

	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO		F-AC-DBL-007	10-04-2012	A
DIVISIÓN DE BIBLIOTECA		Dependencia	Aprobado	Pág.
		SUBDIRECTOR ACADÉMICO		i(106)

RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	LILIBETH VIDES RAMOS YESENIA MORALES NAVARRO		
FACULTAD	CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS		
PLAN DE ESTUDIOS	ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS		
DIRECTOR	Ph.D. LUIS ALFREDO JIMÉNEZ RODRÍGUEZ		
TÍTULO DE LA TESIS	ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL Y CLUB CAMPESTRE EN LA CIUDAD DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER		
RESUMEN (70 PALABRAS APROXIMADAMENTE)			
<p>EL PRESENTE TRABAJO DE GRADO ES UN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD EN EL CUAL SE INVESTIGÓ ACERCA DE LA POSIBILIDAD DE CREAR UN HOTEL Y CLUB CAMPESTRE EN LA CIUDAD DE OCAÑA, TODA VEZ QUE HASTA LA PRESENTE NO SE ENCUENTRA UN LUGAR COMO TAL EN LA REGIÓN. TENIENDO EN CUENTA LA NECESIDAD DEL MISMO, SE REALIZARON LOS DIFERENTES ESTUDIOS QUE DIERON UN RESULTADO POSITIVO, LO QUE HACE ALGO ATRACTIVO PARA INVERTIR.</p>			
CARACTERÍSTICAS			
PÁGINAS: 106	PLANOS: 0	ILUSTRACIONES: 1	CD-ROM: 1



VÍA ACOLSURE, SEDE EL ALGODONAL. OCAÑA N. DE S.
Línea Gratuita Nacional 018000 121022 / PBX: 097-5690088
www.ufpso.edu.co



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL Y CLUB
CAMPESTRE EN LA CIUDAD DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

AUTORES:

LILIBETH VIDES RAMOS

YESENIA MORALES NAVARRO

Trabajo de grado para optar al título de Administrador de Empresas

Director

Ph.D. LUIS ALFREDO JIMÉNEZ RODRÍGUEZ

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

Ocaña, Colombia

agosto de 2017

Índice

Pág.

Capítulo 1. Estudio de factibilidad para la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.....	1
1.1 Planteamiento del problema	1
1.2 Formulación del problema	3
1.3 Objetivos	3
1.3.1 Objetivo General.	3
1.3.2 Objetivos Específicos.....	3
1.4 Justificación.....	4
1.5 Delimitaciones.....	5
1.5.1 Conceptual.....	5
1.5.2 Operativa.	6
1.5.3 Temporal.	6
1.5.4 Geográfica.	6
Capítulo 2. Marco Referencial.....	7
2.1 Marco Histórico.....	7
2.1.1 Antecedentes históricos de los hoteles a nivel internacional.	7
2.1.2 Antecedentes históricos de los hoteles a nivel nacional.....	8
2.1.2.1 Antecedentes históricos de los clubes sociales a nivel nacional.	10
2.1.3 Antecedentes históricos de los clubes sociales a nivel local.	11
2.2. Marco conceptual	12
2.2.1 Conceptualización relacionada con estudios de factibilidad.....	12
2.3. Marco teórico	16
2.3.1 Teoría financiera de la empresa.....	16
2.3.2 Teoría del valor.	17
2.3.3 Teoría del Control.	19
2.3.4 Teoría de sistemas.	20
2.3.5 Teorías administrativas.	22
2.3.6 Teoría Administrativa según el Enfoque de la Contingencia.....	23
2.3.7 Teoría de la transparencia.....	24
2.3.8 Teoría de la confianza.	25

2.3.9 Teoría de toma de decisiones.	26
2.3.10 Teoría del desarrollo económico	28
2.4. Marco legal.....	29
2.4.1 Constitución Política Colombiana.....	29
2.4.2 Código de Comercio.....	30
Capítulo 3. Diseño metodológico	33
3.1 Tipo de investigación	33
3.2. Población.....	33
3.3 Muestra.....	34
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	35
3.5 Procesamiento y análisis de la información	36
Capítulo 4. Presentación de resultados	37
4.1 Identificación de la cantidad de demanda y oferta del servicio, mediante un estudio de mercados, para hacer viable la creación del hotel y club campestre	37
4.1.1 Características del servicio.....	47
4.1.2 Características de la empresa.	48
4.1.3 Descripción de la Demanda.....	49
4.1.4 Determinación de la Oferta.	49
4.1.5 Canales de Distribución..	51
4.1.6 Publicidad.....	51
4.2 Localización, requerimiento físico, distribución en planta, proceso de prestación del servicio y tamaño del proyecto, con base en el estudio técnico	52
4.2.1 Localización.	52
4.2.2 Requerimiento Físico.	53
4.2.3 Distribución en planta.	54
4.2.4 Necesidades del recurso humano.	54
4.3 Procedimientos necesarios para la constitución del hotel y club campestre, estructura organizacional y funciones inherentes a los cargos a través del estudio administrativo y legal	55
4.3.1 Misión.....	55
4.3.2 Visión	56
4.3.3 Valores	56
4.3.4 Organigrama.....	56
4.3.5 Manual de funciones	57
4.4 Capital de trabajo, costos, gastos generales y proyección de los estados de resultados mediante el estudio Económico.....	67

4.4.1 Gastos de Funcionamiento.	67
4.4.2 Ingresos.	72
4.4.3 Estado de resultados.	75
4.5 Evaluación económica a través del estudio financiero, para determinar la inversión y su aplicación en activos disponibles, fijos y diferidos y su equivalente en pasivos a corto, mediano y largo plazo	76
4.5.1 Valor presente neto (VPN).	76
4.5.2 Valor actual neto.	77
4.5.3 Razón costo beneficio (RCB).	78
4.5.4 Tasa interna de retorno.	78
4.6 Impacto ambiental de la empresa y generación de empleo, mediante el estudio ambiental y social, en donde se analizan incidencias del proyecto entre la comunidad en general	80
4.6.1 Estudio social.	80
4.6.2 Estudio ambiental.	81
Capítulo 5. Conclusiones.....	83
Capítulo 6. Recomendaciones	85
Referencias	86
Apéndice	89

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 1. Género	37
Tabla 2. Sitio de preferencia para descansar, pasar un fin de semana, o cambiar de rutina	38
Tabla 3. Frecuencia con la que realiza las salidas	39
Tabla 4. Opinión si le gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre	40
Tabla 5. Características importantes a la hora de elegir un hotel y club campestre	41
Tabla 6. Servicios adicionales que le gustaría que el hotel y club campestre realizara.	42
Tabla 7. Disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña	43
Tabla 8. Tarifa mensual dispuesto a pagar por un paquete diario del servicio.	44
Tabla 9. Medio de comunicación preferencial para conocer la existencia de una empresa o establecimiento comercial	45
Tabla 10. Zona de la ciudad preferente para la ubicación del hotel y club campestre	46
Tabla 11. Proyección de la demanda.	49
Tabla 12. Manual de funciones	58
Tabla 13. Muebles, equipos y enseres	68
Tabla 14. Requerimiento de Equipos de Cómputo y Comunicación	68
Tabla 15. Diferidos	69
Tabla 16. Sueldos de personal	69
Tabla 17. Honorarios	70
Tabla 18. Prestaciones y demás gastos de personal	70
Tabla 19. Gastos totales de personal	71
Tabla 20. Otros gastos de funcionamiento	71
Tabla 21. Diferidos	71
Tabla 22. Total Egresos	72
Tabla 23. Ingresos	73
Tabla 24. Proyección de ingresos	73
Tabla 25. Depreciación Muebles, equipos y Enseres	73
Tabla 26. Estado de resultados proyectado	75
Tabla 27. Flujo de caja	76

Lista de figuras

	Pág.
Figura 1. Género	37
Figura 2. Sitio de preferencia para descansar, pasar un fin de semana, o cambiar de rutina	38
Figura 3. Frecuencia con la que realiza las salidas	39
Figura 4. Opinión si le gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre	40
Figura 5. Características importantes a la hora de elegir un hotel y club campestre	41
Figura 6. Servicios adicionales que le gustaría que el hotel y club campestre realizara.	42
Figura 7. Disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña	43
Figura 8. Tarifa mensual dispuesto a pagar por un paquete diario del servicio.	44
Figura 9. Medio de comunicación preferencial para conocer la existencia de una empresa o establecimiento comercial	45
Figura 10. Zona de la ciudad preferente para la ubicación del hotel y club campestre	46
Figura 11. Logotipo propuesto.	48
Figura 12. Estructura canal de comercialización.	51
Figura 13. Organigrama.	57

Lista de apéndices

	Pág.
Apéndice A. Formato de encuesta dirigida a los habitantes de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander	90
Apéndice B. Distribución en planta.	92

Resumen

El presente trabajo de grado basa su importancia, en la elaboración de un estudio con el fin de determinar la factibilidad del mismo. Es así como se logró llevar a cabo un ejercicio investigativo, siendo la recreación y el descanso el principal objetivo.

El resultado del trabajo contiene el planteamiento del problema, los marcos referenciales que están compuestos por marco histórico, teórico, conceptual, contextual y legal. Igualmente, se utilizó en el diseño metodológico el tipo de investigación descriptiva, la población estuvo conformada por los habitantes de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

En la investigación se desarrollaron objetivos específicos como el diseño del estudio de mercados que permita identificar la situación real y la necesidad de la creación de un hotel y club campestre; se estableció las necesidades de maquinaria y equipos, muebles y enseres, y equipos de computación, por medio del estudio técnico; a la vez, se propuso el estudio administrativo y legal con el fin de establecer herramientas adecuadas para su buen funcionamiento como la misión, visión, políticas, valores, organigrama y manual de funciones.

Se desarrolló el estudio financiero y económico, con el fin determinar la viabilidad o no del proyecto en la ciudad de Ocaña y se determinó el impacto ambiental y social en donde se evidencie la incidencia en la comunidad y los recursos naturales de la zona.

Finalmente, se detallan las conclusiones y recomendaciones, lo que muestra un proyecto viable y como buena opción de inversión.

Introducción

El trabajo de grado comprende un estudio de factibilidad para la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

Una vez contextualizado el problema de la investigación, a través del estudio de mercado se identificó como convergen las fuerzas de la oferta y demanda para establecer el precio único. En el estudio técnico se pudo determinar el ámbito del proyecto con cada uno de sus componentes como son: el tamaño del proyecto, la localización del mismo y las variables que determinan la creación de la empresa.

Así, mismo el estudio económico y financiero estableció todas las inversiones, costos y gastos necesarios para la ejecución del proyecto, se realizaron las aplicaciones de las razones y estudios financieros en la determinación de su rentabilidad para los inversionistas. Para desarrollar todo lo expuesto anteriormente se requiere de un equipo de trabajo capacitado o con disposición para ello.

Los resultados obtenidos fueron favorables y atractivos para quien desee invertir en el proyecto de la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

Capítulo 1. Estudio de factibilidad para la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander

1.1 Planteamiento del problema

Un hotel, es un establecimiento comercial que proporciona alojamiento temporal al viajero. Usualmente ofrece también alimentos y, en algunos casos, entretenimiento y servicios personales, pero Lundberg, en 1986, lo definió de un modo más romántico: “El hotel es un lugar de excitación o desesperanza, un lugar de diversión o donde uno puede encontrarse prisionero entre cuatro paredes; un lugar de grandes banquetes o de gran soledad”. (Administración de empresas turísticas, 2010)

Igualmente, un hotel además de proporcionar servicios de alojamiento, alimentos, bebidas y otros, también busca obtener una ganancia, como todo negocio, a través de la promoción y prestación de sus servicios, generando una expectativa desde el mismo momento en que un turista o viajero los contrata y adquiriendo el compromiso de hacerlas realidad, apoyándose de todo un equipo de colaboradores que forman parte de la operación del hotel para lograr que la experiencia (que es lo único que se lleva el cliente cuando regresa a su lugar de origen) sea única. (Administración de empresas turísticas, 2010)

Ocaña es un municipio que se encuentra en constante crecimiento tanto poblacional, como estructural y sectorial. Uno de esos sectores es el cultural y recreativo, escenario en que

está enfocada la presente investigación. El hecho de que este municipio sea; en primera instancia la segunda población más representativa del departamento después de la ciudad capital, Cúcuta, y en segundo lugar por estar conectada y atravesada por carreteras nacionales y regionales que lo conectan con gran parte del territorio nacional; presenta gran recepción de visitantes de diferentes ciudades, municipios y departamentos del territorio colombiano y turistas extranjeros. Esto ha permitido que diversos sectores de la economía local empiecen a desarrollar todo su potencial para satisfacer las necesidades de la población residente y foránea. Como ya se ha mencionado uno de los sectores que mayor auge presenta es el cultural y el recreativo, esto en gran parte se debe a las majestuosidades naturales con las que cuenta Ocaña y la provincia que hacen que centenares de familias locales y de todo el territorio colombiano lleguen a visitar y disfrutar, no solo de los atractivos físicos, sino del clima con que ha gozado la región.

Ahora bien, la problemática objeto de estudio radica precisamente en la carencia de un sitio con las condiciones, lugares, instalaciones y actividades necesarias y adecuadas para una completa y amplia satisfacción de las diversas necesidades de las personas. Si bien, en Ocaña y la provincia, se hallan ciertos lugares donde los individuos acuden fines de semana o temporadas de vacaciones para divertirse y distraerse de la rutina diaria, estos escenarios no cuentan con una amplia diversidad de actividades e instalaciones que permitan practicar diferentes disciplinas deportivas, culturales, estéticas, y demás. Caso concreto se tiene en el barrio Gustavo Alayón, donde se encuentra el Hotel Rancho Alegre, siendo éste un sitio campestre, pero el cual no cuenta con las expectativas que los clientes quisieran, como lo es un sitio en medio de la naturaleza, con piscina, canchas deportivas, entre otros aspectos. En otras palabras, no hay una extensión territorial demarcada o delimitada que contenga en una misma zona un conjunto de

actividades e instalaciones que las personas puedan recorrer y disfrutar sin que tengan que salir de ese lugar a buscarlas en otros sectores de la ciudad. Evidentemente, como se plantea en el título de la investigación, debe ser un área rural donde se instaure locaciones naturales campestres, y deberá estar ubicado muy cerca de la cabecera municipal del casco urbano de la ciudad de Ocaña.

1.2 Formulación del problema

¿Es factible la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General. Realizar un estudio de factibilidad para la creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

1.3.2 Objetivos Específicos. Identificar la cantidad de demanda y la oferta del servicio, mediante la realización del estudio de mercados, para hacer viable la creación del hotel y club campestre.

Conocer la localización, requerimiento físico, distribución en planta, proceso de prestación del servicio y tamaño del proyecto con base en el estudio técnico.

Establecer los procedimientos necesarios para la constitución del hotel y club campestre, la estructura organizacional y las funciones inherentes a los cargos a través del estudio administrativo y legal.

Determinar el capital de trabajo, los costos, los gastos generales y proyectar los estados de resultados mediante el estudio económico.

Evaluar económicamente el proyecto a través del estudio financiero para determinar la inversión y su aplicación en activos disponibles, fijos y diferidos y su equivalente en pasivos a corto, mediano y largo plazo

Analizar el impacto ambiental de la empresa y la generación de empleo mediante un estudio ambiental y social, en donde se analicen las incidencias del proyecto entre la comunidad en general.

1.4 Justificación

La idea de creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, es una propuesta para los turistas que desean disfrutar de un agradable descanso, combinado de confort y un acogedor estilo campestre, toda vez que Ocaña es una ciudad con una trascendencia histórica que llama mucho la atención, por lo cual es visitada en varias épocas del año, como por ejemplo en el mes de agosto, en las fiestas de la Virgen de Torcoroma, fiestas de fin de año, carnavales, semana santa, entre otras, en las cuales la ciudad reúne más de 10 mil visitantes durante el año,

dada su importancia como la segunda ciudad del departamento Norte de Santander, siendo una ciudad con cultura, historia y naturaleza en un solo lugar (El Tiempo, 2015).

Teniendo en cuenta lo anterior, surgió la necesidad de crear un hotel campestre, con el fin de ofrecerles a los turistas, tanto nacionales como extranjeros, la posibilidad de recrearse y disfrutar del contacto con la naturaleza y de liberarse de las tensiones de la vida cotidiana y del stress de la ciudad. De ahí que la ubicación del mismo, será en las afueras de la ciudad de Ocaña, toda vez que es allí donde se encuentra el ambiente propicio para el mismo, dada la diversidad ecológica y su maravillosa naturaleza, para el desarrollo de este proyecto.

En ese orden de ideas, es clara la necesidad y la oportunidad que de ella se desprende, para realizar una propuesta que muestre la viabilidad de creación de un hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, la cual se realizará apoyados en el enfoque emprendedor brindado por la Universidad durante toda la carrera, impulsando al estudiante hacia un camino empresarial, gracias al conocimiento adquirido y llegar a ser una empresa con una comunicación organizacional idónea administrada de una forma correcta basada en los conocimientos y experiencias adquiridas.

1.5 Delimitaciones

1.5.1 Conceptual. En la realización de este estudio se tendrá en cuenta el siguiente tema principal: Estudio de mercados, estudio técnico, estudio administrativo y legal, estudio

financiero, estudio económico, estudio ambiental y social, y temática sobre los hoteles y clubes campestres.

1.5.2 Operativa. El cumplimiento de los objetivos del siguiente estudio puede ser afectado por distintos factores, como la falta de tiempo de los encuestados para responder a los instrumentos diseñados. De surgir en el desarrollo del mismo, algún inconveniente que amerite modificaciones significativas, estas serán consultadas al director y al Comité Curricular.

1.5.3 Temporal. La presente investigación se efectuará en un periodo de dos meses, a partir de la aprobación del anteproyecto.

1.5.4 Geográfica. La realización del trabajo de grado será llevada a cabo en la ciudad de Ocaña, N.S.

Capítulo 2. Marco Referencial

2.1 Marco Histórico

2.1.1 Antecedentes históricos de los hoteles a nivel internacional. Desde la prehistoria, el hombre ha tenido necesidad de desplazarse con fines comerciales y de intercambio, por lo que ha necesitado alojarse en diversos puntos geográficos, en este tiempo, se intercambiaba el hospedaje por mercancías.

Siglos después, en los caminos fueron surgiendo una serie de posadas en las que el viajero podía alojarse con sus caballos y comer a cambio de dinero. Estos establecimientos se caracterizaban por las precarias condiciones sanitarias que ofrecían, ya que solían alojar a los huéspedes en los establos junto con el ganado. A la vez, se les ofrecía servicio de comidas. Pero es a raíz de la Revolución Industrial, cuando los medios de transporte experimentan una vertiginosa evolución, que las personas empiezan a desplazarse masivamente de un lugar a otro. En un principio, los viajes están destinados sólo a comerciantes y a las clases más adineradas, que empiezan a salir de vacaciones fuera de sus ciudades y exigen unos establecimientos de acorde a sus posibilidades. Y para que todo esto sea posible, es necesario el surgimiento de una serie de establecimientos donde los viajeros puedan comer y pernoctar, es el nacimiento de la hostelería propiamente dicha. (Montas, 2005)

En un principio surgen hoteles y restaurantes de lujo al alcance de las clases acomodadas que cobran unas tarifas que son imposibles de pagar para los demás, pero con el surgimiento de

la sociedad del bienestar, comienzan a surgir otros lugares más modestos y al alcance de todos los bolsillos.

La evolución ha sido tan espectacular que actualmente casi todas las personas que viven en países desarrollados tienen acceso a viajar y alojarse en establecimientos dignos, lo que ha dado lugar a la creación de una de las industrias más poderosas del mundo: el turismo que está íntimamente relacionado con la hostelería. Hoy podemos encontrar en cualquier sitio establecimientos hosteleros de todo tipo y la competencia del mercado es tan fuerte, que ha repercutido en que las tarifas se hayan ido abaratando en beneficio de los usuarios. Se trata de un sector que da trabajo a una gran parte de la población.

2.1.1.1 Historia de los clubes a nivel internacional. Históricamente, los clubes sociales comenzaron a organizarse con la afluencia de la migración ultramarina, principalmente europea, a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. A partir de este fenómeno inmigratorio se produjo un cambio profundo del conjunto de la sociedad y en especial en los sectores populares, que se transformaron sustancialmente. La inmigración masiva dio como resultado una población diversa, fluida e inestable, sobre la cual este autor destaca algunos factores que influyeron para su homogeneización: el compacto asentamiento en viviendas populares, algunas profundas experiencias comunes como el hacinamiento, la crónica inestabilidad del empleo y la segregación social y política, reforzada por su condición de extranjeros. (Cáneva, 2007)

2.1.2 Antecedentes históricos de los hoteles a nivel nacional. Los hoteles tuvieron su origen con el comercio impulsados por motivos políticos y culturales que hacían necesaria la

construcción de edificación con el objeto de hospedar a personas, con el objetivo de hospedar a los atletas que participaban en las olimpiadas.

En Colombia el primer hotel fue fundado en 1889, su nombre era América, ubicado en la ciudad de Honda, esto debido a que el río Magdalena constituía la principal vía de comunicación al interior del país. (Gonzales & Gaviria, 2012)

En 1904 en Girardot, puerto fluvial se constituyó el segundo hotel conocido como San Germán.

En 1916 en Cali se fundó el hotel Méndez.

Junio 17 1954: Fundación en el Hotel El Prado de Barranquilla de la ACOTEL Asociación Colombiana de Hoteles hoy Asociación Hotelera de Colombia COTELCO. Entre los fundadores estaba el entonces Gerente del Hotel Tequendama John Sutherland quien convocó a varios de los más importantes hoteles del país.

Diciembre 1963: Inauguración en Santa Marta del Hotel Irotama. Primer Hotel "Resort" del País. Su propietario, Don Héctor Díaz Beltrán

1964: Fundación de Hoteles Ltda. Primera Cadena Hotelera Colombia sobre viviente. Jorge Londoño su actual Presidente.

1971: Inauguración del Hotel Cali Intercontinental.

2.1.2.1 Antecedentes históricos de los clubes sociales a nivel nacional. La historia de los clubes en Colombia data de hace más de un siglo. Los primeros en crearse fueron casi exclusivamente sociales, es decir, lugares de reunión de los políticos e intelectuales. Sin embargo, los conceptos y las características de los proyectos han ido variando con el tiempo. En los últimos años ha surgido un número considerable de clubes campestres que se han convertido en el lugar preferido para la práctica de deportes, el descanso y la recreación familiar. También el fantasma de la inseguridad ha hecho que las tradicionales fincas de recreo hayan sido reemplazadas por los llamados clubes de fin de semana. (Revista Semana, 1996)

La costumbre de tener un círculo social se inició en Colombia durante el siglo pasado, cuando las tradicionales tertulias bogotanas se hacían en algunos cafés y almacenes de la ciudad. En estos lugares se desarrollaba gran parte de la actividad política del país. De ahí salían los chismes, los dichos y los chistes que, al mismo tiempo, creaban el fondo del acontecer político del momento. Esa costumbre llegó a arraigarse a tal punto que aquellos que estaban más interesados en las ventas que en el honor de ser el centro de reunión tenían que colocar un letrero en la puerta que decía: 'No se admite tertulia'. Como ciudad capital y de gran actividad cultural y social, Bogotá necesitaba lugares que permitieran realizar en cualquier momento las tertulias. No bastaba con que se organizaran bailes o cenas en las casas de la gente prestante, adonde concurrían exclusivamente las personas amigas y de la misma condición social. El verdadero intercambio de ideas y de noticias se conseguía en aquellos sitios adonde tenían acceso todos aquellos que mostraban la suficiente prestancia intelectual y política. Así, gracias a la idea de un selecto grupo de bogotanos, surgió en 1874 el primer club social de la capital: el Jockey Club. Su antigüedad y tradición lo han ubicado como el más exclusivo. Sin embargo los cupos limitados,

así como la gran acogida que tuvo, fueron motivo para que pronto aparecieran nuevas alternativas. (Revista Semana, 2006)

2.1.3 Antecedentes históricos de los clubes sociales a nivel local. En la ciudad de Ocaña, el primer club social que se fundó fue el Club Ocaña. La creación del Club Ocaña, en 1894, obedeció, en primera instancia, a la necesidad de la dirigencia social, política y económica dominante, de agruparse y organizar la actividad comercial de la ciudad y la región. Con base en esta circunstancia, comenzó a circular, a partir del 1 de octubre de 1895, el periódico Revista Mercantil, como órgano del Club Ocaña, a través del cual se informaba permanentemente sobre disposiciones legales en materia económica, cambios de moneda extranjera (dólares, francos, libras esterlinas), precios de productos, fletes, ofertas, peajes y pontazgos, importaciones, exportaciones, listado de comerciantes y comisionistas, vías, y noticias, en general. Fueron fundadores del Club Ocaña, entre otras, las siguientes personas:

Alejo Amaya M., Jesus Conde, Cupertino Álvarez B., Vicente Arévalo, Francisco Aycardi, W. Brokate, Federico Brokate, Guillermo A. Badillo, Alejo Conde. Para atender los diferentes frentes de trabajo que comenzó a generar el Club, se crearon Comités de publicidad, de finanzas, etc., que dieron a este centro una sólida organización, gracias a la cual fue posible dirigir el comercio, la política, las obras públicas y la cultura locales. (Páez García, 2010)

Luego de la creación de tan importante club, y la acogida del mismo, se creó el Club de Caza, Pesca y Tiro (hoy Club de Caza y Pesca), el Club del Comercio, Club Social del

Magisterio; además de centros recreacionales como Las Lomas (hoy Comfaorient). Todos éstos aún se encuentran prestando sus servicios en la ciudad de Ocaña.

2.2. Marco conceptual

2.2.1 Conceptualización relacionada con estudios de factibilidad. Un estudio de factibilidad es la recopilación de datos relevantes sobre el desarrollo de una propuesta y en base a ello tomar la mejor decisión, si procede su estudio, desarrollo o implementación. (Bacca, 2011)

El estudio pretende abordar un problema sobre la asignación de recursos donde se recomienda a través de distintas técnicas evaluar las alternativas del proyecto.

Lo realmente importante es proporcionar una información adicional para ayudar a tomar una decisión, para evitar la incertidumbre, medir objetivamente los resultados del proyecto y valorar los beneficios esperados que permitan un buen criterio de evaluación.

Uno de los elementos constitutivos del estudio de factibilidad es la investigación de mercados. Esta puede definirse como la recopilación, registro y análisis sistemático de datos, relacionados con problemas del mercado de bienes o servicios. (Bacca, 2011, pág. 15)

La investigación de mercados suministra información sobre mercados reales y potenciales de la institución e información sobre los usuarios existentes o potenciales de los

bienes y servicios comercializados por la organización. Esta información sirve de ayuda a la planeación de mercados, productos, ventas, así como también a la planeación de la publicidad.

Como parte del estudio de factibilidad, **el Estudio Técnico**, tiene por objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinente a esta área.

Uno de los resultados de este estudio será definir la función de producción o prestación de servicios que optimice la utilización de los recursos disponibles en la producción del servicio. De aquí se podrá obtener la información de las necesidades de capital, mano de obra y recursos materiales, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto.

Además se determina los requerimientos de equipos de fábrica para la operación y el monto de la inversión correspondiente. Se analiza las características y especificaciones técnicas de las máquinas, las dimensiones de espacio físico para su operación y finalmente todas las decisiones del estudio técnico deben combinarse con los estudios restantes

El estudio administrativo y legal es el que se refiere a la organización, procedimientos administrativos y aspectos legales.

Para el proyecto es fundamental definir la estructura administrativa, dentro de las cuales debe generarse una estructura organizacional para garantizar el funcionamiento como ente económico o social.

Se definen los términos para la constitución asociación, sus normas legales reglamentarias y estatutarias, además proporciona información en las áreas de planeación, personal, comunicaciones, finanzas, y cobranzas, entre otras; así mismo, el estudio legal busca determinar la viabilidad de un proyecto en función de las normas que lo rigen. Entre las variables están: Misión, visión, objetivos, políticas, estatutos, reglamento interno, manual de funciones y procedimientos.

Uno de los efectos más directos del factor legal son los aspectos tributarios que afectan directamente al proyecto

El estudio económico figura de manera sistemática y ordenada la información de carácter monetario, en resultado a la investigación y el análisis efectuado que será de gran utilidad en la evaluación de la rentabilidad económica del proyecto.

Este estudio en especial, comprende el monto de los recursos económicos necesarios para el montaje de la cooperativa, que implica la realización del proyecto previo a su puesta en marcha, así como la determinación del costo total requerido en su periodo de operación.

Los siguientes son algunos conceptos básicos relacionados con este estudio:

Los ingresos y costos de operación, la estimación del flujo de caja, los gastos generales y finalmente la variable que complementa la información sobre las decisiones sobre el funcionamiento se realizan en la proyección de los estados de resultados. (Bacca, 2011, pág. 23)

El estudio Financiero determina la aprobación o rechazo del proyecto. Mide la rentabilidad que retorna a la inversión, todo medido en bases monetarias.

Se identifican los ítems de inversión, costos e ingresos que se deducen de los estudios previos. Además, sirve para discernir entre alternativas de acción para poder estar en condición de determinar la aprobación o rechazo del proyecto dependiendo del potencial del proyecto.

El estudio es la parte final del análisis de la factibilidad del proyecto y se calcula la inversión necesaria para llevarse a cabo. Este se realiza con la aplicación de 3 métodos:

Valor Presente Neto

Tasas Interna de Retorno

La Razón Costo Beneficio

El estudio de impacto ambiental como parte de la evaluación de un proyecto es un elemento necesario para el cambio en la cultura organizacional como efecto directo sobre los costos o los beneficios que una determinada iniciativa de inversión pueda tener. Al realizar un proyecto se puede ver que del medio ambiente o entorno, se toman los recursos indispensables para el desarrollo de la actividad y que a este mismo entorno, regresa los desechos producidos por el desarrollo de dicha actividad.

El anhelo o deseo de la realización del proyecto no puede llevar a olvidar los efectos sobre las condiciones ambientales, debiendo precisarse las estrategias de solución en caso de deterioro o de generación de impacto ambiental. (Sapag & Sapag, 2010) En el caso de la

cooperativa de docentes catedráticos de la UFPSO, se deberá realizar un estudio minucioso, toda vez que una cooperativa debe velar por los intereses, no solo económicos, sino sociales y ambientales de la empresa.

2.3. Marco teórico

El trabajo de grado se basa en las siguientes teorías especialmente administrativas.

2.3.1 Teoría financiera de la empresa. Proporciona las herramientas tendientes a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero y su incidencia en la empresa, como así también reconocer situaciones que antes eran irrelevantes y pueden traer aparejado consecuencias graves, en una época de cambios constantes en el mundo.

La Teoría Financiera está formada por leyes, principios y conjuntos de fundamentos que explican los fenómenos relativos al financiamiento y a la inversión, así como el comportamiento de los instrumentos financieros, del mercado de dinero, capitales, divisas, metales y derivados. La Teoría Financiera funciona como una herramienta del administrador financiero en su tarea de incrementar el valor de la empresa, ya que le permite entender los fenómenos financieros y contribuye a la planeación de la empresa dentro de su entorno.

La Teoría Financiera de la empresa proporciona las herramientas tendientes a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero y su incidencia en la empresa, así como también reconocer situaciones que antes eran irrelevantes y que, en una época de cambios constantes,

pueden tener consecuencias graves para la empresa. Naturaleza de la función financiera de la empresa Una empresa es un conjunto de personas con un objetivo común, y que para su logro utilizan recursos naturales, humanos, informáticos, servicios, capital, etc. Si la empresa tiene fines de lucro, el objetivo es la obtención de beneficios. Es decir que hay una organización, dentro de la cual se desenvuelve la función financiera de la empresa.

Decisiones de inversión. Implican planificar el destino de los ingresos netos de la empresa flujos netos de fondos a fin de generar utilidades futuras.

Decisiones de financiación. Persiguen encontrar la forma menos onerosa de obtener el dinero necesario, tanto para iniciar un proyecto de inversión, como para afrontar una dificultad coyuntural.

Decisiones de distribución de utilidades: tienden a repartir los beneficios en una proporción tal que origine un beneficio importante para los propietarios de la empresa, y a la vez, la valoración de la misma. Una combinación óptima de las tres decisiones genera el mayor valor de la empresa para sus dueños. (Alvarez, 2004)

2.3.2 Teoría del valor. Para Marx y otros autores que le anteceden como Smith y Ricardo, el trabajo es el único que produce el valor. La teoría del valor esta compuesta por principios que describen las relaciones que se presentan en un sistema económico y que se manifiestan exclusivamente en magnitudes, es decir, que se pueden expresar de manera cuantitativa. Así, con la condición de la existencia de un conjunto de individuos en relación con

una lista de bienes dados a priori, la teoría del valor busca asociar valores o precios a estos bienes conocidos.

Adam Smith entendía que el trabajo era la calidad de medida exacta para cuantificar el valor. Para él, el valor era la cantidad de trabajo que uno podía recibir a cambio de su mercancía. Los bienes podían aumentar de valor, pero lo que siempre permanece invariable es el trabajo, o sea el desgaste de energía para producirlos, siendo entonces el trabajo el patrón definitivo e invariable del valor. Se trata de la teoría del valor comandado o adquirido. Aunque no era el factor determinante de los precios, estos oscilaban hacia su precio de producción gracias al juego de la oferta y la demanda.

Esto nos quiere decir que todo bien producido necesariamente contiene trabajo, este trabajo es la fuerza de los hombres que han interactuado en el proceso de producción de dicho bien, o sea que en todo bien se vende la fuerza de trabajo (de cada hombre que interactuó en el proceso de producción).

Pero Adam Smith no logra explicar correctamente según la teoría del valor trabajo los conceptos de beneficio y renta, aparte, la venta de la fuerza humana no era percibida por un comprador común, por lo que se torna insostenible dicha teoría, esto lo lleva a desarrollar una segunda: Teoría de los costes de producción. Los problemas que le surgieron a su teoría original en la que el valor de las mercancías estaba dado por la cantidad de trabajo incorporado en ellas son:

En el mercado no se puede saber cuánto trabajo incorporado tiene una mercancía. Si el trabajo es la fuente de valor de las mercancías, el que cristalice el valor, el obrero debería ser el que se vea beneficiado de éste.

Posteriormente David Ricardo desarrolló una teoría del valor-trabajo incorporado en su obra Principios de economía política y tributación (1817). Continuando a Smith, adopta la primera de sus dos teorías del valor y trata de explicar cómo funciona el beneficio en la sociedad capitalista, además, critica la definición que este daba sobre el patrón invariable que era el trabajo. El valor del trabajo, explica, también varía. Según lo expuesto por Adam Smith, las mercancías varían de valor pero el trabajo no, siendo el trabajo desgaste de energía, el aumento o reducción de costos de bienes de subsistencia, demandaría más trabajo para poder satisfacer las necesidades. (García, 1990)

2.3.3 Teoría del Control. A partir del año 1955, se desarrollan los métodos temporales, con el objetivo de solucionar los problemas planteados en aplicaciones aeroespaciales, estos métodos reciben un fuerte impulso con el desarrollo de las computadoras digitales, que constituían la plataforma tecnológica necesaria para su implantación, prueba y desarrollo.

Se debe decir que la Teoría de Control es un campo interdisciplinario de la ingeniería y las matemáticas, que trata con el comportamiento de sistemas dinámicos. A la entrada de un sistema se le llama referencia. Cuando una o más variables de salida de un sistema necesitan

seguir cierta referencia sobre el tiempo, un controlador manipula la entrada al sistema para obtener el efecto deseado en la salida del sistema (retroalimentación).

El control como principio, pero en este caso le llama principio de amplitud del control y este principio destaca que cada superior no debe tener más que un cierto número de subordinados que varía según el nivel de los cargos y la naturaleza de los mismos indica también que el supervisor no solo supervisa personas sino también, y principalmente las relaciones entre esas personas. Urwick no contempla la amplitud del control y solo lo enfoca a la administración del personal, olvidando procesos, procedimientos y actividades que hacen parte actualmente de la implementación del control interno. (Cruz, 2000)

2.3.4 Teoría de sistemas. La teoría de sistemas (TS) es un ramo específico de la teoría general de sistemas (TGS).

La TGS surgió con los trabajos del alemán Ludwig von Bertalanffy, publicados entre 1950 y 1968. La TGS no busca solucionar problemas o intentar soluciones prácticas, pero sí producir teorías y formulaciones conceptuales que pueden crear condiciones de aplicación en la realidad empírica.

Los supuestos básicos de la TGS son:

Existe una nítida tendencia hacia la integración de diversas ciencias naturales y sociales.

Esa integración parece orientarse rumbo a un teoría de sistemas.

Dicha teoría de sistemas puede ser una manera más amplia de estudiar los campos no-físicos del conocimiento científico, especialmente en ciencias sociales.

Con esa teoría de los sistemas, al desarrollar principios unificadores que atraviesan verticalmente los universos particulares de las diversas ciencias involucradas, nos aproximamos al objetivo de la unidad de la ciencia.

Esto puede generar una integración muy necesaria en la educación científica.

La TGS afirma que las propiedades de los sistemas, no pueden ser descritos en términos de sus elementos separados; su comprensión se presenta cuando se estudian globalmente.

La TGS se fundamenta en tres premisas básicas:

Los sistemas existen dentro de sistemas: cada sistema existe dentro de otro más grande.

Los sistemas son abiertos: es consecuencia del anterior. Cada sistema que se examine, excepto el menor o mayor, recibe y descarga algo en los otros sistemas, generalmente en los contiguos. Los sistemas abiertos se caracterizan por un proceso de cambio infinito con su entorno, que son los otros sistemas. Cuando el intercambio cesa, el sistema se desintegra, esto es, pierde sus fuentes de energía.

Las funciones de un sistema dependen de su estructura: para los sistemas biológicos y mecánicos esta afirmación es intuitiva. Los tejidos musculares por ejemplo, se contraen porque están constituidos por una estructura celular que permite contracciones. El interés de la TGS, son

las características y parámetros que establece para todos los sistemas. Aplicada a la administración la TS, la empresa se ve como una estructura que se reproduce y se visualiza a través de un sistema de toma de decisiones, tanto individual como colectivamente. (Arnold, 1989)

Con esta teoría surge la preocupación fundamental por la construcción de modelos abiertos más o menos definidos y que interactúan dinámicamente con el ambiente y cuyos subsistemas denotan una compleja interacción igualmente interna y externa. Los subsistemas que forman una organización son interconectados e interrelacionados, mientras que el suprasistema ambiental interactúa con los subsistemas y con la organización como un sistema.

2.3.5 Teorías administrativas. Son diversos los enfoques teóricos que se han adoptado a la hora de estudiar los fenómenos organizacionales, esto se acentúa más en la actualidad debido a la complejidad presentado por el sector, haciendo que su estudio se enfoque de diversas maneras, permitiendo gran cantidad de variables.

En la actualidad, la teoría administrativa estudia la administración de asociación y demás tipos de organizaciones desde el punto de vista de la interacción e interdependencia de las cinco variables principales, cada una de las cuales es objeto específico de estudio de una o más corriente de la teoría administrativa. Las cinco variables básicas, (tarea, estructura, personas, tecnología y ambiente) constituyen los principales componentes en el estudio de administración de la asociación. El comportamiento de estas variables es sistémico y complejo: cada una ellas

influye y es influenciada por las demás; si se modifica una ellas, las otras también se modifican en mayor o menor grado.

2.3.6 Teoría Administrativa según el Enfoque de la Contingencia. El enfoque de la contingencia destaca que no se alcanza la eficacia organizacional siguiendo un único y exclusivo modelo organizacional, o sea, no existe una única forma que sea mejor para organizarse con el fin de alcanzar los objetivos diferentes de las organizaciones dentro de un ambiente también cambiante. Los estudios actuales sobre las organizaciones complejas llevaron a una nueva perspectiva teórica: la estructura de una organización y su funcionamiento son dependientes de la interface con el ambiente externo.

La más notable contribución de los autores del enfoque de la contingencia está en la identificación de las variables que producen mayor impacto sobre la organización, como el ambiente y la tecnología, para entonces predecir las diferencias en la estructura y en el funcionamiento de las organizaciones debidas a las diferencias en estas variables. Así, diferentes ambientes requieren diferentes relaciones organizaciones para una eficacia óptima. Se hace necesario un modelo apropiado para cada situación dada.

El enfoque de contingencia marca una nueva etapa en la Teoría General de la Administración, por las siguientes razones:

La teoría clásica concibió la organización como un sistema cerrado, rígido y mecánico (“teoría de la máquina”), sin ninguna conexión con su ambiente exterior. La preocupación básica de los autores clásicos era encontrar la “mejor manera” (thebestway) de organizar, válida para todo y cualquier tipo de organización. Con este principio se delinea una teoría normativa y prescriptiva (cómo hacer bien las cosas), impregnada de principios y recetas aplicables a todas las circunstancias, teniéndose en cuenta una apreciable dosis de sentido común. Lo que era válido para una organización era válido y generalizable para las demás organizaciones.

2.3.7 Teoría de la transparencia. El concepto de transparencia es considerado una condición obligatoria dentro de muchas áreas de la seguridad. Los procedimientos deben ser conocidos y claros. La transparencia no siempre es absoluta, existen pasos intermedios entre un programa completamente opaco y uno transparente.

Al hablar de eficiencia, estamos haciendo referencia a un concepto ligado al ámbito económico, muy frecuente en el mundo empresarial, siendo uno de los criterios (junto al de equidad) que utiliza la economía política o pública para valorar la racionalidad en la asignación de recursos e ingresos.

Una primera aproximación a este concepto, nos llevaría a definir la eficiencia económica como la expresión que se emplea para medir la capacidad o calidad de actuación de un sistema o sujeto económico para lograr el cumplimiento de objetivos determinados, minimizando el empleo de recursos.

Este principio no debe ser desconocido en la actuación administrativa y, más en concreto, en el ámbito de actuación de la contratación pública. A este respecto, hay autores que definen la eficiencia como la obtención de los mayores resultados con la mínima inversión. (Andrade, 2005)

2.3.8 Teoría de la confianza. Es la creencia en que una persona o grupo será capaz y deseará actuar de manera adecuada en una determinada situación y pensamientos. La confianza se verá más o menos reforzada en función de las acciones.

Los administradores hacen las cosas trabajando con personas. Esta frase, con frecuencia pronunciada por los diversos autores de la teoría del comportamiento, ayuda a explicar por qué algunos investigadores y escritores deciden analizar la administración haciendo un especial hincapié en el comportamiento humano.

Una de las primeras escritoras en plantear (a principios del siglo XX) que las organizaciones podían ser vistas desde la perspectiva del comportamiento individual y grupal dentro de las teorías de las relaciones humanas fue Mary Parker Follet. Follet afirmaba que las organizaciones deben basarse más en una ética grupal que en una individual. “El potencial individual, decía Follet, se mantiene así, como potencial, hasta que se expresa a través de la asociación grupal”.

Para los administradores, la asimilación de esta idea consistiría en armonizar y coordinar los esfuerzos grupales y por tanto se deberían basar más en su experiencia y conocimientos para

dirigir al grupo de subordinados que en la autoridad formal de la posición que ocupan. Las ideas humanistas de esta autora influyeron en la manera de considerar la motivación, liderazgo, poder y autoridad en las organizaciones (Díez de Castro, 1999). Aunque hubo ejemplos aislados, como el de Robert Owen, de administradores que prestaron atención al elemento humano, no fue hasta 1930 cuando el enfoque del comportamiento se convirtió en parte importante de la filosofía de la administración. La Gran Depresión, el movimiento obrero y, sobre todo, los resultados de la investigación conductual fueron las principales causas que ayudaron a modificar el marco conceptual de la administración como ciencia. (García C. , 2010)

La Gran Depresión de 1929 hizo comprender a los administradores que el mundo empresarial se estaba convirtiendo en algo muy complejo, con problemas humanos que los gerentes debían reconocer y encarar, y al mismo tiempo la legalización en 1935 de la ley Wagner que dio al trabajo organizado el derecho a la negociación colectiva, impulsaron a los administradores a considerar el elemento humano dentro de la organización. Sin embargo, lo más importante en este aspecto fue el inicio de la investigación conductual que desembocó en el movimiento de las relaciones humanas en la administración.

2.3.9 Teoría de toma de decisiones. La toma de decisión es un proceso durante el cual la persona debe escoger entre dos o más alternativas. Todas las personas pasan los días y las horas de la vida teniendo que tomar decisiones. Algunas decisiones tienen una importancia relativa en el desarrollo de la vida, mientras otras son gravitantes en ella.

La mayor parte de la teoría de la decisión es normativa o prescriptiva, es decir concierne a la identificación de la mejor decisión que pueda ser tomada, asumiendo que una persona que tenga que tomar decisiones (decisionmaker) sea capaz de estar en un entorno de completa información, capaz de calcular con precisión y completamente racional. La aplicación práctica de esta aproximación prescriptiva (de cómo la gente debería hacer y tomar decisiones) se denomina análisis de la decisión y proporciona una búsqueda de herramientas, metodologías y software para ayudar a las personas a tomar mejores decisiones. Las herramientas de software orientadas a este tipo de ayudas se desarrollan bajo la denominación global de Sistemas para la ayuda a la decisión (decisionsupportsystems, abreviado en inglés como DSS).

Como parece obvio que las personas no se encuentran en estos entornos óptimos y con la intención de hacer la teoría más realista, se ha creado un área de estudio relacionado que se encarga de la parte de la disciplina más positiva o descriptiva, intentando describir qué es lo que la gente realmente hace durante el proceso de toma de decisiones. Se pensó en esta teoría debido a que la teoría normativa, trabaja sólo bajo condiciones óptimas de decisión y a menudo crea hipótesis, para ser probadas, algo alejadas de la realidad cotidiana. Los dos campos están íntimamente relacionados; no obstante, es posible relajar algunas presunciones de la información perfecta que llega al sujeto que toma decisiones, se puede rebajar su racionalidad y así sucesivamente, hasta llegar a una serie de prescripciones o predicciones sobre el comportamiento de la persona que toma decisiones, permitiendo comprobar qué ocurre en la práctica de la vida cotidiana. (Hansson, 2012)

2.3.10 Teoría del desarrollo económico. En relación a la teoría del desarrollo económico se tomó las bases de la teoría de la dependencia que surgieron en 1950 como resultado, entre otros, de las investigaciones de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Uno de los autores más representativos fue Raúl Prebisch. El punto principal del modelo Prebisch es que para crear condiciones de desarrollo dentro de un país es necesario.

Las teorías del desarrollo, entendidas en su sentido actual, pretenden identificar las condiciones socioeconómicas y las estructuras económicas necesarias para hallar una senda de desarrollo humano y crecimiento económico sostenido (productivo o no). Normalmente el campo no se refiere al análisis de países desarrollados, sino que se estudian directamente las economías del subdesarrollados (sin embargo, no debe olvidarse que algunos economistas ortodoxos actuales consideran a veces a los modelos neoclásicos y keynesianos de crecimiento del Norte también como teorías de desarrollo).

Podemos dividir las visiones del desarrollo económico en cinco fundamentales: la conservadora, seguida principalmente por los economistas neoclásicos; la reformista, seguida por los keynesianos; la revolucionaria productiva, por el marxismo tradicional; la revolucionaria humana, en torno a economistas del desarrollo humano e izquierdistas actuales (alter-globalistas, ecologistas y feministas); y la revolucionaria personal, por un heterogéneo conjunto de economistas perennes o transpersonales con antecedentes teóricos en el anarquismo político clásico. (Max-Neff, 1994)

2.4. Marco legal

Las bases legales que sustentan este proyecto se derivan de algunas leyes, artículos contemplados en la Constitución Política de Colombia, la Legislación Cooperativa que contempla la Ley 79 de 1988 y 454 de 1998.

2.4.1 Constitución Política Colombiana. Artículo 14. Toda persona tiene derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica. (Congreso de la República, 1991)

Artículo 38. Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.

Artículo 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.

Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios.

El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos.

2.4.2 Código de Comercio. Decreto 410 de 1971. (Marzo 27). Por el cual se expide el código de comercio. El código de Comercio Capítulo I artículo 10. Son comerciantes las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de las actividades que la ley considera mercantiles. La calidad de comerciante se adquiere aunque la actividad mercantil se ejerza por medio de apoderado, intermediario o interpuesta persona. (Congreso de la República, 2009, p.21)

Artículo 11. Las personas que ejecuten ocasionalmente operaciones mercantiles no se considerarán comerciantes, pero estarán sujetas a las normas comerciales en cuanto a dichas operaciones.

Artículo 12. Toda persona que según las leyes comunes tenga capacidad para contratar y obligarse, es hábil para ejercer el comercio; las que con arreglo a esas mismas leyes sean incapaces, son inhábiles para ejecutar actos comerciales.

Los menores adultos pueden, con autorización de sus representantes legales, ocuparse en actividades mercantiles en nombre o por cuenta de otras personas y bajo la dirección y responsabilidad de éstas.

Artículo 13. Para todos los efectos legales, se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos:

1. Cuando se halle inscrita en el registro mercantil;
2. Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y

3. Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.

Artículo 14. Son inhábiles para ejercer el comercio, directamente o por interpuesta persona:

1. Derogado. L. 222/95.

2. Los funcionarios de entidades oficiales y semioficiales respecto de actividades mercantiles que tengan relación con sus funciones, y

3. Las demás personas a quienes por ley o sentencia judicial se prohíba el ejercicio de actividades mercantiles.

Si el comercio o determinada actividad mercantil se ejerciere por persona inhábil, ésta será sancionada con multas sucesivas hasta de cincuenta mil pesos que impondrá el juez civil del circuito del domicilio del infractor, de oficio o a solicitud de cualquier persona, sin perjuicio de las penas establecidas por normas especiales.

Artículo 15. El comerciante que tome posesión de un cargo que inhabilite para el ejercicio del comercio, lo comunicará a la respectiva cámara, mediante copia de acta o diligencia de posesión, o certificado del funcionario ante quien se cumplió la diligencia, dentro de los diez días siguientes a la fecha de la misma.

El posesionado acreditará el cumplimiento de esta obligación, dentro de los veinte días siguientes a la posesión, ante el funcionario que le hizo el nombramiento, mediante certificado de la cámara de comercio, so pena de perder el cargo o empleo respectivo. (p.22)

Artículo 19. Es obligación de todo comerciante:

1. Matricularse en el registro mercantil;
2. Inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exija esa formalidad;
3. Llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales;
4. Conservar, con arreglo a la ley, la correspondencia y demás documentos relacionados con sus negocios o actividades;
5. Derogado. L. 222/95.
6. Abstenerse de ejecutar actos de competencia desleal.

Capítulo 3. Diseño metodológico

3.1 Tipo de investigación

Según (Rivas, 1995), la investigación descriptiva, trata de obtener información acerca del fenómeno o proceso, para describir sus implicaciones. Este tipo de investigación, no se ocupa de la verificación de la hipótesis, sino de la descripción de hechos a partir de un criterio o modelo teórico definido previamente.

En la presente investigación, se realizó un estudio descriptivo con enfoque mixto, que permitirá poner de manifiesto los conocimientos teóricos y metodológicos de sus autores para darle solución al problema, a través de información obtenida de la Institución y de la población encuestada.

Igualmente, este tipo de investigación, ayuda a la exposición de las características que identifican los diferentes elementos, componentes y su interrelación respecto a la problemática del proyecto.

3.2. Población

La población objeto del proyecto la constituyeron los habitantes de la ciudad de Ocaña, conformada por 97.479 personas según (DANE, 2014)

3.3 Muestra

En el análisis externo para determinar la población finita se consideró la aplicación de la fórmula estadística que permitió un mayor análisis relacionado con las unidades familiares de la ciudad de Ocaña.

$$n = \frac{N (Zc)^2 * p * q}{(N - 1) * (E)^2 + (Zc) * p * q}$$

Donde:

n = muestra

N = población dada en el estudio = 97.479 habitantes

Zc = Indicador de confianza = 95% = 1.96

p = Proporción de aceptación = 50% = 0.5

q = Proporción de rechazo = 50% = 0.5

E = Error poblacional dispuesto a asumir = 6% = 0.06

$$n = \frac{(97.479) (1.96)^2 * (0.5) * (0.5)}{(97.479 - 1) * (0.06)^2 + (1.96) * (0.5) * (0.5)}$$

$$n = \frac{(97.479) (3.8416) * (0.25)}{(97.478) * (0.0036) + (3.8416) * (0.25)}$$

$$n = \frac{93.618,83}{350,9244 + 0.9604}$$

$$n = \frac{93.618,83}{351,8848}$$

$$n = 266$$

Por lo cual se aplicará en total 266 encuestas.

Prueba de viabilidad de la muestra:

$$Em = 25$$

$$S = \sqrt{\frac{p \times q}{N}}$$

$$S = \sqrt{\frac{(0.5) \times (0.5)}{266}}$$

$$S = \sqrt{\frac{0.25}{266}}$$

$$S = \sqrt{0.0009398}$$

$$Em = 2 (0.0306561)$$

$$Em = 0.06$$

$$\text{Error muestral} < \text{error probabilístico} = 0.06 = 0.06$$

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual se seleccionó por ser la más adecuada para obtener información válida y confiable de muestras numerosas.

El instrumento aplicado fue el cuestionario el cual se diseñó con base a preguntas de tipo cerrado y en algunos casos se solicitó justificación para solidificar las respuestas. (Apéndice A)

3.5 Procesamiento y análisis de la información

Para la organización y tabulación de la información obtenida por la aplicación de la encuesta se analizó cuantitativamente mediante tablas y gráficas estadísticas que representadas adecuadamente dieron mayor claridad y elevaron el nivel de confianza a los interesados y encargados de la revisión y puesta en marcha del proyecto. Se realizó interpretación cualitativa, porque la información se clasificó y procesó mediante un análisis de cada una de las respuestas.

Capítulo 4. Presentación de resultados

4.1 Identificación de la cantidad de demanda y oferta del servicio, mediante un estudio de mercados, para hacer viable la creación del hotel y club campestre

Análisis de la encuesta realizada.

Tabla 1.

Género

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Masculino	108	41
Femenino	158	59
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

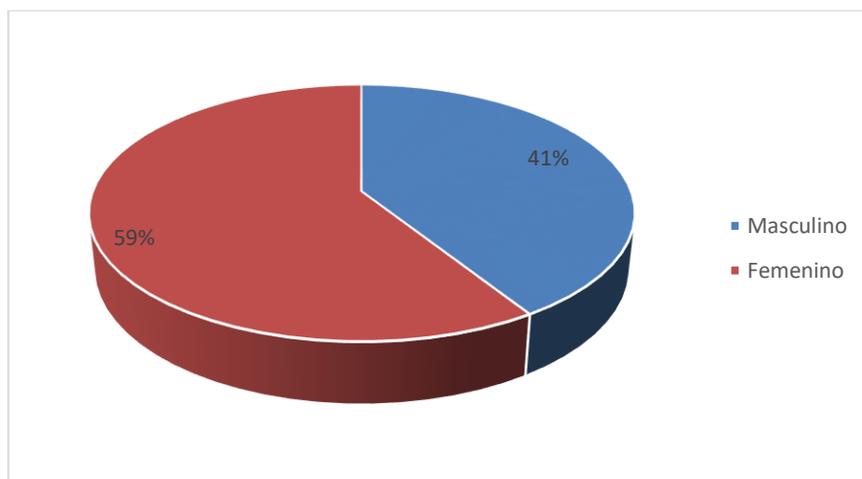


Figura 1. Género

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

La encuesta realizada fue aplicada a 266 habitantes de la ciudad de Ocaña, dentro de las cuales el 59% fueron mujeres y el otro 41% son género masculino.

Tabla 2.

Sitio de preferencia para descansar, pasar un fin de semana, o cambiar de rutina

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Viajar al mar	98	37
Visitar sitios cercanos	79	30
Ir de paseo al río	52	19
Pasar unos días en hoteles o club campestre en	37	14
Otra	0	0
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

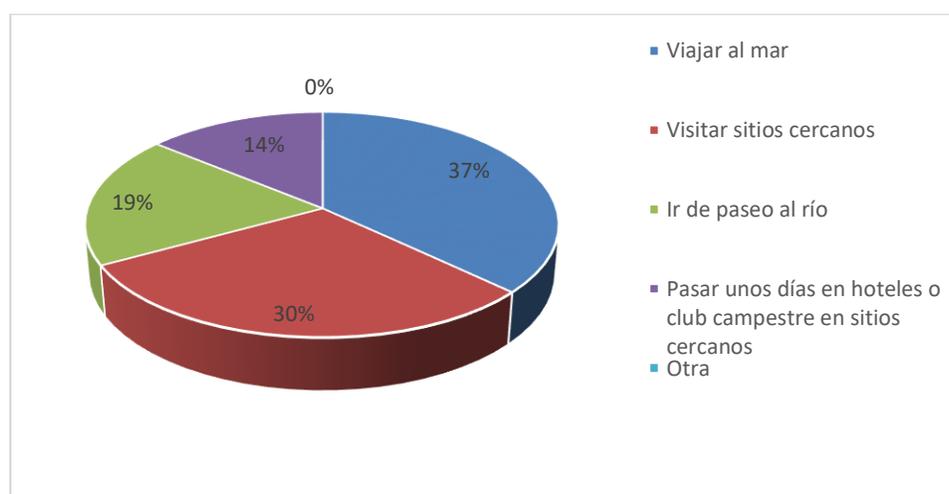


Figura 2. Sitio de preferencia para descansar, pasar un fin de semana, o cambiar de rutina

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

El 37% de las personas encuestadas comentan que uno de los sitios preferidos para descansar, es viajar al mar, ya que en él obtienen una mejor relajación. Otro 30% opina que visitar sitios cercanos, es una manera de pasar un rato en familia. El 19% dice que ir de paseo al río, también forma parte del cambio de rutina. El 14% restante les gusta pasar unos días en hoteles o club campestre que se encuentren cercanos, aduciendo que deben salir de la ciudad toda vez que en Ocaña no se cuenta con sitios de esta índole, que cubran sus necesidades.

Tabla 3.

Frecuencia con la que realiza las salidas

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Semanal	23	9
Mensual	35	13
Semestral	63	24
Anual	99	37
NS/NR	46	17
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

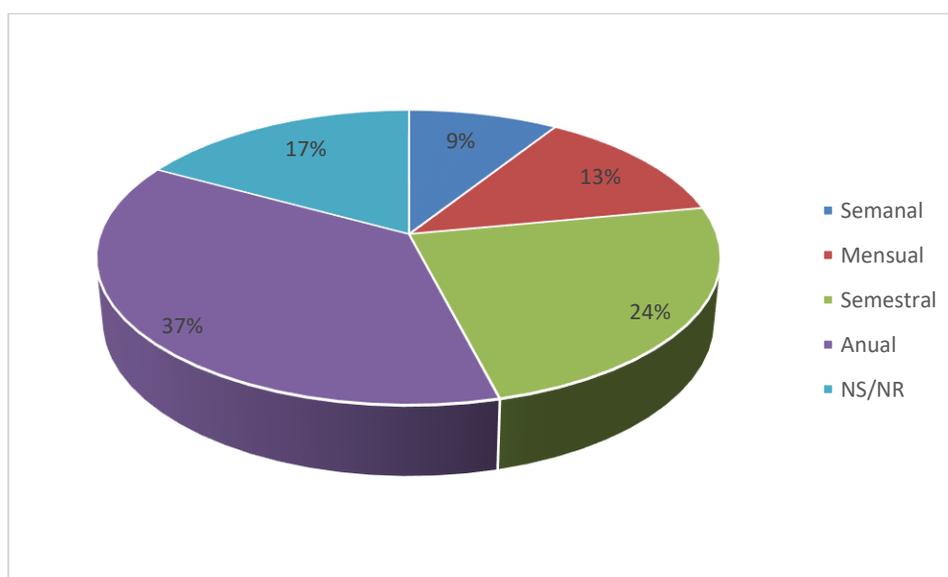


Figura 3. Frecuencia con la que realiza las salidas

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

De las personas encuestadas, el 37% dice que realiza las salidas de forma anual, ya que les gusta realizar viajes y eso emana muchos gastos. Un 24% lo hace de manera semestral, el 13% mensual y otro 9% realiza las salidas semanalmente. El 17% no tiene claridad en la frecuencia con que realiza las mismas, por lo tanto, no responden a la pregunta.

Tabla 4.

Opinión si le gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Si	223	84
No	0	0
NS/NR	43	16
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

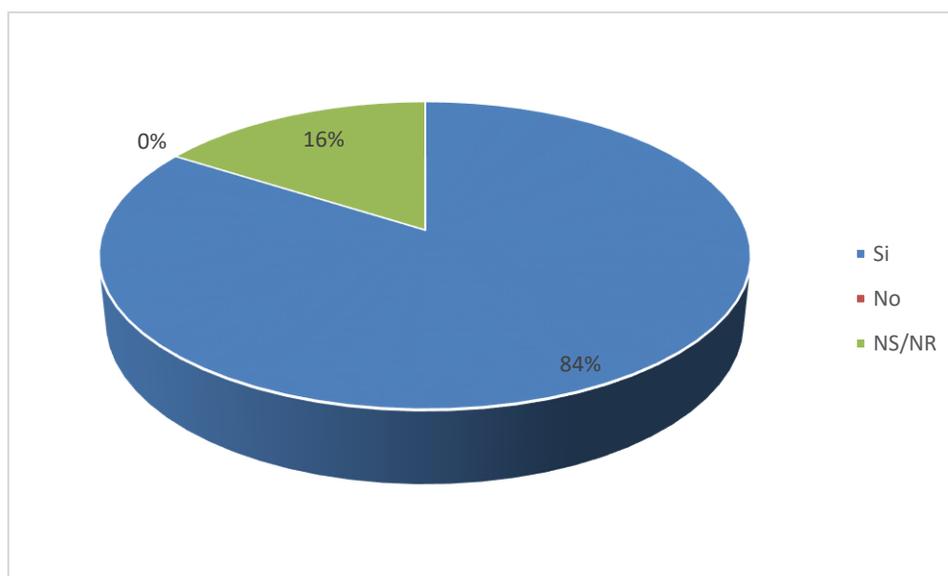


Figura 4. Opinión si le gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

El 84% de las personas encuestadas, opinan que sí les gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre, justificando que no solo es una necesidad para quienes habitan la ciudad, sino para muchos turistas que les gusta esta clase de hoteles alejados del bullicio de la ciudad. El 16% no sabe ni responde.

Tabla 5.

Características importantes a la hora de elegir un hotel y club campestre

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Precio	0	0
Comodidad	0	0
Actividades recreativas	0	0
Distancia/tiempo de viaje	0	0
Comida	0	0
Todas las anteriores	266	100
NS/NR	0	0
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

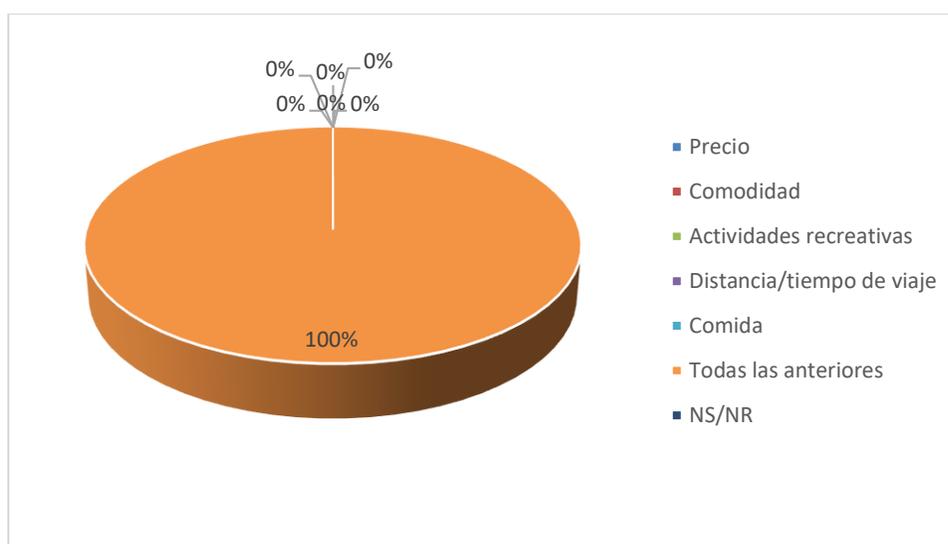


Figura 5. Características importantes a la hora de elegir un hotel y club campestre

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

Para el 100% de los habitantes de la ciudad de Ocaña encuestados, cualquier aspecto es importante a la hora de elegir un hotel y club campestre, teniendo en cuenta que en ello influye lo económico, la distancia, comodidad, recreación, alimentación; todo ello influye en la escogencia de un sitio donde acudir a pasar un tiempo de relax.

Tabla 6.

Servicios adicionales que le gustaría que el hotel y club campestre realizara.

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Fogatas a orillas del lago	8	3
Grupos de entretenimiento	15	6
Discoteca	47	18
Bar	28	10
Gimnasio	101	38
Otro	0	0
Todas las anteriores	24	9
NS/NR	43	16
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

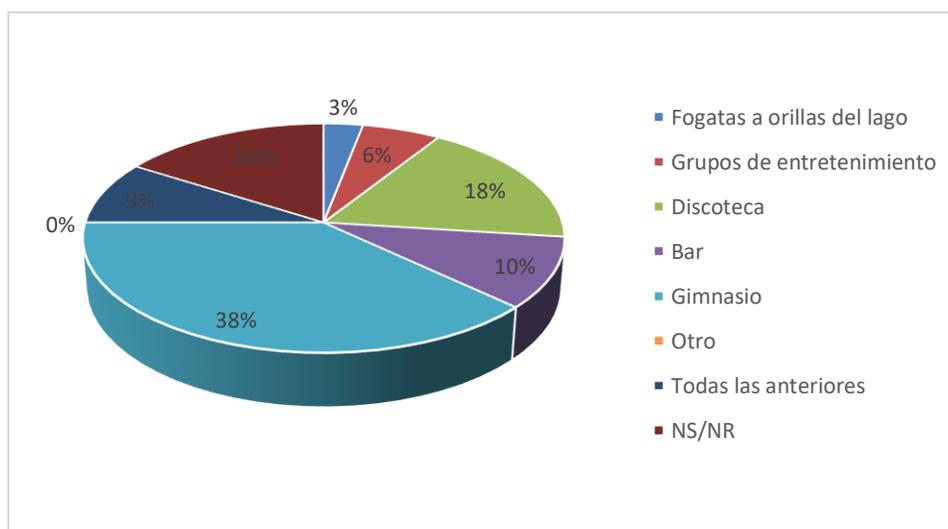


Figura 6. Servicios adicionales que le gustaría que el hotel y club campestre realizara.

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

Al indagar a los encuestados sobre los servicios adicionales que le gustaría encontrar en el hotel y club campestre, éstos en un 38% se inclinan por un gimnasio. Un 18% busca la diversión, por lo tanto, les gustaría la discoteca y el 10% el bar. En menor proporción se tiene los grupos de entrenamiento y las fogatas a orillas del lago. El 15% restante prefiere no opinar, ya que no están seguros de qué les gustaría encontrar en esta clase de sitios.

Tabla 7.

Disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Si	141	53
No	0	0
NS/NR	125	47
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

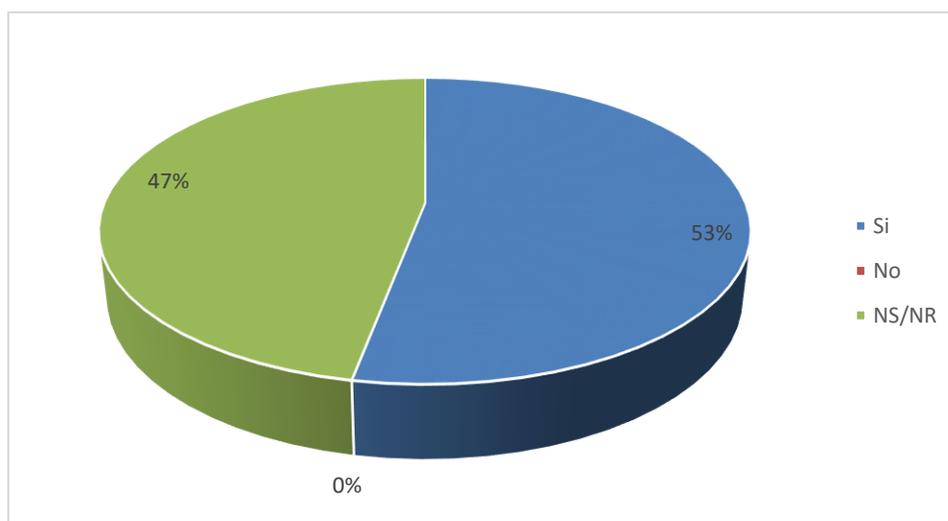


Figura 7. Disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

El 53% de los habitantes de la ciudad de Ocaña encuestados, sí se encuentran en disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre, aduciendo que es una necesidad que se tiene en la región de encontrar sitios de sano esparcimiento. El otro 47% no sabe ni responde, opinando que, a la hora de llevarse a cabo el proyecto, éstos decidirían si pueden o no acudir a este lugar.

Tabla 8.

Tarifa mensual dispuesto a pagar por un paquete diario del servicio.

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Entre 80 y 100 mil pesos	128	48
Entre 100 y 120 mil pesos	13	5
Entre 120 y 150 mil pesos	0	0
NS/NR	125	47
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

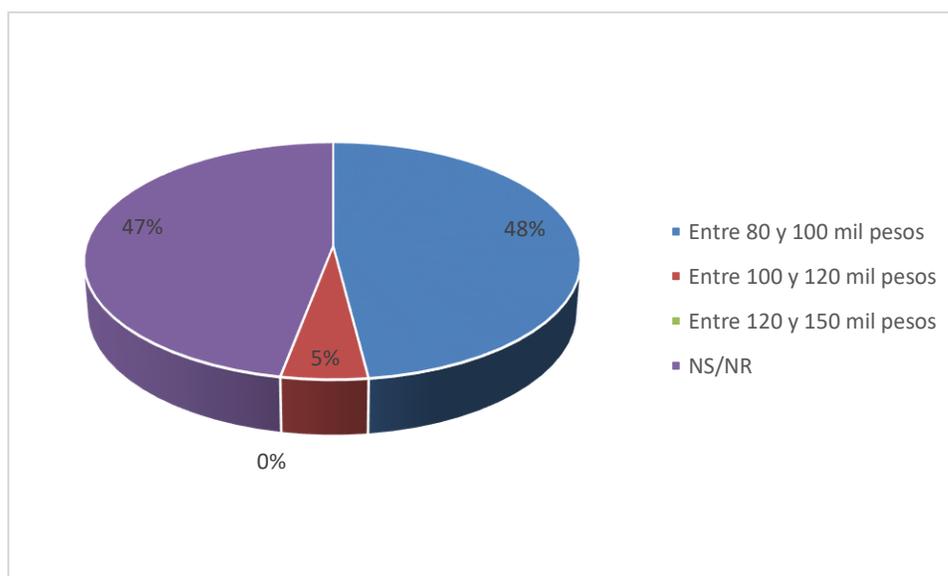


Figura 8. Tarifa mensual dispuesto a pagar por un paquete diario del servicio.

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

Las personas que están en disponibilidad de adquirir los servicios del hotel y club campestre, en un 48% dicen preferir una tarifa mensual entre los 80 mil pesos y los 100 mil pesos, siendo este valor el que se encuentra más acorde a su bolsillo. Un 5% se encuentra en condiciones de pagar por el mismo entre 100 mil y 120 mil pesos. El 47% no se encuentra en disposición, por lo tanto, no responde.

Tabla 9.

Medio de comunicación preferencial para conocer la existencia de una empresa o establecimiento comercial

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Radio	158	59
Televisión	66	25
Periódico	30	11
Avisos	12	5
Otro	0	0
NS/NR	0	0
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

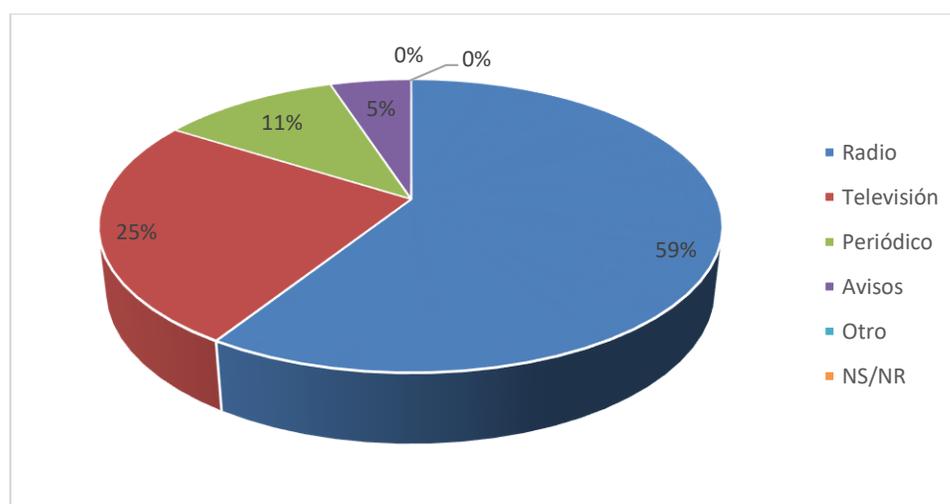


Figura 9. Medio de comunicación preferencial para conocer la existencia de una empresa o establecimiento comercial

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

En cuanto al medio de comunicación preferido por los habitantes de la ciudad de Ocaña encuestados, para conocer la existencia de una empresa, el 59% se inclina por la radio, por encontrarse en la ciudad variedad de emisoras para escuchar. Un 25% opina que la televisión es otra buena opción. En menor proporción se encuentra el periódico (11%) y los avisos (5%).

Tabla 10.

Zona de la ciudad preferente para la ubicación del hotel y club campestre

Ítem	Frecuencia	Porcentaje
Vía a la Playa de Belén	25	9
Corregimiento La Ermita	141	53
Vía a la Universidad	32	12
Corregimiento de Aguas Claras	44	17
NS/NR	24	9
Total	266	100

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

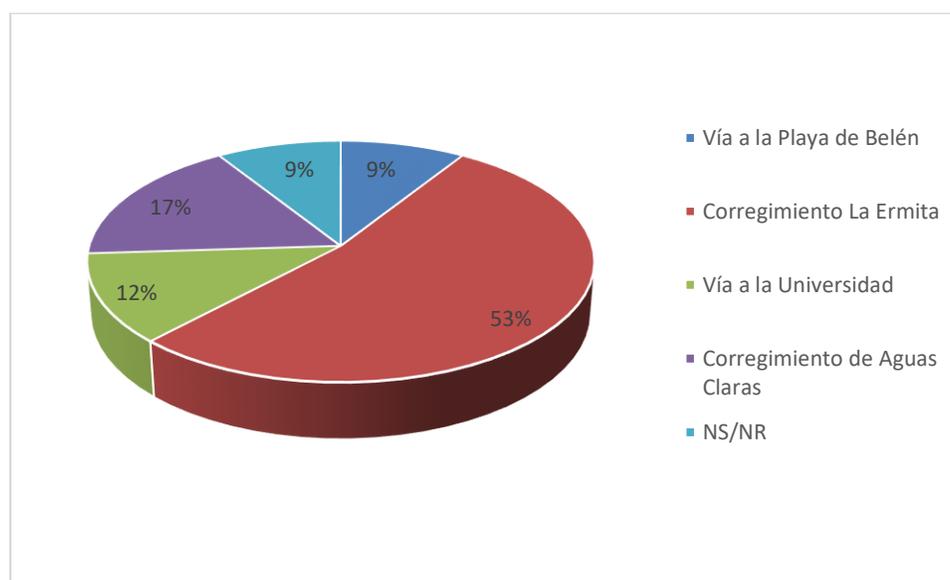


Figura 10. Zona de la ciudad preferente para la ubicación del hotel y club campestre

Fuente: Encuesta aplicada a los habitantes de la ciudad de Ocaña.

En cuanto a la zona preferente para la ubicación del hotel y club campestre, la gran mayoría (53%), prefieren que sea en el corregimiento La Ermita, siendo un sector de mucha naturaleza.

4.1.1 Características del servicio. La nueva empresa ofrecerá a sus clientes calidad del servicio como resort, y de esta manera diferenciarse de sitios similares. Esto se logrará en base a las instalaciones físicas, personal capacitado y material de comunicación y promoción. Igualmente, el nuevo hotel y club campestre ofrecerá confort, buen gusto, descanso, relajación, contacto con la naturaleza y convivencia familiar junto a una cultura diferente. El hotel y club campestre contará con una zona para atender y entretener a sus clientes como se lo merecen, estará dividido en varios ambientes, el primero dirigido al sector del bar, para que se puedan deleitar con las bebidas especiales preparadas por el barman, el sector del restaurante en donde se ofrecerán platos típicos a su elección, y por último el sector de entretenimiento como lo es la discoteca, en la que los huéspedes podrán pasar un momento agradable en las noches divirtiéndose en compañía de sus seres queridos.

Otros servicios: Además, se contará con una Piscina, cancha de básquetbol y microfútbol, camareras, recepción y cafetería. Servicio al cliente las 24 horas del día, estacionamiento para automóviles.

Habitaciones simples y dobles. Se ofrecerán 10 cabañas al inicio del proyecto, que se irán incrementando en el futuro dependiendo de la demanda potencial. Se contará con dos tipos de cabañas, las dobles y simples.

Cabaña simple: Cuenta con: baño (1 lavamanos, 2 toallas, papel higiénico, shampoo, jabón), TV de 24 pulgadas a color con cable, 1 cama de 2 cuerpos (sábanas y sobrecama), ventilador, teléfono, silla, mesa, minicloset y toallas adicionales.

Cabaña doble: Cuenta con: baño (2 lavamanos, 4 toallas, papel higiénico, shampoo, jabón), TV de 24 pulgadas a color con cable, 1 cama de 2 cuerpos (sábanas y sobrecama) 1 cama de 1 ½ cuerpo, ventilador, teléfono, silla, mesa, minicloset y toallas adicionales.

Restaurante: Cuenta con 20 mesas de madera labradas, 80 sillas, cubiertos, vajillas, baño.

En lo que respecta al personal todo será dirigido por personal capacitado para las diferentes áreas de atención en el hotel y club campestre, para que puedan brindar un servicio rápido, cortés y siempre con una atención personalizada a los clientes.

4.1.2 Características de la empresa. Los aspectos que se consideran para la presentación del hotel y club campestre son: logotipo y slogan.

Logotipo. A continuación, se presenta el logotipo propuesto, para el hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña.

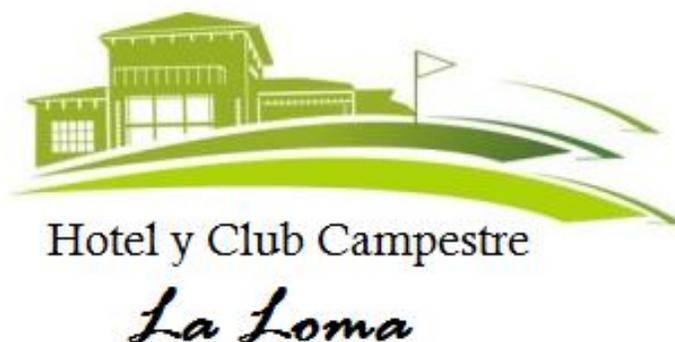


Figura 11. Logotipo propuesto.

Slogan. Basados en la importancia de la creación de un sitio acogedor, se creó el siguiente slogan:

“El descanso que usted se merece”

4.1.3 Descripción de la Demanda. Para realizar el estudio de la demanda de los servicios ofrecidos por el hotel y club campestre, se tuvo como base la aplicación de la encuesta realizada a los habitantes de la ciudad de Ocaña, siendo un total de 97.479, quienes en un 53% dicen estar dispuestos a adquirir el servicio, es decir, 51.664 personas; demostrando así que existe demanda para el funcionamiento del mismo en la ciudad de Ocaña. La empresa siendo objetiva, estipulará para el primer año el 10% de las personas que están dispuestas a adquirir el servicio.

Tabla 11.

Proyección de la demanda.

Años	1	2	3	4	5
Ítems					
Personas que solicitarán el servicio	51.664	56.830	62.513	68.765	75.641
	5.166	5.683	6.251	6.876	7.564

Fuente: Autores del proyecto.

4.1.4 Determinación de la Oferta. La competencia. En la actualidad el hotel y club campestre, no cuenta con una competencia al nivel de esta empresa, anotando que, si se encuentran en la ciudad clubes sociales y hoteles, pero ninguno que contenga las características de un resort campestre.

El Precio. La definición del precio se determina a través de un estudio de este mercado, lo cual arroja que los clientes están en condiciones de adquirir el servicio, con un paquete por persona por un valor entre los \$80.000 y los \$100.000, toda vez que es la tarifa con mayor porcentaje de aceptación. Aun así, se propone a la empresa que en el momento de ejecutar el proyecto se determine el mismo, teniendo en cuenta los costos y el mercado objetivo.

Para hallar el precio, se tomará el promedio de la tarifa escogida por los clientes, el cual será de \$90.000. Por lo tanto, el hotel y club campestre, manejará un precio estándar para todos sus usuarios. Cabe destacar que los niños menores de 14 años no pagan lo correspondiente al paquete, pero si deberán cancelar por el servicio de restaurante, de acuerdo al pedido que se realice.

De acuerdo a lo anterior, el precio dado de \$90.000, corresponde al paquete básico por día, que se tendrá para ofrecer a los clientes, el cual consta de:

24 horas de servicio

Desayuno, almuerzo y cena

1 coctel en el bar, especialidad del barman del hotel y club campestre.

Discoteca (el consumo se cancelará independiente del paquete que se ofrece)

Piscina

Derecho a jugar en las canchas de basquetbol y microfútbol

4.1.5 Canales de Distribución. Tratándose de una empresa de servicios que debe mantener una relación directa con el usuario, se propone el siguiente canal de comercialización esquematizado en la siguiente figura.

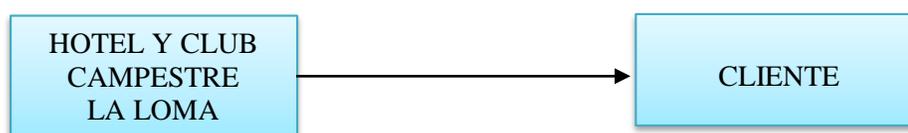


Figura 12. Estructura canal de comercialización.

El canal directo es el apropiado para comercializar los servicios del Hotel y Club Campestre *La Loma*, mediante la utilización de publicidad en medios masivos de comunicación.

4.1.6 Publicidad. La publicidad es el medio más importante de expandirse y por consiguiente se considera que el buen uso de éste es el principal instrumento para atraer un buen nicho de mercado objetivo en el menor tiempo posible. Para efectos de la difusión y trabajo del hotel y club campestre, se tendrán en cuenta los siguientes medios de publicidad y mercadeo:

Página web. Se creará un sitio web donde se expondrá la estructura del hotel y club campestre, como la misión, visión, los objetivos, las políticas, las distintas actividades a realizar en cada uno de los programas que hacen parte del portafolio de servicios, instalaciones y el talento humano con el que se cuenta, por medio de fotos y videos. En este espacio se encontrarán números telefónicos, correos electrónicos. También estará disponible un buzón de sugerencias electrónico para los clientes, donde podrán opinar sobre la empresa y realizar alguna crítica positiva o negativa sobre los servicios.

Publicidad en radio y televisión. Aprovechar la importancia de los medios de comunicación con que cuenta la ciudad y su influencia en el medio radial, además de la televisión local y departamental, se buscará asesoría en el mercado, con el fin de elaborar una idea que represente claramente los alcances de los servicios y exalte la importancia que tiene el descanso físico, y así dar a conocer los servicios que se brindarán en el hotel y club campestre La Loma.

Prensa. Se buscará un espacio en el periódico local Ocaña 7 días, revistas locales, periódico de la UFPSO, donde se publicará un anuncio, ubicándolo en las primeras páginas, esto para generar más impacto en la población.

4.2 Localización, requerimiento físico, distribución en planta, proceso de prestación del servicio y tamaño del proyecto, con base en el estudio técnico

Tiene por objeto proveer información que permite cuantificar el monto de las inversiones requeridas en cuanto a instalaciones, equipos, muebles y enseres para posibilitar la puesta en marcha de la Institución.

4.2.1 Localización. Macro localización. El Hotel y Club Campestre *La Loma*, estará ubicado en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

Micro localización. Teniendo en cuenta que el hotel y club campestre se crea con la finalidad que las personas puedan tener un descanso y momentos de esparcimiento, éste se localizará en el corregimiento la Ermita.

4.2.2 Requerimiento Físico. El funcionamiento del hotel y club campestre, conlleva a la adquisición de ciertos muebles y equipos de oficina, que faciliten el desempeño administrativo y productivo.

2 computadores

1 Impresora multifuncional

2 teléfonos

1 cámara de seguridad

2 escritorios

4 Sillas ergonómicas

1 Archivador

10 televisor de 24”

1 televisor de 42”

12 ventiladores

12 teléfonos

10 juegos de alcoba doble en madera

5 juegos de alcoba sencillo en madera

30 juegos de sábana doble

15 juegos de sábana sencilla

100 toallas grandes

30 toallas pequeñas

20 juegos de mesas con sus sillas en madera, para restaurante

40 mesas plásticas

200 sillas plásticas

Electrodomésticos y utensilios de cocina

4.2.3 Distribución en planta. La distribución en planta se hará en la forma más adecuada, de modo que los activos brinden al máximo su eficiencia evitando la pérdida de tiempo y esfuerzo por parte de las personas que harán parte del hotel y club campestre. (Ver apéndice)

4.2.4 Necesidades del recurso humano. El recurso humano de la institución, estará conformado por:

1 gerente

1 contador

1 secretaria general

1 recepcionista

1 meseros

1 piscinero

1 camarera

1 celador

1 chef

1 barman

1 auxiliar de cocina

En cuanto al proceso de prestación del servicio, la nueva empresa ofrecerá a sus clientes, disponibilidad de servicio de restaurante, cafetería, disco-bar, piscina.

4.3 Procedimientos necesarios para la constitución del hotel y club campestre, estructura organizacional y funciones inherentes a los cargos a través del estudio administrativo y legal

“La realización de un proyecto, al igual que su puesta en marcha, necesita del diseño de una infraestructura administrativa que permita la acción conjunta y coordinada de un sinnúmero de elementos materiales, humanos y financieros, a fin de alcanzar el objetivo propuesto. La estructura administrativa debe responder a las necesidades del proyecto.”

(Córdoba, 2013)

De igual forma, el hotel y club campestre se creará como una sociedad por acciones simplificadas (SAS), la cual, según (EAFIT, 2010), puede constituirse por una o varias personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, su naturaleza es comercial, pero puede hacer actividades tanto comerciales como civiles, se crea por documento privado y nace después del registro en la cámara de comercio, a menos de que los aportes iniciales incluyan bienes inmuebles.

4.3.1 Misión. Somos un Hotel y Club comprometido en lograr el bienestar de los huéspedes y clientes a través de un ambiente selecto y familiar, valorado por su calidad, humanismo e interacción social.

4.3.2 Visión. En el 2025 alcanzar el reconocimiento como el mejor Hotel y Club Campestre sostenible de la región, concentrando nuestros esfuerzos en el bienestar y confort de las familias que confían en nosotros.

4.3.3 Valores. Servicio: Hacemos lo mejor para satisfacer y deleitar a nuestros clientes.

Excelencia: Nos esforzamos por ser los mejores en lo que hacemos.

Integridad: Generamos confianza y respeto actuando éticamente y fomentando la comunicación abierta y directa.

Respeto: Tratamos a las personas como quisiéramos ser tratados.

Trabajo en Equipo: Nuestro éxito depende de la energía colectiva y el trabajo de todos nuestros miembros y empleados.

4.3.4 Organigrama. Ver página siguiente

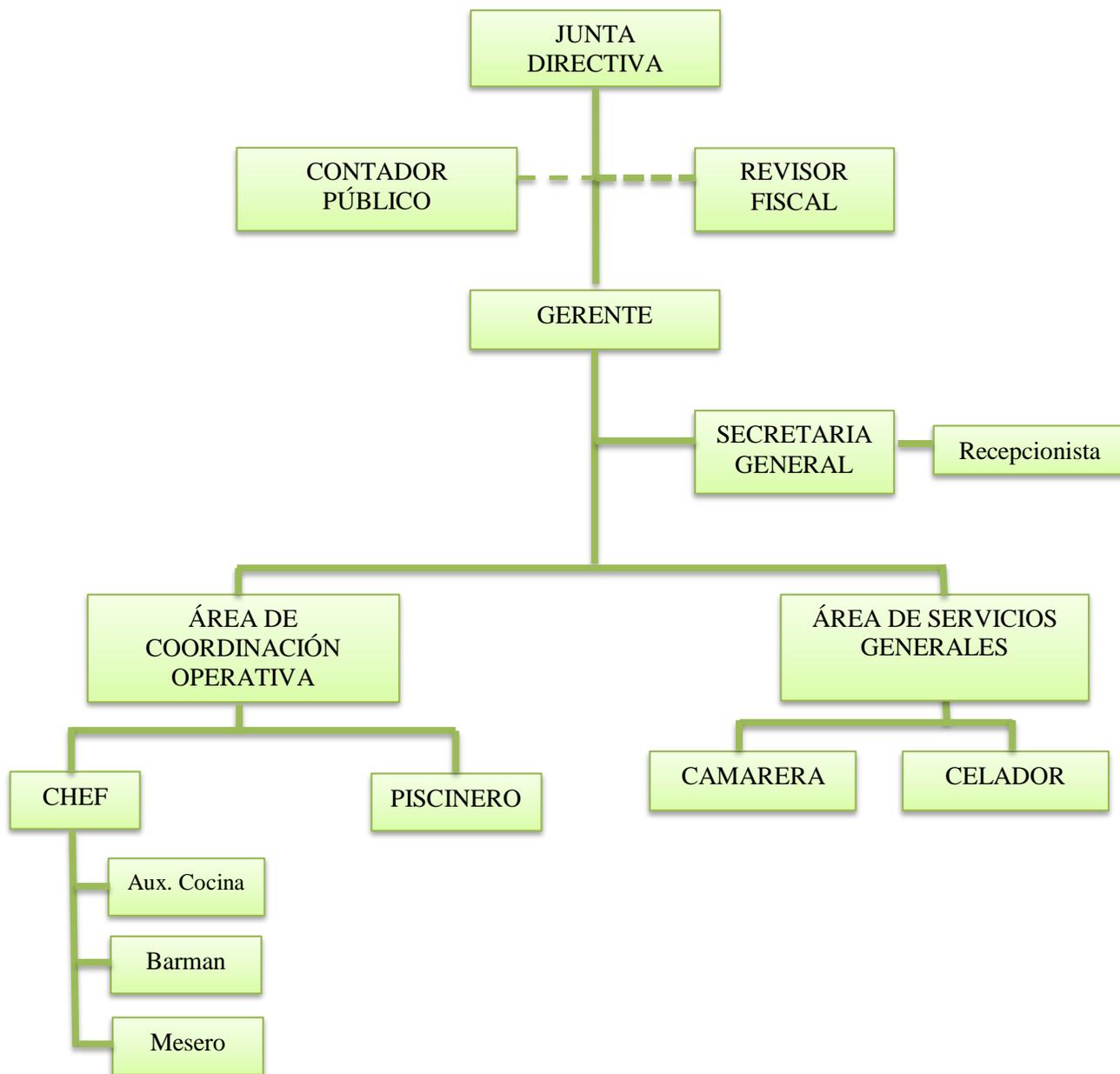


Figura 13. Organigrama.

Fuente: Autores del proyecto.

4.3.5 Manual de funciones. Con el siguiente manual, se dan a conocer funciones específicas, cargos, dependencia de cada uno de los empleados.

Tabla 12.*Manual de funciones*

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	JUNTA DIRECTIVA
NUMERO DE PERSONAS	2
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar o celebrar actos o contratos comprendidos dentro del objeto social. 2. Tomar las determinaciones indispensables a lograr que la sociedad cumpla sus fines. 	

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	REVISOR FISCAL
JEFE INMEDIATO:	Junta Directiva
NUMERO DE PERSONAS:	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cerciorarse de que las operaciones se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la Junta Directiva. 2. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Junta Directiva o al Gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios. 3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados. 4. Velar porque se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines. 5. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier título. 6. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales. 7. Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la junta directiva o el gerente. 	
Requisitos	Escolaridad: profesional en el área de contaduría pública Experiencia: 1 año

Continuación (Tabla 12)

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	CONTADOR PÚBLICO
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS:	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Clasificar, registrar, analizar e interpretar la información financiera del plan de cuentas 2. Llevar en orden los libros mayores 3. Preparar y presentar informes sobre la situación financiera del hotel y club campestre 4. Preparar y presentar tributo al orden municipal, departamental y nacional 5. Clasificar los estados financieros 6. Disposición a nuevas tareas asignadas 	
Requisitos	Escolaridad: profesional en el área de contaduría pública Experiencia: 1 año

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	GERENTE
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Asignar las tareas de sus subordinados. 2. Atender a las necesidades que pueden surgir. 3. Evaluar el desempeño de los empleados, así como la ejecución de las tareas que ellos realizan. 4. En algunos casos, decidir sobre la incorporación de nuevos productos al mercado. 5. Atender a los posibles impactos ambientales de la actividad productiva. 6. Mantener contacto continuo con los proveedores. 7. Informarse acerca de las novedades en los mercados que atañen a la empresa y su competencia. 8. Crear un ambiente de trabajo en donde se conozcan los objetivos, las metas, la misión y la visión de la empresa. 	
Requisitos	Escolaridad: Administrador de Empresas o carreras afines Experiencia: mínima de un año en cargos afines. No haber sido sancionado por una ley u otra entidad.

Continuación (Tabla 12)

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	SECRETARIA
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Redacta correspondencia, oficios, actas, memorando, anuncios y otros documentos varios. 2. Realiza y recibe llamadas telefónicas. 3. Actualiza la agenda del gerente. 4. Brinda apoyo logístico en la organización y ejecución de reuniones y eventos. 5. Elaborar la relación diaria de caja, se consigna el detalle de los ingresos y egresos del día. 6. Preparar la nómina, liquidaciones y pago de aporte parafiscales correspondiente 7. Procesar los movimientos de contabilidad. 8. Atender al público en el horario establecido. 	
Requisitos	Escolaridad: Tecnólogo en administración contable y financiera o carreras afines. Experiencia: 1 año

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	RECEPCIONISTA
JEFE INMEDIATO:	Secretaria
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formalizar las entradas y salidas de clientes, aportándoles la información necesaria para la óptima prestación del servicio. 2. Gestionar eficazmente las reservas con el fin de obtener el mayor índice de ocupación a la vez que se satisfaga las expectativas de los clientes. 3. Generar una atención de calidad a los clientes para anticiparse a sus expectativas. 4. Formalizar la documentación y gestionar la información para remitirla posteriormente a los departamentos adecuados. 5. Registrar, controlar y cobrar los servicios consumidos por los clientes. 	
Requisitos	Escolaridad: Técnico en hotelería y turismo, preferencialmente egresado del SENA. Experiencia: 1 año.

Continuación (tabla 12).

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	CAMARERA
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Limpiar las habitaciones siguiendo las instrucciones y prioridades establecidas. 2. Cuidar el material y el equipamiento de limpieza. 3. Comunicar las averías para su posterior reparación. 4. Retirar y entregar los objetos olvidados en las habitaciones de salida para su registro. 5. Preparar el carro con todos los útiles y material de limpieza necesario para su trabajo. 6. Colaborar en los cambios de habitación del cliente. 	
Requisitos	Escolaridad: Secundaria. Experiencia: 1 año.

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	PISCINERO
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por la protección y seguridad de los usuarios, dentro de la piscina y en el área que la rodea. 2. Mantener limpia la piscina. 3. Chequear los baños y asegurar su limpieza antes de retirarse de su área de trabajo. 4. Revisar los jardines que rodean al área de la piscina para asegurar su limpieza. 5. Colocar las sombrillas y sillas de acuerdo a las solicitudes de los clientes. 6. Llevar a cabo otras labores que le sean asignadas. 	
Requisitos	Escolaridad: Secundaria. Cursos de primeros auxilios y auxilio cardiovascular, certificación de salvavidas. Experiencia: 1 año.

Continuación (tabla 12)

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	CELADOR
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vigilar los inmuebles y enseres, con el fin de impedir daños y atentados contra la propiedad en horas diurnas y nocturnas. 2. Controlar la entrada y salida de personas y elementos, según los requerimientos encomendados. 3. Colaborar en la prevención y demás medidas que se tomen con relación a accidentes o incendios. 4. Cuidar que las puertas y ventanas estén debidamente aseguradas, así como el buen uso de los servicios encomendados. 5. Informar oportunamente sobre situaciones anormales ante la autoridad competente. 6. Impedir la entrada de personas extrañas a las instalaciones del hotel y club campestre en horas distintas a las de servicio. 	
Requisitos	Escolaridad: Curso de vigilancia privada Experiencia: 1 año mínimo.

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	CHEF
JEFE INMEDIATO:	Gerente
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dirigir la preparación de alimentos tanto corrientes como especiales. 2. Manejo de personal de cocina. 3. Cumplir con las normas y procedimientos en materia de seguridad integral, establecidos por la organización. 4. Estar pendiente en el tratamiento de los alimentos que son suministrados. 5. Mantener en orden equipo y sitio de trabajo, reportando cualquier anomalía. 	
Requisitos	Escolaridad: Bachiller – Tecnólogo en Alimentos o carreras afines. Carné de manipulación de alimentos Experiencia: 2 años de experiencia en restaurantes o clubes. Especialista en comidas y platos especiales.

Continuación (tabla 12)

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	MESERO
JEFE INMEDIATO:	Chef
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Limpia y alinea las sillas. 2. Darles la bienvenida a los comensales. 3. Ofrecer algún aperitivo. 4. Recibir el pedido del cliente 5. Hacer entrega del pedido en la mesa 6. Recoger el servicio cuando éste haya terminado 	
Requisitos	Escolaridad: Bachiller Experiencia: 1 año mínimo

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	AUXILIAR DE COCINA
JEFE INMEDIATO:	Chef
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ayudar al chef a preparar los alimentos (limpiar y pelar frutas y verduras, cortar carne). 2. Preparar platos para servir. 3. Preparar comida simple como salsas, aliños, sandwiches, sopas, postres, etc. 4. Controlar las existencias e informar al chef cuando se necesite hacer más pedidos. 5. Desempaquetar y almacenar las existencias en las áreas de almacenaje. 6. Mantener limpia la zona de trabajo. 7. Escurrir y lavar los platos y colocarlos en el sitio adecuado. 	
Requisitos	Escolaridad: Curso de manipulación de alimentos. Experiencia: 1 año mínimo

Continuación (tabla 12)

MANUAL DE FUNCIONES	
NOMBRE DEL CARGO:	BARMAN
JEFE INMEDIATO:	Chef
NUMERO DE PERSONAS	1
FUNCIONES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar de manera autónoma y responsable, la venta, distribución y servicio de bebidas en el bar así como la preparación de cócteles. 2. Preparar todo tipo de bebidas. 3. Recibir, despedir, ubicar y aconsejar a los clientes. 4. Preparar diferentes tipos de cócteles y bebidas combinadas. 5. Tomar los pedidos, distribuir y servir las bebidas con sus acompañamientos. 6. Examinar y controlar las existencias de mercancías. 	
Requisitos	Escolaridad: Curso de coctelería y manipulación de alimentos. Experiencia: 1 año mínimo

Fuente: Autor del proyecto.

4.3.6 Estatutos

ESTATUTOS

CAPITULO I

DEL NOMBRE, DOMICILIO Y DURACION

ARTICULO 1o. NOMBRE: Con el nombre de “HOTEL Y CLUB CAMPESTRE LA LOMA” funcionara esta empresa.

ARTICULO 2o. DOMICILIO Y JURISDICCION: El domicilio del Hotel y Club Campestre La Loma, estará ubicado en Ocaña Norte de Santander., a 1km del corregimiento La Ermita.

ARTICULO 3º. DURACION: El término de duración del hotel y club campestre, es de carácter indefinido.

CAPITULO II

DEL OBJETO Y LAS GESTIONES

ARTICULO 4o. OBJETIVOS: Son objetivos principales del Hotel y Club Campestre La Loma

Representar o promover valores e intereses específicos de los socios.

Promover la superación personal de sus clientes.

Interpretar y expresar los intereses y aspiraciones de sus clientes en acciones tendientes a la formación personal de ellos, en los aspectos cultural, artístico y social.

ARTICULO 5o. GESTIONES: Para el cumplimiento de sus objetivos el Hotel y Club Campestre La Loma cumplirá, entre otras, las siguientes gestiones:

Obtener y mantener la Personería Jurídica ante los entes pertinentes.

Sujetar sus actos a la inspección, control y vigilancia que puedan hacer los entes pertinentes.

Todas las demás que le estén permitidas por las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

ARTICULO 6o. Los colores y distintivos del Hotel y Club Campestre La Loma

serán: La imagen de unas cabañas ubicadas en una colina (loma), de ahí su nombre, la cual es dibujada en color verde, indicando la naturaleza.

ARTICULO 7o. SLOGAN: “El descanso que usted se merece”

CAPITULO III

DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 25.- El patrimonio de la SAS estará constituido por todos los bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporeales que adquiera por un concepto cualquiera, tanto las cuotas ordinarias y extraordinarias que reciba de sus usuarios como los bienes que se le transfieran por personas que quieran beneficiarla.

ARTÍCULO 26.- Durante la existencia de la SAS los bienes de cualquier naturaleza que figuren en su patrimonio pertenecen a ella únicamente, así como los rendimientos o frutos que aquellos llegaren a producir. Las deudas y obligaciones contraídas por ella, no pertenecen en todo ni en parte a ninguno de sus socios.

ARTICULO 27.- Corresponde en principio a la Junta Directiva trazar los lineamientos generales de la Administración y funcionamiento de las dependencias del hotel y club campestre y sus instalaciones, pero para todos los efectos ante terceros es el Presidente a quien compete la Administración, disposición, transformación y gravamen de los bienes del hotel y club campestre y autorizar con su firma todo contrato o documento que a ellos se refiera o que de cualquier manera los afecte.

CAPITULO VI

DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

ARTÍCULO 28o DISOLUCION: El Hotel y Club Campestre La Loma, podrá ser disuelto por las siguientes causas:

Por imposibilidad de cumplir el objeto social.

Por no contar con un buen número de usuarios para su funcionamiento.

ARTICULO 29o LIQUIDACION: Cuando la disolución obedezca a decisión unánime, dicho cuerpo nombrará un liquidador. La liquidación se ajustará a los procedimientos legales. Los activos que resulten de la liquidación pasarán a una empresa de la jurisdicción que cumpla similares fines u objetivos.

Dado en Ocaña, a los (.....) días del mes del mes de.....de 2017.

4.4 Capital de trabajo, costos, gastos generales y proyección de los estados de resultados mediante el estudio Económico.

4.4.1 Gastos de Funcionamiento. Corresponde a lo mínimo requerido para la puesta en marcha del proyecto, en lo que se refiere a activos fijos y activos diferidos, los cuales se relacionan a continuación:

Muebles, Equipos y Enseres. En el cuadro siguiente, se establecen los costos de los muebles, equipos y enseres, que serán necesarios para la apertura del hotel y club campestre, en

la ciudad de Ocaña.

Tabla 13.

Muebles, equipos y enseres

ARTÍCULO	CANT.	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Escritorios	2	350.000	700.000
Sillas ergonómicas	4	100.000	400.000
Sillas plásticas	200	20.000	4.000.000
Mesas plásticas	40	40.000	1.600.000
Archivador	1	300.000	300.000
Ventilador	12	40.000	480.000
Juegos de alcoba doble en madera (cama y nocheros)	10	400.000	4.000.000
Juegos de alcoba sencillo en madera (cama y nocheros)	5	300.000	1.500.000
Juegos de sábana doble	30	30.000	900.000
Juegos de sábana sencilla	15	20.000	300.000
Toallas grandes	100	15.000	1.500.000
Toallas pequeñas	30	10.000	300.000
Juegos de mesas con sus sillas en madera (restaurante)	20	250.000	5.000.000
Electrodomésticos y utensilios de cocina	Glb	17.000.000	17.000.000
TOTAL			\$37.980.000

Fuente: Autores del proyecto.

Equipos de Cómputo y Comunicación. Al igual que en el cuadro anterior, se establecen los precios para los equipos de cómputo comunicación requeridos para la puesta en marcha de la empresa, como se puede observar a continuación.

Tabla 14.

Requerimiento de Equipos de Cómputo y Comunicación

CONCEPTO	CANT.	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Computador	2	900.000	1.800.000
Impresora multifuncional	1	450.000	450.000
Teléfono	12	20.000	240.000
Cámara de seguridad	2	400.000	800.000
Televisor LED de 24"	10	500.000	5.000.000
Televisor LED de 42"	1	1.300.000	1.300.000
TOTAL			\$9.590.000

Fuente: Autores del proyecto.

Diferidos. En el cuadro siguiente se establecen los valores correspondientes a los gastos diferidos anualmente.

Tabla 15.

Diferidos

ARTÍCULO	Vr. TOTAL
Remodelación inmueble todo costo	45.000.000
Papelería y útiles de oficina	2.000.000
TOTAL	47.000.000

Fuente: Autores del proyecto.

En cuanto al valor correspondiente a la remodelación del inmueble, es de aclarar que éste será tomado en arriendo y será en el sitio conocido actualmente como Centro Recreacional Los Cristales, el cual deberá ser remodelado, por lo tanto, los gastos para su adecuación serán por cuenta del hotel y club campestre.

Gastos de personal. En cuanto a los gastos de personal, para el funcionamiento del hotel y club campestre, se contará con diez trabajadores, los cuales estarán vinculados al mismo con contrato a término indefinido.

Tabla 16.

Sueldos de personal

Cargo	Cantidad	Sueldos básico mensual	Valor anual
Gerente	1	1.300.000	15.600.000
Secretaria	1	900.000	10.800.000
Recepcionista	1	738.000	8.856.000

Tabla 16. (continuación)

Chef	1	900.000	10.800.000
Auxiliar de cocina	1	738.000	8.856.000
Mesero	1	738.000	8.856.000
Barman	1	738.000	8.856.000
Piscinero	1	738.000	8.856.000
Camarera	1	738.000	8.856.000
Celador	1	738.000	8.856.000
TOTAL			\$99.192.000

Fuente: Autores del proyecto.

Igualmente, se muestra en la tabla 23, los honorarios que serán cancelados al contador público, de acuerdo a los servicios prestados al hotel y club campestre.

Tabla 17.

Honorarios

Cargo	Honorarios	Valor anual
Contador Público	500.000	6.000.000
TOTAL		6.000.000

Fuente: Autores del proyecto.

Tabla 18.

Prestaciones y demás gastos de personal

Ítems	Años	1	2	3	4	5
Sueldo		99.192.000	106.135.440	111.442.212	117.014.323	122.865.039
Aux. Trans.		9.976.800	10.675.176	11.422.438	12.222.008	13.077.548
Dotación		2.000.000	2.100.000	2.205.000	2.315.250	2.431.012
Prima 8.33%		8.262.694	8.841.083	9.459.958	10.122.155	10.830.706
Cesantías 8.33%		8.262.694	8.841.083	9.459.958	10.122.155	10.830.706
Int/ces 12%		11.903.040	12.736.253	13.627.790	14.581.736	15.602.457
Vacaciones 4.17%		4.136.306	4.425.847	4.735.657	5.067.153	5.421.853
Parafiscales 9%		8.927.280	9.552.190	10.220.843	10.936.302	11.701.843
Salud 8.5%		8.431.320	9.021.512	9.653.018	10.328.730	11.051.741
Pensión 12%		11.903.040	12.736.253	13.627.790	14.581.736	15.602.457
ARL 0.522%		517.782	554.027	592.809	634.305	678.707
TOTAL		173.512.956	185.618.864	196.447.473	207.925.853	220.094.069

Fuente: Autores del proyecto.

Tabla 19.*Gastos totales de personal*

Ítems	Años	1	2	3	4	5
Personal con contrato indefinido		173.512.956	185.618.864	196.447.473	207.925.853	220.094.069
Personal por Honorarios		6.000.000	6.300.000	6.615.000	6.945.750	7.293.037
Total gastos de personal		179.512.956	191.918.864	203.062.473	214.871.603	227.387.106

Fuente: Autores del proyecto.

Tabla 20.

Otros gastos de funcionamiento

Concepto	V/mensual	V/anual
Mantenimiento y reparaciones	400.000	4.800.000
Publicidad y propaganda	250.000	3.000.000
Agua	250.000	3.000.000
Energía eléctrica	350.000	4.200.000
Telefonía	180.000	2.160.000
Arriendo	7.000.000	84.000.000
Total gastos fijos		\$101.160.000
Aseo y elementos	300.000	3.600.000
Total gastos variables		\$3.600.000
Total gastos de funcionamiento		\$104.760.000

Fuente: Autores del proyecto.

Gastos Diferidos. Corresponde a gastos que se diferieren para que no sea soportado en un solo período, especialmente lo más altos.

Tabla 21.*Diferidos*

ARTÍCULO	AÑO 0	PERÍODOS A DIFERIR				
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Remodelación inmueble	45.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Papelería y útiles de oficina	2.000.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
TOTAL	47.000.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000

Fuente: Autores del proyecto.

Total Egresos. En el siguiente cuadro, se consolidan los gastos en que incurriría el hotel y club campestre, para su funcionamiento:

Tabla 22.

Total Egresos

ITEM	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Total Gastos de Personal	179.512.956	191.918.864	203.062.473	214.871.603	227.387.106
Gastos Fijos de Funcionamiento	101.160.000	106.218.000	111.528.900	117.105.345	122.960.612
Total Gastos Fijos	280.672.956	298.136.864	314.591.373	331.976.948	350.347.718
Gastos Variables de Funcionamiento	3.600.000	3.780.000	3.969.000	4.167.450	4.375.823
Diferidos	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000
Total Gastos Variables de Funcionamiento	13.000.000	13.180.000	13.369.000	13.567.450	13.775.823
TOTAL EGRESOS	293.672.956	311.316.864	327.960.373	345.544.398	364.123.541

Fuente: Autores del proyecto.

4.4.2 Ingresos. Para hallar los ingresos, la empresa dependerá de los mismos que sean percibidos por concepto de la venta de los servicios que ésta ofrezca.

Teniendo en cuenta el estudio de mercados realizado, se obtuvo que, de los participantes que fueron encuestados, el 53% se encuentran en disposición de adquirir el servicio ofrecido por el Hotel y Club Campestre La Loma, lo que corresponde a un total de 51.664 personas.

Tomando la proyección de la demanda, y siendo objetiva la empresa, se estipulará para el primer año el 10% de las personas que están dispuestas a adquirir el servicio, lo cual será un total de 5.166, quienes cancelarán una tarifa de \$90.000, la cual refiere al paquete correspondiente a 24 horas, con los servicios relacionados en el ítem 4.1, del presente estudio

Tabla 23.*Ingresos*

Descripción	Cant.	Vr./servicio por persona	Vr/total anual
Paquete de servicio	5.166	90.000	464.940.000

Fuente: Autores del proyecto.

Tabla 24.*Proyección de ingresos*

Años	1	2	3	4	5
Ítems					
Ingresos	464.940.000	488.187.000	512.596.350	538.226.167	565.137.476

Fuente: Autores del proyecto.

Depreciaciones. La depreciación se hará con el sistema de línea recta que consiste en tomar el valor del bien frente a su vida útil, que, para muebles, equipos y enseres, es de diez (10) años y para el equipo de cómputo cinco (5) años.

Tabla 25.*Depreciación Muebles, equipos y Enseres*

ITEM	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Equipos de cómputo y comunicación	9.590.000					
Depreciación		1.918.000	1.918.000	1.918.000	1.918.000	1.918.000
Muebles y Enseres	37.980.000					
Depreciación		3.798.000	3.798.000	3.798.000	3.798.000	3.798.000
Total Depreciación	47.570.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000

Fuente: Autores del proyecto.

Capital de trabajo. Este rubro se calcula con base al valor de cuatro (4) meses de gastos de funcionamiento del Hotel y Club Campestre *La Loma*, buscando dar respuesta a las diferentes necesidades durante los primeros 4 meses de funcionamiento de la misma.

$$\text{Capital de Trabajo (C.T.)} = \frac{\text{Gastos totales (año 1)} \times 4 \text{ meses}}{12 \text{ meses}}$$

$$\text{C.T.} = \frac{293.672.956 \times 4 \text{ meses}}{12 \text{ meses}}$$

$$\text{C.T.} = \$97.890.985$$

De esta manera, se requiere tener en Bancos como garantía para el montaje de la empresa, la suma de \$97.890.895.

Balance Inicial

**BALANCE GENERAL INICIAL
HOTEL Y CLUB CAMPESTRE “LA LOMA”**

ACTIVO		
ACTIVO FIJO		
BANCOS	97.890.895	
Muebles y enseres	37.980.000	
Equipo de Cómputo y Comunicación	9.590.000	
TOTAL ACTIVO FIJO		145.460.985
ACTIVOS DIFERIDOS		47.000.000
TOTAL ACTIVOS		192.460.985
PASIVO		
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL		
Aportes Sociales	192.460.985	
TOTAL PATRIMONIO		192.460.985
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO		192.460.985

4.4.3 Estado de resultados.**Tabla 26.***Estado de resultados proyectado*

Año	1	2	3	4	5
Ingresos	464.940.000	488.187.000	512.596.350	538.226.167	565.137.476
- Gastos	293.672.956	311.316.864	327.960.373	345.544.398	364.123.541
Utilidad bruta	171.267.044	176.870.136	184.635.977	192.681.769	201.013.935
-Depreciación	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000
-Diferidos	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000
=utilidad AI	156.151.044	161.754.136	169.519.977	177.565.769	185.897.935
Imptos. 35%	54.652.865	56.613.948	59.331.992	41.148.019	65.064.277
Util D. Imptos	101.498.179	105.140.188	110.187.985	115.417.750	120.833.658
Reserva legal 10%	10.149.817	10.514.018	11.018.798	11.541.775	12.083.365
Util. Neta	91.348.362	94.626.170	99.169.187	103.875.975	108.750.293

Fuente. Autores del proyecto

Tabla 27.*Flujo de caja*

Años	1	2	3	4	5
Utilidad neta	91.348.362	94.626.170	99.169.187	103.875.975	108.750.293
Depreciación	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000	5.716.000
Diferidos	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000
Total	106.464.362	109.742.170	114.285.187	118.991.975	123.866.293

Fuente: Autor del proyecto.

4.5 Evaluación económica a través del estudio financiero, para determinar la inversión y su aplicación en activos disponibles, fijos y diferidos y su equivalente en pasivos a corto, mediano y largo plazo

Esta etapa define la bondad de la empresa en términos de retribución económica, fundamentando los resultados en las técnicas del valor presente neto, valor actual neto, razón costo beneficio y tasa interna de retorno.

4.5.1 Valor presente neto (VPN). Este cálculo define el valor del proyecto al cabo de los primeros cinco (5) años de funcionamiento del Hotel y Club Campestre La Loma, bajo una tasa de oportunidad y ciertos flujos netos de caja con recursos propios.

$$V.P.N. = \sum \frac{\text{Flujo Neto de Caja}}{(1 + 2)^n}$$

Donde:

Tasa de oportunidad (12%)

n = número de años

$$VPN = \frac{106.464.362}{(1+0.12)^1} + \frac{109.742.170}{(1+0.12)^2} + \frac{114.285.187}{(1+0.12)^3} + \frac{118.991.975}{(1+0.12)^4} + \frac{123.866.293}{(1+0.12)^5}$$

$$VPN = 95.057.466 + 87.793.736 + 81.632.276 + 75.794.067 + 70.378.576$$

$$VPN = 410.656.121$$

El VPN del proyecto se muestra en \$410.656.121 resultado positivo para la viabilidad del mismo, ya que es superior a la inversión inicial que es de \$192.460.985.

4.5.2 Valor actual neto. Mediante este indicador se conoce la recuperación real de la inversión inicial, ya que dicho valor se descuenta del VPN, por lo que es un valor neto, sobre el cual se analiza el reintegro de recursos financieros, a través de los ingresos de la institución.

$$VAN = VPN - \text{Inversión Inicial}$$

$$VAN = \$410.656.121 - 192.460.985$$

$$VAN = \$218.195.136$$

El valor actual neto de \$218.195.136 al cabo de cinco años es un resultado positivo, porque luego de recuperar la inversión inicial, deja un rubro positivo, indicando que la actividad económica retribuye aquellos recursos por los cuales se asume cierto riesgo financiero.

Esta razón de análisis es importante conocerla, especialmente para aquellas personas interesadas en el proyecto, ya que tendrán la oportunidad de saber la proyección económica que tiene el hotel y club campestre, en la ciudad de Ocaña.

4.5.3 Razón costo beneficio (RCB). Esta técnica da a conocer el número de veces en que se recupera la inversión inicial durante los primeros cinco años de funcionamiento de la empresa.

$$\text{RCB} = \frac{\text{Valor presente neto}}{\text{Inversión Inicial}}$$

$$\text{RCB} = \frac{410.656.121}{192.460.985}$$

$$\text{RCB} = 2.13 \text{ veces}$$

La inversión inicial es recuperada 2.13 veces al cabo de los primeros cinco años de apertura del hotel y club campestre La Loma, en la ciudad de Ocaña, resultado bastante positivo para la viabilidad del proyecto, ya que supera el mínimo esperado que es una (1) vez.

4.5.4 Tasa interna de retorno. Con este cálculo se determina el porcentaje con el que la inversión inicial se reintegra a la empresa durante los primeros cinco años de actividad.

Esta técnica realiza la siguiente comparación:

Inversión inicial = Valor presente neto

$$\$192.460.985 = \$410.656.121$$

Para su determinación se toman dos tasas (t_1 u t_2) tentativas:

Tasa 1: 10%

Flujo tasa 1:

$$VPN = \frac{106.464.362}{(1+0.10)^1} + \frac{109.742.170}{(1+0.10)^2} + \frac{114.285.187}{(1+0.10)^3} + \frac{118.991.975}{(1+0.10)^4} + \frac{123.866.293}{(1+0.10)^5}$$

$$VPN = 96.785.784 + 90.696.008 + 85.928.712 + 81.501.353 + 76.935.586$$

$$VPN = 431.847.443$$

Tasa 2: 15%

$$VPN = \frac{106.464.362}{(1+0,15)^1} + \frac{109.742.170}{(1+0,15)^2} + \frac{114.285.187}{(1+0,15)^3} + \frac{118.991.975}{(1+0,15)^4} + \frac{123.866.293}{(1+0,15)^5}$$

$$VPN = 92.577.706 + 83.138.008 + 75.187.623 + 68.386.193 + 61.625.021$$

$$VPN = 380.914.551$$

Para hallar la TIR, se realiza la interpolación:

431.847.443	----	10%	}
192.460.985	----	X	
380.914.551	----	15%	

$$431.847.443 - 192.460.985 = 239.386.458$$

$$431.847.443 - 380.914.551 = 50.932.892$$

$$15\% - 10\% = 5\%$$

$$\frac{X}{5} = \frac{239.386.458}{50.932.892}$$

$$50.932.892X = 239.386.458 (5)$$

$$X = 1.196.932.290 / 170.124.126$$

$$X = 23.5$$

$$X = 23.5\%$$

$$\text{TIR} = 10 + 23.5\%$$

$$\text{TIR} = 33.5\%$$

Con este indicador se busca establecer el porcentaje con el que ingresa la inversión inicial durante los cinco años proyectados. Con el establecimiento de dos tasas para la interpolación se pretende encontrar un porcentaje promedio de recuperación, en el caso concreto se utilizó una tasa inferior de la base que es del 10%, y una tasa superior del 15%; dando como resultado la recuperación de la inversión en un 33.5%, de esta manera se muestra atractivo para invertir.

4.6 Impacto ambiental de la empresa y generación de empleo, mediante el estudio ambiental y social, en donde se analizan incidencias del proyecto entre la comunidad en general

4.6.1 Estudio social. Son muchos los efectos que socialmente pueden surgir dentro de la realización de este proyecto como son la generación de empleo, mejor estabilidad económica de las personas propietarias del hotel y club campestre, entre otros.

Dentro de la generación de empleo, se ve la creación de 10 puestos directos y 1 indirecto. Este potencial es bastante alentador ya que se están aumentando los ingresos a estas personas, recortando de alguna manera el índice de desempleo existente en el municipio.

Así mismo, la estabilidad económica de las personas propietarias de la empresa también se verá, pues en la ciudad de Ocaña no se cuenta con un hotel y club campestre, a la vez de sus servicios, como la oferta que La Loma muestra, lo cual generaría novedad que es un aspecto favorable, por lo tanto, se notaría ésta como una buena fuente de generación de ingresos para quienes han aportado en ella.

Dados los resultados, es una alternativa para invertir, por lo que se tendrá la expectativa de recuperación, y con los resultados de los estudios financieros y económicos se tiene una pauta general sobre el comportamiento del proyecto en el transcurso de los primeros cinco años de funcionamiento del hotel y club campestre, la cual es bastante rentable.

4.6.2 Estudio ambiental. Actualmente, cuando se habla de mejoras en el ambiente y de protección a los recursos naturales se pone de manifiesto la incapacidad para comprender la magnitud de la degradación y su efecto actual en las generaciones venideras. Compete entonces hablar de un plan de acción ambiental que proteja los recursos naturales en función del desarrollo de los procesos económicos, sociales y culturales que busquen mejorar la calidad de vida y el bienestar de la comunidad.

Sin embargo, por las características del presente estudio al generarse algún impacto ambiental, de ser necesario se debe contar con las diferentes licencias expedidas por las entidades respectivas del orden ambiental. Por otra parte, se deben establecer parámetros para el manejo integral de los residuos sólidos en las instalaciones donde estará ubicado el Hotel y Club Campestre La Loma. De manera eficiente se deben instalar recipientes para separar los desechos orgánicos, inorgánicos y sanitarios aplicando la recolección y contribuyendo con la preservación del medio ambiente con el fin de mantener el equilibrio ecológico.

Con el propósito de evitar contaminación visual y auditiva, la publicidad sobre la apertura de la institución se hará mediante cuñas radiales y televisivas, teniendo en cuenta las normas y leyes existentes que regulan las campañas publicitarias.

Capítulo 5. Conclusiones

De acuerdo al estudio de mercados realizado, del tamaño del mercado objetivo, el cual corresponde a 97.479 habitantes de la ciudad de Ocaña, el 53% están dispuestos a demandar los servicios ofertados por el Hotel y Club Campestre La Loma.

Para la realización del estudio técnico, se tuvo en cuenta la localización del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña, y su distribución dentro de la planta de trabajo; los equipos de oficina, maquinaria y enseres que deberán adquirirse para su funcionamiento, además, del recurso humano necesario para una buena ejecución de sus funciones.

En cuanto al estudio administrativo y legal, La Loma contará con una estructura organizacional adecuada propendiendo por la eficiencia y eficacia institucional en pro del alcance de sus objetivos sean éstos a corto, mediano y largo plazo.

En lo referente al estudio financiero, se pudo determinar los costos, ingresos y egresos del proyecto, para lo cual se obtuvo una buena retribución en cuanto a los ingresos.

Al desarrollar la evaluación económica se puede señalar la viabilidad que se tiene para la creación de un hotel y club campestre que oferte servicios de hospedaje y recreación en la ciudad de Ocaña, el cual es rentable según resultados arrojados en los diferentes indicadores financieros establecidos, logrando un punto de equilibrio, teniendo ingresos por valor de \$464.940.000 en el primer año. Igualmente, la recuperación de la inversión es de 33.5%, al cabo de cinco años, concluyendo que el proyecto se muestra atractivo para invertir.

Finalmente, se deben establecer parámetros para el manejo integral de los residuos sólidos en las instalaciones donde se encontrará el hotel y club campestre, con el objetivo de mitigar cualquier impacto ambiental. Además, en lo social, con el proyecto, no solo se beneficiarán aquellas personas que directamente están relacionadas con el estudio, sino también la población en general, al adquirir servicios de hospedaje y recreación, en un lugar tranquilo y a las afueras de la ciudad de Ocaña.

Capítulo 6. Recomendaciones

Se recomienda continuar haciendo estudios de mercados, para poder determinar las necesidades en recreación, que día a día poseen los habitantes de la ciudad de Ocaña, y así elaborar estrategias que ayuden a mejorar la situación de los mismos.

A medida que la empresa crezca, se debe adquirir más infraestructura, muebles y enseres, recursos humanos y demás que la hagan fuerte y sostenible en el mercado.

Entrar en el mercado con la mejor misión y visión, con el fin de mostrar desde su inicio el objetivo principal del hotel y club campestre, sumando a ello la debida legalización del mismo, para que sea conformada con los requerimientos legales que una empresa de esta índole requiere.

Propender porque la empresa mantenga la demanda mostrada en el estudio, con el fin que sus ingresos sean iguales o mayores que los arrojados en el mismo.

Tener en cuenta el estudio al crear el hotel y club campestre, con el fin de mantener los valores arrojados y, así, poder recuperar la inversión en el porcentaje dado en el mismo.

Este proyecto ha evaluado en todas las connotaciones posibles los diferentes riesgos y ventajas que se asumen al llevar a cabo su desarrollo, por ello se considera primordial para darle una visión de carácter interdisciplinario, en el momento de su ejecución y posterior ampliación la asesoría de un ingeniero Ambiental.

Referencias

- Alianza Cooperativa Internacional. (2011). *Sistement on the Cooperative Identity*.
- Alvarez, R. (2004). *Evolución de la teoría económica de las finanzas: una breve revisión*. Medellín: Universidad de Medellín.
- Andrade, S. (2005). *Diccionario de Economía*. Andrade.
- Arnold, M. (1989). Teoría de sistemas, nuevos paradigmas: Enfoque de Niklas Luhman. *Revista Paraguaya de Sociología*, 51-72.
- ASCOOP. (2012). *El control social en las entidades de la economía solidaria*. Bogotá: ASCOOP.
- Bacca, G. (2011). *Evaluación de proyectos*. México: McGraw Hill.
- Banco de la República. (2015). *Tasas de interés*. Obtenido de http://www.banrep.gov.co/es/series-estadisticas/see_tas_inter_capt_diarias.htm
- Cabra de Luna, M. Á. (2008). *El tercer sector y las fundaciones de España hacia el nuevo milenio: Enfoque económico, sociológico y jurídico*. Madrid: Escuela Libre.
- Cáneva, V. (2007). *Clubes sociales: espacios de reconstrucción y consolidación de identidades humanas*. Obtenido de http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/33317/Documento_completo.pdf?sequence=1
- CONFECOOP. (2010). *Cooperativas de Colombia*. Obtenido de www.confecoop.coop/observatorio/14/files/doc14.pdf
- Congreso de la República. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá: Senado de la República.
- Congreso de la República. (1998). *Ley 454 de 1998*. Bogotá: Senado de la República.
- Congreso de la República. (1998). *Ley 79 de 1998*. Bogotá: Senado de la República.
- Congreso de la República. (1998). *Ley 79 de 1998*. Bogotá: Senado de la República.
- Cooperación. (2012). *Cooperativismo soluciones financieras para gente con futuro*. Obtenido de <http://www.cooperacion.com.co/osecciones.php?idcontenido=0051-0000001&codsec=0051>
- Córdoba, M. (2013). *Formulación y evaluación de proyectos*. Bogotá: Ecoe.

- Cruz, G. (2000). *Sistema de control interno dentro de la teoría científica de la administración de Henry Fayol*. Medellín.
- El Tiempo. (2015). *Ocaña: cultura, historia y naturaleza en un solo lugar*. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/estilo-de-vida/viajar/sitios-turisticos-de-ocana-norte-de-santander/16466066>
- García, C. (2010). *Trabajo en equipo y solución de problemas*. Medellín: Máster Gestión S.S.
- García, F. O. (1990). *ASpectos generales de la valoración de empresas en Colombia*. Cali: Universidad del Valle.
- Gobernación del Norte de Santander. (2012). *Plan de desarrollo para Norte de Santander 2012-2015*. Obtenido de <http://cdgrdnortedesantander.gov.co/wp-content/uploads/2014/01/plan-de-desarrollo-Norte-de-Santander-2012-2015-Un-norte-Pa%C2%B4lante.pdf>
- Gonzales, J., & Gaviria, N. (2012). *Historia de la hotelería en Colombia*. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/95941271/historia-de-la-hoteleria-en-colombia>
- Hansson, S. (2012). *Una excelente y sencilla introducción al tema*.
- Ladrón de Guevara, R. (1998). *Introducción a los fenómenos empresariales*. Chile: Universidad de Chile.
- Max-Neff, M. (1994). *Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro*. Barcelona: Icaria.
- Montas, F. A. (2005). *Historia de la hotelería*. Madrid.
- Pacheco, M. (2005). *Introducción a la economía solidaria*. Ocaña: UFPSO.
- Peñaranda, A., & Quintero, Z. (2012). *Propuesta para la creación de la cooperativa de egresados de administración de empresas de la UFPSO para fomentar el desarrollo de la ciudad*. Ocaña: UFPSO.
- Pineda, C. J. (2011). *Las empresas de economía solidaria en Ibero América*. Bogotá: McGraw Hill.
- Revista Semana. (1996). Para todos los gustos. *Revista Semana*, 2-3.
- Rivas, I. (1995). *Técnicas de documentación de la investigación I*. Caracas: UNA.
- Salaberria. (2010). *Las cooperativas en el mundo*. Madrid: Luz.
- Sapag, N., & Sapag, R. (2010). *Preparación y evaluación de proyectos*. México: McGraw Hill.

SENA. (2010). *Administración cooperativa*. Bogotá: Sena.

Vargas, A. (2014). *Centro internacional de investigación sobre la economía pública, social y cooperativa*. Obtenido de <http://cooperativismoenelmundo/español.pdf>

Apéndice

Apéndice A. Formato de encuesta dirigida a los habitantes de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

OBJETIVO: Realizar un estudio de factibilidad para la creación de un hotel y club campestre, en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

CUESTIONARIO

1. ¿Género?

M _____ F _____

2. A la hora de escoger un sitio para pasar un fin de semana, o de descanso, o simplemente para cambiar su rutina, usted prefiere:

- a. Viajar al mar
- b. Visitar sitios cercanos a la ciudad
- c. Ir de paseo al río
- d. Pasar unos días en hoteles o club campestre de municipios cercanos
- e. Otro _____ cuál? _____

3. ¿Con qué frecuencia realiza esta clase de salidas?

- a. Semanal
- b. Mensual
- c. Semestral
- d. Anual
- e. NS/NR

4. ¿Le gustaría que en la ciudad de Ocaña se contara con un hotel y club campestre, donde pueda pasar unos días, sin alejarse mucho de su casa?

Si _____ No _____
NS/NR _____

5. ¿Cuáles de las siguientes características le parece importante a la hora de elegir un hotel y club campestre?

- a. Precio
- b. Comodidad
- c. Actividades recreativas
- d. Distancia/tiempo de viaje

- e. Comida
- f. Todas las anteriores
- g. NS/NR

6. ¿Le gustaría que el hotel y club campestre, realizara los siguientes servicios adicionales?

- a. Fogatas a orillas del lago
- b. Grupos de entretenimiento: musicales y de baile
- c. Discoteca
- d. Bar
- e. Gimnasio
- f. Otro cuál?
- g. Todas las anteriores
- h. NS/NR

7. ¿Estaría en disposición de adquirir los servicios del hotel y club campestre en la ciudad de Ocaña?

Si _____ No _____

Por qué? _____

8. ¿Qué tarifa estaría dispuesto a pagar un paquete diario del servicio recibido, por persona, en el hotel y club campestre?

Entre 80 y 100 mil pesos _____

Entre 100 y 120 mil pesos _____

Entre 120 y 150 mil pesos _____

NS/NR _____

9. ¿A través de qué medio de comunicación escucha usted publicidad para conocer la existencia de una empresa o establecimiento comercial?

a. Radio _____

b. Televisión _____

c. Periódico _____

d. Avisos _____

e. Otro _____Cuál _____

f. NS/NR _____

10. ¿En qué zona de la ciudad le gustaría que quedara ubicado el hotel y club campestre?

Vía a la Playa de Belén _____

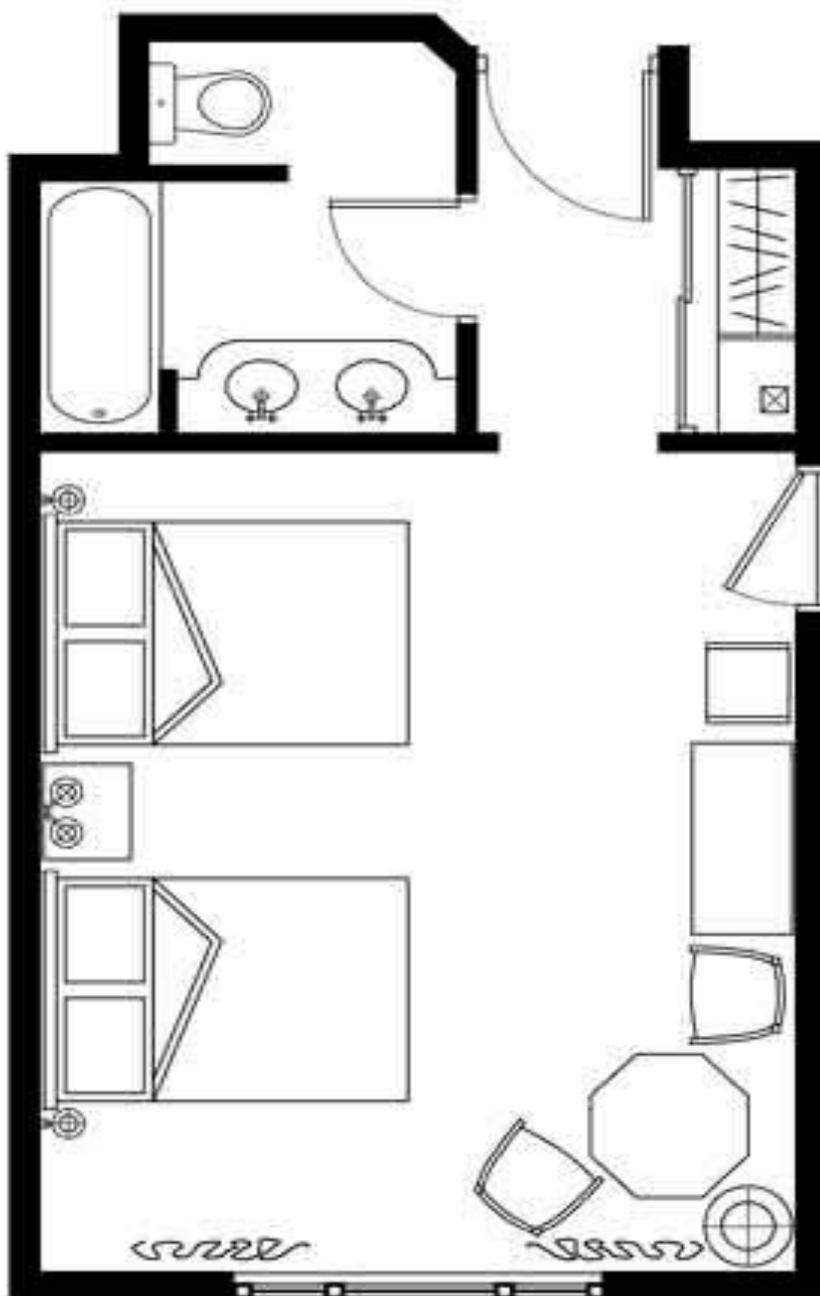
Vía a la Universidad _____

Corregimiento La Ermita _____

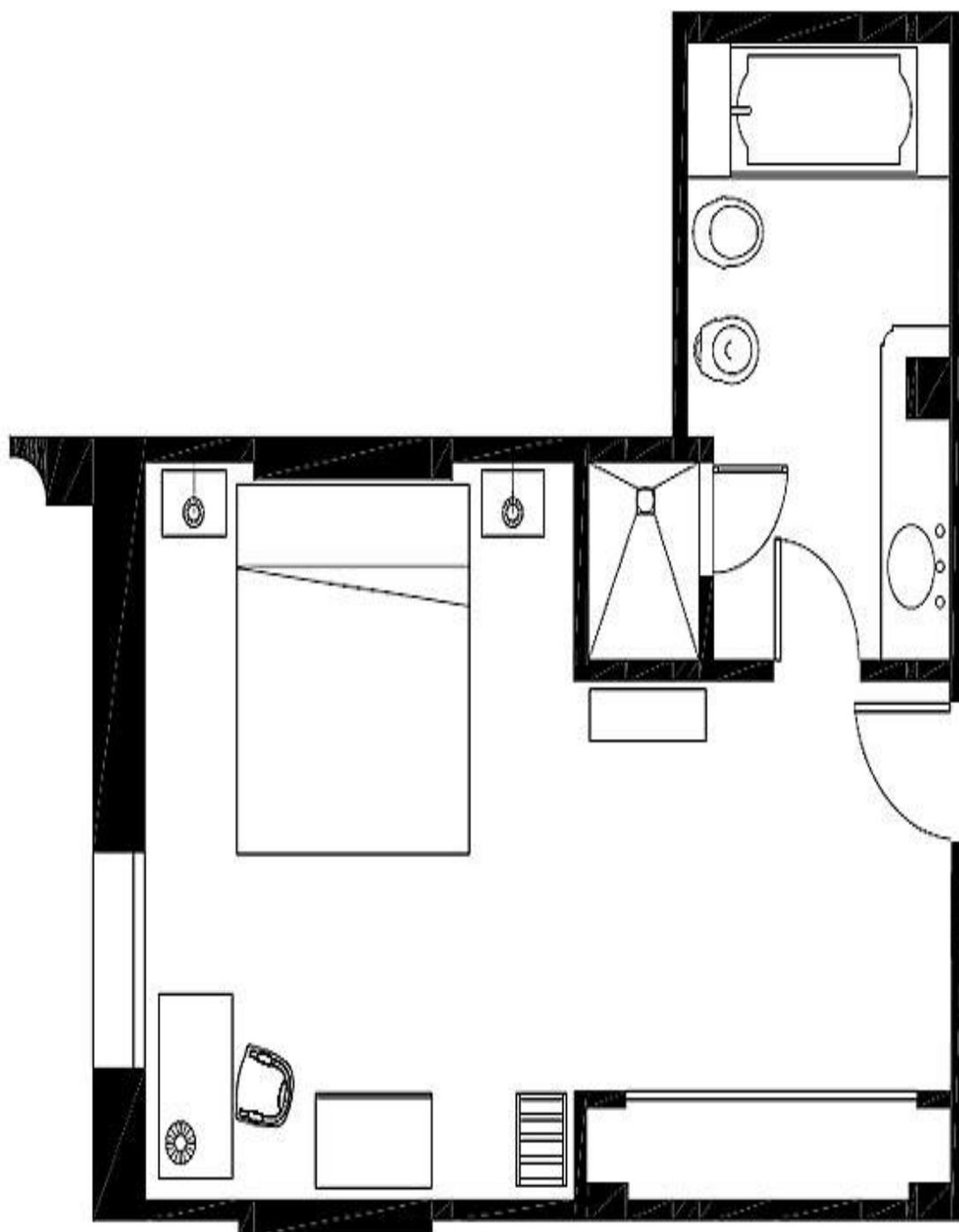
Corregimiento de Aguas Claras _____

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Apéndice B. Distribución en planta.**Plano 1. Distribución en planta**



Plano 2. Cabaña doble



Plano 3. Cabaña sencilla.