and get some output variables of the model allow more accurate decisions regarding acute and financial viability of the project and its various financial reasons.

---

<sup>3</sup> Monograph

<sup>4</sup> Phisycal-Engineering Faculty-School of Industrial and Business Studies – Specialization in Project Management and Evaluation – Director: Orlando E. Contreras Pacheco.

## INTRODUCCIÓN

El proyecto de prefactibilidad para la construcción y puesta en operación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”, será el primer eslabón para el proceso de desarrollo total del proyecto.

Este estudio tendrá un alcance menor al estudio de factibilidad y un nivel de detalle más general en cada uno de los estudios.

Sin embargo debemos recalcar que los estudios que se realicen en el estudio de prefactibilidad se repetirán en la factibilidad con mayor nivel de profundidad y detalle.

Es así que los componentes del estudio de pre factibilidad serán:

1. Una descripción del proyecto
2. Marco estratégico organizacional
3. Estudio del entorno
4. Estudio Legal
5. Estudio de Mercado
6. Estudio Técnico
7. Estudio Financiero.

Donde cada estudio tendrá su conclusión final y recomendaciones.

Al final del proyecto se anexará un glosario de términos especializados y desconocidos para el lector; también la totalidad de las fotos de las habitaciones diseñadas para el Hotel Spa temático y la bibliografía en la que se fundamentó el proyecto.

Bienvenidos a un proyecto distinto, a un proyecto futurista e innovador.

## **1. OBJETIVOS**

### **1.1 OBJETIVO GENERAL**

Realizar un estudio de pre-factibilidad para la construcción y puesta en funcionamiento de un Hotel Spa Temático “COMBUSTURA” en el municipio de Zapatoca, Departamento de Santander.

### **1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Hacer una descripción del proyecto de Hotel Spa Temático, incluyendo el marco estratégico organizacional del mismo.

Hacer un Estudio del Entorno para el Hotel Spa Temático “COMBUSTURA”.

Hacer el diseño del Estudio de Mercados en Bucaramanga y Área Metropolitana, sobre la tipología del Hotel Spa temático y sobre el reconocimiento del municipio de Zapatoca. Para implementarlo en el estudio de factibilidad.

Realizar el Estudio Legal para la construcción y operación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”.

Hacer el Estudio Técnico de la construcción y dotación del Hotel Spa temático.

Realizar el Estudio Financiero del proyecto, teniendo en cuenta factores de riesgo.

Emitir una primera aproximación de conclusión sobre la viabilidad de construcción del proyecto.

## **2. HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”**

### **2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto es un estudio de Pre-factibilidad para la construcción y puesta en funcionamiento de un Hotel Spa Temático que venderá sensaciones y estímulos relajantes para los sentidos de los clientes, por medio del servicio de hospedaje, spa, alimentación y entretenimiento.

Se entiende por sentidos, a las funciones que permiten al sujeto la percepción del mundo exterior.

Se estima atender los mercados ubicados en las áreas geográficas de Bucaramanga y su Área Metropolitana, junto con los demás Municipios Santandereanos. Asimismo se buscará acceder al mercado nacional por medio de convenios con promotores turísticos.

Su nicho de mercado será de hogares de personas con edades entre los 20 y los 90 años de edad, con ingreso per cápita superior a 4 salarios mínimos, que gusten del confort, la tranquilidad y el descanso.

Tendrá un portafolio de servicios con hospedaje en habitaciones temáticas; servicio de spa (incluye relajación, terapias y demás servicios básicos de un spa convencional); tecnologías en comunicación de punta; restaurante; café bar; sala de lectura y música; sala de cine y conferencias; jardines y piscina interior.

Las tecnologías utilizadas son últimas tendencias de conocimiento en servicios de relajación en spa (choco terapia, masaje thai, etc.); comunicaciones de última generación; decoración temática especializada para cada una de las habitaciones; software para reservaciones; equipos de dotación y ambientación de las

habitaciones, café bar, restaurante, spa y zonas comunes del hotel de última generación; y últimas tecnologías en conocimiento de construcción que permitan una total intimidad en cada una de las habitaciones (sonido). Todo este conocimiento enfocado al estímulo de los sentidos de los clientes.

Los procesos misionales que se buscarán desarrollar con la construcción del proyecto son:

1. Mercadeo y ventas.
2. Alojamiento e intimidad
3. Servicio de spa
4. Servicio de restaurante y bar.

Se buscarán outsourcing para el servicio de transporte del turista desde su ciudad de origen hasta el hotel; con opciones de acuerdos con las transportadoras intermunicipales, así como con los operadores turísticos.

Para los PAQUETES TURÍSTICOS, que incluyan el diseño y gestión del entretenimiento del turista en la región; se realizarán convenios con operadores turísticos de los lugares de origen de los turistas.

Una vez finalizado el proyecto de construcción y dotación del Hotel Spa temático; se tendrá que cumplir con lo ofrecido por la organización en su cadena de valor:

- a. Búsqueda de la sensibilización de los sentidos del visitante a través de la decoración interna del hotel y de cada una de las habitaciones.

- b. Disfrute de variedad de alimentos y bebidas en el Restaurante y Café Bar del Hotel.
- c. Servicio de Spa personalizado y en variados ambientes que facilitarán la relajación total del alma y del cuerpo.
- d. Accesibilidad a la información y comunicaciones (TICS) de manera inmediata.
- e. Posibilidad de interacción con los demás visitantes del Hotel en sitios especializados (Sala de cine, biblioteca, jardines, sala de música, piscina).
- f. Absoluta intimidad de cada uno de los cuartos.

### **3. MARCO ESTRATÉGICO**

#### **3.1 MISIÓN**

Estimular y relajar los sentidos humanos por medio de los servicios de habitación, spa, restaurante y bar, dirigido a familias, a jóvenes y adultos que visiten cualquiera de nuestros complejos habitacionales, de spa y de recreación; con un nivel de calidad alto a precios razonables.

#### **3.2 VISIÓN**

Consolidar en el Departamento de Santander esta nueva propuesta turística para el año 2015. Haciendo de los Hoteles Spa temáticos “COMBUSTURA” una opción seria y atractiva de descanso y confort para los turistas que visiten el Departamento.

#### **3.3 VALORES Y PRINCIPIOS ORGANIZACIONALES**

- a.** Estamos abiertos al cambio y la innovación, si eso significa mayor beneficio integral de los actores involucrados y crecimiento del Hotel.
- b.** Estamos en constante búsqueda de la satisfacción plena de los clientes; vivimos y existimos para ellos.
- c.** Existimos para estimular y relajar los sentidos humanos, mejorando la calidad de vida de los clientes durante el tiempo que nos visitan.
- d.** La gestión de conocimiento interno y la innovación es fundamental, así como la buena remuneración del mismo.

- e.** El cliente es quien elige que servicio quiere que le brindemos, y nosotros siempre elegimos la mejor calidad para desarrollárselo.
- f.** Creemos firmemente en la importancia de una sinergia y un clúster del sector turístico. Y estamos dispuestos a apoyar estos procesos.
- g.** Todos los empleados son la cara amable de la organización; razón por la cual la empresa debe cuidarla y maquillarla constantemente.

### **3.4 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE LA ORGANIZACIÓN**

- a.** La creatividad y la innovación con calidad, como base para el crecimiento de la organización.
- b.** Todos los servicios que ofrezca la organización deben estar enfocados al estímulo de los sentidos humanos.
- c.** Gestión interna del conocimiento con una orientación de inclusión, pero de secreto industrial para las ideas de innovación y desarrollo.
- d.** Apoyar la sinergia y la creación de clúster del sector en la región.
- e.** Orientación comercial enfocada al gana-gana con los clientes.
- f.** Control exhaustivo de costos en los servicios ofrecidos.

## 4. ESTUDIO DEL ENTORNO

El objetivo de este análisis será el definir los diferentes entornos que influenciarán al proyecto.

### 4.1 ENTORNO GENERAL.

**4.1.1 Tecnológica.** Existe en la actualidad variedad amplia de software para el sector hotelero, que suple desde reservaciones y desarrollo de cuentas, hasta el manejo de la seguridad del mismo, están por ejemplo los sistemas POS, ZEUS, GRANDI Y ASOCIADOS, SYSME HOTEL, DATA HOUSE, entre muchos otros.<sup>5</sup>

En cuanto a las construcciones y decoraciones temáticas, en la actualidad existen infinidad de materiales de construcción y decoración no convencionales, con tecnologías inteligentes y muy resistentes que permiten desarrollar conceptos innovadores y sofisticados, desde muros inteligentes hasta vidrios que exponen videos.

Actualmente dada la facilidad en la entrada de equipos muebles y enseres al país y su constante evolución tecnológica, existe en el mercado una gama amplia de equipos para dotar habitaciones, salones sociales, salones especializados y centros de estética y relajación que permiten brindar a los huéspedes de cualquier hotel un confort amplio y suficiente.

En el área del conocimiento, también existen técnicas de relajación y estímulo para los sentidos que son tecnológicamente avanzadas y que permiten garantizar ciertos productos y servicios aplicados en los Spa, en la decoración, incluso en las comidas y bebidas que se sirven en hoteles especializados.

---

<sup>5</sup> Estos software se consiguen con información detallada en la página web [www.catalogodesoftware.com/categoria.aspx?cid=190](http://www.catalogodesoftware.com/categoria.aspx?cid=190)

**4.1.2 Dimensión Económica.** En la actualidad se dispone de acceso fácil al crédito de este tipo de proyectos (eso sí con un buen respaldo en materia patrimonial), donde el gobierno dispone de recursos de riesgo por medio de su banca de segundo piso (FINDETER) a buenas tasas de fomento (9.87% efectivo anual en promedio, dependiendo de la entidad de crédito)<sup>6</sup>. Es una excelente tasa, si se toma como referencia la tasa de usura que está en el 23.42% efectivo anual.

Con la constitución de 1991 la estructura económica del país se transformó hacia la liberalización de los mercados, con políticas encaminadas al desarrollo de la libre empresa sin la intervención del estado, con un proceso de modernización y apertura en sectores claves como las comunicaciones, la banca, la construcción, la industria y el turismo; esta liberalización empataría en la actualidad con la globalización y con la expansión de las fronteras de los mercados<sup>7</sup>.

El sector servicios está actualmente muy bien posicionado dentro del PIB nacional con un 63% de participación; y dentro de este sector se encuentra el turismo con un 11% de participación en el total del PIB<sup>8</sup>.

La demanda de servicios turísticos tiene su fuerte en el mercado doméstico que representa el 80% del total de la demanda turística del país, y dentro de esta demanda un componente muy importante son los desplazamientos por vía terrestre a los centros poblacionales de esparcimiento, diversión y acogimiento cercanos a las grandes urbes.

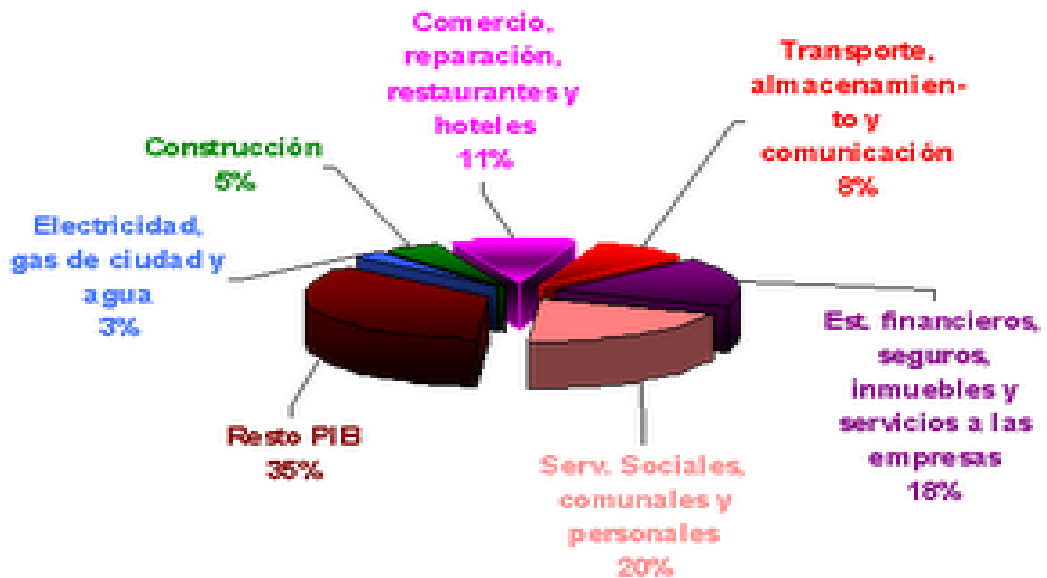
---

<sup>6</sup> Para mayor información sobre créditos y condiciones de FINDETER está la página web [www.findeter.gov.co/aymsite/aym\\_index.php?alr=&option=servicios&pag\\_id44&pag\\_sub\\_cat\\_id=1&pag\\_cat\\_id=1&alr=aymsoft&](http://www.findeter.gov.co/aymsite/aym_index.php?alr=&option=servicios&pag_id44&pag_sub_cat_id=1&pag_cat_id=1&alr=aymsoft&)

<sup>7</sup> Ampliación de información en el texto de Salomón Kalmanovitz encontrado en la página web [www.banrep.org/documentos/presentaciones-discursos/pdf/cmodelo.pdf](http://www.banrep.org/documentos/presentaciones-discursos/pdf/cmodelo.pdf)

<sup>8</sup> Fuente <http://procesosconielec.blogspot.com/2007/10/sector-servicios-colombia.html>

Grafica 1 Dimensión Económica



Fuente: <http://procesosconielec.blogspot.com/2007/10/sector-servicios-colombia.html>

Los principales productos turísticos del país son sol y playa, historia y cultura, agroturismo, ecoturismo, deportes y aventura, fiestas y ferias, y visitas a las grandes capitales.

El sector hotelero a nivel nacional está representado por COTELCO, y en su último estudio del sector realizado en el año 2008 se encontró que el 92% de sus afiliados son hoteles con capacidad de menos de 100 habitaciones; las que representan el 67% de las habitaciones afiliadas, el 17,5% de las habitaciones pertenecen a hoteles con una capacidad mayor de 200 habitaciones.

Según el último estudio hecho al sector en el año 2008 por COTELCO, las cifras de los distintos impactos de la industria hotelera en Colombia en el año 2007 fueron:

Tabla 1 Cifras Históricas De Impactos Del Sector Hotelero En El Año 2007.

IMPACTO ECONOMICO DEL SECTOR HOTELERO	AÑO 2007
Tarifa promedio (miles de pesos)	\$176.178
Ventas totales (Billones de pesos)	\$3.55
Numero habitaciones instaladas	58.145
Porcentaje ocupación	56.45%
Ventas habitaciones/Venta total	59.41%
Numero habitaciones vendidas	11'980.341
Numero de noches vendidas	21'924.024
Numero de huéspedes	11'128.946
Gastos en publicidad (miles de millones)	96.1
Gastos en mantenimiento (miles de millones)	128.7
Empleos directos	46.873

Fuente: Página Web De Cotelco.

**4.1.3 Dimensión Social Y Demográfica.** El porcentaje de la población en el departamento de Santander con edades entre los 20 y los 90 años es del 65%, donde el 48% está integrado por hombres y el 52% por mujeres, según fuentes extraídas del Departamento Nacional de Estadística DANE.

#### 4.1.3.1 Proyecciones Poblacionales De Ciudades Santandereanas Año 2012

Tabla 2 Proyecciones Demográficas

MUNICIPIO	PROYECCIÓN DE POBLACIÓN
BUCARAMANGA	526.183
BARRANCABERMEJA	191.718
FLORIDABLANCA	263.095
GIRÓN	139.146
PIEDRECUESTA	254.000

Fuente Dane. Página Web.

**4.1.4 Dimensión Política Y Legal.** En la dimensión política y legal, se han dado cambios interesantes en los últimos años; el más importante de ellos ha sido la voluntad del gobierno de Álvaro Uribe Vélez de atraer a la inversión privada al país; para esto se han planteado una serie de políticas de estado que van desde seguridad jurídica hasta exención de impuestos en tiempos determinados.

En el caso del sector hotelero específicamente, se tiene una exención al impuesto de renta durante 30 años, siempre y cuando el hotel sea nuevo o remodelado en ampliación de capacidad y se realice antes del 2017<sup>9</sup>.

Asimismo se ha ampliado el apoyo a la promoción y construcción de sitios que generen competitividad turística por medio del fondo de promoción turística, que se creó por medio de la ley 300 de 1996. Un punto importante y de gran impacto es el Registro Nacional de Turismo, que se creó para apoyar al sector formalizando a sus actores y brindándoles la oportunidad de acceder a diversos beneficios estatales.

**4.1.5 Dimensión Del Entorno Físico Y El Medio Ambiente.** La dimensión del entorno físico es un aspecto fundamental para el sector turístico, y en especial para el sector hotelero; pues las nuevas tendencias a nivel mundial apuntan a sitios con características arquitectónicas especiales con historicidad y modernismo; es por ello que se catalogan desde los centros e instituciones especializadas a nivel mundial a las ciudades para darles reconocimientos turísticos y así apoyar la canalización del turismo hacia ellas; ejemplos de ello los pueblitos blancos de los Andes, declaración de patrimonio de la humanidad por la UNESCO ó por ejemplo la certificación de ciudades lentas emitido por una corporación privada en Italia. Todos estos fenómenos buscan que el entorno físico y medio ambiental tenga unas características específicas que se acomoden

---

<sup>9</sup> Decreto 920 de 2009, que modifica el decreto 2755 de 2003.

a las nuevas tendencias de desarrollo sostenible, arraigo cultural y calidad de vida que impone los estándares internacionales.

**4.1.6 Dimensión Cultural.** El que sea Zapatoca la Ciudad del Clima de Seda, con arraigos culturales muy marcados, con una historia colonial muy fluida, con costumbres ancestrales en sus diversas formas productivas como el café, los dulces, los bordados y otras formas de desarrollo económico. Le han otorgado la fama de ser una población para ir a descansar y olvidarse del mundo moderno y rápido que existe a solo una hora y media de allí<sup>10</sup>.

Se han identificado seis posibles caminos para el turismo en esa población; el primero es en el área de paisajes e historicidad; el segundo es en el ámbito religioso, el tercero con la aventura y ecoturismo, el cuarto con la construcción del embalse de Hidrosogamoso, el quinto es en el ámbito de la salud y los hogares geriátricos y el sexto es con las características de ciudad lenta que puede tener el municipio<sup>11</sup>.

Todas estas características hacen de Zapatoca, un sitio de interés para el proyecto del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”.

---

<sup>10</sup> Concepto generalizado colectivo de los habitantes de Bucaramanga.

<sup>11</sup> ESTUDIO DE COMPETITIVIDAD TURÍSTICA PARA EL MUNICIPIO DE ZAPATOCA, BASADO EN LA AGENDA INTERNA PARA LA PRODUCTIVIDAD Y LA COMPETITIVIDAD; Hecho por Ricardo José Delgado para la Alcaldía de Zapatoca y la Gobernación de Santander.

## 4.2 ENTORNO ESPECÍFICO.

### 4.2.1 Sector

- **CLASIFICACIÓN CIIU 55. HOTELES Y RESTAURANTES:** El sector está integrado por unidades que suministran a los clientes hospedaje temporal y preparación de comidas, refrigerios y bebidas para el consumo inmediato. La sección comprende tanto los servicios de alojamiento como los de restauración porque es frecuente que ambas actividades se combinen en la misma unidad.
  
- **CLASIFICACIÓN CIIU 85. SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD:** Este sector comprende la prestación de servicios de atención de la salud mediante diagnóstico y tratamiento y la prestación de servicios de residencia por razones médicas y sociales, así como la prestación de asistencia social, como servicios de asesoramiento, bienestar social, protección infantil, y vivienda y alimentación a cargo de la comunidad, rehabilitación profesional y cuidado de los niños para las personas que requieren ese tipo de asistencia.

### 4.2.2 Subsector Y Actividades: (Según El Código Ciiu)

**551. Hoteles; campamentos y otros tipos de hospedaje temporal: 5510. Hoteles: campamentos y otros tipos de hospedaje temporal** (hoteles, moteles y hosterías).

**552. Restaurantes, bares y cantinas: 5520 Restaurantes, bares y cantinas** (venta, que puede ir acompañada de algún tipo de espectáculo, de comidas que normalmente se consumen *in situ*, y venta de las bebidas que acompaña a las comidas, por parte de: restaurantes.

**851. Actividades relacionadas con la salud humana: 8519 Otras actividades relacionadas con la salud humana** (actividades de enfermeros, parteras, fisioterapeutas y otro personal paramédico especializado en optometría, hidroterapia, masaje, ergoterapia, logoterapia, podología, homeopatía, quiropráctica, acupuntura, etcétera). Se debe aclarar que este punto es importante para el desarrollo del turismo de salud, la creación de centros de estética y centros geriátricos.

#### **4.3 PROBLEMAS E IMPACTOS**

Son varios los efectos del sector turístico en el proyecto, dada la coyuntura actual de impulso que desea darle el gobierno nacional:

- En infraestructura está creciendo día a día el sector, con la conformación de parques temáticos y sitios de interés turístico; así como las vías de comunicación<sup>12</sup> (como actualmente se está haciendo hacia Zapatoca con la futura llegada de la Corporación Panachi y con la actual pavimentación de la vía Girón-Zapatoca<sup>13</sup>).
- Las políticas económicas y fiscales que ha generado el gobierno nacional para impulsar al sector turístico impactan directamente al proyecto, pues se beneficia directamente de ellas (exención de impuesto a la renta durante 30 años; posibilidades de acceder a programas de promoción internacional).

---

<sup>12</sup> Agenda Interna para la Competitividad y la Productividad, regional Santander. Departamento Nacional de Planeación año 2004.

<sup>13</sup> Pavimentación que se estará culminada en un 80% en diciembre del año 2011.

#### **4.4 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL ENTORNO**

Se puede concluir en el estudio del entorno, que las condiciones están dadas para el desarrollo del proyecto. Asimismo, hay voluntad para llevarlo a cabo y existen garantías en la población de Zapatoca para el mismo.

El sector es serio y está en crecimiento, además que cuenta con todo el respaldo del gobierno nacional para su expansión.

Por lo tanto para el estudio del entorno el proyecto es viable de construir y operar.

Asimismo se da por cumplidos hasta el momento los objetivos específicos del proyecto, donde se pide hacer una descripción del Hotel Spa temático, incluyendo el marco estratégico organizacional del mismo; y hacer el estudio de entorno para el proyecto.

## 5. ESTUDIO LEGAL

Estas son las leyes, decretos y normas que reglamentan la actividad hotelera y de turismo en el país:

- **LEY 32 DE 1990**, por medio de la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión del Agente de Viajes;
- **DECRETO NÚMERO 1095 DEL 30 DE MAYO DE 1994**, por el cual se adopta el Código de Ética Profesional del Agente de Viajes y Turismo;
- **LEY 300 1996**, por la cual se expide la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones;
- **DECRETO NUMERO 972 DE 1997**, por el cual se reglamentan los planes de servicios y descuentos especiales en materia de turismo para la tercera edad;
- **DECRETO NÚMERO 505 DE 1997**, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 300 de 1996;
- **DECRETO 504 DE 1997**, por el cual se reglamenta el Registro Nacional de Turismo;
- **DECRETO 503 DE 1997**, por el cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Guía de Turismo;
- **DECRETO 502 DE 1997**, por el cual se definen la naturaleza y funciones de cada uno de los tipos de agencias de viajes de que trata el artículo 85 de la Ley 300 de 1996;

- **DECRETO 1075 DE 1997**, por el cual se señala el procedimiento para la imposición de sanciones a los prestadores de servicios turísticos;
- **RESOLUCIÓN 221 DE 1999**, Código de Ética del Guía de Turismo;
- **DECRETO 2395 DE 1999**, por el cual se reglamenta la Ley 300 de 1996 en lo relacionado con la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de los establecimientos gastronómicos, bares y negocios similares de interés turístico;
- **SENTENCIA C-697 DE 2000**, Derecho a ejercer profesión u oficio /Libertad de empresa. Agente de viajes y Turismo. (Corte Constitucional);
- **DECRETO 53 DE ENERO 18 DE 2001**, por el cual se dictan unas disposiciones relacionadas con la actividad de las Agencias de Viajes y se dictan otras disposiciones;
- **LEY 679 DE 2001**, prevención contra la explotación, la pornografía, el turismo sexual y demás formas de abuso con menores de edad;
- **LEY 731 DE 2002**, por la cual se dictan normas para favorecer a las mujeres rurales;
- **RESOLUCIÓN 0890 DEL 6 DE JULIO DE 2005**, por la cual se establece la forma y requisitos para solicitar ante las autoridades ambientales competentes la certificación de que trata el numeral 5 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial;

- **RESOLUCIÓN 0657 DEL 8 DE ABRIL 2005**, por la cual se reglamenta la categorización por estrellas de los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan sus servicios en Colombia;
- **RESOLUCIÓN 0118 DEL 28 DE ENERO DE 2005**, por la cual se establecen los criterios técnicos de las diferentes actividades o servicios de ecoturismo de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 12 del Decreto 2755 de 2003;
- **LEY 1101 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2006**, por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 – Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones;
- **LEY 1110 DEL 27 DICIEMBRE DE 2006**, por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y la Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1° de enero al 31 de diciembre de 2007. Art. 28 Disposición para bienes inmuebles;
- **RESOLUCIÓN 0347 DEL 27 DE FEBRERO DE 2007**, por la cual se definen los criterios para otorgar la calidad de turístico a los bares y restaurantes contemplados en la Ley 1101 de 2006;
- **RESOLUCIÓN 0348 DEL 27 DE FEBRERO DE 2007**, por la cual se determinan los sitios de interés turístico de que tratan los numerales 1° y 2° del artículo primero de la Resolución 0347 de 2007;
- **DECRETO 1036 DEL 30 DE MARZO DE 2007**, por el cual se reglamenta el recaudo y el cobro de la Contribución Parafiscal para la Promoción del Turismo a que se refiere la Ley 1101 de 2006;

- **DECRETO 1782 DEL 23 DE MAYO DE 2007** Por medio del cual se reglamenta el Impuesto con destino al turismo.

## **5.1 PROYECTO Y DERECHOS CONSTITUCIONALES<sup>14</sup>**

Son muchos los derechos de rango constitucional que están relacionados con el proyecto, sin embargo esta relación no es negativa (el proyecto no viola ningún derecho ni garantía constitucional), sino por el contrario, el proyecto en su concepción y realización ayudara a ratificar muchos de ellos, algunos son:

- a. Derecho al trabajo:** con condiciones dignas y justas, brindando empleo formal y bien remunerado de acuerdo a las leyes laborales de Colombia. Este proyecto creará empleo nuevo durante su ejecución y este será permanente una vez entre en operación el Hotel Spa temático.
- b. Protección a la familia:** A la familia de sus actores relacionados con el proyecto, con un trato comercial justo y transparente.
- c. Igualdad de derechos entre hombre y mujer:** No habrá discriminaciones de género en la escogencia de proveedores y empleados; solo se aplicarán criterios técnicos y de personalidad en la escogencia de los mismos.
- d. Derechos fundamentales de los niños:** El Hotel Spa temático no empleara a menores de edad y no tendrá tratos comerciales con empresas que vulneren estos derechos.
- e. Derecho a la propiedad privada y derechos adquiridos:** Uno de los respaldos fuertes del proyecto es la confianza en este derecho de propiedad privada que les brinda el estado a los inversionistas.

---

<sup>14</sup> Constitución Política de Colombia, año 1991

**f. Derecho a un ambiente sano:** El proyecto acata y cumple con todas las disposiciones ambientales que dictamina el EOT municipal; además que aplica a cabalidad las directrices de las buenas prácticas ambientales.

**g. Libre competencia:** Como organización se confía en el derecho a la libre competencia económica, limitada por el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la nación.

## **5.2 AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO**

Para la construcción del proyecto la única institución pública que interviene es la Alcaldía Municipal de Zapatoca, por medio de la Oficina de planeación; donde ellos exigirán planos de diseño y estructura del proyecto y los contrastarán con las normas vigentes en el EOT municipal, de manera que se asegure que cumple cabalmente con todos los requisitos. Una vez hecho este trámite, ellos expedirán la debida licencia de construcción.

El Hotel Spa temático durante su construcción aplicará las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas<sup>15</sup> establecidas por el ICONTEC para este tipo de proyectos, y se afiliará a COTELCO para acceder a beneficios gremiales y asesorías en la consecución de certificados y estratificación hotelera. Las normas técnicas y la afiliación mencionadas no son una exigencia legal, una y otra figura se adoptan de manera voluntaria lo que le da al proyecto la posibilidad de estratificarse con estrellas y así ser más atractivo en el mercado turístico regional, nacional e internacional.

Una vez entre en funcionamiento el Hotel Spa temático, se inscribirá en el RNT (Registro Nacional de Turismo) y solicitará una visita que avale el Hotel como nuevo, para así acceder al beneficio tributario que otorga el gobierno nacional, el

---

<sup>15</sup> NTSH 006; NTSH 001; NTSH 002; NTSH 003.

cual consta de una exención del impuesto a la renta durante 30 años de los servicios que preste el Hotel Spa.

Las obligaciones que debe cumplir el proyecto durante su ejecución están establecidas en el EOT del municipio de Zapatoca<sup>16</sup>. Y dentro de estas obligaciones se encuentran parámetros ambientales los cuales deben ser simétricos con la ley 9 del 79 que se expone a continuación.

Ley 9 de 1979 → DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE → Donde las condiciones sanitarias del ambiente deben ser las necesarias para asegurar el bienestar de la salud humana.

Para el manejo de aguas, el terreno donde estará ubicada la infraestructura del Hotel Spa, está dotado de todos los servicios públicos. (Es un predio urbano).

De la misma manera se cuidara el cumplimiento de los requisitos para la preservación, conservación y mejoramiento de la salud de los individuos que laboren en el Hotel Spa.

A nivel nacional las normas que se deben seguir para abrir establecimientos comerciales son:

- **LEY 2150 DE 1995, artículos 46 y 47.**
  
- **LEY 232 DE 1995 Y LA LEY 962 DE 2005, artículo 27 →** Estas leyes fueron reglamentadas con el DECRETO 1879 DE 2008.

---

<sup>16</sup> Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapatoca; año 2000-2009

Estas normas se resumen en:

**a.** Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedidos por la entidad competente del respectivo municipio. La ubicación de los tipos de establecimientos será determinada dentro del EOT, expedido por los respectivos concejos municipales, teniendo en cuenta que en ningún caso podrán desarrollarse actividades cuyo objeto sea ilícito de conformidad con las leyes; donde de conformidad con el nuevo EOT se permite en el uso de suelo la construcción del Hotel en el terreno que se tiene especificado para el proyecto; asimismo certifica que se encuentra con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el mismo.

**b.** Cumplir con las normas vigentes que reglamentan la actividad hotelera; estas son:

i. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 de CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE, CATEGORIZACIÓN POR ESTRELLAS DE HOTELES, REQUISITOS NORMATIVOS.

ii. NTSH 001 DE COMPETENCIA LABORAL, PARA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES BÁSICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

iii. NTSH 002 DE INFORMACIÓN A CLIENTES, ATENCIÓN DE SUGERENCIAS Y REGLAMENTACIONES DE ACUERDO A POLÍTICAS DE SERVICIO.

iv. NTSH 003 DE COMPETENCIA LABORAL, PARA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE RECEPCIÓN Y RESERVAS CONFORME A MANUALES EXISTENTES.

**c.** Pagar SAYCO Y ACINPRO.

**d.** Inscribirse en Cámara de Comercio de Bucaramanga. Se tramitará el Registro Mercantil y se inscribirá al Hotel Spa como una SAS (Sociedad Anónima Simplificada).

**e.** Inscribirse en COTELCO y otras asociaciones turísticas que den respaldo y promoción al Hotel Spa.

**f.** Inscribirse en la Dian, y sacar resolución de facturación. La modalidad de empresa será SAS (Sociedad Anónima Simplificada); debido a la flexibilidad empresarial que ofrece y a la posibilidad de un manejo de socios inversionistas más sencillo de tramitar.

**g.** Inscripción en el “Registro Nacional de Turismo”. Este registro se exige en el Artículo 13 de la Ley 1101 de noviembre de 2006 para todas aquellas empresas alistadas en el artículo 12 de esa misma ley entre las cuales figuran los hoteles.

### **5.3 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO**

El terreno que se necesita es de una extensión de 650 metros aproximadamente y para hacerlo realidad es necesario comprar tres inmuebles, ubicados en la Calle 20 número 13-10<sup>17</sup> del área urbana del municipio de Zapatoca, sitio estratégico para el desarrollo del hotel por estar en la parte alta del municipio, contiguo a la calle Lengerke y frente al sitio turístico Campo Santo Lengerke.

Este terreno deberá ser comprado debido a la gran inversión en infraestructura que se construirá allí; y el cual consta de tres escrituras debido a que lo

---

<sup>17</sup> Dirección ubicada en el Barrio La Loma, en la parte alta al occidente del municipio y ubicada enfrente del Campo Santo Lengerke.

componían tres viviendas que fueron compradas y fusionadas. Los costos de esta adquisición serán incluidos en la inversión total del proyecto incluyen: estudio de títulos del inmueble, escrituración, boleta fiscal y registro en la oficina de registro de instrumentos públicos.

El Esquema de Ordenamiento Territorial, (EOT), municipal permite la construcción de un Hotel Spa temático en esa zona, y según disposiciones este no podrá tener más de dos pisos de altura, razón por la cual dentro de los diseños se manejarán dos sótanos para el desarrollo total del complejo.

El uso de aguas y alcantarillado estará conectado al sistema de acueducto y alcantarillado del municipio. Asimismo se garantizará la no afectación de las propiedades vecinas ni la utilización de muros que hagan parte de las viviendas vecinas. El terreno está ubicado en el estrato 1.

#### **5.4 PRODUCCIÓN INTELECTUAL**

El nombre “**COMBUSTURA**”, es un derecho de propiedad que forma parte del patrimonio, que confiere a sus titulares derechos exclusivos respecto de terceros sobre los bienes que lo integran, pudiendo disponer los propietarios de él y ejercer las acciones jurisdiccionales o administrativas pertinentes para su protección.

Esta protección del nombre se realizará en la Superintendencia de Industria y Comercio bajo el signo distintivo de nombre comercial<sup>18</sup>. Esto posibilita al Hotel Spa temático “**COMBUSTURA**”, impedir a los terceros usar en el mismo ramo de negocios un nombre similar o idéntico cuando ellos pudieren causar confusión o un riesgo de asociación con el Hotel Spa ó con sus productos o servicios. Sin embargo hay que aclarar que hasta el momento solo se ha hecho la verificación

---

<sup>18</sup> Página web específica para registrar la marca: [www.sic.gov.co/index.php?idcategoria=12524](http://www.sic.gov.co/index.php?idcategoria=12524)

de la no existencia de ese nombre; pero eso no garantiza la exclusividad del nombre hasta que no sea registrado legalmente.

## **5.5 CONTRATOS DEL PROYECTO**

El proyecto tendrá dos momentos, en los cuales habrá distintos tipos de contratos; un primer momento será la construcción del Hotel Spa temático y un segundo momento que será su puesta en funcionamiento.

Los contratos de obra del Hotel se realizarán de manera directa a firmas especializadas en cada una de las etapas de construcción y dotación del proyecto.

El personal directivo del proyecto será el encargado de auditar el cumplimiento de los plazos de las distintas tareas implícitas en los entregables de la EDT; donde cada entregable tendrá un contrato exclusivo para su realización. Este personal directivo está compuesto por el director de proyecto; secretaria; abogado y contador. Estarán vinculados a la obra por medio de un contrato de prestación de servicios, que estará delimitado por el cumplimiento de metas previstas en el proyecto, (finalización de los entregables para cada uno de los casos).

Respecto a los proveedores, se realizarán contratos de acuerdo a las distintas necesidades del proyecto y bajo la tutela de un abogado.

En la segunda etapa del proyecto se contratará el personal necesario que sirva para el funcionamiento básico del Hotel Spa temático en todos sus servicios; y estarán bajo la modalidad de contrato a término fijo, renovable cada año.

Asimismo, se accederá a personal complementario para días o temporadas de mucha actividad, y se tendrán bajo la modalidad de contrato ocasional ó accidental.

De la misma forma para el personal administrativo y gerencial se optará por la modalidad de contrato a término fijo.

Con proveedores y otros actores de servicios que tengan relaciones comerciales con el Hotel, se tendrán contratos especializados según el caso, y los cuales estarán revisados por un abogado.

## **5.6 MERCADO**

La actividad que ejercerá el proyecto una vez finalizada su etapa de construcción, será de libre competencia y no tendrá ninguna restricción por parte del estado.

Sin embargo para acceder a categorizaciones hoteleras (estrellas) y a certificaciones de calidad, se deben cumplir una serie de requisitos iniciales y durante el proceso de operación, los cuales debe tener muy presente el personal directivo y operacional. Estos están dados en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 de CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE, CATEGORIZACIÓN POR ESTRELLAS DE HOTELES, REQUISITOS NORMATIVOS.

El Hotel Spa temático, en sus principios y valores organizacionales manifiesta un firme compromiso con el sector turístico del departamento, y se considera en la obligación de ser partícipe directo de la sinergia de desarrollo del sector. Para esto estará supeditado constantemente a las distintas normas técnicas sectoriales y de calidad que existen en Colombia.

## 5.7 TRIBUTACIÓN EN EL PROYECTO

En el área tributaria hay una ley de exención de impuesto de renta para hoteles nuevos; el artículo 4 del decreto 2755 de 2003 que dice, “Las rentas provenientes de servicios hoteleros prestados en nuevos hoteles construidos entre el 1 de enero del año 2003 y el 31 de diciembre del año 2017, obtenidas por el establecimiento hotelero ó por el operador según el caso, estarán exentas del impuesto sobre la renta por un término de 30 años contados a partir del año gravable en que se inicien las operaciones. Es una ley que afecta de manera directa al Hotel Spa temático “COMBUSTURA” en Zapatoca.

Se accede a este beneficio tras una visita de funcionarios del ministerio una vez entre el Hotel en operación.

Con esta exención solo a nivel nacional el Hotel Spa temático será receptor del impuesto al valor agregado IVA y Retención en la Fuente para el caso de prestadores de servicios.

A nivel municipal se tiene el impuesto predial unificado y el impuesto de industria y comercio.

El Hotel Spa temático estará registrado en el Régimen Común; por lo cual tiene las siguientes obligaciones: Inscribirse en el RUT (Registro Único Tributario); Expedir factura en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 617 del E.T; llevar libros de contabilidad; Declarar y pagar el IVA e informar el cese de actividades dentro de los 30 días siguientes a la fecha de terminación de la actividad.

## 5.8 TIPO DE ORGANIZACIÓN

El Hotel Spa temático “COMBUSTURA” será una Sociedad Anónima Simplificada; que no tiene un límite mínimo ni máximo de socios y deja la responsabilidad individual limitada a su participación en la empresa; lo que le ofrece garantías al inversionista para su patrimonio por fuera del proyecto.

Las SAS tiene la obligación de elaborar el reglamento de emisión de acciones. Están reguladas por la ley 1258 del 2008<sup>19</sup>.

Tienen libertad estatutaria, siempre y cuando no vayan en contra de leyes superiores. La SAS no está obligada a tener revisor fiscal.

Las otras obligaciones tributarias y administrativas son idénticas a las de otras formas organizacionales como las limitadas y las anónimas.

---

<sup>19</sup> Mayor información en la página web de la Cámara de Comercio de Bucaramanga; [www.camaradirecta.com/index.php?id=25&iden=84](http://www.camaradirecta.com/index.php?id=25&iden=84)

## 5.9 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL HOTEL SPA TEMÁTICO<sup>20</sup>

Gráfico 2 Estructura Organizacional del Hotel SPA Temático



## 5.10 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO LEGAL.

Se puede concluir que legalmente el proyecto es viable, se cumple con todos los requisitos que exige la ley y asimismo, se tiene claro los procedimientos de contratación, tributación y otros que competen en el área legal del proyecto.

Con la finalización del estudio legal se da por superado el objetivo específico, donde se pide realizar el estudio legal para la construcción y operación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”.

<sup>20</sup> Esta estructura organizacional, es un esquema general de la estructura del Hotel Spa temático; más adelante será tratada con profundidad y con el manual de funciones.

## **6. ESTUDIO DE MERCADO**

Se hace a continuación todo el proceso de planificación del Estudio de Mercado, desde su formulación, hasta la coordinación de cómo será el trabajo de campo con sus conclusiones.

### **6.1 ÍNDICE**

#### **6.2 RESUMEN EJECUTIVO**

#### **6.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE LA EMPRESA**

##### **6.3.1 Antecedentes**

##### **6.3.2 Contexto Ambiental**

##### **6.3.3 Definición del Problema Gerencial**

#### **6.4 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

##### **6.4.1 Propósito de la Investigación**

##### **6.4.2 Objetivos de la Investigación**

#### **6.5 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

##### **6.5.1 Marco Teórico ó Marco de Referencia**

##### **6.5.2 Objetivos Específicos, Preguntas de Investigación e Hipótesis**

6.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

6.7 PLANEACIÓN DE TRABAJO DE CAMPO

6.8 ANÁLISIS DE LOS DATOS

6.9 INFORMES

6.10 TIEMPO E INVERSIÓN

6.11 CONCLUSIONES

**6.2 RESUMEN EJECUTIVO**

**6.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE LA EMPRESA**

Se encontraron antecedentes que llevaron a la oportunidad de negocio que define hoy el proyecto y definió el contexto ambiental donde se encuentra el proyecto y que define las variables que lo caracterizan. Finalmente se realiza una descripción de la decisión que debe tomar la empresa con las conclusiones y análisis de este estudio, conteniendo una descripción de las características de la empresa a desarrollar.

**6.4 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

Contiene los puntos clave de motivación para realizar esta investigación, por qué se realiza y para qué se realiza. Asimismo describe la información que se requiere de la investigación y los objetivos que la determinan.

## **6.5 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

Se realiza de forma muy global el contexto que rodea la investigación, así como del análisis situacional del mercado, para llegar finalmente a las preguntas que se hace el investigador y que le darán luces para enfocar el diseño de la investigación para su posterior análisis.

## **6.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

Contiene todo el diseño metodológico de la investigación donde se definen las fuentes de información que tendrá, los métodos de investigación que utilizará, los instrumentos de investigación que empleará, el plan de muestreo que tomará y los métodos de contacto que se utilizarán.

## **6.7 PLANEACIÓN DE TRABAJO DE CAMPO**

Describirá la forma y metodología que se utilizará en el campo para la recolección de los datos.

## **6.8 ANÁLISIS DE LOS DATOS**

Contiene el software que se utilizará y la forma de análisis que se empleará.

## **6.9 INFORMES**

Define los parámetros generales de entrega del informe final del estudio y las encuestas.

## **6.10 TIEMPO E INVERSIÓN**

Contiene el tiempo que se requiere para cada paso del trabajo total e informa sobre el valor del estudio y su forma de pago.

## **6.11 CONCLUSIONES**

Contiene las conclusiones finales del diseño de la investigación de mercado, y sugerencias sobre lo que se debe hacer.

## **6.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE LA EMPRESA**

El Hotel Spa temático “**COMBUSTURA**” será una entidad comercial bajo la modalidad de SAS (sociedad anónima simplificada), cuyo misión será “Estimular y relajar los sentidos humanos por medio de los servicios de habitación, spa, restaurante y bar, dirigido a familias, a jóvenes y adultos que visiten cualquiera de nuestros complejos habitacionales, de spa y de recreación; con un nivel de calidad alto a precios razonables”, donde su primer proyecto de construcción será el Hotel del municipio de Zapatoca, Santander.

**6.3.1 Antecedentes Generales Del Sector.** Hay una política gubernamental agresiva en los últimos años a nivel nacional, donde se ha estimulado a la inversión privada a invertir en proyectos turísticos y hoteleros, con bajas en los impuestos, con créditos blandos y con garantías a las inversiones, donde se quiere crear una sinergia a nivel nacional en este sector.

Para Santander, la AGENDA INTERNA PARA LA PRODUCTIVIDAD Y LA COMPETITIVIDAD<sup>21</sup> hace unas apuestas en el sector del Turismo, para desarrollar turismo de aventura, histórico, cultural, religioso y ecoturismo.

Además de consolidar su imagen como “tierra de aventura”, con la Apuesta en turismo, el departamento busca promover una oferta diversificada de productos que combinen los atractivos naturales, paisajísticos, históricos y culturales de la región.

Una de las apuestas ha sido la creación del anillo turístico de Santander, o corredor turístico, donde está incluido el municipio de Zapatoca.

En el municipio de Zapatoca, se ha venido observando que el Turismo tiene gran potencialidad de desarrollo por encima inclusive de la actual fuente económica del municipio que es la agricultura. Pues cuenta con un inventario turístico de gran impacto, donde se podrán desarrollar seis tendencias turísticas que dinamicen el sector: Turismo de Aventura, Ecológico, Histórico y Religioso, Turismo de Zapatoca Ciudad Lenta, Turismo Acuático y Turismo Habitacional<sup>22</sup>.

Zapatoca no es ajena a este fenómeno de revolución turística, y su empresa privada tampoco, es por ello que nacen proyectos de éste tipo, de mejoramiento de la competitividad turística, con habitaciones temáticas de alto nivel de confort y agrado y un spa de tendencias caribeñas, orientales y postmodernistas, donde llegará el turista a vivir momentos de ocio y esparcimiento de gran calidad a precios cómodos.

---

<sup>21</sup> DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Agenda Interna para la Productividad y la Competitividad, Regional Santander. Bogotá. 2005

<sup>22</sup> ESTUDIO DE COMPETITIVIDAD TURÍSTICA PARA EL MUNICIPIO DE ZAPATOCA, BASADO EN LA AGENDA INTERNA PARA LA PRODUCTIVIDAD Y LA COMPETITIVIDAD; Hecho por Ricardo José Delgado para la Alcaldía de Zapatoca y la Gobernación de Santander

Y es aquí donde se identifica una excelente oportunidad de negocio para el proyecto de Hotel Spa Temático, “COMBUSTURA”, debido a que es un sitio de un enorme potencial turístico, con megaproyectos que los impulsarán, como es el caso de la represa de Hidrosogamoso<sup>23</sup> para Zapatocha y la ampliación de la zona de influencia de Panachi<sup>24</sup> Donde se contarán con excelentes vías de comunicación, totalmente pavimentadas, y con un flujo de visitantes constante por razón de la atracción industrial y turística que generarán estos dos megaproyectos.

Así mismo será una fuente de empleo y generación de ingresos para los diversos actores del sector turístico. Con muy bajo impacto ambiental, pues se está hablando de la industria sin chimeneas.

El proyecto del HOTEL SPA TEMÁTICO, “COMBUSTURA”, ofrecerá un servicio básico de habitación y de Spa, con el valor agregado de generar en el visitante sensaciones nuevas, a raíz de experiencias vivenciales, como el hecho de llegar a dormir en una habitación que le dé la sensación de estar en un ambiente determinado y fuera de lo normal, y de la misma forma estar en un spa con un ambiente que le genere nuevos estímulos partiendo de los servicios básicos de un Spa.

Esta idea pretende manejar un nuevo concepto de entretenimiento turístico, partiendo de los estados mentales del cliente, con el estímulo de sus placeres y fantasías, sin necesidad de incrementar sus gastos programados para la actividad que se programa hacer, como son sus vacaciones.

---

<sup>23</sup> Para mayor información sobre el proyecto de Hidrosogamoso visitar la página web: [http://www.isagen.com.co/metalnst.jsp?rsc=infoIn\\_proyectoSogamoso&tituloPag=ISAGEN,%20Proyecto%20Hidroel%C3%A9ctrico%20Sogamoso](http://www.isagen.com.co/metalnst.jsp?rsc=infoIn_proyectoSogamoso&tituloPag=ISAGEN,%20Proyecto%20Hidroel%C3%A9ctrico%20Sogamoso)

<sup>24</sup> Para mayor información sobre Panachi, visitar la página web: <http://www.parquenacionaldelchicamochoa.com/>

## **6.3.2 Contexto Ambiental**

### **6.3.2.1 Interno**

- El Hotel Spa temático “COMBUSTURA”, será un lugar que venderá sensaciones y estímulos agradables para los sentidos de los visitantes, por medio de servicio de hospedaje, servicios de spa, restaurante y café bar. Donde cada habitación tendrá un tema diferente y el spa contará con dos ambientaciones distintas, al igual que el restaurante y el café bar.
- El proyecto estará ubicado en el Municipio de Zapatoca, Departamento de Santander.
- Será el primer proyecto de desarrollo turístico de este tipo que se realice.

### **6.3.2.2 EXTERNO**

- **MICROAMBIENTAL**

#### **DISTRIBUCIÓN**

- Software de reservaciones y apoyo logístico.
- Logística de empalme con los promotores turísticos.
- Medios de comunicación y marketing con los promotores turísticos y clientes en general.
- Información clara (brochures y mapas) para la llegada de los turistas al Hotel.

## **PROVEEDORES**

- Utensilios de aseo e insumos para el Hotel y el Spa,
- Lencería para las habitaciones, spa, restaurante y café bar.
- Servicios públicos domiciliarios.
- Servicios tecnológicos, software y papelería.
- Mercados, líquidos, licores.

## **MERCADO**

El perfil de los clientes para el hotel será de hogares de personas con edades entre los 20 y los 90 años de edad, con ingreso per cápita superior a 4 salarios mínimos, que gusten del confort, la tranquilidad y el descanso.

Ubicados posiblemente en la ciudad de Bucaramanga y su Área Metropolitana, así como a nivel del territorio nacional. Donde se realizará un estudio de mercado para la zona de Bucaramanga y la Área Metropolitana y por medio de estrategias de mercadeo se realizarán acuerdos con promotores turísticos para las otras zonas de mercado nacionales. Con el estudio de mercado se desea saber lo siguiente:

- Tipología De Los Clientes
- Gustos de los clientes en Cuanto a Servicios y Ambientes.
- Dinero Dispuestos a Gastar.

- Si están dispuestos a visitar a Zapatoca.
- Frecuencia de los viajes.
- Tiempo promedio de estadía.
- Medio de Transporte por el que viajan.
- Si viajan por medio de agencias de viajes y turismo o si lo hacen de manera privada.
- Si viajan solos, en pareja o en familia.
- Si frecuentan algún Spa donde viven diariamente.

## **COMPETIDORES**

- En el Departamento existen muchas poblaciones que buscan acceder al selecto grupo del turismo; sin embargo son pocas las poblaciones que tienen el potencial para serlo. Zapatoca se proyecta como una ciudad con estas potencialidades y poblaciones como Sangil y Barichara ya se cuentan dentro de este grupo, siendo pioneras turísticas en Santander con una gran oferta de servicios y productos turísticos. En cuanto a poblaciones son la principal competencia a futuro para el turismo de Zapatoca.
- En estas poblaciones hay mucha variedad de Hoteles y Spa, de variadas calidades y precios; sin embargo hay grandes Hoteles en Sangil como el Bella Isla y el de Comfenalco que se empiezan a valorar con estrellas. A nivel local no hay Hoteles grandes, todos son pequeños y de regular calidad (siguiendo los parámetros de calidad turística); siendo el más reconocido “La Casa de Ejercicios”.

Sin embargo hay que recalcar que no existe en Santander ni un solo Hotel Spa temático. Por lo cual en este tipo de servicio el proyecto es totalmente innovador.

- La principal característica de un hotel es la disponibilidad de ofrecer hospedaje en condiciones óptimas de seguridad, limpieza y comodidad; así como la del spa es ofrecer servicios de relajación y estética. En cuanto a los Hoteles Spa temáticos, la principal característica es ofrecer los servicios básicos anteriores con decoraciones y ambientaciones que trasladen a los clientes a otros lugares por medio de sensaciones.
- Los servicios sustitutos son muchos en el departamento; partiendo de los hoteles convencionales, residencias y hostales; hasta zonas de camping, cabañas turísticas, posadas turísticas y casonas. Hay para todos los gustos y precios y la forma de competir es a través de innovación, y valores agregados.

- **MACRO AMBIENTAL**

## **VARIABLES DEMOGRÁFICAS**

- Zapatoca está adquiriendo una característica particular y es el hecho de que se está convirtiendo en una ciudad para jubilados, las migraciones se dan debido a su buen clima (clima de seda); su tranquilidad y su gente. Es por ello que se piensa a Zapatoca como Ciudad Lenta<sup>25</sup>.
- Zapatoca es un municipio con mucha población joven aun, con grandes colegios y con universidades a distancia. No se detecta problemas para la consecución de la mano de obra que se requiera en la operación del Hotel Spa. Además su cercanía a Bucaramanga y Área Metropolitana hace que en caso de

---

<sup>25</sup> Para mayor información, referirse a la página web: <http://www.cittaslow.es>

llegar a haber dificultades con este tema, se encuentre disponibilidad en estos centros urbanos.

- La vocación turística en el municipio aún es muy incipiente, sin embargo instituciones como el SENA ya están empezando a mover algunos pinos en educación turística; en el ambiente municipal ya la gente empieza a meterse en el subconsciente colectivo que Zapatoca se está volviendo una ciudad turística y ha empezado a concientizarse sobre el servicio, la buena educación y la amabilidad con los foráneos. Al mismo tiempo ya existen algunos negocios que mejoraron sus condiciones gastronómicas, ya existen tiendas de artesanías y la industria del dulce ya se entró en el área del turismo.
- El impacto ambiental que se está generando hacia Zapatoca es grande, pues con la represa de Hidrosogamoso cambiará totalmente el paisaje en la vía que conduce de Girón hacia el municipio. Esto conlleva a un aumento en la afluencia de visitantes y asimismo con la vía totalmente pavimentada, Bucaramanga quedaría a una hora y media por vía terrestre, lo que hace pensar en Zapatoca como un sitio de veraneo, de descanso y confort.

## **VARIABLES ECONÓMICAS**

- La inflación<sup>26</sup> en el municipio de Zapatoca a nivel de precios de alimentos y servicios domiciliarios ha estado acorde con el orden nacional. Lo que si se ha detectado es un aumento en el precio de la vivienda y la tierra, debido a la falta de oferta en la construcción lo que ha presionado los precios al alza. Sin embargo en el mediano plazo se espera se estabilicen los precios.

---

<sup>26</sup> Pronósticos de variables macroeconómicas en la página web:  
<https://www.grupohelm.com/actualidad-economica/proyecciones-macroeconomicas/>

- A nivel macroeconómico no se esperan turbulencias en el índice de inflación en los próximos años, teniéndose proyectado entre el 2 y 4%
- En cuanto a las facilidades de crédito y tasas de interés, en estos momentos (2011) aún es buen momento para adquirir compromisos financieros, aunque se espera aumentos en las tasas por parte del Banco de la Republica con el fin de enfriar un poco la economía y así mantener controlada la inflación.
- En cuanto a la facilidad de acceder al crédito para este sector, las tasas de interés a nivel gubernamental son viables, debido al interés del gobierno nacional de impulsar esta industria. Para ésto se cuenta con la banca de segundo piso (FINDETER)<sup>27</sup>. Sin embargo para el momento de entrar a negociar con la banca comercial, se debe contar con excelente respaldo (garantías) y experiencia de los socios amplia (si el proyecto es nuevo). De lo contrario entrará con desventaja a negociar y tendrá que pagar intereses más altos.
- Respecto al costo y preparación de la mano de obra, se manejarán salarios promedios del sector y la preparación correrá por cuenta del proyecto, pues se aspira a tener lineamientos de servicio internos muy específicos en cuanto a atención y etiqueta.
- En la actualidad hay disposición de la inversión privada a construir proyectos turísticos en la población de Zapatoca. Sin embargo hay condicionamientos sobre que el estado también debe hacer inversiones en infraestructura; es por ello que se ha iniciado la pavimentación de la vía Girón - Zapatoca; el mejoramiento del EOT del municipio; la construcción de un mega puente sobre la represa de Hidrosogamoso en la vía que conduce de Girón a

---

<sup>27</sup> Mayor información sobre créditos para proyectos turísticos de la Banca de segundo piso FINDETER  
[http://www.findeter.gov.co/aymsite/aym\\_index.php?option=noticias&new\\_id=358&pag\\_cat\\_id=4&new\\_cat\\_id=1&pag\\_id=53&alr=aymsoft&](http://www.findeter.gov.co/aymsite/aym_index.php?option=noticias&new_id=358&pag_cat_id=4&new_cat_id=1&pag_id=53&alr=aymsoft&)

Zapatoca; la gestión para pavimentar la vía hasta el aeropuerto municipal de Zapatoca; y varias placas huellas a diversas zonas urbanas de interés turístico en el municipio<sup>28</sup>.

## VARIABLES POLÍTICAS

- A nivel local, se es consciente en la alcaldía de la importancia del turismo para el municipio, incluyendo en el plan de desarrollo un espacio para este sector. Con estudios turísticos y acuerdos interadministrativos se ha iniciado el camino para hacer de Zapatoca una ciudad turística<sup>29</sup>.
- Las construcciones directas turísticas no se han podido desarrollar; sin embargo indirectamente si se están desarrollando proyectos que beneficiaran de manera directa el mismo; estos son la pavimentación de la vía Girón – Zapatoca; la construcción de la Represa de Hidrosogamoso; La pavimentación de la vía Zapatoca – Aeropuerto; la construcción de placas huellas hacia el mirador los Guanes; y otras más de indirectamente contribuyen al mejoramiento de la infraestructura turística del municipio.
- En materia de relaciones políticas internacionales, el panorama en estos momentos es muy bueno, ya con relaciones totalmente normales con los vecinos Venezuela y Ecuador y con un TLC a punto de ser firmado con Estados Unidos y varios más con la Unión Europea, China, Canadá y otros países dan una

---

<sup>28</sup> Mayor información sobre el proceso de licitación de la obra de pavimentación de la vía Girón-Zapatoca en la página web: [http://www.contratos.gov.co/archivospuc1/2010/DA/268000001/10-1-58131/DA\\_PROCESO\\_10-1-58131\\_268000001\\_1913624.pdf](http://www.contratos.gov.co/archivospuc1/2010/DA/268000001/10-1-58131/DA_PROCESO_10-1-58131_268000001_1913624.pdf)

<sup>29</sup> Como ejemplo a esta afirmación se expone el contrato reciente establecido con el promotor turístico del municipio de Zapatoca. Página web:

[http://www.contratos.gov.co/archivospuc1/2011/C/268895011/11-12-431318/C\\_PROCESO\\_11-12-431318\\_268895011\\_2259291.pdf](http://www.contratos.gov.co/archivospuc1/2011/C/268895011/11-12-431318/C_PROCESO_11-12-431318_268895011_2259291.pdf)

tranquilidad sobre la situación de Colombia en sus relaciones con el resto del mundo<sup>30</sup>.

- Con el orden público y seguridad de las regiones, el panorama también es bueno, Santander es un departamento muy seguro en sus vías y municipios; y específicamente la zona de Zapatoca tiene una tranquilidad absoluta con cero fuerzas subversivas y cero bandas criminales.
- En materia impositiva se manejan los impuestos locales, departamentales y nacionales básicos; como son el impuesto de IVA, el de Industria y Comercio, y el de Cámara de Comercio y el Registro de Turismo. En el impuesto a la renta, se está exentos por 30 años.

## **VARIABLES NATURALES**

- Los paisajes e inventarios turísticos naturales de la población de Zapatoca se encuentran en excelentes condiciones; se cuenta con el Cañón del Chicamocha, Las Cuevas de la Alsacia y del Nitro, El Parque Nacional Natural de los Yariguies, Las cascadas de la Lajita, los Paisajes agrarios y ganaderos de la vía Zapatoca – Galán, El mirador natural Los Guanes y por supuesto el nuevo espejo de agua de la Represa de Hidrosogamoso.
- No existe en la zona Pandemias y virus de moda.
- El clima es constante entre 15 y 20 grados centígrados y hay cuatro épocas en el año: un pequeño verano al inicio; un invierno fuerte en el segundo trimestre, un verano fuerte en el tercer trimestre y finalmente un suave invierno con épocas de frío para Navidad.

---

<sup>30</sup> Mayor información sobre los TLC de Colombia con el mundo en la página web: <http://www.mincomercio.gov.co/eContent/NewsDetail.asp?ID=6018>

- En Zapatoca se dan especies vegetales típicas del departamento como lo es el Guayacán, las Ceibas, las orquídeas, muchas flores e infinidad de otras especies vegetales, especies animales como la ganaderías ovina, caprina y bovina y producción de aves de corral. Sin embargo el Hotel está ubicado en el casco urbano lo que no lo hace convivir de manera directa con estas especies vegetales y animales, a excepción de una gran ceiba que esta frente al campo santo Lengerke a unos 20 metros del Hotel.
- En cuanto a fallas geológicas si las hay, se está al lado de la mesa de los Santos donde se originan la mayoría de temblores de Santander. Aunque nunca ha existido un temblor fuerte en el municipio.

## **VARIABLES CULTURALES**

- Zapatoca tiene dos festividades importantes al año, la primera en Enero cuando son las ferias y fiestas y en Octubre cuando es el cumpleaños. La Semana Santa es muy importante dada la devoción católica existente en el pueblo. Así mismo se organizan festivales de diversos tipos durante puentes festivos a través del año<sup>31</sup>.
- El concepto del poblador local sobre el turista en un principio no estaba bien definido, pero con la concientización que hay en la actualidad en el subconsciente colectivo de la población sobre la identidad turística del municipio, se ha empezado a ver al forastero como amigo y como fuente de ingreso, mejorando el trato mucho más de lo que era antes.

---

<sup>31</sup> Mayor información sobre el municipio de Zapatoca en la página web:  
<http://www.zapatoca.com/turismo.htm>

- En cuanto a las características gastronómicas de la región, se destacan las carnes, los dulces y el pan. En la actualidad hay variedad de restaurantes, acordes con la demanda actual, con comida típica como su principal menú.
- La principal característica del Zapatoca es su capacidad de ahorro, además de ser un pueblo honesto y trabajador, con fuertes costumbres conservadoras y una gran vocación católica.

## **VARIABLES DE LA GLOBALIZACIÓN**

- Como en muchos aspectos aún se conservan costumbres autóctonas de los Zapatocas, asimismo están llegando fuertes costumbres modernas que han llevado a la pérdida de lo autóctono en muchos aspectos; es una tendencia que no tiene fin ni se puede parar, más bien se debe adaptar y hacerla compatible con las costumbres propias de la región.
- Es una realidad que no solo se compite con lo local, departamental y nacional, sino también con lo internacional, es por ello que hay que innovar, y apalancarse inicialmente en lo regional, pero pensando en todo momento en lo internacional. Pues es allí donde hay que salir a competir.
- Para ello se hace necesario conocer la información y el conocimiento de las tendencias globales del sector, estarse actualizando día a día y hacer de la organización un foco de innovación y renovación de las tendencias existentes.
- No se está maduro aun para la inversión extranjera.

**6.3.3 Definición Del Problema Gerencial.** La decisión que debe tomar la gerencia es si el proyecto de Hotel Spa temático es viable financieramente y si es atractivo para el mercado turístico objetivo.

Por eso se diseñó una encuesta que determina si el pueblo es atractivo de visitar, si el concepto de hotel es el apropiado y si comprarían los servicios que el Hotel Spa temático ofrece.

## **6.4 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

**6.4.1 Propósito De La Investigación.** El propósito de esta investigación de mercados es brindarle herramientas de juicio por medio de información clara y verdadera al gerente del proyecto HOTEL SPA TEMÁTICO, “COMBUSTURA”. Para que tenga la capacidad de tomar decisiones frente al proyecto y así saber si el sitio donde se desarrollará el proyecto es el mejor; si lo que inicio como una genial idea de negocios, sigue siendo novedosa e interesante; si se deberá realizar modificaciones en el concepto y forma, o si definitivamente este concepto no es atractivo para el mercado donde se desarrollará y se deberá cancelar su ejecución y desarrollo; y si hay la disponibilidad a pagar los precios de los servicios que ofrecerá el Hotel Spa temático.

### **6.4.2 Objetivos De La Investigación**

**6.4.2.1 Objetivo General.** Conocer la posible demanda y aceptación por parte de los perfiles encuestados para los servicios que ofrecerá el Hotel Spa temático “COMBUSTURA” junto con la disposición a pagar por los precios de los servicios; que permitan a la organización dueña del proyecto tomar las decisiones gerenciales que requieran.

#### **6.4.2.2 Objetivos Específicos**

Indagar sobre la tipología de los posibles clientes del proyecto.

Determinar la disposición de los encuestados a visitar el municipio de Zapatoca, asimismo determinar el grado de conocimiento del municipio.

Identificar si las diversas temáticas de los servicios del hotel, tienen aceptación en los encuestados.

Estimar la disponibilidad de los encuestados a pagar los precios de los servicios del hotel.

Investigar la frecuencia promedio de viaje de turismo que tienen los encuestados así como su tiempo de estadía.

Determinar el medio de transporte que utilizan los encuestados para sus viajes de turismo y cuales desearían emplear.

Determinar la tendencia a viajar solo, en pareja, en grupo ó en familia de los encuestados.

#### **6.5 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

**6.5.1 Marco Teórico Ó Marco De Referencia.** El modelo de análisis que se utilizará será el “Análisis situacional de un mercado”, el cual contiene los siguientes elementos:

**a. Realizar un perfil del mercado:** Donde se realizará un perfil de los turistas para el hotel que será de hogares de personas con edades entre los 20 y los 90 años de edad, con ingreso per cápita superior a 4 salarios mínimos, que gusten

del confort, la tranquilidad y el descanso; quienes están ubicados en la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana.

**b. Realizar un análisis de la demanda primaria:** Se analizarán tres elementos fundamentales:

**1. Dimensión del problema:** Satisfacer la necesidad de habitación turística en el municipio de Zapatoca, brindando un valor agregado en el servicio por medio del estímulo de los sentidos y la creación de nuevas sensaciones y fantasías para el visitante.

**2. Conocer las características de la forma como se soluciona el problema:** Mirar las alternativas actuales que tienen los turistas para satisfacer esas necesidades de habitación en el municipio, y un análisis de los requerimientos del visitante para la misma (deseos).

**3. Mirar la disposición para buscar una solución:** Exponer la idea de proyecto del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”.

**a. Realizar un análisis de la demanda selectiva:** Se analizarán dos elementos fundamentales:

- Definir atributos relevantes para seleccionar a un proveedor.
- Preferencias por marcas de soluciones para el problema.

**b. Evaluar la imagen de marca del contratante:** Que piensan de la idea de proyecto los posibles clientes.

### **6.5.2 Objetivos Específicos, Preguntas De Investigación E Hipótesis**

a. **OBJETIVO:** INDAGAR SOBRE LA TIPOLOGÍA DE LOS POSIBLES CLIENTES DEL PROYECTO.

**PREGUNTA:** ¿ES IMPORTANTE SABER LA EDAD DE LOS POSIBLES CLIENTES?

**HIPÓTESIS:** SI LO ES, PORQUE AYUDARÁ A CLASIFICAR Y ANALIZAR LOS GUSTOS E INTERESES DE LOS ENCUESTADOS POR EDADES.

**PREGUNTA:** ¿ES IMPORTANTE SABER SI LA PERSONA ENCUESTADA VIVE SOLO Ó EN FAMILIA? Ó ¿SI ES CASADO O SOLTERO? Y ¿SI TIENE HIJOS?

**HIPÓTESIS:** SI ES MUY IMPORTANTE SABER ESTOS DATOS DEBIDO A QUE AYUDARÁ A SEGMENTAR EL MERCADO Y A PLANEAR PROPUESTAS PARA LOS DIVERSOS TIPOS DE CLIENTES.

b. **OBJETIVO:** DETERMINAR LA DISPOSICIÓN DE LOS ENCUESTADOS A VISITAR EL MUNICIPIO DE ZAPATOCA, ASÍ MISMO DETERMINAR EL GRADO DE CONOCIMIENTO DEL MUNICIPIO.

**PREGUNTA:** ¿ES NECESARIO CONOCER SI EL ENCUESTADO CONOCE LA EXISTENCIA DEL PUEBLO, SI LE AGRADA Ó NO VISITARLO Y SI LO HACE O LE GUSTARÍA HACERLO, CON QUE FRECUENCIA LO HARÍA?

**HIPÓTESIS:** SI ES NECESARIO PORQUE EL PRIMER GANCHO PARA EL HOTEL, ES LA VOLUNTAD DEL TURISTA EN VISITAR A LA POBLACIÓN DONDE ESTÁ UBICADO EL HOTEL.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL ENCUESTADO CONOCE ALGÚN LUGAR TURÍSTICO DEL MUNICIPIO DE ZAPATOCA Y CUÁL ES?

**HIPÓTESIS:** SÍ CONOCE ALGÚN LUGAR TURÍSTICO DEL MUNICIPIO.

- c. **OBJETIVO:** IDENTIFICAR SI LAS DIVERSAS TEMÁTICAS DE LOS SERVICIOS DEL HOTEL, TIENEN ACEPTACIÓN EN LOS ENCUESTADOS.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI LOS TEMAS DE LAS HABITACIONES SON ATRACTIVOS PARA EL ENCUESTADO?

**HIPÓTESIS:** SI LES GUSTA Y LE LLAMAN LA ATENCIÓN.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI ESTARÍA DISPUESTO A HOSPEDARSE EN UNA HABITACIÓN TEMÁTICA DEL HOTEL?

**HIPÓTESIS:** SÍ SE HOSPEDARÍA EN UNA HABITACIÓN TEMÁTICA DEL HOTEL.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI ESTARÍA DISPUESTO A UTILIZAR LOS SERVICIOS DEL SPA EN SUS DISTINTOS AMBIENTES?

**HIPÓTESIS:** SI ESTARÍA DISPUESTO A USARLOS.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL CLIENTE PREFERE UN HOTEL CON HOSPEDAJE, SPA, RESTAURANTE, BAR Y SITIOS DE

ENTRETENIMIENTO? O SI PREFIERE QUE ESTOS SERVICIOS SE OFREZCAN EN SITIOS DIFERENTES.

**HIPÓTESIS:** EL CLIENTE PREFIERE QUE TODO ESTE EN UN SOLO LUGAR, DONDE PUEDA DISFRUTAR DE TODO AL MISMO TIEMPO Y SIN MUCHO ESFUERZO.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL CLIENTE PREFIERE PARA HOSPEDARSE A UN HOTEL SPA TEMÁTICO, O A UN HOTEL CONVENCIONAL?

**HIPÓTESIS:** EL CLIENTE PREFIERE EL HOTEL SPA TEMÁTICO.

d. **OBJETIVO:** ESTIMAR LA DISPONIBILIDAD DE LOS ENCUESTADOS A PAGAR LOS PRECIOS DE LOS SERVICIOS DEL HOTEL.

**PREGUNTA:** ¿EN UN RANGO DE PRECIOS PROPUESTOS PARA CADA SERVICIO SABER CUAL ES EL MÁS ATRACTIVO PARA EL CLIENTE?

**HIPÓTESIS:** SE VA A ESCOGER EL MÁS ECONÓMICO DEL RANGO.

**PREGUNTA:** ¿SABER EL PRESUPUESTO PROMEDIO DEL TURISTA PARA DESTINAR A HOSPEDAJE, ALIMENTACIÓN Y SPA?

**HIPÓTESIS:** ES UNA RESPUESTA ABIERTA QUE ORIENTARÁ LA CONFORMACIÓN DE PRECIOS PARA LOS SERVICIOS.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL CLIENTE PREFIERE UN HOTEL BÁSICO Y ECONÓMICO, O UN HOTEL SPA MÁS COSTOSO EN SUS PRECIOS?

**HIPÓTESIS:** PARA EL CLIENTE QUE ESTA DE TURISMO PREFIERE EL HOTEL CON MAYORES SERVICIOS Y VALOR AGREGADO.

e. **OBJETIVO:** INVESTIGAR LA FRECUENCIA PROMEDIO DE VIAJE DE TURISMO QUE TIENEN LOS ENCUESTADOS ASÍ COMO SU TIEMPO DE ESTADÍA.

**PREGUNTA:** ¿CONOCER LA FRECUENCIA DE VIAJES DE TURISMO QUE TIENE EL CLIENTE?

**HIPÓTESIS:** ES UNA PREGUNTA ABIERTA DE ORIENTACIÓN

**PREGUNTA:** ¿CONOCER EL TIEMPO PROMEDIO DE ESTADÍA DE LOS CLIENTES EN SUS VIAJES DE TURISMO?

**HIPÓTESIS:** ES UNA PREGUNTA ABIERTA DE ORIENTACIÓN.

f. **OBJETIVO:** DETERMINAR EL MEDIO DE TRANSPORTE QUE UTILIZAN LOS ENCUESTADOS PARA SUS VIAJES DE TURISMO Y CUALES DESEARÍAN EMPLEAR.

**PREGUNTA:** ¿SABER CUAL ES EL MEDIO DE TRANSPORTE UTILIZADO POR LOS CLIENTES PARA HACER TURISMO?

**HIPÓTESIS:** EL AUTOMÓVIL PARTICULAR ES EL PRINCIPAL MEDIO.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL CLIENTE PREFIERE UN TRANSPORTE ESPECIAL PARA TURISMO CON TODA LA COMODIDAD Y SEGURIDAD?

**HIPÓTESIS:** SÍ, PREFIERE EL TRANSPORTE ESPECIAL.

g. **OBJETIVO:** DETERMINAR LA TENDENCIA A VIAJAR SOLO, EN PAREJA, EN GRUPO Ó EN FAMILIA DE LOS ENCUESTADOS.

**PREGUNTA:** ¿SABER SI EL CLIENTE ACOSTUMBRA A VIAJAR EN TURISMO SOLO, EN PAREJA, EN GRUPO DE AMIGOS Ó EN FAMILIA?

**HIPÓTESIS:** ACOSTUMBRA A VIAJAR EN PAREJA.

## 6.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADOS.

**6.6.1 Fases De La Investigación De Mercados** Se describirá el tipo de procedimiento o investigación que se va a realizar

a) **Fase exploratoria:** En esta fase de investigación se hará un acercamiento preliminar a la investigación a partir de datos secundarios donde se investigará la tendencia de turismo hacia Santander y de Santander para sí mismo.

En esta fase exploratoria se encontrarán puros datos cualitativos que orientaran las tendencias actuales de turismo.

b) **Fase concluyente:** Se va a desarrollar un tipo de investigación de tipo descriptivo ya que se quiere encontrar solamente relaciones entre las variables de estudio. Se Tomara un diseño transversal que consiste en seleccionar una muestra representativa de la población objetivo (personas con edades entre los 20 y los 90 años de edad, con ingreso per cápita superior a 4 salarios mínimos, que gusten del confort, la tranquilidad y el descanso, ubicadas en Bucaramanga y su Área Metropolitana) que es la que realmente nos interesa llegar con el proyecto

turístico, para poder conocer su comportamiento en los temas de interés de la investigación.

**6.6.2 Procedimiento De Medición:** Se describen las escalas de medición que se van a utilizar en la investigación, estas son:

a) Escalas nominales: para el diseño del cuestionario (números asignados: 1, 2, 3...etc.)

b) Escalas ordinales: para hacer evaluación de marcas, servicios ó productos (ordenamiento por rangos: primer, segundo, tercer, etc.)

c) Escalas de intervalos: para hacer evaluación de servicios ó productos (calificación del desempeño en una escala de 0 a 10)

d) Escalas de razón: para estimar el tamaño de un mercado (pueden calcularse los valores de la razón de la escala: edad, ingreso, costos, ventas, etc.)

### **6.6.3 Diseño Muestral.**

#### **6.6.3.1 Definición De La Población**

- **ELEMENTO DE LA POBLACIÓN:** Se pretende que la persona que suministre los datos sea hombre o mujer cabeza de familia ó propietario de la vivienda donde se realizará la llamada.
- **UNIDAD MUESTRAL:** La población que suministrará los datos se encuentra ubicada en la ciudad de Bucaramanga y su Área metropolitana, en los estratos 4, 5 y 6.

- **UBICACIÓN GEOGRÁFICA:** Ciudad de Bucaramanga y los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta.
- **TIEMPO DEL ESTUDIO:** El estudio se realizará del 1 de febrero al 28 de marzo del año 2012.

**6.6.3.2 Marco Muestral.** Para obtener el marco muestral, se recurrirá al directorio telefónico de donde se escogerán de manera aleatoria y proporcional los números telefónicos que correspondan a los barrios de estrato 4, 5 y 6 de Bucaramanga y cada municipio del Área Metropolitana.

**6.6.3.3 Tamaño De La Muestra.** Bucaramanga y su área metropolitana (1'500.000 de habitantes de todos los estratos).

De aquí se toma que el 59% de esta población tiene la edad entre el rango de 20 a 70 años, lo que da un nuevo mercado potencial de 885.000 posibles clientes, sin embargo el estudio especifica que solo se tomarán los estratos 4, 5 y 6, que es el 26% de la población total, **lo que finalmente da un mercado potencial de 230.000 posibles clientes.** Entonces se tiene un  $n=230000$  como población muestral de personas para el análisis. Y de esta manera obtener un margen de error inferior al 5%.

Para el procedimiento de muestreo se debe tener en cuenta que se enfoca en cuatro ciudades altamente pobladas del departamento de Santander, de un segmento de edad determinado y de tres estratos socioeconómicos diferentes, es por ello que se debe ser cuidadosos en la forma de contactar a los encuestados (para este caso el apoyo será el directorio telefónico de año 2011).

Para esto se tomará un muestreo aleatorio estratificado, donde se dividirá a la población objetivo en 4 grupos conformados de la siguiente manera:

1. Estrato 4, 5 y 6 de la ciudad de Bucaramanga, ubicados de manera aleatoria en el directorio telefónico de Telebucaramanga y cerciorándose del estrato por la dirección allí identificada del número telefónico.
2. Estrato 4, 5 y 6 del municipio de Floridablanca, con la misma metodología planteada anteriormente
3. Estrato 4 y 5 del municipio de Piedecuesta, con la misma metodología planteada anteriormente
4. Estrato 4 y 5 del municipio de Girón, con la misma metodología planteada anteriormente.

El tamaño de la muestra será de 360 encuestas distribuidas de a 60 encuestas por cada estrato, donde de esas 60 encuestas 30 se realizaran en Bucaramanga, 10 en Floridablanca, 10 en Piedecuesta y 10 en Girón para el estrato 4. Así mismo 30 encuestas en Bucaramanga, 20 encuestas en Floridablanca, 5 encuestas en Girón y 5 encuestas en Piedecuesta para el estrato 5. Y finalmente 40 encuestas en Bucaramanga y 20 encuestas en Floridablanca para el estrato 6.

**6.6.3.4 Método De La Selección De La Muestra.** Para la selección de la muestra se recurrirá al directorio telefónico y se buscará de manera aleatoria teléfonos de viviendas que estén en los estratos 4, 5 y 6 de donde se escogerán de manera subjetiva y al azar los teléfonos que cumplan con la condición del estrato y el municipio, hasta completar el tamaño de la muestra junto con su distribución establecida en el numeral anterior.

**6.6.4 Diseño Del Cuestionario.** Se realizará un cuestionario con preguntas cortas que faciliten la entrevista telefónica; la información general que se quiere obtener es si el pueblo donde se va a realizar el proyecto es conocido y si será visitado;

conocer aspectos generales del cliente y sobre gustos y tendencias de los mismos sobre los viajes turísticos y finalmente si les gusta el proyecto y si lo visitarán.

**i.** ¿NOMBRE?: \_\_\_\_\_

**1.1** ¿NUMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR Ó CASA?: \_\_\_\_\_

**1.2** ¿POSICIÓN DEL ENCUESTADO DENTRO DEL HOGAR?: \_\_\_\_\_

**1.3** ¿EDAD?: \_\_\_\_\_

**ii.** ¿CONOCE AL MUNICIPIO DE ZAPATOCA?: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**2.1** EN CASO DE QUE LA RESPUESTA SEA NO: SE PREGUNTA: ¿LE GUSTARÍA CONOCERLO? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**2.2** EN CASO DE SER SI: SE PREGUNTA: ¿LO HA VISITADO?: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

COMO? \_\_\_\_\_.

**2.2.1** ¿LE GUSTARÍA VISITARLO? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**2.2.2** EN CASO DE SER SI: SE PREGUNTA: ¿CON QUE FRECUENCIA LO VISITA?: SEMANAL \_\_\_\_\_ MENSUAL \_\_\_\_\_ ANUAL \_\_\_\_\_ MAS TIEMPO \_\_\_\_\_

**iii.** ¿Qué ES LO QUE MAS LE GUSTA DE ZAPATOCA? EL PUEBLO \_\_\_\_\_; EL CAMPO SANTO LENGERKE \_\_\_\_\_; LAS CUEVAS \_\_\_\_\_; EL MIRADOR LOS GUANES; \_\_\_\_\_ OTROS \_\_\_\_\_ ¿CUALES? \_\_\_\_\_

**iv.** ¿CUANDO SALE DE VACACIONES A POBLACIONES VECINAS SE QUEDA A PASAR LA NOCHE? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**4.1** EN CASO DE LA RESPUESTA SER NO: SE PREGUNTA: ¿LE GUSTARÍA HACERLO? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**4.2** EN CASO DE SER SI: SE PREGUNTA: ¿EN QUE LUGAR PASA LA NOCHE? HOTEL \_\_\_\_\_ CASA ALQUILADA \_\_\_\_\_ CASA DE AMIGOS \_\_\_\_\_ OTROS \_\_\_\_\_ ¿Cuáles? \_\_\_\_\_

**v.** ¿CON QUE FRECUENCIA REALIZA VIAJES DE TURISMO DEPARTAMENTAL?: SEMANAL\_\_\_\_\_ MENSUAL\_\_\_\_\_ ANUAL\_\_\_\_\_ NUNCA\_\_\_\_\_ OTRO\_\_\_\_\_ ¿Cuál?\_\_\_\_\_

**vi.** ¿CONOCE QUE ES UN HOTEL SPA TEMÁTICO? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**6.1** EN CASO DE SER SI LA RESPUESTA: SE PREGUNTA: ¿Qué TIPO DE HOTEL PREFERE? HOTEL CONVENCIONAL\_\_\_\_\_ HOTEL SPA TEMÁTICO\_\_\_\_\_ OTROS HOTELES\_\_\_\_\_

**vii.** ¿SE HOSPEDARÍA EN UN HOTEL DONDE DORMIRÍA EN UNA HABITACIÓN QUE LE OFREZCA LA SENSACIÓN DE ESTAR EN UNA ISLA, O EN LA CIUDAD DE VENECIA, O DENTRO DE UN GRAN ACUARIO, O EN UNA CASA JAPONESA? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**viii.** ¿SE HOSPEDARÍA EN UN HOTEL DONDE DORMIRÍA EN UNA HABITACIÓN QUE LE OFREZCA LA POSIBILIDAD DE MIRAR LAS ESTRELLAS, O TENER LA SENSACIÓN DE ESTAR EN UN CASTILLO INGLES, O ESTAR EN LAS ISLAS GRIEGAS? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**ix.** ¿SE HOSPEDARÍA EN UN HOTEL QUE LE OFREZCA EL SERVICIO DE SPA EN DISTINTOS AMBIENTES, RESTAURANTE, SALA DE MÚSICA, CINE Y CAFÉ BAR? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**x.** ¿QUE MODALIDAD DE GASTO HOTELERO PREFERE? PAQUETE DE TODO INCLUIDO\_\_\_\_\_ CADA SERVICIO POR SEPARADO\_\_\_\_\_ PLANES POR COMBOS DE SERVICIOS\_\_\_\_\_ OTROS\_\_\_\_\_ CUALES\_\_\_\_\_

**xi.** ¿Qué TIPO DE VIAJE TURÍSTICO PREFERE? POR OPERADOR TURÍSTICO\_\_\_\_\_ VIAJE FAMILIAR EN TRANSPORTE ESPECIAL\_\_\_\_\_ VIAJE FAMILIAR EN TRANSPORTE PROPIO\_\_\_\_\_

**xii.** ¿CUANTO ESTA DISPUESTO A GASTAR EN UN VIAJE TURÍSTICO POR PERSONA DIARIAMENTE? \$100000\_\_\_\_\_ \$200000\_\_\_\_\_ \$300000\_\_\_\_\_ MAS DE 300000\_\_\_\_\_

**xiii.** ¿CUANDO VIAJA LO HACE QUE DÍAS? LOS FINES DE SEMANA\_\_\_\_\_ ENTRE SEMANA\_\_\_\_\_ EN TEMPORADA ALTA\_\_\_\_\_ EN TEMPORADA BAJA\_\_\_\_\_ OTRAS\_\_\_\_\_ CUALES\_\_\_\_\_

## **6.7 PLANEACIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO:**

a. Se utilizarán 3 encuestadores quienes por vía telefónica realizarán la encuesta.

b. Estos encuestadores estarán capacitados por el director de proyecto, para profundizar sobre el concepto del hotel, se realizarán simulaciones antes de iniciar el trabajo, para que los encuestadores se familiaricen con cierto tipo de reacciones por parte de los encuestados, se capacitarán en el software de análisis, llamado Stathgraphics<sup>32</sup>, donde se les orientará y entrenara en la digitación de los datos.

c. Una vez terminado el trabajo de campo (350 encuestas), éstas serán digitadas por los mismos encuestadores en un software llamado Stathgraphics, donde una vez corrido el modelo, éste será analizado por el director de proyecto, quien es experto en el software.

---

<sup>32</sup> Para mayor información sobre el software de Stathgraphics, dirigirse a la página web: [http://www.software-shop.com/in.php?mod=ver\\_producto&prdID=40](http://www.software-shop.com/in.php?mod=ver_producto&prdID=40)

## **6.8 ANÁLISIS DE LOS DATOS**

Se utilizarán los siguientes tipos de análisis de las variables:

- a. Análisis univariados: frecuencias, porcentajes, medias, modas, medianas, varianzas
- b. Análisis bivariados: contraste entre dos variables: correlación, regresión lineal, anova, pruebas chi cuadrado, etc.

Asimismo este será presentado en gráficos y tablas para facilidad de entendimiento por parte de los lectores de la encuesta y para apoyo del estudio de mercado.

## **6.9 INFORMES**

La presentación de los datos y conclusiones de la encuesta se presentaran dentro del estudio de mercados del proyecto; los cuales estarán en formato de informe gerencial por variable y pregunta, apoyados en gráficas. Así mismo en forma de anexo externo al libro del proyecto se entregará empastada la totalidad de las encuestas realizadas en físico.

## **6.10 TIEMPO Y PRESUPUESTO**

La encuesta tendrá una duración de 30 días calendario, iniciando el día 15 de Febrero de 2012 y concluyendo el trabajo de campo el día 15 de Marzo de 2012.

Una vez concluido la recolección de información, se utilizarán 8 días para la digitación de los datos y 8 días después para su análisis, de manera que para el día 28 de Marzo ya esté listo y entregado el informe del estudio de mercado.

El costo total del estudio de mercado será de Quince millones de pesos (\$15'000.000), los cuales serán cancelados el 50% al inicio del trabajo de campo y el 50% restante una vez entregado el estudio de mercados totalmente terminados.

## **6.11 CONCLUSIONES**

- a) El diseño del Estudio de Mercado mostrará el reconocimiento de la población de Zapatoca en el futuro cliente del Hotel, siendo muy importante este aspecto para las estrategias de marketing. asimismo medirá la aceptación que puede tener el nuevo concepto que se quiere introducir al mercado turístico de hospedaje y relajación. Con este diseño se puede medir claramente estos dos aspectos que nos permitirán concluir si se va o no por el camino correcto.
- b) Se recomienda la implementación de la encuesta en el estudio de factibilidad, para así poder tomar de fuente primaria la información que le permitirá tomar a la gerencia e inversionistas la decisión de seguir o no con el desarrollo del proyecto.
- c) Asimismo se da por completado el objetivo específico del proyecto donde se dice que se realizará el diseño del estudio de mercados en Bucaramanga y su área metropolitana, sobre la tipología del Hotel Spa temático y sobre el reconocimiento del municipio de Zapatoca para implementarlo en el estudio de factibilidad.

## 7. ESTUDIO TÉCNICO

### 7.1 ACTA DE INICIO DEL PROYECTO

Tabla 3 Acta de inicio del proyecto

<b>PROYECTO: CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>	
<b>PREPARADO POR: RICARDO JOSÉ DELGADO PEÑA Y LEONARDO EMIRO ÁLVAREZ PINTO</b>	
<b>FECHA: 15 DE OCTUBRE DE 2011</b>	
<b>INICIACIÓN</b>	EL PROYECTO SE INICIA SIN UN SPONSOR, Y SOLO CON LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD TOTAL. REALIZADO POR LOS ESPECIALISTAS EN PROYECTOS RICARDO JOSÉ DELGADO Y LEONARDO EMIRO ÁLVAREZ. CON EL OBJETIVO DE BUSCAR INVERSIONISTAS PARA SU DESARROLLO.
<b>SINOPSIS</b>	EL PROYECTO CONSISTE EN LA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA" EN EL MUNICIPIO DE ZAPATOCA. PROYECTO QUE INICIA CON LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD, Y QUE BUSCARA CONSEGUIR INVERSIONISTAS PARA SU DESARROLLO. SERA UN ESTUDIO COMPLETO, CON TODOS LOS COMPONENTES TÉCNICOS, AMBIENTALES, SOCIALES Y FINANCIEROS; QUE OFRECERÁN LAS GARANTÍAS SUFICIENTES AL INVERSIONISTA PARA SABER LA SEGURIDAD QUE TENDRÁ SU INVERSIÓN AL INVERTIR EN EL PROYECTO.
<b>PROPÓSITO / NECESIDAD DEL NEGOCIO</b>	EL PROPÓSITO DEL PROYECTO ES EL CONSTRUIR Y PONER EN FUNCIONAMIENTO EL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA". Y LA NECESIDAD DE LLEVAR A CABO EL PROYECTO ES APROVECHAR EL BUEN MOMENTO QUE VENDRÁ EN EL SECTOR TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE ZAPATOCA DADO LA CONSTRUCCIÓN DEL EMBALSE DE HIDROSOGAMOSO, ASÍ COMO DE APOYAR LA SINERGIA TURÍSTICA DE SANTANDER Y ESPECÍFICAMENTE DEL ANILLO TURÍSTICO.

<b>PROYECTO: CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>	
<b>DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO Y ENTREGABLES</b>	<p>EL FIN ULTIMO DEL PROYECTO ES CONSTRUIR UN HOTEL SPA TEMÁTICO QUE CONSTA DE 16 HABITACIONES, CADA UNA CON UNA TEMÁTICA EXCLUSIVA, UN SPA CON LOS SERVICIOS BÁSICOS Y PISCINA CON DOS TEMAS DISTINTOS; UN CAFÉ BAR; UN SALÓN DE EVENTOS; UNA SALA DE MÚSICA; UNA SALA DE CINE Y UN RESTAURANTE TEMÁTICO. Y SE LOGRARÁ A TRAVÉS DE LA ENTREGA DE:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TOTAL DEL PROYECTO.</li> <li>2. MOVIMIENTO Y ADECUACIÓN DEL TERRENO</li> <li>3. CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA NEGRA Y GRIS DEL SUBNIVEL DOS</li> <li>4. CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA NEGRA Y GRIS DEL SUBNIVEL UNO</li> <li>5. CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA NEGRA Y GRIS DEL NIVEL UNO</li> <li>6. CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA NEGRA Y GRIS DEL NIVEL DOS</li> <li>7. ACABADOS Y DECORACIÓN DEL SUBNIVEL DOS</li> <li>8. ACABADOS Y DECORACIÓN DEL SUBNIVEL UNO</li> <li>9. ACABADOS Y DECORACIÓN DEL PRIMER PISO</li> <li>10. ACABADOS Y DECORACIÓN DEL SEGUNDO PISO</li> <li>11. INAUGURACIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN</li> </ol>
<b>GESTIÓN DEL PROYECTO</b>	<p>PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SE UTILIZARÁ EL ENFOQUE DE GESTIÓN DE PROYECTOS SEGÚN LO INDICADO EN EL PMBOOK 4 EDICIÓN EN ESPAÑOL Y DONDE LOS CONSULTORES ELABORADORES Y PLANIFICADORES DEL PROYECTO ASUMIRÁN LAS FUNCIONES DE PROJECT MANAGER EN FORMA CONJUNTA CON EL COORDINADOR DESIGNADO CON LOS DUEÑOS DEL PROYECTO.</p>
<b>SUPUESTOS, RESTRICCIONES Y RIESGOS</b>	<p><b>SUPUESTOS:</b> *SUPONEMOS QUE EL PROYECTO DE HIDROSOGAMOSO SERÁ UNA REALIDAD; *SUPONEMOS UNAS VARIABLES MACROECONÓMICAS ESTABLES A LARGO PLAZO; *SUPONEMOS QUE LOS ESTUDIOS QUE SE REALIZARÁN TENDRÁN UNA CONFIABILIDAD Y ACEPTACIÓN EN LOS INVERSIONISTAS; *SUPONEMOS QUE EL PROYECTO SE INICIARÁ</p>

<b>PROYECTO: CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>	
	<p>CON LA TOTALIDAD DE RECURSOS PARA SU EJECUCIÓN.</p> <p><b>RESTRICCIONES:</b> LAS RESTRICCIONES QUE SE PRESENTAN PARA EL PROYECTO EN MATERIA AMBIENTAL Y LEGAL ESTÁN DADAS POR EL EOT MUNICIPAL Y LAS NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES; EN MATERIA FINANCIERA SE REDUCEN DIRECTAMENTE AL PRESUPUESTO DE LOS INVERSIONISTAS.</p> <p><b>RIESGOS:</b> LOS RIESGOS QUE CORRE EL PROYECTO SON LOS NORMALES DEL SECTOR EN CUANTO A ACCIDENTES LABORALES E INDUSTRIALES; TENDRÁ RIESGOS DE INESTABILIDAD JURÍDICA Y TENDRÁ RIESGOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS ACORDES CON LOS QUE MANEJA EL SECTOR PARA GARANTÍAS Y TASAS DE INTERÉS.</p>
<b>RECURSOS</b>	<p><b>RECURSO HUMANO:</b> PARA LA ELABORACIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO SE UTILIZARA A ESPECIALISTAS EN PROYECTOS; INGENIERO CIVIL; ARQUITECTO; INGENIERO FINANCIERO; MAESTROS DE OBRA, OBREROS, PSICÓLOGA, INGENIERO DE MERCADO Y ABOGADO.</p> <p><b>RECURSO FÍSICO:</b> PARA EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SE REQUIERE UNA OFICINA DOTADA DE ESCRITORIOS, MESAS DE DISEÑO, COMPUTADORES Y SOFTWARE, TRANSPORTE Y TERRENO FÍSICO DONDE SE CONSTRUIRÁ EL HOTEL SPA TEMÁTICO.</p> <p><b>RECURSO TECNOLÓGICO:</b> SOFTWARE ESTADÍSTICO STATGRAPHICS; SOFTWARE ARQUITECTÓNICO; EXCEL, WORD.</p>
<b>PROPUESTA</b>	<p>SE ENTREGARÁ INICIALMENTE EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD QUE CONSTA DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS, HIDRÁULICOS, ELÉCTRICOS, CÁLCULOS ESTRUCTURALES, ESTUDIO LEGAL, ESTUDIO DE MERCADO, ESTUDIO FINANCIERO Y ESTUDIO TÉCNICO. LOS CUALES PERMITIRÁN PASAR A LA SIGUIENTE FASE, LA CUAL ES LA DE ENCONTRAR UN INVERSIONISTA. UNA VEZ CONCLUIDA LA FASE DEL INVERSIONISTA SE INICIARA CON LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA". Y DESPUÉS CON LA PUESTA EN MARCHA DE LA OPERACIÓN.</p>

<b>PROYECTO: CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN OPERACIÓN DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>	
<b>COMUNICACIÓN Y REPORTE</b>	DENTRO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO LA COMUNICACIÓN SERA POR MEDIO DE LA ESTRUCTURA DE MANDO; Y PARA LOS REPORTES SERÁN POR ESCRITO Y ENTREGADOS A LA SECRETARIA DEL PROYECTO, QUIEN LOS ARCHIVARÁ Y GESTIONARÁ SU COMUNICACIÓN CON EL DIRECTOR DE PROYECTO.
<b>APROBACIÓN</b>	QUIEN APROBARÁ EL INICIO DEL PROYECTO, SERÁN LOS INVERSIONISTAS Ó SPONSOR; LOS AVANCES DE OBRA E HITOS DEL PROYECTO SERÁN APROBADOS POR EL DIRECTOR DE PROYECTOS.
<b>GESTIÓN DE CAMBIOS</b>	TODA SOLICITUD DE CAMBIO DE LÍNEA BASE DE ALCANCE, TIEMPO Ó COSTO: 1) SERÁ RECIBIDA Y FORMALIZADA POR EL CONSULTOR. 2) SERÁ EVALUADA POR EL CONSULTOR EN CUANTO AL IMPACTO EN LOS OBJETIVOS DE ALCANCE, TIEMPO, COSTO Ó CONDICIONES CONTRACTUALES. 3) SE INFORMARÁ AL COORDINADOR DE PROYECTO. 4) EL CAMBIO Y SUS CONSECUENCIAS SERÁN APROBADOS POR EL DIRECTOR DE PROYECTOS Y SPONSORS. 5) TODA SOLICITUD DE CAMBIO QUE NO AFECTE LA LÍNEA BASE DE ALCANCE, TIEMPO, COSTO Y/O CONDICIONES CONTRACTUALES PODRÁ SER ANALIZADA Y EVALUADA EN FORMA CONJUNTA POR EL CONSULTOR Y COORDINADOR DE PROYECTO, EL CUAL PODRÁ APROBARLA DIRECTAMENTE O SER ELEVADA AL SPONSOR EN CASO QUE ÉSTE ÚLTIMO LO CREA CONVENIENTE.
<b>OTROS</b>	UNA VEZ QUE SE FIRME ESTE ACTA DE INICIO Y SE DEFINA/AUTORICE EL INICIO DEL PROYECTO SE EMITIRÁ UN PLAN DE PROYECTO CON ENTREGABLES, ACTIVIDADES Y FECHAS DETALLADAS.
<b>APROBACIONES</b>	<b>SPONSOR:</b> <b>GRUPO EVALUADOR:</b> <b>DIRECTORES DE PROYECTO:</b> RICARDO JOSÉ DELGADO Y LEONARDO EMIRO ÁLVAREZ <b>CONSULTOR:</b>

## **7.2 ALCANCE Y PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.**

### **7.2.1 Requisitos Del Proyecto.**

#### **7.2.1.1 Documentación De Requisitos:**

- a. Realización de un estudio de Pre-factibilidad completo, que permita determinar la viabilidad de la idea de proyecto.
- b. Realización de un estudio de factibilidad completo y profundo, que permita determinar la viabilidad del proyecto.
- c. Consecución de un sponsor que garantice la financiación para la ejecución del proyecto.
- d. Construcción de 16 habitaciones cada una con una temática exclusiva.
- e. Construcción de un Spa con sauna, turco, piscina, zona de masajes y terapias con dos decoraciones temáticas diferentes.
- f. Construcción de un Café-Bar acorde al concepto temático del hotel spa.
- g. Construcción de un restaurante multitematico, con capacidad de adaptarse a un salón de eventos y fiestas.
- h. Las habitaciones deberán ser de los siguientes temas:
  - Una habitación que de la sensación de estar en el fondo del mar.
  - Una habitación que de la sensación de estar en una isla.

- Una habitación que de la sensación de estar en un desierto frío y con arenas relajantes.
- Una habitación que traslade al huésped al mundo de Picasso.
- Una habitación cosmopolita y neoyorquina en blanco y negro.
- Una habitación que traslade al huésped a un mundo de fantasía; un mundo de peluche.
- Una habitación idéntica a la casa de Bilbo Bolson, el Hobbit mayor del señor de los anillos.
- Habitación Cafetera; autentica imitación de una hacienda cafetera.
- Habitación del amor; un nuevo mundo de sensaciones y estímulos idílicos.
- Una habitación que nos traslade a un antiguo Bucanero pirata de altamar.
- Una habitación Imperial, muy suntuosa y majestuosa.
- Una habitación planetaria, que nos permita ver las estrellas y el cosmos.
- Una habitación blanca, al mejor estilo de los acantilados griegos, con brisa marina y paisaje esplendoroso.

- Una habitación que imite a la perfección a la cultura oriental; específicamente la japonesa.
- Una habitación con una vista de 360° en todo momento, en la parte más alta del hotel.

i. El Hotel Spa temático, debe cumplir a cabalidad con las normas técnicas sectoriales mínimas requeridas para un establecimiento de este tipo, que permita acceder a una categorización de dos estrellas.

j. El Hotel Spa temático “COMBUSTURA”, deberá cumplir en su exterior con lo exigido en el EOT del Municipio de Zapatoca, así como con su normatividad ambiental.

#### **7.2.1.2 Plan De Gestión De Requisitos**

1. Los requisitos anteriormente expuestos se incluirán en la hoja de control que aplicaran la interventoria según aplique el caso.
2. Algunas actividades que ayudarán al desarrollo de los requisitos, serán mimetizadas en la planeación normal del estudio de factibilidad, por lo que el seguimiento y control de éstas tendrá obligatoriamente que hacerse en la respectiva interventoria.
3. Se realizará una planilla con los requisitos estipulados anteriormente, donde se marcará si se cumple o no y si aplica o no para la actividad donde se está haciendo la labor de interventoria.
4. La planilla será exclusiva para los requisitos, y se realizará con número consecutivo y fecha de manera que se pueda llevar una rastreabilidad.

## **7.2.2 Definición Del Alcance De La Construcción Del Hotel Spa Temático “Combustura”.**

**7.2.2.1 Descripción Del Alcance Del Producto.** Hotel Spa temático “COMBUSTURA”, es una empresa del sector turístico, ubicado en el municipio de Zapatoca; cuya finalidad es vender estímulos a los sentidos y sensaciones placenteras por medio del alquiler de habitaciones, servicio de Spa, alimentación (Restaurante) y Café Bar.

**7.2.2.2 Criterios De Aceptación.** El proceso para aceptar los entregables está fijado por los requisitos del proyecto establecidos inicialmente; las normas técnicas sectoriales para acreditarse como hotel de dos estrellas; las normas del EOT municipal de Zapatoca y los diferentes criterios de calidad exigidos en cada una de las interventoría del proyecto.

**7.2.2.3 Entregables Del Proyecto.** Se realizará la construcción total de un hotel spa temático; con la planta física terminada, decorada y dotada. Respetando las normas arquitectónicas impuestas por el EOT para los exteriores del hotel y realizando la totalidad de lo expuesto en el estudio de factibilidad y que ha sido aprobado por los inversionistas. Finalmente los entregables del proyecto están subrayados en la EDT del proyecto.

### **7.2.2.4 Exclusiones Del Proyecto.**

1. No se realizarán vías externas de acceso al Hotel Spa temático.
2. No se realizarán obras de servicios públicos externas a la propiedad del Hotel Spa temático.

3. No se realizaran gestiones de licencias diferentes a las de construcción del proyecto.
4. El proyecto culmina cuando se inaugure el Hotel Spa temático

#### **7.2.2.5 Restricciones Del Proyecto.**

1. Está supeditado a los requisitos iniciales expuestos por los ideadores del proyecto.
2. El proyecto se debe planificar para terminar antes de 8 meses después de conseguir la financiación.
3. Las restricciones presupuestarias las colocan los indicadores financieros del proyecto (TIR, VPN).

#### **7.3 OBJETIVOS DEL PROYECTO.**

- a. Construir la planta física total del hotel spa temático “combustura”, según las especificaciones del estudio técnico.
- b. Dotar y decorar según lo planificado la totalidad del hotel spa temático.
- c. Capacitar al personal de operación del hotel y promocionar al mismo a nivel regional y nacional.
- d. Inaugurar e iniciar la operación del hotel spa temático “combustura” en el municipio de zapatoca.

#### **7.4 SUPUESTOS DEL PROYECTO.**

- a. Los intereses financieros utilizados para el modelo financiero con financiación serán equivalentes a los dados por la banca de segundo piso FINDETER para proyectos de este tipo en el mes de Agosto de 2011.
- b. Se tomará una inflación promedio anual del 3% para la proyección a 20 años que se realizará.
- c. No se realizarán inversiones de ampliación en el análisis financiero y proyección de 20 años que se realice.
- d. El valor final del proyecto para el salvamento de los activos, se tomara del valor en libros del año 20.
- e. Megaproyectos de desarrollo actual e influencia en la región se llevarán a cabo. Estos son la pavimentación de la vía a Zapatoca, el embalse de Hidrosogamoso y la expansión del Parque Nacional del Chicamocha.
- f. Suponemos variables macroeconómicas estables y estabilidad política y jurídica para el tiempo de proyección del proyecto.
- g. Suponemos que el estudio de factibilidad que se realiza tendrá la total aceptación y confiabilidad por parte de los futuros sponsor del proyecto.

#### **7.5 CREACIÓN DE LAS EDT; DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES; SECUENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES; ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE LAS ACTIVIDADES; ESTIMACIÓN DE LA DURACIÓN DE LAS**

**ACTIVIDADES; DESARROLLO DEL CRONOGRAMA; ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS Y DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO.**

Tabla 4 creación de las edt; definición de las actividades; secuenciación de las actividades; estimación de los recursos de las actividades; estimación de la duración de las actividades; desarrollo del cronograma; estimación de los costos y determinación del presupuesto.

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TOTAL REALIZACIÓN DEL PROYECTO	1	639 días	03/10/2011 09:00	04/04/2014 12:20	\$ 2,053,685,000.00
GESTIÓN DEL PROYECTO	1.1	326 días	03/10/2011 09:00	11/01/2013 09:12	\$ 384,100,000.00
ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD	1.1.1	115 días	03/10/2011 09:00	14/03/2012 18:46	\$ 29,300,000.00
PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	1.1.1.1	30 días	03/10/2011 09:00	14/11/2011 17:12	\$ 3,000,000.00
DESARROLLO PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	1.1.1.1.1	30 días	03/10/2011 09:00	14/11/2011 17:12	\$ 3,000,000.00
ESTUDIO TÉCNICO	1.1.1.2	60 días	03/10/2011 09:00	27/12/2011 15:24	\$ 20,000,000.00
DESARROLLO ESTUDIO TÉCNICO	1.1.1.2.1	60 días	03/10/2011 09:00	27/12/2011 15:24	\$ 20,000,000.00
ESTUDIO FINANCIERO Y ECONÓMICO	1.1.1.3	15 días	17/01/2012 18:30	08/02/2012 11:36	\$ 2,000,000.00
DESARROLLO ESTUDIO	1.1.1.3.1	15 días	17/01/2012 18:30	08/02/2012 11:36	\$ 2,000,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
FINANCIERO Y ECONÓMICO					
ESTUDIO DE MERCADO	1.1.1.4	15 días	03/10/2011 09:00	24/10/2011 12:06	\$ 1,000,000.00
DESARROLLO ESTUDIO DE MERCADO	1.1.1.4.1	15 días	03/10/2011 09:00	24/10/2011 12:06	\$ 1,000,000.00
ESTUDIO LEGAL Y AMBIENTAL	1.1.1.5	15 días	27/12/2011 15:24	17/01/2012 18:30	\$ 1,000,000.00
DESARROLLO ESTUDIO LEGAL Y AMBIENTAL	1.1.1.5.1	15 días	27/12/2011 15:24	17/01/2012 18:30	\$ 1,000,000.00
PLANIFICACIÓN REALIZACIÓN PROYECTO	1.1.1.6	25 días	08/02/2012 11:36	14/03/2012 18:46	\$ 2,300,000.00
DESARROLLO PLANIFICACIÓN REALIZACIÓN PROYECTO	1.1.1.6.1	25 días	08/02/2012 11:36	14/03/2012 18:46	\$ 2,000,000.00
FINALIZACIÓN ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD	1.1.1.6.2	0 días	14/03/2012 18:46	14/03/2012 18:46	\$ 300,000.00
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.1.2	80 días	14/03/2012 18:46	07/07/2012 08:18	\$ 27,300,000.00
PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	1.1.2.1	20 días	14/03/2012 18:46	12/04/2012 12:54	\$ 2,000,000.00
ESTUDIO TÉCNICO	1.1.2.2	35 días	14/03/2012 18:46	03/05/2012 18:00	\$ 10,000,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ESTUDIO FINANCIERO Y ECONÓMICO	1.1.2.3	15 días	18/05/2012 10:04	08/06/2012 15:10	\$ 2,000,000.00
ESTUDIO DE MERCADO	1.1.2.4	45 días	14/03/2012 18:46	18/05/2012 10:04	\$ 8,000,000.00
ESTUDIO LEGAL Y AMBIENTAL	1.1.2.5	10 días	14/03/2012 18:46	29/03/2012 10:50	\$ 1,000,000.00
PLANIFICACIÓN DETALLADA REALIZACIÓN PROYECTO	1.1.2.6	20 días	08/06/2012 15:10	07/07/2012 08:18	\$ 4,000,000.00
FINALIZACIÓN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.1.2.7	0 días	07/07/2012 08:18	07/07/2012 08:18	\$ 300,000.00
BÚSQUEDA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	1.1.3	68 días	07/07/2012 08:18	12/10/2012 15:46	\$ 7,000,000.00
REALIZACIÓN VIDEO Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO	1.1.3.1	8 días	07/07/2012 08:18	19/07/2012 09:22	\$ 2,000,000.00
REUNIONES Y VIÁTICOS	1.1.3.2	60 días	19/07/2012 09:22	12/10/2012 15:46	\$ 5,000,000.00
NEGOCIACIÓN Y COMPRA DE LOS TERRENOS	1.1.4	28 días	12/10/2012 15:46	22/11/2012 09:58	\$ 310,000,000.00
PAGO TERRENOS Y FIRMA DE PROMESAS DE	1.1.4.1	8 días	12/10/2012 15:46	24/10/2012 15:50	\$ 300,000,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
COMPRAVENTA					
LEGALIZACIÓN PROPIEDAD Y DERECHOS NOTARIALES	1.1.4.2	20 días	24/10/2012 15:50	22/11/2012 09:58	\$ 10,000,000.00
PERMISOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	1.1.5	30 días	22/11/2012 09:58	03/01/2013 18:10	\$ 10,000,000.00
GESTIÓN AUTORIDADES COMPETENTES Y PAGO DE DERECHOS	1.1.5.1	30 días	22/11/2012 09:58	03/01/2013 18:10	\$ 10,000,000.00
ACTA DE INICIO	1.1.6	5 días	03/01/2013 18:10	11/01/2013 09:12	\$ 200,000.00
REALIZACIÓN Y FIRMA DEL ACTA DE INICIO	1.1.6.1	5 días	03/01/2013 18:10	11/01/2013 09:12	\$ 200,000.00
FINALIZACIÓN PROCESO DE PLANEACIÓN DEL PROYECTO E INICIO DEL MISMO	1.1.7	0 días	11/01/2013 09:12	11/01/2013 09:12	\$ 300,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL TOTAL DE LA PLANTA FÍSICA	1.2	119 días	11/01/2013 09:12	01/07/2013 15:02	\$ 934,085,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ADECUACIÓN DEL TERRENO EN TODOS LOS NIVELES	1.2.1	8 días	11/01/2013 09:12	23/01/2013 09:16	\$ 10,650,000.00
DEMOLICIÓN Y REMOCIÓN DE ESCOMBROS VIVIENDAS ACTUALES	1.2.1.1	8 días	11/01/2013 09:12	23/01/2013 09:16	\$ 6,000,000.00
DEMOLICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ANTIGUA EXISTENTE EN EL TERRENO	1.2.1.1.1	8 días	11/01/2013 09:12	23/01/2013 09:16	\$ 3,000,000.00
REMOCIÓN DE LOS ESCOMBROS Y LIMPIEZA DEL TERRENO	1.2.1.1.2	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 3,000,000.00
NIVELACIÓN Y ADECUACIÓN TERRENO SEGÚN ESPECIFICACIONES DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS	1.2.1.2	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 4,650,000.00
NIVELACIÓN Y ADECUACIÓN DEL TERRENO DEL SUBNIVEL DOS	1.2.1.2.1	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,550,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
NIVELACIÓN Y ADECUACIÓN DEL TERRENO DEL SUBNIVEL UNO	1.2.1.2.2	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,550,000.00
NIVELACIÓN Y ADECUACIÓN DEL TERRENO DEL NIVEL UNO	1.2.1.2.3	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,550,000.00
CONSTRUCCIÓN DE LAS BASES DE LA PLANTA FÍSICA TOTAL DEL HOTEL	1.2.2	17 días	11/01/2013 09:12	05/02/2013 10:20	\$ 64,305,000.00
CIMENTACIÓN BASES SUBNIVEL DOS CON CAPACIDAD PARA CUATRO NIVELES	1.2.2.1	17 días	11/01/2013 09:12	05/02/2013 10:20	\$ 31,435,000.00
APERTURA DE HUECOS Y CHAMBAS PARA LAS COLUMNAS Y MUROS	1.2.2.1.1	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,165,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO DE LAS BASES Y VACIADO DE CONCRETO	1.2.2.1.2	12 días	18/01/2013 10:14	05/02/2013 10:20	\$ 30,270,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CIMENTACIÓN BASES SUBNIVEL UNO CON CAPACIDAD PARA TRES NIVELES	1.2.2.2	17 días	11/01/2013 09:12	05/02/2013 10:20	\$ 21,435,000.00
APERTURA DE HUECOS Y CHAMBAS PARA LAS COLUMNAS Y MUROS	1.2.2.2.1	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,165,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO DE LAS BASES Y VACIADO DE CONCRETO	1.2.2.2.2	12 días	18/01/2013 10:14	05/02/2013 10:20	\$ 20,270,000.00
CIMENTACIÓN BASES NIVEL UNO CON CAPACIDAD PARA DOS NIVELES	1.2.2.3	17 días	11/01/2013 09:12	05/02/2013 10:20	\$ 11,435,000.00
APERTURA DE HUECOS Y CHAMBAS PARA LAS COLUMNAS Y MUROS	1.2.2.3.1	5 días	11/01/2013 09:12	18/01/2013 10:14	\$ 1,165,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO DE LAS BASES Y VACIADO	1.2.2.3.2	12 días	18/01/2013 10:14	05/02/2013 10:20	\$ 10,270,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
DE CONCRETO					
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE AGUA Y ALCANTARILLADO	1.2.3	65 días	11/01/2013 09:12	15/04/2013 10:40	\$ 18,770,000.00
CONEXIÓN Y ADAPTACIÓN DEL SISTEMA INTERNO DE AGUA Y ALCANTARILLADO CON LA INFRAESTRUCTURA EXTERIOR DEL MUNICIPIO	1.2.3.1	4 días	11/01/2013 09:12	17/01/2013 09:14	\$ 1,050,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE AGUA Y ALCANTARILLADO SUBNIVEL DOS	1.2.3.2	12 días	05/02/2013 10:20	21/02/2013 16:24	\$ 3,180,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE AGUA Y ALCANTARILLADO SUBNIVEL UNO	1.2.3.3	12 días	12/02/2013 11:22	28/02/2013 17:26	\$ 4,180,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE AGUA Y ALCANTARILLADO NIVEL UNO	1.2.3.4	12 días	28/02/2013 17:26	18/03/2013 17:32	\$ 5,180,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE AGUA Y ALCANTARILLADO NIVEL DOS	1.2.3.5	12 días	28/03/2013 10:34	15/04/2013 10:40	\$ 5,180,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO	1.2.4	51 días	05/02/2013 10:20	18/04/2013 15:40	\$ 13,840,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO SUBNIVEL DOS	1.2.4.1	15 días	05/02/2013 10:20	26/02/2013 15:26	\$ 2,210,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO SUBNIVEL UNO	1.2.4.2	15 días	12/02/2013 11:22	05/03/2013 16:28	\$ 3,210,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN	1.2.4.3	15 días	28/02/2013 17:26	22/03/2013 10:32	\$ 4,210,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
DEL SISTEMA ELÉCTRICO NIVEL UNO					
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO NIVEL DOS	1.2.4.4	15 días	28/03/2013 10:34	18/04/2013 15:40	\$ 4,210,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LAS PISCINAS Y JACUZZI	1.2.5	19 días	05/02/2013 10:20	04/03/2013 15:28	\$ 32,455,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LAS PISCINAS DE LAS HABITACIONES ISLEÑA Y VENECIA	1.2.5.1	7 días	05/02/2013 10:20	14/02/2013 15:22	\$ 4,130,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LA PISCINA DE LA	1.2.5.1.1	7 días	05/02/2013 10:20	14/02/2013 15:22	\$ 2,065,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
HABITACIÓN ISLEÑA					
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LA PISCINA DE LA HABITACIÓN VENECIA	1.2.5.1.2	7 días	05/02/2013 10:20	14/02/2013 15:22	\$ 2,065,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LA PISCINA DEL SPA	1.2.5.2	7 días	12/02/2013 11:22	21/02/2013 16:24	\$ 2,065,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y BOMBAS DE LOS JACUZZI DE LAS HABITACIONES	1.2.5.3	7 días	21/02/2013 16:24	04/03/2013 15:28	\$ 20,065,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS Y	1.2.5.4	7 días	12/02/2013 11:22	21/02/2013 16:24	\$ 3,065,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
BOMBAS DE LOS JACUZZI DEL SPA					
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS, BOMBAS Y OXIGENADORES DE LOS ACUARIOS DE LA HABITACIÓN DEL MAR	1.2.5.5	7 días	21/02/2013 16:24	04/03/2013 15:28	\$ 3,130,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE GAS	1.2.6	20 días	12/02/2013 11:22	12/03/2013 17:30	\$ 18,450,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE GAS COCINA	1.2.6.1	7 días	28/02/2013 17:26	11/03/2013 16:30	\$ 3,130,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE GAS CALENTADORES DE AGUA DE LAS HABITACIONES	1.2.6.2	10 días	26/02/2013 15:26	12/03/2013 17:30	\$ 10,160,000.00
TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE GAS PARA EL SPA	1.2.6.3	10 días	12/02/2013 11:22	26/02/2013 15:26	\$ 5,160,000.00
FUNDICIÓN DE	1.2.7	43 días	05/02/2013	08/04/2013	\$ 207,775,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
PLACAS			10:20	09:38	
FUNDICIÓN DE PLACA TECHO SUBNIVEL DOS	1.2.7.1	9 días	05/02/2013 10:20	18/02/2013 11:24	\$ 45,525,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO E INCLUSIÓN DE LOS SISTEMAS DE LUZ, GAS, AGUA Y ALCANTARILLADO Y RESTANTE DE LA ESTRUCTURA DE LA PLACA	1.2.7.1.1	5 días	05/02/2013 10:20	12/02/2013 11:22	\$ 20,275,000.00
VACIADO DE CONCRETO	1.2.7.1.2	4 días	12/02/2013 11:22	18/02/2013 11:24	\$ 25,250,000.00
FUNDICIÓN DE PLACA TECHO SUBNIVEL UNO	1.2.7.2	12 días	18/02/2013 11:24	06/03/2013 17:28	\$ 65,600,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO E INCLUSIÓN DE LOS SISTEMAS DE LUZ, GAS, AGUA Y ALCANTARILLADO Y RESTANTE DE LA ESTRUCTURA DE LA	1.2.7.2.1	8 días	18/02/2013 11:24	28/02/2013 17:26	\$ 30,350,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
PLACA					
VACIADO DE CONCRETO	1.2.7.2.2	4 días	28/02/2013 17:26	06/03/2013 17:28	\$ 35,250,000.00
FUNDICIÓN DE PLACA TECHO NIVEL UNO	1.2.7.3	19 días	06/03/2013 17:28	03/04/2013 10:36	\$ 85,775,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO E INCLUSIÓN DE LOS SISTEMAS DE LUZ, GAS, AGUA Y ALCANTARILLADO Y RESTANTE DE LA ESTRUCTURA DE LA PLACA	1.2.7.3.1	15 días	06/03/2013 17:28	28/03/2013 10:34	\$ 40,525,000.00
VACIADO DE CONCRETO	1.2.7.3.2	4 días	28/03/2013 10:34	03/04/2013 10:36	\$ 45,250,000.00
FUNDICIÓN PLACA PISO HABITACIÓN DE LA TORRE	1.2.7.4	3 días	03/04/2013 10:36	08/04/2013 09:38	\$ 10,875,000.00
ARMAZÓN DE ESTRUCTURA DE HIERRO E INCLUSIÓN DE LOS	1.2.7.4.1	2 días	03/04/2013 10:36	05/04/2013 12:36	\$ 5,200,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
SISTEMAS DE LUZ, GAS, AGUA Y ALCANTARILLADO Y RESTANTE DE LA ESTRUCTURA DE LA PLACA					
VACIADO DE CONCRETO	1.2.7.4.2	1 día	05/04/2013 12:36	08/04/2013 09:38	\$ 5,675,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL TOTAL DE LA PLANTA FÍSICA	1.2.8	59 días	08/04/2013 09:38	01/07/2013 15:02	\$ 516,790,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL DOS, SUBNIVEL UNO, PISO UNO Y PISO DOS	1.2.8.1	5 días	08/04/2013 09:38	15/04/2013 10:40	\$ 50,660,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL	1.2.8.1.1	5 días	08/04/2013 09:38	15/04/2013 10:40	\$ 10,165,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
SUBNIVEL DOS					
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL UNO	1.2.8.1.2	5 días	08/04/2013 09:38	15/04/2013 10:40	\$ 10,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL NIVEL UNO	1.2.8.1.3	5 días	08/04/2013 09:38	15/04/2013 10:40	\$ 15,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL NIVEL DOS	1.2.8.1.4	5 días	08/04/2013 09:38	15/04/2013 10:40	\$ 15,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LAS HABITACIONES SUBNIVEL DOS	1.2.8.2	10 días	15/04/2013 10:40	29/04/2013 12:44	\$ 45,860,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DEL MAR	1.2.8.2.1	5 días	15/04/2013 10:40	22/04/2013 11:42	\$ 10,000,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DEL MÁRMOL, LAS PIEDRAS Y LAS ARENAS	1.2.8.2.2	5 días	15/04/2013 10:40	22/04/2013 11:42	\$ 10,220,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN VENECIA	1.2.8.2.3	10 días	15/04/2013 10:40	29/04/2013 12:44	\$ 12,320,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN ISLEÑA	1.2.8.2.4	10 días	15/04/2013 10:40	29/04/2013 12:44	\$ 13,320,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL SPA Y EL SUBNIVEL UNO	1.2.8.3	15 días	29/04/2013 12:44	20/05/2013 17:50	\$ 101,675,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL SAUNA Y	1.2.8.3.1	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TURCO DEL SPA					
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA ZONA DE MASAJES Y TRATAMIENTOS DEL SPA	1.2.8.3.2	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,250,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE PISCINA Y JACUZZI DEL SPA	1.2.8.3.3	15 días	29/04/2013 12:44	20/05/2013 17:50	\$ 30,525,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA ZONA SOCIAL DEL SPA	1.2.8.3.4	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LAS HABITACIONES, SALA DE CINE Y SALA DE MÚSICA DEL SUBNIVEL UNO	1.2.8.3.5	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN PICASSO	1.2.8.3.6	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN BLANCO Y NEGRO	1.2.8.3.7	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DE LAS OVEJAS Y CONEJOS DE PELUCHE	1.2.8.3.8	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 10,150,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL CAFÉ BAR, SALÓN DE EVENTOS, RESTAURANTE, LOBBY, RECEPCIÓN Y TERRAZA ESTADERO DEL NIVEL UNO	1.2.8.4	7 días	20/05/2013 17:50	30/05/2013 10:52	\$ 104,020,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL CAFÉ BAR	1.2.8.4.1	5 días	20/05/2013 17:50	27/05/2013 18:52	\$ 20,220,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL SALÓN DE EVENTOS	1.2.8.4.2	5 días	20/05/2013 17:50	27/05/2013 18:52	\$ 30,165,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL RESTAURANTE	1.2.8.4.3	7 días	20/05/2013 17:50	30/05/2013 10:52	\$ 30,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL LOBBY Y RECEPCIÓN	1.2.8.4.4	5 días	20/05/2013 17:50	27/05/2013 18:52	\$ 15,275,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA TERRAZA ESTADERO	1.2.8.4.5	5 días	20/05/2013 17:50	27/05/2013 18:52	\$ 8,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA COCINA, BODEGA DE ALMACENAMIENTO, VISTIERES Y BAÑOS PÚBLICOS EN EL NIVEL UNO	1.2.8.5	5 días	30/05/2013 10:52	06/06/2013 11:54	\$ 30,450,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA COCINA	1.2.8.5.1	5 días	30/05/2013 10:52	06/06/2013 11:54	\$ 15,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA BODEGA DE	1.2.8.5.2	3 días	30/05/2013 10:52	04/06/2013 09:54	\$ 5,135,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ALMACENAMIENTO					
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LOS BAÑOS PÚBLICOS Y VESTIER DE EMPLEADOS	1.2.8.5.3	4 días	30/05/2013 10:52	05/06/2013 10:54	\$ 10,150,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LAS HABITACIONES DEL NIVEL DOS	1.2.8.6	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 153,885,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN JAPONESA	1.2.8.6.1	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 20,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN GRIEGA	1.2.8.6.2	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 15,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN PLANETARIA	1.2.8.6.3	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 20,195,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN IMPERIAL	<b>1.2.8.6.4</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 18,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN PIRATA	<b>1.2.8.6.5</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 15,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DEL AMOR	<b>1.2.8.6.6</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 12,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN CAFETERA	<b>1.2.8.6.7</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 12,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DEL HOBBIT	<b>1.2.8.6.8</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 20,260,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LA HABITACIÓN DE LA	<b>1.2.8.6.9</b>	7 días	06/06/2013 11:54	17/06/2013 10:58	\$ 20,260,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TORRE					
CONSTRUCCIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DE LAS FACHADAS EXTERIORES DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	1.2.8.7	10 días	17/06/2013 10:58	01/07/2013 15:02	\$ 30,240,000.00
CONSTRUCCIÓN CUARTOS DE MAQUINARIA Y DE PLANTA ELÉCTRICA	1.2.9	38 días	29/04/2013 12:44	21/06/2013 16:58	\$ 50,750,000.00
CONSTRUCCIÓN CUARTO DE MAQUINARIA SUBNIVEL DOS	1.2.9.1	4 días	29/04/2013 12:44	03/05/2013 18:44	\$ 5,150,000.00
CONSTRUCCIÓN CUARTO DE MAQUINARIA SUBNIVEL UNO	1.2.9.2	4 días	20/05/2013 17:50	25/05/2013 10:50	\$ 5,150,000.00
CONSTRUCCIÓN CUARTO DE MAQUINARIA Y CUARTO FRIO COCINA NIVEL UNO	1.2.9.3	4 días	06/06/2013 11:54	12/06/2013 11:56	\$ 20,150,000.00
CONSTRUCCIÓN CUARTO DE PLANTA	1.2.9.4	4 días	30/05/2013 10:52	05/06/2013 10:54	\$ 15,150,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ELÉCTRICA NIVEL UNO					
CONSTRUCCIÓN CUARTO DE MAQUINARIA NIVEL DOS	1.2.9.5	4 días	17/06/2013 10:58	21/06/2013 16:58	\$ 5,150,000.00
FINALIZACIÓN OBRA NEGRA Y GRIS DEL PROYECTO	1.2.10	0 días	11/01/2013 09:12	11/01/2013 09:12	\$ 300,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL TOTAL DE LA PLANTA FÍSICA	1.3	127 días	01/07/2013 15:02	30/12/2013 12:54	\$ 333,415,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL TOTAL DE LA PLANTA FÍSICA	1.3.1	127 días	01/07/2013 15:02	30/12/2013 12:54	\$ 333,115,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL DOS, SUBNIVEL UNO, PISO UNO Y PISO DOS	1.3.1.1	7 días	01/07/2013 15:02	10/07/2013 18:04	\$ 42,780,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE	1.3.1.1.1	7 días	01/07/2013 15:02	10/07/2013 18:04	\$ 10,195,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL DOS					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL UNO	1.3.1.1.2	7 días	01/07/2013 15:02	10/07/2013 18:04	\$ 10,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL NIVEL UNO	1.3.1.1.3	7 días	01/07/2013 15:02	10/07/2013 18:04	\$ 12,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL NIVEL DOS	1.3.1.1.4	7 días	01/07/2013 15:02	10/07/2013 18:04	\$ 10,195,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LAS HABITACIONES SUBNIVEL DOS	1.3.1.2	10 días	10/07/2013 18:04	25/07/2013 10:08	\$ 32,960,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE	1.3.1.2.1	10 días	10/07/2013 18:04	25/07/2013 10:08	\$ 5,240,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
LA HABITACIÓN DEL MAR					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN DEL MÁRMOL, LAS PIEDRAS Y LAS ARENAS	1.3.1.2.2	10 días	10/07/2013 18:04	25/07/2013 10:08	\$ 9,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN VENECIA	1.3.1.2.3	10 días	10/07/2013 18:04	25/07/2013 10:08	\$ 9,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN ISLEÑA	1.3.1.2.4	10 días	10/07/2013 18:04	25/07/2013 10:08	\$ 9,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL SPA EN EL SUBNIVEL UNO	1.3.1.3	15 días	25/07/2013 10:08	15/08/2013 15:14	\$ 30,955,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL SAUNA Y TURCO DEL SPA	1.3.1.3.1	10 días	25/07/2013 10:08	08/08/2013 12:12	\$ 8,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA ZONA DE MASAJES Y	1.3.1.3.2	10 días	25/07/2013 10:08	08/08/2013 12:12	\$ 7,240,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TRATAMIENTOS DEL SPA					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE PISCINA Y JACUZZI DEL SPA	1.3.1.3.3	15 días	25/07/2013 10:08	15/08/2013 15:14	\$ 10,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA ZONA SOCIAL DEL SPA	1.3.1.3.4	10 días	25/07/2013 10:08	08/08/2013 12:12	\$ 5,160,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LAS HABITACIONES, SALA DE CINE Y SALA DE MÚSICA DEL SUBNIVEL UNO	1.3.1.4	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 26,200,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN PICASSO	1.3.1.4.1	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 5,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN BLANCO Y NEGRO	1.3.1.4.2	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 5,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN DE LAS OVEJAS Y	1.3.1.4.3	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 5,240,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONEJOS DE PELUCHE					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA SALA DE MÚSICA Y BIBLIOTECA	1.3.1.4.4	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 5,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA SALA DE CINE Y CONFERENCIAS	1.3.1.4.5	10 días	15/08/2013 15:14	29/08/2013 17:18	\$ 5,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL CAFÉ BAR, SALÓN DE EVENTOS, RESTAURANTE, LOBBY, RECEPCIÓN Y TERRAZA ESTADERO DEL NIVEL UNO	1.3.1.5	15 días	29/08/2013 17:18	20/09/2013 10:24	\$ 60,350,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL CAFÉ BAR	1.3.1.5.1	10 días	29/08/2013 17:18	13/09/2013 09:22	\$ 15,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL SALÓN DE EVENTOS	1.3.1.5.2	10 días	29/08/2013 17:18	13/09/2013 09:22	\$ 12,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL RESTAURANTE	1.3.1.5.3	15 días	29/08/2013 17:18	20/09/2013 10:24	\$ 15,315,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DEL LOBBY Y RECEPCIÓN	1.3.1.5.4	15 días	29/08/2013 17:18	20/09/2013 10:24	\$ 10,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA TERRAZA ESTADERO	1.3.1.5.5	10 días	29/08/2013 17:18	13/09/2013 09:22	\$ 7,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA COCINA, BODEGA DE ALMACENAMIENTO, VISTIERES Y BAÑOS PÚBLICOS EN EL NIVEL UNO	1.3.1.6	10 días	20/09/2013 10:24	04/10/2013 12:28	\$ 20,645,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA COCINA	1.3.1.6.1	10 días	20/09/2013 10:24	04/10/2013 12:28	\$ 7,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA BODEGA DE ALMACENAMIENTO	1.3.1.6.2	5 días	20/09/2013 10:24	27/09/2013 11:26	\$ 5,165,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LOS BAÑOS PÚBLICOS Y VESTIER DE	1.3.1.6.3	10 días	20/09/2013 10:24	04/10/2013 12:28	\$ 8,240,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
EMPLEADOS					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LAS HABITACIONES DEL NIVEL DOS	<b>1.3.1.7</b>	45 días	04/10/2013 12:28	09/12/2013 09:48	\$ 108,910,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN JAPONESA	<b>1.3.1.7.1</b>	15 días	04/10/2013 12:28	25/10/2013 17:34	\$ 12,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN GRIEGA	<b>1.3.1.7.2</b>	15 días	04/10/2013 12:28	25/10/2013 17:34	\$ 9,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN PLANETARIA	<b>1.3.1.7.3</b>	15 días	04/10/2013 12:28	25/10/2013 17:34	\$ 15,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN IMPERIAL	<b>1.3.1.7.4</b>	20 días	04/10/2013 12:28	01/11/2013 18:36	\$ 15,390,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN PIRATA	<b>1.3.1.7.5</b>	15 días	04/10/2013 12:28	25/10/2013 17:34	\$ 10,315,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE	<b>1.3.1.7.6</b>	10 días	04/10/2013 12:28	18/10/2013 16:32	\$ 7,240,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
LA HABITACIÓN DEL AMOR					
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN CAFETERA	1.3.1.7.7	10 días	25/10/2013 17:34	09/11/2013 08:38	\$ 5,240,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN DEL HOBBIT	1.3.1.7.8	20 días	18/10/2013 16:32	16/11/2013 09:40	\$ 18,390,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LA HABITACIÓN DE LA TORRE	1.3.1.7.9	20 días	09/11/2013 08:38	09/12/2013 09:48	\$ 15,390,000.00
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA DE LAS FACHADAS EXTERIORES DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	1.3.1.8	15 días	09/12/2013 09:48	30/12/2013 12:54	\$ 10,315,000.00
FINALIZACIÓN OBRA BLANCA DEL PROYECTO	1.3.2	0 días	30/12/2013 12:54	30/12/2013 12:54	\$ 300,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN TOTAL HOTEL	1.4	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 367,030,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL	1.4.1	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 366,730,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
TOTAL DE LA PLANTA FÍSICA					
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL DOS, SUBNIVEL UNO, PISO UNO Y PISO DOS	1.4.1.1	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 16,540,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL DOS	1.4.1.1.1	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 2,635,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL SUBNIVEL UNO	1.4.1.1.2	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 3,635,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL	1.4.1.1.3	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 5,135,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
NIVEL UNO					
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE ESCALERAS, CORREDORES Y ASCENSOR DEL NIVEL DOS	1.4.1.1.4	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 5,135,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LAS HABITACIONES SUBNIVEL DOS	1.4.1.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 53,660,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DEL MAR	1.4.1.2.1	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 15,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DEL MÁRMOL, LAS PIEDRAS Y LAS ARENAS	1.4.1.2.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 10,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN VENECIA	1.4.1.2.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 15,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA	1.4.1.2.4	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 13,165,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
HABITACIÓN ISLEÑA					
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL SPA EN EL SUBNIVEL UNO	1.4.1.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 25,660,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL SAUNA Y TURCO DEL SPA	1.4.1.3.1	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 9,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA ZONA DE MASAJES Y TRATAMIENTOS DEL SPA	1.4.1.3.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 8,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE PISCINA Y JACUZZI DEL SPA	1.4.1.3.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 2,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA ZONA SOCIAL DEL SPA	1.4.1.3.4	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 6,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LAS HABITACIONES, SALA DE CINE Y SALA DE MÚSICA DEL SUBNIVEL UNO	1.4.1.4	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 55,825,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN PICASSO	1.4.1.4.1	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 10,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN BLANCO Y NEGRO	1.4.1.4.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 7,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DE LAS OVEJAS Y CONEJOS DE PELUCHE	1.4.1.4.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 8,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA SALA DE MÚSICA Y BIBLIOTECA	1.4.1.4.4	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 14,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA SALA DE CINE Y CONFERENCIAS	1.4.1.4.5	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 16,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL CAFÉ BAR, SALÓN DE EVENTOS, RESTAURANTE, LOBBY, RECEPCIÓN Y TERRAZA	1.4.1.5	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 64,660,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
ESTADERO DEL NIVEL UNO					
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL CAFÉ BAR	1.4.1.5.1	0 días	30/12/2013 12:54	30/12/2013 12:54	\$ 18,000,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL SALÓN DE EVENTOS	1.4.1.5.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 13,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL RESTAURANTE	1.4.1.5.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 15,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DEL LOBBY Y RECEPCIÓN	1.4.1.5.4	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 13,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA TERRAZA ESTADERO	1.4.1.5.5	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 5,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA COCINA, BODEGA DE ALMACENAMIENTO, VISTIERES Y BAÑOS PÚBLICOS EN EL	1.4.1.6	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 19,495,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
NIVEL UNO					
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA COCINA	1.4.1.6.1	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 14,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA BODEGA DE ALMACENAMIENTO	1.4.1.6.2	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 3,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LOS BAÑOS PÚBLICOS Y VESTIER DE EMPLEADOS	1.4.1.6.3	5 días	30/12/2013 12:54	06/01/2014 15:56	\$ 2,165,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LAS HABITACIONES DEL NIVEL DOS	1.4.1.7	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 127,755,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN JAPONESA	1.4.1.7.1	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 15,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN GRIEGA	1.4.1.7.2	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 11,195,000.00
DECORACIÓN Y	1.4.1.7.3	7 días	30/12/2013	08/01/2014	\$ 18,195,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN PLANETARIA			12:54	17:56	
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN IMPERIAL	1.4.1.7.4	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 17,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN PIRATA	1.4.1.7.5	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 13,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DEL AMOR	1.4.1.7.6	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 11,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN CAFETERA	1.4.1.7.7	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 9,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DEL HOBBIT	1.4.1.7.8	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 18,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LA HABITACIÓN DE LA TORRE	1.4.1.7.9	7 días	30/12/2013 12:54	08/01/2014 17:56	\$ 14,195,000.00
DECORACIÓN Y DOTACIÓN DE LAS	1.4.1.8	3 días	30/12/2013 12:54	02/01/2014 17:54	\$ 3,135,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
FACHADAS EXTERIORES DEL HOTEL SPA TEMÁTICO					
FINALIZACIÓN DECORACIÓN Y DOTACIÓN HOTEL	1.4.2	0 días	30/12/2013 12:54	30/12/2013 12:54	\$ 300,000.00
CIERRE DEL PROYECTO	1.5	60 días	08/01/2014 17:56	04/04/2014 12:20	\$ 35,055,000.00
PLANEACIÓN ACUERDOS COMERCIALES Y PUBLICIDAD OPERACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"	1.5.1	60 días	08/01/2014 17:56	04/04/2014 12:20	\$ 15,360,000.00
DESARROLLO DE PRESENTACIÓN DEL HOTEL Y FIRMA DE ACUERDOS COMERCIALES CON OPERADORES TURÍSTICOS DEPARTAMENTALES Y NACIONALES	1.5.1.1	30 días	08/01/2014 17:56	20/02/2014 16:08	\$ 5,180,000.00
DESARROLLO DE LA REALIZACIÓN DE CONTRATOS DE	1.5.1.2	30 días	20/02/2014 16:08	04/04/2014 12:20	\$ 10,180,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
PUBLICIDAD DEL HOTEL SPA TEMÁTICO A NIVEL REGIONAL					
ENTREGA DOCUMENTADA DE CADA ENTREGABLE Y FIRMA DE ACTA DE CIERRE	1.5.2	23 días	08/01/2014 17:56	11/02/2014 11:06	\$ 1,750,000.00
DESARROLLO REALIZACIÓN DE ACTAS DE CIERRE DE CADA ENTREGABLE	1.5.2.1	15 días	08/01/2014 17:56	30/01/2014 11:02	\$ 1,050,000.00
DESARROLLO DEL ACTO DE ENTREGA TOTAL DEL HOTEL Y HECHURA OFICIAL DEL ACTA DE CIERRE DEL PROYECTO	1.5.2.2	8 días	30/01/2014 11:02	11/02/2014 11:06	\$ 700,000.00
INAUGURACIÓN	1.5.3	45 días	08/01/2014 17:56	14/03/2014 09:14	\$ 17,945,000.00
REALIZACIÓN Y ENTREGA DE INVITACIONES	1.5.3.1	30 días	08/01/2014 17:56	20/02/2014 16:08	\$ 2,180,000.00

NIVEL CERO					
NIVEL UNO					
NIVEL DOS					
NIVEL TRES					
NIVEL CUATRO					
NOMBRE DE TAREA	EDT	DURACIÓN	COMIENZO	FIN	COSTO
DESARROLLO DEL COCTEL DE INAUGURACIÓN Y PRESENTACIÓN OFICIAL DE HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA" A LA SOCIEDAD	1.5.3.2	7 días	20/02/2014 16:08	03/03/2014 15:12	\$ 15,065,000.00
ENTREGA TOTAL DEL HOTEL PARA SU PUESTA EN OPERACIÓN	1.5.3.3	8 días	03/03/2014 15:12	14/03/2014 09:14	\$ 700,000.00

## 7.6 DISEÑOS Y PLANOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”.

La totalidad de diseños, planos y rendels del proyecto están disponibles en el anexo del estudio de pre-factibilidad al final del documento. Esto con el objetivo de brindar comodidad a la lectura del estudio y tener mayor organización.

## 7.7 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE OPERACIÓN (ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA).

**7.7.1 Ciclo Operación Hotel Spa Temático Combustura.** Para el ciclo de operación del hotel, utilizaremos la metodología de Gerenciamiento de Rutina, que nos permitirá lo siguiente:

- a. Establecer y documentar las formas de trabajo más adecuadas (estandarización de los procesos).
- b. Controlar y dar seguimiento a dichas actividades mediante chequeos e indicadores.
- c. Reducir costo y tiempo; pues se eliminan desperdicios ó actividades de valor no agregado. Para el caso de este proyecto nos permitirá establecer supuestos de funcionamiento para así poder obtener la estructura de costos necesaria para el modelo financiero.
- d. El Gerenciamiento de Rutina es fundamental para que la empresa pueda cumplir con su misión.

Se hace necesario conocer este glosario de términos para así entender como está compuesto el ciclo de operación del Hotel Spa temático.

**SERVICIO →** Es el resultado del proceso

**CLIENTE →** Es quien satisface sus necesidades con el servicio

**PROVEEDOR →** Es quien suministra los insumos y recursos.

**PROCESO →** Es la transformación de los insumos y recursos con el resultado de agregar valor.

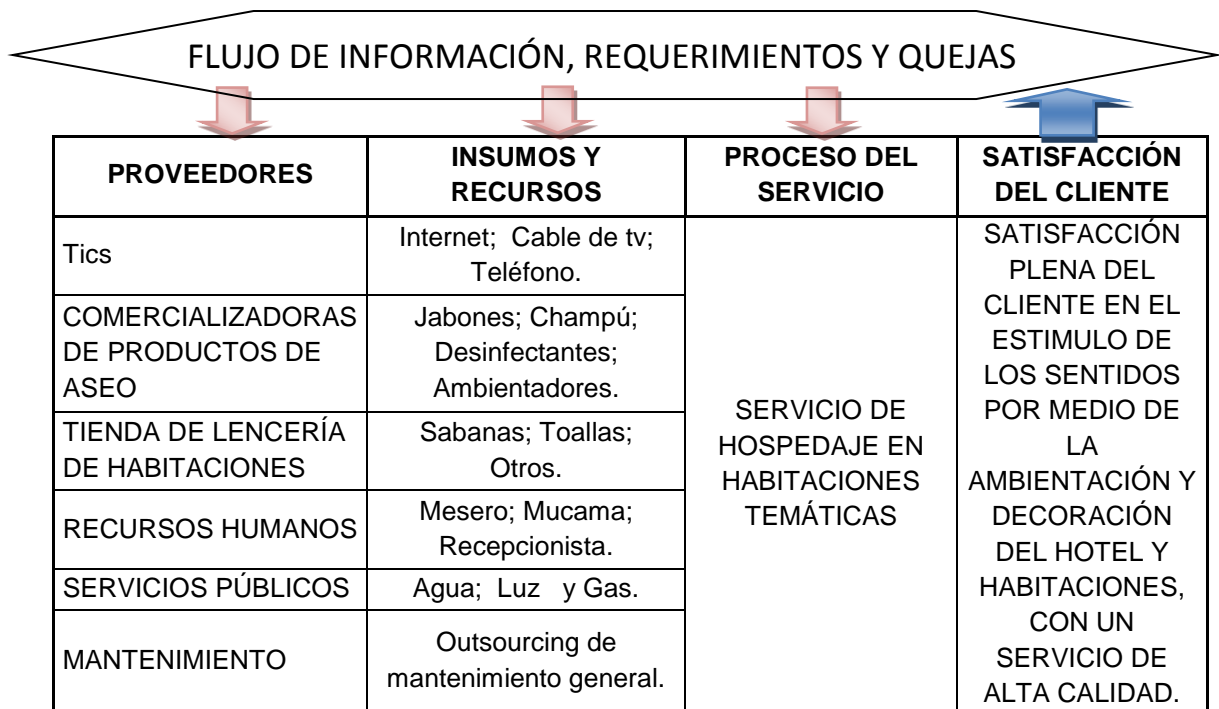
**VALOR →** Es aquello que tiene el servicio y por lo cual el cliente está dispuesto a pagar.

TIEMPO DE CICLO → Tiempo que toma el uso de insumos y recursos en completar el servicio.

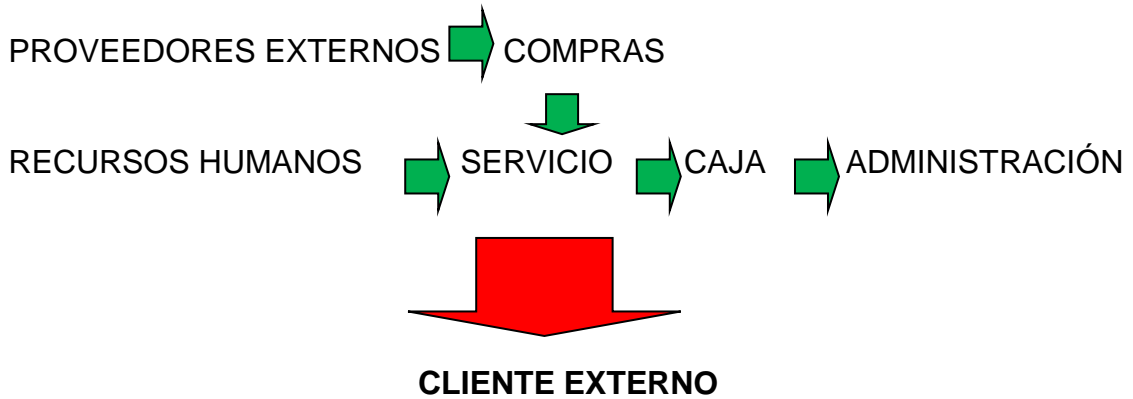
DESPERDICIO → Cualquier recurso que no es indispensable para lograr la transformación del servicio.

### 7.7.2 Ciclos De Operación Y Costo De Los Recursos Fijos De Cada Uno De Los Servicios Del Hotel Spa Temático.

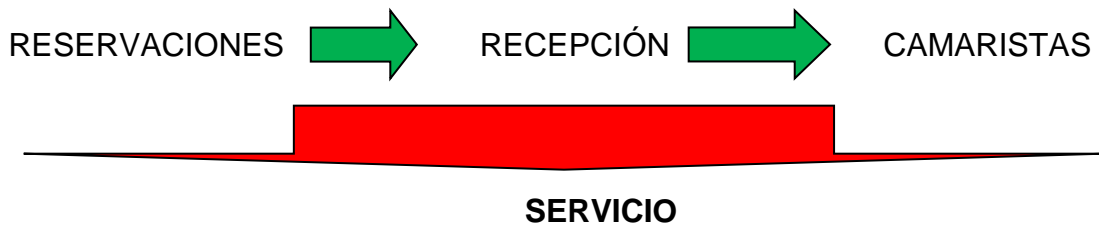
#### 7.7.2.1 Hotel



**CICLO OPERACIONAL:**



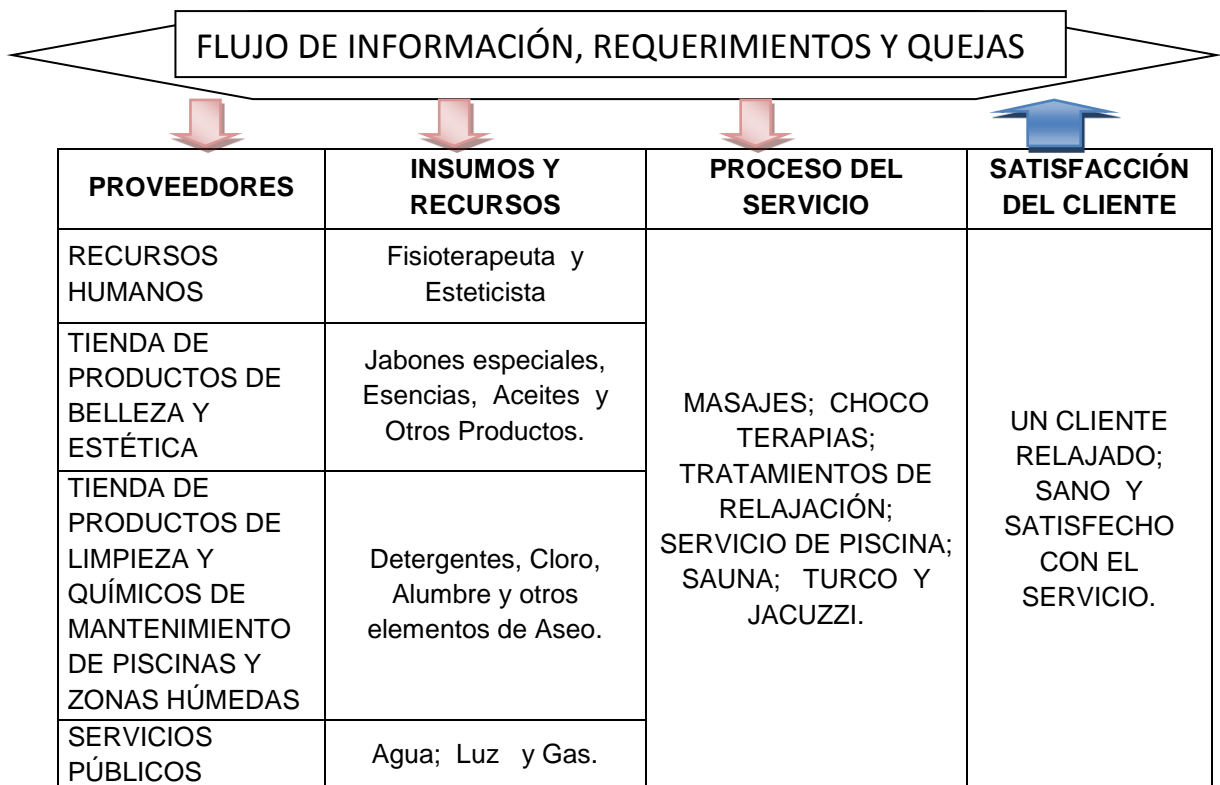
**PROCESOS PRINCIPALES:**



<b>RESERVACIONES</b>	<b>RECEPCIÓN</b>	<b>CAMARISTAS</b>
Es el equivalente al equipo de ventas de una empresa de servicios. Pueden existir de dos tipos: La llegada directa de los clientes a las instalaciones del hotel donde es la recepcionista la encargada de ofrecer y vender los servicios del Hotel Spa temático; ó son clientes referidos por los operadores turísticos que tienen convenios comerciales con el Hotel Spa temático.	Es el centro de información durante la permanencia de los huéspedes en el hotel y el último punto de contacto a la salida. Así mismo es el punto de contacto inicial para los clientes del Spa, el Restaurante y el Café Bar.	Son los encargados de canalizar los diversos servicios de la empresa hacia el cliente. Es el servicio de camarero, botones y servicio de limpieza de cada una de las habitaciones e instalaciones del Hotel y Spa.
<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>
Software en red para las reservaciones en línea con todos los operadores turísticos; Convenios establecidos con los operadores	Recepcionista; (auxiliar para temporadas altas); Software de reservaciones y de caja en red; equipo de comunicación interno	Ama de llaves; Botones con funciones de camarero; Cuarto de

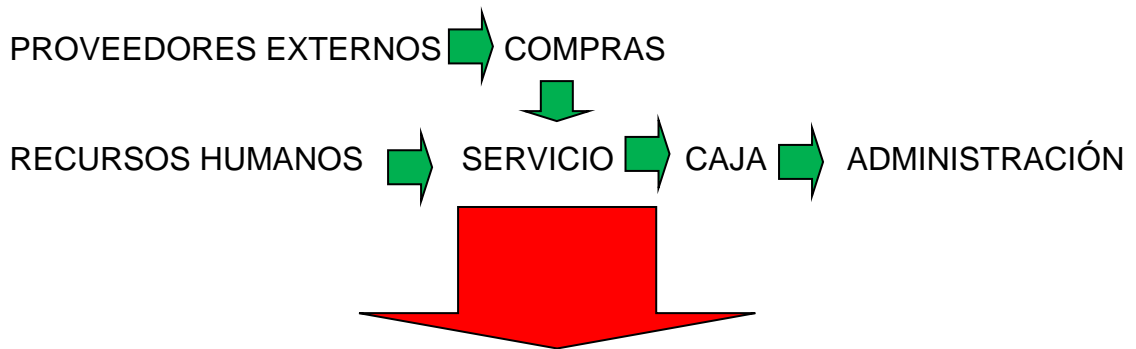
<b>RESERVACIONES</b>	<b>RECEPCIÓN</b>	<b>CAMARISTAS</b>
turísticos a nivel regional y nacional.	con todas las dependencias del Hotel Spa temático.	lavandería y planchado.
<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>
Es el facilitador del flujo de clientes hacia el Hotel Spa temático; así mismo es el garante del cumplimiento de tiempos y disponibilidades de las habitaciones hacia los clientes.	Debe atender la llegada de los clientes a los diferentes servicios; brindándoles información y registrándolos para el caso del Hotel y el Spa. Así mismo cumplirá el papel de caja principal para las cuentas de los clientes del Hotel y del Spa.	Deben mantener cada una de las habitaciones en perfectas condiciones de habitabilidad; así mismo un servicio de aprovisionamiento a las necesidades del cliente en materia de los distintos servicios del Hotel Spa temático.

### 7.2.2.2 Spa



PROVEEDORES	INSUMOS Y RECURSOS	PROCESO DEL SERVICIO	SATISFACCIÓN DEL CLIENTE
Tics	Cable de Tv y Software de Cuentas		
OUTSOURCING DE MANTENIMIENTOS	Outsourcing de mantenimiento general.		
TIENDA DE LENCERÍA DE BAÑO	Pañales, Toallas, Gorros de baño		

### CICLO OPERACIONAL



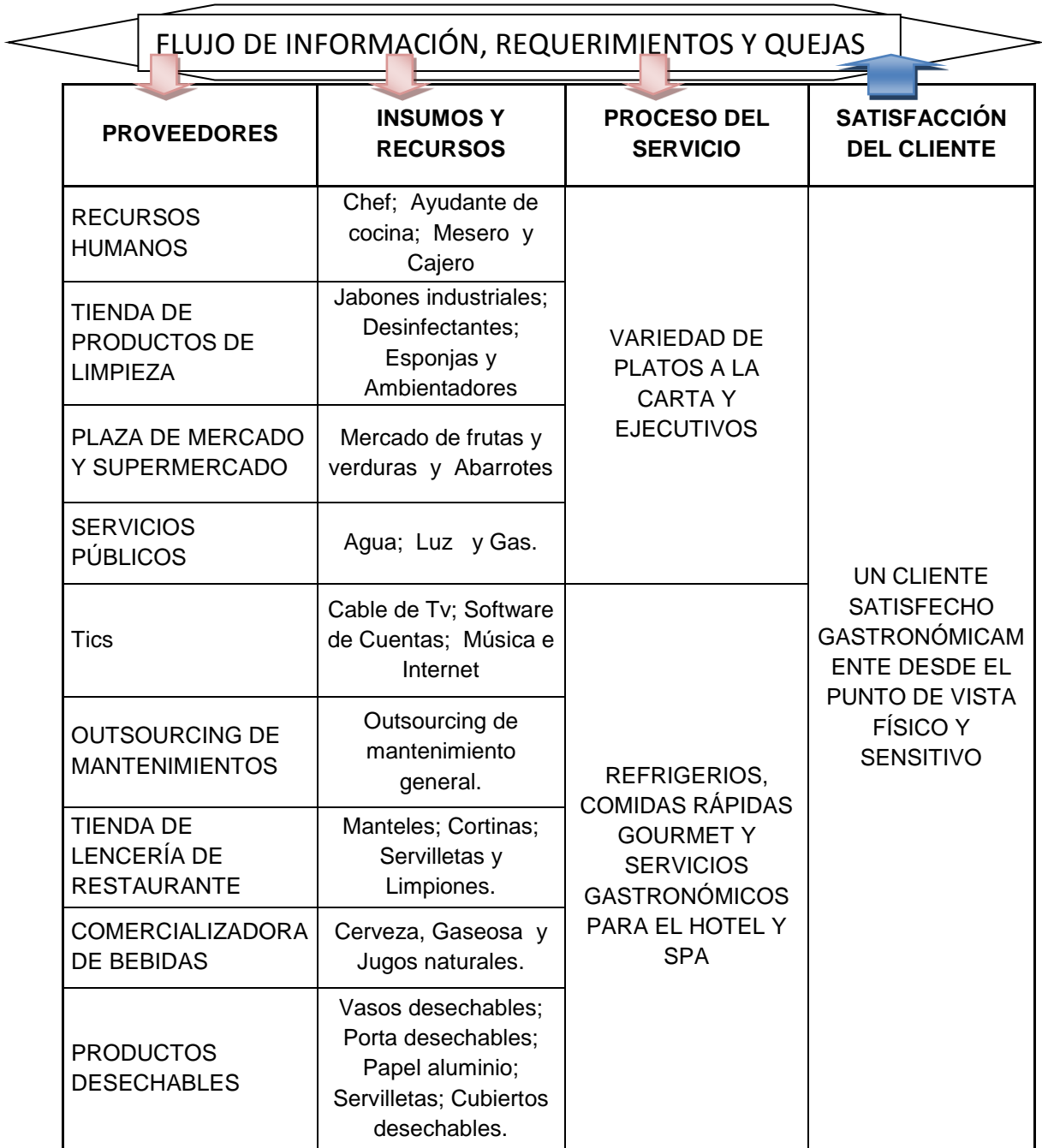
### CLIENTE EXTERNO

### PROCESOS PRINCIPALES

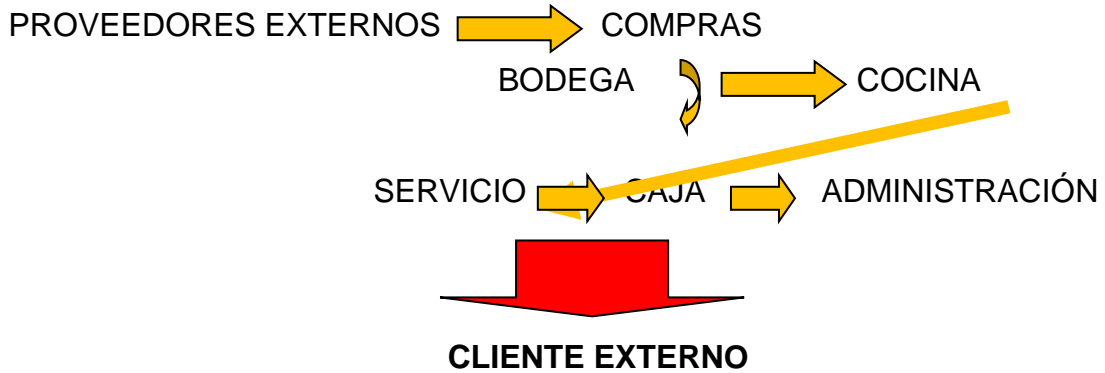


<b>RESERVACIONES</b>	<b>ATENCIÓN DE SPA</b>	<b>CAMARISTAS</b>
<p>Es el equivalente al equipo de ventas de una empresa de servicios. Pueden existir de dos tipos: La llegada directa de los clientes a las instalaciones del hotel donde es la recepcionista la encargada de ofrecer y vender los servicios del Hotel Spa temático; ó son clientes referidos por los operadores turísticos que tienen convenios comerciales con el Hotel Spa temático.</p>	<p>Es el corazón del Spa; donde se aplicaran los diversos productos estéticos y de relajación al cliente</p>	<p>Son los encargados de canalizar los diversos servicios de la empresa hacia el cliente. De manera que este cuente con un servicio de excelencia mientras disfruta de los diversos productos del Spa</p>
<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>
<p>Software en red para las reservaciones en línea con todos los operadores turísticos; Convenios establecidos con los operadores turísticos a nivel regional y nacional.</p>	<p>Fisioterapeuta y esteticista; así como todos los elementos técnicos necesarios para el proceso de operación.</p>	<p>Ama de llaves; camarero; Cuarto de lavandería y planchado.</p>
<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>
<p>Es el facilitador del flujo de clientes hacia el Hotel Spa temático; así mismo es el garante del cumplimiento de tiempos y disponibilidades de los diversos servicios de Spa hacia los clientes.</p>	<p>Debe proveer los diferentes tratamientos de estética y relajación a cada uno de los clientes que deseen visitar el Spa</p>	<p>Deben mantener los espacios de Spa en perfectas condiciones de uso; así mismo un servicio de aprovisionamiento a las necesidades del cliente en materia de los distintos servicios del Hotel Spa temático; lo que incluye el mantenimiento constante de lencería de baño limpia para los diferentes usos</p>

### 7.2.2.3 Restaurante



## CICLO OPERACIONAL

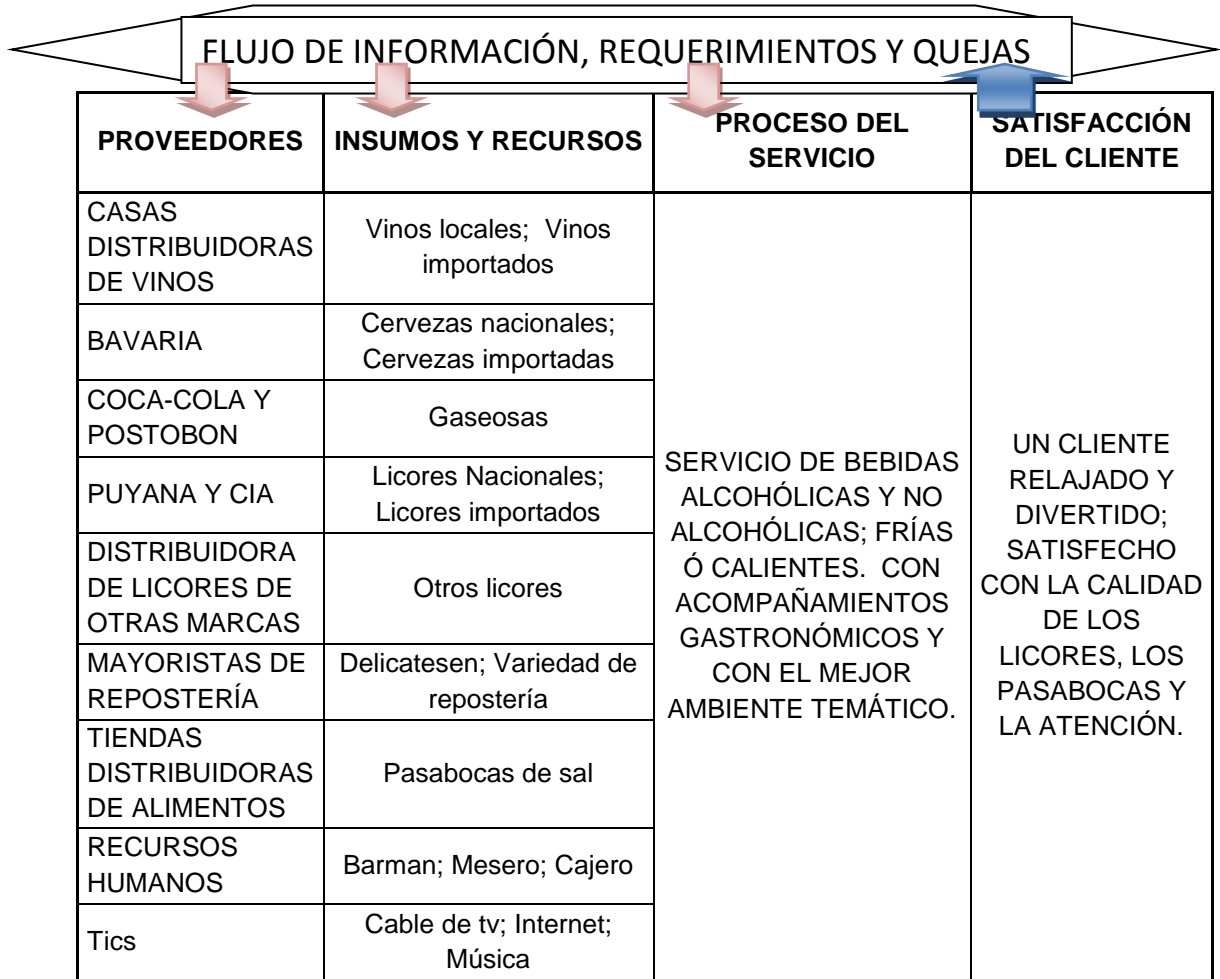


## PROCESOS PRINCIPALES

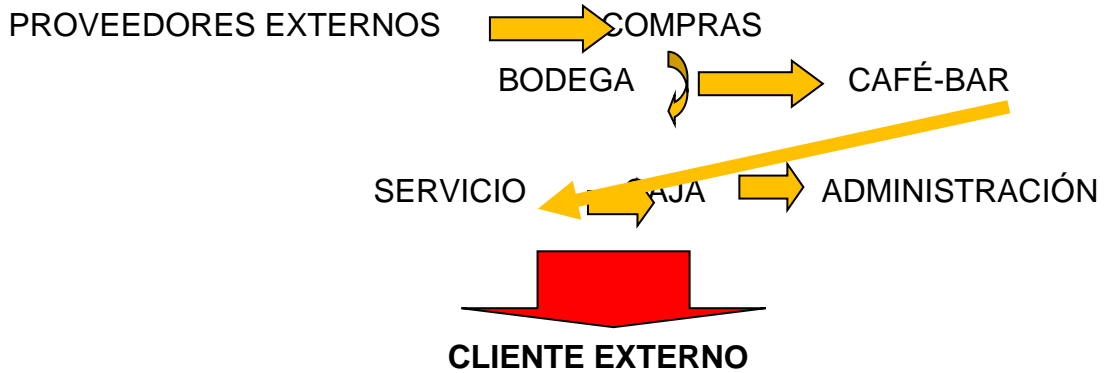


COMPRAS	COCINA	SERVICIO
Son el centro de abastecimiento de insumos y materia prima para el restaurante.	Será el centro importante de este proceso; pues de allí saldrán los diferentes platos gastronómicos, los pasa bocas y comidas rápidas gourmet que requiera la totalidad del Hotel Spa temático.	Son el contacto directo con el cliente y los encargados de finalizar el buen servicio que caracterizara al Hotel Spa temático.
<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>
Administrador; auxiliar de cocina; software de sistema de inventarios	Chef; auxiliar de cocina; software de sistema de inventarios	mesero principal
<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>
Tendrá la función de abastecer todos los requerimientos de insumos y materia prima de la cocina y café bar. Así como llevar control de relación entre ventas e inventarios.	Tendrá la función de procesar los alimentos, dirigir la cocina un 100% y proporcionar la información de inventarios de la bodega de alimentos	Su función será el servicio a la mesa dentro del restaurante; así como el de canalizar la información que proporcionen los clientes sobre el servicio y la cocina. Así mismo será el encargado de cobrar y entregar las cuentas a la caja del primer piso.

### 7.2.2.4 Café Bar



## CICLO OPERACIONAL



## PROCESOS PRINCIPALES:



COMPRAS	CAFÉ-BAR	SERVICIO
Son el centro de abastecimiento de insumos y materia prima para el Café-Bar.	Será el centro importante de este proceso; pues de allí saldrán las diferentes bebidas calientes y frías que requiera la totalidad del Hotel Spa temático.	Son el contacto directo con el cliente y los encargados de finalizar el buen servicio que caracterizara al Hotel Spa temático.
<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>	<b>RECURSOS NECESARIOS</b>
Administrador; Barman; Software de sistema de inventarios	Barman; Software de sistema de inventarios	Mesero principal
<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>	<b>FUNCIONES</b>
Tendrá la función de abastecer todos los requerimientos de insumos y materia prima del Café-Bar. Así como llevar control de relación entre ventas e inventarios.	Tendrá la función de procesar las diferentes bebidas calientes y frías, dirigir el Café-Bar en un 100% y proporcionar la información de inventarios de la bodega.	Su función será el servicio a la mesa dentro del Café-Bar; así como el de canalizar la información que proporcionen los clientes sobre el servicio y el barman. Así mismo será el encargado de cobrar y entregar las cuentas a la caja del primer piso.

### 7.3 ORGANIGRAMA DEL HOTEL SPA TEMÁTICO “COMBUSTURA”.

Grafico 3 Organigrama Del Hotel Spa Temático “COMBUSTURA



#### 7.3.1 Definiciones Y Funciones.

- a. **ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS:** Son los propietarios de la empresa y quienes deciden los lineamientos estratégicos principales de la misma. Es el máximo órgano de poder al interior de la empresa.
  
- b. **JUNTA DIRECTIVA:** Es una extensión de la Asamblea General de Socios, compuesta por personas elegidas por la misma. Tiene la función de velar por el cumplimiento de los lineamientos estratégicos definidos; y orientar y vigilar la Gerencia General.

**c. GERENCIA GENERAL:** Es la representación legal de la empresa y la máxima cabeza administrativa. Debe responder por la operación total de la empresa y rinde cuentas a la Junta Directiva.

**d. DIRECCIÓN DE PERSONAL:** Es una dirección estratégica para el Hotel Spa temático, puesto que el éxito depende del servicio brindado por el personal. Tiene la función de escoger, servir y perfeccionar el recurso humano.

**1. ÁREA LEGAL:** Esta área es la encargada de realizar los contratos de trabajo, y estar al día en las diferentes obligaciones parafiscales y de objeto laboral.

**2. ÁREA DE CAPACITACIÓN:** Es el área más importante de esta dirección; puesto que su función principal es la de promover capacitación continua para todos los trabajadores.

**e. DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:** Es la dirección que más interesa a los inversionistas; puesto que de aquí sale la información operativa y financiera de la empresa.

**1. ÁREA FINANCIERA:** La mayoría de funciones de esta área son técnicas. El trabajo de esta área a cargo de un contador se divide en cuatro categorías: Ingresos; Egresos; Nomina e Informes estadísticos.

**2. ÁREA DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES:** Esta área se encarga de tener el equipo y el edificio del Hotel Spa temático en óptimas condiciones para su adecuado funcionamiento. Su principal función consiste en evitar las quejas de los huéspedes y los frecuentes reportes de equipo fuera de funcionamiento mediante la implantación de sistemas y programas de mantenimiento.

**f. DIRECCIÓN DE MARKETING:** Esta dirección concentra sus esfuerzos principalmente en asegurar ventas de los diferentes servicios que ofrece el Hotel Spa temático.

**1. ÁREA DE PUBLICIDAD Y RESERVAS DIRECTAS:** Es el área responsable de promover la imagen del hotel; de cautivar y recepcionar las reservas directas que lleguen por vía telefónica, de fax ó internet.

**2. ÁREA DE OPERADORES TURÍSTICOS:** Es el área encargada de manejar las relaciones publicitar y comerciales con los diferentes operadores turísticos a nivel regional y nacional. Se encarga de estructurar los acuerdos comerciales.

**g. DIRECCIÓN DE OPERACIONES:** Esta dirección es el corazón operacional del Hotel Spa temático; es la encargada de hacer que en el momento del servicio al cliente, todo este en perfecto funcionamiento y sincronización.

**1. ÁREA DE COMPRAS Y LOGÍSTICA:** Es el área que con base en las diferentes especificaciones y orientaciones dadas, se encarga de realizar las compras y supervisar la recepción de la mercancía verificando que en efecto cumpla con las especificaciones; todo bajo el precepto de buscar calidad y buen precio.

**2. ÁREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS:** Es el área encargada de coordinar y responder por el servicio del restaurante y café-bar para la totalidad del Hotel Spa temático.

**3. ÁREA DE CUARTOS Y SPA:** Es el área encargada de coordinar y responder por el servicio de Hotel y Spa; de verificar y sustentar la total satisfacción del cliente; así como de recoger la información pertinente de los mismos para corrección y creación de estrategias futuras.

#### **7.4 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO TÉCNICO.**

Podemos concluir con el estudio técnico, que es viable la construcción y puesta en operación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”, desde el punto de vista técnico. Se cumplen con todos los requerimientos técnicos exigidos para un proyecto de esta magnitud, y se logra una aproximación acertada al nivel de profundidad de un estudio de pre-factibilidad.

De la misma manera podemos dar por realizado el objetivo específico del estudio de prefactibilidad donde se pide hacer el estudio técnico de la construcción y dotación del Hotel Spa temático “COMBUSTURA”.

## 8. ESTUDIO FINANCIERO.

### 8.1 SIMULADOR DE CRÉDITO DE FINDETER PARA EL PROYECTO.

Tabla 5 Simulación Crédito con Findeter

SIMULACIÓN CRÉDITO CON FINDETER					
PRESTATARIO				BANCO	
HOTEL SPA TEMÁTICO COMBUSTURA				FINDETER	
MONTO	2,053,685,000				
AÑOS AMORTIZACIÓN	20				
# PAGOS AÑO	1				
FECHA DESEMBOLSO	2012				
			DTF T.A.	PTOS ADIC.	EF. ANUAL
TASA DE INTERÉS			4.00%	5.0%	9.890%
TASA PERIODO	9.89%				
PERIODO DE GRACIA	1				
PERIODO AMORTIZACIÓN	19				
Periodo	Amortización	Intereses	Total	Saldo	Fecha
<b>1</b>	\$ -	\$ 203,111,703.30	\$ 203,111,703.30	\$2,053,685,000.00	dic-12
<b>2</b>	108,088,684.21	\$ 203,111,703.30	\$ 311,200,387.51	\$1,945,596,315.79	dic-13
<b>3</b>	108,088,684.21	\$ 192,421,613.65	\$ 300,510,297.86	\$1,837,507,631.58	dic-14
<b>4</b>	108,088,684.21	\$ 181,731,524.00	\$ 289,820,208.21	\$1,729,418,947.37	dic-15
<b>5</b>	108,088,684.21	\$ 171,041,434.36	\$ 279,130,118.57	\$1,621,330,263.16	dic-16
<b>6</b>	108,088,684.21	\$ 160,351,344.71	\$ 268,440,028.92	\$1,513,241,578.95	dic-17
<b>7</b>	108,088,684.21	\$ 149,661,255.06	\$ 257,749,939.27	\$1,405,152,894.74	dic-18
<b>8</b>	108,088,684.21	\$ 138,971,165.41	\$ 247,059,849.62	\$1,297,064,210.53	dic-19
<b>9</b>	108,088,684.21	\$ 128,281,075.77	\$ 236,369,759.98	\$1,188,975,526.32	dic-20
<b>10</b>	108,088,684.21	\$ 117,590,986.12	\$ 225,679,670.33	\$1,080,886,842.11	dic-21
<b>11</b>	108,088,684.21	\$ 106,900,896.47	\$ 214,989,580.68	\$ 972,798,157.89	dic-22
<b>12</b>	108,088,684.21	\$ 96,210,806.82	\$ 204,299,491.04	\$ 864,709,473.68	dic-23
<b>13</b>	108,088,684.21	\$ 85,520,717.18	\$ 193,609,401.39	\$ 756,620,789.47	dic-24
<b>14</b>	108,088,684.21	\$ 74,830,627.53	\$ 182,919,311.74	\$ 648,532,105.26	dic-25

SIMULACIÓN CRÉDITO CON FINDETER					
15	108,088,684.21	\$ 64,140,537.88	\$ 172,229,222.09	\$ 540,443,421.05	dic-26
16	108,088,684.21	\$ 53,450,448.24	\$ 161,539,132.45	\$ 432,354,736.84	dic-27
17	108,088,684.21	\$ 42,760,358.59	\$ 150,849,042.80	\$ 324,266,052.63	dic-28
18	108,088,684.21	\$ 32,070,268.94	\$ 140,158,953.15	\$ 216,177,368.42	dic-29
19	108,088,684.21	\$ 21,380,179.29	\$ 129,468,863.50	\$ 108,088,684.21	dic-30
20	108,088,684.21	\$ 10,690,089.65	\$ 118,778,773.86	\$ 0.00	dic-31

## 8.2 ESTRUCTURACIÓN DEL MODELO FINANCIERO CON @RISK

### 8.2.1 Supuestos Del Modelo Financiero

1) Dado el conocimiento del ciclo operativo del Hotel Spa temático; supondremos un personal fijo para la temporada baja y otro para temporada alta; ésto con el objetivo de facilitar el análisis.

La temporada alta serán los meses de Diciembre, Enero, Junio, Julio y Semana Santa.

La temporada baja serán los meses de Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre.

2) El personal base de temporada baja será tenido en cuenta para el modelo financiero como empleados fijos del Hotel, con contrato de prestación de servicios a un año; y los de apoyo de temporadas altas serán con contratos temporales. Otro supuesto es contar con la mano de obra del municipio de Zapatoca para el personal.

3) Dada la variedad de habitaciones del Hotel, y por ende de precios de cada una de ellas, se tomará un precio promedio de \$120.000 libres de impuesto al valor agregado (IVA). Esto para facilidad del análisis.

4) Para el servicio de Spa y dada la gran variedad de productos ofrecidos, también se tomará un precio promedio de \$35.000 por cada producto que se venda, y que al igual que los productos del Hotel, también estará libre del impuesto del IVA para facilidad del análisis.

5) Para el caso del Café-Bar, el precio promedio por producto será de \$6.000 libre del IVA y en el Restaurante el precio promedio por producto vendido será de \$11.000 que al igual de los productos anteriores también está libre de IVA.

6) Para la estructura de costos variables de cada línea de productos, se tomará la base del sector, el cual para los Restaurantes equivale al 40% del valor de venta; para el caso del Café-Bar del 45%; para el Hotel está en el 5% y para el Spa es del 20%. (Estos datos fueron preguntados a expertos de los diferentes sectores aquí tratados).

7) Manejaremos una inflación promedio anual del 3%, y tanto los precios como los costos subirán anualmente de acuerdo a este índice.

8) El porcentaje de ocupación promedio anual manejado por el sector Hotelero es del 48% para el departamento de Santander (cifras estimadas de COTELCO); donde el primer año el Hotel manejará un porcentaje de ocupación del 25%, el segundo año del 35%, en el tercer año del 45% y a partir del cuarto año se espera una ocupación del 50%. Estas cifras de proyección se basan en que a partir del año 2014 estará en funcionamiento del Embalse de Hidrosogamoso y por ende el turismo se abra incrementado hacia la población de Zapatoca.

9) Para el Spa se tomará el supuesto que de las habitaciones que se ocupan en el hotel anualmente, 1.5 personas por cada habitación utilizarán el servicio de Spa; y que de esa cantidad de personas que utilicen el Spa, un 20% extra llegará de clientela externa del Hotel Spa temático diferente a los que están hospedados.

10) Para el caso del Restaurante y el Café-Bar, se tomará el supuesto que será el 400% de la clientela que ingresa al Spa la que utilizará el servicio de Restaurante y Café-Bar. Esto con el ánimo de facilitar el análisis. Estos supuestos se deberán afinar para el estudio de factibilidad una vez sea realizado el Estudio de Mercado.

11) Se manejará el supuesto que el estado exime del impuesto a la renta al Hotel Spa temático "COMBUSTURA".

12) Para el modelo financiero con financiación, se utilizarán las cifras del simulador de crédito de FINDETER. Éste será a 20 años de plazo, con un interés efectivo anual de 9,89%. Con un año de gracia donde solo se cancelarán intereses y el valor a financiar será del 100% del valor de inversión del Hotel Spa temático.

13) Debido a que es difícil estimar el porcentaje de clientes que llegan al Hotel y el Spa directamente ó los que llegan por medio de un operador turístico; se fijará una tasa del 4% de comisión sobre los precios en estos dos sectores de servicio del Hotel Spa para facilitar el análisis del modelo financiero.

## 8.2.2 Ventas Proyectadas Para El Modelo

Tabla 6 Ventas Proyectadas para el Modelo

VENTAS PROYECTADAS PARA EL MODELO						
	HABITACIONES			PRODUCTOS SPA		
AÑO	DISPONIBILIDAD EN DÍAS	VENDIDO EN DÍAS	VENDIDO POR DÍA	DISPONIBILIDAD EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO POR DÍA
2013	5475	1369	4	8213	2464	7
2014	5475	1916	5	8213	3449	9
2015	5475	2464	7	8213	4435	12
2016	5475	2738	8	8213	4928	14
2017	5475	2738	8	8213	4928	14
2018	5475	2738	8	8213	4928	14

VENTAS PROYECTADAS PARA EL MODELO						
	HABITACIONES			PRODUCTOS SPA		
AÑO	DISPONIBILIDAD EN DÍAS	VENDIDO EN DÍAS	VENDIDO POR DÍA	DISPONIBILIDAD EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO POR DÍA
2019	5475	2738	8	8213	4928	14
2020	5475	2738	8	8213	4928	14
2021	5475	2738	8	8213	4928	14
2022	5475	2738	8	8213	4928	14
2023	5475	2738	8	8213	4928	14
2024	5475	2738	8	8213	4928	14
2025	5475	2738	8	8213	4928	14
2026	5475	2738	8	8213	4928	14
2027	5475	2738	8	8213	4928	14
2028	5475	2738	8	8213	4928	14
2029	5475	2738	8	8213	4928	14
2030	5475	2738	8	8213	4928	14
2031	5475	2738	8	8213	4928	14
2032	5475	2738	8	8213	4928	14
	PRODUCTOS RESTAURANTE			PRODUCTOS CAFÉ-BAR		
2013	21900	9855	27	21900	9855	27
2014	21900	13797	38	21900	13797	38
2015	21900	17739	49	21900	17739	49
2016	21900	19710	54	21900	19710	54
2017	21900	19710	54	21900	19710	54
2018	21900	19710	54	21900	19710	54
2019	21900	19710	54	21900	19710	54
2020	21900	19710	54	21900	19710	54
2021	21900	19710	54	21900	19710	54
2022	21900	19710	54	21900	19710	54
2023	21900	19710	54	21900	19710	54
2024	21900	19710	54	21900	19710	54
2025	21900	19710	54	21900	19710	54
2026	21900	19710	54	21900	19710	54
2027	21900	19710	54	21900	19710	54
2028	21900	19710	54	21900	19710	54

VENTAS PROYECTADAS PARA EL MODELO						
	HABITACIONES			PRODUCTOS SPA		
AÑO	DISPONIBILIDAD EN DÍAS	VENDIDO EN DÍAS	VENDIDO POR DÍA	DISPONIBILIDAD EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENDIDO POR DÍA
2029	21900	19710	54	21900	19710	54
2030	21900	19710	54	21900	19710	54
2031	21900	19710	54	21900	19710	54
2032	21900	19710	54	21900	19710	54

### 8.2.2.1 Modelo De Costos Fijos Y Variables Del Proyecto En Operación

Tabla 7 Costos Fijos Del Ciclo Productivo Del Hotel Spa Temático "Combustura"

COSTOS FIJOS DEL CICLO PRODUCTIVO DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"			
RECURSO	CANT	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
COSTOS ADMINISTRATIVOS			
GERENTE GENERAL	1	\$ 2,000,000	\$ 24,000,000
SECRETARIA	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000
ADMINISTRADOR (JEFE DE DIRECCIÓN DE OPERACIONES)	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
SERVICIO JURÍDICO	1	\$ 500,000	\$ 6,000,000
PSICÓLOGA (JEFE DE RECURSOS HUMANOS)	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
CONTADORA	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
AUXILIAR CONTABLE	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000
CONSERJE (JEFE DE MANTENIMIENTO)	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000
PUBLICISTA Y RELACIONISTA PUBLICA (JEFE DE MARKETING)	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
TOTAL COSTOS ADMINISTRATIVOS			\$ 138,000,000
HOTEL TEMPORADA BAJA			
RECEPCIONISTA	0.5	\$ 1,000,000	\$ 3,875,000
BOTONES Y MESERO	0.5	\$ 1,000,000	\$ 3,875,000

<b>COSTOS FIJOS DEL CICLO PRODUCTIVO DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>			
<b>RECURSO</b>	<b>CANT</b>	<b>COSTO MENSUAL</b>	<b>COSTO ANUAL</b>
<b>AMA DE LLAVES</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 7,750,000
<b>TOTAL COSTOS HOTEL TEMPORADA BAJA</b>			<b>\$ 15,500,000</b>
<b>HOTEL TEMPORADA ALTA</b>			
<b>RECEPCIONISTA</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 4,250,000
<b>BOTONES Y MESERO</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 4,250,000
<b>AMA DE LLAVES</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 4,250,000
<b>TOTAL COSTOS HOTEL TEMPORADA ALTA</b>			<b>\$ 12,750,000</b>
<b>SPA TEMPORADA BAJA</b>			
<b>RECEPCIONISTA</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 3,875,000
<b>FISIOTERAPEUTA</b>	1	\$ 1,500,000	\$ 11,625,000
<b>ESTETICISTA</b>	0.5	\$ 1,500,000	\$ 5,812,500
<b>AMA DE LLAVES</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 3,875,000
<b>CAMARERO</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 3,875,000
<b>TOTAL COSTOS SPA TEMPORADA BAJA</b>			<b>\$ 29,062,500</b>
<b>SPA TEMPORADA ALTA</b>			
<b>RECEPCIONISTA</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 4,250,000
<b>FISIOTERAPEUTA</b>	1	\$ 1,500,000	\$ 6,375,000
<b>ESTETICISTA</b>	1	\$ 1,500,000	\$ 6,375,000
<b>AMA DE LLAVES</b>	0.25	\$ 1,000,000	\$ 1,062,500
<b>CAMARERO</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 4,250,000
<b>TOTAL COSTOS SPA TEMPORADA ALTA</b>			<b>\$ 22,312,500</b>
<b>RESTAURANTE</b>			
<b>CAJERA PRIMER PISO</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 6,000,000
<b>MESERO</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000
<b>CHEF</b>	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
<b>AYUDANTE COCINA</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000
<b>AMA DE LLAVES</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 6,000,000
<b>TOTAL COSTOS RESTAURANTE</b>			<b>\$ 54,000,000</b>
<b>CAFÉ- BAR</b>			
<b>CAJERA PRIMER PISO</b>	0.5	\$ 1,000,000	\$ 6,000,000
<b>MESERO</b>	1	\$ 1,000,000	\$ 12,000,000

<b>COSTOS FIJOS DEL CICLO PRODUCTIVO DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"</b>			
<b>RECURSO</b>	<b>CANT</b>	<b>COSTO MENSUAL</b>	<b>COSTO ANUAL</b>
<b>BARMAN</b>	1	\$ 1,500,000	\$ 18,000,000
<b>AMA DE LLAVES</b>	0.25	\$ 1,000,000	\$ 3,000,000
<b>TOTAL COSTOS CAFÉ-BAR</b>			<b>\$ 39,000,000</b>
<b>TOTAL COSTO ANUAL FIJO MANO DE OBRA HOTEL SPA TEMÁTICO</b>			<b><u>\$ 310,625,000</u></b>
<b>COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO</b>			
<b>COSTO VARIABLE HABITACIONES DEL HOTEL 5% DEL VALOR DE VENTA</b>	5%	\$ 6,000.00	
<b>COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DEL SPA 20% DEL VALOR DE VENTA</b>	20%	\$ 7,000.00	
<b>COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL RESTAURANTE 40% DEL VALOR DE VENTA</b>	40%	\$ 4,400.00	
<b>COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL CAFÉ-BAR 45% DEL VALOR DE VENTA</b>	45%	\$ 2,700.00	








### 8.2.3 Precios De Los Productos Y Servicios Generales Del Hotel Spa Temático En Su Operación.










Tabla 8 Precios De Los Productos Generales Para El Modelo

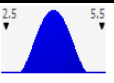
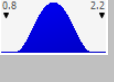
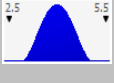



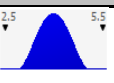
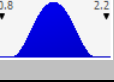

<b>HOJA DE PRECIOS DE LOS PRODUCTOS GENERALES PARA EL MODELO</b>	
<b>PRODUCTO</b>	<b>PRECIO DE VENTA</b>
<b>PRECIO PROMEDIO HABITACIONES DEL HOTEL</b>	\$ 120,000.00
<b>PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS SERVICIOS DEL SPA</b>	\$ 35,000.00
<b>PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL CAFÉ BAR</b>	\$ 6,000.00
<b>PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL RESTAURANTE</b>	\$ 11,000.00








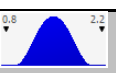

### 8.2.4 Variables De Ingreso Al Modelos En @Risk.










Tabla 9 Variables De Ingreso Al Modelos En @Risk.

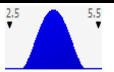








@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Category: 2013</b>							
2013 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C3		RiskPert(0.2,0.25,0.3,RiskStatic(0.25))	0.2	0.25	0.3
2013 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C26		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2013 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F3		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2014</b>							
2014 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C4		RiskPert(0.3,0.35,0.4,RiskStatic(0.35))	0.3	0.35	0.4
2014 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C27		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2014 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F4		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2015</b>							
2015 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C5		RiskPert(0.4,0.45,0.5,RiskStatic(0.45))	0.4	0.45	0.5










@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
2015 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C28		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2015 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F5		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2016</b>							
2016 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C6		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2016 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C29		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2016 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F6		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2017</b>							
2017 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C7		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2017 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C30		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2017 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F7		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2018</b>							
2018 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C8		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55

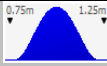





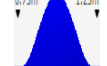
@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
2018 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C31		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2018 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F8		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2019</b>							
2019 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C9		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2019 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C32		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2019 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F9		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2020</b>							
2020 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C10		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2020 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C33		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2020 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F10		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2021</b>							
2021 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C11		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55







@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
2021 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C34		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2021 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F11		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2022</b>							
2022 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C12		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2022 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C35		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2022 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F12		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2023</b>							
2023 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C13		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2023 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C36		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2023 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F13		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2024</b>							
2024 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C14		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55





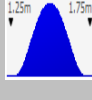

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
2024 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C37		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2024 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F14		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2025</b>							
2025 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C15		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2025 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C38		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2025 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F15		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2026</b>							
2026 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C16		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2026 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C39		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2026 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F16		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2027</b>							
2027 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C17		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55

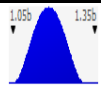




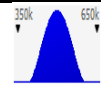
@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
2027 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C40		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2027 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F17		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2028</b>							
2028 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C18		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2028 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C41		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2028 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F18		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2029</b>							
2029 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C19		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
2029 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS	VENTAS PROYECTADAS	C42		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
2029 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO	VENTAS PROYECTADAS	F19		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2030</b>							
2030 / VENDIDO EN DÍAS	VENTAS PROYECTADAS	C20		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55

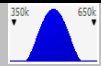

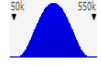

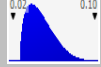

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>2030 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS</b>	VENTAS PROYECTADAS	C43		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
<b>2030 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO</b>	VENTAS PROYECTADAS	F20		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2031</b>							
<b>2031 / VENDIDO EN DÍAS</b>	VENTAS PROYECTADAS	C21		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
<b>2031 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS</b>	VENTAS PROYECTADAS	C44		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
<b>2031 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO</b>	VENTAS PROYECTADAS	F21		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: 2032</b>							
<b>2032 / VENDIDO EN DÍAS</b>	VENTAS PROYECTADAS	C22		RiskPert(0.45,0.5,0.55,RiskStatic(0.5))	0.45	0.5	0.55
<b>2032 / VENDIDO EN UNIDADES DE PRODUCTOS</b>	VENTAS PROYECTADAS	C45		RiskPert(3,4,5,RiskStatic(4))	3	4	5
<b>2032 / VENDIDO EN UNIDADES DE SERVICIO</b>	VENTAS PROYECTADAS	F22		RiskPert(1,1.5,2,RiskStatic(1.5))	1	1.5	2
<b>Category: ADMINISTRADOR (JEFE DE DIRECCIÓN DE OPERACIONES)</b>							
<b>ADMINISTRADOR (JEFE DE DIRECCIÓN DE OPERACIONES) / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C6		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000







@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Category: AMA DE LLAVES</b>							
<b>AMA DE LLAVES / HOTEL TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C18		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>AMA DE LLAVES / HOTEL TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C24		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>AMA DE LLAVES / SPA TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C31		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>AMA DE LLAVES / SPA TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C39		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>AMA DE LLAVES / RESTAURANTE</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C48		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>AMA DE LLAVES / CAFÉ- BAR</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C55		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: AUXILIAR CONTABLE</b>							
<b>AUXILIAR CONTABLE / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C10		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000






@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Category: AYUDANTE COCINA</b>							
<b>AYUDANTE COCINA / RESTAURANTE</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C47		RiskPert(800000,100000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: BARMAN</b>							
<b>BARMAN / CAFÉ- BAR</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C54		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: BOTONES Y MESERO</b>							
<b>BOTONES Y MESERO / HOTEL TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C17		RiskPert(800000,100000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>BOTONES Y MESERO / HOTEL TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C23		RiskPert(800000,100000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: CAJERA PRIMER PISO</b>							
<b>CAJERA PRIMER PISO / RESTAURANTE</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C44		RiskPert(800000,100000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>CAJERA PRIMER PISO / CAFÉ- BAR</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C52		RiskPert(800000,100000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: CAMARERO</b>							

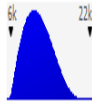
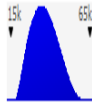
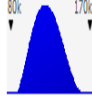
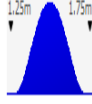
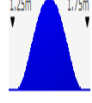

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>CAMARERO / SPA TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C32		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>CAMARERO / SPA TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C40		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: CHEF</b>							
<b>CHEF / RESTAURANTE</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C46		RiskPert(1300000,1 500000,1700000,Ri skStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: CONSERJE (JEFE DE MANTENIMIENTO)</b>							
<b>CONSERJE (JEFE DE MANTENIMIENTO) / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C11		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: CONTADORA</b>							
<b>CONTADORA / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C9		RiskPert(1300000,1 500000,1700000,Ri skStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: Edificios</b>							
<b>Edificios / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C12		RiskPert(10655955 00,1183995000,130 2394500,RiskStatic( 1183995000))	1065596000	1183995000	1302394000







@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Edificios / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C12		RiskPert(1065595500,1183995000,1302394500,RiskStatic(1183995000))	1065596000	1183995000	1302394000
<b>Category: ESTETICISTA</b>							
<b>ESTETICISTA / SPA TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C30		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>ESTETICISTA / SPA TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C38		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: FISIOTERAPEUTA</b>							
<b>FISIOTERAPEUTA / SPA TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C29		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>FISIOTERAPEUTA / SPA TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C37		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: Gastos de Administración</b>							
<b>Gastos de Administración / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D60		RiskPert(400000,500000,600000,RiskStatic(500000))	400000	500000	600000

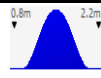
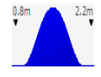
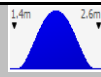
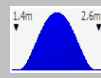
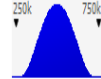
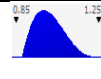
@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Gastos de Administración / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D60		RiskPert(400000,500000,600000,RiskStatic(500000))	400000	500000	600000
<b>Category: Gastos de Mantenimiento y seguros</b>							
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D62		RiskPert(100000,300000,500000,RiskStatic(300000))	100000	300000	500000
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D62		RiskPert(100000,300000,500000,RiskStatic(300000))	100000	300000	500000
<b>Category: Gastos de Ventas</b>							
<b>Gastos de Ventas / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D61		RiskPert(0.03,0.04,0.1,RiskStatic(0.04))	0.03	0.04833333	0.1
<b>Gastos de Ventas / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D61		RiskPert(0.03,0.04,0.1,RiskStatic(0.04))	0.03	0.04833333	0.1
<b>Category: GERENTE GENERAL</b>							
<b>GERENTE GENERAL / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C4		RiskPert(1800000,2000000,2200000,RiskStatic(2000000))	1800000	2000000	2200000
<b>Category: Maquinaria y Equipo</b>							

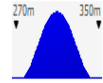
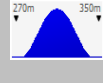
@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Maquinaria y Equipo / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C13		RiskPert(74884500, 83205000, 91525500, RiskStatic(83205000))	74884500	83205000	91525500
<b>Maquinaria y Equipo / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C13		RiskPert(74884500, 83205000, 91525500, RiskStatic(83205000))	74884500	83205000	91525500
<b>Category: MESERO</b>							
<b>MESERO / RESTAURANTE</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C45		RiskPert(800000, 1000000, 1200000, RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>MESERO / CAFÉ- BAR</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C53		RiskPert(800000, 1000000, 1200000, RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: Muebles y Enseres</b>							
<b>Muebles y Enseres / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C15		RiskPert(33032700, 367030000, 403733000, RiskStatic(367030000))	330327000	367030000	403733000
<b>Muebles y Enseres / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C15		RiskPert(33032700, 367030000, 403733000, RiskStatic(367030000))	330327000	367030000	403733000

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Category: Otros gastos</b>							
Otros gastos / 2012 (0)	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C21		RiskPert(98509500, 109455000, 120400500, RiskStatic(109455000))	98509500	109455000	120400500
Otros gastos / 2012 (0)	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C21		RiskPert(98509500, 109455000, 120400500, RiskStatic(109455000))	98509500	109455000	120400500
<b>Category: OTROS SERVICIOS</b>							
OTROS SERVICIOS / 2013 (1)	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D57		RiskPert(500000, 1000000, 1500000, RiskStatic(1000000))	500000	1000000	1500000
OTROS SERVICIOS / 2013 (1)	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D57		RiskPert(500000, 1000000, 1500000, RiskStatic(1000000))	500000	1000000	1500000
<b>Category: PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL CAFÉ BAR</b>							
PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL CAFÉ BAR / PRECIO DE VENTA	HOJA DE PRECIOS	B4		RiskPert(3000, 7000, 15000, RiskStatic(7000))	3000	7000	15000
<b>Category: PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL RESTAURANTE</b>							

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS PRODUCTOS DEL RESTAURANTE / PRECIO DE VENTA	HOJA DE PRECIOS	B5		RiskPert(6500,11000,0,20000,RiskStatic(11000))	6500	11750	20000
<b>Category: PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS SERVICIOS DEL SPA</b>							
PRECIO PROMEDIO DE LOS DIVERSOS SERVICIOS DEL SPA / PRECIO DE VENTA	HOJA DE PRECIOS	B3		RiskPert(20000,35000,0,60000,RiskStatic(35000))	20000	36666.67	60000
<b>Category: PRECIO PROMEDIO HABITACIONES DEL HOTEL</b>							
PRECIO PROMEDIO HABITACIONES DEL HOTEL / PRECIO DE VENTA	HOJA DE PRECIOS	B2		RiskPert(90000,120000,160000,RiskStatic(120000))	90000	121666.7	160000
<b>Category: PSICÓLOGA (JEFE DE RECURSOS HUMANOS)</b>							
PSICÓLOGA (JEFE DE RECURSOS HUMANOS) / COSTOS ADMINISTRATIVOS	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C8		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: PUBLICISTA Y RELACIONISTA PUBLICA (JEFE DE MARKETING)</b>							
PUBLICISTA Y RELACIONISTA PUBLICA (JEFE DE MARKETING) / COSTOS ADMINISTRATIVOS	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C12		RiskPert(1300000,1500000,1700000,RiskStatic(1500000))	1300000	1500000	1700000
<b>Category: RECEPCIONISTA</b>							
RECEPCIONISTA / HOTEL TEMPORADA BAJA	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C16		RiskPert(800000,1000000,1200000,RiskStatic(1000000))	800000	1000000	1200000

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
				kStatic(1000000))			
<b>RECEPCIONISTA / HOTEL TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C22		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>RECEPCIONISTA / SPA TEMPORADA BAJA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C28		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>RECEPCIONISTA / SPA TEMPORADA ALTA</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C36		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: SECRETARIA</b>							
<b>SECRETARIA / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C5		RiskPert(800000,10 00000,1200000,Ris kStatic(1000000))	800000	1000000	1200000
<b>Category: SERVICIO DE AGUA</b>							
<b>SERVICIO DE AGUA / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D54		RiskPert(500000,10 00000,1500000,Ris kStatic(1000000))	500000	1000000	1500000
<b>SERVICIO DE AGUA / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D54		RiskPert(500000,10 00000,1500000,Ris kStatic(1000000))	500000	1000000	1500000
<b>Category: SERVICIO DE GAS</b>							

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>SERVICIO DE GAS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D56		RiskPert(1000000,1500000,2000000,RiskStatic(1500000))	1000000	1500000	2000000
<b>SERVICIO DE GAS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D56		RiskPert(1000000,1500000,2000000,RiskStatic(1500000))	1000000	1500000	2000000
<b>Category: SERVICIO DE LUZ</b>							
<b>SERVICIO DE LUZ / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D55		RiskPert(1500000,2000000,2500000,RiskStatic(2000000))	1500000	2000000	2500000
<b>SERVICIO DE LUZ / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D55		RiskPert(1500000,2000000,2500000,RiskStatic(2000000))	1500000	2000000	2500000
<b>Category: SERVICIO JURÍDICO</b>							
<b>SERVICIO JURÍDICO / COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	COSTOS FIJOS Y VARIABLES	C7		RiskPert(300000,500000,700000,RiskStatic(500000))	300000	500000	700000
<b>Category: TASA DE INTERÉS</b>							
<b>TASA DE INTERÉS / EF. ANUAL</b>	SIMULADOR FINANCIERO	I12		RiskPert(0.894,0.99,1.23,RiskStatic(1))	0.894	1.014	1.23
<b>Category: Terrenos</b>							

@RISK Model Inputs							
Name	Worksheet	Cell	Graph	Function	Min	Mean	Max
<b>Terrenos / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C11		RiskPert(27900000 0,310000000,34100 0000,RiskStatic(310 000000))	279000000	310000000	341000000
<b>Terrenos / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C11		RiskPert(27900000 0,310000000,34100 0000,RiskStatic(310 000000))	279000000	310000000	341000000

## 8.2.5 Variables De Salida Del Modelo En @Risk.

Tabla 10 Variables de Salida del Modelo en @Risk

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>Range: FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C224	RiskOutput(,A224,1)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D224	RiskOutput(,A224,2)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2014 (2)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	E224	RiskOutput(,A224,3)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2015 (3)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	F224	RiskOutput(,A224,4)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2016 (4)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	G224	RiskOutput(,A224,5)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2017 (5)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	H224	RiskOutput(,A224,6)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2018 (6)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	I224	RiskOutput(,A224,7)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2019 (7)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	J224	RiskOutput(,A224,8)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2020 (8)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	K224	RiskOutput(,A224,9)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2021 (9)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	L224	RiskOutput(,A224,10)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2022 (10)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	M224	RiskOutput(,A224,11)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	N224	RiskOutput(,A224,12)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2024 (12)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	O224	RiskOutput(,A224,13)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2025 (13)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	P224	RiskOutput(,A224,14)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2026 (14)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	Q224	RiskOutput(,A224,15)
<b>FLUJO DE CAJA DEL</b>	MODELO FINANCIERO CON	R224	RiskOutput(,A224,16)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2027 (15)</b>	FINANCIAC		
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	S224	RiskOutput(,A224,17)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2029 (17)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	T224	RiskOutput(,A224,18)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2030 (18)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	U224	RiskOutput(,A224,19)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2031 (19)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	V224	RiskOutput(,A224,20)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2032 (20)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	W224	RiskOutput(,A224,21)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C224	RiskOutput(,A224,1)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D224	RiskOutput(,A224,2)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	E224	RiskOutput(,A224,3)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2014 (2)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2015 (3)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	F224	RiskOutput(,A224,4)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2016 (4)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	G224	RiskOutput(,A224,5)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2017 (5)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	H224	RiskOutput(,A224,6)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2018 (6)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	I224	RiskOutput(,A224,7)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2019 (7)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	J224	RiskOutput(,A224,8)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2020 (8)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	K224	RiskOutput(,A224,9)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2021 (9)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	L224	RiskOutput(,A224,10)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	M224	RiskOutput(,A224,11)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2022 (10)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	N224	RiskOutput(,A224,12)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2024 (12)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	O224	RiskOutput(,A224,13)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2025 (13)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	P224	RiskOutput(,A224,14)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2026 (14)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	Q224	RiskOutput(,A224,15)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2027 (15)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	R224	RiskOutput(,A224,16)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2028 (16)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	S224	RiskOutput(,A224,17)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2029 (17)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	T224	RiskOutput(,A224,18)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	U224	RiskOutput(,A224,19)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>TERCEROS / 2030 (18)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2031 (19)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	V224	RiskOutput(,A224,20)
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2032 (20)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	W224	RiskOutput(,A224,21)
<b>Range: FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	C212	RiskOutput(,A212,1)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	D212	RiskOutput(,A212,2)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2014 (2)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	E212	RiskOutput(,A212,3)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2015 (3)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	F212	RiskOutput(,A212,4)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2016 (4)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	G212	RiskOutput(,A212,5)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	H212	RiskOutput(,A212,6)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2017 (5)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2018 (6)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	I212	RiskOutput(,A212,7)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2019 (7)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	J212	RiskOutput(,A212,8)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2020 (8)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	K212	RiskOutput(,A212,9)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2021 (9)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	L212	RiskOutput(,A212,10)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2022 (10)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	M212	RiskOutput(,A212,11)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2023 (11)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	N212	RiskOutput(,A212,12)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2024 (12)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	O212	RiskOutput(,A212,13)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	P212	RiskOutput(,A212,14)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>TERCEROS / 2025 (13)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2026 (14)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	Q212	RiskOutput(,A212,15)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS /</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	R212	RiskOutput(,A212,16)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2028 (16)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	S212	RiskOutput(,A212,17)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2029 (17)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	T212	RiskOutput(,A212,18)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2030 (18)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	U212	RiskOutput(,A212,19)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2031 (19)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	V212	RiskOutput(,A212,20)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2032 (20)</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	W212	RiskOutput(,A212,21)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2012 (0)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	C212	RiskOutput(,A212,1)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2013 (1)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	D212	RiskOutput(,A212,2)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2014 (2)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	E212	RiskOutput(,A212,3)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2015 (3)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	F212	RiskOutput(,A212,4)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2016 (4)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	G212	RiskOutput(,A212,5)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2017 (5)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	H212	RiskOutput(,A212,6)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2018 (6)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	I212	RiskOutput(,A212,7)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2019 (7)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	J212	RiskOutput(,A212,8)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2020 (8)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	K212	RiskOutput(,A212,9)
<b>FLUJO DE CAJA DEL</b>	MODELO FINANCIERO SIN	L212	RiskOutput(,A212,10)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2021 (9)</b>	FINANCIAC		
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS /</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	M212	RiskOutput(,A212,11)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2023 (11)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	N212	RiskOutput(,A212,12)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2024 (12)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	O212	RiskOutput(,A212,13)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2025 (13)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	P212	RiskOutput(,A212,14)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2026 (14)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	Q212	RiskOutput(,A212,15)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2027 (15)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	R212	RiskOutput(,A212,16)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2028 (16)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	S212	RiskOutput(,A212,17)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	T212	RiskOutput(,A212,18)

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2029 (17)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2030 (18)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	U212	RiskOutput(,A212,19)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2031 (19)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	V212	RiskOutput(,A212,20)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS / 2032 (20)</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	W212	RiskOutput(,A212,21)
<b>Range: &lt;none&gt;</b>			
<b>VPN DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	B214	RiskOutput()
<b>TIR DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	B215	RiskOutput()
<b>VPN DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	B226	RiskOutput()
<b>TIR DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN</b>	MODELO FINANCIERO CON FINANCIAC	B227	RiskOutput()

Performed By: <b>Ricardo</b>			
Name	Worksheet	Cell	Function
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>			
<b>VPN DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	B214	RiskOutput()
<b>TIR DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	B215	RiskOutput()
<b>VPN DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	B226	RiskOutput()
<b>TIR DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	MODELO FINANCIERO SIN FINANCIAC	B227	RiskOutput()

### 8.3 MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS

Tabla 11 Modelo Financiero Con Financiación Hotel Spa Temático "Combustura"

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
PERIODO		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
INDICADORES					
<b>INFLACIÓN</b>		0%	3.0%	3.0%	3.0%
<b>IMPORENTA</b>		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>INTERÉS BANCARIO CONSUMO EA</b>		0%	9.89%	9.89%	9.89%
PERIODO	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
INDICADORES					
<b>INFLACIÓN</b>	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
<b>IMPORENTA</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>INTERÉS BANCARIO CONSUMO EA</b>	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%
PERIODO	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
INDICADORES					
<b>INFLACIÓN</b>	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
<b>IMPORENTA</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>INTERÉS BANCARIO CONSUMO EA</b>	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%
PERIODO	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
INDICADORES					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>INFLACIÓN</b>	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
<b>IMPORENTA</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>INTERÉS BANCARIO</b>	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%	9.89%
<b>CONSUMO EA</b>					
<b>PERIODO</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>INDICADORES</b>					
<b>INFLACIÓN</b>	3.0%	3.0%			
<b>IMPORENTA</b>	0.0%	0.0%			
<b>INTERÉS BANCARIO</b>	9.89%	9.89%			
<b>CONSUMO EA</b>					
<b>INVERSIÓN</b>	<b>FLUJO UNO</b>	<b>PERIODOS</b>			
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>Terrenos</b>	\$310,000,000	\$ 310,000,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Edificios</b>	\$1,183,995,000	\$1,183,995,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$195,025,000	\$ 83,205,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Vehículos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 860,287,000	\$367,030,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Otras inversiones</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$2,549,307,000	\$1,944,230,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>					
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>					
<b>Capacitación</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Administración del Proyecto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros gastos	\$ 109,455,000	\$109,455,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ 109,455,000	\$109,455,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>					
ACUMULADO ACTIVOS NO CORRIENTES	\$2,658,762,000	\$2,053,685,000	\$2,053,685,000	\$2,053,685,000	\$2,053,685,000
CAPITAL DE TRABAJO INICIAL	\$ 50,000,000		\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
INVERSIÓN TOTAL	\$ 2,103,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
INVERSIÓN	<b>PERIODOS</b>				
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
Terrenos	\$ -	\$ -			
Edificios	\$ -	\$ -			
Maquinaria y Equipo	\$ -	\$ -			
Vehículos	\$ -	\$ -			
Muebles y Enseres	\$ -	\$ -			
Otras inversiones	\$ -	\$ -			
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>					
<b><u>ACTIVOS</u></b>					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b><u>DIFERIDOS</u></b>					
Capacitación	\$ -	\$ -			
Administración del Proyecto	\$ -	\$ -			
Otros gastos	\$ -	\$ -			
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>					
ACUMULADO ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000
CAPITAL DE TRABAJO	\$ -	\$ -			
INVERSIÓN TOTAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVERSIÓN	<b>PERIODOS</b>				
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
Terrenos					
Edificios					
Maquinaria y Equipo		\$ 111,820,000			
Vehículos					
Muebles y Enseres		\$ 493,257,000			
Otras inversiones					
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>					
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>					
Capacitación					
Administración del Proyecto					
Otros gastos					
<b><u>SUBTOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,053,685,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>CAPITAL DE TRABAJO INICIAL</b>					
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INVERSIÓN</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
Terrenos					
Edificios					
Maquinaria y Equipo					
Vehículos					
Muebles y Enseres					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Otras inversiones					
<b>SUBTOTAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACTIVOS FIJOS</b>					
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>					
Capacitación					
Administración del Proyecto					
Otros gastos					
<b>SUBTOTAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>					
<b>ACUMULADO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>CAPITAL DE TRABAJO INICIAL</b>					
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVERSIÓN	<b>PERIODOS</b>				
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
Terrenos					
Edificios					
Maquinaria y Equipo					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<b>Vehículos</b>						
<b>Muebles y Enseres</b>						
<b>Otras inversiones</b>						
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ -	\$ -				
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>						
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>						
<b>Capacitación</b>						
<b>Administración del Proyecto</b>						
<b>Otros gastos</b>						
<b><u>SUBTOTAL</u></b>	\$ -	\$ -				
<b><u>ACTIVOS DIFERIDOS</u></b>						
<b>ACUMULADO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000				
<b>CAPITAL DE TRABAJO INICIAL</b>						
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	\$ -	\$ -				
<b>ANÁLISIS DE LOS EGRESOS</b>	<b>FLUJO DOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b>ANÁLISIS DE</b>	<b>MEDIDA</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>	

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
MATERIAS PRIMAS					
PRODUCTOS HOTEL					
<b>CAPACIDAD DE UTILIZACIÓN</b>	%		25%	35%	45%
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		1,369	1,916	2,464
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$		\$ 6,000	\$ 6,180	\$ 6,365
TOTAL COSTO VARIABLE DE LAS HABITACIONES	\$	\$ -	\$ 8,212,500	\$ 11,842,425	\$ 15,682,754
PRODUCTOS SPA					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		2,464	3,449	4,435
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$		\$ 7,000	\$ 7,210	\$ 7,426
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DE SPA		\$ -	\$ 17,246,250	\$ 24,869,093	\$ 32,933,784
PRODUCTOS RESTAURANTE					
<b>CANTIDAD VENDIDA</b>	UNIDADES			13,797	17,739

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>AL AÑO</b>			9,855		
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$		4,400	4,532	4,668
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DE RESTAURANTE	\$	\$ -	<b>43,362,000</b>	<b>62,528,004</b>	<b>82,804,942</b>
<b>PRODUCTOS CAFÉ BAR</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		9,855.00	13,797.00	17,739.00
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$		\$ 2,700	\$ 2,781	\$ 2,864
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL BAR	\$	\$ -	<b>\$ 26,608,500</b>	<b>\$ 38,369,457</b>	<b>\$ 50,812,124</b>
TOTAL COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA			<b>\$ 95,429,250</b>	<b>\$ 137,608,979</b>	<b>\$ 182,233,604</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TEMÁTICO					
ANÁLISIS DE MANO DE OBRA	<b>MEDIDA</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>COSTO FIJO DE MANO DE OBRA ANUAL</b>	\$		\$ 310,625,000	\$ 319,943,750	\$ 329,542,062
TOTAL COSTO MANO DE OBRA	\$	\$ -	\$ 310,625,000	\$ 319,943,750	\$ 329,542,063
ANÁLISIS DE GASTOS GENERALES DE FABRICACIÓN	<b>MEDIDA</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>SERVICIO DE AGUA</b>	\$		\$ 1,000,000	\$ 1,030,000	\$ 1,060,900
<b>SERVICIO DE LUZ</b>	\$		\$ 2,000,000	\$ 2,060,000	\$ 2,121,800
<b>SERVICIO DE GAS</b>	\$		\$ 1,500,000	\$ 1,545,000	\$ 1,591,350
<b>OTROS SERVICIOS</b>	\$		\$ 1,000,000	\$ 1,030,000	\$ 1,060,900
TOTAL COSTO INDIRECTO DE FABRICACIÓN	\$	\$ -	\$ 5,500,000	\$ 5,665,000	\$ 5,834,950
ANÁLISIS OTROS EGRESOS	<b>MEDIDA</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>Gastos de Administración</b>	\$		\$ 500,000	\$ 515,000	\$ 530,450

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Gastos de Ventas</b>	\$		\$ 10,019,250	\$ 14,447,759	\$ 19,132,960
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros</b>	\$		\$ 300,000	\$ 309,000	\$ 318,270
SUBTOTAL OTROS EGRESOS	\$	\$ -	\$ 10,819,250	\$ 15,271,759	\$ 19,981,680
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>	<b>TIEMPO</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>Edificios</b>	20	\$ 1,183,995,000	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750
<b>Maquinaria y Equipo</b>	10	\$ 83,205,000	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500
<b>Vehículos</b>	5	\$ -	0	0	0
<b>Muebles y Enseres</b>	10	\$ 367,030,000	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000
<b>Otras inversiones</b>		\$ -	0	0	0
SUBTOTAL DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS			\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250
<b>Amortización gastos diferidos</b>	5	\$ 109,455,000	\$ 21,891,000	\$ 21,891,000	\$ 21,891,000
<b>Capital de trabajo</b>	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN			\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250
ACUMULADO			\$ 126,114,250	\$ 252,228,500	\$ 378,342,750

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN					
TOTAL EGRESOS			\$ 237,862,750	\$ 284,659,987	\$ 334,164,485
ANÁLISIS DE LOS EGRESOS	<b>PERIODOS</b>				
ANÁLISIS DE MATERIAS PRIMAS	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>PRODUCTOS HOTEL</b>					
CAPACIDAD DE UTILIZACIÓN	50%	50%	50%	50%	50%
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	2,738	2,738	2,738	2,738	2,738
Costo Unitario variable del producto	\$ 6,556	\$ 6,753	\$ 6,956	\$ 7,164	\$ 7,379
TOTAL COSTO VARIABLE DE LAS HABITACIONES	<b>\$ 17,948,041</b>	<b>\$ 18,486,482</b>	<b>\$ 19,041,077</b>	<b>\$ 19,612,309</b>	<b>\$ 20,200,678</b>
<b>PRODUCTOS SPA</b>					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	4,928	4,928	4,928	4,928	4,928
Costo Unitario	\$ 7,649	\$ 7,879	\$ 8,115	\$ 8,358	\$ 8,609

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
variable del producto					
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DE SPA	\$ 37,690,886	\$ 38,821,613	\$ 39,986,261	\$ 41,185,849	\$ 42,421,424
<b>PRODUCTOS RESTAURANTE</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710	19,710	19,710	19,710	19,710
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	4,808	4,952	5,101	5,254	5,411
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DE RESTAURANTE	94,765,656	97,608,626	100,536,885	103,552,991	106,659,581
<b>PRODUCTOS CAFÉ BAR</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 2,950	\$ 3,039	\$ 3,130	\$ 3,224	\$ 3,321
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS	\$ 58,151,653	\$ 59,896,202	\$ 61,693,088	\$ 63,543,881	\$ 65,450,197

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
PRODUCTOS DEL BAR					
TOTAL COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	\$ 208,556,236	\$ 214,812,923	\$ 221,257,311	\$ 227,895,030	\$ 234,731,881
ANÁLISIS DE MANO DE OBRA	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>COSTO FIJO DE MANO DE OBRA ANUAL</b>	\$ 339,428,324.4	\$ 349,611,174.1	\$ 360,099,509.3	\$ 370,902,494.6	\$ 382,029,569.4
TOTAL COSTO MANO DE OBRA	\$ 339,428,324	\$ 349,611,174	\$ 360,099,509	\$ 370,902,495	\$ 382,029,569
ANÁLISIS DE GASTOS GENERALES DE FABRICACIÓN	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>SERVICIO DE AGUA</b>	\$ 1,092,727	\$ 1,125,509	\$ 1,159,274	\$ 1,194,052	\$ 1,229,874
<b>SERVICIO DE LUZ</b>	\$ 2,185,454	\$ 2,251,018	\$ 2,318,548	\$ 2,388,105	\$ 2,459,748
<b>SERVICIO DE GAS</b>	\$ 1,639,091	\$ 1,688,263	\$ 1,738,911	\$ 1,791,078	\$ 1,844,811
<b>OTROS SERVICIOS</b>	\$ 1,092,727	\$ 1,125,509	\$ 1,159,274	\$ 1,194,052	\$ 1,229,874

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TOTAL COSTO INDIRECTO DE FABRICACIÓN	\$ 6,009,999	\$ 6,190,298	\$ 6,376,007	\$ 6,567,288	\$ 6,764,306
ANÁLISIS OTROS EGRESOS	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
<b>Gastos de Administración</b>	\$ 546,364	\$ 562,754	\$ 579,637	\$ 597,026	\$ 614,937
<b>Gastos de Ventas</b>	\$ 21,896,610	\$ 22,553,508	\$ 23,230,113.54	\$ 23,927,016.94	\$ 24,644,827.45
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros</b>	\$ 327,818	\$ 337,653	\$ 347,782	\$ 358,216	\$ 368,962
SUBTOTAL OTROS EGRESOS	\$ 22,770,792	\$ 23,453,915	\$ 24,157,533	\$ 24,882,259	\$ 25,628,727
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
<b>Edificios</b>	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500
<b>Vehículos</b>	0	0			
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000
<b>Otras inversiones</b>	0	0			
SUBTOTAL DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Amortización gastos diferidos</b>	\$ 21,891,000	\$ 21,891,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250
ACUMULADO DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 504,457,000	\$ 630,571,250	\$ 734,794,500	\$ 839,017,750	\$ 943,241,000
TOTAL EGRESOS	\$ 363,451,276	\$ 370,571,387	\$ 356,014,101	\$ 363,567,827	\$ 371,348,164
<b>ANÁLISIS DE LOS EGRESOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b>ANÁLISIS DE MATERIAS PRIMAS</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>PRODUCTOS HOTEL</b>					
<b>CAPACIDAD DE UTILIZACIÓN</b>	50%	50%	50%	50%	50%
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2,738	2,738	2,738	2,738	2,738
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 7,601	\$ 7,829	\$ 8,063	\$ 8,305	\$ 8,555

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TOTAL COSTO VARIABLE DE LAS HABITACIONES	\$ 20,806,699	\$ 21,430,900	\$ 22,073,827	\$ 22,736,041	\$ 23,418,123
PRODUCTOS SPA					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	4,928	4,928	4,928	4,928	4,928
Costo Unitario variable del producto	\$ 8,867	\$ 9,133	\$ 9,407	\$ 9,690	\$ 9,980
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DE SPA	\$ 43,694,067	\$ 45,004,889	\$ 46,355,036	\$ 47,745,687	\$ 49,178,057
PRODUCTOS RESTAURANTE					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	19,710	19,710	19,710	19,710	19,710
Costo Unitario variable del producto	5,574	5,741	5,913	6,091	6,273
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DE RESTAURANTE	109,859,369	113,155,150	116,549,804	120,046,298	123,647,687
PRODUCTOS CAFÉ BAR					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 3,420	\$ 3,523	\$ 3,629	\$ 3,737	\$ 3,850
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL BAR	\$ 67,413,703	\$ 69,436,115	\$ 71,519,198	\$ 73,664,774	\$ 75,874,717
TOTAL COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	\$ 241,773,838	\$ 249,027,053	\$ 256,497,864	\$ 264,192,800	\$ 272,118,584
ANÁLISIS DE MANO DE OBRA	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
<b>COSTO FIJO DE MANO DE OBRA ANUAL</b>	\$ 393,490,456.5	\$ 405,295,170.2	\$ 417,454,025.3	\$ 429,977,646.1	\$ 442,876,975.5
TOTAL COSTO MANO DE OBRA	\$ 393,490,457	\$ 405,295,170	\$ 417,454,025	\$ 429,977,646	\$ 442,876,975
ANÁLISIS DE	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
GASTOS GENERALES DE FABRICACIÓN					
<b>SERVICIO DE AGUA</b>	\$ 1,266,770	\$ 1,304,773	\$ 1,343,916	\$ 1,384,234	\$ 1,425,761
<b>SERVICIO DE LUZ</b>	\$ 2,533,540	\$ 2,609,546	\$ 2,687,833	\$ 2,768,468	\$ 2,851,522
<b>SERVICIO DE GAS</b>	\$ 1,900,155	\$ 1,957,160	\$ 2,015,875	\$ 2,076,351	\$ 2,138,641
<b>OTROS SERVICIOS</b>	\$ 1,266,770	\$ 1,304,773	\$ 1,343,916	\$ 1,384,234	\$ 1,425,761
TOTAL COSTO INDIRECTO DE FABRICACIÓN	\$ 6,967,235	\$ 7,176,253	\$ 7,391,540	\$ 7,613,286	\$ 7,841,685
ANÁLISIS OTROS EGRESOS	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>Gastos de Administración</b>	\$ 633,385	\$ 652,387	\$ 671,958	\$ 692,117	\$ 712,880
<b>Gastos de Ventas</b>	\$ 25,384,172.28	\$ 26,145,697.44	\$ 26,930,068.37	\$ 27,737,970.42	\$ 28,570,109.53
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros</b>	\$ 380,031	\$ 391,432	\$ 403,175	\$ 415,270	\$ 427,728
SUBTOTAL OTROS EGRESOS	\$ 26,397,588	\$ 27,189,516	\$ 28,005,201	\$ 28,845,358	\$ 29,710,718
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>Edificios</b>	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 8,320,500	\$ 8,320,500	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000
<b>Vehículos</b>					
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 36,703,000	\$ 36,703,000	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700
<b>Otras inversiones</b>					
SUBTOTAL DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
<b>Amortización gastos diferidos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
ACUMULADO DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 1,047,464,250	\$ 1,151,687,500	\$ 1,271,394,950	\$ 1,391,102,400	\$ 1,510,809,850
TOTAL EGRESOS	\$ 379,361,911	\$ 387,616,071	\$ 411,602,056	\$ 420,358,894	\$ 429,378,437
ANÁLISIS DE LOS EGRESOS	<b>PERIODOS</b>				
ANÁLISIS DE MATERIAS PRIMAS	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
PRODUCTOS HOTEL					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>CAPACIDAD DE UTILIZACIÓN</b>	50%	50%	50%	50%	50%
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2,738	2,738	2,738	2,738	2,738
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 8,811	\$ 9,076	\$ 9,348	\$ 9,628	\$ 9,917
TOTAL COSTO VARIABLE DE LAS HABITACIONES	<b>\$ 24,120,666</b>	<b>\$ 24,844,286</b>	<b>\$ 25,589,615</b>	<b>\$ 26,357,303</b>	<b>\$ 27,148,022</b>
<b>PRODUCTOS SPA</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	4,928	4,928	4,928	4,928	4,928
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 10,280	\$ 10,588	\$ 10,906	\$ 11,233	\$ 11,570
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DE SPA	<b>\$ 50,653,399</b>	<b>\$ 52,173,001</b>	<b>\$ 53,738,191</b>	<b>\$ 55,350,337</b>	<b>\$ 57,010,847</b>
<b>PRODUCTOS RESTAURANTE</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710	19,710	19,710	19,710	19,710
<b>Costo Unitario</b>	6,462	6,655	6,855	7,061	7,273

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
variable del producto					
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DE RESTAURANTE	127,357,118	131,177,831	135,113,166	139,166,561	143,341,558
<u>PRODUCTOS CAFÉ BAR</u>					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00	19,710.00
Costo Unitario variable del producto	\$ 3,965	\$ 4,084	\$ 4,207	\$ 4,333	\$ 4,463
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL BAR	\$ 78,150,959	\$ 80,495,487	\$ 82,910,352	\$ 85,397,663	\$ 87,959,592
TOTAL COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	\$ 280,282,142	\$ 288,690,606	\$ 297,351,324	\$ 306,271,864	\$ 315,460,020
ANÁLISIS DE MANO	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
DE OBRA					
<b>COSTO FIJO DE MANO DE OBRA ANUAL</b>	\$ 456,163,284.7	\$ 469,848,183.3	\$ 483,943,628.8	\$ 498,461,937.6	\$ 513,415,795.8
TOTAL COSTO MANO DE OBRA	<b>\$ 456,163,285</b>	<b>\$ 469,848,183</b>	<b>\$ 483,943,629</b>	<b>\$ 498,461,938</b>	<b>\$ 513,415,796</b>
ANÁLISIS DE GASTOS GENERALES DE FABRICACIÓN	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>SERVICIO DE AGUA</b>	\$ 1,468,534	\$ 1,512,590	\$ 1,557,967	\$ 1,604,706	\$ 1,652,848
<b>SERVICIO DE LUZ</b>	\$ 2,937,067	\$ 3,025,179	\$ 3,115,935	\$ 3,209,413	\$ 3,305,695
<b>SERVICIO DE GAS</b>	\$ 2,202,801	\$ 2,268,885	\$ 2,336,951	\$ 2,407,060	\$ 2,479,271
<b>OTROS SERVICIOS</b>	\$ 1,468,534	\$ 1,512,590	\$ 1,557,967	\$ 1,604,706	\$ 1,652,848
TOTAL COSTO INDIRECTO DE FABRICACIÓN	<b>\$ 8,076,935</b>	<b>\$ 8,319,243</b>	<b>\$ 8,568,821</b>	<b>\$ 8,825,885</b>	<b>\$ 9,090,662</b>
ANÁLISIS OTROS EGRESOS	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>Gastos de Administración</b>	\$ 734,267	\$ 756,295	\$ 778,984	\$ 802,353	\$ 826,424
<b>Gastos de Ventas</b>	\$ 29,427,212.82	\$ 30,310,029.20	\$ 31,219,330.08	\$ 32,155,909.98	\$ 33,120,587.28
<b>Gastos de</b>	\$ 440,560	\$ 453,777	\$ 467,390	\$ 481,412	\$ 495,854

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Mantenimiento y seguros</b>					
<b>SUBTOTAL OTROS EGRESOS</b>	<b>\$ 30,602,040</b>	<b>\$ 31,520,101</b>	<b>\$ 32,465,704</b>	<b>\$ 33,439,675</b>	<b>\$ 34,442,865</b>
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>Edificios</b>	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000
<b>Vehículos</b>					
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700
<b>Otras inversiones</b>					
<b>SUBTOTAL DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>
<b>Amortización gastos diferidos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>
<b>ACUMULADO DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>	<b>\$ 1,630,517,300</b>	<b>\$ 1,750,224,750</b>	<b>\$ ,869,932,200</b>	<b>\$ 1,989,639,650</b>	<b>\$ 2,109,347,100</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TOTAL EGRESOS	\$ 438,668,567	\$ 448,237,400	\$ 458,093,299	\$ 468,244,874	\$ 478,700,997
ANÁLISIS DE LOS EGRESOS	<b>PERIODOS</b>				
ANÁLISIS DE MATERIAS PRIMAS	<b>2031 (19)</b>		<b>2032 (20)</b>		
<b>PRODUCTOS HOTEL</b>					
<b>CAPACIDAD DE UTILIZACIÓN</b>	50%		50%		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2,738		2,738		
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 10,215		\$ 10,521		
<b>TOTAL COSTO VARIABLE DE LAS HABITACIONES</b>	\$ 27,962,463		\$ 28,801,337		
<b>PRODUCTOS SPA</b>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	4,928		4,928		
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 11,917		\$ 12,275		

**MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"**

TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS SERVICIOS DE SPA	\$ 58,721,172	\$ 60,482,808
<b>PRODUCTOS RESTAURANTE</b>		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710	19,710
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	7,491	7,715
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DE RESTAURANTE	<b>147,641,805</b>	<b>152,071,059</b>
<b>PRODUCTOS CAFÉ BAR</b>		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19,710.00	19,710.00
<b>Costo Unitario variable del producto</b>	\$ 4,597	\$ 4,734
TOTAL COSTO VARIABLE DE LOS PRODUCTOS DEL BAR	\$ <b>90,598,380</b>	\$ <b>93,316,332</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

TOTAL COSTOS VARIABLES DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO	\$ 324,923,820	\$ 334,671,535
ANÁLISIS DE MANO DE OBRA	2031 (19)	2032 (20)
<b>COSTO FIJO DE MANO DE OBRA ANUAL</b>	\$ 528,818,269.6	\$ 544,682,817.7
TOTAL COSTO MANO DE OBRA	\$ 528,818,270	\$ 544,682,818
ANÁLISIS DE GASTOS GENERALES DE FABRICACIÓN	2031 (19)	2032 (20)
<b>SERVICIO DE AGUA</b>	\$ 1,702,433	\$ 1,753,506
<b>SERVICIO DE LUZ</b>	\$ 3,404,866	\$ 3,507,012
<b>SERVICIO DE GAS</b>	\$ 2,553,650	\$ 2,630,259
<b>OTROS SERVICIOS</b>	\$ 1,702,433	\$ 1,753,506
TOTAL COSTO INDIRECTO DE	\$ 9,363,382	\$ 9,644,283

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

FABRICACIÓN		
ANÁLISIS OTROS EGRESOS	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>
<b>Gastos de Administración</b>	\$ 851,217	\$ 876,753
<b>Gastos de Ventas</b>	\$ 34,114,204.90	\$ 35,137,631.04
<b>Gastos de Mantenimiento y seguros</b>	\$ 510,730	\$ 526,052
SUBTOTAL OTROS EGRESOS	<b>\$ 35,476,151</b>	<b>\$ 36,540,436</b>
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>
<b>Edificios</b>	\$ 59,199,750	\$ 59,199,750
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 11,182,000	\$ 11,182,000
<b>Vehículos</b>		
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 49,325,700	\$ 49,325,700
<b>Otras inversiones</b>		
SUBTOTAL DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	<b>\$ 119,707,450</b>	<b>\$ 119,707,450</b>
<b>Amortización gastos diferidos</b>	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<b>Capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -			
TOTAL	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450			
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN					
ACUMULADO DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 2,229,054,550	\$ 2,348,762,000			
TOTAL EGRESOS	\$ 489,470,804	\$ 500,563,704			
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	FLUJO TRES	PERIODOS			
ANÁLISIS DE VENTAS Y PRECIOS	<b>MEDIDA</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<u>HABITACIONES HOTEL</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		1369	1916	2464
<b>Precio unitario</b>	\$		\$ 120,000	\$ 123,600	\$ 127,308
TOTAL VALOR VENDIDO HABITACIONES HOTEL	\$		\$ 164,250,000	\$ 236,848,500	\$ 313,655,085
<u>PRODUCTOS SPA</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA</b>	UNIDADES		2463.75	3449	4435

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>AL AÑO</b>					
<b>Precio unitario</b>	\$		\$ 35,000	\$ 36,050	\$ 37,132
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS SPA	\$		\$ 86,231,250	\$ 124,345,463	\$ 164,668,920
<u>PRODUCTOS RESTAURANTE</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		9855	13797	17739
<b>Precio unitario</b>	\$		\$ 11,000	\$ 11,330	\$ 11,670
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS RESTAURANTE	\$		\$ 108,405,000	\$ 156,320,010	\$ 207,012,356
<u>PRODUCTOS CAFÉ-BAR</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	UNIDADES		9855	13797	17739
<b>Precio unitario</b>	\$		\$ 6,000	\$ 6,180	\$ 6,365
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS CAFÉ- BAR	\$		\$ 59,130,000	\$ 85,265,460	\$ 112,915,831
TOTAL VENTAS AL AÑO			\$ 418,016,250	\$ 602,779,433	\$ 798,252,191

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	PERIODOS				
ANÁLISIS DE VENTAS Y PRECIOS	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
<u>HABITACIONES HOTEL</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2738	2738	2738	2738	2738
<b>Precio unitario</b>	\$ 131,127	\$ 135,061	\$ 139,113	\$ 143,286	\$ 147,585
TOTAL VALOR VENDIDO HABITACIONES HOTEL	<b>\$ 358,960,820</b>	<b>\$ 369,729,644</b>	<b>\$ 380,821,533</b>	<b>\$ 392,246,179</b>	<b>\$ 404,013,565</b>
<u>PRODUCTOS SPA</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	4928	4928	4928	4928	4928
<b>Precio unitario</b>	\$ 38,245	\$ 39,393	\$ 40,575	\$ 41,792	\$ 43,046
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS SPA	<b>\$ 188,454,430</b>	<b>\$ 194,108,063</b>	<b>\$ 199,931,305</b>	<b>\$ 205,929,244</b>	<b>\$ 212,107,122</b>
<u>PRODUCTOS RESTAURANTE</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 12,020	\$ 12,381	\$ 12,752	\$ 13,135	\$ 13,529

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS RESTAURANTE	\$ 236,914,141	\$ 244,021,565	\$ 251,342,212	\$ 258,882,478	\$ 266,648,953
<u>PRODUCTOS CAFÉ-BAR</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 6,556	\$ 6,753	\$ 6,956	\$ 7,164	\$ 7,379
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS CAFÉ-BAR	\$ 129,225,895	\$ 133,102,672	\$ 137,095,752	\$ 141,208,625	\$ 145,444,883
TOTAL VENTAS AL AÑO	\$ 913,555,286	\$ 940,961,944	\$ 969,190,803	\$ 998,266,527	\$ 1,028,214,522
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	<b>PERIODOS</b>				
ANÁLISIS DE VENTAS Y PRECIOS	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<u>HABITACIONES HOTEL</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2738	2738	2738	2738	2738
<b>Precio unitario</b>	\$ 152,012	\$ 156,573	\$ 161,270	\$ 166,108	\$ 171,091
TOTAL VALOR	\$ 416,133,972	\$ 428,617,991	\$ 441,476,531	\$ 454,720,827	\$ 468,362,451

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
VENDIDO HABITACIONES HOTEL					
<u>PRODUCTOS SPA</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	4928	4928	4928	4928	4928
<b>Precio unitario</b>	\$ 44,337	\$ 45,667	\$ 47,037	\$ 48,448	\$ 49,902
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS SPA	<b>\$ 218,470,335</b>	<b>\$ 225,024,445</b>	<b>\$ 231,775,179</b>	<b>\$ 238,728,434</b>	<b>\$ 245,890,287</b>
<u>PRODUCTOS RESTAURANTE</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 13,934	\$ 14,353	\$ 14,783	\$ 15,227	\$ 15,683
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS RESTAURANTE	<b>\$ 274,648,421</b>	<b>\$ 282,887,874</b>	<b>\$ 291,374,510</b>	<b>\$ 300,115,746</b>	<b>\$ 309,119,218</b>
<u>PRODUCTOS CAFÉ-BAR</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 7,601	\$ 7,829	\$ 8,063	\$ 8,305	\$ 8,555
TOTAL VALOR	<b>\$ 149,808,230</b>	<b>\$ 154,302,477</b>	<b>\$ 158,931,551</b>	<b>\$ 163,699,498</b>	<b>\$ 168,610,482</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
VENDIDO PRODUCTOS CAFÉ-BAR					
TOTAL VENTAS AL AÑO	\$ 1,059,060,958	\$ 1,090,832,787	\$ 1,123,557,770	\$ 1,157,264,504	\$ 1,191,982,439
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	PERIODOS				
ANÁLISIS DE VENTAS Y PRECIOS	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
<u>HABITACIONES HOTEL</u>					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	2738	2738	2738	2738	2738
Precio unitario	\$ 176,224	\$ 181,511	\$ 186,956	\$ 192,565	\$ 198,342
TOTAL VALOR VENDIDO HABITACIONES HOTEL	\$ 482,413,325	\$ 496,885,725	\$ 511,792,296	\$ 527,146,065	\$ 542,960,447
<u>PRODUCTOS SPA</u>					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	4928	4928	4928	4928	4928
Precio unitario	\$ 51,399	\$ 52,941	\$ 54,529	\$ 56,165	\$ 57,850
TOTAL VALOR VENDIDO	\$ 253,266,996	\$ 260,865,005	\$ 268,690,956	\$ 276,751,684	\$ 285,054,235

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
PRODUCTOS SPA					
<u>PRODUCTOS RESTAURANTE</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 16,154	\$ 16,638	\$ 17,138	\$ 17,652	\$ 18,181
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS RESTAURANTE	<b>\$ 318,392,794</b>	<b>\$ 327,944,578</b>	<b>\$ 337,782,916</b>	<b>\$ 347,916,403</b>	<b>\$ 358,353,895</b>
<u>PRODUCTOS CAFÉ-BAR</u>					
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710	19710	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 8,811	\$ 9,076	\$ 9,348	\$ 9,628	\$ 9,917
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS CAFÉ- BAR	<b>\$ 173,668,797</b>	<b>\$ 178,878,861</b>	<b>\$ 184,245,227</b>	<b>\$ 189,772,583</b>	<b>\$ 195,465,761</b>
TOTAL VENTAS AL AÑO	<b>\$ 1,227,741,912</b>	<b>\$ 1,264,574,169</b>	<b>\$ 1,302,511,394</b>	<b>\$ 1,341,586,736</b>	<b>\$ 1,381,834,338</b>
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	<b>PERIODOS</b>				
ANÁLISIS DE VENTAS Y PRECIOS	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<u>HABITACIONES HOTEL</u>		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	2738	2738
<b>Precio unitario</b>	\$ 204,292	\$ 210,421
TOTAL VALOR VENDIDO HABITACIONES HOTEL	<b>\$ 559,249,261</b>	<b>\$ 576,026,738</b>
<u>PRODUCTOS SPA</u>		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	4928	4928
<b>Precio unitario</b>	\$ 59,585	\$ 61,373
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS SPA	<b>\$ 293,605,862</b>	<b>\$ 302,414,038</b>
<u>PRODUCTOS RESTAURANTE</u>		
<b>CANTIDAD VENDIDA AL AÑO</b>	19710	19710
<b>Precio unitario</b>	\$ 18,727	\$ 19,289
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS RESTAURANTE	<b>\$ 369,104,512</b>	<b>\$ 380,177,647</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

PRODUCTOS CAFÉ-BAR					
CANTIDAD VENDIDA AL AÑO	19710	19710			
Precio unitario	\$ 10,215	\$ 10,521			
TOTAL VALOR VENDIDO PRODUCTOS CAFÉ-BAR	\$ 201,329,734	\$ 207,369,626			
TOTAL VENTAS AL AÑO	\$ 1,423,289,368	\$ 1,465,988,049			
VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS	FLUJO CUATRO,	PERIODOS			
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	VALOR INICIAL	2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
Terrenos	\$ 310,000,000		\$ 319,300,000.0	\$ 328,879,000.0	\$ 338,745,370.0
Edificios	\$ 1,183,995,000		\$ 1,124,795,250	\$ 1,065,595,500	\$ 1,006,395,750
Maquinaria y Equipo	\$ 195,025,000		\$ 186,704,500	\$ 178,384,000	\$ 170,063,500
Vehículos	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Muebles y Enseres	\$ 860,287,000		\$ 823,584,000	\$ 786,881,000	\$ 750,178,000
Otras inversiones	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL VALOR EN LIBROS ACTIVOS FIJOS	\$ 2,549,307,000	\$ -	\$ 2,454,383,750	\$ 2,359,739,500	\$ 2,265,382,620

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Amortización gastos pre operativos</b>	\$ 109,455,000	\$ -	\$ 87,564,000	\$ 65,673,000	\$ 43,782,000
<b>Capital de trabajo</b>	\$ 50,000,000	\$ -	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
TOTAL VALOR EN LIBROS AMORTIZACIÓN	\$ 159,455,000	\$ -	\$ 2,591,947,750	\$ 2,475,412,500	\$ 2,359,164,620
VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS	<b>PERIODOS</b>				
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>Terrenos</b>	\$ 348,907,731.1	\$ 359,374,963.0	\$ 370,156,211.9	\$ 381,260,898.3	\$ 392,698,725.2
<b>Edificios</b>	\$ 947,196,000	\$ 887,996,250	\$ 828,796,500	\$ 769,596,750	\$ 710,397,000
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 161,743,000	\$ 153,422,500	\$ 145,102,000	\$ 136,781,500	\$ 128,461,000
<b>Vehículos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 713,475,000	\$ 676,772,000	\$ 640,069,000	\$ 603,366,000	\$ 566,663,000
<b>Otras inversiones</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL VALOR EN LIBROS ACTIVOS FIJOS	<b>\$ 2,171,321,731</b>	<b>\$ 2,077,565,713</b>	<b>\$ 1,984,123,712</b>	<b>\$ 1,891,005,148</b>	<b>\$ 1,798,219,725</b>
<b>Amortización gastos</b>	\$ 21,891,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>pre operativos</b>					
<b>Capital de trabajo</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
TOTAL VALOR EN LIBROS AMORTIZACIÓN	\$ 2,243,212,731	\$ 2,127,565,713	\$ 2,034,123,712	\$ 1,941,005,148	\$ 1,848,219,725
VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS	<b>PERIODOS</b>				
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>Terrenos</b>	\$ 404,479,687.0	\$ 416,614,077.6	\$ 429,112,499.9	\$ 441,985,874.9	\$ 455,245,451.2
<b>Edificios</b>	\$ 651,197,250	\$ 591,997,500	\$ 532,797,750	\$ 473,598,000	\$ 414,398,250
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 120,140,500	\$ 111,820,000	\$ 100,638,000	\$ 89,456,000	\$ 78,274,000
<b>Vehículos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 529,960,000	\$ 493,257,000	\$ 443,931,300	\$ 394,605,600	\$ 345,279,900
<b>Otras inversiones</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL VALOR EN LIBROS ACTIVOS FIJOS	<b>\$ 1,705,777,437</b>	<b>\$ 1,613,688,578</b>	<b>\$ 1,506,479,550</b>	<b>\$ 1,399,645,475</b>	<b>\$ 1,293,197,601</b>
<b>Amortización gastos pre operativos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital de trabajo</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
TOTAL VALOR EN LIBROS	\$ 1,755,777,437	\$ 1,663,688,578	\$ 1,556,479,550	\$ 1,449,645,475	\$ 1,343,197,601

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
AMORTIZACIÓN					
VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS	PERIODOS				
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
<b>Terrenos</b>	\$ 468,902,814.7	\$ 482,969,899.1	\$ 497,458,996.1	\$ 512,382,766.0	\$ 527,754,249.0
<b>Edificios</b>	\$ 355,198,500	\$ 295,998,750	\$ 236,799,000	\$ 177,599,250	\$ 118,399,500
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 67,092,000	\$ 55,910,000	\$ 44,728,000	\$ 33,546,000	\$ 22,364,000
<b>Vehículos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 295,954,200	\$ 246,628,500	\$ 197,302,800	\$ 147,977,100	\$ 98,651,400
<b>Otras inversiones</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL VALOR EN LIBROS ACTIVOS FIJOS</b>	<b>\$ 1,187,147,515</b>	<b>\$ 1,081,507,149</b>	<b>\$ 976,288,796</b>	<b>\$ 871,505,116</b>	<b>\$ 767,169,149</b>
<b>Amortización gastos pre operativos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital de trabajo</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
<b>TOTAL VALOR EN LIBROS AMORTIZACIÓN</b>	<b>\$ 1,237,147,515</b>	<b>\$ 1,131,507,149</b>	<b>\$ ,026,288,796</b>	<b>\$ 921,505,116</b>	<b>\$ 817,169,149</b>
VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS	PERIODOS				
<b>DEPRECIACIONES Y</b>	2031 (19)	2032 (20)			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<b>AMORTIZACIONES</b>					
<b>Terrenos</b>	\$ 543,586,876.5	\$ 559,894,482.7			
<b>Edificios</b>	\$ 59,199,750	\$ -			
<b>Maquinaria y Equipo</b>	\$ 11,182,000	\$ -			
<b>Vehículos</b>	\$ -	\$ -			
<b>Muebles y Enseres</b>	\$ 49,325,700	\$ -			
<b>Otras inversiones</b>	\$ -	\$ -			
<b>TOTAL VALOR EN LIBROS ACTIVOS FIJOS</b>	<b>\$ 663,294,326</b>	<b>\$ 559,894,483</b>			
<b>Amortización gastos pre operativos</b>	\$ -	\$ -			
<b>Capital de trabajo</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000			
<b>TOTAL VALOR EN LIBROS AMORTIZACIÓN</b>	<b>\$ 713,294,326</b>	<b>\$ 609,894,483</b>			
<b>ESTRUCTURA FINANCIERA</b>	<b>FLUJO CINCO</b>	<b>PERIODOS</b>			
<b>FUENTES</b>	<b>ENTIDAD</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTROS PRESTAMOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		\$ -	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>		\$ -	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
TOTAL FUENTES		\$ 2,053,685,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	<b>PERIODOS</b>				
<b>FUENTES</b>	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
ESTRUCTURA FINANCIERA	PERIODOS				
FUENTES	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
CAPITAL SOCIAL	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
ACUMULADO CAPITAL SOCIAL	\$ 50,000,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	PERIODOS				
FUENTES	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LIQUIDACIÓN DE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>ACTIVOS</b>					
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	<b>PERIODOS</b>				
<b>FUENTES</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -			
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS</b>	\$ -	\$ -			
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -			
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -			
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000			
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ -			
SERVICIO A LA	<b>FLUJO SEIS</b>		<b>PERIODOS</b>		

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
DEUDA					
USOS		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
PRESTAMOS		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
Abono capital			\$ -	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
Saldo insoluto		\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 1,945,596,316	\$ 1,837,507,632
Intereses			\$ 203,111,703	\$ 203,111,703	\$ 192,421,614
OTROS PRESTAMOS		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Abonos capital					
Saldo insoluto		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses					
TOTAL ABONOS A CAPITAL		\$ -	\$ -	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)		\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 1,945,596,316	\$ 1,837,507,632
TOTAL INTERESES		\$ -	\$ 203,111,703	\$ 203,111,703	\$ 192,421,614
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
USOS	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Saldo insoluto</b>	\$ 1,729,418,947	\$ 1,621,330,263	\$ 1,513,241,579	\$ 1,405,152,895	\$ 1,297,064,211
<b>Intereses</b>	\$ 181,731,524	\$ 171,041,434	\$ 160,351,345	\$ 149,661,255	\$ 138,971,165
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ 1,729,418,947	\$ 1,621,330,263	\$ 1,513,241,579	\$ 1,405,152,895	\$ 1,297,064,211
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ 181,731,524	\$ 171,041,434	\$ 160,351,345	\$ 149,661,255	\$ 138,971,165
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
<b>USOS</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ 1,188,975,526	\$ 1,080,886,842	\$ 972,798,158	\$ 864,709,474	\$ 756,620,789
<b>Intereses</b>	\$ 128,281,076	\$ 117,590,986	\$ 106,900,896	\$ 96,210,807	\$ 85,520,717
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ 1,188,975,526	\$ 1,080,886,842	\$ 972,798,158	\$ 864,709,474	\$ 756,620,789
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ 128,281,076	\$ 117,590,986	\$ 106,900,896	\$ 96,210,807	\$ 85,520,717
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
<b>USOS</b>	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Saldo insoluto</b>	\$ 648,532,105	\$ 540,443,421	\$ 432,354,737	\$ 324,266,053	\$ 216,177,368
<b>Intereses</b>	\$ 74,830,628	\$ 64,140,538	\$ 53,450,448	\$ 42,760,359	\$ 32,070,269
<b>OTROS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>PRESTAMOS</b>					
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ 648,532,105	\$ 540,443,421	\$ 432,354,737	\$ 324,266,053	\$ 216,177,368
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ 74,830,628	\$ 64,140,538	\$ 53,450,448	\$ 42,760,359	\$ 32,070,269
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
<b>USOS</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -			
<b>Abono capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684			
<b>Saldo insoluto</b>	\$ 108,088,684	\$ 0			
<b>Intereses</b>	\$ 21,380,179	\$ 10,690,090			
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

Intereses					
TOTAL ABONOS A CAPITAL		\$ 108,088,684	\$ 108,088,684		
TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)		\$ 108,088,684	\$ 0		
TOTAL INTERESES		21,380,179	\$ 10,690,090		
ESTADO DE RESULTADOS	FLUJO SIETE	PERIODOS			
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
TOTAL VENTAS (+)		\$ -	\$ 418,016,250	\$ 602,779,433	\$ 798,252,191
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)		\$ -	\$ 411,554,250	\$ 463,217,729	\$ 517,610,617
costos variables		\$ -	\$ 95,429,250	\$ 137,608,979	\$ 182,233,604
Mano de obra		\$ -	\$ 310,625,000	\$ 319,943,750	\$ 329,542,063
Costos indirectos de fabricación		\$ -	\$ 5,500,000	\$ 5,665,000	\$ 5,834,950
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)		\$ -	\$ 6,462,000	\$ 139,561,704	\$ 280,641,574
COSTOS INDIRECTOS (-)		\$ -	\$ 10,819,250	\$ 15,271,759	\$ 19,981,680
Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)		\$ -	\$ 10,819,250	\$ 15,271,759	\$ 19,981,680
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)		\$ -	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250
UTILIDAD OPERACIONAL (=)		\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644
Otros ingresos (+)					
Intereses operacionales (-)		\$ -	\$ 203,111,703	\$ 203,111,703	\$ 192,421,614

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$	-	\$ (333,583,203)	\$ (204,936,008)	\$ (57,875,969)
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$	-	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$	-	\$ (333,583,203)	\$ (204,936,008)	\$ (57,875,969)
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$	-	\$ (333,583,203)	\$ (204,936,008)	\$ (57,875,969)
ESTADO DE RESULTADOS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
TOTAL VENTAS (+)	\$ 913,555,286	\$ 940,961,944	\$ 969,190,803	\$ 998,266,527	\$ 1,028,214,522
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 553,994,559	\$ 570,614,396	\$ 587,732,828	\$ 605,364,812	\$ 623,525,757
<b>costos variables</b>	\$ 208,556,236	\$ 214,812,923	\$ 221,257,311	\$ 227,895,030	\$ 234,731,881
<b>Mano de obra</b>	\$ 339,428,324	\$ 349,611,174	\$ 360,099,509	\$ 370,902,495	\$ 382,029,569
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 6,009,999	\$ 6,190,298	\$ 6,376,007	\$ 6,567,288	\$ 6,764,306
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 359,560,727	\$ 370,347,548	\$ 381,457,975	\$ 392,901,714	\$ 404,688,766
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 22,770,792	\$ 23,453,915	\$ 24,157,533	\$ 24,882,259	\$ 25,628,727
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 22,770,792	\$ 23,453,915	\$ 24,157,533	\$ 24,882,259	\$ 25,628,727
DEPRECIACIÓN Y	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
AMORTIZACIÓN (-)					
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
Otros ingresos (+)					
Intereses operacionales (-)	\$ 181,731,524	\$ 171,041,434	\$ 160,351,345	\$ 149,661,255	\$ 138,971,165
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 28,944,161	\$ 49,737,949	\$ 92,725,847	\$ 114,134,950	\$ 135,865,624
Impuesto (33%) (-)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 28,944,161	\$ 49,737,949	\$ 92,725,847	\$ 114,134,950	\$ 135,865,624
DIVIDENDOS (-)					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	\$ 28,944,161	\$ 49,737,949	\$ 92,725,847	\$ 114,134,950	\$ 135,865,624
ESTADO DE RESULTADOS	PERIODOS				
	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
TOTAL VENTAS (+)	\$ 1,059,060,958	\$ 1,090,832,787	\$ 1,123,557,770	\$ 1,157,264,504	\$ 1,191,982,439
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 642,231,530	\$ 661,498,475	\$ 681,343,430	\$ 701,783,733	\$ 722,837,245
costos variables	\$ 241,773,838	\$ 249,027,053	\$ 256,497,864	\$ 264,192,800	\$ 272,118,584
Mano de obra	\$ 393,490,457	\$ 405,295,170	\$ 417,454,025	\$ 429,977,646	\$ 442,876,975
Costos indirectos de	\$ 6,967,235	\$ 7,176,253	\$ 7,391,540	\$ 7,613,286	\$ 7,841,685

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>fabricación</b>					
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 416,829,429	\$ 429,334,311	\$ 442,214,341	\$ 455,480,771	\$ 469,145,194
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 26,397,588	\$ 27,189,516	\$ 28,005,201	\$ 28,845,358	\$ 29,710,718
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 26,397,588	\$ 27,189,516	\$ 28,005,201	\$ 28,845,358	\$ 29,710,718
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ 128,281,076	\$ 117,590,986	\$ 106,900,896	\$ 96,210,807	\$ 85,520,717
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 157,927,514	\$ 180,330,559	\$ 187,600,793	\$ 210,717,157	\$ 234,206,309
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 157,927,514	\$ 180,330,559	\$ 187,600,793	\$ 210,717,157	\$ 234,206,309
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 157,927,514	\$ 180,330,559	\$ 187,600,793	\$ 210,717,157	\$ 234,206,309
ESTADO DE	<b>PERIODOS</b>				

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
RESULTADOS					
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
TOTAL VENTAS (+)	\$ 1,227,741,912	\$ 1,264,574,169	\$ 1,302,511,394	\$ 1,341,586,736	\$ 1,381,834,338
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 744,522,362	\$ 766,858,033	\$ 789,863,774	\$ 813,559,687	\$ 837,966,478
<b>costos variables</b>	\$ 280,282,142	\$ 288,690,606	\$ 297,351,324	\$ 306,271,864	\$ 315,460,020
<b>Mano de obra</b>	\$ 456,163,285	\$ 469,848,183	\$ 483,943,629	\$ 498,461,938	\$ 513,415,796
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 8,076,935	\$ 8,319,243	\$ 8,568,821	\$ 8,825,885	\$ 9,090,662
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 483,219,550	\$ 497,716,136	\$ 512,647,620	\$ 528,027,049	\$ 543,867,861
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 30,602,040	\$ 31,520,101	\$ 32,465,704	\$ 33,439,675	\$ 34,442,865
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 30,602,040	\$ 31,520,101	\$ 32,465,704	\$ 33,439,675	\$ 34,442,865
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ 74,830,628	\$ 64,140,538	\$ 53,450,448	\$ 42,760,359	\$ 32,070,269

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 258,079,433	\$ 282,348,048	\$ 307,024,018	\$ 332,119,565	\$ 357,647,276
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 258,079,433	\$ 282,348,048	\$ 307,024,018	\$ 332,119,565	\$ 357,647,276
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 258,079,433	\$ 282,348,048	\$ 307,024,018	\$ 332,119,565	\$ 357,647,276
ESTADO DE RESULTADOS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
TOTAL VENTAS (	<b>\$ 1,423,289,368</b>	<b>\$ 1,465,988,049</b>			
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-	<b>\$ 863,105,472</b>	<b>\$ 888,998,636</b>			
<b>costos variables</b>	\$ 324,923,820	\$ 334,671,535			
<b>Mano de obra</b>	\$ 528,818,270	\$ 544,682,818			
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 9,363,382	\$ 9,644,283			
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	<b>\$ 560,183,896</b>	<b>\$ 576,989,413</b>			
COSTOS INDIRECTOS (-)	<b>\$ 35,476,151</b>	<b>\$ 36,540,436</b>			
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS</b>	\$ 35,476,151	\$ 36,540,436			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<b>EGRESOS)</b>					
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450			
UTILIDAD OPERACIONAL	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ 21,380,179	\$ 10,690,090			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 383,620,116	\$ 410,051,438			
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -			
UTILIDAD NETA (=)	\$ 383,620,116	\$ 410,051,438			
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 383,620,116	\$ 410,051,438			
ESTADO DE FUENTES Y USOS	<b>FLUJO OCHO</b>	<b>PERIODOS</b>			
		<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
FUENTES		\$ 2,053,685,000	\$ 45,642,750	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos</b>		\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644
<b>Depreciación y</b>		\$ -	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>amortización</b>					
<b>Prestamos</b>		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>		\$ -	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>		<b>\$ 2,053,685,000</b>	<b>\$ 203,111,703</b>	<b>\$ 311,200,388</b>	<b>\$ 300,510,298</b>
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>		\$ -	\$ 203,111,703	\$ 203,111,703	\$ 192,421,614
<b>Abono a capital</b>		\$ -	\$ -	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Impuestos</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ (157,468,953)</b>	<b>\$ (186,910,442)</b>	<b>\$ (39,850,404)</b>
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ (157,468,953)</b>	<b>\$ (344,379,395)</b>	<b>\$ (384,229,799)</b>
<b>ESTADO DE FUENTES Y USOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>FUENTES</b>	<b>\$ 336,789,935</b>	<b>\$ 346,893,633</b>	<b>\$ 357,300,442</b>	<b>\$ 368,019,455</b>	<b>\$ 379,060,039</b>
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e</b>	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Impuestos</b>					
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	<b>\$ 289,820,208</b>	<b>\$ 279,130,119</b>	<b>\$ 268,440,029</b>	<b>\$ 257,749,939</b>	<b>\$ 247,059,850</b>
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ 181,731,524	\$ 171,041,434	\$ 160,351,345	\$ 149,661,255	\$ 138,971,165
<b>Abono a capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 46,969,727</b>	<b>\$ 67,763,515</b>	<b>\$ 88,860,413</b>	<b>\$ 110,269,516</b>	<b>\$ 132,000,189</b>
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ (337,260,072)</b>	<b>\$ (269,496,558)</b>	<b>\$ (180,636,144)</b>	<b>\$ (70,366,628)</b>	<b>\$ 61,633,561</b>
<b>ESTADO DE FUENTES Y USOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>FUENTES</b>	<b>\$ 390,431,840</b>	<b>\$ 1,007,221,795</b>	<b>\$ 414,209,139</b>	<b>\$ 426,635,413</b>	<b>\$ 439,434,476</b>
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos</b>	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	<b>\$ 236,369,760</b>	<b>\$ 830,756,670</b>	<b>\$ 214,989,581</b>	<b>\$ 204,299,491</b>	<b>\$ 193,609,401</b>
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ 128,281,076	\$ 117,590,986	\$ 106,900,896	\$ 96,210,807	\$ 85,520,717
<b>Abono a capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 154,062,080</b>	<b>\$ 176,465,125</b>	<b>\$ 199,219,559</b>	<b>\$ 222,335,922</b>	<b>\$ 245,825,074</b>
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 215,695,641</b>	<b>\$ 392,160,766</b>	<b>\$ 591,380,325</b>	<b>\$ 813,716,247</b>	<b>\$ 1,059,541,322</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

ESTADO DE FUENTES Y USOS	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
<b>FUENTES</b>	<b>\$ 452,617,510</b>	<b>\$ 466,196,035</b>	<b>\$ 480,181,916</b>	<b>\$ 494,587,374</b>	<b>\$ 509,424,995</b>
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos</b>	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	<b>\$ 182,919,312</b>	<b>\$ 172,229,222</b>	<b>\$ 161,539,132</b>	<b>\$ 150,849,043</b>	<b>\$ 140,158,953</b>
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ 74,830,628	\$ 64,140,538	\$ 53,450,448	\$ 42,760,359	\$ 32,070,269
<b>Abono a capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
EXCESO/DÉFICIT	\$ 269,698,198	\$ 293,966,813	\$ 318,642,784	\$ 343,738,331	\$ 369,266,042
ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT	\$ 1,329,239,520	\$ 1,623,206,333	\$ 1,941,849,117	\$ 2,285,587,448	\$ 2,654,853,490
ESTADO DE FUENTES Y USOS	PERIODOS				
	2031 (19)	2032 (20)			
FUENTES	\$ 524,707,745	\$ 540,448,977			
Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
Depreciación y amortización	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450			
Prestamos	\$ -	\$ -			
Capital social	\$ -	\$ -			
Valor Residual (desinversiones)	\$ -	\$ -			
USOS	\$ 129,468,864	\$ 118,778,774			
Inversiones en activos no corrientes	\$ -	\$ -			
Variación en capital de trabajo	\$ -	\$ -			
Intereses	\$ 21,380,179	\$ 10,690,090			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Abono a capital</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684			
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -			
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -			
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 395,238,882</b>	<b>\$ 421,670,204</b>			
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 3,050,092,372</b>	<b>\$ 3,471,762,575</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>FLUJO DIEZ</b>	<b>PERIODOS</b>			
<b>ACTIVO</b>	<b>COEFICIENTE DE RENOVACIÓN</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>CAJA FINAL</b>		\$ -	\$ (157,468,953)	\$ (344,379,395)	\$ (384,229,799)
<b>C*C</b>	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		\$ -	\$ (157,468,953)	\$ (344,379,395)	\$ (384,229,799)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO</b>		\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
ACTIVOS NO CORRIENTES					
ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN		\$ -	\$ 126,114,250	\$ 252,228,500	\$ 378,342,750
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS		\$ 2,053,685,000	\$ 1,927,570,750	\$ 1,801,456,500	\$ 1,675,342,250
TOTAL ACTIVO		\$ 2,053,685,000	\$ 1,770,101,797	\$ 1,457,077,105	\$ 1,291,112,451
PASIVO	COEFICIENTE DE RENOVACIÓN	2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
PASIVO CORRIENTE					
C*P (En función de materia prima)		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTRAS C*P		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO		\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 1,945,596,316	\$ 1,837,507,632
TOTAL PASIVO		\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 1,945,596,316	\$ 1,837,507,632
ACUMULADO CAPITAL SOCIAL		\$ -	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
RESERVAS		\$ -	\$ -	\$ (333,583,203)	\$ (538,519,211)
DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS		\$ -	\$ (333,583,203)	\$ (204,936,008)	\$ (57,875,969)
TOTAL PATRIMONIO		\$ -	\$ (283,583,203)	\$ (488,519,211)	\$ (546,395,180)
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 2,053,685,000	\$ 1,770,101,797	\$ 1,457,077,105	\$ 1,291,112,451
BALANCE GENERAL	PERIODOS				
ACTIVO	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>CAJA FINAL</b>	\$ (337,260,072)	\$ (269,496,558)	\$ (180,636,144)	\$ (70,366,628)	\$ 61,633,561
<b>C*C</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ (337,260,072)	\$ (269,496,558)	\$ (180,636,144)	\$ (70,366,628)	\$ 61,633,561
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$ 504,457,000	\$ 630,571,250	\$ 734,794,500	\$ 839,017,750	\$ 943,241,000
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 1,549,228,000	\$ 1,423,113,750	\$ 1,318,890,500	\$ 1,214,667,250	\$ 1,110,444,000
TOTAL ACTIVO	\$ 1,211,967,928	\$ 1,153,617,192	\$ 1,138,254,356	\$ 1,144,300,622	\$ 1,172,077,561
PASIVO	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ 1,729,418,947	\$ 1,621,330,263	\$ 1,513,241,579	\$ 1,405,152,895	\$ 1,297,064,211
<b>TOTAL PASIVO</b>	\$ 1,729,418,947	\$ 1,621,330,263	\$ 1,513,241,579	\$ 1,405,152,895	\$ 1,297,064,211
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
<b>RESERVAS</b>	\$ (596,395,180)	\$ (567,451,019)	\$ (517,713,071)	\$ (424,987,223)	\$ (310,852,273)
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 28,944,161	\$ 49,737,949	\$ 92,725,847	\$ 114,134,950	\$ 135,865,624
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	\$ (517,451,019)	\$ (467,713,071)	\$ (374,987,223)	\$ (260,852,273)	\$ (124,986,649)
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	\$ 1,211,967,928	\$ 1,153,617,192	\$ 1,138,254,356	\$ 1,144,300,622	\$ 1,172,077,561
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b>ACTIVO</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>CAJA FINAL</b>	\$ 215,695,641	\$ 392,160,766	\$ 591,380,325	\$ 813,716,247	\$ 1,059,541,322
<b>C*C</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 215,695,641	\$ 392,160,766	\$ 591,380,325	\$ 813,716,247	\$ 1,059,541,322
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,053,685,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$ 1,047,464,250	\$ 1,151,687,500	\$ 1,271,394,950	\$ 1,391,102,400	\$ 1,510,809,850
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 1,006,220,750	\$ 1,507,074,500	\$ 1,387,367,050	\$ 1,267,659,600	\$ 1,147,952,150
TOTAL ACTIVO	\$ 1,221,916,391	\$ 1,899,235,266	\$ 1,978,747,375	\$ 2,081,375,847	\$ 2,207,493,472
PASIVO	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ 1,188,975,526	\$ 1,080,886,842	\$ 972,798,158	\$ 864,709,474	\$ 756,620,789
<b>TOTAL PASIVO</b>	\$ 1,188,975,526	\$ 1,080,886,842	\$ 972,798,158	\$ 864,709,474	\$ 756,620,789
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 50,000,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000
<b>RESERVAS</b>	\$ (174,986,649)	\$ (17,059,135)	\$ 163,271,424	\$ 350,872,217	\$ 561,589,374
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 157,927,514	\$ 180,330,559	\$ 187,600,793	\$ 210,717,157	\$ 234,206,309
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	\$ 32,940,865	\$ 818,348,424	\$ 1,005,949,217	\$ 1,216,666,374	\$ 1,450,872,682
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	\$ 1,221,916,391	\$ 1,899,235,266	\$ 1,978,747,375	\$ 2,081,375,847	\$ 2,207,493,472
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b>ACTIVO</b>	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>CAJA FINAL</b>	\$ 1,329,239,520	\$ 1,623,206,333	\$ 1,941,849,117	\$ 2,285,587,448	\$ 2,654,853,490
<b>C*C</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 1,329,239,520	\$ 1,623,206,333	\$ 1,941,849,117	\$ 2,285,587,448	\$ 2,654,853,490
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$ 1,630,517,300	\$ 1,750,224,750	\$ 1,869,932,200	\$ 1,989,639,650	\$ 2,109,347,100
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 1,028,244,700	\$ 908,537,250	\$ 788,829,800	\$ 669,122,350	\$ 549,414,900
TOTAL ACTIVO	\$ 2,357,484,220	\$ 2,531,743,583	\$ 2,730,678,917	\$ 2,954,709,798	\$ 3,204,268,390
PASIVO	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ 648,532,105	\$ 540,443,421	\$ 432,354,737	\$ 324,266,053	\$ 216,177,368
<b>TOTAL PASIVO</b>	\$ 648,532,105	\$ 540,443,421	\$ 432,354,737	\$ 324,266,053	\$ 216,177,368
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000
<b>RESERVAS</b>	\$ 795,795,682	\$ 1,053,875,115	\$ 1,336,223,162	\$ 1,643,247,180	\$ 1,975,366,746
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 258,079,433	\$ 282,348,048	\$ 307,024,018	\$ 332,119,565	\$ 357,647,276
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	\$ 1,708,952,115	\$ 1,991,300,162	\$ 2,298,324,180	\$ 2,630,443,746	\$ 2,988,091,022
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	\$ 2,357,484,220	\$ 2,531,743,583	\$ 2,730,678,917	\$ 2,954,709,798	\$ 3,204,268,390
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>PERIODOS</b>				
<b>ACTIVO</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>CAJA FINAL</b>	\$ 3,050,092,372	\$ 3,471,762,575			

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

<b>C*C</b>	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>		
<b>Materias primas</b>	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 3,050,092,372	\$ 3,471,762,575
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$ 2,229,054,550	\$ 2,348,762,000
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 429,707,450	\$ 310,000,000
TOTAL ACTIVO	\$ 3,479,799,822	\$ 3,781,762,575
<b>PASIVO</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>C*P (En función de</b>	\$ -	\$ -

MODELO FINANCIERO CON FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

materia prima)		
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ 108,088,684	\$ 0
TOTAL PASIVO	\$ 108,088,684	\$ 0
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 655,077,000	\$ 655,077,000
<b>RESERVAS</b>	\$ 2,333,014,022	\$ 2,716,634,138
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 383,620,116	\$ 410,051,438
TOTAL PATRIMONIO	\$ 3,371,711,138	\$ 3,781,762,575
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 3,479,799,822	\$ 3,781,762,575

## 8.4 MODELO FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS.

Tabla 12 Análisis Financiero sin Financiación Hotel Spa Temático "Combustura"

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
ESTRUCTURA FINANCIERA	FLUJO CINCO	PERIODO			
FUENTES	ENTIDAD	2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTROS PRESTAMOS		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
CAPITAL SOCIAL		\$ 2,053,685,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
ACUMULADO CAPITAL SOCIAL		\$ 2,053,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000
TOTAL FUENTES		\$ 2,053,685,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	PERIODOS				
FUENTES	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	<b>PERIODOS</b>				
<b>FUENTES</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 2,103,685,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	<b>PERIODOS</b>				

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
FUENTES	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
CAPITAL SOCIAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ACUMULADO CAPITAL SOCIAL	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000
TOTAL FUENTES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ESTRUCTURA FINANCIERA	<b>PERIODOS</b>				
FUENTES	2031 (19)	2032 (20)			
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -			
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -			
LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS	\$ -	\$ -			
SUBTOTAL	\$ -	\$ -			

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
PRESTAMOS					
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -			
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000			
<b>TOTAL FUENTES</b>	\$ -	\$ -			
SERVICIO A LA DEUDA	<b>FLUJO SEIS</b>	<b>PERIODO</b>			
<b>USOS</b>	<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>	
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>		\$ -	\$ -	\$ -	
<b>Abono capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>Intereses</b>					
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
USOS	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Abono capital					
Saldo insoluto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses					
OTROS PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Abonos capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo insoluto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses					
TOTAL ABONOS A CAPITAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL INTERESES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SERVICIO A LA DEUDA	PERIODOS				
USOS	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
PRESTAMOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRESTAMOS MEDIANO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Abono capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
<b>USOS</b>	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>OTROS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>PRESTAMOS</b>					
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>					
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SERVICIO A LA DEUDA	<b>PERIODOS</b>				
<b>USOS</b>	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>PRESTAMOS MEDIANO PLAZO</b>	\$ -	\$ -			
<b>Abono capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -			
<b>Intereses</b>					
<b>OTROS PRESTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>Abonos capital</b>					
<b>Saldo insoluto</b>	\$ -	\$ -			
<b>Intereses</b>					

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

ESTADO DE RESULTADOS		FLUJO SIETE	PERIODOS			
			2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
<b>TOTAL ABONOS A CAPITAL</b>	\$	-	\$	-		
<b>TOTAL BALANCE (PRESTAMOS)</b>	\$	-	\$	-		
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$	-	\$	-		
TOTAL VENTAS (+)		\$	-	\$ 418,016,250	\$ 602,779,433	\$ 798,252,191
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)		\$	-	\$ 411,554,250	\$ 463,217,729	\$ 517,610,617
<b>costos variables</b>		\$	-	\$ 95,429,250	\$ 137,608,979	\$ 182,233,604
<b>Mano de obra</b>		\$	-	\$ 310,625,000	\$ 319,943,750	\$ 329,542,063
<b>Costos indirectos de fabricación</b>		\$	-	\$ 5,500,000	\$ 5,665,000	\$ 5,834,950
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)		\$	-	\$ 6,462,000	\$ 139,561,704	\$ 280,641,574
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$	-	\$	10,819,250	\$ 15,271,759	\$ 19,981,680
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>		\$	-	\$ 10,819,250	\$ 15,271,759	\$ 19,981,680
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)		\$	-	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250
UTILIDAD OPERACIONAL (=)		\$	-	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644
<b>Otros ingresos (+)</b>						

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$	\$	\$	\$	\$
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644	
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$	\$	\$	\$	\$
UTILIDAD NETA (=)	\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644	
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644	
ESTADO DE RESULTADOS	PERIODOS				
	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
TOTAL VENTAS (+)	\$ 913,555,286	\$ 940,961,944	\$ 969,190,803	\$ 998,266,527	\$ 1,028,214,522
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 553,994,559	\$ 570,614,396	\$ 587,732,828	\$ 605,364,812	\$ 623,525,757
<b>costos variables</b>	\$ 208,556,236	\$ 214,812,923	\$ 221,257,311	\$ 227,895,030	\$ 234,731,881
<b>Mano de obra</b>	\$ 339,428,324	\$ 349,611,174	\$ 360,099,509	\$ 370,902,495	\$ 382,029,569
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 6,009,999	\$ 6,190,298	\$ 6,376,007	\$ 6,567,288	\$ 6,764,306
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 359,560,727	\$ 370,347,548	\$ 381,457,975	\$ 392,901,714	\$ 404,688,766
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 22,770,792	\$ 23,453,915	\$ 24,157,533	\$ 24,882,259	\$ 25,628,727
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS</b>	\$ 22,770,792	\$ 23,453,915	\$ 24,157,533	\$ 24,882,259	\$ 25,628,727

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>EGRESOS)</b>					
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
ESTADO DE RESULTADOS	PERIODOS				
	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
TOTAL VENTAS (+)	\$ 1,059,060,958	\$ 1,090,832,787	\$ 1,123,557,770	\$ 1,157,264,504	\$ 1,191,982,439
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 642,231,530	\$ 661,498,475	\$ 681,343,430	\$ 701,783,733	\$ 722,837,245
<b>costos variables</b>	\$ 241,773,838	\$ 249,027,053	\$ 256,497,864	\$ 264,192,800	\$ 272,118,584

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Mano de obra</b>	\$ 393,490,457	\$ 405,295,170	\$ 417,454,025	\$ 429,977,646	\$ 442,876,975
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 6,967,235	\$ 7,176,253	\$ 7,391,540	\$ 7,613,286	\$ 7,841,685
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 416,829,429	\$ 429,334,311	\$ 442,214,341	\$ 455,480,771	\$ 469,145,194
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 26,397,588	\$ 27,189,516	\$ 28,005,201	\$ 28,845,358	\$ 29,710,718
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 26,397,588	\$ 27,189,516	\$ 28,005,201	\$ 28,845,358	\$ 29,710,718
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales</b>	\$	\$	\$	\$	\$
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
DISTRIBUIDAS (=)					
ESTADO DE RESULTADOS	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
TOTAL VENTAS (+)	\$ 1,227,741,912	\$ 1,264,574,169	\$ 1,302,511,394	\$ 1,341,586,736	\$ 1,381,834,338
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 744,522,362	\$ 766,858,033	\$ 789,863,774	\$ 813,559,687	\$ 837,966,478
<b>costos variables</b>	\$ 280,282,142	\$ 288,690,606	\$ 297,351,324	\$ 306,271,864	\$ 315,460,020
<b>Mano de obra</b>	\$ 456,163,285	\$ 469,848,183	\$ 483,943,629	\$ 498,461,938	\$ 513,415,796
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 8,076,935	\$ 8,319,243	\$ 8,568,821	\$ 8,825,885	\$ 9,090,662
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 483,219,550	\$ 497,716,136	\$ 512,647,620	\$ 528,027,049	\$ 543,867,861
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 30,602,040	\$ 31,520,101	\$ 32,465,704	\$ 33,439,675	\$ 34,442,865
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 30,602,040	\$ 31,520,101	\$ 32,465,704	\$ 33,439,675	\$ 34,442,865
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA (=)	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
TOTAL VENTAS (+)	\$ 1,423,289,368	\$ 1,465,988,049			
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCIÓN (-)	\$ 863,105,472	\$ 888,998,636			
<b>costos variables</b>	\$ 324,923,820	\$ 334,671,535			
<b>Mano de obra</b>	\$ 528,818,270	\$ 544,682,818			
<b>Costos indirectos de fabricación</b>	\$ 9,363,382	\$ 9,644,283			
MARGEN BRUTO DE VENTAS (=)	\$ 560,183,896	\$ 576,989,413			

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
COSTOS INDIRECTOS (-)	\$ 35,476,151	\$ 36,540,436			
<b>Gastos de admón. y ventas (OTROS EGRESOS)</b>	\$ 35,476,151	\$ 36,540,436			
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (-)	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450			
UTILIDAD OPERACIONAL (=)	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
<b>Otros ingresos (+)</b>					
<b>Intereses operacionales (-)</b>	\$ -	\$ -			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (=)	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
<b>Impuesto (33%) (-)</b>	\$ -	\$ -			
UTILIDAD NETA (=)	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
<b>DIVIDENDOS (-)</b>					
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS (=)	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
ESTADO DE FUENTES Y USOS	<b>FLUJO OCHO</b>	<b>PERIODOS</b>			
		<b>2012 (0)</b>	<b>2013 (1)</b>	<b>2014 (2)</b>	<b>2015 (3)</b>
FUENTES		\$ 2,053,685,000	\$ 45,642,750	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos	\$ -	\$ (130,471,500)	\$ (1,824,305)	\$ 134,545,644	
Depreciación y amortización	\$ -	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	
Prestamos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Capital social	\$ 2,053,685,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -	
Valor Residual (desinversiones)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
USOS	\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -	
Inversiones en activos no corrientes	\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -	
Variación en capital de trabajo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Intereses	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Abono a capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Impuestos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Dividendos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
EXCESO/DÉFICIT	\$ -	\$ 45,642,750	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894	
ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT	\$ -	\$ 45,642,750	\$ 169,932,696	\$ 430,592,590	
ESTADO DE FUENTES Y USOS	PERIODOS				
	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
FUENTES	\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 126,114,250	\$ 126,114,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono a capital</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 336,789,935</b>	<b>\$ 346,893,633</b>	<b>\$ 357,300,442</b>	<b>\$ 368,019,455</b>	<b>\$ 379,060,039</b>
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>	<b>\$ 767,382,525</b>	<b>\$ 1,114,276,158</b>	<b>\$ 1,471,576,600</b>	<b>\$ 1,839,596,055</b>	<b>\$ 2,218,656,094</b>
<b>ESTADO DE FUENTES Y USOS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>FUENTES</b>	<b>\$ 390,431,840</b>	<b>\$ 1,007,221,795</b>	<b>\$ 414,209,139</b>	<b>\$ 426,635,413</b>	<b>\$ 439,434,476</b>

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos</b>	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 104,223,250	\$ 104,223,250	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ 605,077,000	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono a capital</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Dividendos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	\$ 390,431,840	\$ 402,144,795	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
<b>ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT</b>	\$ 2,609,087,934	\$ 3,011,232,730	\$ 3,425,441,869	\$ 3,852,077,282	\$ 4,291,511,758

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
ESTADO DE FUENTES Y USOS	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
<b>FUENTES</b>	<b>\$ 452,617,510</b>	<b>\$ 466,196,035</b>	<b>\$ 480,181,916</b>	<b>\$ 494,587,374</b>	<b>\$ 509,424,995</b>
<b>Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos</b>	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
<b>Depreciación y amortización</b>	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450
<b>Prestamos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Capital social</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Valor Residual (desinversiones)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Inversiones en activos no corrientes</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Variación en capital de trabajo</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Intereses</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Abono a capital</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Impuestos</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Dividendos	\$	\$	\$	\$	\$
EXCESO/DÉFICIT	\$ 452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT	\$4,744,129,268	\$ 5,210,325,304	\$ 5,690,507,220	\$ 6,185,094,594	\$ 6,694,519,589
ESTADO DE FUENTES Y USOS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
FUENTES	\$ 524,707,745	\$ 540,448,977			
Utilidad Operacional antes de Intereses e Impuestos	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527			
Depreciación y amortización	\$ 119,707,450	\$ 119,707,450			
Prestamos	\$	\$			
Capital social	\$	\$			
Valor Residual (desinversiones)	\$ -	\$ -			
USOS	\$ -	\$ -			
Inversiones en activos no corrientes	\$ -	\$ -			

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Variación en capital de trabajo	\$ -	\$ -			
Intereses	\$ -	\$ -			
Abono a capital	\$ -	\$ -			
Impuestos	\$ -	\$ -			
Dividendos	\$ -	\$ -			
EXCESO/DÉFICIT	\$ 524,707,745	\$ 540,448,977			
ACUMULADO EXCESO/DÉFICIT	\$7,219,227,334	\$ 7,759,676,312			
BALANCE GENERAL	FLUJO DIEZ	PERIODOS			
ACTIVO	COEFICIENTE DE RENOVACIÓN	2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA FINAL		\$ -	\$ 45,642,750	\$ 169,932,696	\$ 430,592,590
C*C	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
Materias primas	0	0	0	0	0
Productos en proceso	0	0	0	0	0
Productos terminados	0	0	0	0	0

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"									
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	-	\$	45,642,750	\$	169,932,696	\$	430,592,590
ACTIVO NO CORRIENTE									
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO</b>		\$	2,053,685,000	\$	2,053,685,000	\$	2,053,685,000	\$	2,053,685,000
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>									
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>		\$	-	\$	126,114,250	\$	252,228,500	\$	378,342,750
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS		\$	2,053,685,000	\$	1,927,570,750	\$	1,801,456,500	\$	1,675,342,250
TOTAL ACTIVO		\$	2,053,685,000	\$	1,973,213,500	\$	1,971,389,196	\$	2,105,934,840
PASIVO	<b>COEFICIENTE DE RENOVACIÓN</b>		<b>2012 (0)</b>		<b>2013 (1)</b>		<b>2014 (2)</b>		<b>2015 (3)</b>
PASIVO CORRIENTE									
<b>C*P (En función de materia prima)</b>		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
<b>OTRAS C*P</b>		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVO		\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>		\$	2,053,685,000	\$	2,103,685,000	\$	2,103,685,000	\$	2,103,685,000
<b>RESERVAS</b>		\$	-	\$	-	\$	(130,471,500)	\$	(132,295,805)
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>		\$	-	\$	(130,471,500)	\$	(1,824,305)	\$	134,545,644
TOTAL PATRIMONIO		\$	2,053,685,000	\$	1,973,213,500	\$	1,971,389,196	\$	2,105,934,840

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 2,053,685,000	\$ 1,973,213,500	\$ 1,971,389,196	\$ 2,105,934,840
BALANCE GENERAL	PERIODOS				
ACTIVO	2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
ACTIVO CORRIENTE					
<b>CAJA FINAL</b>	\$ 767,382,525	\$ 1,114,276,158	\$ 1,471,576,600	\$ 1,839,596,055	\$ 2,218,656,094
<b>C*C</b>	\$	\$	\$	\$	\$
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 767,382,525	\$ 1,114,276,158	\$ 1,471,576,600	\$ 1,839,596,055	\$ 2,218,656,094
ACTIVO NO CORRIENTE					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000	\$ 2,053,685,000
<b>ACUMULACIÓN</b>	\$ 504,457,000	\$ 630,571,250	\$ 734,794,500	\$ 839,017,750	\$ 943,241,000

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
DEPRECIACIÓN					
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 1,549,228,000	\$ 1,423,113,750	\$ 1,318,890,500	\$ 1,214,667,250	\$ 1,110,444,000
TOTAL ACTIVO	\$2,316,610,525	\$ 2,537,389,908	\$ 2,790,467,100	\$ 3,054,263,305	\$ 3,329,100,094
PASIVO	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
PASIVO CORRIENTE					
C*P (En función de materia prima)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OTRAS C*P	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ACUMULADO CAPITAL SOCIAL	\$2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000	\$ 2,103,685,000
RESERVAS	\$ 2,249,840	\$ 212,925,525	\$ 433,704,908	\$ 686,782,100	\$ 950,578,305

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 210,675,685	\$ 220,779,383	\$ 253,077,192	\$ 263,796,205	\$ 274,836,789
TOTAL PATRIMONIO	\$2,316,610,525	\$ 2,537,389,908	\$ 2,790,467,100	\$ 3,054,263,305	\$ 3,329,100,094
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$2,316,610,525	\$ 2,537,389,908	\$ 2,790,467,100	\$ 3,054,263,305	\$ 3,329,100,094
BALANCE GENERAL	<b>PERIODOS</b>				
ACTIVO	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
ACTIVO CORRIENTE					
<b>CAJA FINAL</b>	\$2,609,087,934	\$ 3,011,232,730	\$ 3,425,441,869	\$ 3,852,077,282	\$ 4,291,511,758
<b>C*C</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$2,609,087,934	\$ 3,011,232,730	\$ 3,425,441,869	\$ 3,852,077,282	\$ 4,291,511,758
ACTIVO NO CORRIENTE					

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$2,053,685,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$1,047,464,250	\$ 1,151,687,500	\$ 1,271,394,950	\$ 1,391,102,400	\$ 1,510,809,850
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$1,006,220,750	\$ 1,507,074,500	\$ 1,387,367,050	\$ 1,267,659,600	\$ 1,147,952,150
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 3,615,308,684</b>	<b>\$ 4,518,307,230</b>	<b>\$ 4,812,808,919</b>	<b>\$ 5,119,736,882</b>	<b>\$ 5,439,463,908</b>
<b>PASIVO</b>	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
PASIVO CORRIENTE					
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
LARGO PLAZO					
TOTAL PASIVO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$2,103,685,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000
<b>RESERVAS</b>	\$1,225,415,094	\$ 1,511,623,684	\$ 1,809,545,230	\$ 2,104,046,919	\$ 2,410,974,882
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 286,208,590	\$ 297,921,545	\$ 294,501,689	\$ 306,927,963	\$ 319,727,026
TOTAL PATRIMONIO	\$3,615,308,684	\$ 4,518,307,230	\$ 4,812,808,919	\$ 5,119,736,882	\$ 5,439,463,908
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$3,615,308,684	\$ 4,518,307,230	\$ 4,812,808,919	\$ 5,119,736,882	\$ 5,439,463,908
BALANCE GENERAL	<b>PERIODOS</b>				
ACTIVO	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
ACTIVO CORRIENTE					
<b>CAJA FINAL</b>	\$4,744,129,268	\$ 5,210,325,304	\$ 5,690,507,220	\$ 6,185,094,594	\$ 6,694,519,589
<b>C*C</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>					
<b>Materias primas</b>	0	0	0	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0	0	0	0

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
Productos terminados	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$4,744,129,268	\$ 5,210,325,304	\$ 5,690,507,220	\$ 6,185,094,594	\$ 6,694,519,589
ACTIVO NO CORRIENTE					
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$1,630,517,300	\$ 1,750,224,750	\$ 1,869,932,200	\$ 1,989,639,650	\$ 2,109,347,100
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$1,028,244,700	\$ 908,537,250	\$ 788,829,800	\$ 669,122,350	\$ 549,414,900
TOTAL ACTIVO	\$5,772,373,968	\$ 6,118,862,554	\$ 6,479,337,020	\$ 6,854,216,944	\$ 7,243,934,489
PASIVO	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
PASIVO CORRIENTE					
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"					
<b>CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>					
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000	\$ 2,708,762,000
<b>RESERVAS</b>	\$2,730,701,908	\$ 3,063,611,968	\$ 3,410,100,554	\$ 3,770,575,020	\$ 4,145,454,944
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 332,910,060	\$ 346,488,585	\$ 360,474,466	\$ 374,879,924	\$ 389,717,545
TOTAL PATRIMONIO	\$5,772,373,968	\$ 6,118,862,554	\$ 6,479,337,020	\$ 6,854,216,944	\$ 7,243,934,489
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$5,772,373,968	\$ 6,118,862,554	\$ 6,479,337,020	\$ 6,854,216,944	\$ 7,243,934,489
BALANCE GENERAL	<b>PERIODOS</b>				
ACTIVO	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
ACTIVO CORRIENTE					
<b>CAJA FINAL</b>	\$7,219,227,334	\$ 7,759,676,312			

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

C*C	\$ -	\$ -
<b>EXISTENCIAS</b>		
<b>Materias primas</b>	0	0
<b>Productos en proceso</b>	0	0
<b>Productos terminados</b>	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$7,219,227,334	\$ 7,759,676,312
ACTIVO NO CORRIENTE		
<b>ACUMULACIÓN INVENTARIO ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	\$2,658,762,000	\$ 2,658,762,000
<b>ACUMULACIÓN DEPRECIACIÓN</b>	\$2,229,054,550	\$ 2,348,762,000
ACTIVOS NO CORRIENTES NETOS	\$ 429,707,450	\$ 310,000,000
TOTAL ACTIVO	\$7,648,934,784	\$ 8,069,676,312
PASIVO	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>
PASIVO		

ANÁLISIS FINANCIERO SIN FINANCIACIÓN HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"

CORRIENTE		
<b>C*P (En función de materia prima)</b>	\$ -	\$ -
<b>OTRAS C*P</b>	\$ -	\$ -
<b>PRÉSTAMO CORTO PLAZO (Déficit caja)</b>	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ -	\$ -
<b>PRESTAMOS MEDIANO Y LARGO PLAZO</b>	\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO	\$ -	\$ -
<b>ACUMULADO CAPITAL SOCIAL</b>	\$2,708,762,000	\$ 2,708,762,000
<b>RESERVAS</b>	\$4,535,172,489	\$ 4,940,172,784
<b>DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS</b>	\$ 405,000,295	\$ 420,741,527
TOTAL PATRIMONIO	\$7,648,934,784	\$ 8,069,676,312
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$7,648,934,784	\$ 8,069,676,312

## 8.5 EVALUACIÓN FINANCIERA CON ANÁLISIS DE RIESGOS

Tabla 13 Evaluación Financiera con Análisis de Riesgos

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)	
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (4,357,250)	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894	
<b>PRÉSTAMOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>INTERESES</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>ABONO A CAPITAL</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		<b>\$(2,053,685,000)</b>	<b>\$ (4,357,250)</b>	<b>\$ 124,289,946</b>	<b>\$ 260,659,894</b>	
<b>COSTO DE CAPITAL</b>	10%	SUPUESTO				
<b>VPN DEL PROYECTO</b>	531,011,691					
<b>TIR DEL PROYECTO</b>	12.7%					
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>

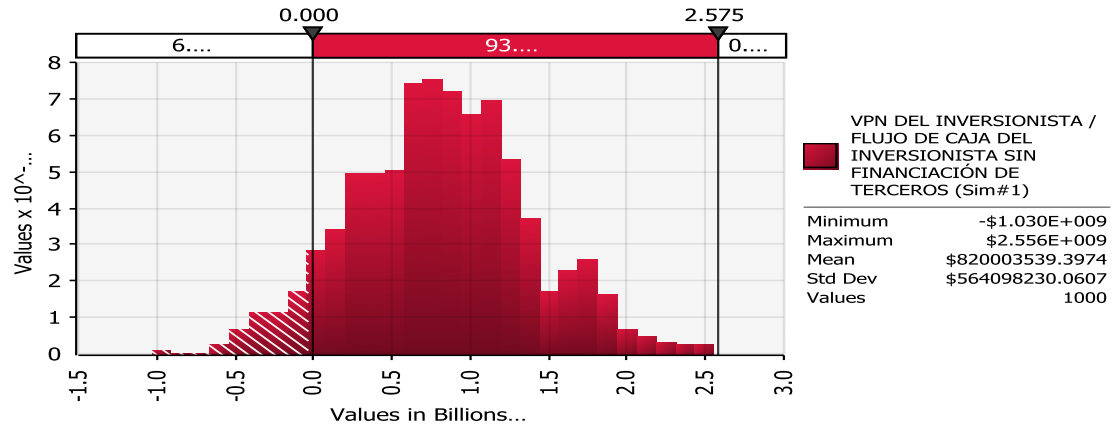
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
<b>TRIBUTARIOS</b>					
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>390,431,840</b>	<b>\$ (202,932,205)</b>	<b>\$ 414,209,139</b>	<b>\$ 426,635,413</b>	<b>\$ 439,434,476</b>
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>\$452,617,510</b>	<b>\$ 466,196,035</b>	<b>\$ 480,181,916</b>	<b>\$ 494,587,374</b>	<b>\$ 509,424,995</b>
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	PERIODOS	
	2031 (19)	2032 (20)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$524,707,745	\$ 1,150,343,460
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	<b>524,707,745</b>	<b>\$ 1,150,343,460</b>

Grafico 4 VPN del Inversionista\Flujo de Caja del Inversionista sin financiacion de Terceros (Sim #1)

VPN DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA SI...

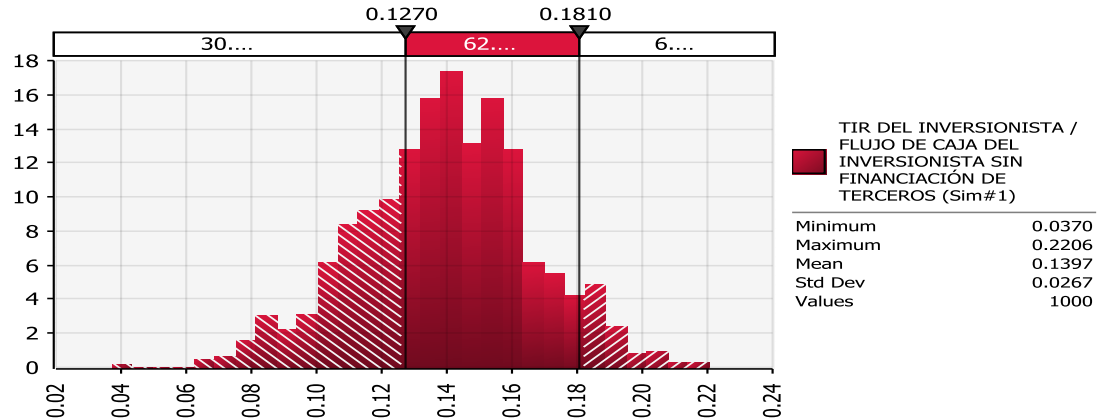


Para iniciar el análisis financiero, cabe recordar que se ha utilizado el software @Risk, y se ha hecho la simulación de Montecarlo con 1000 interacciones y 5 simulaciones, arrojando los siguientes resultados:

Para el caso del flujo de caja del inversionista con financiación, la probabilidad de que el VPN (Valor Presente Neto) del proyecto sea negativo, a un costo de oportunidad del 10% anual, es del 6.8%. De que sea positivo es del 93.2% Lo cual habla muy bien a los ojos del inversionista para hacerlo sin financiación de terceros.

Grafico 5 TIR del Inversionista\Flujo de caja del Inversionista sin financiación de Terceros (SIM #1)

TIR DEL INVERSIONISTA / FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA SI...



Aunque la TIR no se debe tener en cuenta para la toma de decisiones, si sirve de apoyo para complementar el concepto del VPN; y para este caso vemos que la TIR del inversionista está en el 12.7%, con el 30.7% de probabilidad de que sea menor y con el 69.3% de que sea mayor. Y está por encima de la rentabilidad esperada por el inversionista.

Tabla 14 Flujo de Caja del Proyecto sin Financiación de Terceros

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)	
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>		\$(2,053,685,000)	\$ (4,357,250)	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894	
<b>PRÉSTAMOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>INTERESES</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>ABONO A CAPITAL</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		<b>\$(2,053,685,000)</b>	<b>\$ (4,357,250)</b>	<b>\$ 124,289,946</b>	<b>\$ 260,659,894</b>	
<b>COSTO DE CAPITAL</b>	<b>10%</b>	SUPUESTO				
<b>VPN DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 531,011,691</b>					
<b>TIR DEL PROYECTO</b>	<b>12.7%</b>					
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON</b>		\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
<b>FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>					
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$ 390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$ 452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INTERESES</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$ 480,181,916</b>	<b>\$ 494,587,374</b>	<b>\$ 509,424,995</b>

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	452,617,510	466,196,035			
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$ 524,707,745	\$ 1,150,343,460			
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$ -	\$ -			
<b>INTERESES</b>	\$	\$			
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ -	\$ -			
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -			
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>\$ 524,707,745</b>	<b>\$ 1,150,343,460</b>			

Grafico 6 VPN del Proyecto \ Flujo de caja del Proyecto sin financiación de Terceros (Sim # 1)

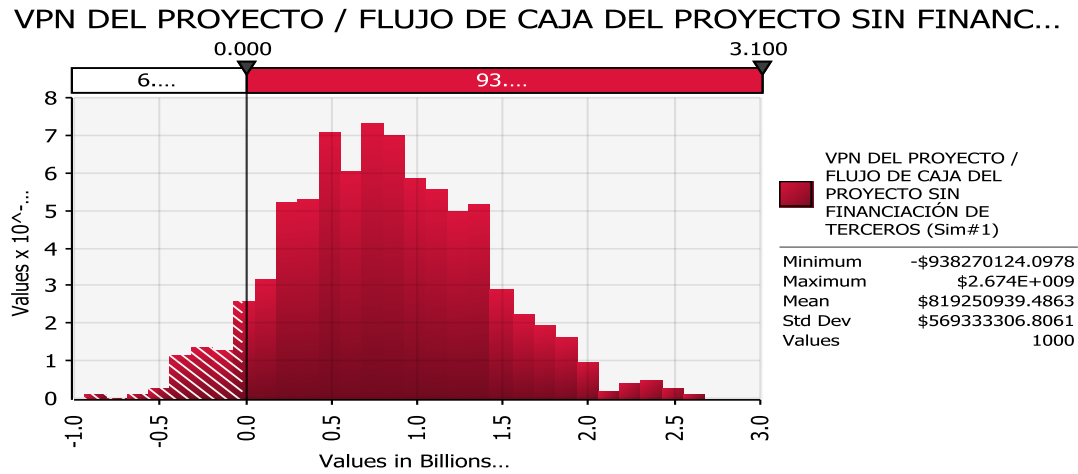
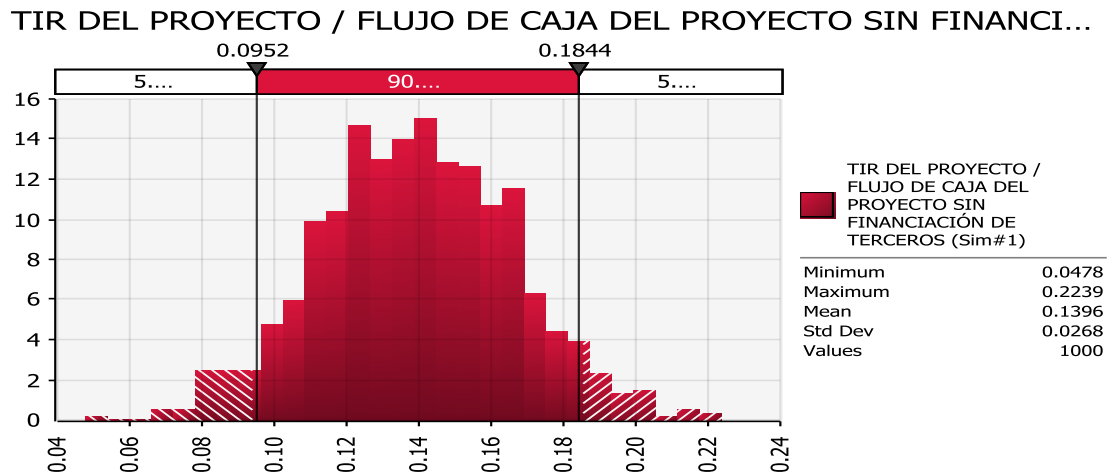


Grafico 7 TIR del Proyecto \ Flujo de caja del Proyecto sin financiación de Terceros (Sim # 1)



El flujo de caja del proyecto no debe variar con relación al flujo del inversionista, debido a que no hay financiación de terceros, y por lo tanto no varía la tasa de interés ó coste de oportunidad.

Tabla 15 Flujos de Caja de Financiación de Terceros

FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS						
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)	
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>			\$ (157,468,953)	\$ (186,910,442)	\$ (39,850,404)	
<b>VENTA DE LOS ACTIVOS A VALOR DE LIBROS</b>		\$	\$	\$	\$	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		\$ -	\$ (50,000,000)	\$ -	\$ -	
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS			<b>\$ (207,468,953)</b>	<b>\$ (186,910,442)</b>	<b>\$ (39,850,404)</b>	
<b>COSTO DE OPORTUNIDAD</b>	10%	SUPUESTO				
<b>VPN DEL INVERSIONISTA</b>	\$ 544,547,159					
<b>TIR DEL INVERSIONISTA</b>	19.1%					
FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS						
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>		\$ 46,969,727	\$ 67,763,515	\$ 88,860,413	\$ 110,269,516	\$ 132,000,189
<b>VENTA DE LOS ACTIVOS A VALOR DE LIBROS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL		<b>\$ 46,969,727</b>	<b>\$ 67,763,515</b>	<b>\$ 88,860,413</b>	<b>\$ 110,269,516</b>	<b>\$ 132,000,189</b>

FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	PERIODOS				
	2021 (9)	2022 (10)	2023 (11)	2024 (12)	2025 (13)
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	\$ 154,062,080	\$ 176,465,125	\$ 199,219,559	\$ 222,335,922	\$ 245,825,074
<b>VENTA DE LOS ACTIVOS A VALOR DE LIBROS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ (605,077,000)	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 154,062,080	\$ (428,611,875)	\$ 199,219,559	\$ 222,335,922	\$ 245,825,074
FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	\$ 269,698,198	\$ 293,966,813	\$ 318,642,784	\$ 343,738,331	\$ 369,266,042
<b>VENTA DE LOS ACTIVOS A VALOR DE LIBROS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 269,698,198	\$ 293,966,813	\$ 318,642,784	\$ 343,738,331	\$ 369,266,042
FLUJOS DE CAJA CON FINANCIACIÓN					
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	PERIODOS				
	2031 (19)	2032 (20)			
<b>EXCESO/DÉFICIT</b>	\$ 395,238,882	\$ 421,670,204			
<b>VENTA DE LOS ACTIVOS A VALOR DE LIBROS</b>	\$ -	\$ 609,894,483			
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	\$ -	\$ -			
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 395,238,882	\$ 1,031,564,686			

Grafico 8 VPN del Inversionista \ Flujo de Caja de Inversionista con Financiación de Terceros (Sim # 1)

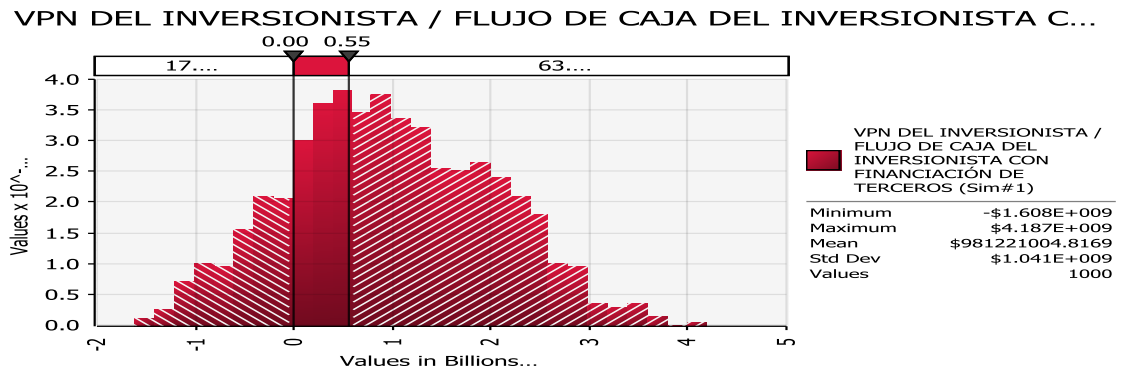


Grafico 9 TIR del Inversionista \ Flujo de Caja de Inversionista con Financiación de Terceros (Sim # 1)



Es un buen escenario para el inversionista es que se pinta en este proyecto con la financiación; pues el costo del dinero es más barato y obtiene mayores rentabilidades así como un VPN mayor al esperado.

Aquí la probabilidad de que el VPN sea negativo es de apenas el 17,7%, mientras el modelo referencia una VPN de más de quinientos millones. Así mismo la TIR que arroja el modelo está en el 19,1%; y la posibilidad de que la TIR sea negativa es nula; pues él no tiene capital invertido; por lo tanto todo es ganancia.

Tabla 16 Flujo de Caja del Proyecto con Financiación de Terceros

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)	
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>			\$ (207,468,953)	\$ (186,910,442)	\$ (39,850,404)	
<b>PRÉSTAMOS</b>		\$ 2,053,685,000	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>INTERESES</b>		\$ -	\$ 203,111,703	\$ 203,111,703	\$ 192,421,614	
<b>ABONO A CAPITAL</b>		\$ -	\$ -	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>		<b>\$(2,053,685,000)</b>	<b>\$ (4,357,250)</b>	<b>\$ 124,289,946</b>	<b>\$ 260,659,894</b>	
<b>COSTO DE CAPITAL</b>	9.89%	SUPUESTO				
<b>VPN DEL PROYECTO</b>	\$ 556,894,511					
<b>TIR DEL PROYECTO</b>	12.7%					
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
		2016 (4)	2017 (5)	2018 (6)	2019 (7)	2020 (8)
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>		\$ 46,969,727	\$ 67,763,515	\$ 88,860,413	\$ 110,269,516	\$ 132,000,189

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS				
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$	\$	\$	\$	\$	
<b>INTERESES</b>	\$ 181,731,524	\$ 171,041,434	\$ 160,351,345	\$ 149,661,255	\$ 138,971,165	
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039	
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>					
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>	
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 154,062,080	\$ (428,611,875)	\$ 199,219,559	\$ 222,335,922	\$ 245,825,074	
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$	\$	\$	\$	\$	
<b>INTERESES</b>	\$ 128,281,076	\$ 117,590,986	\$ 106,900,896	\$ 96,210,807	\$ 85,520,717	
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
FLUJO DE CAJA DEL	\$ 390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476	

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS			
PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS					
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$ 269,698,198	\$ 293,966,813	\$ 318,642,784	\$ 343,738,331	\$ 369,266,042
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$	\$	\$	\$	\$
<b>INTERESES</b>	\$ 74,830,628	\$ 64,140,538	\$ 53,450,448	\$ 42,760,359	\$ 32,070,269
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	\$ 452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS		PERIODOS	
<b>FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	\$ 395,238,882	\$ 1,031,564,686	
<b>PRÉSTAMOS</b>	\$	\$	
<b>INTERESES</b>	\$ 21,380,179	\$ 10,690,090	
<b>ABONO A CAPITAL</b>	\$ 108,088,684	\$ 108,088,684	
<b>INGRESOS POR BENEFICIOS TRIBUTARIOS</b>	\$ -	\$ -	
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINANCIACIÓN DE TERCEROS</b>	<b>\$ 524,707,745</b>	<b>\$ 1,150,343,460</b>	

Grafico 10 VPN del Proyecto \ Flujo de Caja del Proyecto con Financiación de Terceros (Sim #1)

VPN DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINAN...

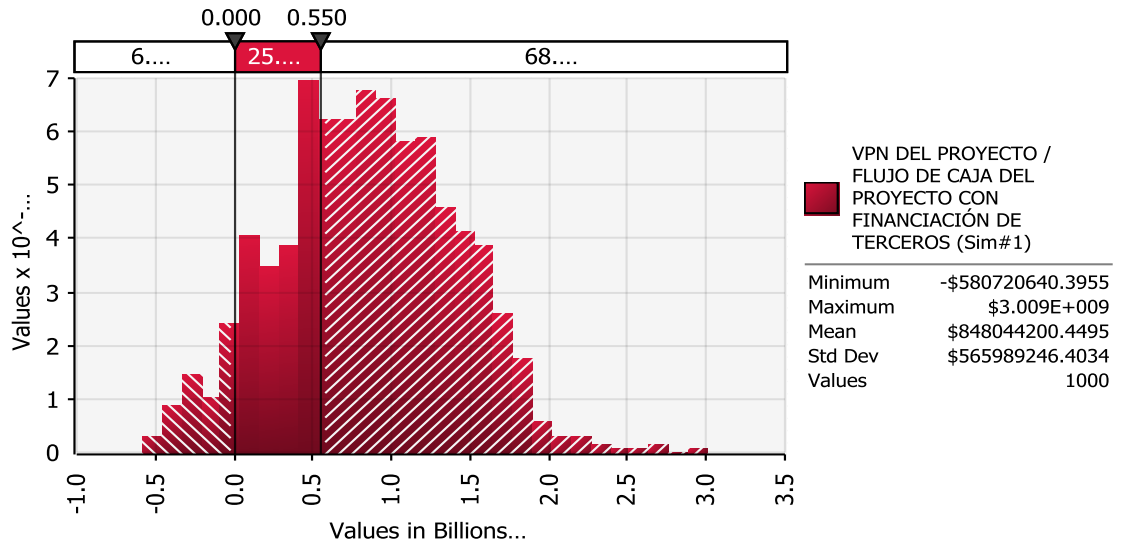
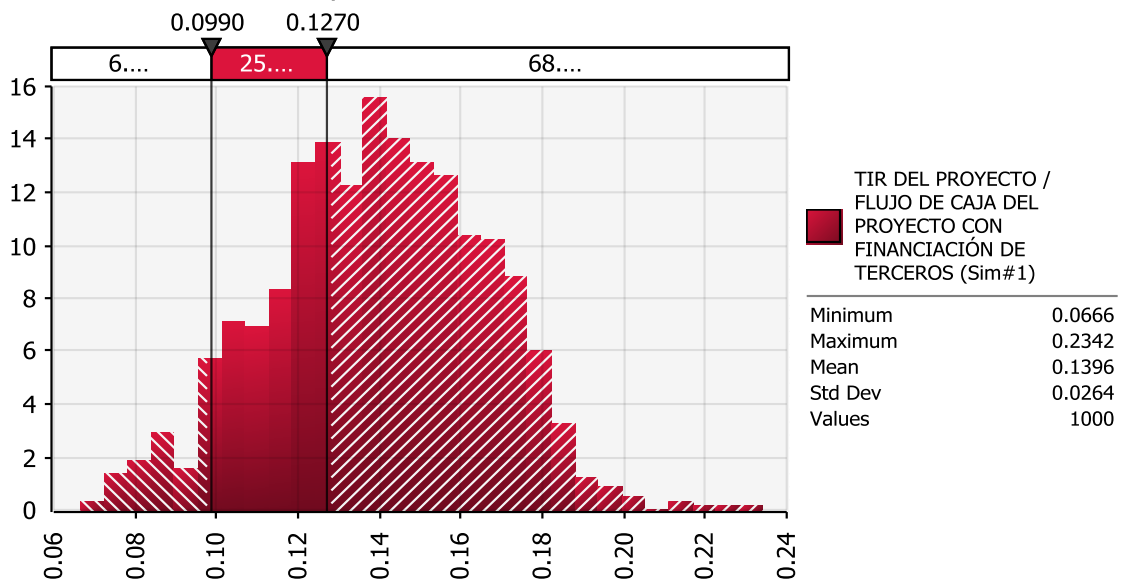


Grafico 11 VPN del Proyecto \ Flujo de Caja del Proyecto con Financiación de Terceros (Sim #1)

TIR DEL PROYECTO / FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO CON FINAN...



Respecto al VPN y la TIR del proyecto, el panorama también es bueno con la opción de la financiación de terceros; pues el costo del dinero a pagar es menor, 9.89% efectivo anual contra el 10% que exige el inversionista.

Vemos que la probabilidad de tener un VPN negativo es de apenas el 6.4% y el modelo arroja el dato de más de 500 millones. Así mismo la TIR que arroja el modelo es del 12,7%. Siendo la probabilidad de que sea negativa del cero por ciento.

## 8.6 ANÁLISIS DE LAS RAZONES FINANCIERAS

### 8.6.1 Análisis De Las Razones Financieras Sin Financiación.

Tabla 17 Razones Financieras sin Financiación

RAZONES FINANCIERAS SIN FINANCIACIÓN					
RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS			
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
<b>ROI (%)</b>	Utilidad Neta/Inversión Total	0.00%	-6.20%	-0.09%	6.40%
<b>ROE (%)</b>	Utilidad Neta/Acumulado Capital Social	0.00%	-6.20%	-0.09%	6.40%
<b>ROA (%)</b>	Utilidad Neta/Total Activos	0.00%	-6.61%	-0.09%	6.39%
<b>ROS (%)</b>	Utilidad Neta/Total Ventas	0.00%	-31.21%	-0.30%	16.86%
<b>CALCULO DEL PAYBACK</b>		<b>PERIODOS</b>			

RAZONES FINANCIERAS SIN FINANCIACIÓN					
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (50,000,000)	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (4,357,250)	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894
<b>FLUJO ACUMULADO</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (2,058,042,250)	\$ (1,933,752,305)	\$ (1,673,092,410)
<b>PERIODO PAYBACK</b>		AÑO 7,6	1	2	3
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	Total ventas / Activos no corrientes netos	-	0.09	0.13	0.19
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>ROI (%)</b>	10.01%	10.49%	12.03%	12.54%	13.06%
<b>ROE (%)</b>	10.01%	10.49%	12.03%	12.54%	13.06%
<b>ROA (%)</b>	9.09%	8.70%	9.07%	8.64%	8.26%
<b>ROS (%)</b>	23.06%	23.46%	26.11%	26.43%	26.73%
<b>CALCULO DEL PAYBACK</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$1,336,302,475)	\$ (989,408,842)	\$ (632,108,400)	\$ (264,088,945)	\$ 114,971,094

RAZONES FINANCIERAS SIN FINANCIACIÓN					
PERIODO PAYBACK	4	5	6	7	8
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	0.23	0.26	0.29	0.32	0.36
RAZONES FINANCIERAS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>ROI (%)</b>	13.61%	14.16%	14.00%	14.59%	15.20%
<b>ROE (%)</b>	13.61%	11.00%	10.87%	11.33%	11.80%
<b>ROA (%)</b>	7.92%	6.59%	6.12%	5.99%	5.88%
<b>ROS (%)</b>	27.02%	27.31%	26.21%	26.52%	26.82%
CALCULO DEL PAYBACK	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ (605,077,000)	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$ 505,402,934	\$ 302,470,730	\$ 716,679,869	\$ 1,143,315,282	\$ 1,582,749,758
<b>PERIODO PAYBACK</b>	9	10	11	12	13
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	0.41	0.28	0.32	0.36	0.41
RAZONES FINANCIERAS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>

RAZONES FINANCIERAS SIN FINANCIACIÓN					
<b>ROI (%)</b>	15.83%	16.47%	17.14%	17.82%	18.53%
<b>ROE (%)</b>	12.29%	12.79%	13.31%	13.84%	14.39%
<b>ROA (%)</b>	5.77%	5.66%	5.56%	5.47%	5.38%
<b>ROS (%)</b>	27.12%	27.40%	27.68%	27.94%	28.20%
CALCULO DEL PAYBACK	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2026 (14)</b>	<b>2027 (15)</b>	<b>2028 (16)</b>	<b>2029 (17)</b>	<b>2030 (18)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$2,035,367,268	\$ 2,501,563,304	\$ 2,981,745,220	\$ 3,476,332,594	\$ 3,985,757,589
<b>PERIODO PAYBACK</b>	14	15	16	17	18
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	0.47	0.55	0.65	0.79	0.99
RAZONES FINANCIERAS	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>			
<b>ROI (%)</b>	19.25%	20.00%			
<b>ROE (%)</b>	14.95%	15.53%			
<b>ROA (%)</b>	5.29%	5.21%			
<b>ROS (%)</b>	28.46%	28.70%			
CALCULO DEL PAYBACK	<b>PERIODOS</b>				

**RAZONES FINANCIERAS SIN FINANCIACIÓN**

	<b>2031 (19)</b>	<b>2032 (20)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 524,707,745	\$ 1,150,343,460
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$4,510,465,334	\$ 5,660,808,794
<b>PERIODO PAYBACK</b>	19	20
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	1.30	1.86

Para el análisis de las razones financieras, debemos entender lo siguiente:

ROI es el porcentaje de la utilidad neta con relación a la inversión total, si esta es positiva quiere decir que hay utilidad y si es negativa la entenderemos como perdida.

ROE es el porcentaje de la utilidad neta sobre el capital social acumulado de la empresa.

ROA es el porcentaje de la utilidad neta sobre los activos totales de la empresa

ROS es el porcentaje de la utilidad neta sobre las ventas totales del hotel.

Con el proyecto sin financiación de terceros el comportamiento de estas razones fue de la siguiente forma:

1. El ROI inicial fue negativo debido a las pérdidas que presento el hotel durante los dos primeros años; sin embargo la evolución de la utilidad fue positiva y llego al final del año 20 a ser del 20% de la inversión total.
2. Con el ROE el comportamiento fue similar, con un -6.20% al inicio y un 15.53% de participación con relación al capital social acumulado.
3. El ROA tuvo también una evolución positiva a través del tiempo, sin embargo no alcanzo a ser influyente en proporción a los activos totales del proyecto; esto debido a la no distribución de las utilidades, las cuales se fueron acumulando a través del tiempo.

4. El ROS al igual que los indicadores anteriores mostro también una evolución positiva; y nos muestra la tendencia de rentabilidad del sector de la utilidad con respecto a las ventas.

5. El payback del proyecto se proyecta a recuperar el dinero total de la inversión entre el año 7 y 8; no siendo muy atractivo este tiempo para un inversionista que siempre quiere el retorno del dinero lo más pronto posible.

6. Así mismo la rotación del activo no es la mejor, pues se inicia con 0.09 veces y en el año 20 termina en apenas 1.86 veces al año. Esto se debe a que el negocio es muy intenso en capital fijo.

### 8.6.2 Análisis De Las Razones Financieras Con Financiación.

Tabla 18 Análisis de las Razones Financieras con Financiación

RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS			
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
<b>ROI (%)</b>	Utilidad Neta/Inversión Total	0.00%	-15.86%	-9.74%	-2.75%
<b>ROE (%)</b>	Utilidad Neta/Acumulado Capital Social		-667.17%	-409.87%	-115.75%
<b>ROA (%)</b>	Utilidad Neta/Total Activos	0.00%	-18.85%	-14.06%	-4.48%
<b>ROS (%)</b>	Utilidad Neta/Total Ventas	0.00%	-79.80%	-34.00%	-7.25%
CALCULO DEL PAYBACK		PERIODOS			
		2012 (0)	2013 (1)	2014 (2)	2015 (3)
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (50,000,000)	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (4,357,250)	\$ 124,289,946	\$ 260,659,894
<b>FLUJO ACUMULADO</b>		\$ (2,053,685,000)	\$ (2,058,042,250)	\$ (1,933,752,305)	\$(1,673,092,410)
<b>PERIODO PAYBACK</b>		AÑO 7,6	1	2	3
<b>COBERTURA SERVICIO A LA DEUDA</b>	Flujo de caja del proyecto/intereses + abonos a capital		-0.02	0.40	0.87

RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS			
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	Total ventas / Activos no corrientes netos	-	0.09	0.13	0.19
<b>RELACIÓN DEUDA/CAPITAL SOCIAL</b>	Prestamos M y L plazo / Acumulado capital social		41.07	38.91	36.75
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>ROI (%)</b>	1.38%	2.36%	4.41%	5.43%	6.46%
<b>ROE (%)</b>	57.89%	99.48%	185.45%	228.27%	271.73%
<b>ROA (%)</b>	2.39%	4.31%	8.15%	9.97%	11.59%
<b>ROS (%)</b>	3.17%	5.29%	9.57%	11.43%	13.21%
<b>CALCULO DEL PAYBACK</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2016 (4)</b>	<b>2017 (5)</b>	<b>2018 (6)</b>	<b>2019 (7)</b>	<b>2020 (8)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 336,789,935	\$ 346,893,633	\$ 357,300,442	\$ 368,019,455	\$ 379,060,039
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$(1,336,302,475)	\$ (989,408,842)	\$ (632,108,400)	\$ (264,088,945)	\$ 114,971,094
<b>PERIODO PAYBACK</b>	4	5	6	7	8
<b>COBERTURA SERVICIO A LA DEUDA</b>	1.16	1.24	1.33	1.43	1.53

RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS			
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	0.23	0.26	0.29	0.32	0.36
<b>RELACIÓN DEUDA/CAPITAL SOCIAL</b>	34.59	32.43	30.26	28.10	25.94
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>ROI (%)</b>	7.51%	8.57%	8.92%	10.02%	11.13%
<b>ROE (%)</b>	315.86%	27.53%	28.64%	32.17%	35.75%
<b>ROA (%)</b>	12.92%	9.49%	9.48%	10.12%	10.61%
<b>ROS (%)</b>	14.91%	16.53%	16.70%	18.21%	19.65%
<b>CALCULO DEL PAYBACK</b>	<b>PERIODOS</b>				
	<b>2021 (9)</b>	<b>2022 (10)</b>	<b>2023 (11)</b>	<b>2024 (12)</b>	<b>2025 (13)</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ (605,077,000)	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 390,431,840	\$ (202,932,205)	\$ 414,209,139	\$ 426,635,413	\$ 439,434,476
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$ 505,402,934	\$ 302,470,730	\$ 716,679,869	\$ 1,143,315,282	\$ 1,582,749,758
<b>PERIODO PAYBACK</b>	9	10	11	12	13
<b>COBERTURA SERVICIO A LA DEUDA</b>	1.65	-0.90	1.93	2.09	2.27
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	0.41	0.28	0.32	0.36	0.41
<b>RELACIÓN DEUDA/CAPITAL</b>	23.78	1.65	1.49	1.32	1.16

RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS			
SOCIAL					
RAZONES FINANCIERAS	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
ROI (%)	12.27%	13.42%	14.59%	15.79%	17.00%
ROE (%)	39.40%	43.10%	46.87%	50.70%	54.60%
ROA (%)	10.95%	11.15%	11.24%	11.24%	11.16%
ROS (%)	21.02%	22.33%	23.57%	24.76%	25.88%
CALCULO DEL PAYBACK	PERIODOS				
	2026 (14)	2027 (15)	2028 (16)	2029 (17)	2030 (18)
INVERSIÓN INICIAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE CAJA NETO ANUAL	\$ 452,617,510	\$ 466,196,035	\$ 480,181,916	\$ 494,587,374	\$ 509,424,995
FLUJO ACUMULADO	\$ 2,035,367,268	\$ 2,501,563,304	\$ 2,981,745,220	\$ 3,476,332,594	\$ 3,985,757,589
PERIODO PAYBACK	14	15	16	17	18
COBERTURA SERVICIO A LA DEUDA	2.47	2.71	2.97	3.28	3.63
ROTACIÓN DEL ACTIVO	0.47	0.55	0.65	0.79	0.99
RELACIÓN DEUDA/CAPITAL SOCIAL	0.99	0.83	0.66	0.50	0.33

RAZONES FINANCIERAS		PERIODOS	
RAZONES FINANCIERAS	PERIODOS		
	2031 (19)	2032 (20)	
<b>ROI (%)</b>	18.24%	19.49%	
<b>ROE (%)</b>	58.56%	62.60%	
<b>ROA (%)</b>	11.02%	10.84%	
<b>ROS (%)</b>	26.95%	27.97%	
<b>CALCULO DEL PAYBACK</b>	<b>PERIODOS</b>		
	2031 (19)	2032 (20)	
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	\$ -	\$ -	
<b>FLUJO DE CAJA NETO ANUAL</b>	\$ 524,707,745	\$ 1,150,343,460	
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	\$ 4,510,465,334	\$ 5,660,808,794	
<b>PERIODO PAYBACK</b>	19	20	
<b>COBERTURA SERVICIO A LA DEUDA</b>	4.05	9.68	
<b>ROTACIÓN DEL ACTIVO</b>	1.30	1.86	
<b>RELACIÓN DEUDA/CAPITAL SOCIAL</b>	0.17	0.00	

Para este análisis debemos tener en cuenta que el capital social cambia totalmente, si mismo entran dos nuevas variables que son la cobertura de servicio a la deuda y la relación deuda/ capital social. Todo esto debido a que se ha adquirido la financiación de un tercero para el proyecto.

1. El ROI evoluciona satisfactoriamente, al igual que con el proyecto sin financiación, pues la inversión es la misma en los dos casos.
2. El ROE si tiene un cambio significativo, pues el capital social para el caso del proyecto con financiación es mínimo, por lo tanto el porcentaje de la utilidad neta respecto al capital social es muy alto. Iniciando con cerca del -600% y culminando con el 60%, esto debido al acumulado de las utilidades no distribuidas que van aumentando el capital social de los inversionistas.
3. El ROA y el ROS también evolucionan satisfactoriamente a medida que pasa el tiempo, así como en el caso del proyecto sin financiación de terceros.
4. El periodo de payback también se mantiene entre los 7 y 8 años, sin embargo el crédito de la financiación esta con un plazo de 20 años, lo cual le permite mantener liquidez a la empresa y mantener una estructura de deuda económica (dada la tasa de interés).
5. La Relación de la deuda con el capital social inicia alta, dada el alto endeudamiento y el poco capital, pero va disminuyendo hasta llegar a cero en el año 20.
6. La cobertura del servicio a la deuda es alta, dada la buena liquidez de la empresa y el buen flujo de caja, complementado con los bajos intereses y la cuota cómoda que quedo del crédito. Solo hay problemas en los primeros dos años,

dada las pérdidas reportadas en la operación del hotel. Se deben tomar medidas para estos dos años iniciales.

## **8.7 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO FINANCIERO.**

El proyecto del Hotel Spa temático “**COMBUSTURA**” es un proyecto financieramente sostenible, ya sea con ó sin financiación de terceros, con una rentabilidad que supera las expectativas de los inversionistas y con un VPN positivo en ambos casos.

El análisis de riesgos implementado con el software @risk y la simulación de Montecarlo, ofrecen una mejor perspectiva para el análisis de viabilidad financiera, e informa sobre las buenas probabilidades de ocurrencia de sucesos favorables en materia financiera para el proyecto.

Se logra así mismo cumplir con el objetivo específico que busca realizar el estudio financiero del proyecto, teniendo en cuenta factores de riesgo.

Y para cumplir el objetivo específico donde se quiere emitir una primera aproximación de conclusión sobre la viabilidad de construcción del proyecto.

Se puede concluir que el proyecto de prefactibilidad sobre la construcción y puesta en operación del Hotel Spa temático es viable debido a que cumple con todos los requisitos expuestos en los diferentes estudios por lo tanto se puede seguir al siguiente paso que es el proyecto de factibilidad.

## 9. GLOSARIO DEL PROYECTO

**CADENA DE VALOR:** es la serie de actividades dentro del proceso operativo de una empresa que le generan valor a su propósito misional.

**CICLOS DE OPERACIÓN:** es el ciclo de operación que se crea para cada actividad del hotel, el spa, el restaurante y el café-bar. Esto con el fin de obtener los diferentes recursos y logística que se requiere como base para el normal funcionamiento de la empresa.

**EDT:** es la estructura de desglose de trabajo, utilizada para ordenar los entregables del proyecto y así cumplir con los objetivos del proyecto.

**ESTUDIO DE MERCADO:** es el análisis del mercado potencial, la competencia, y los distintos actores que de una u otra forma influyen en el mercado objetivo del proyecto.

**ESTUDIO DEL ENTORNO:** es el proceso de observación de todas las variables y sucesos del entorno físico y social del proyecto.

**ESTUDIO LEGAL:** es el análisis de todos los aspectos legales y normativos que pueden afectar al proyecto de alguna forma.

**EVALUACIÓN FINANCIERA:** es la construcción y análisis de los diferentes modelos financieros del proyecto; así como de las distintas variables y razones financieras del mismo.

**FINANCIACIÓN DE TERCEROS:** son los recursos que se obtienen de personas diferentes a los propietarios e inversionistas del proyecto. Para el caso de este proyecto la financiación provendrá de FINDETER.

**MARCO ESTRATÉGICO:** es la orientación estratégica de la empresa o proyecto. Abarca la misión, visión, principios y lineamientos estratégicos.

**OBRA BLANCA:** se define cuando se aplica la pintura, la canceleria, el azulejo, la lozeta y acabados finales de la obra de construcción.

**OBRA GRIS:** se define en el momento en que se colocan los acabados como los aplanados y algún tipo de acabado en los concretos, colocación de ventanas, puertas y demás. Obra con pañetes.

**OBRA NEGRA:** se define a todo lo que conlleve albañilería, cimentación, muros y demás acciones de la construcción que no conlleven acabados de obra. Obra sin pañetes.

**OUTSOURCING:** se define como una tercería en procesos misionales de la organización empresarial.

**PAYBACK:** es el tiempo en el cual durara el proyecto por medio del flujo de caja en recuperar la cantidad invertida en el mismo.

**SOFTWARE DE @RISK:** es un software adaptado al Excel, que por medio de simulaciones de Montecarlo y distribuciones estadísticas puede crear un modelo de riesgos para el proyecto.

**SOFTWARE DE PROJECT:** es un software de Microsoft que ordena, planifica y costea todas las actividades que hacen parte de los entregables del proyecto.

**SUPUESTOS DEL PROYECTO:** son las acciones, variables ó condiciones que se dan por predeterminadas para el desarrollo del proyecto y los distintos modelos que se construyen dentro de él.

TIR: para este caso muestra la tasa de rentabilidad del proyecto, dado los distintos modelos financieros ejecutados.

VPN: muestra el valor presente de los distintos valores proyectados a 20 años.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

Acerenza, Miguel Ángel. FUNCIONAMIENTO Y ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL DEL TURISMO. Libro. México 2006. Editorial Trillas. 108 p

Acerenza, Miguel Ángel. POLÍTICA TURÍSTICA Y PLANIFICACIÓN DEL TURISMO. Libro. México 2006. Editorial Trillas. 128 p

Bustamante Alzate, Guillermo. EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS. Libro base Evaluación y Gerencia de Proyectos. Escuela de Estudios Industriales y Empresariales UIS. 2011.

Bustamante Alzate, Guillermo. EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS. Libro base Evaluación y Gerencia de Proyectos. Escuela de Estudios Industriales y Empresariales UIS. 2011.

Jaramillo Panesso, Raúl. LA HORA DEL TURISMO. Libro. Editorial Norma. Bogotá. 2006.

Kotler, Philip. DIRECCIÓN DE MARKETING. 12 EDICIÓN. Libro. 2006 Editorial Pearson Prentice Hall. 864 p

Malhotra, Naresh K. INVESTIGACIÓN DE MERCADOS. Quinta Edición. Libro. México 2008. Editorial Pearson Educación. 920 p

Martínez, Benjamín del Alcázar. LOS CANALES DE DISTRIBUCIÓN EN EL SECTOR TURÍSTICO. Libro. Madrid 2001. ESIC Editorial. 281 p.

Meneses Flórez, Jorge Enrique. GESTIÓN DE PROYECTOS BASADA EN MICROSOFT PROJECT 2007. Libro. 195 p Profesor UIS. [jorge.enrique.meneses.@gmail.com](mailto:jorge.enrique.meneses.@gmail.com).

Muñoz, Machado Andrés. LOGÍSTICA Y TURISMO. Libro. Madrid 2005. Ediciones Díaz de Santos. 154 p

Osorio Russi, Alfonso. PLANEACIÓN ESTRATÉGICA. Libro base Evaluación y Gerencia de Proyectos. Escuela de Estudios Industriales y Empresariales UIS. 2011.

Project Management Institute, Inc. GUÍA DE LOS FUNDAMENTOS PARA LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS. Cuarta Edición. Libro. Pennsylvania 2008. 502 p

Quiñonez Avendaño, Camilo. ASPECTOS LEGALES Y ORGANIZACIONALES DE LOS PROYECTOS. Libro base Evaluación y Gerencia de Proyectos. Escuela de Estudios Industriales y Empresariales UIS. 2011.

Vecino Arenas, Carlos Enrique. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS. Libro base Evaluación y Gerencia de Proyectos. Escuela de Estudios Industriales y Empresariales UIS. 2011.

[www.decorablog.com](http://www.decorablog.com) , BLOGS NETWORK SL 2011 BARCELONA B64909229, Pagina Web. Tema: Decoración y fotos de decoración de habitaciones.

[www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co), Copy right 2010 por Departamento Nacional de Planeación, Bogotá. Pagina Web. Tema: Información sector turismo, Agenda Interna para la Productividad y Competitividad.

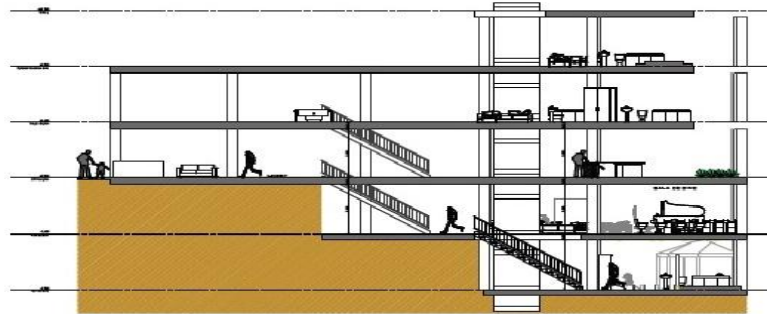
[www.opendeco.es](http://www.opendeco.es) , MYR, mediosyredes.com 2011 MADRID, Pagina Web. Tema:  
Decoración y fotos de ambientes de habitaciones.

# **ANEXOS**

## ANEXO A PLANOS DE LOS DISTINTOS NIVELES

HOTEL SPA TEMATICO COMBUSTURA

### PLANO DE CORTE DE TODOS LOS NIVELES DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"



A/A'

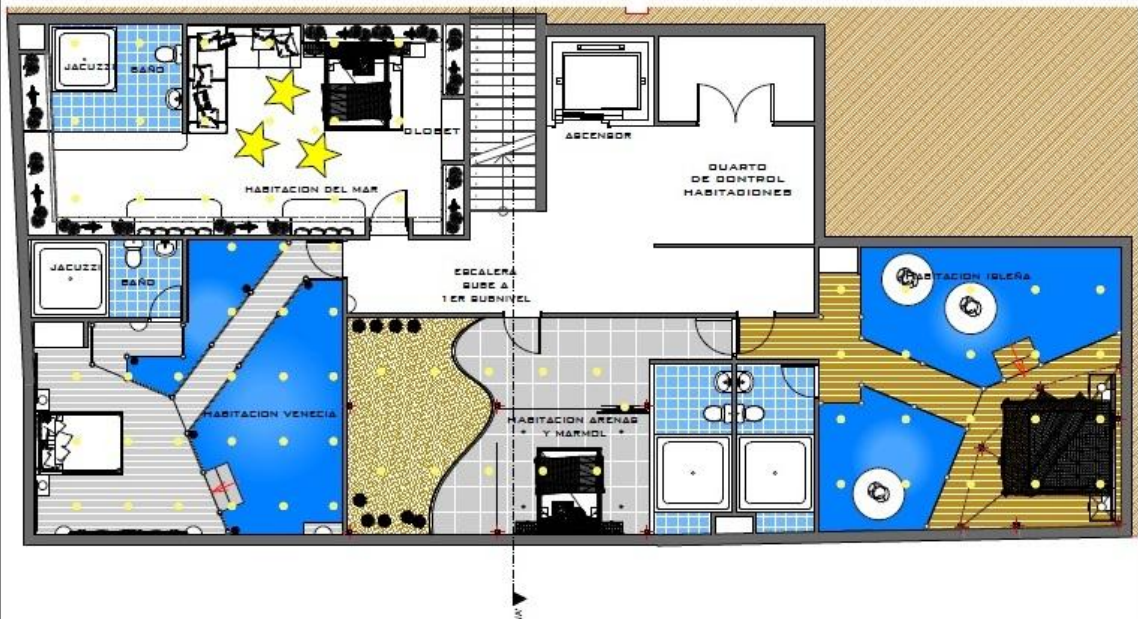
Seccion A/A'

1:200

HOTEL SPA TEMATICO COMBUSTURA

2DO SUBNIVEL  
ESC 1\_200

### PLANOS SUBNIVEL DOS DEL HOTEL SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"



-2-

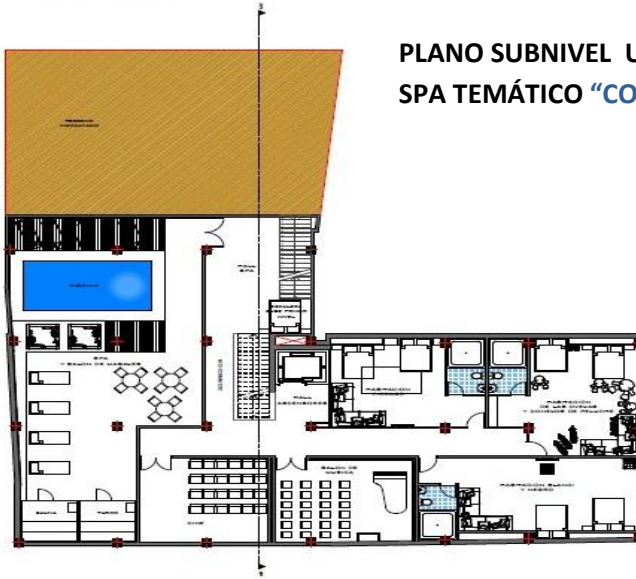
sub nivel 2

1:100

HOTEL SPA TEMATICO COMBUSTURA

SUBNIVEL-1  
ESC 1\_200

PLANO SUBNIVEL UNO HOTEL  
SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"



-1.

Sub nivel 1

1:200

HOTEL SPA TEMATICO COMBUSTURA

SUBNIVEL-1  
ESC 1\_200

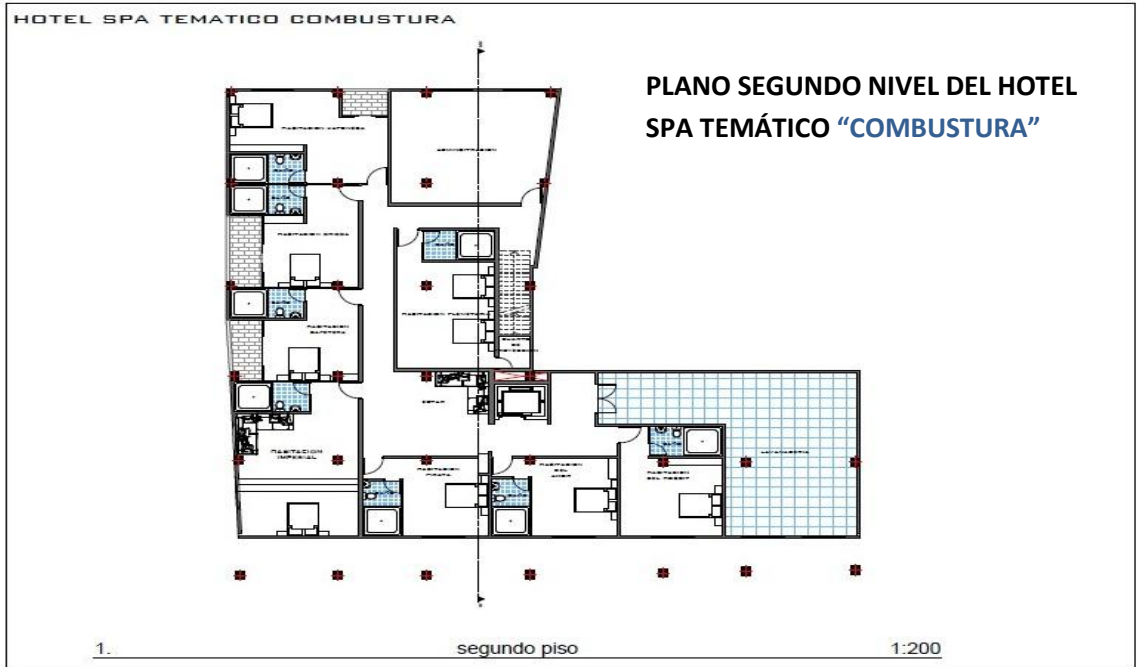
PLANO NIVEL UNO DEL HOTEL  
SPA TEMÁTICO "COMBUSTURA"



-1.

Sub nivel 1

1:200



**ANEXO B. RENDELS ESPACIOS SUBNIVEL DOS.**

**HABITACIÓN DE LA ARENA, LA PIEDRA Y EL MÁRMOL**



**HABITACIÓN DE LA ARENA, LA PIEDRA Y EL MÁRMOL**

HABITACIÓN DEL MAR



HABITACIÓN DEL MAR





## ANEXO C. RENDELS ESPACIOS SUBNIVEL UNO.

### HABITACIÓN PICASSO



### HABITACIÓN BLANCO Y NEGRO





