

Estudio de Prefactibilidad de un parque de atracciones en la Piedra del Peñol

Laura Yinet Betancur Isaza

Simón Mesa Salazar

Trabajo de grado para optar por el título de:

Administrador de Empresas

Asesor:

Richar Alexander Gómez García

Magister en Administración Financiera

Universidad Católica de Oriente

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Programa de Administración de Empresas

Rionegro

2024

Tabla de contenido

Tabla de contenido	2
Índice de tablas	5
Índice de Figuras.....	6
Resumen.....	7
Introducción	8
Antecedentes	8
Planteamiento del problema.....	12
Pregunta de investigación	13
Justificación	13
Objetivos	15
Objetivo General	15
Objetivos Específicos.....	15
Marco teórico	15
Diversificación empresarial	16
Estudio de prefactibilidad	17
Turismo	18
Diseño metodológico	19
Estudio de Mercado	21
Caracterización del Mercado.....	21
<i>Identificación del Entorno</i>	21
<i>Identificación del Sector</i>	25
<i>Identificación del Mercado</i>	28
Análisis del Mercado.....	30
<i>Análisis de la demanda</i>	30
<i>Análisis de la oferta</i>	33
<i>Análisis de los precios</i>	34
<i>Análisis de la comercialización</i>	35
Conclusiones del Estudio de Mercado.	36
<i>Información de las encuestas</i>	36

<i>Ingresos operacionales</i>	41
Estudio Técnico	42
Descripción del producto o servicio.....	43
Propuesta de valor.....	44
Análisis de la Localización Óptima	45
Análisis del tamaño o capacidad de producción	47
Selección de la tecnología.....	47
Inversión inicial.....	48
Ingeniería del Proyecto.	53
<i>Proceso Productivo</i>	53
<i>Costo de ventas</i>	54
Análisis del Estudio Técnico.....	56
<i>Inversión del Estudio Técnico</i>	56
<i>Costos de Ventas</i>	56
<i>Utilidad Bruta</i>	57
Estudio organizacional, legal y ambiental.	57
Estudio organizacional	59
<i>Modelo estratégico</i>	59
<i>Estructura organizacional</i>	60
<i>Necesidades organizacionales</i>	62
<i>Inversiones del estudio organizacional</i>	62
<i>Gastos organizacionales</i>	64
Estudio legal.....	65
<i>Registro de la sociedad</i>	65
<i>Licencias y/o Permisos de Funcionamiento</i>	65
<i>Obligaciones Tributarias y legales</i>	67
Estudio ambiental.....	68
<i>Identificación de posibles impactos ambientales</i>	68
<i>Mitigación del impacto ambiental negativo</i>	69
Análisis del estudio organizacional, legal y ambiental	70
<i>Inversiones del estudio organizacional, legal y ambiental</i>	70

<i>Utilidad Operacional</i>	70
Estudio financiero	71
Inversiones del proyecto	72
Financiación del proyecto	73
Flujo de Caja, TIR y VPN del proyecto	73
Flujo de caja de financiación.....	74
Conclusiones	77
Referencias bibliográficas.....	78
Anexos	90

Índice de tablas

Tabla 1. Estimación total de población.....	32
Tabla 2. Demanda estimada del Proyecto entre el año 1 al año 5.	32
Tabla 3. Precio de los 3 principales competidores en el año 0.	35
Tabla 4. Ingresos operacionales del proyecto entre el año 1 al año 5.....	41
Tabla 5. Método de ponderación para localización óptima del proyecto	47
Tabla 6. Principales inversiones del Estudio técnico para el año 0.	56
Tabla 7. Estado del costo de ventas del proyecto del año 1 al 5.....	56
Tabla 8. Utilidad Bruta del proyecto entre el año 1 al año 5	57
Tabla 9. Descripción de cargos para el proyecto.	61
Tabla 10. Gastos de administración y ventas del proyecto entre el año 1 al año 5.....	64
Tabla 11. Principales inversiones del Estudio organizacional, legal y ambiental para el año 0..	70
Tabla 12. Utilidad Operacional del proyecto entre el año 1 al año 5.....	71
Tabla 13. Principales inversiones del proyecto para el año 0.	72
Tabla 14. Gastos financieros del proyecto entre el año 1 y al año 4.....	73
Tabla 15. FC del Proyecto, TIR y VPN del proyecto.	74
Tabla 16. FC de financiación.	75
Tabla 17. FC del Proyecto, TIR y VPN del inversionista.....	76

Índice de Figuras

Figura 1. Lugar de residencia.....	37
Figura 2. Canal de venta preferido.....	38
Figura 3. Tipo de tarifa	39
Figura 4. Precios/tarifificación	39
Figura 5. Preferencia en las atracciones.....	40
Figura 6. Servicios adicionales	41
Figura 7. Carrusel infantil de 15 plazas	48
Figura 8. Playground con 50 plazas	49
Figura 9. Jet plane de 5 plazas, 10 puestos	49
Figura 10. MegaDrop con 16 plazas	50
Figura 11. Silla voladora con 36 plazas	51
Figura 12. Botes chocones de 6 plazas	51
Figura 13. Computador portátil.....	52
Figura 14. Silla para escritorio.....	52
Figura 15. Talanquera para automóviles.....	53
Figura 16. Talanquera para motocicletas	53
Figura 17. Diagrama de estructura organizacional	61
Figura 18. Computadores.....	63
Figura 19. Escritorios.....	63
Figura 20. Sillas para escritorio	64

Resumen

El estudio de prefactibilidad de un parque de atracciones en el sector de la Piedra del Peñol se presenta como una investigación detallada que busca evaluar la viabilidad financiera y operativa de este proyecto turístico en la región de Antioquia, Guatapé. Este proyecto surge en un contexto donde el turismo en Colombia ha adquirido una relevancia significativa representando cerca del 3,78% del PIB del país en 2017, y considerando a Guatapé como uno de los mayores exponentes en el sector; lo que ha motivado a la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S a diversificar sus servicios turísticos y atraer tanto a antiguos consumidores como a nuevos visitantes a la zona.

La investigación fue llevada a cabo mediante el desarrollo de seis estudios principales, tales como: el estudio de mercado, estudio técnico, estudio organizacional, legal, ambiental y financiero. Los resultados y la relación que hubo entre los estudios generaron un margen de confianza para la organización frente al óptimo funcionamiento y rentabilidad asociada a la creación del parque.

Como parte final del proyecto se presenta el estudio financiero, que abarca la Tasa Interna de Retorno (TIR), la Tasa de Descuento EA, el Valor Presente Neto (VPN), la financiación y flujo de caja tanto para el proyecto como para el inversionista; arrojando resultados positivos para ambas partes implicadas.

Palabras Claves: Prefactibilidad, turismo, parque de diversiones, inversiones, utilidades, flujos de caja, Tasa Interna de Retorno, Valor Presente Neto.

Introducción

El presente trabajo se centra en el análisis detallado del estudio de prefactibilidad para la creación de un parque de atracciones en la piedra del Peñol, desarrollado por la empresa "Inversiones Villegas y Otros S.A.S". Este estudio se enmarca en la necesidad de la empresa de diversificar sus servicios. El documento proporciona una estructura metodológica clara, dividida en cinco fases fundamentales: diseño del instrumento, recopilación de datos, depuración y organización de la información, análisis de datos, análisis financiero, y conclusiones. Cada fase se enfoca en aspectos clave para evaluar la viabilidad del proyecto, desde la identificación de los intereses del público objetivo hasta la evaluación de la rentabilidad y aceptación del mismo.

A lo largo de este análisis detallado, se examinará la ejecución de cada fase, la calidad de los datos recopilados, la rigurosidad en el análisis de la información y la coherencia en las conclusiones presentadas. Se busca evaluar la efectividad de la investigación realizada y determinar la solidez de los datos para el desarrollo del parque de atracciones en la piedra del Peñol. Mediante este análisis, se pretende ofrecer una visión crítica y fundamentada sobre el estudio de prefactibilidad realizado, identificando posibles áreas de mejora y destacando los aspectos clave que sustentan la viabilidad y el éxito potencial de este proyecto turístico en la región de Antioquia, Guatapé.

Antecedentes

Iniciando con antecedentes investigativos; en primer lugar, cabe mencionar que, de acuerdo con Arango et al. (2018) el entretenimiento juega un papel muy importante en la vida de las personas, por esto, gran cantidad de recursos y tiempo son destinados al mismo. Siendo este un terreno que reúne desarrollos de ingeniería, creación de relaciones interpersonales, familiares y

experiencias únicas. Así mismo, Barcias Gómez & Ossa Gómez (2018) menciona que las personas comúnmente se encuentran en una búsqueda de entretenimiento y de realizar diferentes actividades que sean llamativas o de su agrado. Una de las opciones de ocio son los parques temáticos, los cuales brindan educación informal y esparcimiento. Además, este mismo autor menciona que los parques de atracciones iniciaron en EE.UU más específicamente en los tranvías eléctricos donde se comenzaron a instalar restaurantes, zonas de picnic y atracciones al final de las líneas y gracias al éxito obtenido comenzaron a expandirse rápidamente por diferentes lugares. Considerando que este país es el que más inversión ha destinado a este tipo de parques y posee los dos mejores parques de atracciones mecánicas del mundo (Arango et al., 2018).

En Colombia la integración de los parques fue un poco lenta, teniendo en cuenta la creación del primer parque temático “El parque nacional natural la cueva de los Guacharos” en 1960. Sin embargo, actualmente existen gran cantidad en el territorio nacional, alrededor de 300 parques temáticos de acuerdo con cifras de Asociación Colombiana de Atracciones y Parques de Diversiones (ACOLAP) (Barcias Gómez & Ossa Gómez, 2018).

Por otra parte, Restrepo (2019) expone en su estudio acerca de la creación de un parque temático en Bucaramanga, que el análisis de mercado es importante para lograr determinar la viabilidad de los parques temáticos, conocer cuáles son los líderes o referentes en el mercado e identificar los gustos y preferencias de los posibles consumidores. En Colombia los mayores referentes son; el salitre mágico, mundo aventura y el parque del café, en esta investigación dicho autor se en carga de referenciar y analizar sus precios, mercado objetivo y cuáles son sus mayores características y aspectos diferenciadores con el fin de tomar guías para la creación de su proyecto.

Por su parte, Ayala (2024) como parte de un estudio realizado en España, menciona que la localización óptima debe ser parte fundamental de los estudios, eligiendo un lugar cercano a las

ciudades principales y con fácil acceso en términos de vías y conectividad, cercano a lugares o empresas en el casco urbano. igualmente, el autor menciona que la fijación de los rangos de edades se debe realizar para la segmentación de su mercado objetivo tomando la población de las ciudades principales más cercanas y de esta forma conocer sus gustos y construir un elemento tipo encuesta para conocer cuáles son sus preferencias o necesidades por cumplir (Ayala, 2024).

Por otro lado, con respecto a antecedentes generales, dentro del turismo colombiano la industria de los parques de diversiones tiene una oportunidad de impactar en nuevas regiones y generar desarrollo en las zonas donde se ubique (Arango et al., 2018). La creciente demanda del turismo en Colombia ha generado múltiples beneficios para el país, convirtiéndose en una de las actividades económicas más relevantes para la nación, conformando cerca del 3,78% del PIB del país durante 2017 (Ministerio de Comercio, 2018). Además, contando con un crecimiento del 74% en la creación de nuevas empresas en el sector y un 19% en la creación de nuevos empleos para el año 2017. De igual manera, ha llevado a las empresas a estar en constante evolución y desarrollo para lograr la captación y fidelización de los consumidores. “Colombia es el país latinoamericano con mayor dinamismo en el desarrollo turístico y uno de los más destacados en el mundo por el creciente número de llegadas de viajeros durante los últimos años, siendo específicamente de un 69%” (Ministerio de Comercio, 2018). Agregando, que, a nivel departamental, la llegada de extranjeros representó en promedio un 22% de enero de 2021 a septiembre de 2022 (Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación, 2022a).

De acuerdo con lo anterior, en Antioquia se logra evidenciar que el turismo ha cambiado algunos municipios en gran medida, trayendo consigo una nueva forma de vida y obtención de ingresos. Como, por ejemplo, en el municipio de Guatapé, donde inicialmente los residentes se dedicaban a la ganadería y agricultura; pero con la construcción del embalse creado por Empresas

Públicas de Medellín, y de la transformación de la conocida “Piedra del Peñol” como un centro turístico, alrededor de los años 1972 y 1980 respectivamente, se generó una nueva cultura, enfocada principalmente en la labor económica mencionada. “Es, en realidad, un fenómeno natural extraordinario alrededor del cual, de modo insospechado, se escribió la historia oficial de Guatapé” (Santa, 2022).

Por lo tanto, la Piedra del Peñol pasó de ser un estorbo, o solo un elemento de adoración indígena a convertirse en un patrimonio nacional de Colombia, bajo el cual se ha desarrollado una de las principales zonas turísticas y de popularidad.

El Peñón de Guatapé ha sido declarada patrimonio nacional de Colombia, con la controversia que siempre ha estado dentro de la propiedad de la finca de los VILLEGAS. La persona que popularizó a la Piedra fue uno de los familiares, LUIS VILLEGAS, que desde su adolescencia estaba fascinado con la roca. Eventualmente heredó la roca de mano de su familia y el párroco de la iglesia de Guatapé le insinuó a escalarla en compañía de otras dos personas (El espectador, 2023).

Continuando con lo mencionado, Luis Eduardo Villegas comenzó a comercializar de forma turística la entrada al Peñón de Guatapé, encargándose él mismo de recolectar las entradas. Después de morir en 1996, el negocio quedó en manos de su hijo mayor quien se encargó de realizarle una administración. Actualmente, la familia Villegas es heredera del Peñol de Guatapé y sus terrenos, son en total 12 hermanos y muchos de ellos poseen sus propios negocios alrededor de la Piedra. De este modo, se consolidó la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S, los cuales se han encargado del manejo y desarrollo del lugar.

Debido a que hace unos 40 años se viene realizando la misma actividad en la Piedra del Peñol, ofreciendo de una u otra forma poca diversidad en sus servicios y diferentes experiencias para sus clientes, la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S ha decidido implementar un

proyecto de un parque de atracciones en este lugar; con el objetivo de poder atraer a antiguos consumidores e incentivar la llegada de nuevos.

Planteamiento del problema

Uno de los elementos que se pueden mencionar es el poco conocimiento que presenta la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S, sobre cómo debe llevar a cabo la construcción y el funcionamiento un nuevo proyecto, debido a que no tienen presente cada uno de los factores que influyen en su realización, por ejemplo, la rentabilidad y aceptación asociada al mismo. Situación que está en línea con lo presentado por Barco (2019), quien menciona que la intuición forma parte de un proceso automático, rápido, inconsciente, involuntario y con poco esfuerzo, donde se llega a conclusiones a partir de escasa información y en base a experiencias del pasado.

Cabe destacar que existen algunas dificultades dentro de los procesos realizados de manera empírica o intuitivamente, por lo que se deben tener en cuenta algunos aspectos, que podrían afectar en gran medida el resultado deseado. De acuerdo con la revista Forbes (2022) en tiempos recientes la intuición ha sumado importancia en la administración y de acuerdo con algunos investigadores y profesores de comportamiento organizacional, la intuición se define como esos juicios que se dan por medio de asociaciones rápidas, no conscientes y con carga afectiva. En esta, se logran evidenciar tres elementos fundamentales, que son: el elemento emocional, que hace referencia a la carga afectiva o el estado de ánimo que se incluye en una toma de decisiones, afectando directamente la percepción de dicha situación. En segundo lugar, se encuentra un proceso no consciente o racional, debido a que no se analizan detalladamente las diferentes alternativas que lleven a obtener el mayor beneficio posible. Además, para Díaz del Castillo (2013) la toma de decisiones es una de las tareas con más dificultad e importancia que debe enfrentar un

gerente dentro de la empresa; situación en la empresa presenta dificultades, ya que se encuentran las asociaciones rápidas, correspondientes a las decisiones tomadas en base a la experiencia o juicio personal en lugar de tener una observación más racional.

Del mismo modo, es fundamental mencionar que los problemas de la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S se encuentran en línea con lo presentado por Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras) (2023), donde se menciona que una de las dificultades de las organizaciones para la permanencia en el tiempo, se encuentra la forma en la que las organizaciones realizan negocios; situación que se presenta en la empresa como el hecho de que aunque existe la intención de crear un proyecto de un parque de atracciones, no ha realizado ningún estudio sobre la rentabilidad y no tienen claro cuál es el tiempo estimado para el retorno de la inversión; de igual manera no se ha realizado una investigación de mercados para conocer los gustos e intereses de los clientes tanto nuevos como antiguos; además, cabe señalar que algunos de los socios quieren conservar la idea de negocio “original” e inicial y que el desarrollo de la empresa se ha venido dando de forma empírica, donde cada actividad o proyecto es realizado de acuerdo con su intuición.

Pregunta de investigación

¿Cuáles son los elementos que permiten identificar la viabilidad para la creación de un parque de atracciones en el sector de la piedra del Peñol?

Justificación

Es pertinente señalar que, según Yepes et al. (2013) en la actualidad, las organizaciones presentan muchos retos, gracias al entorno competitivo que constantemente se encuentra en

crecimiento; llevando a que estas, deban implementar diferentes estrategias que le permitan posicionarse y ajustarse de manera adecuada al mundo cambiante. Por lo tanto, indica Ramos (2021) que, para la optimización de la gestión empresarial, se crean algunas herramientas como modelos, instrumentos o aplicaciones, que permiten que las actividades se realicen de forma ágil e integrando todas las áreas de la organización, con el propósito de alcanzar los objetivos, aumentar la productividad y trabajar colaborativamente.

Así mismo, entre las herramientas más utilizadas se pueden mencionar las informáticas como un Material Requirements Planning (MRP), que brinda la posibilidad de planear y programar las tareas de forma eficiente, generando una mejora competitiva y a su vez rentabilidad; igualmente, un Cuadro de Mando Integral (CMI), que de forma general ayuda a la toma de decisiones, al suministrar datos periódicos del cumplimiento de los objetivos propuestos; así como también, la planificación estratégica que brinda un marco de referencia amplio sobre el funcionamiento de la organización para anticipar, orientar y direccionar las actividades o prácticas (Yepes et al., 2013).

Finalmente, este trabajo está en línea con lo presentado por Confecámaras (2023) quienes manifiestan que las empresas que tienen una mayor probabilidad de mantenerse en el tiempo, son aquellas que utilizan la investigación y el desarrollo, donde el uso adecuado del conocimiento en sus actividades permiten la generación de valor; por ello, esta investigación supone una información determinante para el desarrollo que tendrá la empresa Inversiones Villegas y Otros S.A.S en un futuro, puesto que, los resultados obtenidos por medio de esta serán de gran relevancia para conocer diferentes factores influyentes en la rentabilidad de este proyecto, abarcando desde el mercado en la aceptación de la propuesta, como atracción y flujo de personas; hasta lo

financiero, reconociendo ingresos, costos, utilidad y rentabilidad; permitiendo tomar decisiones adecuadas y fijar un plan para el avance de dicha idea.

Objetivos

Objetivo General

Elaborar un estudio de prefactibilidad con el propósito de identificar la creación de un parque de atracciones en el municipio de Guatapé, determinando así la viabilidad del proyecto.

Objetivos Específicos

- Desarrollar un estudio de mercado que permita conocer la viabilidad comercial del proyecto, evaluando la oferta existente en el mercado y los requerimientos o necesidades de los consumidores.
- Realizar un estudio técnico para determinar de forma adecuada el tamaño, la localización e instalaciones requeridas en el funcionamiento del proyecto.
- Establecer un estudio organizacional, legal y ambiental que permita reconocer los componentes administrativos, el cumplimiento normativo y un equilibrio ambiental, con el fin de brindar una gestión efectiva.
- Realizar un estudio financiero que permita identificar la inversión y la obtención de utilidades evaluando la capacidad de respuesta del proyecto para su aceptación o rechazo.

Marco teórico

Para el marco teórico se plantearán las ideas y teorías asociadas a la diversificación de las empresas, estudio de prefactibilidad y el turismo, debido a la importancia que tienen estos temas

para la investigación en mención. La diversificación empresarial ya que se entiende como un factor determinante para evaluar la amplia oferta de servicios ofrecidos por una organización, al entenderse como un fenómeno de crecimiento para la misma, explorando nuevos mercados o actividades. Además, por medio de un estudio de prefactibilidad es posible determinar el riesgo y los componentes asociados a un proyecto para su correcto funcionamiento. Por último, el turismo, debido a que es el sector en el cual se desarrollará el proyecto, trayendo consigo diferentes impactos para la empresa, la población, las actividades económicas y el territorio en general.

Diversificación empresarial

No existe una definición o medida estandarizada sobre el concepto de diversificación, de hecho, a pesar de la gran cantidad de aportes, existe cierta confusión sobre el tema. De forma específica, “la entrada de una empresa o unidades de negocios hacia nuevas líneas de actividad, a través del desarrollo de procesos de negocios internos o adquisición, lo que ocasiona cambios en su estructura administrativa, sistemas y otros procesos directivos” (Ramanujam & Varadarajan, 1989). Sin embargo, otros autores como Pitts y Hopkins según lo relata (Giacomozzi et al., 2010) entienden la diversificación como la extensión por medio de la cual las empresas pueden operar en diferentes negocios de forma simultánea. Lo anterior, refleja la falta de consenso respecto a la definición, al ser considerado para algunos como una decisión encaminada principalmente al crecimiento o desarrollo desde el interior de la empresa, y para otros puede incluir, además, el accionar desde un ámbito más diverso al realizado actualmente por la misma.

Por consiguiente, también aparecen distintos tipos de diversificación, con el propósito de clasificar las estrategias que utilizan las empresas para alcanzar sus ideales. De esta forma, Ansoff (1986), determina dos estrategias principales, donde se encuentra la estrategia de expansión y la estrategia de diversificación. La cual se basa de forma general, en que las empresas continuamente

agregan nuevos productos y nuevos mercados a los ya existentes, y estos pueden o no estar relacionados. De allí nacen cuatro estrategias de diversificación que son: Diversificación horizontal, diversificación vertical, diversificación concéntrica y diversificación conglomerada.

Estudio de prefactibilidad

Según (Meza Orozco, 2013) todos los proyectos tienen un ciclo de vida, el cual se da por medio de unas etapas sucesivas que ayudan a reducir el riesgo o la incertidumbre y permiten tomar decisiones para el avance e inversión del mismo. Estas etapas o fases se desarrollan de la siguiente manera; el proceso inicia con la “idea” en la cual se identifican los problemas a resolver o las oportunidades de negocio, teniendo en cuenta que estos surgen luego de analizar las necesidades o problemas que presenta la sociedad. Por otro lado, se encuentra la preinversión, donde se realizan todos los estudios necesarios antes de tomar la decisión de inversión; en este apartado, se encuentran una serie de subdivisiones o posibles niveles, de acuerdo con la profundidad y la calidad de la información recolectada; siendo específicamente de perfil, prefactibilidad o factibilidad. A grandes rasgos el de perfil es un estudio que se realiza con información de origen secundario o bibliográfico relacionado con el proyecto en cuestión.

En este caso específico se toma el estudio o nivel de prefactibilidad, aclarando que en esta la investigación se encuentra basada en fuentes de información primarias y secundarias, es decir, que es adecuado realizar investigaciones de campo además de la información bibliográfica que sea obtenida. Del mismo modo, Sapag Chain et al. (2014) indica que en la prefactibilidad se profundiza principalmente en información secundaria para determinar en cierta medida las variables del mercado, las técnicas de producción, la capacidad financiera, entre otros. Generalmente, permite destacar soluciones con mayores elementos de valor y revisión, debido a que se enfatiza en diferentes aspectos y se realizan estimaciones de inversión, costos de operación e ingresos del

proyecto. A diferencia de este estudio, el de factibilidad las investigaciones realizadas son de mayor profundidad donde será necesario un mayor uso de fuentes primarias de información antes de pasar a la siguiente etapa. Tal como lo menciona Sapag Chain et al. (2014) estos estudios deben servir también para distinguir diferentes alternativas de acción y poder demostrar las condiciones del proyecto, conociendo si debería ser aprobado o no; y con el fin de medir el nivel de potencialidad óptima del mismo. Para ello será importante identificar, el “período de recuperación (PR), Valor Actual Neto (VAN) y Tasa interna de retorno (TIR) para establecer la estrategia de ejecución de las inversiones en función de las prioridades según los indicadores y las fuentes de financiamiento disponibles” (Burneo et al., 2016)

Turismo

El turismo es un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios (Organización Mundial de Turismo (OMT), 2023). El turismo es considerado como uno de los marcapasos de la globalización bajo dos realidades contradictorias. Por una parte, es un elemento prometedor para la mejora de la situación laboral y para el desarrollo económico de la sociedad; pero por otra, es causante de muchos problemas sociales, culturales y ecológicos caracterizado en sus relaciones laborales por una alta carga laboral, la dependencia de las temporadas y la falta de protección social (Centro de Ecología & Desarrollo (KATE) et al., 2006)

Cabe destacar, que, según lo indica el Departamento Nacional de Planeación (2007) por medio del Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, el gobierno colombiano determina algunas políticas dirigidas al turismo, las cuales se encuentran orientadas en consolidar un turismo más competitivo y convertirlo en el motor del desarrollo regional; y fija un conjunto de estrategias que deben ser realizadas en los siguientes planes sectoriales. Además, Díaz Olariaga (2015) menciona

en un informe, que la oferta turística demuestra tener una importante diversificación por parte de la industria, donde las principales empresas del sector ofertaban turismo ecológico, turismo cultural, turismo étnico, turismo rural y turismo recreativo, en ese orden de importancia.

Diseño metodológico

Para lograr el diseño de una metodología que nos permita cumplir con el objetivo de estudiar la viabilidad financiera y operativa del proyecto de un parque de atracciones en la piedra del peñol se hará una investigación con enfoque cualitativo y cuantitativo, que le brinde información asertiva acerca de las estimaciones financieras del proyecto: como ingresos, costos, gastos, utilidades, tasas de retorno y valor presente neto. De acuerdo con (Hernández Sampieri et al., 2014) un enfoque cuantitativo es secuencial y probatorio, donde cada una de las etapas es importante y no debe ser omitida, su orden es riguroso y abarca desde la generación de una idea hasta la entrega de las conclusiones. Por su parte, los estudios cualitativos permiten el desarrollo de preguntas e hipótesis en cualquier momento del proceso de interpretación, es decir, antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos (Hernández Sampieri et al., 2014) . Así mismo, la investigación será de tipo descriptivo y explicativo. (Bernal Torres, 2010) indica que el tipo descriptivo es considerado un procedimiento investigativo en el cual se seleccionan las características fundamentales de un objeto de estudio y se realiza una descripción detallada de cada una de las categorías; y este tipo de investigaciones suelen estar soportadas en encuestas, entrevistas, observación y revisión documental. Además, en el tipo de investigación experimental se tiene como objetivo identificar el porqué de los diferentes fenómenos o situaciones presentadas en el estudio; analizando la relación de las variables y sus posibles causas y efectos (Bernal Torres,

2010) . También, en cada estudio se dará una descripción a detalle para que al final se identifique si el proyecto resulta o no viable para la organización Inversiones Villegas y Otros S.A.S

Se realizará un instrumento tipo encuesta que permita la recolección de datos de interés del mercado objetivo, como gustos, lugar de residencia, precios esperados y atractivos para visitar un parque de atracciones, además de conocer sus razones más representativas para visitar un parque, entre otros. Por último, luego de analizar a profundidad los datos se darán a conocer los detalles de porqué la empresa y el inversionista deberían aceptar o rechazar el proyecto tomando como base los riesgos y datos financieros para ambas partes implicadas.

Como elemento de recolección de información se utilizará la encuesta en la cual se espera obtener una muestra representativa de acuerdo con la demanda potencial, que brinde información de alta relevancia para una futura toma de decisiones acertada. Para lo anterior se utilizará (Survey Monkey, 2024), una herramienta que permitirá identificar cual es la muestra adecuada para tener un mayor porcentaje de confianza y menor margen de error para el proyecto, además, (ALEPH, 2024) nos indica que ésta es una plataforma que nos permite recopilar opiniones y transformarlas en datos que puedan convertirse en información para la toma de decisiones sobre un asunto.

Para ello, se iniciará con el diseño del instrumento que permitan obtener datos cualitativos y cuantitativos, identificando los intereses del público objetivo y hacia donde debe orientarse la empresa. Luego, se recopilarán los datos, dando inicio al trabajo de campo que comprenderá la recolección de la información incluyendo cada una de las variables implicadas. Siguiendo con la depuración y organización de la información, en esta fase se filtrará y organizará la información recopilada, con la finalidad de poder delimitar los datos que son realmente valiosos para la investigación, y así facilitar su posterior análisis. Finalmente se realizará el análisis de datos y obtener las conclusiones, identificando los elementos principales de la información encontrada y

definiendo los efectos que tienen la creación de un parque de atracciones en la piedra del peñol y si son factibles para la empresa inversiones Villegas y otros SAS.

Estudio de Mercado

El estudio de mercado es una parte esencial para el adecuado funcionamiento de un proyecto, debido a que permite recopilar información necesaria para tener mayor aceptación y menor posibilidad de riesgos en la idea propuesta. Así mismo, Peña Rodríguez & Ramírez Macip (2017) indica que este es uno de los análisis más importantes y complejos del proyecto, el cual se basa principalmente en el consumidor y la cantidad de producto que demandaría. Incluyendo, además, algunos factores como la oferta, donde se observa la competencia, la producción, comercialización, entre otros; el mercado, que pretende identificar la demanda potencial, el comportamiento de los consumidores; y la materia prima, es decir, las características del producto o servicio, el lugar de ubicación, los precios, insumos, etc.

De forma general, (Baca Urbina, 2013) plantea que los objetivos del estudio de mercado se fundamentan en: confirmar que existe una necesidad insatisfecha en el mercado o la oportunidad para ofrecer un mejor servicio que los actualmente disponibles; también, conocer la cantidad de bienes o servicios que las personas están dispuestas a pagar por un determinado valor y cuáles son los medios que se emplean para hacerlos llegar a estos. Por último, y uno de los importantes, es dar una idea al inversionista sobre el riesgo de aprobación con que cuenta el producto o servicio.

Caracterización del Mercado

Identificación del Entorno

Variables Económicas. Para una adecuada comprensión de estos componentes, es importante analizar el Producto Interno Bruto (PIB) colombiano; de acuerdo con Lewin (2023)

tuvo en el segundo trimestre de 2022 un atípico crecimiento positivo de 12,1%, una cifra que no es comúnmente vista en la economía del país; sin embargo, para el mismo periodo del año 2023 el crecimiento solo fue del 0,3%, ocupando el límite inferior planteado por el Banco de la República, debido a que las previsiones se encontraban entre el 0,3% y el 0,7%. Complementando algunos detalles del crecimiento obtenido durante el periodo, según el reporte generado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), da a conocer que los principales sectores impulsores del crecimiento son: la administración pública, la educación y la salud; es decir, el principal ítem fue el gasto público.

Otro elemento importante para analizar es la inflación el cual se obtiene en la identificación de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Según lo revelado por Quiroga Rubio (2023) en el 2022 la inflación fue de 13,12%, un dato que no se presentaba desde lo ocurrido en 1999, superando las expectativas propuestas por el Banco de la República; por otro lado, de acuerdo con Presidencia de la República (2023), el DANE informó que, para el mes de julio del año 2023, se cuenta con una inflación anual del 11,78%. Estos resultados de la inflación aún se encuentran lejos de la meta del 3% definida por el banco central de Colombia que tiene por nombre Banco de la República (2023).

Además, se evidencia que la capacidad de ahorro de los colombianos está disminuyendo, como lo menciona Noticias Caracol (2023) la falta de recursos y el costo de vida están generando incertidumbre en los ciudadanos y muchos de estos prefieren invertir su dinero, conforme al crecimiento de las tasas de interés. Así mismo, como lo relata Clavijo Sergio (2023), en el país el mercado laboral también tiene sus problemas, al analizar el promedio anual de la tasa de desempleo, es posible reconocer que su valor actualmente se ubica en un 11%, esto se debe a la

alta situación de informalidad, la cual podría seguir aumentando gracias a los efectos del trabajo digitalizado.

Variables Políticas. De acuerdo con Organización de Estados Americanos OEA (2023), el Estado colombiano se encuentra regido por la Constitución Política de 1991; la cual generó un marco democrático y de gran participación ciudadana dentro del territorio. Definiéndose así, como un Estado social de Derecho, y un Estado unitario con separación de poderes ejecutivo, legislativo y judicial.

De manera más específica, cabe señalar que, de acuerdo con lo presentado por Velázquez Loiza (2022) en la actualidad el presidente de Colombia es Gustavo Petro, quien ha sido catalogado como el primer izquierdista en ganar las elecciones presidenciales en el país, al lograr más de 11 millones de votos el 19 de junio de 2022; en un país que se ha caracterizado por ser principalmente de derecha y con una trayectoria tradicionalista. Además, según Argote Acosta (2022) el cambio de gobierno delimitó un nuevo camino tanto en materia política como económica, debido a que los ciudadanos cuentan con diferentes expectativas frente a las reformas propuestas por el mandatario, como la reforma laboral, pensional y de la salud, y las posibles consecuencias que estas conllevarán.

Continuando con lo anterior, Rodríguez (2023) indica que estas reformas parecen tener un efecto en el corto, mediano y largo plazo en la salud fiscal y macroeconómica de Colombia. Puesto que, de ser aceptadas, para el año 2030, se tendría un crecimiento del PIB de 1,4 puntos porcentuales menos. Además, de un déficit fiscal y efectos en el desempleo. Generalmente, se estima que sin las reformas la economía presentaría un crecimiento del 2,8%; de lo contrario, este valor solo sería del 2,1%.

VARIABLES DEMOGRÁFICAS. De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2023 Colombia cuenta con población total de 52.215.503. Sin embargo, el último censo realizado por el DANE (2018a) en el año 2018 refleja un valor 48.258.494 millones de habitantes. Divididos de la siguiente manera: mujeres con una participación del 51,2% y los hombres con un 48,8%. A su vez, existen 3 grandes grupos de edad, destacando el mayoritario, conformado por las personas con edades entre 15-65, con un porcentaje de 68,2% respectivamente. Además, DANE (2018b) informa que, la distribución de la población está conformada por las cabeceras municipales con un 77,1%, los centros poblados con un 7,1% y las zonas de rural disperso con un 15,8%. También, se debe tener en cuenta que según Statista Research Department (2023) Bogotá fue el departamento más poblado, con aproximadamente 7,9 millones de personas, seguido de Antioquia con alrededor de 6,89 millones.

Por otro lado, en cuanto al mercado laboral del país, de acuerdo con DANE (2023) para el mes de junio de 2023, la tasa de desempleo fue de 9,3%, dando como resultado una disminución de 1,9% respecto al 2022. Así mismo, la tasa de ocupación fue de 58,3%, aumentando 1,8% frente al año anterior.

Además, hay un aspecto de gran importancia que es el analfabetismo, un elemento que tiene repercusión directa o indirecta en el desarrollo general del país. La tasa de analfabetismo es un porcentaje de las personas que, en cierto grupo de edad, no tiene competencias para leer y escribir. Según Quintero Cerón (2021) en Colombia, esta tasa constituye el 5,1% de individuos mayores de 15 años que tienen dicha particularidad. Teniendo mayor incidencia en algunos departamentos como La Guajira, Chocó, Vichada, Sucre y Córdoba.

VARIABLES TECNOLÓGICAS. En los últimos años Colombia ha venido desarrollándose de forma positiva en cuanto a la tecnología, innovación y desarrollo, según Ministerio de Ciencia

Tecnología e Innovación (2022b) el país se encuentra en la posición número 63 entre las 132 economías mundiales en el índice global de innovación, ascendiendo un par de puestos en la escala para el año 2022; además, presenta un alto desempeño en los insumos de innovación. Sin embargo, frente a los productos de innovación tiene un índice más bajo, lo que explica que con mayor frecuencia se suele importar la tecnología e innovación en lugar de producirla y desarrollarla de manera local.

Teniendo en cuenta lo presentado por Observatorio colombiano de ciencia y tecnología (2021) el nivel de inversión en actividades de ciencia, tecnología e innovación (ACTI) representó el 1% del PIB en el año 2021; además, en la última década este presupuesto ha estado en aumento de forma gradual y a partir del año 2012 este ha crecido en un 0,50% del producto interno bruto; aunque sigue estando por debajo de la meta establecida, este indicador ha presentado un buen desarrollo. En el mismo apartado, se presenta el nivel de inversión en investigación y desarrollo que se ha mantenido estático entre 0,24% y 0,31% para los años comprendidos entre el 2012 y 2021 donde se evidencia que esta no representa una inversión muy fuerte en el país.

Identificación del Sector

Comportamiento del sector. En primer lugar, es importante mencionar que a pesar de los diferentes retos que presenta el sector del turismo después de la llegada de la COVID 19, los empresarios de este sector y el Gobierno nacional han implementado estrategias para su recuperación, encaminadas a lograr buenos resultados luego de lo ocasionado por esta pandemia. Por lo tanto, según Escobar Escobar (2022) a Colombia llegaron 1,53 millones de turistas entre los meses de enero y mayo de 2022, lo cual hace referencia a un crecimiento bastante alto, de un 239,8% frente al mismo periodo de 2021; este incremento se da principalmente por la mejora de

la capacidad aérea del país y su promoción; destacando que, Estados Unidos es el país de origen que tiene mayor incidencia de visitantes en Colombia; y entre los lugares más visitados a nivel nacional, se encuentran algunos como Bogotá, Medellín, Cartagena y Cali, en el respectivo orden de mayor a menor participación porcentual.

Así mismo, de acuerdo con FONTUR (2023) la recuperación que tuvo el sector en diciembre de 2022 permaneció en igual crecimiento para enero del año siguiente, puesto que se tuvo un alza en las cifras de tráfico aéreo, visitantes no residentes y visitas a Parques Nacionales Naturales. De manera más específica, las visitas a estos Parques tuvieron un aumento del 33,9% entre los mismos meses, diciembre 2022 y enero de 2023.

En cuanto al turismo interno, se tuvieron alrededor de 2,4 millones de personas que fueron visitantes en múltiples destinos del país, representando un 10,4% de la población. Datos que demuestran tener un gran potencial en el turismo interno, para aprovechar las diferentes oportunidades que brinda el territorio.

Por otro lado, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT) demuestra que existen diversas entidades relacionadas con el sector turístico; en este caso se puede mencionar ProColombia, una de las entidades más importantes y que cumple con la función de promover el Turismo, la inversión extranjera en Colombia, las exportaciones no minero energéticas y la imagen del país. Esta entidad en conjunto con los empresarios y entidades regionales estructuró desde el año 2021 una nueva estrategia encaminada a captar turistas que prolonguen su visita y que aporten a la reactivación económica en el sector turístico del país. Se trata de mostrar una oferta organizada y orientada a la demanda internacional, a partir de seis regiones turísticas con gran oportunidad de aprovechamiento gracias a su biodiversidad y diferencia cultural; lo cual pueda apuntar a las nuevas tendencias y al turismo sostenible y responsable. Todo lo anterior, a través de la demanda

internacional y las fortalezas de naturaleza encontradas a nivel nacional. Es decir, el resto es posicionarse como "un destino de turismo de naturaleza de talla mundial" (Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación, 2021).

Del mismo modo, la Asociación Colombiana de Atracciones y Parques de Diversiones (ACOLAP), ha enfocado todo su trabajo en el gremio de los parques y sus usuarios, buscando el desarrollo, la innovación y el crecimiento de la industria de entretenimiento y diversión; la cual, se encuentra desde el año 2005, asesorando y respaldando al sector de una buena forma, principalmente con las buenas prácticas de seguridad. Además, de haber desarrollado la ley 1225 de 2008, encargada de regular el funcionamiento de los parques de atracciones y de diversiones, para proteger los objetivos comunes de los empresarios del sector.

De la misma manera, debido al crecimiento del sector, los afiliados se clasifican de acuerdo con el servicio y los espacios que presten para el disfrute de sus clientes. Los cuales pueden ser: parques de atracciones, parques temáticos, parques acuáticos, acuarios delfinarios y oceanarios, centros de entretenimiento familiar, zoológicos y/o granjas, y centros interactivos (Acolap, 2013).

Tendencias del Consumidor. El sector turismo enfrenta unos desafíos para posicionarse cada vez más en el mercado, según Alba Cruz (2022) los turistas buscan nuevas formas de disfrutar sus vacaciones y estas se basan en aprovechar al máximo todas las experiencias; por ello, algunas de las tendencias más importantes para el año 2022 son los viajes conscientes en donde los turistas desean reducir su contaminación y aportar al medio ambiente, viajes en la naturaleza para estar en contacto con ella y disminuir sus niveles de estrés, conectarse y disfrutar de las maravillas del mundo; del mismo modo, se presenta el slow travel que básicamente es un viaje sin prisa, en donde se pueda disfrutar en todo momento de las experiencias y diferentes lugares; lo cual, de forma

general, da paso al alcance de un turismo sostenible. Con relación a lo anterior (Portafolio, 2023) presenta que, en el país este factor del medio ambiente es sumamente relevante; puesto que, de acuerdo con el decreto 646 del año 2021, la sostenibilidad debe ser el pilar fundamental para lograr el desarrollo del sector y brindarle un alto grado de competitividad a las empresas de turismo; llegando a considerarse uno de los principales factores de interés para la mayoría de los visitantes que llegan al país.

Además, según un estudio realizado por Barcias Gómez & Ossa Gómez (2018) en la universidad Instituto Colombiano de Estudios Superiores (ICESI), se evidencia que lo más importante para los usuarios de los parques es una buena combinación entre la temática y las atracciones, por lo tanto, ambas deben complementarse de forma eficaz para que las personas disfruten su estadía y el parque sea más llamativo.

La percepción de los clientes se puede ver modificada por los cambios arraigados a la sociedad en los últimos 3 años, sin embargo, es importante resaltar lo que menciona ORACLE (2021) que después de la pandemia el ingreso a los parques temáticos ha cambiado, los usuarios desean un mayor distanciamiento y tranquilidad en el parque, las colas largas y aglomeraciones ya no son toleradas y se espera que los parques adopten alguna estrategia con el fin de evitar los lugares más concurridos.

Identificación del Mercado

Tipo del mercado. El proyecto hace parte de un mercado de tipo oligopolístico, puesto que tal y como lo menciona Agostini (2023) un oligopolio hace referencia a una estructura de mercado en la que existe un número limitado de ofertantes (empresas) frente a una gran cantidad de demanda (compradores). Lo cual les permite tener cierto grado de influencia tanto en los precios

como en las cantidades ofrecidas, es decir, cuenta con un grado de poder en el mercado; y las barreras de entrada suelen ser altas debido a los altos costos y regulaciones que pueden evitar el ingreso de otros competidores en el sector. Igualmente, existe una interdependencia entre la competencia y las decisiones estratégicas que tome cada uno. Por lo tanto, se considera que el parque de atracciones se encuentra dentro de esta estructura al contar con características y condiciones específicas de la misma.

Segmentación del Mercado. El grupo al que se enfocara el parque de atracciones es identificado por buscar sensaciones como la adrenalina, diversión y entretenimiento. Además de compartir en espacios abiertos, con familiares y amigos; disfrutar de la naturaleza sintiéndose rodeado por la misma, y aventureros y viajeros que buscan una experiencia fuera de lo común.

Segmentación geográfica. El servicio que brinda este proyecto acoge diversos mercados, dentro de los cuales se encuentran principalmente la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia; debido a que comprenden una gran mayoría de personas que recurren la visitas al municipio de Guatapé, especialmente los fines de semana. Los cuales cumplen con ciertas características en común, pero pueden buscar el servicio del parque de atracciones por objetivos o necesidades diferentes, como, por ejemplo, la recreación y entretenimiento, el compartir y la parte social, o simplemente como una actividad que permita salir de la zona de confort y la rutina diaria.

Segmentación Demográfica. Se encuentra enfocado para personas de cualquier tipo de género, los cuales tengan edades comprendidas entre 18 y 30 años aproximadamente, es decir, se resalta la participación de la generación Z dentro de las actividades ofrecidas por el proyecto. Este grupo, se encuentra en con un estrato socioeconómico entre 2 y 4, el cual cuenta con una capacidad adquisitiva de media a alta, y un nivel de ingresos de alrededor de \$1.500.000 pesos en adelante.

Además, se encuentra direccionado para que la experiencia sea disfrutada por grupos familiares, de parejas o amigos; sin tener mayor relevancia la creencia o religión que profesen.

Cabe señalar que, aunque el proyecto se encuentra direccionado a este grupo específico, el parque también contará con algunas atracciones para niños debido a que se encuentra pensado como un espacio para el disfrute familiar y el poder compartir con las personas allegadas de una manera diferente.

Segmentación psicográfica. Como se mencionó anteriormente, el segmento de mercado del parque de atracciones cumple con un estilo de vida muy particular orientado al entretenimiento, es decir personas que presenten alto interés por realizar salidas, viajes o recorridos que les permitan conocer y al mismo tiempo disfrutar; así mismo, que tengan un alto gusto por las actividades extremas y diferentes donde puedan experimentar otro tipo de sensaciones de adrenalina y satisfacción. De igual manera, cumplen con un rasgo muy importante y es el de la socialización, los cuales se sienten apasionados por compartir con diferentes personas o grupo sociales, como por ejemplo sus familiares o amigos. Por último, son personas que continuamente se encuentran buscando diferentes opciones para disfrutar del tiempo libre, salir de su cotidianidad y aprender de otras culturas. Suelen ser aventureros, sociables, emocionados, curiosos y poco cautelosos.

Análisis del Mercado.

Análisis de la demanda.

Cabe destacar, en primer lugar, que para el año 2018, la industria de parques de diversiones en Colombia se encontraba atravesando uno de sus puntos más satisfactorios, debido a la incorporación de nuevas inversiones en el sector y la proyectada meta de crecimiento. Llegando a obtener unas ventas superiores a los 500.000 millones de pesos por parte de los parques de

diversiones integrantes de Acolap; sin tener en cuenta los ingresos pertenecientes a los diferentes negocios relacionados con el sector (Ahumada Rojas, 2018). De acuerdo con la misma fuente, estos ingresos se deben a la visita de cerca de 15 millones de personas que recorren los parques de atracciones a nivel nacional, durante un año. Los cuales, aproximadamente gastan entre 200.000 y 300.000 pesos, con forme al tamaño de la familia y el precio del tiquete.

Sin embargo, la pandemia, los bloqueos nacionales y las fuertes restricciones, supusieron grandes dificultades para este sector, hasta el punto de que en 2020 se dejó de vender 80% comparado con lo presentado en el año 2019. Por ejemplo, el parque Mundo Aventura recibió 4.900 visitantes diarios, de los 14.000 que podían recibir en el año anterior; representando unos ingresos de entre 35% y 40% de lo obtenido antes de la pandemia. De acuerdo con Morales Arévalo (2022), las expectativas para el 2022 alcanzarían las cifras de 800.000 personas, gracias a las diferentes estrategias que fueron planteadas en dirección a la reactivación completa de las actividades de la industria.

De igual forma, actualmente, se considera que el sector ha posicionado buenos resultados, llegando a superar las cifras del año 2019, tanto en ingresos, como en visitantes y per cápita. Contando con un gasto promedio por persona de \$60.000 pesos Lorduy (2023). Finalmente, cabe señalar que Colombia ocupa el tercer lugar de Latinoamérica, en cuanto a variedad de ofertas y cantidad de visitas; que superan el millón anualmente, en algunos parques como Mundo Aventura 1,18 millones y el Parque Nacional del Café 1,05 millones de personas (Ahumada Rojas, 2018).

Tabla 1.*Estimación total de población.*

MUNICIPIO	2024
Medellín	576.821
Bello	131.009
TOTAL	707.830

Nota: Elaboración propia con base en (DANE, 2024)

En la Tabla 1, Los valores de la población se recolectaron de las estimaciones presentadas por el DANE (2024), dando un número total de personas de 707.830. Por lo tanto, para conocer la demanda efectiva del año 1 al año 5, se tomó este valor y se analizó el consumo anual, la demanda potencial y el porcentaje de crecimiento. El consumo anual hace referencia al número de veces que cada una de esas personas podría asistir al parque en cada año; la demanda potencial se obtiene de la multiplicación entre el número de personas y el consumo. Sin embargo, la demanda efectiva o “real” se identifica con el porcentaje de crecimiento que sería del 4.0% para el primer año y los años posteriores de 2.0%

Tabla 2.*Demanda estimada del Proyecto entre el año 1 al año 5.*

ESTUDIO DE MERCADO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Número de personas	707.830	NA	NA	NA	NA
Consumo anual	1.3	NA	NA	NA	NA
<i>Demanda potencial</i>	920.179	NA	NA	NA	NA
% crecimiento según Propuesta de Valor	4.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
DEMANDA EFECTIVA	36.807	37.543	38.294	39.060	39.841

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas. NA es No Aplica.

Análisis de la oferta

Antes de realizar el presente apartado, cabe aclarar que, para el análisis de los competidores del sector se tomaron en cuenta tres parques de atracciones del nivel nacional, debido a que se reconoce la existencia de algunos parques ubicados en la región o en el departamento, pero estos no se encuentran en la misma dirección a la que apunta el proyecto. En este caso, los competidores elegidos son Mundo Aventura y El Salitre Mágico ubicados en la ciudad de Bogotá y el Parque del Café ubicado en el departamento del Quindío; los cuales tienen un enfoque relacionado con los objetivos de la investigación. Es importante aclarar que estos parques se tomarán como referentes debido a que se han convertido en unos de los más importantes del país y Latinoamérica, además, por su propuesta de valor y gran funcionamiento como lo indican algunas de las fuentes que se presentarán en el análisis realizado para cada empresa. Sin embargo, se tiene en cuenta que el proyecto tendrá un tamaño y capacidad ajustada a las realidades de la región con un enfoque, atracciones y elementos similares.

Mundo Aventura. Es un parque de atracciones que abrió sus puertas en 1998 está ubicado en la ciudad de Bogotá en la localidad de Kennedy y actualmente es el parque número uno en cuanto a visitantes en un año, teniendo expectativas de 800.000 personas en el año 2022 según Morales Arévalo (2022). Debido al crecimiento esperado Mundo Aventura decidió implementar dos nuevas atracciones, contando con 33 actualmente, que se dividen de la siguiente manera; 12 extremas, 11 familiares, 12 infantiles. También cuenta con 10 juegos de destrezas y una tienda de souvenirs. Este parque se destaca por su experiencia completa, ofreciendo una gran combinación entre atracciones mecánicas de las cuales destacan AirRace, Xtreme y Vertical Swing, un gran entorno natural y amplia variedad de comidas y bebidas, con un total de 11 sitios para la alimentación (Mundo Aventura, 2023).

El Salitre Mágico. Es un parque de atracciones ubicado en Bogotá, que cuenta con 50 años en el mercado, y el cual se está posicionando como uno de los parques más importantes de Colombia y Latinoamérica. Este parque cuenta con 30 atracciones, 9 de estas son de impacto o extremas, 6 son familiares y 13 infantiles; además, para 2023 sumaron a Drakko, una nueva montaña rusa que promete ser la más alta y rápida de Latinoamérica (Mercado, 2023). Para brindar una mejor experiencia al usuario, El Salitre ofrece a sus visitantes dos plazoletas de comidas que servirán para recargar las energías y continuar con su visita; aquí advierten no dejar pasar la oportunidad para desafiar tus habilidades en sus juegos de destrezas (Salitre Mágico, 2023)

Parque Nacional del Café. Es un parque temático que cuenta con 28 años en el mercado, ubicado en Montenegro, Quindío; el cual se caracteriza por la experiencia que combina los recorridos culturales y las costumbres cafeteras, siendo una mezcla perfecta entre diversión, paisaje, cultura, adrenalina y gastronomía, todo esto en un espacio perfectamente acondicionado para disfrutar con familiares y amigos; además, de encontrarse posicionado como uno de los mejores parques de Latinoamérica. El parque del café cuenta con más de 35 atracciones de las cuales destacan sus 4 montañas rusas, una de ellas siendo la más larga de Colombia, también tiene 29 atracciones familiares, como senderismo, paseos a caballo y para completar su experiencia cuentan con más de 30 restaurantes y puestos de comida que complementan la estadía en el lugar (Parque del Café, 2023).

Análisis de los precios.

Mundo Aventura. Mundo Aventura siendo el parque de atracciones más importante cuenta con varios pasaportes de ingreso a sus instalaciones, que van desde los \$49.000 para niños y \$59.000 para adultos, este último siendo el pasaporte silver con 29 atracciones incluidas.

Además, cuentan con 2 más, de \$69.000 con 33 atracciones (Gold) y una membresía llamada Superfan que cuesta \$90.000 (Corparques, 2023).

El Salitre Mágico. Este cuenta con el pasaporte para niños con un precio de \$59.900 que permite el ingreso a 20 atracciones y los pasaportes de adultos tienen un valor de \$79.900 este pasaporte “Nitro” cuenta con 26 atracciones y el pasaporte Nitro Plus de \$104.900 contando con 3 atracciones más siendo 29 exactamente (Salitre Mágico, 2023)

Parque Nacional del Café. El Parque del Café cuenta con 3 tarifas de ingreso, el pasaporte múltiple que es para personas con más de 124 cm de altura tiene un costo de \$85.000. El junior para personas entre los 90 y 124 cm cuesta \$60.000 y por último el Senior que es para adultos mayores de 70 años con un valor de \$60.000; además, se resalta que todos los pasaportes cuentan con un ingreso ilimitado a todas las atracciones a las que puedan acceder teniendo en cuenta las restricciones de altura para cada una (Parque Del Café, 2023).

Tabla 3.

Precio de los 3 principales competidores en el año 0.

ESTUDIO DE MERCADO	AÑO 0
Mundo Aventura	\$59.000
Salitre Mágico	\$79.900
Parque del Café	\$85.000
PRECIO PROMEDIO / UNIDAD	\$74.633

Nota: Elaboración propia con base las fuentes de información presentadas.

Análisis de la comercialización

Mundo Aventura. ubicado en la ciudad de Bogotá dentro de la localidad de Kennedy, esta organización busca lograr una cercanía adecuada con los turistas que visitan la ciudad. El parque

comercializa sus pasaportes por medio de la empresa Triviantes en donde ofrecen descuentos especiales en cuanto a precio e incluyen un vaso de helado por cada pasaporte adquirido con ellos (Triviantes, 2023).

El Salitre Mágico. Al igual que Mundo Aventura esta organización se encuentra ubicada en la ciudad de Bogotá justo al lado del Parque Metropolitano Simón Bolívar; esta organización, aunque distribuye únicamente desde su página web o en el parque, es posible resaltar que cuenta con una oferta de grupos o convenios para realizar eventos corporativos, demostraciones culturales, entre otros (Concesión Salitre Mágico S.A.S., 2023).

Parque Nacional del Café. Alejado de la capital del país, en una zona denominada Eje Cafetero, se encuentra el Parque Del Café ubicado en el departamento del Quindío en el municipio de Montenegro. Al analizar sus formas de comercialización se puede identificar que la página de turismo Quindío ofrece un plan para visitar el parque del café desde las ciudades de Bogotá, Medellín y Cali, vendiendo el pasaporte de entrada múltiple directamente con ellos (Turismo Quindio, 2023).

Conclusiones del Estudio de Mercado.

Información de las encuestas.

Con la finalidad de obtener resultados más precisos y acordes al estudio de mercado en cuestión, se desarrolló una encuesta acerca de las preferencias y deseos de los consumidores con relación a los parques de atracciones. Se utilizó Survey Monkey (2024) para identificar cual era la muestra necesaria teniendo en cuenta una demanda potencial de 36.807 personas, el cual arrojó una muestra de 381 encuestados para un margen de confianza del 95% y un margen de error del 5%. La información de dicha encuesta fue recolectada los días 15 y 16 de octubre del año 2023,

en el municipio de Guatapé, de manera específica en La Piedra del Peñol; estas encuestas fueron aplicada a 111 personas que se encontraban visitando el lugar. A continuación, se presentarán las conclusiones de las preguntas más representativas o los principales hallazgos de la siguiente encuesta: <https://forms.office.com/r/e54VWkApaG>

Figura 1.

Lugar de residencia

Escriba su municipio o ciudad de residencia:



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

La mayoría de los encuestados demostró ser residente del Valle de Aburrá, un 66% respectivamente, teniendo fuerte participación en algunos municipios como Bello, Medellín, Envigado, Sabaneta, Copacabana, Barbosa y Girardota. Sin dejar de lado, menores participaciones en municipios del Oriente Antioqueño, como Rionegro, Marinilla, Guarne, El Carmen de Viboral,

etc. Lo cual se encuentra en gran relación con lo planteado anteriormente frente al segmento de mercado al cual pretende dirigirse el proyecto, al ser personas residentes de Medellín.

Figura 2.

Canal de venta preferido

Al adquirir boletas para visitar un parque de atracciones, ¿cuál sería el medio preferido?:

[Más detalles](#)

● Directamente en el parque	57
● Página web	47
● Terceros (Hoteles, agencias, etc)	5
● Otras	2



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

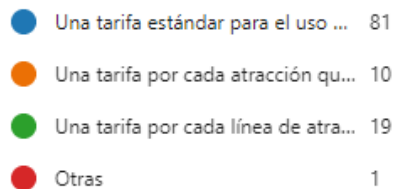
Se puede evidenciar que, hay muchas personas que desean adquirir los boletos directamente en el parque sin importar las largas filas o esperas en las que deban incurrir. Sin embargo, es una opción muy dividida, debido a que 47 personas indican tener una mayor preferencia por adquirirlas por otros medios como la página web, ya que puede ser un proceso más fácil y rápido. Por lo tanto, la elección más idónea en este tipo de lugares es poder brindar ambas alternativas y así satisfacer las necesidades de todos los clientes y visitantes.

Figura 3.

Tipo de tarifa

¿Cómo prefiere que sea la tarifa para la entrada al parque?:

[Más detalles](#)



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

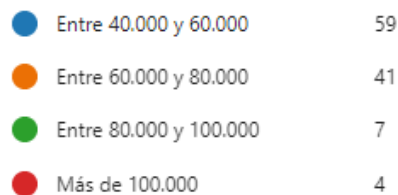
Haciendo énfasis en la tarifa del parque de atracciones, los encuestados indican tener una inclinación superior por una tarifa estándar para el uso de todo el parque, siendo exactamente 81 personas, es decir un 73%. Lo cual hace referencia a pagar un valor adecuado y de esta manera poder disfrutar de todas las instalaciones y servicios disponibles en el lugar, sin tener que adquirir mayores preocupaciones por tomar una u otra decisión sobre el servicio específico que se desea tener.

Figura 4.

Precios/tarifación

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por la entrada a un parque de atracciones?:

[Más detalles](#)



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

El 53% de las personas estaría dispuesta a pagar un valor de entre 40.000 COP y 60.000 COP, seguido de un 37% que considera que podría pagar entre 60.000 COP y 80.000 COP por el ingreso al parque. Esto, es un factor a tener en cuenta debido a que se debe analizar cuál es la capacidad de compra que tienen los clientes y como el proyecto puede ajustarse a esto para brindar una experiencia completa, de agrado para los mismos y que tenga la respuesta deseada.

Figura 5.

Preferencia en las atracciones

¿Qué tipo de atracciones prefiere a la hora de visitar un parque? Seleccione máximo 2:

[Más detalles](#)

● Montañas rusas	47
● Atracciones acuáticas	66
● Atracciones temáticas o cultural...	44
● Atracciones extremas	65
● Otras	0



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

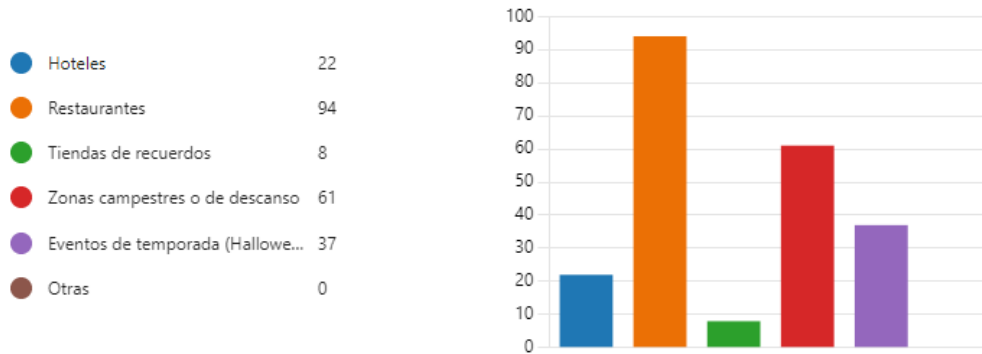
Los consumidores presentan una preferencia muy pareja en los 4 apartados. Sin embargo, los encuestados opinaron que las atracciones acuáticas y las atracciones extremas deberían ser las principales en el parque, contando con un 30% y 29% respectivamente, seguidos de montañas rusas y atracciones culturales con un 21% y 20% para cada una. Esta información es de suma importancia para la empresa, ya que gracias a esto pueden definir cuál sería la línea más conveniente que se debe adoptar teniendo en cuenta la preferencia de los usuarios y llevando a cabo decisiones más acertadas.

Figura 6.

Servicios adicionales

¿Qué servicios adicionales considera importantes para completar su estadía?

[Más detalles](#)



Nota: Obtenido mediante Microsoft Forms.

Se debe resaltar que, los restaurantes y las zonas campestres o de descanso son las que mayor valor tiene para los encuestados para completar su estadía en el lugar, presentando coherencia frente a lo planteado por el proyecto de poder brindar zonas de comida de calidad y mayores espacios de conexión con la naturaleza.

Ingresos operacionales.

Los ingresos operacionales serán evidenciados en la siguiente tabla con la finalidad de ilustrar mejor la distribución de los ingresos para el proyecto.

Tabla 4.

Ingresos operacionales del proyecto entre el año 1 al año 5.

ESTUDIO DE MERCADO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Demanda efectiva	36.807	37.543	38.294	39.060	39.841
Precio / unidad	\$65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
INGR. OPERACIONALES	\$2.392.465.000	\$2.440.304.100	\$2.489.110.182	\$2.538.892.386	\$2.589.670.233

Nota: Elaboración propia con base las fuentes de información presentadas.

Para finalizar, en el estudio de mercado se evidencia un potencial prometedor en términos de demanda, aceptación y viabilidad comercial. Los hallazgos positivos sobre la identificación del sector, del mercado, los elementos de valor y los ingresos operacionales sugieren que existe una oportunidad real en el mercado para la implementación de este proyecto. Por lo tanto, se decide continuar con el siguiente estudio para profundizar en aspectos clave como la evaluación del estudio técnico.

Estudio Técnico

El estudio técnico tiene un propósito muy importante dentro del proyecto, debido a que conforma la etapa donde se analizan las inversiones y aspectos operativos técnicos, es decir, permite recopilar información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos que estarán relacionados con la operación. Este estudio es fundamental, puesto que se encuentra diseñado para examinar la composición de todas las partes optimizando el empleo de los recursos disponibles, que permitan una aproximación más exacta y eficiente de los bienes y capital necesario (Sapag Chain et al., 2014)

Del mismo modo y tal como lo menciona Baca Urbina (2013) el estudio técnico comprende todos los aspectos relacionados con el funcionamiento y operatividad del proyecto, haciendo referencia principalmente al donde, cuando, cuanto, como y con que llevar a cabo el bien o servicio planteado. Teniendo como objetivos fundamentales el verificar la posibilidad técnica que tiene la producción del producto y analizar el tamaño, la localización, los equipos e instalaciones y la organización requerida para la creación de este.

Descripción del producto o servicio.

El proyecto corresponde a un servicio de un parque de atracciones que estará ubicado en el municipio de Guatapé, Antioquia, al frente de la Piedra del Peñol; el cual no tendrá una temática específica para su funcionamiento, pero si contará con una gran dirección en el aprendizaje cultural y el entretenimiento. Por lo tanto, se encontrarán implementadas algunas atracciones mecánicas, extremas y de destreza; además, de zonas verdes y zonas de comida para completar cada experiencia en el lugar. Teniendo en cuenta que, de manera inicial se tendrá un espacio moderado, donde se comenzará la operación con una cantidad baja de atracciones, las cuales serán de gran interés para los consumidores. Cabe resaltar que, el proyecto tiene un fuerte compromiso con la seguridad, es decir, que se implementarán todas las medidas acordes para llevar a cabo una construcción y funcionamiento con altos estándares de calidad y logrando garantizar la seguridad de los visitantes. Igualmente, se hace énfasis en el enfoque de las practicas sostenibles y cuidado de medio ambiente, debido a que el parque estará rodeado de muchas zonas naturales y recursos importantes como la represa del municipio.

Por otro parte, de manera más detallada, el parque prestará su servicio de lunes a domingo, con el propósito de poder cubrir la alta cantidad de demanda que se presenta en el lugar de ubicación. Para esto, existirían unas taquillas dedicadas a la venta de boletos o entradas que estarán distribuidas de la siguiente manera: 3 taquillas para la compra directa en el lugar y 1 taquilla para quienes realicen su compra en línea, puesto que este proceso tendrá mayor agilidad. Así mismo, los visitantes llegaran inicialmente a una zona de parqueo, para luego dirigirse a las instalaciones del parque. Toda la infraestructura estará organizada aleatoriamente, de acuerdo con los espacios necesarios para cada atracción; específicamente se tendrán 3 atracciones para adulto (un mega Drop, sillas voladoras y botes chocones) y 3 para niños (un carrusel infantil, un playground y una

atracción de aviones voladores). Sin embargo, habrá un espacio destinado para el descanso y el disfrute del área campestre cerca de la represa de Guatapé. Además, de dos pequeñas zonas de restaurantes, uno en la parte inicial del parque y otro un poco más alejado de la entrada, con la finalidad de que las personas puedan satisfacer estos deseos teniendo cercanía en gran parte del lugar. Por último, habrá un pequeño espacio para lockers, donde los visitantes podrán pagar un valor excedente y así proteger sus artículos personales; adicionalmente baños públicos por separado para ambos géneros y una zona para primeros auxilios.

Es importante mencionar que cada una de las atracciones debe contar con un tiempo de espera, puesto que todas tienen participantes limitados. Para esto se tendrá el espacio destinado en la parte exterior de cada juego para las diferentes filas que se realicen en las mismas, y a su vez, venta en línea para agilidad del proceso.

Propuesta de valor.

La propuesta de valor que tiene el proyecto del parque de atracciones en La Piedra del Peñol se basa específicamente en ofrecer una experiencia única y excepcional, que logre satisfacer las expectativas y necesidades de los visitantes; debido a que va más allá de solo diversión, sino también una conexión con la naturaleza por su estratégico punto de localización. El parque contará con algunas atracciones mecánicas adaptadas al lugar y que sean de gran interés, buscando ofrecer desde las opciones más tranquilas, como los botes chocones, hasta las más extremas como el mega Drop; donde toda la estadía será complementada por medio de eventos o entretenimiento en vivo, una amplia variedad gastronómica y un enfoque en la sostenibilidad y cuidado del medio ambiente.

Así mismo, el proyecto contará con dos características diferentes en sus servicios, asociadas en primer lugar a un programa de lealtad, con el propósito de brindar una membresía,

pases anuales o descuentos para fidelizar a los clientes y fomentar su visita al lugar; así como una aplicación o página web donde podrán adquirir sus boletos de entrada de manera más fácil y rápida. Finalmente, y de manera especial, es importante mencionar, que el parque de atracciones brindará un aporte en el crecimiento regional y nacional, debido a que no solo se generará un mayor turismo en el territorio, sino que también habrá un incremento en los empleos de los ciudadanos.

Análisis de la Localización Óptima

Guatapé es un municipio ubicado en el oriente antioqueño, rodeado de montañas y cubierto por una impactante represa, el pueblo cuenta con una extensión de 69 km cuadrados y limita con otros municipios como San Rafael, El Peñol, Alejandría y Granada. Además, el municipio en términos económicos depende del turismo, generación de energía, la producción agropecuaria, la pesca, el comercio y la confección. En cuanto a sus vías, Guatapé se encuentra comunicado con Medellín por la autopista Medellín Bogotá tomando un desvío en marinilla, a 45.70 km con 2 horas de recorrido de la capital antioqueña y cuenta con salida por el municipio de San Rafael hacia Magdalena Medio (Turismo Colombia, 2020)

Con respecto a lo anterior, Guatapé presenta un acceso fácil en cuanto a términos logísticos, a pesar de que no cuenta con una vía de doble calzada, un tractocamión puede transitar por la zona, lo que abre la posibilidad de que los proveedores puedan entregar la maquinaria y atracciones necesarias para dar funcionamiento al parque. Para complementar, existe cercanía con el aeropuerto y zona franca de Rionegro, lo cual significa que no habría dificultades representativas frente a la importación de materiales por vía aérea.

Guatapé es un municipio productor de energía, por lo tanto, el parque no presentaría grandes dificultades para el funcionamiento de sus atracciones, lo que en costos operacionales

impactaría de forma positiva. El municipio es uno de los mayores representantes en el turismo a nivel país, recibiendo aproximadamente 20.000 turistas en semana y hasta 100.000 un finde semana (Guerrero Arango, 2023). Del mismo modo, el sector hotelero se ha convertido en parte esencial de este sitio, ya que gracias a la gran cantidad de turistas cada semana, la adopción de Airbnb, construcción de nuevos y grandes hoteles, resorts no es algo nuevo. Además, de que estos se enfocan en brindar una gran experiencia para sus visitantes, disfrutando de la naturaleza y la hospitalidad del pueblo. En este apartado Guatapé está en constante desarrollo y óptimo funcionamiento (Felipe et al., 2021).

El Peñol es un municipio de 145 km cuadrados ubicado en el oriente antioqueño, limita con los municipios de Granada, San Vicente, Guatapé y el Santuario, a pesar de su extensión El Peñol no cuenta con una zona urbana tan grande, por el contrario, gran parte de su territorio lo constituyen las 23 veredas. Sin embargo, el municipio se encuentra a solo 39 km de la ciudad de Medellín con un trayecto de 1.5 horas aproximadamente y a 23.5 km del aeropuerto internacional José María Córdova, además en términos económicos El Peñol es un municipio que depende netamente del sector agropecuario y ganadero (Municipios de Colombia, 2023); el turismo no representa una fuente de ingresos elevada debido a que el flujo de turistas es tan bajo que la información es reducida o nula. Sin embargo, la población total es de más de 16.000 habitantes. El sector hotelero del municipio de El Peñol no cuenta con gran capacidad instalada, puesto que no es un factor relevante para las personas de paso, quienes prefieren pagar un poco más por hospedarse en Guatapé su vecino más cercano.

Tabla 5.*Método de ponderación para localización óptima del proyecto*

CRITERIO	PESO	Guatapé		El Peñol	
		CALIFIC	PONDER.	CALIFIC	PONDER.
Turismo	25%	5	1,25	2	0,50
Hoteles	25%	4	1,00	1	0,25
Cercanía a Medellín	25%	4	1,00	5	1,25
Economía	25%	5	1,25	1	0,25
TOTALES	SUMA=100%	SUMA	4,50	SUMA	2,25

Nota: Elaboración propia con base en el método de ponderación. Calificación entre 1 y 5.

Análisis del tamaño o capacidad de producción

El proyecto se debe realizar estimando una proyección de 45.000 visitantes en un año con el fin de no realizar ampliaciones prematuras y contar con espacios altamente capacitados para los momentos de alto flujo en temporadas de turismo constante, además de el alto crecimiento de la región y el municipio en cuanto al turismo. El anterior valor, se considera, de acuerdo con los resultados de la demanda estimada obtenida en el estudio de mercado; aclarando que este supera la demanda efectiva del año 5 (39.841) para evitar las modificaciones mencionadas anteriormente.

Selección de la tecnología

El proyecto deberá utilizar una combinación de enfoques en su capacidad, debido a que en diferentes aspectos de la operación y funcionamiento del parque se requieren de uno u otro nivel de mano de obra y mecanización, de acuerdo con la tarea específica que vaya a ser realizada. Por ejemplo, es necesario aclarar que gran parte de la operación será mecanizada, debido a que los equipos utilizados son quienes darán protagonismo al propósito del proyecto. Sin embargo, en la mayoría de las atracciones o maquinarias es necesario contar con personal para su correcto

desarrollo, tanto en el control de las filas, ajustes de seguridad, indicaciones, revisión del funcionamiento, entre otros que de una u otra forma no podrán presentarse al público de igual manera, sin el apoyo de la mano de obra. Igualmente, se requerirá personal para cada área, en los restaurantes, taquillas, zonas de parqueo, personal de limpieza, mantenimiento y lockers que guíen y mejoren la calidad del servicio dentro del lugar.

Inversión inicial.

A continuación, se presenta las principales inversiones requeridas para el buen desarrollo del proyecto:

Figura 7.

Carrusel infantil de 15 plazas



Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023c)

El carrusel es una atracción de 15 caballos que gira sobre un eje, de forma circular con movimientos ascendentes y descendentes, en donde los jinetes podrán disfrutar de una inmersión con su música alegre y significado especial. Su valor aproximado es de \$56.110.000 (Alibaba, 2023c).

Figura 8.

Playground con 50 plazas



Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023e)

Un espacio creado para la diversión, un playground con capacidad de 50 niños es una atracción con variedades suficientes para que cada uno pueda disfrutar con pelotas, lisaderos, escaleras, túneles y balcones en 100 metros cuadrados que prometen un entretenimiento y desarrollo social en compañía de los demás aventureros. Su valor aproximado es de \$51.000.000 (Alibaba, 2023e)

Figura 9.

Jet plane de 5 plazas, 10 puestos



Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023a)

Esta atracción mecánica consta de 10 aviones que giran y se elevan permitiendo que sus tripulantes vuelen mientras los aviones van cambiando de altura constantemente, con la música y las luces como acompañante de este juego. Su valor aproximado es de \$64.000.000 (Alibaba, 2023a)

Figura 10.

MegaDrop con 16 plazas



Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023d)

El MegaDrop será la atracción principal para el mercado objetivo que cuenta con 16 puestos y brindará la posibilidad de disfrutar de las hermosas vistas del embalse y la piedra del peñol con el complemento de una mayor adrenalina y emoción durante el recorrido. En este juego, la subida suele ser tranquila y de gran expectativa, solo hasta el momento de descender donde la experiencia se convierte en algo diferente. Su valor aproximado es de \$534.988.770 (Alibaba, 2023d).

Figura 11.

Silla voladora con 36 plazas

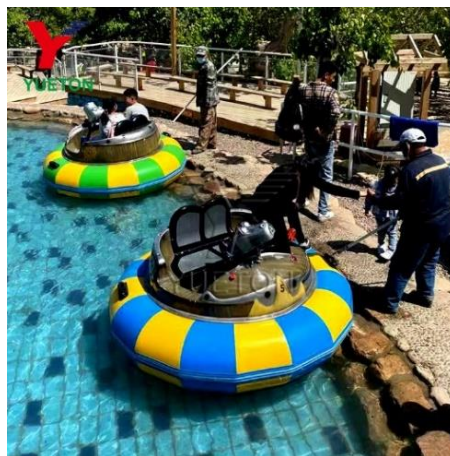


Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023f)

Esta atracción cuenta con un eje central de gran altura que rota a altas velocidades las 36 plazas o “sillas voladoras”. Cabe resaltar que a diferencia del Megadrop, esta tiene un recorrido más prolongado y la vista puede ser desde diferentes ángulos. Su valor aproximado es de \$210.000.000 (Alibaba, 2023f).

Figura 12.

Botes chocones de 6 plazas



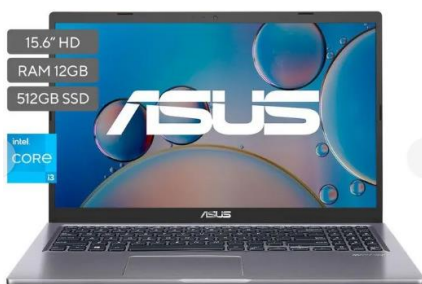
Nota: Obtenido de (Alibaba, 2023b)

La atracción de los botes chocones permite vivir la experiencia acuática dentro del parque. Consiste en 6 botes motorizados que flotan sobre una porción del embalse poco profundo donde los visitantes podrán conducir el bote por todo el espacio y divertirse en la interacción con los demás participantes. Este juego implica destreza, rapidez y completa diversión. Su valor aproximado es de \$32.721.000 (Alibaba, 2023b).

Además, para poder llevar a cabo todo el proceso productivo del parque se necesitarán los siguientes equipos en el lugar de las taquillas: 4 computadores portátiles con un valor aproximado de \$1.609.540 cada uno, es decir, un total de \$6.438.160 (Éxito, 2023a). 4 sillas para escritorio con un valor aproximado de \$209.900 cada una, para un total de \$839.600 (Éxito, 2023b). 2 talanqueras para automóviles, con un valor aproximado de \$5.599.900 cada una, para un total \$11.199.800 (Mercado Libre, 2024b). 1 talanquera para motocicletas con un valor aproximado de \$4.117.990 (Mercado Libre, 2024a).

Figura 13.

Computador portátil



Nota: Obtenido de (Éxito, 2023a)

Figura 14.

Silla para escritorio



Nota: Obtenido de (Éxito, 2023b)

Figura 15.

Talanquera para automóviles



Nota: Obtenido de (Mercado Libre, 2024b)

Figura 16.

Talanquera para motocicletas



Nota: Obtenido de (Mercado Libre, 2024a)

Ingeniería del Proyecto.

Proceso Productivo

1. En la entrada principal para el parque se tendrán unas máquinas que se encargarán de entregar el ticket del parqueadero. El cual tendrá unos costos de \$5.000 para motocicletas, \$8.000 para vehículos y \$13.000 para buses de servicios especiales; sin importar el tiempo que se vaya a estar en el lugar.

2. Las personas llegarán inicialmente a la zona del parqueadero, donde se tendrán espacios destinados para los transportes mencionados anteriormente.

3. Luego de haber parqueado, los visitantes deberán dirigirse a las taquillas para la compra de boletos de la entrada a las atracciones y demás instalaciones, y para el pago del parqueadero.

4. En las taquillas se debe realizar una fila correspondiente al tipo de proceso que vaya a realizar cada cliente. Es decir, si es para compra directa en el lugar (3 taquillas destinadas) o si es la fila de verificación para quienes hayan realizado la compra de manera virtual y entregar las manillas (1 taquilla destinada).

5. Los visitantes que deseen guardar sus artículos personales podrán dirigirse a la zona de los lockers, los cuales tendrán un valor de \$3.000 por casillero; teniendo en cuenta que es una etapa del proceso opcional para cada visitante.

6. Luego de esto, los clientes podrán comenzar con su recorrido por las diferentes atracciones mecánicas, de acuerdo con la línea que se vaya a utilizar, de adultos o niños.

7. Se podrán utilizar todos los espacios disponibles en el parque para tener una estadía y experiencia más completa. Como las zonas de relajación o campestres, las zonas de comida y demás.

8. Finalmente, quienes hayan culminado todo su trayecto, deberán devolverse por la misma zona que realizaron el ingreso con anterioridad. Presentando su ticket de parqueadero cancelado en la salida principal.

Costo de ventas

Costos de Materiales Directos (CMD). Al iniciar la operación se necesitarán de manillas de seguridad en material Tyvek $\frac{3}{4}$ (2cm x 25cm) con adhesivo, troquelado de seguridad, y resistencia al agua. Las cuales tienen un valor aproximado de \$502.817 / paquete x 3.000 unidades. Estas hacen referencia a los boletos de entrada y se necesitarán para tener un control adecuado dentro del parque y de cada una de las atracciones. Cabe aclarar que, debido a que se tendrán dos tarifas, es decir, para niños y adultos, se deben tener manillas diferentes para cada uno de los públicos. Por lo tanto, se incurre en unas manillas de color azul para los adultos y manillas de color amarillo para niños (Manillas de control, 2023).

Costos de Mano de Obra Directa (CMOD). Al iniciar la operación se necesitará la siguiente Mano de Obra para la prestación del servicio: 4 taquilleros encargados de la venta de los

boletos de entrada: \$1.160.000 / mes cada uno (El empleo, 2023b). 6 auxiliares de atracciones encargados del correcto funcionamiento en cada una de estas: \$1.312.404 / mes cada uno (El empleo, 2023a). 2 auxiliares de aseo encargadas de los servicios generales del parque: \$1.360.000 / mes cada uno (El empleo, 2023c). 1 operario de parqueadero encargado de la logística del mismo: \$1.171.291 / mes (Indeed, 2023). 2 auxiliares de locker encargados de todo lo relacionado con el guardado y cuidado de las pertenencias de los visitantes: \$1.100.000 / mes cada uno (El empleo, 2022). Se aclara que los valores anteriores son salario básico, además, los pagos de los como requisitos normativos que se deberán incluir, como el auxilio de transporte, las vacaciones, las prestaciones sociales, la seguridad social y cesantías; elementos que serán tenidos en cuenta para reconocer los costos por cada trabajador (Gerencie.com, 2023)

Costos Indirectos de Fabricación (CIF). En cuanto a los costos indirectos de fabricación el proyecto presenta como costo más representativo el consumo de energía por parte de la maquinaria y los servicios públicos, el cual ha sido calculado a partir de las fichas técnicas y se definen según las horas que estarán funcionando, para lo cual se obtuvo un valor de \$ 1.514.734 mensual en total; en los cuales es posible considerar de forma individual la silla voladora que consume \$57.528 mensual, el Mega Drop que tiene un consumo de \$46.022 mensual, el Jet Plane que consume \$18.053 mensual, el carrusel para niños tiene un consumo mensual de \$12.301. Además, \$1.200.000 de gasto de acueducto y funcionamiento. En cuanto al gasto de agua se pronostican \$850.000 mensuales para el funcionamiento de los baños y demás. Dando un total de \$18.176.806 anuales (ENEL, 2023).

Análisis del Estudio Técnico

Inversión del Estudio Técnico

Tabla 6.

Principales inversiones del Estudio técnico para el año 0.

Descripción		Valor
E. técnico	Terreno	\$3.000.000.000
E. técnico	Obras físicas	\$ 352.666.667
E. técnico	Computador	\$ 6.438.160
E. técnico	Sillas y escritorio	\$ 796.000
E. técnico	Máquinas y Equipos	\$ 964.137.560
Total inversiones Estudio técnico		\$4.324.038.387

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Costos de Ventas.

Los costos de ventas serán ilustrados en la siguiente tabla para identificarlos de manera clara por año.

Tabla 7.

Estado del costo de ventas del proyecto del año 1 al 5.

ESTUDIO TÉCNICO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
CMD Variables Totales	\$ 6.169.089	\$ 6.292.470	\$ 6.418.320	\$ 6.546.686	\$ 6.677.620
CMOD Variables Totales	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CIF Variables Totales	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CMD Fijos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CMOD Fijos	\$155.284.556	\$155.284.556	\$155.284.556	\$155.284.556	\$155.284.556
CIF/CISP Fijos	\$ 19.126,006	\$ 19.126,006	\$ 19.126,006	\$ 19.126,006	\$ 19.126,006
Costo por depreciación	\$238.326.910	\$238.326.910	\$238.326.910	\$238.326.910	\$238.326.910
Costos de Ventas	\$418.906.560	\$419.029.941	\$419.155.791	\$419.284.157	\$419.415.091

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Utilidad Bruta

La siguiente tabla presenta la información obtenida de los años 1 a 5, correspondiente a los ingresos operacionales y los costos de ventas, permitiendo reconocer la utilidad bruta proyectada.

Tabla 8.

Utilidad Bruta del proyecto entre el año 1 al año 5

ESTUDIO TÉCNICO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ingresos Operacionales	\$2.392.465.400	\$2.440.314.708	\$2.489.121.002	\$2.538.903.422	\$2.589.681.491
Costos de Ventas	\$ 418.906.560	\$ 419.029.941	\$ 419.155.791	\$ 419.284.157	\$ 419.415.091
Utilidad Bruta	\$1.973.558.840	\$2.021.284.767	\$2.069.965.211	\$2.119.619.265	\$2.170.266.400

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas

Para concluir el estudio técnico, es pertinente señalar que, se analizaron variables como la infraestructura, la cual es necesaria para realizar los procesos operativos; los costos asociados, tanto en la inversión como en los de ventas, la capacidad de producción, selección de la tecnología y la optimización de los recursos para el correcto funcionamiento y efectividad del parque de atracciones. Debido a los ingresos operacionales y los bajos costos de venta del proyecto, en este estudio se logra respaldar la viabilidad, al obtener una utilidad bruta positiva que permite consolidar el desarrollo del parque y continuar con las siguientes fases del mismo.

Estudio organizacional, legal y ambiental.

El estudio organizacional se enfoca en los elementos propios de la actividad ejecutiva de la administración del proyecto, donde pueden estar incluidos los procedimientos administrativos, la organización y las normas legales asociadas. Es importante destacar que el estudio organizacional también cumple un papel fundamental dentro del desarrollo del proyecto, puesto

que es donde se deben considerar un serie de diferentes aspectos que tienen repercusión en la rentabilidad del mismo; que según lo indica Sapag Chain et al. (2014) estos se agrupan en 5 áreas que son: la participación de unidades externas, la tecnología administrativa, la estructura organizacional y su tamaño, el desempeño de cada actividad administrativa y la planificación de los gastos de puesta en marcha.

De la misma manera, el estudio legal, es de gran consideración, debido a que se debe colocar especial atención en el análisis y conocimiento del cuerpo normativo que regulará la acción del proyecto, teniendo presente cada una de las etapas, es decir, tanto en el inicio o creación, en la implementación y finalmente en la operación (Sapag Chaina et al., 2014). Para esto, es necesario tener en cuenta que en este estudio se ven involucrados dos entornos, el entorno legal interno relacionado con los agentes directos del proyecto, como proveedores, trabajadores y clientes; y el entorno legal externo, asociado a las normativas externas, como normas tributarias, ambientales, sanitarias, entre otras.

Además, el estudio ambiental es cada vez más fundamental tenerlo en cuenta dentro del funcionamiento de algún proyecto, debido a que permite identificar los impactos ambientales que serán relevantes en la implementación del mismo. Es decir, hace referencia a la búsqueda de un proceso continuo de mejora ambiental para toda la cadena de producción y los actores implicados. Puesto que, así como coexisten los efectos negativos, también se debe conocer la prevención y control oportuno de estos para poder obtener un crecimiento económico sostenible. Reconocer oportunamente los riesgos y peligros a los cuales se exponen las personas, el medio ambiente, el entorno y bienes físicos, y desarrollar medidas preventivas puede generar un importante valor para el proyecto y su desarrollo (Sapag Chain et al., 2014).

Estudio organizacional

Modelo estratégico.

Misión. El proyecto tiene como misión o propósito principal proporcionar a los visitantes del parque de atracciones una experiencia única y emocionante en un entorno seguro y familiar. Con un gran esfuerzo por brindar momentos inolvidables llenos de diversión, entretenimiento y una salida de la zona de confort. Buscando ser un destino de elección para los turistas, contribuyendo al crecimiento del turismo en Colombia y promoviendo la felicidad y diversión.

Visión. El proyecto aspira convertirse en uno de los parques de atracciones más importantes de Colombia, siendo reconocido por ser un lugar de experiencias únicas y que se caracteriza por la sostenibilidad, el compromiso con la comunidad, la innovación y el entretenimiento. Además de posicionar al lugar como un destino turístico de alta calidad.

Valores. La empresa deberá tener presente algunos principios que integrarán generalmente a quienes hagan parte de esta. Con el fin de que todos colaboren desde un mismo enfoque que guíe y se dirija al cumplimiento de los objetivos y satisfacción de los clientes. Por lo tanto, se plantean los siguientes valores:

Transparencia e Integridad: Dos valores que se encuentran muy relacionados, los cuales permitirán que cada uno de los integrantes de la empresa actúe de manera positiva y tomando las mejores decisiones para el bien común. También representa la verdad, es decir, el transmitir confianza, honestidad y respeto por lo que los rodea.

Responsabilidad: Este valor se expone en pro de que las tareas y actividades encargadas sean realizadas eficaz y eficientemente, pero que así mismo, se adquiriera un compromiso con el cuidado social y ambiental, es decir con el todo el entorno de la empresa.

Innovación: Es muy importante, puesto que se manifiesta con el objetivo de autonomía y liderazgo. En otras palabras, con la creatividad e innovación se podrá mejorar constantemente en los procesos de la empresa de acuerdo con diferentes perspectivas.

Respeto: Es un valor fundamental que permite tener una relación y convivencia más sana, donde todos puedan realizar sus actividades laborales valorando la dignidad, las opiniones y diferencias de los demás. Igualmente, teniendo respeto por el entorno y todo aquello que los rodea.

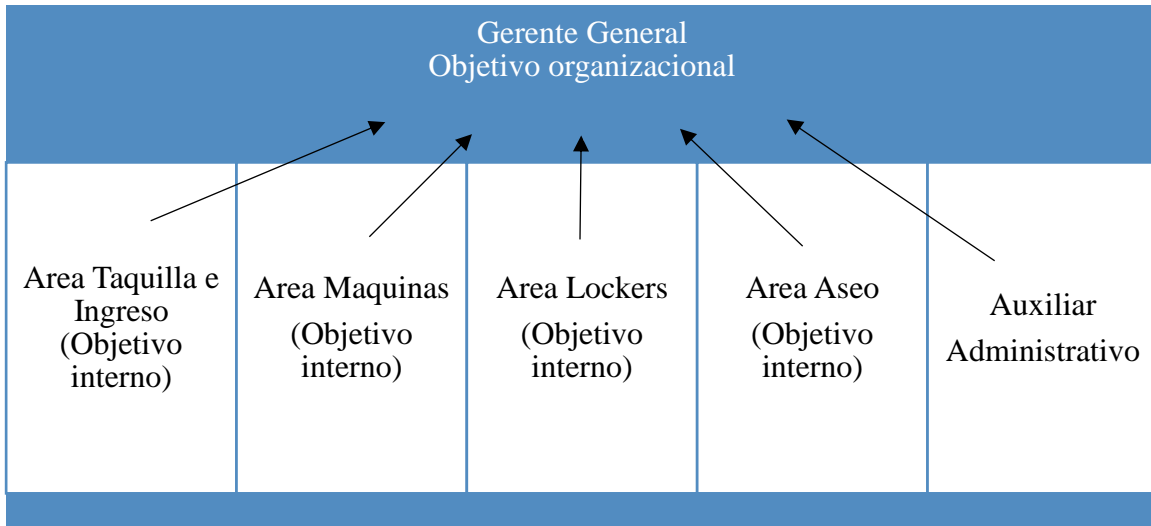
Sostenibilidad: Este valor con el fin de adquirir un gran compromiso por operar de manera sostenible, cuidando las zonas verdes, minimizando el impacto ambiental y contribuyendo positivamente a la comunidad local y al entorno natural.

Estructura organizacional.

Para el proyecto se considerará adecuada una estructura horizontal, en donde existan grupos de trabajo divididos en áreas, logrando el cumplimiento óptimo de cada una de las actividades planteadas con el fin de alcanzar un objetivo organizacional. Existirá un gerente general quien será el encargado de definir y corroborar que los objetivos se estén desarrollando con efectividad, además de ser el representante legal y quien presente los resultados del proyecto a los socios inversionistas. En cuanto a las áreas implicadas en el funcionamiento del proyecto están: Encargados de taquilla e ingreso, encargados de máquinas, encargados de lockers, encargados del aseo. Quienes trabajaran de manera equitativa para que el desarrollo y funcionamiento diario sea un éxito y la idea principal de esta metodología horizontal será que cada área por medio de sus objetivos internos aporte al organizacional.

Figura 17.

Diagrama de estructura organizacional



Nota: Elaboración propia con base en las herramientas de Microsoft Word.

Tabla 9.

Descripción de cargos para el proyecto.

CARGOS	DESCRIPCIÓN DE CARGOS	HERRAMIENTAS	REQUISITOS O PERFIL
Gerente General	Tiene la responsabilidad de llevar la dirección de la empresa. Ser el representante legal de la organización. Implementar objetivos estratégicos para el plan de trabajo. Encargado de entregar la información a los socios.	Conocimiento en las diferentes herramientas ofimáticas	Formación en administración de empresas, ingeniero administrativo o carreras afines, con conocimientos en contabilidad y RRHH.
Auxiliar administrativo	Apoyar los diferentes proyectos de la empresa. Desarrollar cada uno de los objetivos. Atender las necesidades del personal.	Conocimiento en herramientas ofimáticas	Formación en administración de empresas, ingeniería administrativa, administración de negocios o carreras afines.

CARGOS	DESCRIPCIÓN DE CARGOS	HERRAMIENTAS	REQUISITOS O PERFIL
	Implementar mejoras para el control de la organización.		
Maquinista	Controlar y operar de forma segura las atracciones.	Conocimientos sobre el uso de maquinaria relacionada.	Capacidad para aprender rápidamente.
Taquillero	Atender y realizar venta de entradas en el punto físico, además de dar información solicitada por los usuarios.	Conocimiento básico en herramientas ofimáticas.	Persona con experiencia en el sector de atención al cliente, amable y cordial.

Nota: Elaboración propia con base en las herramientas de Microsoft Word.

Necesidades organizacionales

Para el proyecto en cuestión será necesario contar con personal administrativo que se encuentre encargado de cumplir con las tareas de relacionadas a la administración y de brindar una mayor dirección en todo el funcionamiento del mismo. Para esto se requieren: un gerente general con un salario de aproximadamente \$ 4.500.000 por mes (El empleo, 2023e). Un auxiliar administrativo con un salario de \$ 2.000.000 por mes aproximadamente (El empleo, 2023d). Teniendo en cuenta que en dentro de estos valores se deberá reconocer adicionalmente lo relacionado con las prestaciones de ley. Además, el personal administrativo contará con un espacio físico de reunión y capacitación, aquí se revisará a detalle cada uno de los indicadores obtenidos en el desarrollo de las actividades, además de gestionar desde allí las finanzas, nóminas y coordinación administrativa para el funcionamiento eficiente del proyecto.

Inversiones del estudio organizacional

Figura 18.

Computadores



Nota: Obtenido de (Éxito, 2023c)

2 computadores portátiles, con un valor aproximado de \$1.990.123 cada uno. Lo que hace referencia a un total de \$3.980.246.

Figura 19.

Escritorios



Nota: Obtenido de (Éxito, 2023d)

2 escritorios, con un valor aproximado de \$457.990 cada uno. Es decir, un total de \$915.980

Figura 20.

Sillas para escritorio



Nota: Obtenido de (Éxito, 2023e)

2 sillas para escritorio, con un precio aproximado de \$279.993 cada una. Lo que representa un total de \$559.986.

Gastos organizacionales.

Los gastos organizacionales serán ilustrados en la siguiente tabla con el fin de identificarlos de manera clara por año.

Tabla 10.

Gastos de administración y ventas del proyecto entre el año 1 al año 5.

ESTUDIO ORGANIZACIONAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
G. de Administración					
G. Salario director	\$82.283.760	\$82.283.760	\$82.283.760	\$82.283.760	\$82.283.760
G. Salario auxiliar	\$29.863.277	\$29.863.277	\$29.863.277	\$29.863.277	\$29.863.277
G. Servicios públicos	\$ 7.790.060	\$ 7.790.060	\$ 7.790.060	\$ 7.790.060	\$ 7.790.060
G. por depreciación	\$ 982.118	\$ 982.118	\$ 982.118	\$ 982.118	\$ 982.118
Gastos de Ventas					
Gastos por Publicidad	\$12.000.000	\$12.000.000	\$12.000.000	\$12.000.000	\$12.000.000

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Estudio legal

Registro de la sociedad.

Para el proyecto se tomará el registro de la sociedad como una de tipo S.A.S, es decir una Sociedad por Acciones Simplificadas. La cual trae consigo grandes beneficios para la empresa; esta se encuentra caracterizada por tener mínimo un accionista y no existe límite máximo, el capital de las acciones es libremente negociable, pero por medio de estatutos puede restringirse hasta por 10 años la negociación (siendo un modelo ideal para sociedades familiares). Además, de la limitación de algunas responsabilidades para los accionistas, debido a que estos deben responder hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales en que incurra la organización (Alcaldía de Cúcuta, 2023). De la misma manera, facilita los tramites y simplifica de cierta forma el inicio del proyecto sin la necesidad de un presupuesto alto. Además, de que los accionistas pueden fijar sus propias reglas dentro de la sociedad y decidir si estar constituidas por personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades comerciales o y civiles. Otro beneficio importante en la organización es que su duración no está determinada, lo que significa que no es necesario realizar reformas estatutarias y no necesitan un revisor fiscal (Lesmes Díaz, 2023).

Licencias y/o Permisos de Funcionamiento.

La ley 1225 de 2008 es la que se encarga de regular el funcionamiento de los parques de atracciones en todo el territorio nacional, en cuanto a requisitos mínimos que deben cumplir para el funcionamiento, instalación, operación, uso y explotación de los mismos. De acuerdo con lo anterior, el artículo 30 presenta cual debe ser el registro previo ante la respectiva autoridad distrital o municipal, para lo cual deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos, documentos o permisos (Congreso de la República, 2008).

Para un adecuado cumplimiento normativo se debe cumplir según la Alcaldía de Medellín (2022) con los siguientes puntos:

1. Certificado de existencia y representación legal, por parte de las personas jurídicas que vayan a instalar las atracciones; o en caso de personas naturales, la cedula, registro mercantil o RUT.

2. La organización debe contar con un contrato o autorización del propietario de los lugares donde operará el proyecto, en caso de que no pertenezca a la empresa.

3. Se debe contar con una póliza de responsabilidad civil extracontractual que cubra la responsabilidad derivada de lesiones a los visitantes y usuarios del parque. El valor de esta se determinará por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia (esta cubre como mínimo lesiones y/o muerte de personas, rotura de maquinaria e incendio).

4. Hoja técnica de cada atracción donde se especifique su capacidad, condición y restricciones de uso.

5. Señalizaciones con las condiciones y restricciones de uso recomendadas por el fabricante.

6. Plan de emergencia del sitio donde opere el parque.

7. Para el cuidado de la salud de los usuarios se debe contar con un contrato de servicios médicos, para atender las emergencias presentadas;

8. Finalmente, se debe presentar la certificación de realización de pruebas previas a la puesta en marcha del proyecto.

Además, esta ley 1225 de 2008 (Congreso de la República, 2008) señala en su artículo 40 cuales son los requisitos o estándares relacionados con la operación, mantenimiento e inspección de las atracciones. Que están desarrollados con base en normas internacionales como ASTM

(American Society Of Testing & Materials), NFPA (National Fire Protection Association), los Lineamientos de Mantenimiento y Operación de IAAPA (Asociación Internacional de Parques de Atracciones) y apoyados en los Reglamentos establecidos por las asociaciones nacionales de Estados Unidos, México, Argentina e Inglaterra.

Estos requisitos corresponden en primer lugar a las condiciones de ocupación del parque donde se deben tener en cuenta: un plan de emergencia verificado por las autoridades competentes, salidas y rutas de evacuación debidas para la operación; certificaciones brindadas por los bomberos sobre el óptimo estado y respuesta del parque frente a incendios, eventos naturales, etc. También la señalización adecuada de las diferentes rutas de evacuación, la movilización en la zona de parqueo y zonas de tránsito demarcadas, y un programa de salud ocupacional y riesgos profesionales para sus empleados.

Por su parte, en lo referente al mantenimiento, se debe implementar un programa de mantenimientos, pruebas e inspecciones para determinar las obligaciones que son de consideración para la buena prestación del servicio, en el cual se debe incluir listas de chequeo, programación de las atracciones y disponibilidad para todos los colaboradores.

Obligaciones Tributarias y legales.

En cuanto a los impuestos la empresa deberá incurrir en el pago del impuesto a espectáculos públicos a los que se refieren la Ley 47 de 1968 y la Ley 30 de 1971, el cual será del 10% del valor de la correspondiente a los ingresos brutos obtenidos por la venta de boletos de entrada al espectáculo, excluidos los demás impuestos indirectos que hagan parte de dicho valor (Secretaría General del Senado, 2024). Cabe resaltar que el Consejo del Estado (2002) menciona que las atracciones mecánicas son consideradas espectáculos públicos dentro del impuesto, haciendo

referencia específicamente al conjunto de aparatos o maquinas; por lo cual la base gravable de impuesto son los ingresos obtenidos por la venta de boletas para acceder a los mismos y no los que se derivan del uso de cada atracción; lo anterior también se encuentra considerado, puesto que el parque pretende realizar eventos, espectáculos y demás muestras de arte como complemento de la visita en días importantes o específicos. Además, otra de las obligaciones tributaria de la cual la empresa debe hacerse responsable es del impuesto de renta, que grava para el año 2023 una tarifa general del 35% la cual se aplica a todas las sociedades nacionales y sus asimilares, las personas jurídicas nacionales o extranjeros (Herrera Asociados, 2023).

Por otro lado, para que la empresa pueda funcionar en el municipio de Guatapé este debe contribuir al recaudo del impuesto de Industria y Comercio (ICA), el costo de este impuesto municipal depende de la actividad que ejerza y su tarifa está establecida en el acuerdo No 014 de 2013 (Alcaldía de Guatapé, 2023) Código 634, actividad Servicios Turísticos, atracciones turísticas, sitios de recreación, transporte, tarifa 10 × mil.

Estudio ambiental

Identificación de posibles impactos ambientales.

El proyecto podría impactar directa o indirectamente en diferentes aspectos del entorno, debido al municipio en que planea desarrollarse, el cual cuenta con gran cantidad de naturaleza y habitad campestre. En primer lugar, se puede destacar las afectaciones en el agua, especialmente la del embalse del municipio, debido a que hace parte importante del lugar y de la región, y es una de las características llamativas para los turistas. El uso del agua como abastecimiento o fuente de energía genera un impacto ambiental y social en el cual se deben considerar de manera crítica la gestión sostenible y conservación de la calidad de esta. En relación, en cuanto a la fauna y flora

podría verse afectado de cierta forma, especialmente en este último aspecto, debido a la gran reserva natural de Guatapé y los cambios o remodelaciones que deben ser tenidos en cuenta para el funcionamiento del proyecto. Además, el suelo podría verse fuertemente afectado debido a las construcciones que deben ser realizadas para la correcta prestación del servicio, incluyendo todas las atracciones y maquinaria como también la infraestructura necesaria para los demás espacios del parque.

Por su parte, el proyecto podría afectar de forma positiva en el empleo y cultura de la región, puesto que se fomentaría el turismo y así mismo la generación de nuevos trabajos dentro del parque y en las zonas cercanas. Lo cual, trae consigo cambios significativos en la cultura, estilo de vida, educación y demás, para los residentes del municipio.

Mitigación del impacto ambiental negativo.

En cuanto a la mitigación del impacto ambiental el parque centrara sus esfuerzos en producir de manera muy reducida desechos no renovables, para esto implementará estrategias en conjunto con los locales aliados para implementar el icopor cero (0), cero (0) envases plásticos y pitillos, además de aportar al cuidado y limpieza de la represa con el fin de que la vida natural y silvestre no se vea afectada por la creación y funcionamiento del parque; contando con zonas verdes protegidas y disminuir la tala de árboles y transformación natural. Otra estrategia relevante para el proyecto será la correcta destinación de sus residuos y asegurarse de que estos sean tratados de la forma correcta reutilizándolos o brindando un nuevo uso, por lo cual se crearán alianzas con empresas que fabriquen madera plástica o de sectores similares, logrando aprovechar y consumir este tipo de productos dentro de las instalaciones. En el día al no ser necesaria la luz no se encenderán lámparas luminosas. Además, el proyecto decide utilizar las manillas Tyvek en lugar

de las manillas plásticas en PVC para contribuir con el cuidado del medio ambiente desde su operación diaria. Para lograr una adecuada mitigación del impacto ambiental y que cada una de los planes mencionados anteriormente puedan llevarse a cabo, la empresa colocará a disposición una cantidad aproximada anual de 25.896.815 millones de pesos en total.

Análisis del estudio organizacional, legal y ambiental

Inversiones del estudio organizacional, legal y ambiental.

Las inversiones de los estudios se presentarán en la siguiente tabla para identificarlos de manera clara por tipo.

Tabla 11.

Principales inversiones del Estudio organizacional, legal y ambiental para el año 0

INVERSIONES E. ORG. LEG. Y AMB.	AÑO 0
E. organizacional Inversiones en computadores	\$ 3.980.246
E. organizacional Inversiones en sillas y escritorios	\$ 1.475.966
E. legal Inversión cámara de comercio	\$ 180.500
E. legal Inversión licencia marcas	\$ 1.116.500
Total inversiones E. organizacional, legal y ambiental	\$ 6.753.212

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Utilidad Operacional

La utilidad bruta según Baca Urbina (2013) se obtiene de la diferencia entre los ingresos y los costos financieros del proyecto, para obtener la utilidad operacional se restan gastos como los gastos de administración, ambientales y por ventas, que en el parque de atracciones dan un margen de utilidad operacional que corresponde a un 91% de las utilidades. Un valor muy considerable para el proyecto debido a que los gastos de ventas y relacionados son relativamente bajos.

Tabla 12.*Utilidad Operacional del proyecto entre el año 1 al año 5*

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Utilidad Bruta	\$1.973.558.840	\$2.021.284.767	\$2.069.965.211	\$2.119.619.265	\$2.170.266.400
Gastos de administración	\$ 139.326.014	\$ 139.326.014	\$ 139.326.014	\$ 139.326.014	\$ 139.326.014
Gastos de ventas	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Gastos ambientales	\$ 23.924.654	\$ 24.403.147	\$ 24.891.210	\$ 25.389.034	\$ 25.896.815
Utilidad Operacional	\$1.798.308.172	\$1.845.555.605	\$1.893.747.987	\$1.942.904.216	\$1.993.043.570

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Luego de analizar las variables legales y ambientales, de establecer cuál sería la mejor estrategia organizacional y tener en cuenta los gastos que generarían, se puede determinar que la continuidad del proyecto es posible, gracias a la utilidad operacional que deja un alto margen de retribución después de gastos e inversiones por los conceptos mencionados y demás obligaciones tributarias, licencias y permisos.

Estudio financiero

El estudio financiero corresponde a la última etapa del análisis de la viabilidad del proyecto. En la cual se deben ordenar y sistematizar los resultados de carácter monetario, que fueron obtenidos en cada una de las fases anteriores, con el propósito de evaluar el proyecto y determinar su rentabilidad. Lo anterior, implica identificar y organizar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan incurrir en dichas etapas. Igualmente, este estudio debe proporcionar antecedentes sobre el monto del impuesto a las utilidades, la carga financiera de los préstamos y la depreciación de los activos (Sapag Chain et al., 2014). En general, el estudio

financiero es el que determina de manera cuantitativa y monetaria el costo de la operación del proyecto, su aceleración, rentabilidad y recuperación en el tiempo (Nora González Navarro et al., n.d.).

Inversiones del proyecto

A partir de todos los estudios desarrollados fue posible reconocer los egresos que requiere la operación durante el primer año, a partir de ellos, será posible una nueva inversión relacionada con el estudio financiero; llamada capital de trabajo, mediante la cual será posible identificar cuánto dinero puede requerir la operación durante el primer mes para operar sin presentar problema de dinero (Bank of America Corporation, 2024). La siguiente tabla presenta el resumen de todas las inversiones identificadas en cada estudio.

Tabla 13.

Principales inversiones del proyecto para el año 0.

INVERSIONES DEL PROYECTO	AÑO 0
Estudio Técnico Terreno	\$3.000.000.000
Estudio Técnico Obras físicas	\$ 352.666.667
Estudio Técnico Máquinas y Equipos	\$ 964.137.560
Estudio Técnico Computadores	\$ 6.438.160
Estudio Técnico Sillas y Escritorios	\$ 796,000
Estudio Organizacional Computadores	\$ 3.980.246
Estudio organizacional Sillas y escritorios	\$ 1.475.966
Estudio legal Registro cámara de comercio	\$ 180.500
Estudio legal Registro de marca	\$ 1.116.500
Total Inversión en Activos	\$4.330.791.599
Estudio Financiero Inversión en Capital de Trabajo	\$ 83.353.000
Total Inversión Inicial	\$4.414.144.599

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Financiación del proyecto

Para el proyecto se eligió un crédito de Bancolombia por un valor de 1.765.657.839 millones COP de pesos que corresponden al 40% de la inversión inicial para el parque de atracciones; el pago se realizara a 48 meses con un interés fijo de 23% EA. La siguiente tabla presenta el valor de los pagos de intereses anuales.

Tabla 14.

Gastos financieros del proyecto entre el año 1 y al año 4.

ESTUDIO FINANCIERO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos Financieros	\$406.079.741	\$333.612.984	\$244.479.759	\$134.846.979	\$0

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Flujo de Caja, TIR y VPN del proyecto

El Flujo de Caja del proyecto se compone de cuatro elementos básicos: en primer lugar, los ingresos y egresos de operación, los egresos iniciales de fondos, el momento en que ocurren estos ingresos y egresos y por último el valor de desecho o salvamento del proyecto. La construcción y evaluación adecuada del flujo de caja del proyecto son fundamentales para realizar una evaluación económica efectiva y tomar decisiones de inversión. La herramienta se basa en la estimación de los flujos de efectivo esperados durante la vida útil del proyecto, considerando el valor de los ingresos y costos asociados en cada período del horizonte de evaluación y el momento en que se reciben los flujos de caja. Es importante que los flujos de caja estén correctamente valorados y que sean evaluados de forma adecuada para así obtener el VPN y TIR esperados. En resumen, el flujo de caja del proyecto es una herramienta esencial para la evaluación económica

de un proyecto y, por lo tanto, es necesario prestar atención especial a su construcción y evaluación para tomar decisiones correctas de inversión (Sapag Chain et al., 2014).

Tabla 15.

FC del Proyecto, TIR y VPN del proyecto.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FC DEL PROYECTO	-\$4.414.144.599	\$1.550.337.249	\$1.555.684.716	\$1.555.813.135	\$1.549.393.211	\$4.715.823.142
TIR PROYECTO	32.17%	EA				
TASA DE DESCUENTO	23.98%	EA				
VPN PROYECTO	\$930.535.364					

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

La empresa debería aceptar el proyecto considerando el resultado obtenido en la Tasa Interna de Retorno de 32.17% EA superior a la tasa exigida de la tasa de descuento del 23.98% EA, cada una que le permiten tener un valor presente neto de poco más de 930.000.000 millones de pesos permite reconocer que está sería la cantidad de dinero que estaría ganando hoy si decide realizar la inversión; así la decisión debería ser aceptada al generar rentabilidad para la organización.

Flujo de caja de financiación

Es un concepto o herramienta financiera que logra evaluar y gestionar los ingresos y egresos de la organización; a partir, de los pagos que deberá realizar a sus acreedores por la entrega de dinero; contribuyendo así a reconocer los efectos que podrá generar en los flujos de dinero de la empresa, facilitando la toma de decisiones estratégicas; del mismo modo, esto ayuda a

determinar si la empresa depende de los préstamos o si cuenta con el musculo financiero necesario internamente para su desarrollo (Dabaño Roger, 2023).

Tabla 16.

FC de financiación.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Valor prestado	\$1.765.657.839	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 406.079.741	\$ 333.612.984	\$ 244.479.759	\$ 134.846.979
Abono a capital	\$ 0	\$ 315.089.585	\$ 387.556.341	\$ 476.689.567	\$ 586.322.346
FC DEL FINANCIACIÓN	\$1.765.657.839	-\$ 721.169.326	-\$ 721.169.326	-\$ 721.169.326	-\$ 721.169.326

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

Flujo de Caja, TIR y VPN del Inversionista.

La construcción del flujo de caja para un inversionista implica la identificación de los flujos de efectivo entrantes y salientes de una inversión en particular; esto puede incluir los ingresos de las participaciones, dividendos y pagos de intereses, así como los costos asociados con la inversión, los gastos de mantenimiento, las comisiones, entre otros; en consecuencia (Sapag Chain et al., 2014) afirma que el flujo de caja le permite al inversionista medir la rentabilidad de los activos determinando su valor comercial y la rentabilidad de patrimonio, que arroja un resultado de crecimiento de los recursos. Esta información será la base para calcular la TIR al convertirse en una sumatoria de los flujos descontados de inversión realizada por el inversionista y así mismo, conocer el VPN, que será el resultado de comparar las ganancias recibidas o esperadas con los desembolsos realizados para producir el dinero en el momento presente, antes de realizar la inversión (Baca Urbina, 2013).

Tabla 17.

FC del Proyecto, TIR y VPN del inversionista.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FC DEL INVERSIONISTA	-\$2.648.486.759	\$829.167.923	\$834.515.390	\$834.643.809	\$828.223.886	\$4.715.823.142
TIR INVERSIONISTA	36.00%	EA				
TASA DE DESCUENTO	30.00%	EA				
VPN INVERSIONISTA	\$423.124.892					

Nota: Elaboración propia con base en las fuentes de información presentadas.

El inversionista debería aceptar el proyecto ya que la TIR presenta un resultado del 36% EA, superior a la tasa de descuento del 30% EA, la cual refleja la rentabilidad mínima exigida para la participación. Además, el resultado del VPN lo confirma al presenta un valor de poco más de \$423.000.000, mostrando que si sería la cantidad de dinero que ganaría hoy en caso de invertir en el proyecto.

Para finalizar el estudio financiero arroja resultados alentadores para la organización y el inversionista, ambos con rentabilidad y crecimiento de su capital en el tiempo, lo que justifica la creación y puesta en marcha del proyecto del parque de atracciones en la piedra del peñol como una idea prometedora,

La organización debe cuidar su flujo de caja y mantener unos costos operativos bajos, sin dejar de priorizar el excelente servicio con el fin de maximizar sus ganancias y controlar la deuda y los intereses con el banco y el inversionista. Por el lado del inversor, este deberá vigilar que sus tasas permanezcan con el paso del tiempo, que sus porcentajes de rentabilidad no se vean reducidos y la organización cumpla con las metas y ventas esperadas.

Conclusiones

Para concluir con este estudio de prefactibilidad sobre un parque de atracciones en la piedra del Peñol, es pertinente señalar en primer lugar, que se cumplió a cabalidad con los objetivos planteados inicialmente y así mismo se da respuesta oportuna a la pregunta de investigación, dado que cada estudio fue abordado de manera detallada y se pueden identificar los elementos esenciales para la creación de este.

Luego de haber realizado cada uno de los análisis para conocer la viabilidad de este proyecto, se puede observar que los hallazgos son positivos y la puesta en marcha o ejecución del mismo, podría tener una gran aceptación trayendo consigo beneficios tanto para el mercado como para la organización implicada, es decir, Inversiones Villegas y Otros SAS. Se puede evidenciar que los factores presentados en cada categoría pueden ser soportados posteriormente con los resultados financieros, donde se demuestra que finalmente el proyecto cuenta con tasas importantes y generaría rentabilidad y flujo de caja en un futuro.

El parque de atracciones es una alternativa exitosa para que la empresa logre diversificar sus actividades o servicios prestados actualmente. Sin embargo, es fundamental que se tenga en cuenta los intereses de los consumidores, la capacidad instalada y organizacional, los permisos y registros requeridos, el impacto ambiental, costos, materiales, metodología de los procedimientos, implicaciones financieras, etc. para que la satisfacción general y el impacto en el territorio pueda ser el esperado.

Referencias bibliográficas

- Acolap. (2013, September 4). *La Asociación Colombiana de Atracciones y Parques de Diversiones (ACOLAP) cumple 8 años asesorando y respaldando al sector*. <https://acolap.wordpress.com/>
- Agostini, J. (2023). Monopoly and oligopoly: Causes of enterprises closed in Venezuela. A case study in the Zulia state. Group Sidepro. *NEGOTIUM*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7161011>
- Ahumada Rojas, O. G. (2018, July 21). *Familias gastan más de medio billón en parques de diversiones*. El Tiempo. <https://www.eltiempo.com/amp/economia/sectores/gasto-de-familias-colombianas-en-parques-de-diversiones-246156>
- Alba Cruz, J. P. (2022, August 2). *Tendencias y oportunidades para el sector turismo en Colombia*. CCMPC. <https://www.ccmpe.org.co/tendencias-y-oportunidades-para-el-sector-turismo-en-colombia/>
- Alcaldía de Cúcuta. (2023). *Tipo societario*.
- Alcaldía de Guatapé. (2023). *Impuesto de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros*. <https://www.municipiodeguatape.gov.co/tramites/18/impuesto-de-industria-y-comercio-y-su-complementario-de-avisos-y-tableros/>
- Alcaldía de Medellín. (2022, July 8). *Alcaldía de Medellín*. <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/8205-Registro-previo-para-instalacion-y-puesta-en-funcionamiento-de-los-parques-de-diversiones-y-las-atracciones-o-dispositivos-de-entretenimiento>
- ALEPH. (2024). *¿Qué es y para qué sirve Survey Monkey?* <https://aleph.org.mx/que-es-y-para-que-sirve-surveymonkey>
- Alibaba. (2023a). *Aviones infantiles*. Alibaba. <https://yuetonrides.en.alibaba.com/product/62453859175->

806342817/Fairground_Fair_Attraction_Kids_Play_Ground_Equipment_Cheap_Amusement_Self_Control_Plane_Fun_Ride_For_Sale.html?spm=a2700.details.0.0.62a16339kQD134

Alibaba. (2023b). *Botes chocones*. Alibaba. https://www.alibaba.com/product-detail/Carnival-Attraction-Ride-Hot-Sale-Popular_60669439352.html?spm=a2700.galleryofferlist.normal_offer.d_image.68b36a72mLFzsm

Alibaba. (2023c). *Carrusel infantil*. Alibaba. <https://spanish.alibaba.com/product-detail/Indoor-1600527177098.html?spm=a2700.7724857.0.0.58ec1540B3wU4u>

Alibaba. (2023d). *MegaDrop*. Alibaba. https://guohuijx.en.alibaba.com/product/10000012268292-821736007/thrill_rides_Attractive_Theme_Park_Rides_Drop_Tower_Ride_For_sale.html?spm=a2700.shop_index.152.5.586917c45eQBKY

Alibaba. (2023e). *Playground*. Alibaba. <https://spanish.alibaba.com/p-detail/Factory-1600909843260.html?s=p>

Alibaba. (2023f). *Silla voladora*. Alibaba. <https://spanish.alibaba.com/product-detail/52m-1600768829801.html?spm=a2700.7724857.0.0.67b45a34FOOlfg>

Arango, S., Lucero, V., & Ramirez, M. (2018). *ESTUDIO TÉCNICO PARQUE DE DIVERSIONES EN SANTA FE DE ANTIOQUIA*.

Argote Acosta, C. (2022, December 23). *Conozca las tendencias económicas y políticas que se esperan para 2023*. Editorial La República S.A.S. <https://www.larepublica.co/especiales/mis-documentos-2022/conozca-las-tendencias-economicas-y-politicas-que-se-esperan-para-el-ano-entrante-3514383>

Ayala, A. (2024). *Plan de negocio de un parque de atracciones en la provincia de Valladolid*.

- Baca Urbina, Gabriel. (2013). *Evaluación de proyectos*. McGraw-Hill Interamericana.
- Banco de la República. (2023, July). *Política monetaria: La estrategia de inflación objetivo en Colombia*. <https://www.banrep.gov.co/es/politica-monetaria-estrategia-inflacion-objetivo-colombia>
- Bank of America Corporation. (2024, January 23). *Capital de trabajo: ¿Qué es y por qué es importante?* <https://business.bankofamerica.com/resources/what-is-working-capital/es.html>
- Barcias Gómez, F., & Ossa Gómez, J. (2018). PREFERENCIAS, GUSTOS Y TENDENCIAS DE LOS PARQUES TEMATICOS. *Universidad ICESI*.
- Barcias Gómez, F., & Ossa Gómez, J. S. (2018). Preferencias, gustos y tendencias de los parques de atracciones. *ICESI*.
https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/84227/1/TG02106.pdf
- Barco, E. (2019a). La intuición en la toma de decisiones estratégicas. *Revista CEA*.
<https://revistas.uns.edu.ar/cea/article/view/1825/1052>
- Barco, E. (2019b). La intuición en la toma de decisiones estretégicas. *Revista CEA*.
<https://revistas.uns.edu.ar/cea/article/view/1825/1052>
- Bernal Torres, C. Augusto. (2010). *Metodología de la investigación: Administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Prentice-Hall/Pearson Educación.
- Burneo, S., Delgado, R., & Vérez, M. A. (2016, September 12). *Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión*. Scielo.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-59362016000300009
- Centro de Ecología & Desarrollo (KATE), Tourism Watch (EED), & Las Segovias Asociación para la Cooperación con el Sur (ACSUD). (2006). *Responsabilidad Social Corporativa (RSC). Empresas turísticas y su responsabilidad global*.

Clavijo Sergio. (2023, August 22). *Inflación y tasas de interés: historias divergentes BR vs. Fed.*

<https://www.larepublica.co/analisis/sergio-clavijo-500041/inflacion-y-tasas-de-interes-historias-divergentes-br-vs-fed-3683531>

Concesión Salitre Mágico S.A.S. (2023). *Salitre Mágico*. <https://www.salitremagico.com.co/>

Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras). (2023, May 16). *Según estudio de Confecámaras el 33,5% de las empresas del país sobreviven al término de 5 años.*

<https://confecamaras.org.co/noticias/884-segun-estudio-de-confecamaras-el-33-5-de-las-empresas-del-pais-sobreviven-al-termino-de-5-anos>

Congreso de la República. (2008). *Ley 1225 de 2008*.

Consejo del Estado. (2002). *Ciudades de hierro y atracciones mecánicas*.

Corparques. (2023). *Parque Mundo Aventura*. <https://mundoaventura.com.co/>

Dabaño Roger. (2023, August 3). *Flujo de caja financiero*. Quipu. <https://getquipu.com/blog/flujo-de-caja-de-financiacion/>

DANE. (2018a). *¿Cuántos somos?* Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/cuantos-somos>

DANE. (2018b). *¿Dónde estamos?* Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/donde-estamos>

DANE. (2023, June). *Empleo y desempleo*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>

DANE. (2024). *Proyecciones de población*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

Departamento Nacional de Planeación. (2007). *Plan Nacional de Desarrollo*.

Díaz del Castillo, F. A. (2013, May 27). *Errores frecuentes en la toma de decisiones*. Editorial La República S.A.S. <https://www.larepublica.co/alta-gerencia/errores-frecuentes-en-la-toma-de-decisiones-2039473>

Díaz Olariaga, O. (2015). *Análisis de la aplicación de políticas públicas en el sector turismo*.

El empleo. (2022, September 21). *Empleo como Auxiliar de vestier locker* . El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/auxiliar-de-vestier-locker-etc-c/1885439154>

El empleo. (2023a, September 22). *Empleo como Auxiliar parque regional* . El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/auxiliar-parque-regional-para-puerto-berrio-162604403526/1885918916?trabajo=auxiliar%20parque%20de%20atracciones>

El empleo. (2023b, October 27). *Empleo como Operario de parqueadero / taquillero* . El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/operario-de-parqueadero---taquillero/1885961621?trabajo=Operario%20de%20taquilla%20taquillero&highlight=taquillero%20taquilla>

El empleo. (2023c, October 30). *Empleo como Auxiliar de aseo*. El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/auxiliar-de-aseo/1885963690?trabajo=Auxiliares%20de%20aseo&highlight=ASEO>

El empleo. (2023d, December 4). *Empleo como Auxiliar administrativo*. El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/auxiliar-administrativo-medellin/1886004606?trabajo=auxiliar%20administrativo&highlight=Auxiliar%20administrativo>

- El empleo. (2023e, December 31). *Empleo como director general*. El Empleo. <https://www.eempleo.com/co/ofertas-trabajo/director-general-neiva-huila/1886003154?trabajo=gerente%20general&highlight=gerente%20general>
- El espectador. (2023, May 12). *¿Qué es la Piedra del Peñol?* El Espectador. <https://www.elespectador.com/colombia/medellin/que-es-la-piedra-del-penol-esta-es-la-historia-del-monumento-de-guatapé/>
- ENEL. (2023). *Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh)*.
- Escobar Escobar, N. (2022, July 26). *Registran crecimiento de 239% en turismo colombiano frente a datos del año pasado*. Editorial La República. <https://www.larepublica.co/empresas/registran-crecimiento-de-239-en-turismo-colombiano-frente-a-datos-del-ano-pasado-3410941>
- Éxito. (2023a). *Computador ASUS*. Exito. <https://www.exito.com/computador-asus-intel-core-i3-1115g4-12-gb-512-gb-ssd-x515ea-br3779w-3116530/p>
- Éxito. (2023b). *Silla Escritorio*. Exito. <https://www.exito.com/silla-escritorio-brazos-cuero-sinttico-neumatica-max-90kg-102824409/p>
- Éxito. (2023c, December). *Computador HP*. <https://www.exito.com/computador-portatil-hp-amd-ryzen-5-5500u-16-gb-512-gb-ssd-15-ef25011a-3071591/p>
- Éxito. (2023d, December). *Escritorio Atenas*. <https://www.exito.com/escritorio-atenas-teca-101521559-mp/p>
- Éxito. (2023e, December). *Silla Escritorio*. <https://www.exito.com/silla-escritorio-negra-finlandek-cr508mp-3046321/p>
- Felipe, A., Pulgarín, R., Rivera, J., Fernanda Gómez, L., Raúl, A. :, & Ruiz Escobar, D. (2021). *Plan de negocios: viabilidad de un proyecto inmobiliario ecosostenible en Guatapé*.

FONTUR. (2023, March 3). *El sector turístico tuvo buen resultado en el inicio de 2023*.
<https://fontur.com.co/es/comunicados/el-sector-turistico-tuvo-buen-resultado-en-el-inicio-de-2023?q=es/comunicados/el-sector-turistico-tuvo-buen-resultado-en-el-inicio-de-2023>

Forbes. (2022, July 7). *Las buenas decisiones intuitivas en la gestión empresarial*. Forbes México.
<https://www.forbes.com.mx/las-buenas-decisiones-intuitivas-en-la-gestion-empresarial/>

Gerencie.com. (2023, May 14). *Prestaciones sociales*. Gerencie .
<https://www.gerencie.com/prestaciones-sociales.html>

Giacomozzi, A. M., Hidalgo, A. C., & Soto, R. S. (2010). Estrategias de diversificación y concentración empleadas por las sociedades anónimas en Chile. In *Contaduría y Administración* (Vol. 57, Issue 4).

Guerrero Arango, Á. (2023, January 14). *Guatapé, el pueblo que se hizo viral, no está listo para tantos seguidores*. El Colombiano. <https://www.elcolombiano.com/antioquia/guatape-el-pueblo-que-se-hizo-viral-no-esta-listo-para-tantos-seguidores-turismo-pueblo-antioquia-CD20016488>

Hernández Sampieri, Roberto., Fernández Collado, Carlos., & Baptista Lucio, Pilar. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill Education.

Herrera Asociados. (2023, March 14). *Tarifa general del impuesto de renta*. HA Asociados.
<https://herreraasociados.co/2023/03/14/tarifa-general-del-impuesto-de-renta-2023/>

Indeed. (2023). *Operario/a de parqueadero*. Indeed.
<https://co.indeed.com/viewjob?jk=c8d78126efdc8486>

Lesmes Díaz, L. (2023, January 21). *Empresas SAS, qué son, cómo se crean y sus beneficios*. El Tiempo. <https://www.eltiempo.com/economia/empresas/empresas-sas-que-son-como-se-crean-y-sus-beneficios-735699>

- Lewin, J. E. (2023, August 15). *El PIB de Colombia crece solo un 0,3% en el segundo trimestre de 2023*. <https://elpais.com/america-colombia/2023-08-15/el-pib-de-colombia-crece-solo-un-03-en-el-segundo-trimestre-de-2023.html>
- Lorduy, J. (2023, February 20). *Mundo Aventura: planes para sus 25 años y pronósticos de visitantes para el 2023*. Portafolio. <https://www.portafolio.co/negocios/empresas/mundo-aventura-planes-para-sus-25-anos-y-pronosticos-de-visitantes-para-el-2023-578687>
- Manillas de control. (2023). *Paquete de 3.000 Manillas*. Manillas de Control. <https://manillasdecontrol.com/producto/paquete-de-3000-manillas-en-tyvek-3-4-2cm-x-25cm/>
- Mercado, L. (2023, August 25). *Salitre Mágico: Nuevos detalles de Drakko, la nueva montaña rusa de Bogotá*. El Tiempo Casa Editorial. <https://www.eltiempo.com/bogota/salitre-magico-nuevos-detalles-de-drakko-la-nueva-montana-rusa-de-bogota-798980>
- Mercado Libre. (2024a). *Barrera Automática Con Brazo De 3mts*. <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1498856950>
- Mercado Libre. (2024b). *Talanquera Vehicular Izquierda De 3 Metros*. <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-514949409>
- Meza Orozco, J. de J. (2013). Generalidades sobre un proyecto de inversión. In *Evaluación Financiera de Proyectos* (Tercera Edición, pp. 1–360). Ecoe Ediciones.
- Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación. (2021, July 30). *Seis regiones turísticas, la apuesta de Colombia para atraer viajeros internacionales*. <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/seis-regiones-turisticas-para-atraer-viajeros>

Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación. (2022a). *Perfiles económicos y comerciales por departamentos*. MinCIT. <https://www.mincit.gov.co/estudios-economicos/perfiles-economicos-por-departamentos>

Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación. (2022b, March 10). *Colombia sube de posición en el Índice Global de Innovación 2022*. https://minciencias.gov.co/sala_de_prensa/colombia-sube-posicion-en-el-indice-global-innovacion-2022

Ministerio de Comercio, I. y T. (2018). *Plan Sectorial de Turismo 2018 – 2022*.

Morales Arévalo, N. (2022, January 29). *Mundo Aventura sumará otras dos atracciones y recibirá 800.000 visitantes este año*. Editorial La Republica. <https://amp.larepublica.co/empresas/mundo-aventura-sumara-otras-dos-atracciones-y-recibira-800-000-visitantes-este-ano-3294059>

Municipios de Colombia. (2023). *El Peñol en el departamento de Antioquia*. <https://www.municipio.com.co/municipio-el-penol-ant.html>

Nora González Navarro, M., Ma Elvira López Parra, M., Aceves López Roberto Celaya Figueroa, M. N., & Nancy Beltrán Fraijo, A. (n.d.). *Que integra el estudio financiero en un plan de Negocios*.

Noticias Caracol. (2023, July 27). *¿Por qué está disminuyendo la capacidad de ahorro de los colombianos?* Caracol Televisión S.A. <https://noticias.caracoltv.com/economia/por-que-esta-disminuyendo-la-capacidad-de-ahorro-de-los-colombianos-rg10>

Observatorio colombiano de ciencia y tecnología. (2021). *Indicadores de ciencia, tecnología e innovación. OC y T*. <https://ocyt.org.co/wp-content/uploads/2023/03/indicadores-2021-pre-print.pdf>

- ORACLE. (2021). *Tendencias en parques temáticos y parques de atracciones*. ORACLE COLOMBIA. <https://www.oracle.com/co/food-beverage/sports-entertainment/theme-park-trends/>
- Organización de Estados Americanos OEA. (2023). *Sistema Legal Colombiano*. <https://www.oas.org/dil/esp/Presentacion%20del%20Sistema%20Juridico%20Colombia.pdf>
- Organización Mundial de Turismo (OMT). (2023). *Glosario de términos de turismo*. ONU Turismo. <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos>
- Parque del Café. (2023). *Pasaportes y tiquetes*. <https://parquedelcafe.co/>
- Peña Rodríguez, I., & Ramírez Macip, R. C. (2017). *Facultad de Contaduría Pública “La importancia del estudio de mercado para un proyecto de inversión caso: una microempresa prestadora de servicios para eventos.”* <https://repositorioinstitucional.buap.mx/server/api/core/bitstreams/bd7fbe92-e544-4908-a682-1a5a792cdcc6/content>
- Portafolio. (2023, January 12). *Sostenibilidad y metaverso, las dos apuestas del sector turismo para 2023 en Colombia*. El Tiempo Casa Editorial. <https://www.portafolio.co/innovacion/sostenibilidad-y-metaverso-las-dos-apuestas-del-sector-turismo-para-2023-en-colombia-576774>
- Presidencia de la República. (2023, July). *Inflación sigue cediendo y llega a 11,78% en julio de 2023, de acuerdo con lo informado por el DANE*. <https://petro.presidencia.gov.co/prensa/Paginas/Inflacion-sigue-cediendo-y-llega-a-11-78-en-julio-de-2023-de-acuerdo-con-lo-230809.aspx>
- Quintero Cerón, R. (2021, February 5). *Cifras de analfabetismo en Colombia*. El Tiempo Casa Editorial. <https://www.eltiempo.com/datos/cifras-de-analfabetismo-en-colombia-564784>

- Quiroga Rubio, L. (2023, January 6). *Inflación en Colombia llegó a 13,12% en el 2022*. El Tiempo Casa Editorial. <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/inflacion-en-colombia-llego-a-13-12-en-el-2022-731450>
- Ramanujam, V., & Varadarajan, P. (1989). Research on corporate diversification a synthesis. *Strategic Management Journal*, 10(6).
- Ramos, A. R. A. (2021). *Las herramientas de gestión empresarial como estrategia de innovación de los procesos gerenciales*. <https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/39027/AbelloReneAlejandro2021.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Restrepo, W. (2019). *Factibilidad para la creación de un parque de diversiones para la recreación infantil en la ciudad de Bucaramanga*.
- Rodríguez, D. P. (2023, April 21). *Las reformas de Petro podrían reducir crecimiento económico según estudio de Eafit*. Editorial La República S.A.S. <https://www.larepublica.co/economia/las-reformas-de-petro-podrian-reducir-crecimiento-economico-segun-estudio-de-eafit-3597659>
- Santa, D. (2022, July 14). *Piedra del Peñol: turismo, historia y mitos*. Radio Nacional de Colombia. <https://www.radionacional.co/cultura/turismo/piedra-del-penol-turismo-historia-y-mitos-guatape-antioquia>
- Sapag Chain, N., Sapag Chain, R., & Sapag Puelma, J. M. (2014). Preparación y Evaluación de Proyectos. In *Preparación y Evaluación de Proyectos* (Sexta Edición). McGrawHill / Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Secretaría General del Senado. (2024). Impuesto a espectáculos públicos. Gov. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0181_1995_pr001.html#:~:text=A RT%C3%8DCULO%2077.,hagan%20parte%20de%20dicho%20valor.

Statista Research Department. (2023, February 20). *Población en Colombia por departamento 2022*. Statista. <https://es.statista.com/estadisticas/1191612/numero-de-personas-en-colombia-por-departamento/>

Survey Monkey. (2024). *Calculadora del tamaño de la muestra*. <https://es.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/>

Triviantes. (2023). *Triviantes Lo mejor del turismo Colombiano en un Solo Lugar*. <https://www.triviantes.com/>

Turismo Colombia. (2020). *Información General de Guatapé, Colombia*. Colombia Travel & Vacation Group. <https://elturismoencolombia.com/a-donde-ir/guatape-antioquia-colombia/informacion-general-guatape-colombia/>

Turismo Quindío. (2023). *Plan Parque del Café*. <https://www.turismoquindio.com/planes/plan-parque-del-cafe-2d1n-desde-bogota/>

Velázquez Loaiza, M. (2022, August 7). *¿Quién es Gustavo Petro? Perfil del presidente electo de Colombia*. CNN. <https://cnnespanol.cnn.com/2022/08/07/gustavo-petro-perfil-ganador-izquierda-presidencia-colombia-orix/>

Yepes, J. F., López Sánchez, J., González Rojas, L. F., Mafla Orozco, J. F., León, C. D., & Tobón Ramírez, Y. (2013). *Herramientas de gestión más usadas por las empresas más exitosas del Valle del Cauca*. https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/76486/1/herramientas_gestion_empresas.pdf

Anexos

Anexo 1.

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 4	AÑO 4	AÑO 5
Ingresos operacionales	\$ 2,392,465,400	\$ 2,440,314,708	\$ 2,489,121,002	\$ 2,538,903,422	\$ 2,589,681,491
Costos de Ventas	\$ 418,906,560	\$ 419,029,941	\$ 419,155,791	\$ 419,284,157	\$ 419,415,091
<i>Utilidad Bruta</i>	<i>\$ 1,973,558,840</i>	<i>\$ 2,021,284,767</i>	<i>\$ 2,069,965,211</i>	<i>\$ 2,119,619,265</i>	<i>\$ 2,170,266,400</i>
Gastos de Administración	\$ 139,326,014	\$ 139,326,014	\$ 139,326,014	\$ 139,326,014	\$ 139,326,014
Gastos de Ventas	\$ 12,000,000	\$ 12,000,000	\$ 12,000,000	\$ 12,000,000	\$ 12,000,000
Gastos de Legales					
Gastos Ambientales	\$ 23,924,654	\$ 24,403,147	\$ 24,891,210	\$ 25,389,034	\$ 25,896,815
<i>Utilidad Operacional</i>	<i>\$ 1,798,308,172</i>	<i>\$ 1,845,555,605</i>	<i>\$ 1,893,747,987</i>	<i>\$ 1,942,904,216</i>	<i>\$ 1,993,043,570</i>
<i>Otros Ingresos</i>					
<i>Otros Egresos</i>					
<i>Utilidad A. de Intereses e Impuestos</i>					
Gastos Financieros	\$ 406,079,741	\$ 333,612,984	\$ 244,479,759	\$ 134,846,979	\$ -
<i>Utilidad A. de Impuestos</i>	<i>\$ 1,392,228,431</i>	<i>\$ 1,511,942,621</i>	<i>\$ 1,649,268,228</i>	<i>\$ 1,808,057,237</i>	<i>\$ 1,993,043,570</i>
Impuesto de Renta, según estudio legal	\$ 487,279,951	\$ 529,179,917	\$ 577,243,880	\$ 632,820,033	\$ 697,565,250
UTILIDAD NETA	\$ 904,948,480	\$ 982,762,704	\$ 1,072,024,348	\$ 1,175,237,204	\$ 1,295,478,321

Anexo 2.*Flujo de Caja TIR y VPN del Proyecto.*

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 4	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD NETA		\$ 904,948,480	\$ 982,762,704	\$ 1,072,024,348	\$ 1,175,237,204	\$ 1,295,478,321

(+) Depreciación		\$ 239,309,028	\$ 239,309,028	\$ 239,309,028	\$ 239,309,028	\$ 239,309,028
(+) Intereses		\$ 406,079,741	\$ 333,612,984	\$ 244,479,759	\$ 134,846,979	\$ 0
(-) Inversiones	\$ 4,414,144,599					
(+) Recuperación de la Inversión						\$ 3,181,035,793

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO	-\$ 4,414,144,599	\$ 1,550,337,249	\$ 1,555,684,716	\$ 1,555,813,135	\$ 1,549,393,211	\$ 4,715,823,142
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

TIR DEL PROYECTO	32.17%	EA
TASA DE DESCUENTO CPPC	23.98%	EA
VPN DEL PROYECTO	\$ 930,535,363.85	

Anexo 3.*Costo Promedio Ponderado de Capital (CPPC).*

FUENTE	MONTO	PORCENTAJE	T. DE INTERÉS	i% CON B. TRIB.	PROPORCIÓN
Banco	\$ 1,765,657,839	40%	23.00%	14.95%	5.98%
Inversionista	\$ 2,648,486,759	60%	30.00%	30.00%	18.00%
TOTAL	\$ 4,414,144,599	100%		CPPC	23.98%

Anexo 4.*Flujo de Caja de Financiación.***FINANCIAMIENTO DEL 40% Se considera obtener un préstamo por el 40% de la inversión.**

Crédito de Libre de Inversión Bancolombia

Tasa de Interes 23% EA

Plazo 4 años

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 4	AÑO 4	AÑO 5
Saldo Inicial	\$ 1,765,657,839	\$ 1,765,657,839	\$ 1,450,568,255	\$ 1,063,011,913	\$ 586,322,346	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 406,079,741	\$ 333,612,984	\$ 244,479,759	\$ 134,846,979	\$ 0
Capital	\$ 0	\$ 315,089,585	\$ 387,556,341	\$ 476,689,567	\$ 586,322,346	\$ 0
Cuota	\$ 0	\$ 721,169,326	\$ 721,169,326	\$ 721,169,326	\$ 721,169,326	\$ 0
Saldo Final	\$ 1,765,657,839	\$ 1,450,568,255	\$ 1,063,011,913	\$ 586,322,346	\$ 0	\$ 0
FLUJO DE CAJA DE FINANCIACIÓN	\$ 1,765,657,839	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	\$ 0

Anexo 5.*Flujo de Caja TIR y VPN del Inversionista.*

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 4	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO	-\$ 4,414,144,599	\$ 1,550,337,249	\$ 1,555,684,716	\$ 1,555,813,135	\$ 1,549,393,211	\$ 4,715,823,142
FLUJO DE CAJA DE FINANCIACIÓN	\$ 1,765,657,839	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	-\$ 721,169,326	\$ 0
FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA	-\$ 2,648,486,759	\$ 829,167,923	\$ 834,515,390	\$ 834,643,809	\$ 828,223,886	\$ 4,715,823,142
TIR DEL INVERSIONISTA	36.00%	EA				
TASA DE DESCUENTO	30.00%	EA				
VPN DEL INVERSIONISTA	\$ 423,124,891.79					