



# Manual para la creación de un Ecolodge

Marzo 2013

# Contenido

Conceptualización de los Ecolodges

Herramientas para Plan de Negocio

Criterios de Desarrollo

# Este documento buscar ser una herramienta útil para el emprendedor en el proceso de creación de un Ecolodge

Aquí se proporciona las principales indicaciones y recomendaciones a seguir para quien desee desarrollar un negocio de Ecolodge en Colombia. Por otra parte, contando con conceptos homogéneos de aplicación para distintos destinos de Colombia, se logra desarrollar una oferta de alojamiento en la naturaleza fiable a nivel país, con garantías de calidad y servicios mínimos que satisfagan de forma competitiva las expectativas del mercado.

El documento está dividido en tres ejes que ilustran el proceso de conceptualización y desarrollo de un Ecolodge:

- 1. Conceptualización de los Ecolodges:** esto permite contar con conceptos homogéneos mínimos a nivel país, independientemente de los elementos distintivos de cada negocio. Para esto, se provee:
  - Principios básicos de un Ecolodge → Se enuncia la idea principal de lo que debe ser un alojamiento si desea posicionarse como ecolodge de Colombia, y sus componentes básicos mínimos
  - Conceptualización según tipología → Se conceptualizan cuatro modalidades de Ecolodge ajustadas a la oferta de Colombia, con los lineamientos de aplicación para cada componente del lodge y algunos ejemplos de éxito para cada uno de ellos que puedan ser inspiradores para el emprendedor
  - Conceptualización en términos regionales → Con la finalidad de integrar elementos distintos únicos para los lodges de Colombia, éstos se presentan por cada una de las 6 regiones del país
- 2. Herramientas para planes de negocio** → se integran en este documento lineamientos de base sobre algunas tendencias del mercado de ecolodges, así como los modelos de negocio y de inversión más utilizados y susceptibles de se aplicados en Colombia; además de indicaciones sobre factores claves de rentabilidad y principales líneas de financiación presentes en Colombia para desarrollo de ecolodges
- 3. Criterios de Desarrollo** → Agrupados bajo rubros principales, se indican los criterios de desarrollo necesarios para llevar a cabo el desarrollo de un ecolodge. Así mismo, se incluyen recomendaciones de técnicas para su implementación y herramientas innovadoras.

## Conceptualización de los Ecolodges

- Principios básicos de un ecolodge
- Conceptualización según tipología
- Conceptualización en términos regionales

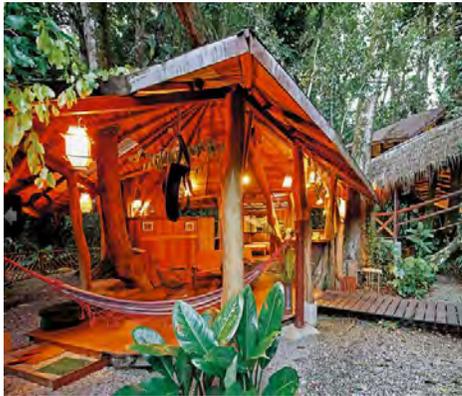
## Herramientas para Plan de Negocio

## Criterios de Desarrollo

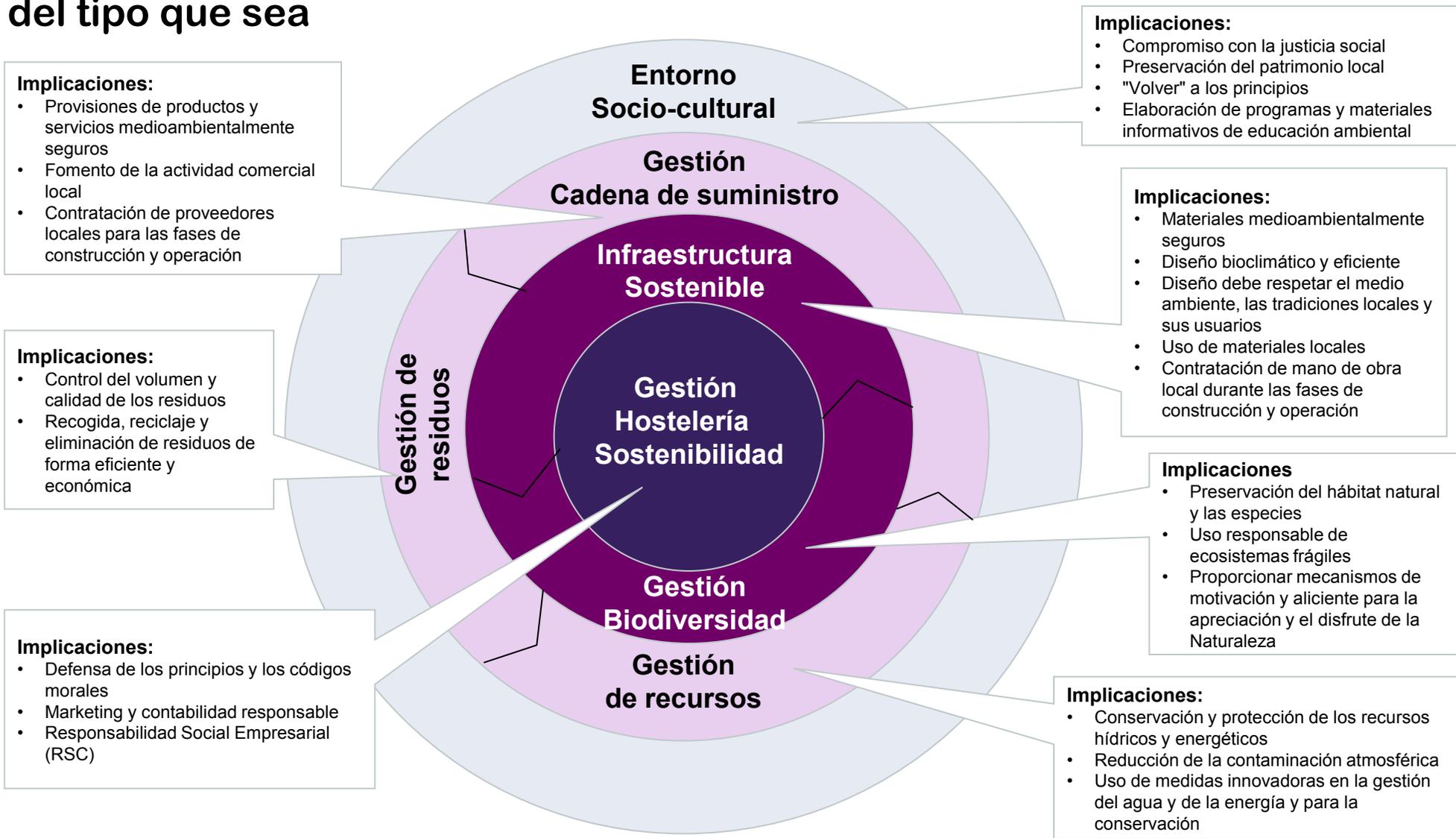
# ¿Qué es un ecolodge?

Pequeños alojamientos en áreas naturales o protegidas que persiguen:

- un mínimo impacto ambiental
- ser sostenibles, tanto en su construcción como en sus operaciones
- la integración en el hábitat y la comunidad en la que se encuentran
- el confort adecuado para sus huéspedes
- ser un punto de base para la interpretación y disfrute de la naturaleza



# Los ecolodges, como negocio sostenible, deben cumplir principios básicos desde su construcción hasta su operación independientemente del tipo que sea



# Los ecolodges cuentan con diferentes componentes básicos de negocio y servicios, donde su adaptación y variación generan tipologías distintas por temática y destino

## Componente de alojamiento

- Unidades de 1 o varias habitaciones distribuidas por el terreno del ecolodge

## Componente de gastronomía

- Restaurante / Bar con servicio de pensión completa o media pensión, según el perfil de actividad y el destino
- Los refrigerios o snacks dependerán de la situación particular de cada ecolodge (ubicación, servicios, etc.)
- Servicio de catering adaptable para la realización de las actividades del lodge

## Actividades comunes recreativas

- Lobby para la recepción de huéspedes con espacio adecuado al tipo de actividad
- Salas de reuniones para presentaciones de interpretación de la naturaleza y cultura del destino
- En caso de haber piscina, deberá estar integrada en el entorno
- Espacios comerciales de artesanías locales o para proveedores locales de la comunidad
- Espacios de entretenimiento, lectura enfocada en naturaleza y cultura, espacios de relax (spa) si fuera adecuado, etc.

## Actividades especializadas

- Áreas o materiales de interpretación ecoturística dentro de las dependencias del lodge
- Áreas y facilidades adaptadas a la temática o actividad principal del ecolodge
- Senderos de interpretación, tanto dentro del ecolodge como en su entorno natural próximo, miradores, “canopy boardwalks” (puentes elevados en el dosel de la selva), paseos entarimados o entablados, muelles, áreas de descanso, refugios para la lluvia y el sol, centros de interpretación.
- Alquiler o provisión de equipos para las actividades a realizar en el destino (binoculares, mapas, GPS, protector solar, sombreros, capas para lluvia, APP’s de naturaleza para Smartphones)
- Fomento de actividades de carácter sostenible: soporte a programas de la comunidad o ambiente, promoción de programas de apoyo voluntario, etc.

# Los ecolodges responden a los principios de sostenibilidad en las actividades de “Front” y “Back Office”, donde se debe potenciar la visibilidad de principios de sostenibilidad en el contacto con el visitante

## Sostenibilidad en el Front Office

Las actividades de “Front Office” son aquellas en las que se tiene un contacto directo con el turista y en el caso de un ecolodge deben ser sostenibles y basarse en los principios del ecoturismo

### Ejemplos de aplicación de principios básicos por componente del ecolodge

#### Alojamiento

- Contratación de mano de obra local para la construcción del ecolodge
- El personal del ecolodge debe pertenecer a la comunidad local
- Las “amenities” (servicios, instalaciones, mobiliario y decoraciones) de las habitaciones deben ser biodegradables y locales
- Uso de materiales locales para el mobiliario, decoración y camas

#### Gastronomía

- La oferta gastronómica del ecolodge debe basarse en productos locales
- Recetas tradicionales del destino
- Atención por parte de comunidad local

#### Actividades comunes recreativas

- Amenities de áreas comunes, baños y decoración deben ser locales y biodegradables si fuera el caso
- Políticas visibles de gestión sostenible de agua, energía y desechos
- Inclusión social y comunitaria a través de oferta de productos locales en tienda de souvenirs
- Espacios de entretenimiento, lectura enfocada en naturaleza y cultura locales

#### Actividades especializadas

- Uso de guías locales, nativos, para las actividades específicas de interpretación

# Los principios de sostenibilidad del ecolodge deben ser coherentes, incluso en las actividades de poca visibilidad que se tienen en el “Back Office”

## Sostenibilidad en el Back Office

Las actividades de “Back Office” son aquellas donde no se toma contacto directo con el turista, pero que son donde el ecolodge entra en contacto con sus “clientes” locales, comunidad y medioambiente que le dan sustento. Se desarrollan bajo tres ejes diferentes de relación:

### Relación directa

- Son todas aquellas actividades que benefician directamente a los empleados del ecolodge, o al medio ambiente inmediato donde se asienta el negocio. Algunos ejemplos:
  - Sociales: programas de atención médica para empleados; turnos y rotación de horarios para facilitar la integración de madres solteras; empleo de mujeres de la comunidad local para la gastronomía; reinserción de los desmovilizados
  - Medioambientales: programa de amigos del “Parque NN / ave NN / ballena / etc”; centro de registro de observación de fauna; desarrollo de plantas de tratamiento de aguas servidas; sistema de reutilización de agua de lluvia; etc.

### Relación indirecta

- Son todas aquellas actividades que benefician a intermediarios, proveedores, y otros actores relacionados con el lodge de forma indirecta. Por ejemplo:
  - Sociales: programas de capacitación para proveedores con el fin de promover la sostenibilidad en sus procesos y ayudar en la creación de productos más sostenibles y competitivos; programas de “insourcing” para empleados, etc.
  - Ambientales: iguales a los de relación directa, pero en sitios o para especies no directamente relacionadas a la ubicación específica del lodge pero que sí favorecen a que sus actividades de negocio se mantengan

### Relación pasiva o tácita

- Son todas aquellas actividades que benefician a la comunidad y el medio ambiente en la que se asienta el ecolodge, y que no tienen relación con el negocio. Por ejemplo:
  - Sociales: campañas de educación y concientización escolar sobre la naturaleza; programas de capacitación de la comunidad sobre el respeto al medioambiente; extensión de servicios de infraestructura del ecolodge hacia la comunidad (wifi, telefonía, carreteras, accesos, transporte, agua potable, etc.)
  - Ambientales: programas de reciclaje de residuos y para la correcta gestión del agua y de la energía; fomento a la conservación; apoyo a programas de investigación ecológica en el destino, etc.

## Conceptualización de los Ecolodges

- Principios básicos de un ecolodge
- **Conceptualización según tipología**
- Conceptualización en términos regionales

## Herramientas para Plan de Negocio

## Criterios de Desarrollo

# Para consolidar su competitividad en TN, Colombia debe enfocar su desarrollo de lodges sobre cuatro tipologías adaptadas a su oferta turística



## Eco-lodge Tradicional

Pequeños alojamientos en áreas naturales o protegidas que persiguen un mínimo impacto ambiental, la sostenibilidad, la integración en el hábitat en el que se encuentran, la interpretación de la naturaleza y el confort adecuado para sus huéspedes.



## Eco-lodge especializados

Es un ecolodge con una oferta turística enfocada en una actividad puntual (observación de aves; buceo; etc.)



## Eco-lodge Emblemático

Ecolodge que por sus características naturales, sociales o arquitectónicas se transforma en icónico y aspiracional para el visitante



## Eco-Glamping

El 'glamping' permite planificar viajes en la naturaleza con las comodidades de un hotel pero al estilo camping, cumpliendo con los estándares de sostenibilidad, y con equipos flexibles, móviles, temporales y de construcción liviana

Todas las tipologías cumplen con los principios básicos, y pueden ser el punto de partida para el desarrollo de una clasificación nacional de Ecolodges de Colombia

## **Ecolodge Tradicional**: es la tipología más básica que cumple al menos con los principios de un lodge en sus componentes y áreas de trabajo

### Características básica conceptuales:

- **Concepto general**: pequeños o medianos alojamientos en áreas naturales, que pueden ser protegidas o no, que se integran en el entorno en el que se encuentran
- **Alojamiento**: proporcionan confort adecuado y acorde con las características del lugar
- **Gastronomía**: pueden tener alguna oferta distintiva o no dentro de los servicios de A&B
- **Actividades recreativas**: la oferta en este componente es básica, y según la categoría del ecolodge puede variar en calidad. Estas actividades se desarrollan fundamentalmente al exterior, en el entorno natural que rodea al ecolodge
- **Actividades especializadas**: suelen ofrecer rutas y actividades en los alrededores del ecolodge, y contar con servicios propios o comunitarios para guianza o interpretación.
- Los principios básicos para ecolodges se cumplen sin necesidad de destacar en algún aspecto (cumplen al menos lo básico en cuanto a sostenibilidad en todas sus etapas, en front y back office)



Los ecolodges se guían por los principios de la sostenibilidad

# Casos de Estudio de Ecolodges Tradicionales (I)

## BLANCANEUX LODGE (Belize)

- Por su situación en la Reserva Forestal de Mountain Pine Ridge, se trata de un santuario para el avistamiento de aves
- Senderos interpretativos integrados en el Ecolodge
- Tienen un huerto propio para abastecer al restaurante



Fuente: <http://www.coppolaresorts.com/blancaneaux>

## EXPLOREAN KOHUNLICH ECOLODGE (México)

- Situado en el corazón de la selva Maya
- Las actividades programadas están diseñadas para que estén en estrecho contacto con la naturaleza, la flora, la fauna y la cultura de la región

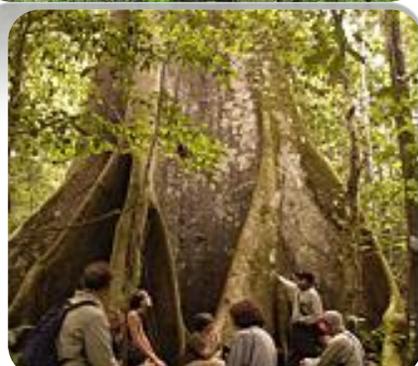
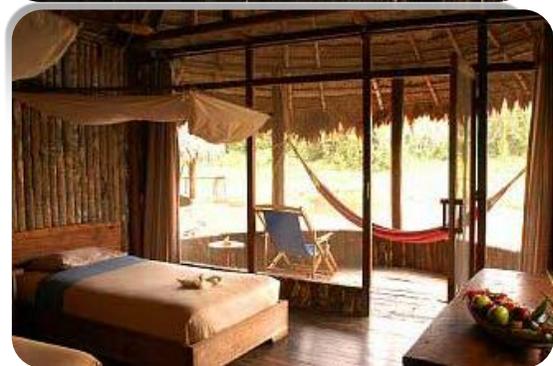


Fuente: <http://www.explorean.com/>

## Casos de Estudio de Ecolodges Tradicionales (II)

### KAPAWI ECOLODGE (Ecuador)

- Situado en medio del territorio Achuar, de una nación indígena que aún conserva su modo de vida
- Cada una de las cabañas es una expresión de los auténticos y tradicionales conceptos de diseño Achuar



Fuente: <http://www.kapawi.com/>

### LAPA RIOS (Costa Rica)

- Ecolodge ubicado en una Reserva Natural privada y construido prácticamente de manera íntegra con materiales nativos
- Funcionamiento de duchas con energía solar
- El total de los trabajadores del ecolodge son locales



Fuente: <http://www.laparios.com/>

## **Ecolodge especializados: son una tipología orientada a satisfacer de la forma más integral posible una motivación de turismo de naturaleza, respetando al menos los principios básicos de un lodge**

### **Características básica conceptuales:**

- **Concepto general:** a partir de la base del ecolodge tradicional, se diferencia por estar especializado según una ubicación o una actividad específica, lo que le distingue en su posicionamiento en el mercado. El foco está en su especialidad completa sobre una actividad, y no en su desempeño en sostenibilidad o diseño particular.
- **Alojamiento:** la oferta puede ser estándar o ir alineada con la especialidad, sea en la decoración (según temas, ecosistemas, etc.), el tipo constructivo local (uso de material o técnicas locales), o la actividad (sistemas de aviso en caso de aparición de animales en el lodge; habitaciones elevadas con ventanales para avistamientos, contar con cámara hiperbárica para buzos, etc.).
- **Gastronomía:** debe expresar “localidad” (recetas locales) o adecuación a la actividad (horarios de desayuno para avistadores de aves, dieta hipercalórica para montañistas, alimentación ligera de marcha, etc.)
- **Actividades recreativas:** todas se orientan a crear espacios o momentos de encuentro en torno a la especialización del lodge, sea con temática local o de la actividad.
- **Actividades especializadas:** se ofrece equipos, estructuras e infraestructuras adecuadas a la especialización de que se trate. Por ej.: espacios para lavar equipos de buceo con agua dulce; libros especializados y guías de observación; torres y pasarelas elevadas; cartografía específica; información sobre vientos y mareas para surfistas, etc. Los servicios especializados los opera el mismo lodge, sin tercerizar.



Al igual que los lodges tradicionales, cumplen con los principios básicos. Lo que diferencia a esta tipología, es la adecuación de su oferta hacia una especialidad de turismo de naturaleza

# Casos de Estudio de Ecolodges Especializados (I)

## THE SURF LODGE (USA)

- Lodge tematizado en el surf
- La sostenibilidad está garantizada en todas sus operaciones y la responsabilidad es el centro de su visión



Fuente: <http://www.thesurflodge.com/>

## TREE HOUSE LODGE (Costa Rica)

- Construido totalmente con madera sostenible obtenida de árboles caídos
- Han creado un programa para la conservación de la iguana, especie autóctona del lugar donde se encuentra el lodge

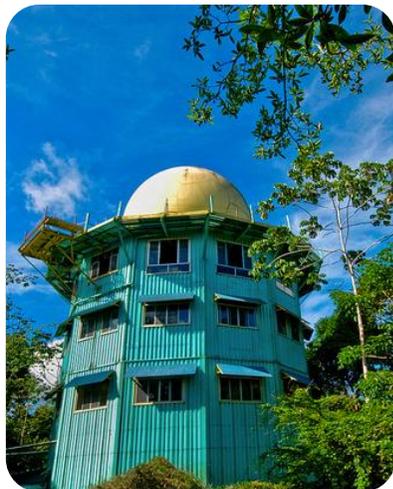


Fuente: <http://www.costaricatreehouse.com/es/>

## Casos de Estudio de Ecolodges Especializados (II)

### CANOPY TOWER (Panamá)

- Situado en medio del Parque Nacional Soberanía, se trata de un ecolodge dedicado exclusivamente al avistamiento de aves
- Rige todas sus operaciones bajo los principios de sostenibilidad



Fuente: <http://www.canopytower.com/>

### MOMBO CAMP (Botswana)

- Integrado dentro de la reserva del Delta del Okavango, con un diseño que se confunde con la naturaleza
- Dispone de pasarelas para el avistamiento de animales desde el propio camp



Fuente: [http://www.wilderness-safaris.com/botswana\\_okavango\\_delta/mombo\\_camp/introduction/](http://www.wilderness-safaris.com/botswana_okavango_delta/mombo_camp/introduction/)

# **Ecolodge emblemático: orientado a posicionarse por su desempeño sostenible o diseños destacados**

## **Características básica conceptuales:**

- **Concepto general:** se distingue por el desempeño particular o destacado en algún pilar de la sostenibilidad (social o ambiental), combinado o no con un concepto arquitectónico o de diseño de operación (reciclaje, refrigeración natural; etc.) extraordinario, original o llamativo. Por sus características se transforma en un edificio icónico y en un alojamiento aspiracional para el visitante. Busca ser uno de los motivos o el motivo de atracción más importante para que el visitante vaya al lugar. Basa su oferta en el detalle, con elementos que generen sorpresa y cautiven al huésped. Su posicionamiento reside en lo emblemático de su operación o diseño.
- **Alojamiento:** se traduce en el punto de encuentro entre lo emblemático del lodge y la experiencia más íntima del huésped durante su estancia, por lo que las mejores prácticas del lodge en sostenibilidad o en su diseño, deben estar presentes. Es el componente más importante para esta tipología.
- **Gastronomía:** debe ser de alta calidad u originalidad, en consonancia con el tipo de oferta
- **Actividades recreativas:** el lodge en sí mismo, por sus características, se transforma en un espacio recreativo (pasarelas entre habitaciones; senderos adaptados, etc.); o toda la oferta recreativa está impregnada del concepto emblemático del lodge.
- **Actividades especializadas:** las actividades se mantienen dentro de los estándares de actividades para un ecolodge, sin necesidad de responder a una motivación o especialidad.



El ecolodge emblemático se convierte en sí mismo en un atractivo o producto aspiracional para los visitantes, por su desempeño en sostenibilidad o su diseño

# Casos de Estudio de Ecolodges Emblemáticos (I)

## MONTAÑA MÁGICA LODGE (Chile)

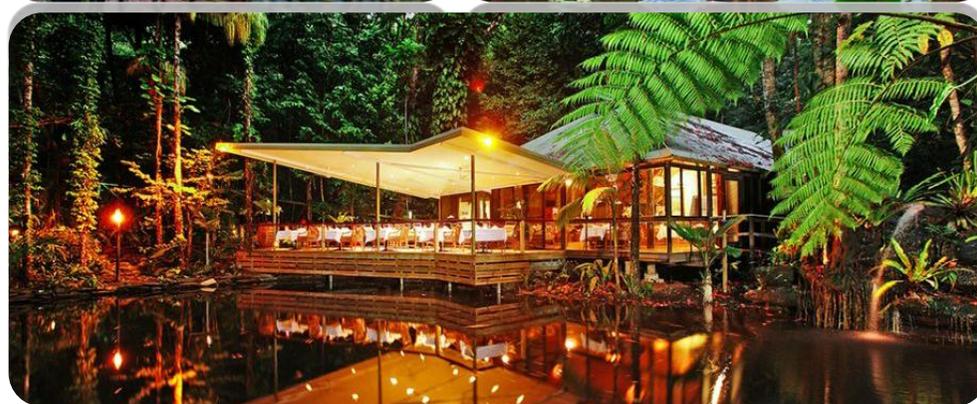
- Situado en la Reserva Biológica de Huilo Huilo y construido en forma de volcán
- Emanan agua por su cráter, haciendo una cascada entre habitaciones
- Únicamente accesible a través de un puente colgante



Fuente: <http://www.huilohuilo.com/alojamiento/montana-magica-lodge>

## DAINTREE ECOLODGE (Australia)

- Cabañas construidas en los árboles
- Integrado dentro del Parque Nacional Daintree
- Construido en un territorio donde antiguamente habitaba la tribu de los Kuku Yalanji, que ahora actúan como guías

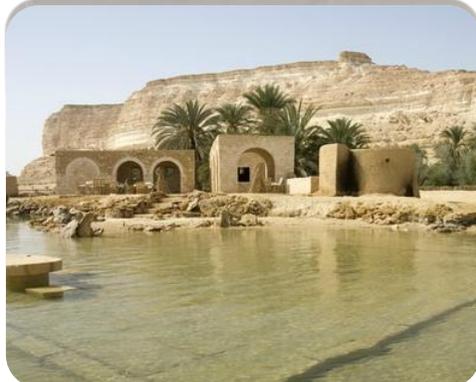


Fuente: <http://www.daintree-ecolodge.com.au/>

## Casos de Estudio de Ecolodges Emblemáticos (II)

### ADRERE AMELLAL ECOLODGE (Egipto)

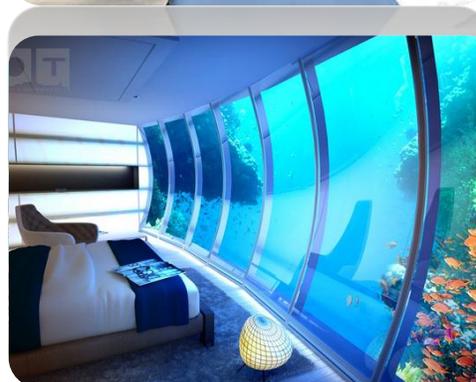
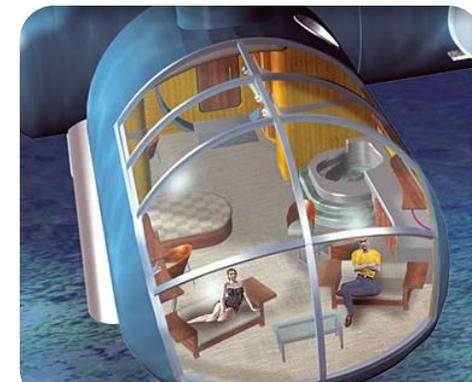
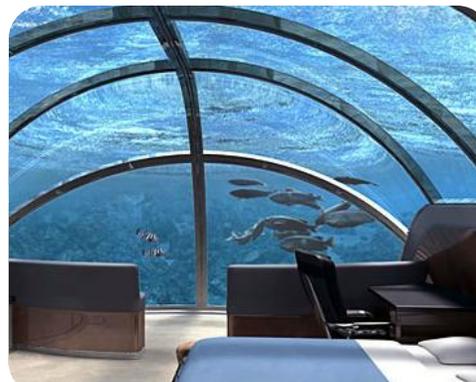
- Está construido de manera íntegra con materiales y técnicas indígenas y el total de sus empleados son locales
- Tiene un sistema de ventilación natural que aprovecha el clima seco del desierto y utiliza energía solar y alternativas



Fuente: <http://adreameallal.net/>

### POSEIDON RESORT (Fiji)

- Construido debajo del agua junto a una barrera de coral
- Se diseñó un programa específico para prevenir el impacto negativo de la construcción del resort y asegurar que sus operaciones fueran sostenibles con su entorno



Fuente: <http://www.poseidonresorts.com/>

# **Ecoglamping: tipología de construcción temporal y de contacto inmediato con la naturaleza, adecuada para PNN de Colombia según nuevas políticas de la institución**

## **Características básica conceptuales:**

- **Concepto general:** el 'ecoglamping' para Colombia es la modalidad de mejor adecuación para los Parques Naturales Nacionales, según la nueva política de ecoturismo de la institución. Es una tipología de lodge flexible y móvil, que no genera obras constructivas duras, que ofrece altos niveles de calidad, confort y servicio; que destaca por la proximidad y prontitud del contacto con la naturaleza en todo el concepto del ecoglamp, a diferencia de los lodges más estructurados. Emplea técnicas que no impactan o minimizan el impacto de la operación en el entorno natural en el que se ubican. Algunas modalidades típicas que se explican en páginas siguientes, son:
  - Tree Houses
  - Tipis
  - Yurtas
  - Caravanas
  - Tiendas de Safari

- **Alojamiento:** habitaciones con estructuras metálicas, policarbonatos o madera; con recubrimientos biodegradables, flexibles, descartables o reciclables como textiles u orgánicos. Favorecen la experiencia de aventura en tienda de campaña, con altos niveles de confort (con mobiliario, decoración, equipamiento). Las estructuras deben transmitir una triple sensación: temporalidad de la habitación, aventura y confort.
- **Gastronomía:** oferta estándar, sin elementos diferenciadores. Sin embargo, se transforma en momento de interrelación con otros huéspedes con mesas compartidas y espacios más desestructurados para las comidas
- **Actividades recreativas:** mínimas de base, la recreación está directamente en la naturaleza del medio donde se ubica el ecoglamp.
- **Actividades especializadas:** oferta estándar, adaptable o diferenciable según convenga por actividad, desempeño o diseño.



El ecoglamping permite estructuras temporales de gran contacto con la Naturaleza

## Tree Houses – nociones básicas

- Las “Tree Houses” son construcciones de madera en lo alto de árboles o dosel.
- Aprovechan los troncos principales para desarrollar la estructura de base del alojamiento.
- Se accede a las habitaciones mediante escaleras, torres o incluso a través de puentes colgantes
- Excelente modelo de alojamiento para actividades de avistamiento de fauna
- Esta modalidad es de gran aplicabilidad a los destinos de TN de Colombia



## Tipis – nociones básicas

- Los tipis son las antiguas tiendas de campaña de los indios de Norte América, por lo que si bien sirven a modo referencial, no revistan gran aplicabilidad para destinos colombianos.
- Su estructura se basa en vigas de madera erguidas en forma triangular, cubiertas antiguamente pieles de animales y en la actualidad por telas o lonas de materiales resistentes a las condiciones climatológicas del lugar.
- En la parte central superior tiene un pequeño agujero para ventilar o dejar salir el humo de las hogueras interiores
- Alojamiento perfecto para áreas templadas y de baja humedad.



## Yurtas – nociones básicas

- Las yurtas tienen una base baja y ancha de forma cilíndrica, construida con un entramado de maderas expandibles.
- De origen centro-asiático, pueden ser adaptadas a otros destinos con una buena adecuación temática, según corresponda.
- El techo, de forma cónica achatada, está formado por vigas de madera que se conectan en el anillo central.
- Tienen un agujero en la parte superior central de la yurta.
- La estructura arquitectónica está cubierta por varias capas de paja y lonas de lana.
- Están hechas de manera, capaces de soportar fuertes vientos y bajas temperaturas por lo que son una alternativa adaptable para cualquier época del año y preferentemente para zonas frías y de montaña
- Alojamiento perfecto para estar en contacto directo con la naturaleza y para aventura



## Caravanas – nociones básicas

- Las caravanas son vehículos cerrados, de tránsito terrestre principalmente, aunque pueden haber adaptaciones para navegación (casas barco, lanchas y yates de río, etc.), que incluyen en su interior el mobiliario básico para un hogar y generalmente cuenta con tres espacios: zona de cocina, zona de salón y zona de habitación o cama
- Hay diversas modalidades de caravanas según sea más aplicable para un destino, por ejemplo remolques, vagones de trenes antiguos o caravanas con el vehículo integrado
- Pueden ser de ubicación fija en un sitio, donde el atractivo está en la caravana en sí mismo (vagón de tren antiguo, camión cafetero, etc.) o equipos itinerantes. En el último caso, los destinos deben desarrollar adaptaciones de espacios adecuados para el estacionamiento y estancia de las caravanas.
- Son de aplicación ideal para destinos con recorrido y touring, que en el caso de Colombia resulta muy aplicable para turismo rural en sus diversos destinos, turismo de navegación por ríos tranquilos, con las adaptaciones temáticas según el caso.



## Safari Tents – nociones básicas

- Las tiendas de safaris son grandes y amplias estructuras rectangulares soportadas por vigas de madera o aluminio y ocasionalmente tienen una plataforma o suelo de un material duro.
- Las paredes y el techo están formados por lonas resistentes.
- Es el modelo de ecoglamping más sofisticado ya que su estructura permite albergar mayores lujos
- Independientemente de su nombre “safari”, el concepto es válido para Colombia, y puede variar por un nombre más adecuado para el destino.
- Es un alojamiento adecuado para cualquier actividad de turismo de naturaleza



# Casos de Estudio de Ecoglamping (I)

## PATAGONIA DOMES (Chile)

- Tiendas construidas en la misma forma que las de la antigua tribu Kaweskar y ubicadas en el Parque Nacional Torres del Paine
- Construidas con materiales renovables y uso de energía solar



Fuente: <http://www.ecocamp.travel/Domes>

## DESIGN TREEHOUSE (Suecia)

- Toda la construcción se realizó con materiales sostenibles, con el mínimo impacto al entorno en el que se encuentra
- Baños de combustión ecológicos y energía sostenible
- Diseños miméticos y decoración minimalista



Fuente: <http://www.treehotel.se/>

## Casos de Estudio de Ecoglampering (II)

### TORTILIS CAMP (Kenia)

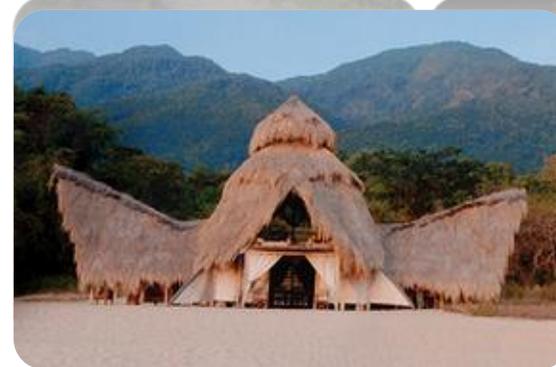
- Realizan gran labor de conservación para la reserva Masai Mara
- Dan oportunidad a sus huéspedes de donar un importe por día a la fundación que ayuda a la comunidad local



Fuente: <http://www.tortilis.com/>

### GREYSTOKE MAHALE (Tanzania)

- Tiendas construidas con madera reciclada de embarcaciones del lago Tanganyika
- Las escaleras son antiguas canoas de pescadores
- Los techos se hacen con hoja de palma



Fuente: <http://www.nomad-tanzania.com/west/greystoke-mahale>

## Conceptualización de los Ecolodges

- Principios básicos de un ecolodge
- Conceptualización según tipología
- **Conceptualización en términos regionales**

## Herramientas para Plan de Negocio

## Criterios de Desarrollo

# Las tipologías de ecolodges de Colombia pueden asumir elementos de conceptualización adaptada por su localización

- Los contrastes de las regiones naturales, la abundancia en flora y fauna, la diversidad étnica del pueblo colombiano y la riqueza de su patrimonio cultural y artístico; se estructuran de forma diferente en el país, lo que ofrece la oportunidad de ajustar conceptos que aporten valor y diferenciación competitiva para los ecolodges de Colombia.
- Las regiones que permiten generar adecuaciones de concepto son:
  - Caribe
  - Pacífico
  - Amazonía
  - Andina Norte
  - Andina Sur
  - Orinoquía
- La conceptualización de los componentes de cada tipología de Ecolodge se puede enriquecer con elementos distintivos característicos de la región en la que se encuentre.
- Se busca optimizar elementos propios y diferenciadores para los ecolodges de Colombia en su conjunto frente a otros países, y ampliar la diversidad de oferta distintiva por regiones y destinos internos dentro del país.
- A continuación se presentan ejemplos de elementos conceptuales por región (no se incluye aquí elementos de actividades de turismo de naturaleza, por ya estar incluidos en las tipologías anteriores), susceptibles de ser combinados en los componentes de cada tipología de ecolodge.

# Conceptualización de la región Caribe (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

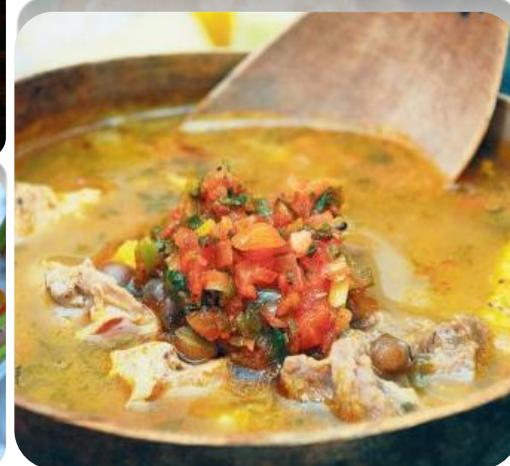
## ALOJAMIENTO

- Uso de estilos coloniales en la edificación, elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza
- Construcción en forma de pequeñas casas coloridas próximas a núcleos urbanos
- Pequeñas construcciones de madera con techos de palma en las zonas costeras y decoración con motivos de mar



## GASTRONOMÍA

- Sancocho de guandú con carne salada, bollos de yuca, cangrejo, langosta, suero costeño, patacones, arepas



# Conceptualización de la región Caribe (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Tiendas de souvenirs con artesanías de palma de Iraca y mochilas arhuaca, objetos con influencia de cultura Tayrona
- Zonas de descanso o recreo con hamacas hiladas de algodón
- Danzas típicas: Cumbia, son de negros
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



# Conceptualización de la región Pacífico (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ALOJAMIENTO

- Herencia colonial con mampostería de tapia pisada, adobe, ladrillo y piedra, elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza
- Estructuras de madera para entresijos y techos, cubiertas de tejas de barro cocido
- Hierro forjado y carpintería para puertas y ventanas, estructuras de bahareque y teja de barro



## GASTRONOMÍA

- Sancocho de pescado de mar, frutas tropicales como borojó, badea, naidi, chontadura, arroz con coco, ceviche de pescado



## Conceptualización de la región Pacífico (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

### ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Artesanías: Molas indígenas, objetos de madera y de bambú, bateas de werregue, influencia de la cultura calima
- Cali, capital de la Salsa
- Zonas de relax con hamacas típicas de la región
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



# Conceptualización de la región Amazonía (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ALOJAMIENTO

- Construcciones sencillas de madera y techos de palma
- Elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza



## GASTRONOMÍA

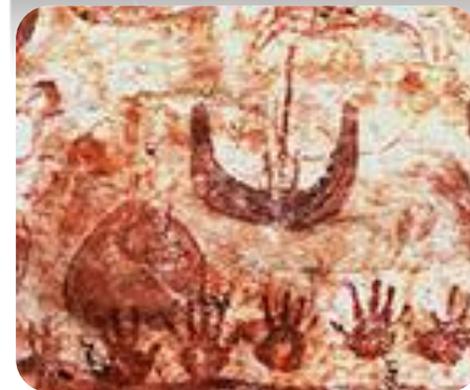
- Gamitana, Pirarucú, Mojojoy, Fariña, frutas como el copozú, arazá, aguaje, carambola, acerola, piña o cocón, huito



# Conceptualización de la región Amazonía (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Artesanías: Máscaras elaboradas en madera, artesanías de semillas y corteza de árboles
- Diversos asentamientos de comunidades indígenas: Monillamena, ticuna
- Senderos interpretativos en la selva, arte rupestre de Chiribiquete
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



# Conceptualización de la región Andina Norte (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ALOJAMIENTO

- Casas de antiguo estilo andaluz español, paredes blancas, tejas rojizas, suelos de piedra amarilla, balcones coloridos y ventanas de madera
- Elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza



## GASTRONOMÍA

- Bandeja paisa, hormigas culonas, cabrito, tamarindo, banano, mute santandereano, bocadillo veleño



# Conceptualización de la región Andina Norte (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Artesanías de Curití, tallas en piedra, feria de las flores, uso de la cerámica, influencia de la cultura paisa
- Guabia, torbellino, bambuco o pasillos como danzas típicas
- Feria de las flores, grandes adornos florales
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



# Conceptualización de la región Andina Sur (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ALOJAMIENTO

- Típicas haciendas cafeteras con arcos, largos corredores, columnas de mampostería y aleros anchos
- Elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza



## GASTRONOMÍA

- Ajiaco santafereño, lechona huilense, fritanga, arepas, frijolada, café, bizcocho de achira



# Conceptualización de la región Andina Sur (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Artesanías: Cesteros del Valle del Tenza, objetos de tagua, hamacas
- Feria de Manizales, Jeep Willys, cultura quimabaya
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



# Conceptualización de la región Orinoquía (I) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ALOJAMIENTO

- Construcciones simples de madera con techos de hoja de palma
- Elementos de arquitectura vernácula en la edificación y criterios de arquitectura ambiental, manejando formas orgánicas en armonía con la naturaleza



## GASTRONOMÍA

- Ternera a la llanera, arroz llanero, pabellón criollo, hallaca, caraotas, cachapa, casabe



# Conceptualización de la región Orinoquia (II) – Ejemplos de elementos conceptuales

## ACTIVIDADES COMUNES RECREATIVAS Y ESPECIALIZADAS

- Campechanas llaneras (hamacas hechas en cuero), objetos de cuero fabricados por los vaqueros de los llanos, artesanías de palma
- Importante industria ganadera, traslados en bote por los ríos, joropo llanero
- Todas las actividades se realizan predominantemente al aire libre, en contacto directo con la Naturaleza



Conceptualización de los Ecolodges

Herramientas para Plan de Negocio

Criterios de Desarrollo

# Colombia cuenta con las condiciones propicias para el desarrollo de negocios de ecolodges con las garantías de éxito mínimas requeridas

A continuación se presentan algunas herramientas de utilidad para el desarrollo de planes de negocio para los ecolodges en Colombia:

1. **Tendencias del Mercado de los Ecolodges** → Se muestran algunas tendencias del mercado de los ecolodges así como los rasgos principales del perfil de este mercado.
2. **Modelos de Negocio y de Inversión** → Se enuncian los principales modelos de negocio posibles para la creación de un Ecolodge, así como algunos modelos de inversión adecuados.
3. **Factores Clave de Rentabilidad** → Se presenta un resumen de factores clave de rentabilidad de ecolodges según prácticas internacionales
4. **Fuentes de Financiación e Incentivos** → Existen diferentes fuentes de financiación a las que se puede acudir para desarrollar un Ecolodge en Colombia. Según los programas, éstos financian o bien todo el proceso de desarrollo o alguno de los momentos concretos del mismo

## Conceptualización de los Ecolodges

### Herramientas para Plan de Negocio

- **Tendencias del Mercado**
- Modelos de negocio e inversión
- Factores Clave para la Rentabilidad
- Financiación e Incentivos
- Pasos para crear un Ecolodge

### Criterios de Desarrollo

# El principal interés de la demanda que se aloja en ecolodges es la observación y avistamiento de fauna en su medio natural, lo que hace que el desarrollo de ecolodges de Colombia resulte fundamental para responder al mercado y optimizar la oportunidad

## Tendencias del Mercado de Ecolodge

- El mercado objetivo está motivado por el avistamiento de fauna en su hábitat natural
- Otras motivaciones de interés son la admiración del entorno, senderismo y caminatas, tours guiados, visita a parques y áreas protegidas y el aprendizaje sobre la naturaleza y la cultura locales

## Perfil del Mercado de Ecolodge

- El 60% del mercado estadounidense muestra una preferencia a hospedarse en lodges y cabañas
- El 53% del mercado ecoturista australiano escoge el ecolodge como tipo de alojamiento
- Aproximadamente el 20 – 30% del mercado europeo busca alojarse en ecolodges
- El mercado ecoturístico estadounidense acostumbra a viajar a través de touroperadores, mientras el mercado europeo lo hace de manera independiente

## Destinos preferidos para el ecoturismo según origen de mercado

- Españoles: América Latina (**Brasil, Argentina**)
- Franceses: África
- Ingleses: **Nepal, Perú, Ecuador**
- Alemanes: **Europa, Costa Rica, Canadá y Ecuador**
- Italianos: **América Latina**
- EE.UU.: **América Latina, Australia**
- Canadienses: **Canadá, EE.UU. y Europa**

Fuente: "A Review of International Markets, Business, Finance & Technology Assistance Models for Ecolodges in Developing Countries" – EplerWood International, January 2003

## Conceptualización de los Ecolodges

### Herramientas para Plan de Negocio

- Tendencias del Mercado
- **Modelos de negocio e inversión**
- Factores Clave para la Rentabilidad
- Financiación e Incentivos
- Pasos para crear un Ecolodge

### Criterios de Desarrollo

# Los ecolodges pueden funcionar sólo como alojamiento o como base de actividades ecoturísticas propias; donde los modelos de sociedad con comunidades adquieren relevancia para la operación

## Modelos de Negocio

<p>1</p> <p><b>Sólo Ecolodge</b></p>	<p>La operación del ecolodge es la única fuente de ingresos del negocio</p>
<p>2</p> <p><b>Ecolodge con touroperación</b></p>	<p>Los ingresos del ecolodge provienen de dos grandes unidades de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El propio negocio de ecolodge</li> <li>• El lodge es propietario y realiza tour operación, por la cual recibe ingresos propios y directos (no por comisiones de tour operadores locales). Esto ocurre normalmente por lo aislado de las ubicaciones del lodge.</li> </ul>

## Modelos de Inversión

<p>1</p> <p><b>Inversores financieros</b></p>	<p>Socios inversores participan del capital del proyecto sin entrar en su gestión, que se deja para gestores privados o la comunidad. Su inversión tiene una voluntad de permanencia en un plazo determinado para luego vender su participación</p>
<p>2</p> <p><b>Sociedad compartida con la comunidad</b></p>	<p>O joint venture. El inversor privado o el Estado entra como socio en el negocio del lodge, donde se asocia con la comunidad local, normalmente para la gestión y operación. El modelo puede ser de asociación pública-privada, comunitario-privado, o de los tres grupos (gobierno-comunidad-privado). Se puede fijar un plazo para desinversión de los activos por alguna de las partes, a favor de las otras, normalmente para la comunidad. Normalmente, en las sociedades con privados, éstos mantienen una participación mayoritaria para garantizar la sostenibilidad económica y el control de las decisiones estratégicas sobre el proyecto. Para el éxito de un modelo de asociación se debe considerar objetivamente las características locales de las comunidades.</p>
<p>3</p> <p><b>Concesión o alquiler</b></p>	<p>Asociación público / privada – comunidad, en la que el gobierno o un inversor privado tiene la propiedad del activo y la comunidad o un privado realiza su gestión y operación en base a unos condicionantes impuestos por el propietario del activo según sea un modelo de concesión, o simplemente por el precio de alquiler</p>

## Conceptualización de los Ecolodges

### Herramientas para Plan de Negocio

- Tendencias del Mercado
- Modelos de negocio e inversión
- **Factores Clave para la Rentabilidad**
- Financiación e Incentivos
- Pasos para crear un Ecolodge

### Criterios de Desarrollo

# Factores Clave para la Rentabilidad del Ecolodge (I)

1

## Ubicación

- El destino donde se ubica el ecolodge debe ser percibido por el mercado como atractivo para la experiencia en la naturaleza y dentro de un contexto seguro.
- Factores que aportan atractivo: carisma de su naturaleza o fauna; implicación de las comunidades locales; la promoción del ecoturismo; el estado de conservación del medioambiente; notoriedad positiva por el interés de los medios de comunicación internacionales
- Factores que aportan viabilidad de operación: uso de infraestructura de servicios locales, facilidades logísticas, proximidad de RRHH

2

## Valor añadido

- La estrategia de competitividad siempre debe ser en valor añadido y no en precio
- La ubicación de un ecolodge de Colombia en alguna de las tres tipologías distintas a la tradicional (presentadas anteriormente), aportan un plus de valor agregado que se puede traducir en un ingreso más que proporcional al costo asociado

3

## Interpretación y otras actividades

- El éxito del ecolodge reside en su capacidad para convertir los atractivos disponibles en experiencias distintivas. Éstas se fundamentan en la interpretación y organización de actividades, lo que permite incluso superar expectativas de visitantes.
- Dentro de los principios básicos de un ecolodge, actividades clave son la educación y la implicación de los clientes en proyectos de medioambiente y de responsabilidad social.
- La interpretación y las actividades con la comunidad y ambiente local, permiten generar vínculos emocionales entre el cliente, el ecolodge y los proyectos; lo que se traduce en repetición de visita o recomendación positiva; además de contribuir al posicionamiento del lodge.
- Algunos “beneficios inesperados” según el mercado: calidad de la comida, ofrecer guías turísticos especializados sobre las regiones y las actividades; calidad del alojamiento

## Factores Clave para la Rentabilidad del Ecolodge (II)

4

### Accesibilidad

- El acceso al ecolodge impacta directamente en el coste del producto y determina el tamaño del mercado.
- Por otro lado, quien escoge alojarse en ecolodges busca sensación de lejanía y aislamiento. Por esta razón, a pesar de que el transporte de mercancías y proveedores se realice por tierra, un factor muy valorado para enriquecer la experiencia desde el acceso al lodge es que se realice a por vía acuática (mar, ríos, lagos y lagunas) o por aire en avioneta o helicóptero (éstas modalidades mucho más costosas y limitadas en volumen).
- La mayor rentabilidad se obtiene por la combinación de los dos puntos anteriores.

5

### Gestión

- Es importante aceptar que un ecolodge es un negocio que debe ser rentable, por lo que requiere de un correcto mix de habilidades técnicas y visión empresarial; más allá de la vocación social que el lodge pueda tener.
- El ecolodge debe ser un negocio que contribuye al medio ambiente y la sociedad, por lo que debe mantener la visión económica como pilar fundamental de la sostenibilidad para lograr sus fines, y no a la inversa. Esto determina las estructuras de asociación entre las comunidades y los privados y el gobierno, donde se debe ser pragmático en el equilibrio y distribución de roles para que el negocio sea rentable.
- Así mismo, mayor rentabilidad requiere profesionalización de la gestión combinada con la creatividad, el entusiasmo y la innovación

6

### Acceso a capital

- Por las condiciones del negocio, normalmente un ecolodge se asocia a mayor riesgo y mayor requerimiento de flujo de capital, lo que se traduce en búsqueda de fuentes de inversión alternativas a las tradicionales de los bancos (filantropía; entusiastas de la naturaleza con capital disponible para invertir; asociaciones dedicadas al financiamiento de proyectos que benefician a comunidades locales y / o al medioambiente; ONG's; fondos de cooperación)

## Conceptualización de los Ecolodges

### Herramientas para Plan de Negocio

- Tendencias del Mercado
- Modelos de negocio e inversión
- Factores Clave para la Rentabilidad
- **Financiación e Incentivos**
- Pasos para crear un Ecolodge

### Criterios de Desarrollo

# Existen diversas fuentes de financiación en Colombia, accesibles para los Ecolodges durante el proceso de desarrollo y operación

- El Ministerio del Medio Ambiente y la Fundación Natura, con el apoyo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, han elaborado una Guía de Financiación para iniciativas de ecoturismo como gran herramienta para la búsqueda de financiación del negocio. Para el desarrollo de Ecolodges, las fuentes de financiación en Colombia cubren distintos conceptos:
  - **Asesoría en la elaboración del Plan de Negocio** → instituciones que ofrecen asesoría para elaborar el Plan de Negocio y en la búsqueda de las líneas de crédito que más se ajusten a los proyectos
  - **Construcción y Acondicionamiento de la Infraestructura del Ecolodge** → Proporcionan financiación para acondicionar la infraestructura de alojamiento
  - **Capital de Trabajo** → Financian todos los recursos necesarios para el funcionamiento y la operación del Ecolodge
  - **Promoción de los Ecolodges** → Programas de promoción turística
  - **Capacitación de empleados y de las comunidades en las que se asienta el Ecolodge** → Programas sociales destinados a capacitar a empleados y a las comunidades para el manejo sostenible del entorno en el que se asienta el Ecolodge
  - **Conservación del medio ambiente y sostenibilidad en el entorno en el que se asienta el ecolodge** → Programas dirigidos a la conservación del medioambiente, a reducir el impacto de las operaciones y al manejo sostenible
  - **Financiación durante todo el proceso de desarrollo del Ecolodge** → Programas que otorgan Fondos para financiar todo el proceso de desarrollo del Ecolodge

# Fuentes de Financiación e Incentivos para ecolodges de Colombia (I)

Concepto de cobertura	Programas y organismos	Características
Asesoría en elaboración del plan de negocio del Ecolodge	<b>Fundación Corona</b>	Fundación que asesora sobre los créditos a empresarios, para que accedan a la línea que más les convenga. No ofrecen financiación pero fomentan el espíritu emprendedor
	<b>Proyecto Emprendedores del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo</b>	Asesora a los emprendedores en la realización del Plan de Negocio, investigación del mercado y en la búsqueda de inversión financiera
	<b>Programa Proinvest de Coinvertir</b>	Asistencia técnica en la creación de Planes de Negocio y co-financiación de los costes de elaboración del Plan de Negocio y elaboración de estrategia en la búsqueda de inversión extranjera
	<b>Cámaras de Comercio</b>	Apoyo a la creación de empresas y al desarrollo empresarial
	<b>Corporaciones Autónomas Regionales del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible</b>	Las corporaciones autónomas regionales, a través de sus programas de Mercados Verdes y Biocomercio, apoyan e impulsan la consolidación de proyectos e iniciativas ecoturísticas dentro de sus municipios
Construcción y acondicionamiento de infraestructura del Ecolodge	<b>Programa de Posadas Turísticas del MINCETUR</b>	El objetivo del programa consiste en impulsar una oferta de alojamiento con características especiales, en destinos con alto potencial turístico, que beneficien económicamente a las comunidades residentes y que no dispongan de este tipo de servicio.

# Fuentes de Financiación e Incentivos para ecolodges de Colombia (II)

Concepto	Organismos	Características
Capital de trabajo	<b>Banco WWB</b>	Otorga pequeños créditos para empresarios que no pueden acceder al crédito de la banca convencional
	<b>Fundación Mundial de la Mujer</b>	Proporciona microcréditos para financiar el capital de trabajo a microempresas con el fin de impulsar el desarrollo social y económico de mujeres
	<b>Fondo Biocomercio</b>	Financia el capital de trabajo de empresas ecoturísticas
	<b>Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO)</b>	Financia a empresas del sector rural para impulsarlo
<b>Promoción de los Ecolodges</b>	<b>Fondo de Promoción Turística</b>	Financian programas de promoción, mercadeo y que fortalecen el mejoramiento y la competitividad del sector turístico
<b>Capacitación de empleados y de las comunidades en las que se asienta el Ecolodge</b>	<b>Acción Social</b>	Ejecuta Programas Sociales para capacitar a ciertos sectores y comunidades. Cuenta con programas de capacitación para manejo sostenible de bosques y zonas verdes

# Fuentes de Financiación e Incentivos para ecolodges de Colombia (III)

Concepto	Organismos	Características
Conservación del medio ambiente y sostenibilidad en el entorno en el que se asienta el Ecolodge	<b>Fondo para la Acción Ambiental y Niñez (FPAAN)</b>	El FPAAN fomenta proyectos en el área ambiental con el fin de promover actividades destinadas a preservar, proteger y manejar los recursos naturales y biológicos de manera sostenible y viable
	<b>Corporación Ecofondo</b>	Canaliza recursos para la co-financiación de proyectos ambientales a través de la evaluación y monitoreo de los mismos
	<b>Línea de Crédito Ambiental – CNPMLTA</b>	Financia iniciativas que incurran a un desarrollo más limpio, en tecnologías y en consumo, inversiones en tecnologías limpias, asistencia técnica en desarrollo de actividades más limpias
	<b>Patrimonio Natural (SINAP)</b>	Institución creada para el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, SINAP, por iniciativa de organizaciones públicas y privadas, con el fin de contribuir a la sostenibilidad financiera de las áreas protegidas del país y sus zonas de influencia directa
Durante todo el concepto de desarrollo del Ecolodge	<b>Entidades Bancarias</b>	El empresario puede destinar los fondos obtenidos a cualquier fin dentro de su iniciativa emprendida
	<b>BANCOLDEX</b>	Financia el montaje, expansión y consolidación de la iniciativa ecoturística. Se estima que surjan nuevas líneas de crédito para el ecoturismo de Colombia.
	<b>Fondo Nacional de Garantías</b>	Respalda operaciones activas de crédito, cuya misión es promover la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas, fortaleciendo el desarrollo empresarial del país.

# Fuentes de Financiación e Incentivos para ecolodges de Colombia (IV)

Concepto	Organismos	Características
Durante todo el concepto de desarrollo del Ecolodge	<b>Interactuar Famiempresas</b>	El objetivo principal de la organización es la generación y apoyo al empleo a través de la creación y consolidación de pequeñas unidades de producción, comercio o servicios.
	<b>Cooperativa EMPRENDER</b>	Financiación de actividades productivas y compra de activos fijos
	<b>Fundación Producir</b>	Financia actividades productivas y apoya las comunidades de escasos recursos otorgándoles crédito grupal con garantía solidaria.
	<b>Organismos de Cooperación Internacional</b>	Financian el desarrollo de conceptos que se integren dentro de comunidades
	<b>Fondo de Modernización e Innovación para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa – iNNpulsar Mipymes</b>	Cofinancia proyectos de Mejoramiento Productivo, Innovación, Desarrollo tecnológico, Transferencia de tecnología, Mejoramiento empresarial, Cadenas productivas Microempresariales.
	<b>Fondo Emprender del SENA</b>	Financian iniciativas empresariales a través de capital semilla
	<b>Proyecto Apoyo Alianzas Productivas AAP – MADR</b>	Financian negocios rurales que sean viables económica, social y medioambientalmente

## Conceptualización de los Ecolodges

### Herramientas para Plan de Negocio

- Tendencias del Mercado
- Modelos de negocio e inversión
- Factores Clave para la Rentabilidad
- Financiación e Incentivos
- **Pasos para crear un Ecolodge**

### Criterios de Desarrollo

# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (I)

1

## REDACCIÓN DEL PLAN DE NEGOCIOS

Un Plan de Negocios de una empresa ecoturística debe seguir la siguiente estructura y tener en cuenta las premisas básicas para el desarrollo del Ecoturismo:

1. **Resumen ejecutivo** → Debe resumir los aspectos más relevantes del Plan de Negocios. Debe ser convincente y demostrar los beneficios ambientales y sociales, y el potencial económico
2. **Identificación del atractivo turístico y sus impactos** → Identificar el atractivo turístico y el impacto medioambiental y social a través de criterios de sostenibilidad
3. **Producto** → Descripción del producto turístico que se va a desarrollar (conjunto de atractivos, equipamientos, servicios, infraestructura....)
4. **Mercados y estrategias** → Análisis del entorno, del consumidor y de la competencia así como la definición de la estrategia de comercialización deseada
5. **Información de la empresa** → Definición de la misión, visión, valores, objetivos y organización empresarial
6. **Estados y proyecciones financieras** → Análisis de los movimientos de dinero a 5 o 10 años vista con el fin de servir como herramienta para tomar decisiones. Son indispensables para evaluar la viabilidad de la idea de negocio.
7. **Indicadores de seguimiento** → Definir los indicadores de seguimiento para analizar el impacto del negocio y realizar el análisis de riesgo.

# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (II)

## 2

### DEFINICIÓN DEL TIPO DE SOCIEDAD

Es necesario definir el tipo de sociedad que se desea constituir. Los tipos vigentes actualmente en Colombia son:

1. **Sociedad Limitada** → Entre 2 y 25 socios con responsabilidad limitada al monto aportado
2. **Sociedad Colectiva** → Mínimo dos socios
3. **Sociedad Anónima** → Mínimo de 5 socios con responsabilidad limitada al monto aportado.
4. **Sociedad en Comandita simple** → Formada por Socios Gestores, que tienen una responsabilidad solidaria e ilimitada y Socios Comanditarios, con responsabilidad limitada al monto aportado.
5. **Empresa Unipersonal** → Una única persona jurídica
6. **Empresas de Economía Solidaria:** Organizaciones solidarias, eficientes y profesionales que persiguen el bienestar de sus asociados, pero a diferencia de las capitalistas, el lucro no es el fin, sino el medio para alcanzar el bienestar de los asociados
  - **Cooperativas de trabajo asociado** → Los asociados son dueños, trabajadores y administradores.
  - **Empresas comunitarias** → Grupo de personas que aporta su trabajo y otros bienes a cambio de desarrollar actividades productivas
  - **Cooperativas** → Los trabajadores o usuarios son simultáneamente los aportantes y los gestores de las empresas creadas con el objeto de producir o distribuir conjunta y eficientemente bienes y servicios para satisfacer las necesidades de sus asociados y de la comunidad
  - **Precooperativas** → Grupos que por carecer de capacidad económica, educativa, administrativa o técnica no están en posibilidad inmediata de organizarse como cooperativa, ante lo cual cuentan con el apoyo de una entidad promotora que realiza actividad de promoción y asistencia técnica, administrativa o financiera

# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (III)

3

## REGISTRAR LA SOCIEDAD Y OBTENER LA LICENCIA MEDIOAMBIENTAL

### REGISTROS NECESARIOS

- **ANTE LA CÁMARA DE COMERCIO:**
  1. Comprobar la disponibilidad del Nombre.
  2. Diligenciar el formulario de Registro y Matricula.
  3. Diligenciar el Anexo de Solicitud del NIT ante la DIAN. (También se puede hacer en la DIAN).
  4. Pagar el Valor de Registro y Matricula.
- **ANTE LA NOTARIA:**
  1. Escritura Pública. (Esta deberá ser presentada ante Cámara de Comercio en el momento del Registro)  
Tener en Cuenta: Todo tipo de sociedad comercial, si tienen menos de 10 trabajadores o hasta 500 salarios mínimos de activos al momento de la constitución, no necesitan escritura pública para constituirse.
- **ANTE LA DIAN**
  1. Inscribir el RUT (Registro Único Tributario).
  2. Obtención del NIT (Numero de Identificación Tributaria).
- **ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA**
  1. Registro de Industria y Comercio.
  2. Obtención de la licencia de construcción.

### LICENCIA AMBIENTAL

- Se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada

\*NOTA: Los tramites de DIAN y Secretaria de Hacienda, se pueden realizar en el caso de algunas ciudades directamente en la Cámara de Comercio.

FUENTE: Guía para la Elaboración de un Plan de Negocios con enfoque hacia la Sostenibilidad – Universidad Externado / Instituto de Investigación de Recursos Biológicos / Unidad Administrativa Especial del Sistema de PNN / SENA – Bogotá 2007

# Contenido

Conceptualización de los Ecolodges  
Herramientas para Plan de Negocio  
**Criterios de Desarrollo**

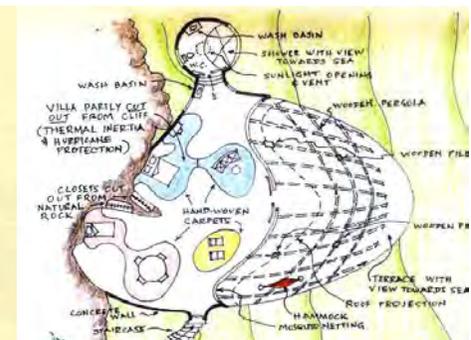
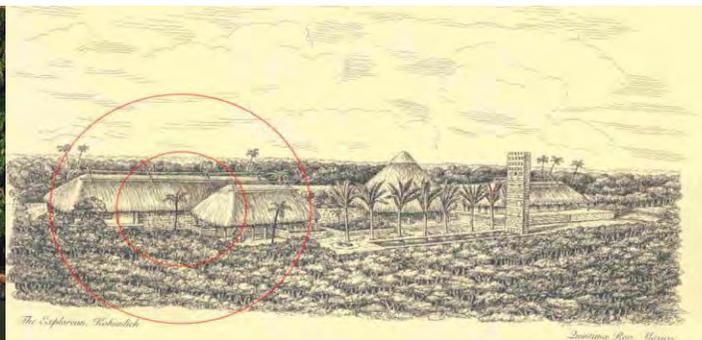
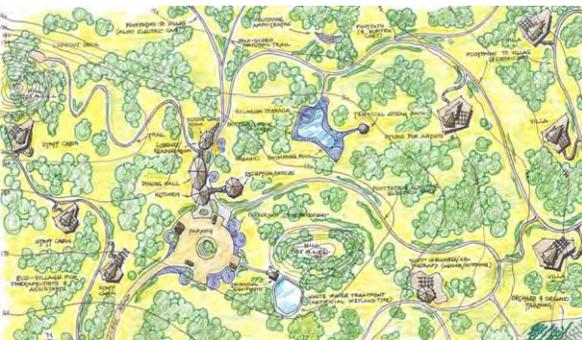
# Los criterios de desarrollo de los Ecolodges se agrupan bajo nueve rubros principales

- La concepción y el desarrollo arquitectónico de toda construcción ubicada dentro de un área protegida u otro destino ecoturístico deberán insertarse dentro de la filosofía que podemos denominar como el “ecodiseño”. Éste se define como “cualquier forma de diseño que, al integrarse al ecosistema circundante, minimiza sus impactos ambientales negativos” (Ceballos-Lascuráin, 1997). El ecodiseño es una disciplina del diseño integradora y ecológicamente responsable.
- En cuanto a la definición de criterios de arquitectura ambiental, ecotécnicas y energías alternas, dividiremos estos criterios en los siguientes nueve rubros principales:
  - Lineamientos generales de planeación física
  - Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción
  - Lineamientos generales de instalaciones y fuentes de energía alternas
  - Lineamientos generales de tratamiento de desechos en ANPs
  - Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna)
  - Lineamientos generales de la cadena de suministros
  - Lineamientos generales de la gestión socio-cultural
  - Lineamientos generales de la gestión hotelera
  - Lineamientos específicos para ecolodges especializados
- Se incluyen recomendaciones para cada uno de los lineamientos así como técnicas innovadoras para su aplicación

# Lineamientos de Planificación Física (I)

## General para la ubicación, construcción y edificación

- Ante todo, conservar al máximo la integridad física de los ecosistemas contenidos en el área de ubicación del Ecodge (que puede ser un área natural protegida – ANP – ya sea pública o privada), minimizando los impactos negativos causados por la acción humana
- Ubicar edificios y demás estructuras de manera que se evite el corte de árboles significativos y minimizar la disrupción de otros rasgos naturales
- Utilizar, siempre que sea posible, árboles que hayan caído por causas naturales (por viento, erosión fluvial, etc .)
- Deberán proporcionarse controles de la erosión para todos los edificios y senderos
- Mantener áreas de vegetación adyacentes a lagunas, ríos y arroyos continuos o intermitentes como elementos de filtro para minimizar escurrimiento de sedimentos y desechos
- Los edificios deberán estar suficientemente espaciados para permitir el crecimiento natural de la vegetación y el movimiento de la fauna
- Las pasturas o corrales para caballos u otro ganado (en caso de existir) deberán estar localizados lejos de las fuentes naturales de agua potable.
- Evitar fuentes de sonidos u olores desagradables cerca de las instalaciones turísticas.
- El diseño arquitectónico y de conjunto deberá tomar en cuenta las variaciones estacionales (lluvias, ángulo solar, etc.).
- La iluminación artificial del conjunto deberá ser estrictamente limitada y controlada, a fin de evitar disrupción de los ciclos vitales nocturnos de plantas y animales.
- Evitar la construcción de edificios altos para alojamiento (máximo dos niveles) y buscar siempre un diseño de conjunto que tenga formas orgánicas (en armonía con el medio ambiente), evitando el exceso de ángulos rectos.
- Diseñar y construir un número apropiado de miradores y torres de observación de fauna silvestre (tipo "escondite", es decir, camuflados), sobre todo a la orilla de senderos de la naturaleza



## Lineamientos de Planificación Física (II)

### Para senderos y tránsito

- La comunicación con el Ecolodge (camino, carretera, muelle, pista aérea, medios diversos de transportación) debe ser relativamente adecuada, pero sin llegar a extremos que faciliten un flujo excesivo de visitantes o de equipamiento físico turístico que puede poner en grave riesgo la integridad ecológica o sociocultural del destino. Por ejemplo, es más conveniente, en general, que el acceso a una ANP o un centro ecoturístico sea mediante un camino de terracería (trocha) bien mantenido que mediante una autopista de cuatro carriles
- Los senderos deberán siempre respetar los patrones de movimiento y los hábitats de la fauna silvestre y no deberán exceder de un ancho de 1,30 metros
- Desviar el flujo de agua fuera de caminos y senderos antes de que tome demasiada intensidad y velocidad y genere problemas de erosión
- Minimizar los cruces de senderos y caminos con ríos y arroyos
- El uso de automóviles y otros vehículos motorizados deberá ser estrictamente limitado. Es preferible impulsar el recorrido peatonal, por bicicleta, por caballo o por bote de remos
- Se sugiere imponer zonas con diferentes límites de velocidad (por ejemplo, 80, 50 y 30 km/h) para vehículos motorizados en los distintos caminos y carreteras que puedan atravesar una área protegida, para lo cual en cada caso específico se requerirá de un estudio detallado de vialidad, en coordinación con las autoridades competentes



## Lineamientos de Planificación Física (III)

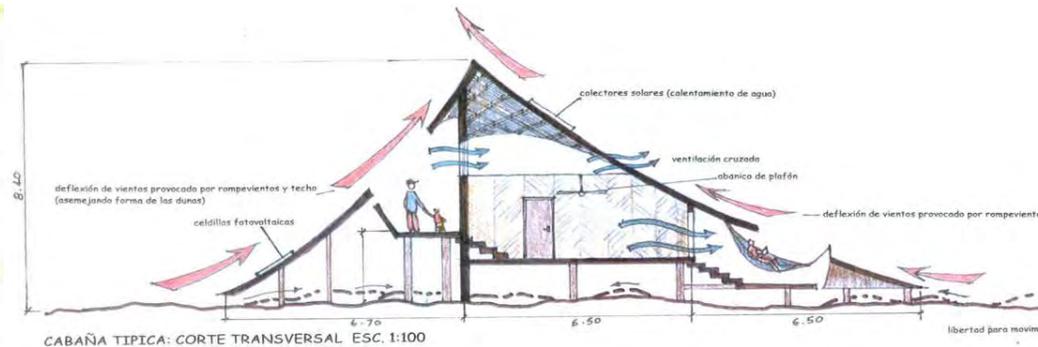
- Diseñar y construir una red adecuada de senderos de la naturaleza con señalización apropiada (tanto con información ecológica, como con recomendaciones de comportamiento), con mapas y rutas estructuradas
- Utilizar técnicas y procedimientos de bajo impacto en todos los casos, prefiriendo, p. ej., tablados a superficies y caminos a senderos pavimentados
- En caso de requerirse senderos ecuestres, éstos deberán tener una anchura suficiente para dos caballos (mínimo tres metros). La altura que deberá dejarse libre (despejando para ello las ramas más bajas de los árboles) es de 4.50 m .
- En caso de requerirse ciclistas, éstas deberán tener un ancho de 2.00 m. con pavimento de aglomerado asfáltico aplicado en caliente en capa de 4 cm (y al final pintura impermeable para intemperie )
- Señalizar adecuadamente caminos y senderos (sobre todo al inicio de éstos), para fomentar la apreciación del entorno natural y establecer normas de conducta apropiadas (proveer reglas adicionales en folletos colocados en las habitaciones de los turistas)
- Colocar etiquetas discretas en los árboles y arbustos que estén más próximos a los alojamientos de los turistas, de manera de ir familiarizándolos con las especies que encontrarán en los senderos naturales



# Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción (I)

## Para el diseño

- El diseño de los edificios deberá utilizar técnicas y formas constructivas locales y emplear imágenes culturales autóctonas, en la medida de lo posible. Emplear formas arquitectónicas en armonía con el paisaje natural, diseñando con criterios ambientales a largo plazo y evitando lo superfluo y las comodidades y lujos excesivos. Se recomienda el uso de materiales innovadores y alternativos sostenibles
- Aplicar lo que de manera genérica podemos denominar 'ecotécnicas'\* en el diseño arquitectónico y la construcción. Estas ecotécnicas incluyen el uso de energía alterna, captación y reutilización de agua pluvial (y donde este disponible, de agua fluvial y lacustre), reciclaje de todo tipo de desechos y basuras, ventilación natural cruzada en lugar de aire acondicionado, un alto nivel de autosuficiencia alimentaria (a través de acuicultura, huertos, 'granjas ecológicas', etc.), el uso de materiales de construcción locales y técnicas autóctonas (pero donde haga falta, modernizadas, a fin de lograr una mayor eficiencia), la adaptación de las formas arquitectónicas al entorno natural (los edificios no deben dominar al paisaje y la vegetación circundantes sino, al revés, supeditarse a ellos, ya que éstos constituyen el atractivo principal, junto con la fauna silvestre y, cuando se presenta el caso, el entorno cultural autóctono), etc.
- Deberán tomarse en cuenta en el diseño los aspectos relativos a control de insectos, reptiles y roedores. El enfoque correcto es minimizar las oportunidades de intrusión (utilizando mallas mosquiteras, por ejemplo), más que recurrir a matar a la fauna nociva.
- En caso de proceder, se tomarán consideraciones sísmicas en el diseño y previsiones contra tormentas tropicales y huracanes.



\*Ejemplos Ilustrativos de Proyectos Arquitectónicos de Ecolodges elaborados por el Arquitecto Héctor Ceballos – Lascuráin

\*\*Es un instrumento desarrollado para aprovechar eficientemente los recursos naturales, que permiten la elaboración de productos y servicios, así como el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y materiales diversos para la vida diaria” (Centro Universitario de Ciencias Biológicas y Agropecuarias, Universidad de Guadalajara, Mexico, 2013).

# Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción (III)

## Para la construcción

- Las excavaciones para cimientos deberán, dentro de lo posible, hacerse a mano (evitando maquinaria pesada).
- La construcción y el decorado deberán siempre aprovechar los materiales y la mano de obra locales (incluyendo artistas y artesanos del lugar).
- Hacer provisiones para futura expansión, a fin de minimizar demoliciones y desperdicios futuros.
- Las especificaciones de construcción deberán reflejar los intereses ambientales y de conservación respecto a los productos maderables y otros materiales de construcción

## Para el mobiliario y equipamiento

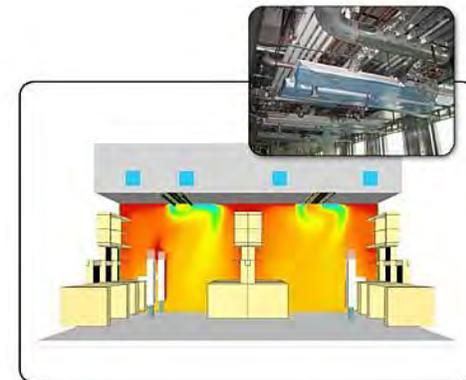
- El equipamiento y amueblado interior deberán ser a base de recursos locales, excepto donde se requieren ciertos equipos y accesorios no disponibles localmente.
- Proveer facilidades para el desarrollo de actividades sucias (limpieza de botas, duchas al exterior, áreas para colgar impermeables, etc.).
- Recurrir a techados a senderos de uso intensivo para proteger de la erosión y ofrecer resguardo de la lluvia a los turistas.
- Incluir áreas para guardar útiles de viaje, como maletas, bolsos, mochilas, botas de caucho, sombreros, etc.
- Ofrecer a los ecoturistas un espacio que pueda alojar amplio material de consulta (libros, publicaciones periódicas, listas de especies, mapas), mobiliario cómodo para lectura y consulta, así como un libro para anotaciones de observaciones de fauna y flora importantes y quejas y sugerencias.
- Deberá de evitarse equipos de alto consumo energético y materiales peligrosos .
- Tratar de incluir siempre en el diseño del conjunto ecoturístico, un centro de interpretación para visitantes, aunque sea pequeño y modesto, pero atractivo y didáctico, que incluya maquetas, diagramas, exposición de fotos de la fauna y flora silvestres, muestras de artesanías, cultura local, etc.
- En la medida de lo posible, deberán proporcionarse oportunidades para visitantes minusválidos (andadores para sillas de ruedas, rampas en lugar de escaleras, servicios sanitarios de diseño especial, etc.).
- Exhibir en lugares visibles códigos de conducta ambiental para turistas y personal empleado.
- Se propone como herramientas innovadoras el acristalamiento de ventanas de control solar



# Lineamientos generales de instalaciones, fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos en ANPs (I/II)

## Instalaciones y fuentes de energía alternas

- Los elementos paisajísticos deberán ubicarse de manera que faciliten la ventilación natural de los edificios y eviten el consumo innecesario de energía en general.
- Considerar el uso de fuentes activas o pasivas de energía solar (ya sea para calentar agua o, en sitios de difícil acceso, para generar electricidad), energía hidroeléctrica y energía eólica (si procede). Se recomienda utilizar sistemas de control inteligentes del agua y de la energía
- Las tuberías de agua deberán ubicarse de manera de requerir el menor movimiento de tierra posible, adyacentes a caminos y senderos cuando ello es posible.
- Las técnicas de generación de energía hidroeléctrica, en caso de utilizarse, deberán causar un mínimo impacto ambiental.
- Evitar o minimizar el uso de aire acondicionado (sólo es recomendable en espacios donde pueda haber computadoras o equipos especiales de investigación). El diseño deberá utilizar técnicas naturales de ventilación cruzada para producir confort humano (cuando mucho, si es inevitable, recurrir a ventiladores eléctricos de plafón).
- Como herramientas innovadoras para la gestión de residuos se propone el uso de energía maremotécnica, bio-fuel (algas, semillas de girasol, aceite de coco o cactus) y sistemas de módulos de refrigeración conocidos como “Chilled Beam Systems”



# Lineamientos generales de instalaciones, fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos en ANPs (II/II)

## Tratamiento de desechos

- Suministrar instalaciones sanitarias y de recolección de basura en sitios estratégicos para uso de turistas y otras personas que no lo sean, y proveer métodos ambientalmente adecuados para remover basura (de preferencia, inducir a los visitantes a no tirar basura, sino sacarla del área natural correspondiente).
- Proveer instalaciones para el reciclaje de desperdicios.
- Utilizar tecnologías apropiadas para el tratamiento de desechos orgánicos tales como tanques sépticos, de composta y de biogás.
- Emplear métodos para reciclar el agua de desecho para usos no potables y tratar aguas contaminadas o sucias antes de retornarlas al medio ambiente.
- Para la gestión de residuos y el tratamiento de desechos se recomienda técnicas de saneamiento ecológico, reciclaje y purificación natural de las aguas grises, el uso de cañaverales para el drenaje de las aguas grises e incentivos operacioneales (internos)
- Como herramientas innovadores para el tratamiento de desechos se propone el uso de algas y piscinas de radiación ultravioleta, la creación de humedales artificiales, reutilizar el compost para la jardinería, la reconversión del gas producido en energía eléctrica



# Ejemplo ilustrativo de fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos\*

### TRATAMIENTO DE DESECHOS HUMANOS

Se utilizarán sanitarios secos para las cabañas tipo 1 y 2 y sanitarios para áreas de camping y senderos interpretativos.

Para el caso de la recepción, spa, restaurante se utilizará una fosa ecológica prefabricada, bioenergética para el tratamiento de las aguas negras, colocada en punto estratégico dentro del plan Maestro y para el tratamiento de aguas jabonosas trampas de jabón y pozos de absorción para el riego de áreas exteriores jardinadas.

### SECCION SANITARIO SECO CABAÑA TIPO 1-2

La orina cae directamente a un depósito cerrado para su aprovechamiento posterior.

### PLANTA SANITARIO SECO CABAÑA TIPO 1

### PLANTA SANITARIO SECO CABAÑA TIPO 2

### INSTALACION TÍPICA CALENTAMIENTO SOLAR DE AGUA

### INSTALACION TÍPICA ENERGIA ELECTRICA FOTOVOLTAICA

### ENERGIA SOLAR

**Calefacción solar de agua:**  
Se utilizará sistemas de calentadores solares para agua en unidades de paquetes comerciales prefabricados para cada tipo de cabaña (1y2); para el caso del spa 2 paquetes de mayor capacidad (200 lts aprox) y opcionalmente pudiera contar con calentadores de paso.

**Sistema fotovoltaico para producción de electricidad:**  
Cada cabaña contará con producción de energía eléctrica a través de un colector de 60w que produce 330 watts aproximadamente y en el caso de la cabaña tipo 2 (2 paquetes) que darán la suficiente carga para la iluminación de bajo voltaje (fluorescente) y 2 contactos para conexión de cargadores de celular, cámara, radio, etc..

Para el caso de el restaurante, recepción, spa-medicina natural se contará con corriente eléctrica proveniente de la acometida CFE, pero pueden contar con la alternativa de paquetes solares en caso de fallas eléctricas.

La iluminación exterior de andadores será mínima con luminarias solares.

### PLANTA CONJUNTO DISTRIBUCION HIDRAULICA

Simbología:  
----- línea a tanque  
----- línea de distribución

### SISTEMA HIDRAULICO

Se contará con una cisterna 1 existente que elevará el agua a otra cisterna 2 y de ahí a otra cisterna 3 (tanque elevado) el cual dará servicio de agua potable por gravedad a las cabañas, spa y recepción. El restaurante se abastecerá por la cisterna existente a un tinaco colocado encima de la zona de sanitarios del restaurante.

FOTO BIODIGESTOR EN OPERACION

### SECCION TIPO ENERGIA SOLAR CALENTAMIENTO SOLAR DE AGUA FOTOVOLTAICO (ELECTRICIDAD)

### OTRAS ECOTECNOLOGIAS:

**BIODIGESTOR**  
Considerar la construcción de un biodigestor para el tratamiento de desechos orgánicos provenientes de los sanitarios secos, materia de desecho orgánica de la cocina-restaurante, materia fecal de la posible renta de caballos, etc. para la producción de gas metano a utilizar en las estufas del restaurante o el uso de calentadores de gas.

**LOMBRICULTURA**  
Considerar la creación de un área de lombricultura para la producción de abono (fertilizante orgánico) proveniente de los desechos orgánicos, hojas, residuos, etc. que servirá de fertilizante para la reproducción de especies de plantas y abonado de la existentes.

Fuente más información:  
<http://148.235.138.11/cadenas/guias/guiasPDF/biogestores%20para%20aguas%20residuales.pdf>

\*Proyecto Eco-turístico de Miatatlan – Arquitecto Héctor Ceballos- Lascuráin

# Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (I)

## Lineamientos para el manejo de la flora

- Llevar a cabo una intensa campaña educativa y de concientización ambiental con la población en general (local y visitante), mostrándole la fragilidad e importancia ecológica de las plantas y orientándole a su respeto contando con la participación de toda la cadena de valor turística
- Conservar al máximo la vegetación nativa del lugar, evitando la introducción de especies exóticas.
- Si es el caso, llevar a cabo una labor de reforestación con especies nativas.
- Habrá que concientizar a visitantes y lugareños a fin de que ejerzan la mayor cautela en el encendido y extinción de fogatas, a fin de evitar incendios sobre la vegetación nativa.
- Habrán de aplicarse criterios de rotación y moratoria en sitios de camping, a fin de permitir la regeneración tanto de suelos como de la vegetación.
- Deberá establecerse , de manera estricta y esquemática, un programa de monitoreo de impactos turísticos sobre la vegetación.
- Como indicador visual de límite de cambio aceptable (LCA) a verificarse periódicamente (con intervalos máximos de seis meses), se empleará el que en ningún caso aparezca en un m<sup>2</sup> de sendero más de un 30 % de superficie correspondiente a raíces de árbol expuestas. Asimismo, en ningún caso se permitirá que más del 30 % de las raíces expuestas muestren más de la mitad de su sección transversal a la intemperie.
- En cuanto aparezca a la orilla del sendero una planta comprobadamente exótica, ésta será extirpada.



# Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (II)

## Lineamientos para el manejo de la fauna

- Realizar una labor muy amplia de concientización ambiental y educación ecológica entre turistas, poblaciones locales y operadores turísticos (sobre todo guías), a fin de que no se perturbe a la fauna nativa silvestre, evitando aproximarse demasiado a ella.
- Evitar interferir con la fauna silvestre tanto durante el período de construcción como el de operación día a día.
- En general, se estimulará al público que visita áreas protegidas a observar a las aves y otra fauna por telescopio y binoculares, a fin de evitar su aproximación excesiva y a conocer mejor a las diversas especies.
- Se deberá crear un mayor número de torres de observación (tipo "escondite" - "blinds" o "hides" en inglés) en las áreas protegidas, sobre todo en los sitios donde hay itinerarios pedestres, y se estimulará al público a hacer uso de ellos para observar las aves y demás fauna silvestre que se presente.
- Educar al público en general a no gritar ni hacer ruidos fuertes (con radios, escapes de automóviles, motocicletas, etc.), sobre todo en áreas de concentración y anidación de aves silvestres.
- Educar al público en general a no usar vestimentas de colores brillantes cerca de áreas de concentración y reproducción de fauna, incluyendo áreas de anidación de aves, ya que pueden ahuyentar o perturbar a las aves.
- Prohibir todo tipo de actividades de cacería en el área de influencia del Ecolodge.
- Evitar la introducción de animales domésticos y especies exóticas en el área de influencia del Ecolodge.
- Prohibir el arrojo de basuras en general (y particularmente en playas, dunas y lagunas). Ciertas basuras inorgánicas (sobre todo de plástico) pueden propiciar que las aves se enreden en ellas. La basura orgánica (sobre todo residuos de alimentos de picnic) puede cambiar los hábitos alimenticios de la fauna silvestre y propiciar la proliferación de ratas, carroñeros, hormigas, avispas, abejas, etc.
- Prohibir estrictamente que los turistas alimenten a la fauna silvestre.
- Aplicar y hacer cumplir estrictamente las leyes y los reglamentos de caza, haciendo respetar las vedas y temporadas de caza.



## Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (III)

- Aplicar y hacer cumplir estrictamente las leyes y los reglamentos de caza, haciendo respetar las vedas y temporadas de caza.
- Respetar vedas y restricciones en cuanto a pesca y captura de especies marinas (evitar la sobrecaptura de especies que ya escasean o cuyos precios se han elevado demasiado).
- Prohibir la colecta de conchas, caracoles y otras especies marinas en las playas que son parte de áreas protegidas y estimular a la colecta limitada en las demás playas.
- Controlar estrictamente las derramas de aceite y combustible en el mar y en los cuerpos de agua dulce, limitando asimismo las emisiones de gases (mediante revisiones periódicas de control de afinación y carburación).
- No permitir la circulación de vehículos motorizados de ninguna especie en playas y dunas.



# Lineamientos generales de la cadena de suministro

- Ofrecer “amenities” sostenibles y biodegradables e incluir en las habitaciones un manual de consumo eficiente
- Minimizar la cantidad de productos superfluos e innecesarios
- Favorecer el uso de contenedores reutilizables y la compra de producto y material en volumen
- Uso de productos de limpieza biodegradables y no corrosivos
- Oferta gastronómica local y nacional
- Preferencia al uso de productos de comercio justo
- Minimizar el uso del papel
- Como herramientas innovadoras se propone la donación “amenities” y productos que ya no se requieran a los integrantes de la comunidad local, el uso de sistemas de lavandería magnéticos sin detergentes, el bicarbonato de sodio y soluciones de sales minerales o filtro UV para los tratamientos de la piscina, en el que caso que haya, y el uso de ropa de cama, toallas, alfombras y albornoces de algodón orgánico



# Lineamientos generales de la gestión socio - cultural

- Considerar el patrimonio natural del entorno como un activo más de la comunidad
- Garantizar los derechos de los trabajadores y condiciones laborales seguras
- Realizar programas de capacitación a la comunidad acerca del proyecto turístico
- Emplear mano de obra local
- Realizar programas de capacitación para clientes acerca de la comunidad local, de la cultura y de sus tradiciones
- Realizar programas para aliviar la pobreza que pueda existir en la zona y que beneficien a la comunidad
- Crear un código ético de conducta tanto para trabajadores como empleados
- Ofrecer programas de atención médica a los empleados locales



# Lineamientos generales de la gestión hotelera

- Existencia de programas de evaluación y monitoreo del impacto medioambiental (EIA en sus siglas en inglés)
- Monitoreo de los fenómenos naturales ocurridos en la zona
- Incluir los derechos de los trabajadores en el contrato laboral
- Programas para garantizar el transporte y el alojamiento de los empleados
- Ofrecer a los clientes productos realizados artesanalmente por comunidades con materiales autóctonos de la zona
- Sensibilización de empleados y clientes con las políticas y misión de gestión sostenible del ecolodge
- Existencia de políticas de Responsabilidad Social Corporativa
- Se recomienda acciones de marketing responsable y sostenible y la inclusión de programas de compensación por emisiones de carbono
- Como herramientas innovadoras se propone el uso de incentivos para causas medioambientales en las que el cliente pueda contribuir y programas como “Planta un árbol al día”



# Lineamientos específicos para Ecolodges Especializados

## En el caso de Ecolodges en la costa:

- Incluir parque submarino bien delimitado y protegido, rutas y mapas de buceo, centros de interpretación / museos ad hoc, espacios para ubicación de equipos de buceo y snorkeling, puertos y marinas de embarque, embarcaciones de alto nivel de confort, seguridad y adecuación a las actividades marinas y submarinas (equipos de snorkeling y buceo), cámaras hiperbáricas, folletos y carteles con ilustraciones de los animales marinos y costeros.

## En el caso de Ecolodges dirigidos fundamentalmente a observadores de aves:

- Se requiere una infraestructura física de alto valor de interpretación, incluyendo adaptación de comedores con barandillas para observación de aves, alimentadores con agua azucarada para colibríes, alimentadores de frutas para aves frugívoras, torres de observación, escondites (“hides” o “blinds” en inglés) para la observación sigilosa de las aves (incluyendo “leks” – vistosos displays de machos frente a hembras), folletos y carteles con ilustraciones de las aves de la región, senderos señalizados, puentes y pasarelas de alto atractivo e innovación en sí mismas; en su caso: puntos de embarco y desembarco, tarabitas o funiculares.

## Lineamientos específicos para Eco-glamping

- Ya que el 'glamping' es una nueva tendencia que permite planificar viajes en la naturaleza con las comodidades de un hotel pero al estilo camping y cumpliendo con los estándares de sostenibilidad, se requiere de la apropiada aplicación de tiendas de campaña de la más reciente tecnología (materiales modernos, resistentes a la intemperie – tanto sol como agua, lluvia, nieve, etc.), de gran comodidad, utilización de mallas mosquiteras alrededor de las camas, hamacas, áreas informales para fogatas y cenas al aire libre, etc.



# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (I)

1

## REDACCIÓN DEL PLAN DE NEGOCIOS

Un Plan de Negocios de una empresa ecoturística debe seguir la siguiente estructura y tener en cuenta las premisas básicas para el desarrollo del Ecoturismo:

1. **Resumen ejecutivo** → Debe resumir los aspectos más relevantes del Plan de Negocios. Debe ser convincente y demostrar los beneficios ambientales y sociales, y el potencial económico
2. **Identificación del atractivo turístico y sus impactos** → Identificar el atractivo turístico y el impacto medioambiental y social a través de criterios de sostenibilidad
3. **Producto** → Descripción del producto turístico que se va a desarrollar (conjunto de atractivos, equipamientos, servicios, infraestructura....)
4. **Mercados y estrategias** → Análisis del entorno, del consumidor y de la competencia así como la definición de la estrategia de comercialización deseada
5. **Información de la empresa** → Definición de la misión, visión, valores, objetivos y organización empresarial
6. **Estados y proyecciones financieras** → Análisis de los movimientos de dinero a 5 o 10 años vista con el fin de servir como herramienta para tomar decisiones. Son indispensables para evaluar la viabilidad de la idea de negocio.
7. **Indicadores de seguimiento** → Definir los indicadores de seguimiento para analizar el impacto del negocio y realizar el análisis de riesgo.

# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (II)

## 2

### DEFINICIÓN DEL TIPO DE SOCIEDAD

Es necesario definir el tipo de sociedad que se desea constituir. Los tipos vigentes actualmente en Colombia son:

1. **Sociedad Limitada** → Entre 2 y 25 socios con responsabilidad limitada al monto aportado
2. **Sociedad Colectiva** → Mínimo dos socios
3. **Sociedad Anónima** → Mínimo de 5 socios con responsabilidad limitada al monto aportado.
4. **Sociedad en Comandita simple** → Formada por Socios Gestores, que tienen una responsabilidad solidaria e ilimitada y Socios Comanditarios, con responsabilidad limitada al monto aportado.
5. **Empresa Unipersonal** → Una única persona jurídica
6. **Empresas de Economía Solidaria:** Organizaciones solidarias, eficientes y profesionales que persiguen el bienestar de sus asociados, pero a diferencia de las capitalistas, el lucro no es el fin, sino el medio para alcanzar el bienestar de los asociados
  - **Cooperativas de trabajo asociado** → Los asociados son dueños, trabajadores y administradores.
  - **Empresas comunitarias** → Grupo de personas que aporta su trabajo y otros bienes a cambio de desarrollar actividades productivas
  - **Cooperativas** → Los trabajadores o usuarios son simultáneamente los aportantes y los gestores de las empresas creadas con el objeto de producir o distribuir conjunta y eficientemente bienes y servicios para satisfacer las necesidades de sus asociados y de la comunidad
  - **Precooperativas** → Grupos que por carecer de capacidad económica, educativa, administrativa o técnica no están en posibilidad inmediata de organizarse como cooperativa, ante lo cual cuentan con el apoyo de una entidad promotora que realiza actividad de promoción y asistencia técnica, administrativa o financiera

# Procedimiento para la creación de un Ecolodge en Colombia (III)

## 3

### REGISTRAR LA SOCIEDAD Y OBTENER LA LICENCIA MEDIOAMBIENTAL

#### REGISTROS NECESARIOS

- **ANTE LA CÁMARA DE COMERCIO:**
  1. Comprobar la disponibilidad del Nombre.
  2. Diligenciar el formulario de Registro y Matricula.
  3. Diligenciar el Anexo de Solicitud del NIT ante la DIAN. (También se puede hacer en la DIAN).
  4. Pagar el Valor de Registro y Matricula.
  
- **ANTE LA NOTARIA:**
  1. Escritura Pública. (Esta deberá ser presentada ante Cámara de Comercio en el momento del Registro)  
Tener en Cuenta: Todo tipo de sociedad comercial, si tienen menos de 10 trabajadores o hasta 500 salarios mínimos de activos al momento de la constitución, no necesitan escritura pública para constituirse.
  
- **ANTE LA DIAN**
  1. Inscribir el RUT (Registro Único Tributario).
  2. Obtención del NIT (Numero de Identificación Tributaria).
  
- **ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA**
  1. Registro de Industria y Comercio.
  2. Obtención de la licencia de construcción.

#### LICENCIA AMBIENTAL

- Se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada

\*NOTA: Los tramites de DIAN y Secretaria de Hacienda, se pueden realizar en el caso de algunas ciudades directamente en la Cámara de Comercio.

FUENTE: Guía para la Elaboración de un Plan de Negocios con enfoque hacia la Sostenibilidad – Universidad Externado / Instituto de Investigación de Recursos Biológicos / Unidad Administrativa Especial del Sistema de PNN / SENA – Bogotá 2007

# Bibliografía (I)

- *Héctor Ceballos-Lascuráin* – “Definición de criterios de arquitectura ambiental, ecotécnicas y energías alternas”, 2013
- Ejemplos Ilustrativos de Proyectos Arquitectónicos de Ecolodges elaborados por el Arquitecto Héctor Ceballos – Lascuráin
- *Héctor Ceballos-Lascuráin* – “Tourism, Ecotourism and Protected Areas.” IUCN. Gland, Suiza. 1996.
- *Héctor Ceballos-Lascuráin* – “Capítulos 1 y 3 de International Ecotodge Guidelines.” The International Ecotourism Society, Burlington, Vermont. 2002.
- *Héctor Ceballos-Lascuráin* – “Ecoturismo: Naturaleza y Desarrollo Sostenible”. Editorial Diana. México, DF. 1998.
- *EplerWoord International* – “A Review of International Markets, Business, Finance & Technical Assitance Models for Ecolodges in Developing Countries”, *Enero 2003*
- *EGYPT Tourism Development Authority* – “Ecotodge Design + Operations Manual”, *Enero 2012*
- *Megan Epler Wood, United Nations Environment Programme, The Ecotourism Society* – “Ecotourism: Principles, Practices & Policies for Sustainability”, 2002
- ProExport Colombia – [www.colobia.travel](http://www.colobia.travel)
- Nature and Ecotourism Accreditation Program (NEAP), Ecotourism Association of Australia
- Practical Guide: For Enhancement of Hotel Environmental Management, Asociacion Hotelera y Extrahotelera de la provincia de Santa Cruz de Tenerife (ASHOTEL) 2003
- Ecolodges: Exploring Opportunities for sustainable business, International Finance Corporation (IFC) 2004
- Ecotodge Guidelines, The Nature Conservancy
- Going Green: Minimum Standard Towards a Sustainable Hotel, International Tourism Partnership (ITP)

## Bibliografía (II)

- Going Green: Minimum Standard Towards a Sustainable Hotel, International Tourism Partnership (ITP)
- Certification for Sustainable Tourism, Costa Rica Tourism Board
- Building a `Green´ Ecolodge, by Karen Lewis, The International Tourism Society (ITS)
- Indicators of Sustainable Development for Tourism Destinations A Guidebook, World Tourism Organization, 2004
- Practical Guide for Best Practices: Environmental Management in the Sector of Recreation Marinas, Tour Operators Initiative (TOI) for Sustainable Tourism Development
- Guía para la Elaboración de un Plan de Negocios con enfoque hacia la Sostenibilidad – Universidad Externado / Instituto de Investigación de Recursos Biológicos / Unidad Administrativa Especial del Sistema de PNN / SENA – Bogotá 2007
- Kapawi Ecolodge: <http://www.kapawi.com/>
- Lapa Ríos Ecolodge: <http://www.laparrios.com/>
- Blancaneaux Ecolodge: <http://www.coppolaresorts.com/blancaneaux>
- Exploreal Kohunlich Ecolodge: <http://www.exploreal.com/>
- The Surf Lodge: <http://www.thesurflodge.com/>
- Tree House Lodge: <http://www.costaricatreehouse.com/es/>
- Canopy Tower: <http://www.canopytower.com/>
- Mombo Camp: [http://www.wilderness-safaris.com/botswana\\_okavango\\_delta/mombo\\_camp/introduction/](http://www.wilderness-safaris.com/botswana_okavango_delta/mombo_camp/introduction/)
- Montaña Mágica Lodge: <http://www.huilohuilo.com/alojamiento/montana-magica-lodge>
- Daintree Ecolodge: <http://www.daintree-ecolodge.com.au/>

## Bibliografía (III)

- Adrere Amellal Ecolodge: <http://adrereamellal.net/>
- Poseidon Resort: <http://www.poseidonresorts.com/>
- Patagonia Domes: <http://www.ecocamp.travel/Domes>
- Tree Hotel: <http://www.treehotel.se/>
- Tortilis Camp: <http://www.tortilis.com/>
- Greystoke Mahale: <http://www.nomad-tanzania.com/west/greystoke-mahale>



**Gustavo Bassotti**  
**Manager T&L América**  
gbassotti@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**Paloma Zapata**  
**Senior Consultant T&L**  
pzapata@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**María Amézola**  
**Senior Analyst T&L**  
mamezola@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**Arq. Héctor Ceballos-Lascuráin**  
**Consultor Internacional en Arquitectura Ambiental,  
Ecoturismo y Planeación Regional**  
**Director General PICE**  
ceballos@laneta.apc.org  
<http://www.cebillos-lascurain.com>

**Arturo Crosby**  
**Presidente FORUM NATURA INTERNACIONAL**  
[director@forumnatura.org](mailto:director@forumnatura.org)  
[www.forumnatura.org](http://www.forumnatura.org)

**AVIAEXPORT**  
**Ricardo Ramírez**  
**Sandra Abreu**  
[www.aviaexport.com.co](http://www.aviaexport.com.co)



# Caño Cristales Ecolodge



MinComercio  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





# Caño Cristales Ecolodge

Macarena, Meta, Colombia

Febrero 2013

El proyecto de Caño Cristales Ecolodge, forma parte de la estrategia del gobierno nacional en convertir el Turismo de Naturaleza en Colombia en un sector de talla mundial.

El proyecto presentado por Tourism & Leisure – Europraxis apoya la creación y desarrollo sostenible de un nuevo destino turístico que ofrecerá a los viajeros internacionales y visitantes locales un Ecolodge con 40 eco casitas de alojamiento, spa, entretenimiento e interpretación de la naturaleza.

Caño Cristales Ecolodge, fue planeado para respetar el ambiente original del sitio y asegurar la sostenibilidad de la zona y del proyecto.



# Contenido

## **Colombia, visión general**

Antecedentes

Geografía

Accesibilidad

Imágenes descriptivas de Colombia

Análisis de la demanda

Análisis de la oferta hotelera y aportes del sector aéreo

Estrategia de productos priorizados

## **Presentación de Caño Cristales Ecolodge**

Visión General

Lugar del proyecto

Concepto del proyecto

Componentes del proyecto

## **Estudio de viabilidad**

Introducción – Puntos claves

Resultado de viabilidad

Colombia, visión general



# Antecedentes

Colombia es un país reconocido por su historia milenaria, su biodiversidad, su cultura y su café. Es el único país de Sur América con costas en el océano Atlántico y en el Pacífico.

Los colonizadores llegaron al país en el año 1499 y durante el siglo XVI comenzó la fundación de las primeras ciudades colombianas. Cartagena de Indias se convirtió en el puerto mejor protegido de América. El proceso de descolonización comenzó con la Revolución de los Comuneros en el Socorro, Santander.

17 de Diciembre en 1819 nace la nación hoy conocida como República de Colombia.

Actualmente, Colombia la conforman 32 departamentos dentro de los cuales se ubican 56 áreas protegidas<sup>1</sup>

Los indígenas forman el 3,4% de la población total del país, repartidos en más de 80 etnias, y conservan la propiedad del 27% del territorio.<sup>2</sup>



Mapa de Colombia, en 1890, después de obtener la independencia



Plaza central, Socorro, Santander



Cartagena de Indias

(1) Portal de Colombia.Travel <http://www.colombia.travel/es/>

(2) DANE 2005

# Geografía

## Hechos geográficos

*Capital:* Bogotá

*Área:* Colombia tiene un área de 1.141.748 km<sup>2</sup> y se encuentra en Sur América. El territorio se encuentra rodeado por las aguas del Mar Caribe al norte y del Océano Pacífico al oeste y limita con Ecuador y Perú al sur, Brasil por el sureste y Venezuela por el noreste. Sus ríos más importantes son Magdalena y Cauca, y las principales ciudades del país son: Santa fe de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Pereira, y Cartagena.

*Clima:* Por encontrarse en zonas de latitudes bajas, Colombia posee un clima tropical que se caracteriza por una temperatura uniforme la mayor parte del año.

## Hechos demográficos

*Población:* Colombia tiene una población total de 46.937.144 habitantes (DANE 2013). La distribución por razas es la siguiente; un 58% Mestizo (Mezcla de blanco e indígena), 20% Blanco, 14% Mulato (Mezcla de blanco y negro), 4% Negro, 3% Zambo (Mezcla de negro e indio), 1% Indígena<sup>1</sup>

*Idioma:* El Castellano (Español) es la lengua oficial

*Religión:* La población es mayoritariamente Católica



(1) Fuente: <http://www.turiscolombia.com>

# Accesibilidad

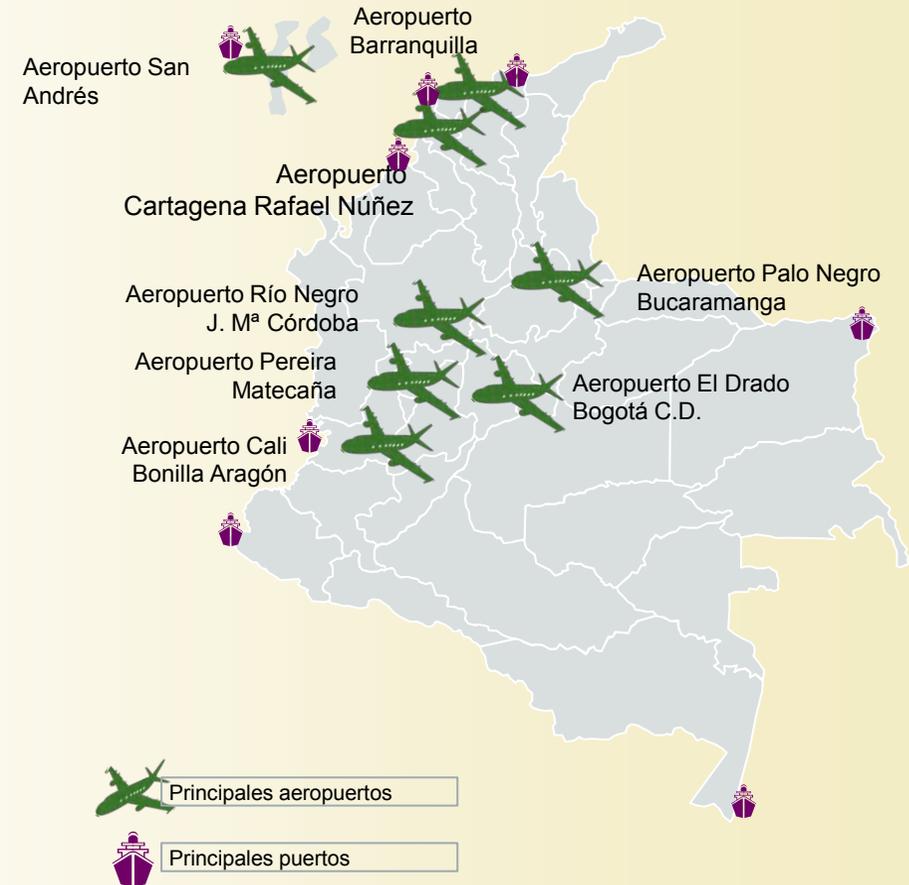
## Conectividad aérea

- La conectividad aérea internacional ha experimentado un gran crecimiento potenciado por el acuerdo bilateral con los EE.UU.
- Más de 26 aerolíneas nacionales e internacionales operan en Colombia
- Colombia dispone de 8 aeropuertos internacionales localizados en los departamentos con mayor vocación turística del país: Cali, Bogotá, Santander Cundinamarca, Medellín, Cartagena, Atlántico y San Andrés.
- El aeropuerto de Bogotá concentra los 66% de llegadas de turistas internacionales.
- A nivel internacional, existen más de 792 frecuencias internacionales directas por semana
- A nivel doméstico, existen más de 4.500 frecuencias semanales

## Conectividad marítima

- Los principales puertos mercantes en Colombia se dividen entre los situados en la zona Caribe y los emplazados en la zona del Océano Pacífico
- Cartagena, San Andrés y Santa Marta son los puertos que reciben cruceros turísticos
- Colombia también posee una red fluvial con una longitud de **24.725 km**, de los cuales, el 74% permite la navegación durante todo el año.
- Los principales puertos fluviales son Puerto Carreño y Puerto Leticia

## Principales aeropuertos de Colombia



### Fuentes:

ProExport Colombia, Destino para Invertir en Infraestructura Hotelera y Turística, 2012  
<http://comerciointernacionaltaideo.blogspot.com.es/2011/04/httpindustrial.html>;  
<http://www.aerocivil.gov.co/Aerodromos/Aeropuertos/Paginas/Inicio.aspx>  
Euromonitor Internacional, Country Sector Briefing: Transportation-Colombia, 2011  
Cámara Colombiana de la Infraestructura, Diagnostico del transporte 2011. Oficina Asesora de Planeación, Ministerio de Transporte.

# Accesibilidad

## Conectividad terrestre

- El total de kilómetros de carretera en Colombia es de **164.476**
- En la región Andina, la Costa Norte y el Piedemonte Llanero, donde se concentra la mayor parte de la población colombiana, la carretera es el principal medio de transporte para personas y carga
- El sistema está constituido por la Red Primaria (Grandes Troncales, a cargo de la Nación), Red Secundaria (a cargo de Departamentos y municipios) y Red Terciaria (constituida por carreteras terciarias o caminos vecinales)
- La capital, Bogotá, está conectada con las demás ciudades capitales y también con otras regiones del país a través de una importante red de carreteras troncales y secundarias
- Según los datos de Invias y Proexport, en Colombia el **59%** de la red vial se halla en buenas condiciones
- El sistema ferroviario cuenta con **3.468 km**, pero a día de hoy, este tipo de transporte no es igual de popular en Colombia como en otros muchos países.

## Mapa Conectividad Terrestre



Fuentes:

<http://www.colombia.travel/es/congresos-incentivos/congresos-y-convenciones/bogota/rutas-de-acceso>  
Euromonitor Internacional, Country Sector Briefing: Transportation-Colombia ,2011

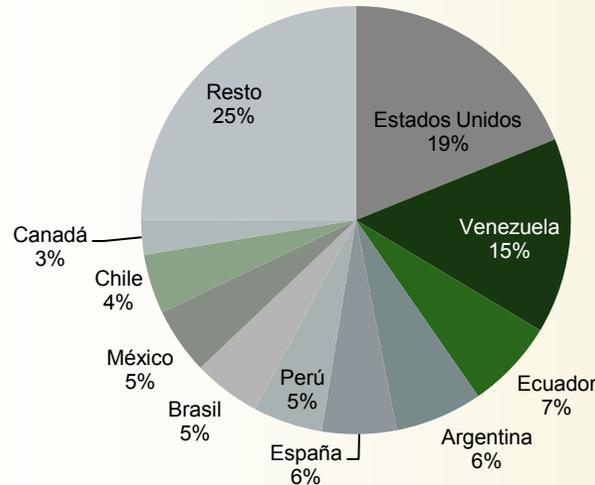
Imágenes  
descriptivas de  
Colombia



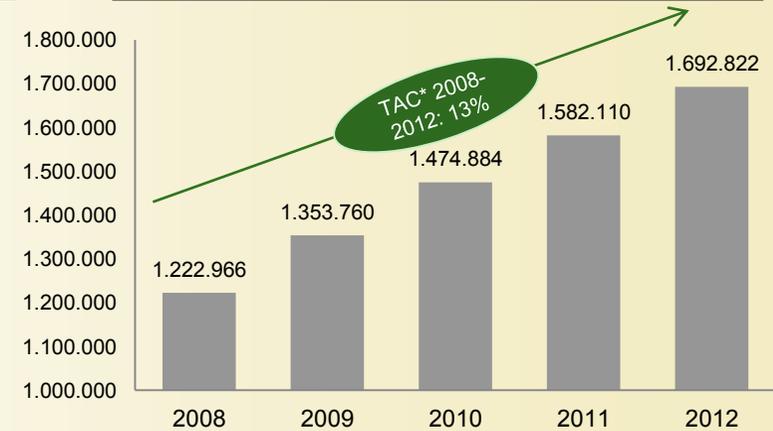
# Análisis de la demanda

- En 2012, Colombia recibió un total de **1.692.822 viajeros extranjeros**.
- Los principales mercados de Colombia fueron **Estados Unidos (19%)** y **Venezuela (15%)**.
- Los principales países emisores europeos en el 2012 fueron **España (5,6%)**, **Alemania (2,6%)** y **Francia (2,4%)**.
- El **61,3%** de los viajeros extranjeros vinieron al destino por **motivos de turismo**
- El gasto promedio por turística el 2011 fue de **US\$ 1.949 por viaje**

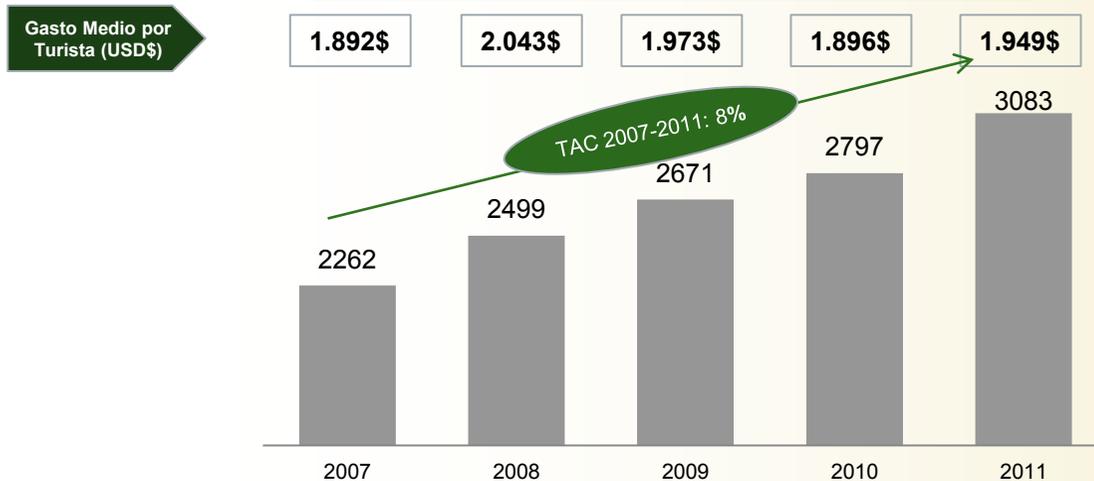
**Nacionalidad de las llegadas de turistas extranjeros 2012**



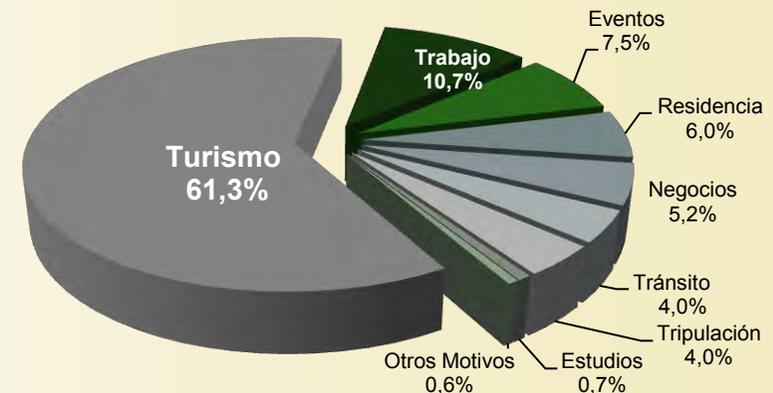
**Llegadas de viajeros extranjeros a Colombia 2008-2012**



**Ingresos por viajes y transporte (US\$ Millones)\*\***



**Llegadas según motivo de viaje - 2012**



Fuente: Migración Colombia, Informe: Proexport, Enero 2012

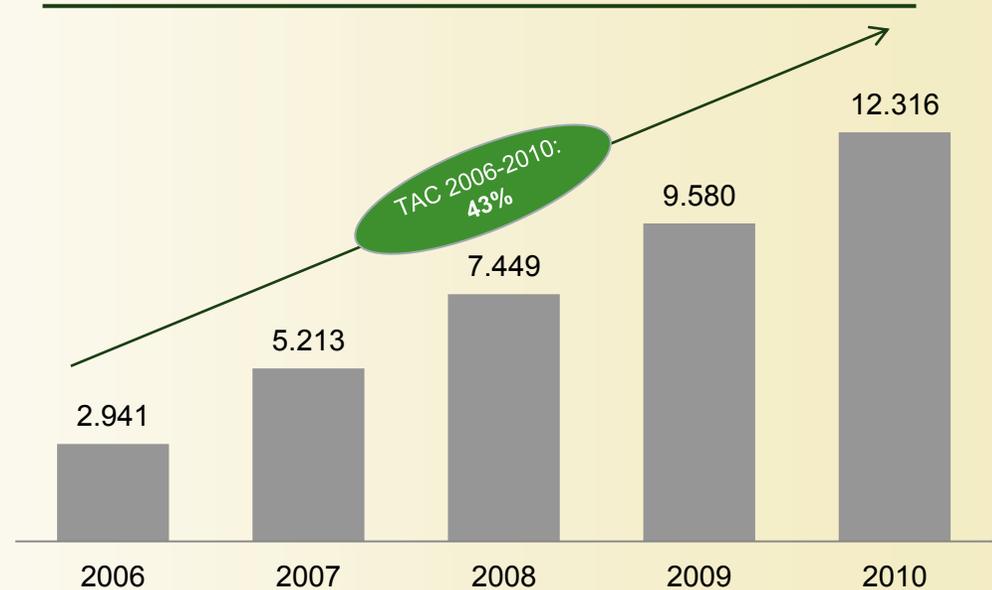
\*TAC: Tasa de crecimiento anual

\*\*Según Exportación de la Balanza de Pagos 2001-2011 – Fuente: Banco de la República

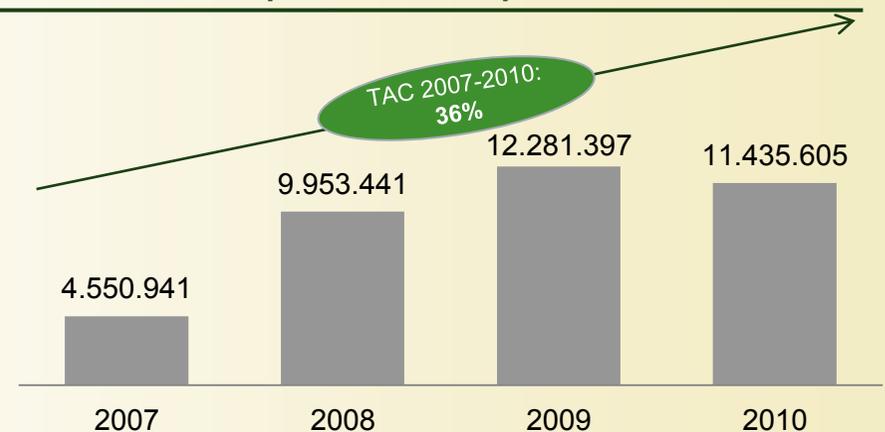
# Análisis de la oferta hotelera y aportes del sector aéreo

- La oferta hotelera de Colombia:
  - Se ha incrementado gracias a beneficios tributarios por 30 años a los operadores hoteleros.
  - Para el 2014 se ha proyectado 18.246 habitaciones
  - Para el 2014 el total de habitaciones será de 140.000<sup>1</sup>
- El principal motivo para los viajeros no residentes alojados en hoteles, entre enero a octubre del 2012 fue negocios (56,3%), ocio (30,4%) y participación en convenciones (7,9%).<sup>2</sup>
- 259 nuevas frecuencias semanales internacionales (desde el 2008)
- Entrada de nuevas aerolíneas (Spirit, JetBlue, Tiara Air, Lufthansa, Dutch Antilles Express)<sup>3</sup>

**Oferta hotelera 2006-2010<sup>3</sup>**



**Parafiscales de empresas de transporte aéreo, 000<sup>3</sup>**



(1) Plan Estratégico Sectorial de Turismo 2011

(2) DANE – Muestra Mensual de Hoteles, Mayo 2010. La población objetivo son las unidades económicas formalmente establecidas, ubicadas en el territorio colombiano, y dedicadas a prestar los servicios de alojamiento con 20 o más empleados o ingresos iguales o superiores a \$320 millones de pesos del año 2000 para las empresas de inclusión forzosa. Las empresas que se encuentren por debajo de los límites son de inclusión probabilística

(3) 1er Foro de Transporte Aéreo en Colombia ATAC - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo República de Colombia – Política y estrategia turística, 2011

# Estrategia de productos priorizados – Visión del Plan de Negocio de TN de Colombia 2026

*Colombia, un mundo por descubrir....*

Colombia es el **punto de encuentro** del turismo de naturaleza,  
conformado por **paisajes exuberantes**  
que **albergan la mayor diversidad de aves** del mundo.

La **naturaleza prístina**, los **lugares míticos**,  
los **saberes ancestrales** y la **hospitalidad de su gente**  
brindan **experiencias innovadoras y sostenibles**



# Estrategia de productos priorizados

Estrategia de productos priorizados – Turismo de Naturaleza						
		Prioridad 1		Prioridad 2		Prioridad 3
ECOTURISM	 	 	 	 		
	<b>PNN y AP</b>		<b>Aves</b>		<b>Playas prístinas</b>	
AVENTURA	 	 	 	 	 	 
	<b>Aguas continentales</b>		<b>Buceo</b>		<b>Valles y montañas</b>	
RURAL	 	 			 	 
	<b>Excelencia del Eje Cafetero</b>				<b>Haciendas de bienestar</b>	

# Presentación de Caño Cristales Ecolodge

The slide features two horizontal decorative bars at the bottom. The top bar is a thin, solid magenta line, and the bottom bar is a slightly thicker, solid dark green line.

# Visión General

## DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

### Ubicación

Se ubica en los alrededores del pueblo de La Macarena, a orillas del río Guayabero, cercano al Parque Nacional Natural Sierra de La Macarena, Departamento del Meta.

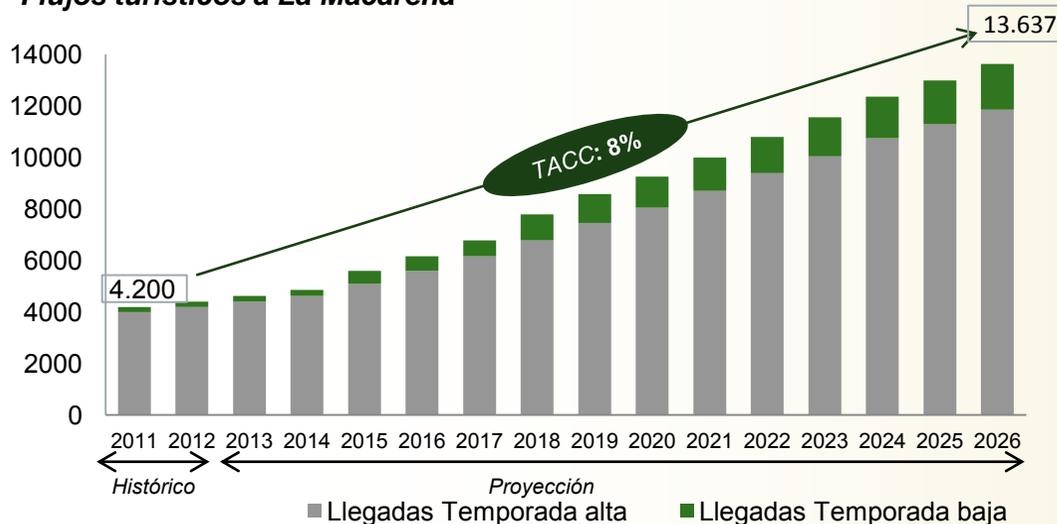
### Características

Caño Cristales es conocido como el caño de los cinco colores ya que en su fondo se reproducen plantas acuáticas de diversos colores, que con su esplendor y combinación de colores crean un paisaje exótico a los ojos del visitante.

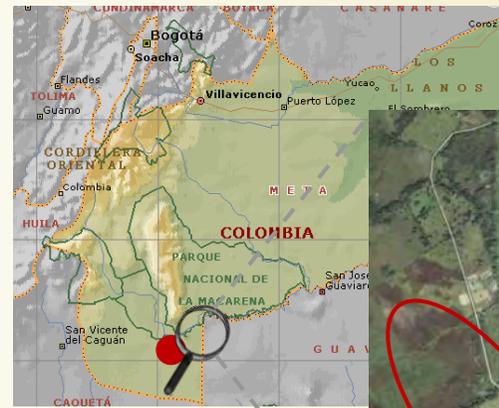
La Sierra de la Macarena cuenta con una significativa biodiversidad albergando más de 1.592 especies de plantas, 772 especies de fauna y aproximadamente el 30% de los ecosistemas del país.

Accesible por vía aérea, a una hora y media de vuelo desde Bogotá, la llegada al lugar se ha convertido en una experiencia en sí misma brindando una sensación de aventura desde el inicio del viaje.

### Flujos turísticos a La Macarena\*



\* Fuente: Histórico -Ecoturismo Sierra de la Macarena. Proyecciones: T&L



- **Las llegadas de temporada alta:** Se refiere a los seis meses de lluvia. Los turistas vendrán al ecolodge principalmente para visitar Caño Cristales y para la práctica de ecoturismo
- **La llegadas de temporada baja:** Se refiere a la temporada seca. Se practicará Avistamiento de aves y Pesca recreativa/deportiva

# Lugar del proyecto

## PROYECTO PROPUESTO

Se pretende lograr el posicionamiento turístico de Caño Cristales como uno de los principales destinos para la práctica del Turismo de Naturaleza.

El destino brinda la oportunidad de practicar numerosas actividades relacionadas con el Ecoturismo, como serían el avistamiento de aves o el senderismo. La pesca deportiva en el río Guayabero es otra de las actividades de Turismo de Naturaleza que los visitantes pueden practicar.

Se propone la construcción y el desarrollo de un Ecolodge de categoría alta integrado dentro del entorno natural en el que se asienta e incorporando los principales elementos de la cultura llanera, los Guayaberos, y su sincretismo. Ejemplo de esto sería utilizar la arquitectura vernácula como inspiración del diseño, materiales y distribución de la estructura del Ecolodge. A su vez incorporar “parrandas llaneras” como manifestación cultural.

El desarrollo y la operación del Ecolodge se basa en los principios de sostenibilidad y en el fomento de la participación comunitaria.



# Concepto del Proyecto

## CAÑO CRISTALES ECOLODGE

Caño Cristales Ecolodge es un lugar perfecto para unas vacaciones dedicadas a la naturaleza. El establecimiento ofrece 30 Eco Casitas Estándar y 10 Eco Casitas Suites (5 de una habitación y 5 de dos habitaciones).

Las facilidades de alojamiento se complementan con un restaurante principal en el que se pueden degustar las especialidades de la gastronomía llanera.

El área de “cabana lounge” proporciona al huésped un espacio en el que relajarse y disfrutar del entorno natural que le rodea.

La tienda de artesanías brinda la oportunidad al cliente de comprar productos del lugar elaborados por las comunidades locales.

El Ecolodge cuenta también con servicios de wellness, con un spa y una piscina que evoca a una pequeña laguna natural. El spa ofrece masajes, tratamientos y sesiones de relajación.

La biblioteca del ecolodge permite a los clientes la consulta de libros especializados en viajes, naturaleza y tradiciones de la región. El área de juego de niños “kids club” ofrece entretenimiento y guardería para los pequeños huéspedes.

A través del centro de interpretación, los huéspedes y visitantes podrán interactuar con el entorno natural a través de senderos de interpretación, tanto dentro del ecolodge como en su entorno natural próximo, torre de observación de aves y estrellas entre otras actividades relacionadas con el disfrute de la naturaleza.

Durante la temporada alta de turismo, el principal motivo de viaje es la visita a Caño Cristales. Sin embargo, para los meses de temporada baja se desarrollarán otras actividades como el avistamiento de aves, la pesca deportiva, otros senderos ecoturísticos o las rutas históricas en las que se evidencie la consolidación de la paz. El lugar también se convertirá en un lugar para el relax, el bienestar y la belleza aprovechando las instalaciones del spa.



# Componentes del Proyecto

**Habitaciones**



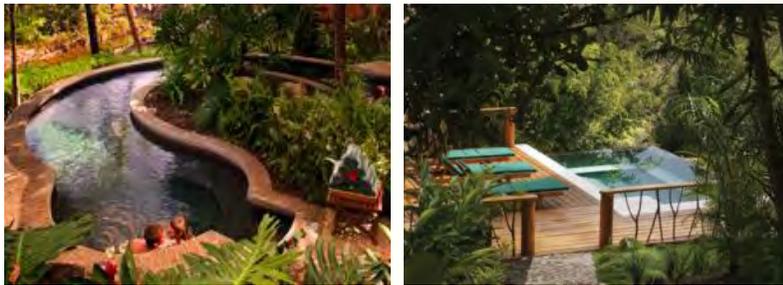
**Lobby /  
Recepción**



**Retail  
(Artesanías)**



**Piscina**



**Restaurante**



# Componentes del Proyecto

**Cabana Lounge con terraza**



**Spa**



**Centro de Interpretación**



**Biblioteca**



**Kid's Club**



**Zona de Observación**



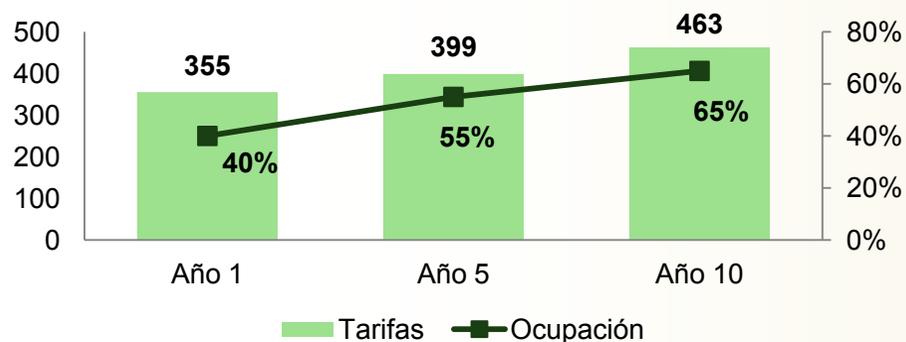
Estudio de viabilidad



# Introducción – Puntos Clave

## Puntos Clave del Proyecto

- En los alrededores del pueblo de La Macarena, a orillas del río Guayabero, cercano al **Parque Nacional Natural Sierra de La Macarena**, existe la oportunidad de desarrollar un **complejo de lujo rustico de 4 estrellas**. El proyecto está compuesto por 40 eco casitas; 30 estándares y 10 suites.
- El proyecto empieza con un periodo operacional de 6 meses anuales para llegar finalmente a 10 meses operacionales al año.
- **El objetivo de la proyección financiera preliminar es proporcionar una base de discusión entre los posibles inversores y operadores.** Los resultados están sujetos a cambios.
- Consideramos que la inversión será financiada por una **deuda y un ratio de capital del 60% / 40%**. La **hipoteca** para la financiación de la deuda tiene un interés del **13%**.
- Se considera una **WACC de 20%** por el riesgo de la inversión en capital.
- **Las estimaciones de tarifas y ocupación son\*:**



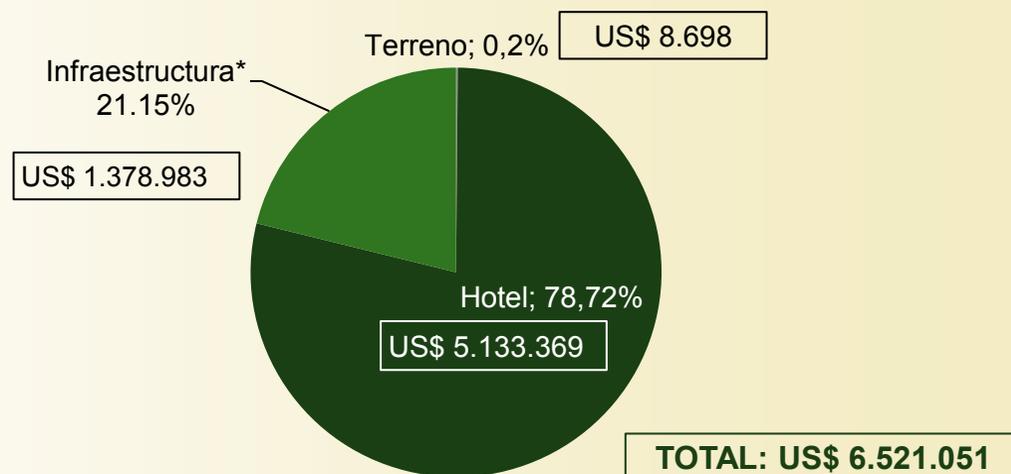
\* La tarifa en US\$ incluye la inflación, 3% anual (IMF)

## Proyección Financiera

Resumen	
Oportunidad de inversión	Ecologe
Ubicación	Cerca del pueblo de La Macarena
Área total	9.414 m <sup>2</sup>
Inversión inicial	USD 6,5 millones
TIR	26%
VAN del proyecto	USD 167.068
Periodo de recupero	9 años y 3 meses*

\* Los primeros cuatro años corresponden a la compra de terreno, obtención de los permisos y epata de desarrollo del suelo y construcción

## El desglose de la inversión



\* Infraestructura de energía renovable y tratamiento de agua ecológico

# Resultados de la viabilidad

- Los inversionistas/desarrolladores van a construir el hotel y recibir ingresos procedentes de la explotación hotelera.
- El operador gestionará el hotel. El operador ideal para este proyecto ha de ser de procedencia nacional.

Año	1	2	3	4	...	8	9	10	TACC
Ingresos	1.551.092	1.649.721	2.012.225	3.070.507		5.784.283	5.957.811	6.136.546	16,5%
Costos	975.778	445.425	523.179	767.627		3.465.311	3.569.271	3.676.349	15,9%
Margen Bruto	575.314	611.896	766.475	1.200.289		2.318.972	2.388.541	2.460.197	17,5%
GOP/ ingresos	37,1%	37,1%	38,1%	39,1%		40,1%	40,1%	40,1%	
EBITDA	503.823	535.859	671.717	1.052.626		2.035.016	2.096.066	2.158.948	17,5%
EBITDA/ ingresos	32,5%	32,5%	33,4%	34,3%		35,2%	35,2%	35,2%	

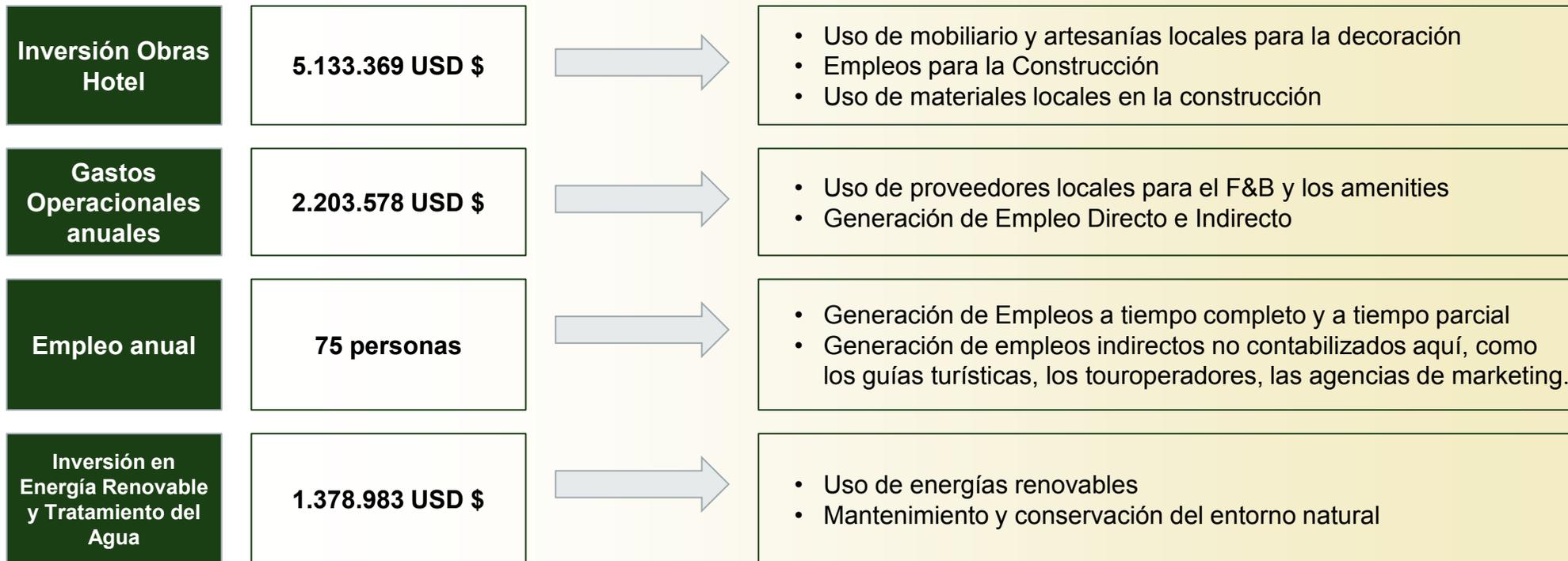
- Este proyecto estima un personal de 75 empelados (1,89 empleados / eco-casita) <sup>1</sup>

# Beneficios generales del proyecto y dinamización del destino a partir de la Inversión

## Beneficios Socio – Económicos al Destino



## Beneficios de la Inversión



# Confidentiality/ Disclaimer

## AVISO LEGAL Y CONFIDENCIALIDAD

La información de este informe es confidencial y privada, y puede estar sujeta a cambios. La información confidencial se utilizará exclusivamente para uso privado y se limita al estudio de los datos de negocio financieros y económicos del proyecto. Este documento no debe ser considerado como una oferta.

La información recogida en este informe se basa en fuentes fiables, sin embargo, el destinatario será responsable de la interpretación de la información contenida en el mismo y de contratar y desarrollar estudios adicionales que se requieren para tomar decisiones plenamente informadas.

El informe contiene declaraciones a futuro, las cuales por su naturaleza, implican riesgos e incertidumbres inherentes.

T & L Europraxis no asumirá responsabilidad por la información de este informe, ni de su exactitud o efectos, ni será responsable de los actos y las decisiones adoptadas sobre la base de esta información.



**Equipo Consultor**

Gustavo Bassotti – T&L

Paloma Zapata – T&L

Héctor Ceballos Lascuráin- Asesor experto independiente T&L

Arturo Crosby - Asesor experto independiente T&L

Ricardo Ramírez – AVIAEXPORT

Sandra Abreu – AVIAEXPORT



**BARCELONA OFFICE**

Edificio Interface

Plantas 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>

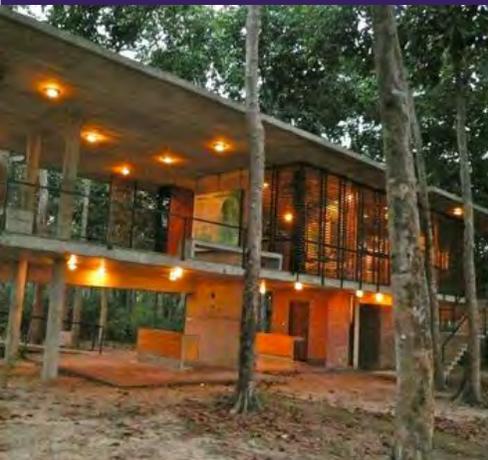
C/Tánger 98

08018 Barcelona (Spain)

Tel (+34) 93 206 4343

Fax: (+34) 93 280 3516

Email : [tladvisors@tladvisors.com](mailto:tladvisors@tladvisors.com)



# Manual para la creación de un Centro de Atención al Visitante

Marzo 2013

# Contenido

Conceptualización del Centro de Atención al Visitante

Herramientas para el Plan de Negocio

Criterios de Desarrollo

# Este documento buscar ser una herramienta útil para el desarrollo de centros de Atención al Visitante de nivel mundial y competitivos para Colombia

Aquí se proporciona las principales indicaciones y recomendaciones a seguir para desarrollar un Centro de Atención al Visitante en áreas naturales (sean o no áreas protegidas).

Las recomendaciones que se dan aquí, son susceptibles de ser aplicadas en los desarrollos en Colombia. No obstante, se deberán hacer las adaptaciones que se requieran según la ley, normas y reglamentaciones específicas que puedan tener instituciones o comunidades (SINAP, resguardos indígenas particulares, etc.).

El documento está dividido en tres ejes que ilustran el proceso de conceptualización y desarrollo de un Centro de Atención al Visitante:

- 1. Conceptualización de los Centros de Atención al Visitante en áreas naturales:** se hace una conceptualización del negocio que permita contar con principios homogéneos a nivel Colombia, de construcción, contenidos y operación. Para esto, se provee una conceptualización de los principales componentes que deben o pueden formar el Centro de Atención al Visitante
- 2. Herramientas para planes de negocio** → se integran en este documento lineamientos de base sobre como debe funcionar el modelo de negocio de un Centro de Atención al Visitante en AP y PNN
- 3. Criterios de Desarrollo** → Agrupados bajo rubros principales, se indican los criterios de desarrollo necesarios para llevar a cabo el desarrollo de un Centro de Atención al Visitante. Así mismo, se incluyen recomendaciones de técnicas para su implementación y herramientas innovadoras.

## Conceptualización del Centro de Atención al Visitante

Herramientas para el Plan de Negocio

Criterios de Desarrollo

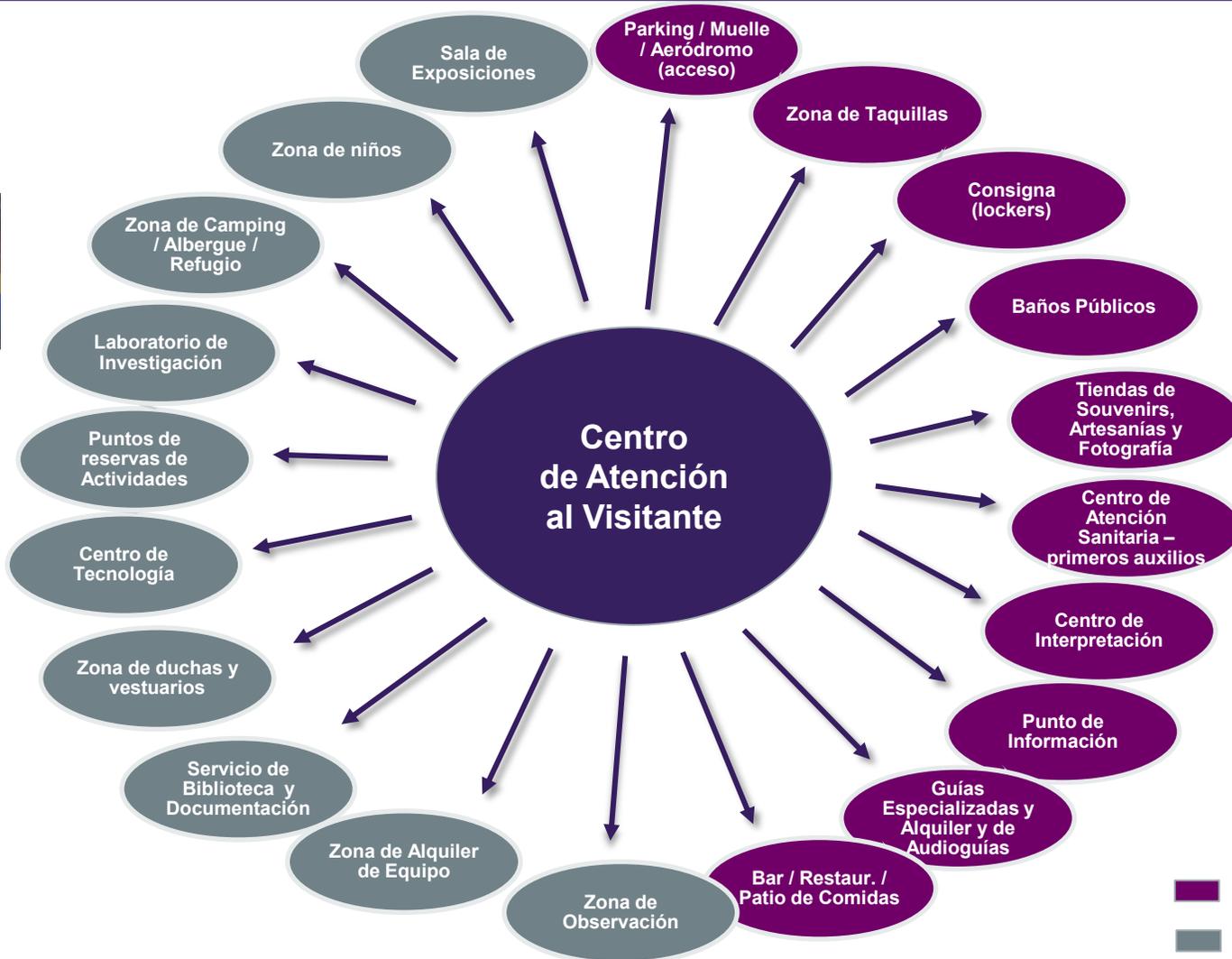
## ¿Qué es un Centro de Atención al Visitante - CAV?

- El Centro de Atención al Visitante es el espacio de primer contacto del visitante con un área natural estructurada como parque delimitado, sea un área protegida, parque nacional, parque de interpretación o parque temático de naturaleza.
- Se organiza y estructura para cumplir un triple rol:
  - de bienvenida y acogida al visitante;
  - de proveedor de servicios y atención de necesidades del visitante en un espacio concentrado;
  - de asistencia de salida y despedida de los visitantes
- Para cumplir sus roles, el CAV debe situarse inmediatamente al ingreso, y puede estar coordinado con otros puntos menores de atención al visitante en distintos sitios del área natural a visitar.
- En su espacio se congregan diferentes servicios dirigidos al visitante para que pueda disfrutar de la experiencia completa durante todo el proceso de su visita
- El CAV de naturaleza, por su concepción y función, debe respetar todos los principios del ecoturismo y la sostenibilidad en su construcción, gestión y operación



# El CAV está integrado por diversos componentes que enriquecen la visita de los turistas, algunos de los cuales deben ser de presencia obligatoria

## Componentes del Centro de Atención al Visitante



- Componentes Obligatorios
- Componentes Opcionales

# Componentes del CAV – la infraestructura de acceso puede contribuir a enriquecer la experiencia del visitante desde antes de ingresar al área natural

## Parking / Muelle / Aeródromo

- El CAV debe incluir un espacio reservado para el estacionamiento de los vehículos con los que se accede al centro, dependiendo de la ubicación y conectividad del área natural a visitar. Puede tratarse de:
  - Estacionamiento para automóviles, bicicletas, animales de montura (acceso en vehículo terrestre)
  - Pequeño muelle o embarcadero para aquellos Parques o Áreas Protegidas ubicadas o de acceso acuático (para práctica de buceo, avistamiento de ballenas, próximos a lagos o ríos)
  - Aeródromo y helipuerto, para helicópteros o avionetas, para aquellos parques que se encuentren en lugares más remotos y sin acceso terrestre o acuático más conveniente.
- Las características de este componente pueden contribuir a optimizar la experiencia del visitante, con oferta innovadora de acceso.

## Taquillas

- Caseta o cabina en la que el visitante adquiere la entrada de acceso al Área Protegida o Parque Nacional



# Componentes del CAV- algunos servicios básicos son obligatorios para asegurar la experiencia satisfactoria y segura del visitante en cualquier CAV

## Consigna (lockers)

- El Centro de Atención al Visitante debe ofrecer una zona de consignas donde se pueda guardar los objetos personales que no se desee o no se pueda llevar durante la visita al área natural
- El visitante puede hacer uso de ellas mediante un pago o pago con reembolso a la salida
- Es importante adaptar la consigna al tipo de actividades que se realicen en el área (por ej. Espacios adaptados para equipo de buceo, tablas de surf, mochilas grandes, etc.)

## Baños Públicos

- El CAV debe contar con Baños Públicos diferenciados para hombres y mujeres, y accesibles para personas con capacidades especiales (en sillas de ruedas, ciegos, etc.). Según el perfil de la demanda, se debe incluir equipos e instalaciones adaptadas (por ej. Espacio cambiador para bebés si el mercado es familias jóvenes, etc.).

## Centro de Atención Sanitaria y primeros auxilios

- Se debe instalar en un espacio de primeros auxilios al visitante, con material básico y adaptado al tipo de destino y actividades que se realicen en el área (por ej. el centro de primeros auxilios del CAV en un parque de buceo debería contar con cámara hiperbárica; o sueros antiofídicos en destinos selváticos, etc.)



# Componentes del CAV – las tiendas de souvenirs y los servicios de gastronomía son una fuente de ingresos para el modelo del negocio del centro de visitantes, además de un punto de generación de beneficios comunitarios

## Tienda de Souvenirs, Artesanías

- El visitante puede comprar artesanías y recuerdos del destino.
- Las tiendas deben ser un espacio para la venta de productos locales, con la posibilidad de gestión comunitaria
- Se pueden ofrecer también servicios de fotógrafos profesionales
- Se puede contar con espacios de talleres in situ, donde se muestre técnicas de artesanos

## Bar / Restaurante / Patio de Comidas

- El Centro de Visitantes debe contar también con un espacio reservado a ofrecer un servicio de comidas y refrigerios.
- Debe haber oferta de comida autóctona, típica de la región en la que se ubica el Parque; y comida internacional si fuera el caso.
- Este componente es uno de los que permite participación de la comunidad local, sea como operadores directos del servicio, empleos en el establecimiento o como proveedores de materia prima para la preparación de comida.



# Componentes del CAV – los guías especializados en naturaleza son una oferta obligada que debe estar presente, donde además se puede desarrollar productos innovadores para la interpretación

## Guías Especializados y Audioguías

- Es importante la existencia de un espacio donde se tenga la posibilidad de contratar a Guías Especializados para el parque o área natural, y con las cualificaciones necesarias para el desempeño actividades específicas (Ej: rafting, parapente, buceo, etc)
- Este espacio también puede contar con la oferta de servicios innovadores con nuevas tecnologías para autoguías. Ejemplos:
  - “Bird Shazam” → Desarrollo de una aplicación para Smartphone basándose en el actual Shazam (detección de canciones al escuchar la melodía), que al detectar el sonido del canto de una especie de ave proporcione su nombre, imagen y ficha técnica.
  - Aplicación para Smartphone con captura de imagen de especies de flora y fauna, que proporcione el nombre y ficha técnica de la especie
  - Aplicaciones con “realidad aumentada” en la que se muestra información sobre cada una de las diferentes zonas que recorre el visitante dentro del área
  - Audioguías con GPS incorporado que guíen al visitante por los senderos del área natural



# Componentes del CAV – El Centro de Interpretación (CI) es un componente obligatorio y fundamental de un centro de visitantes de turismo de naturaleza, que se complementa con la labor de los guías especializados

## Centro de Interpretación

- Centro tematizado e interactivo para conocer, interpretar e interiorizar aspectos fundamentales de la cultura local y la naturaleza.
- Posee áreas de interpretación de elementos, contenidos y atractivos que posteriormente se encontrarán en el área natural; y áreas con interpretación del entorno.
- La innovación es clave en el desarrollo del centro, para la actualización constante de contenidos interpretativos sin grandes inversiones
- En el centro de interpretación se debe estimular convenientemente el máximo número de sentidos (10 sentidos)
- El Centro se divide en espacios / zonas / ambientes dentro de los que el visitante podrá experimentar con diferentes actividades.



# Componentes del CAV - el CI permite estimular los diez sentidos del visitante, abriendo su capacidad de percepción e internalización de conceptos y experiencias de la naturaleza

## SENTIDOS FÍSICOS

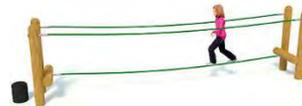
**Oído** → Sonido de pájaros, insectos, ballenas, sonido de cascadas, tormentas....

**Tacto** → tacto de cortezas de árboles, rocas, grosor de arena, etc.

**Vista** → Vídeo de especies animales, el parque visto desde el aire, vídeos de experiencias grabadas con cámaras "GoPro"...

**Olfato** → Olor del café y otros alimentos de las diferentes regiones, olor a hierba...

**Gusto** → Cata a ciegas de productos regionales, frutas, plantas



## SENTIDOS EMOCIONALES

**Termocepción** → Experimentar las temperaturas a las que se encuentra el agua de los ríos o lagos, temperatura de plantas e insectos, etc.

**Cronocepción** → experimentar el paso del tiempo en la vida silvestre; etc.

**Equilibrio** → balanceos en la naturaleza, experiencia de escalada; etc.

**Propiocepción** → estimulación de las partes del cuerpo y la sensación de los músculos a partir de posturas generadas en la naturaleza

**Nocicepción (o sentido del dolor)**  
→ experimentar empáticamente el dolor de fauna y flora por impactos del hombre; etc.

# Componentes del CAV – el CI es una excelente oportunidad para que el visitante experimente de forma concentrada una gran variedad de actividades del área



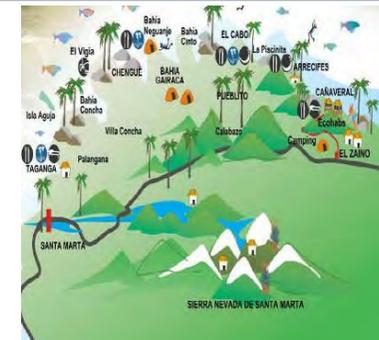
# Componentes del CAV – la información puede tener un doble carácter: gratuito y por servicios de reserva; en ambos casos orientado al beneficio del destino

## Punto de Información

- En el Punto de Información se ofrece al visitante toda la información necesaria para iniciar sus rutas y actividades dentro del Parque, así como otra información importante relacionada a todo el destino (transportes, horarios, teléfonos útiles, etc.)
- En este espacio pueden incluirse innovaciones tecnológicas que permitan al visitante un mayor disfrute de su experiencia. A través de aplicaciones para smartphones y la lectura de códigos QR, el visitante puede descargarse rutas y mapas interactivos que le irán mostrando los principales atractivos del parque que vaya encontrando durante su visita

## Punto de Reserva de Actividades

- Lugar en el que el visitante puede contratar las diferentes actividades especializadas que se ofrecen dentro de cada parque.
- Este espacio es una oportunidad para ser gestionado por la comunidad local, o para promocionar sus servicios de operación directos.
- Ejemplos: Rutas temáticas; Guía Nocturna para el Avistamiento de Aves; Tour de aproximación en barcos para ver las ballenas de cerca; Rafting, parapente, Rappel, Surf; Buceo; Visita guiada a una Hacienda Cafetera, visita a poblados indígenas



## Componentes del CAV – la proliferación de servicios orientados a cubrir necesidades específicas de demanda, son generadores de ingresos para el modelo de negocio del CAV

### Zona de Duchas y Vestuarios

- Espacio disponible para que los visitantes se cambien para realizar actividades especializadas
- Espacio con servicio de duchas para higienizarse luego de las actividades
- Este servicio puede ser gestionado por la comunidad local, tener carácter económico y brindarse por un precio.

### Alquiler de equipo

- El Centro, en especial cuando es especializado, debe contar con espacios de alquiler de material necesario para el disfrute de la visita al área natural
- En función de las actividades que ofrezca el Parque, se puede alquilar: toallas, neopreno para la práctica del surf y buceo, tablas de surf, equipo completo de buceo / snorkeling, binoculares para el avistamiento de fauna; botas de goma para la selva; chalecos salvavidas; etc.



# Componentes del CAV – dependiendo del perfil del visitante, es importante contar con un espacio para niños como una alternativa más de concientización a través del juego y la recreación

## Zona Infantil

- Zona infantil con actividades recreativas y lúdicas, tematizadas según las actividades del área natural y construidas con materiales de la región.
- Se destaca por una doble función: carácter lúdico y entretenido para el disfrute de los niños; carácter educativo relacionado a aspectos de la naturaleza, la cultura local y la sostenibilidad
- Se basa en principios de “edutainment”, y pueden transformarse en zonas de usos múltiples, en caso de que el mercado principal del área sea el familiar



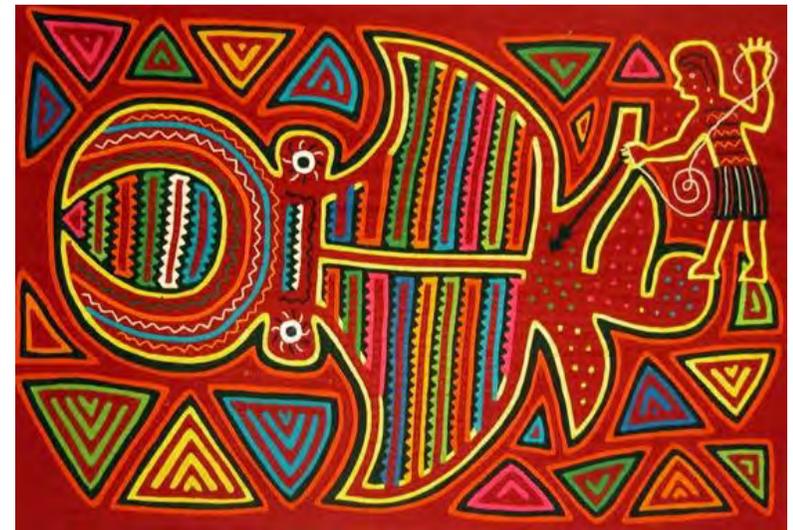
# Componentes del CAV – las comunicaciones y el arte como componentes básicos y de proyección cultural comunitaria

## Centro Cyber o de Tecnología

- El centro de tecnología del CAV ofrece soluciones de conectividad y comunicación para los visitantes (no servicios tecnológicos para interpretación) hacia fuera del área natural (internet, fax, teléfonos públicos, wifi, etc.)

## Sala de Exposiciones

- Tienen una funcionalidad promocional y de difusión
- Allí se exhibe y comercializa arte local



# Componentes del CAV – el conocimiento de la naturaleza y cultura locales y su desarrollo y difusión, son principios y objetivos del ecoturismo que se ven traducidos en estos dos componentes

## Laboratorio de Investigación

- El Laboratorio o Centro de Investigación es clave para brindar facilidades para el conocimiento de la flora y fauna propia del lugar.
- En caso de existir, se requiere la coordinación de trabajo con instituciones reconocidas que brinden patrocinio de estos sitios.
- También funcionan como oportunidades de colaboración con la comunidad local.

## Servicio de Biblioteca y Documentación

- Otro posible componente del CAV es la dedicación de un espacio que albergue documentación y bibliografía específica sobre naturaleza y cultura locales, disponible para consulta de sus visitantes.



## Componentes del CAV – senderos y alojamiento son componentes opcionales dependientes de las condiciones naturales del área

### Zona de Observación / Miradores y senderos

- Desde el CAV se deben estructurar rutas de interpretación, con senderos y puntos de observación convenientemente equipados
- Este componente en cuanto a sus características, materiales, ubicaciones y funcionalidad dependen completamente de la situación particular del área natural

### Camping / Albergue / Refugio

- El componente de alojamiento es opcional para el CAV, y dependerá de las posibilidades del área visitada, y que exista una necesidad de la demanda
- En caso de existir, deben cumplir con normas estrictas de conducta y operación, para no interferir con los ciclos de la vida silvestre, y salvaguardar la seguridad de los visitantes (ej. horarios para estar fuera del albergue, recorridos nocturnos permitidos, etc.)



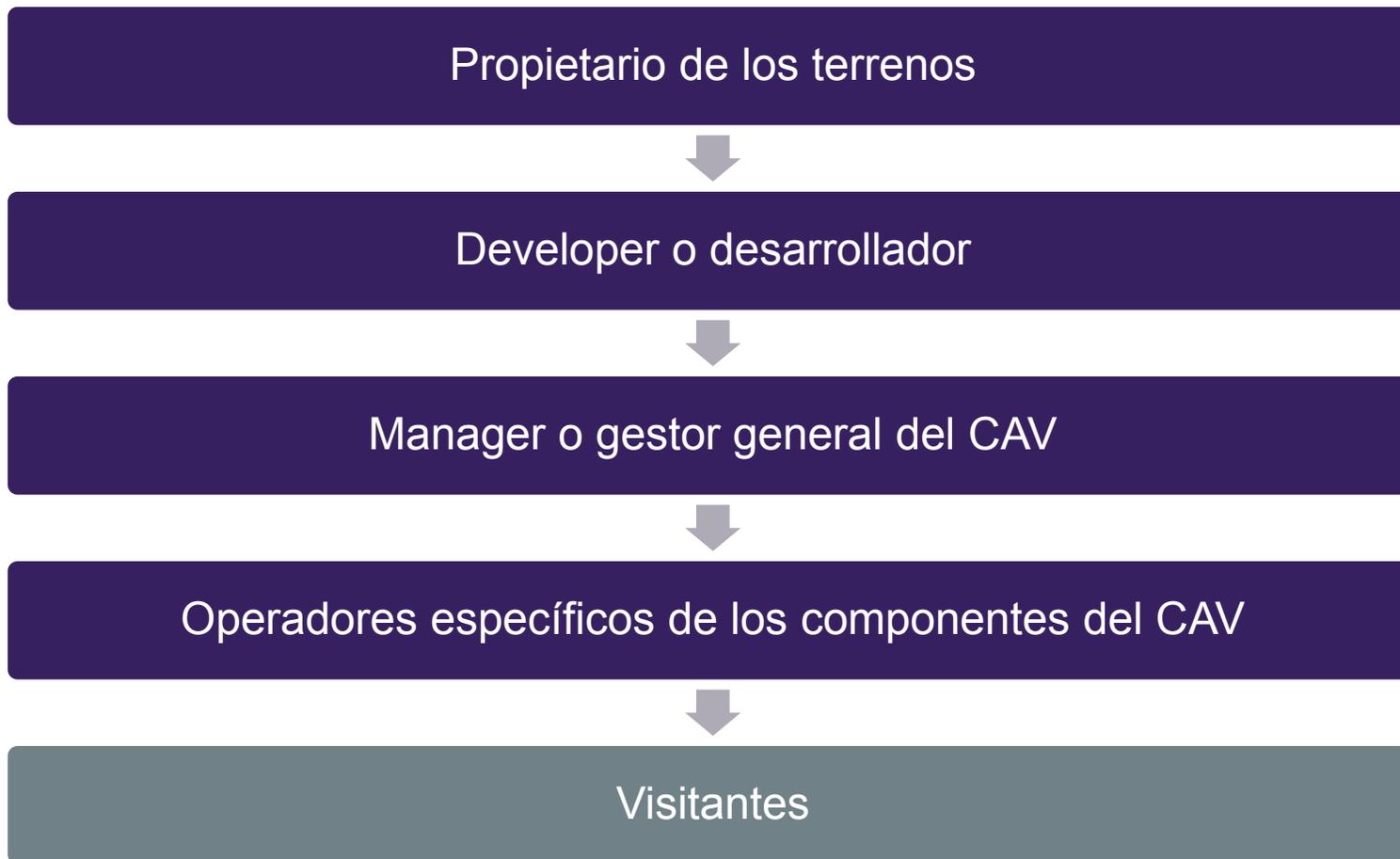
## Conceptualización del Centro de Atención al Visitante

### Herramientas para Plan de Negocio

- Modelos de negocio e inversión
- Pasos para crear un CAV

### Criterios de Desarrollo

# El Modelo de Negocio se puede desagregar en cuatro niveles antes de llegar al visitante, donde cada uno juega un rol relevante en el CAV



# La propiedad, el desarrollo y la gestión puede ser de carácter público, privado o mixto a través de alianzas y concesiones público - privadas

## Propietario de los terrenos

- El propietario de los terrenos puede ser público o privado
- Puede ser el mismo actor que desarrolle el resto de los niveles del CAV, o disponer del terreno en acuerdos con los siguientes actores del proceso (alquiler de tierras, concesiones, comodato, etc.)

## Developer o desarrollador

- El Developer del CAV es quien se encarga de planificar, construir y desarrollar el Centro y sus diferentes unidades de negocio.
- Puede ser público o privado
- Paga un fee o cuota al propietario para la explotación del terreno, o puede simplemente funcionar como inversor y vendedor de lo construido

## Manager o gestor general del CAV

- Una vez desarrollado y construido el Centro, debe existir un grupo gestor / Manager con conocimientos específicos de gestión de espacios multi-propósito y diferentes unidades de negocio
- El gestor general es quien coordina, promueve, mantiene y define las reglas de operación de todo el CAV
- Es quien recibe ingresos de los operadores del CAV, según acuerdos comerciales puntuales para cada ocasión y destino

# La comunidad local puede operar diferentes unidades de negocio, siempre que existan alianzas público-privadas con capacidad para coordinar y regir la operación

## Operador

- Coexisten varios operadores dentro de un mismo CAV, para cada una de las diferentes unidades de negocio existentes.
- En función de la naturaleza de la operación, éstas pueden llevarse por operadores especializados (públicos, privados o de la comunidad local).
- Operación de servicios básicos específicos (baños, duchas, vestuarios, consignas, etc.), tienda de souvenirs y artesanías; guías especializados; etc. son componentes de fácil operación a cargo de la comunidad local.
- Cada operador fija un canon o fee con el gestor por la posibilidad de estar operando del CAV

## Visitante

Si bien el visitante no es un actor legalmente constituido en el modelo de negocio del CAV, es el generador económico fundamental.

El gasto del visitante en los servicios de pago que existan dentro del CAV, generan la fuente de ingresos de todo el modelo

Los servicios y productos de cada componente del CAV pueden ser:

- Uso Gratuito
- Pago Voluntario → uso del servicio por un monto a voluntad del visitante (ej. Baños públicos, servicios de ducha; interpretación, material, etc.)
- Pago Obligatorio → el visitante, además de la entrada al parque deberá abonar una tarifa por utilizar ciertos servicios adicionales.

# El Centro de Atención al Visitante en la Amazonía debe ser una unidad productiva de negocio a medio plazo, enfocado en dos líneas de actuación

## CENTRO DE ATENCIÓN AL VISITANTE

- Unidad productiva de negocio a medio plazo, de gestión privada o privada – comunitaria con titularidad privada – comunitaria
- Creación de negocios rentables, que puedan sustentar el centro y concesión de la gestión de los negocios a un privado, cuyo canon de explotación debería repercutir en la acción social territorial
- Existe la posibilidad de crear una tasa local turística para cofinanciamiento

1

Línea de actuación orientada hacia el territorio y sus habitantes

2

Línea de actuación enfocada al público objetivo, nacional e internacional, con el objetivo finalista de venta y satisfacción del visitante

# Línea de actuación orientada hacia el territorio y sus habitantes

- El centro debería de convertirse en una **entidad dinamizadora turística del territorio objetivo**, prestando gestión de conocimiento, fomento e impulso de iniciativas turísticas y ambientales asociadas (cadena de valor y producción turística), acompañamiento, apoyo al liderazgo local y prestar las herramientas necesarias para que los actores locales puedan desarrollar sus habilidades, en función de la vocación natural del territorio. Iría enfocado a dar respuesta a:
  - Comunidades Locales, con énfasis en indígenas y desplazados
  - Microempresarios y emprendedores turísticos, así como a los diferentes eslabones de la cadena de valor
  - Administraciones Publicas locales, incluyendo cabildos indígenas
  - Población en general
- Las actividades que desarrollará deberán estar subvencionadas con fondos públicos (nacionales, departamentales, locales e internacionales) ya se consideran inversiones de alta rentabilidad en el territorio, con una capacidad de retorno clave para el desarrollo social y económico de la zona así como la gestión sostenible del entorno natural, base del desarrollo turístico local:
  - **Animación Turística rural:** programa de puesta en valor de todos aquellos recursos turísticos y no turísticos de un espacio objetivo, para conseguir mayor satisfacción de los visitantes y por ende, mejora de la rentabilidad de dichas visitas, así como valorización y conservación de dicho patrimonio.
  - **Sensibilización y concienciación** sobre sostenibilidad, cultura local, población turista, conservación,...
  - **Formación- capacitación y Coaching** de proyectos, iniciativas, empresas, y todo tipo de acciones, que tengan relación con la actividad turística, directa o indirectamente.
  - **Asistencia técnica:** transmisión de conocimiento: el saber hacer y el cómo hacer.
  - **Acceso al mercado turístico:** canales de promoción y comercialización conjunta
  - **Dinamización local:** fomento del turismo como actividad productiva sostenible y competitiva. Promoción del asociacionismo, sinergias, PPP, Coopetencia, Gobernanza, etc.
  - **Acuerdos con entidades públicas y privadas** para desarrollo de productos innovadores (talleres experimentales)
  - **Centro de Negocios:** Comunicaciones vía ADSL, consultas, etc.

# Línea de actuación enfocada al público objetivo

- Para la Línea de actuación enfocada al público objetivo se sugiere el desarrollo de las siguientes actividades:
  - **Aplicación técnicas de interpretación al Imaginario local** (Comunicación interpretativa), pero referida a la puesta en valor de las comunidades capacitadas, en función de los diferentes segmentos de demanda (story telling, cuenta cuentos, teatralización del territorio, etc.)
  - **Uso eficiente de las TIC's**, con espacio dedicado a tecnologías con concepto de low cost (tanto para visitantes como para expositores). Además de apps específicos, la posibilidad de alquiler de tarjetas Sim, teléfonos smart u otros dispositivos móviles, etc, para turistas internacionales (i.e.). Se incluye también, un espacio de Interpretación, basado en las TIC's, pero que no conlleve necesariamente inversiones millonarias (Convenios con empresas y universidades tecnológicas)
  - **Espacio wi-fi** de uso público con ADSL operativa
  - **Gestión de receptivo**, para servicio de contratación de alojamientos, guías, visitas VIP o especiales, productos turísticos, paquetes, elaboración de planes, agencia de viajes, etc.
  - **Punto de información y bienvenida**: todo tipo de gestiones necesarias para la confortabilidad del turista en el territorio (información, gestiones bancos, seguros, sanitarios, cultura, etc...). Incluiría centro de primeros auxilios y gestión de enfermos y accidentes.
  - **Talleres de aprendizaje y entretenimiento**, orientados a diferentes perfiles de público (niños, adultos, ...) y en base al patrimonio natural, cultural e imaginario del territorio, con venta de productos finales y asociados e incluyendo un espacio dedicado a la oferta de salud natural, en base al conocimiento indígena, incluyendo también estética/belleza, espiritualidad y otras manifestaciones relacionadas.(venta de productos relacionados y supervisados)
  - **Espacio gastronómico**, donde se incluiría técnicas interpretativas en la presentación y comunicación con los clientes, así como basándose, principalmente en productos locales, orgánicos y bio, diferenciando 4 áreas principales en esta unidad de negocio:
  - **Programa de animación**: diseño de diferentes programas en función del tipo de demanda y asociado a los productos y paquetes turísticos, y en relación a las comunidades y territorio.
  - **Promoción turismo de Naturaleza de Colombia**: reservar un espacio para promover e incluso comercializar otras zonas del TN-Colombia, favoreciendo una interconexión con otros centros similares, alojamientos y operadores turísticos del país. Cabe la posibilidad también, de llegar acuerdos similares con destinos TN en otros países, favoreciendo sinergias promocionales del mismo producto.

## Conceptualización del Centro de Atención al Visitante

### Herramientas para Plan de Negocio

- Modelos de negocio e inversión
- Pasos para crear un CAV

### Criterios de Desarrollo

# Procedimiento para la creación de un CAV en Colombia (I)

1

## REDACCIÓN DEL PLAN DE NEGOCIOS

Un Plan de Negocios de una empresa ecoturística debe seguir la siguiente estructura y tener en cuenta las premisas básicas para el desarrollo del Ecoturismo:

1. **Resumen ejecutivo** → Debe resumir los aspectos más relevantes del Plan de Negocios. Debe ser convincente y demostrar los beneficios ambientales y sociales, y el potencial económico
2. **Identificación del atractivo turístico y sus impactos** → Identificar el atractivo turístico y el impacto medioambiental y social a través de criterios de sostenibilidad
3. **Producto** → Descripción del producto turístico que se va a desarrollar (conjunto de atractivos, equipamientos, servicios, infraestructura....)
4. **Mercados y estrategias** → Análisis del entorno, del consumidor y de la competencia así como la definición de la estrategia de comercialización deseada
5. **Información de la empresa** → Definición de la misión, visión, valores, objetivos y organización empresarial
6. **Estados y proyecciones financieras** → Análisis de los movimientos de dinero a 5 o 10 años vista con el fin de servir como herramienta para tomar decisiones. Son indispensables para evaluar la viabilidad de la idea de negocio.
7. **Indicadores de seguimiento** → Definir los indicadores de seguimiento para analizar el impacto del negocio y realizar el análisis de riesgo.

# Procedimiento para la creación de un CAV en Colombia (II)

## 2

### DEFINICIÓN DEL TIPO DE SOCIEDAD

Es necesario definir el tipo de sociedad que se desea constituir. Los tipos vigentes actualmente en Colombia son:

1. **Sociedad Limitada** → Entre 2 y 25 socios con responsabilidad limitada al monto aportado
2. **Sociedad Colectiva** → Mínimo dos socios
3. **Sociedad Anónima** → Mínimo de 5 socios con responsabilidad limitada al monto aportado.
4. **Sociedad en Comandita simple** → Formada por Socios Gestores, que tienen una responsabilidad solidaria e ilimitada y Socios Comanditarios, con responsabilidad limitada al monto aportado.
5. **Empresa Unipersonal** → Una única persona jurídica
6. **Empresas de Economía Solidaria:** Organizaciones solidarias, eficientes y profesionales que persiguen el bienestar de sus asociados, pero a diferencia de las capitalistas, el lucro no es el fin, sino el medio para alcanzar el bienestar de los asociados
  - **Cooperativas de trabajo asociado** → Los asociados son dueños, trabajadores y administradores.
  - **Empresas comunitarias** → Grupo de personas que aporta su trabajo y otros bienes a cambio de desarrollar actividades productivas
  - **Cooperativas** → Los trabajadores o usuarios son simultáneamente los aportantes y los gestores de las empresas creadas con el objeto de producir o distribuir conjunta y eficientemente bienes y servicios para satisfacer las necesidades de sus asociados y de la comunidad
  - **Precooperativas** → Grupos que por carecer de capacidad económica, educativa, administrativa o técnica no están en posibilidad inmediata de organizarse como cooperativa, ante lo cual cuentan con el apoyo de una entidad promotora que realiza actividad de promoción y asistencia técnica, administrativa o financiera

# Procedimiento para la creación de un CAV en Colombia (III)

## 3

### REGISTRAR LA SOCIEDAD Y OBTENER LA LICENCIA MEDIOAMBIENTAL

#### REGISTROS NECESARIOS

- **ANTE LA CÁMARA DE COMERCIO:**

1. Comprobar la disponibilidad del Nombre.
2. Diligenciar el formulario de Registro y Matricula.
3. Diligenciar el Anexo de Solicitud del NIT ante la DIAN. (También se puede hacer en la DIAN).
4. Pagar el Valor de Registro y Matricula.

- **ANTE LA NOTARIA:**

1. Escritura Pública. (Esta deberá ser presentada ante Cámara de Comercio en el momento del Registro)  
Tener en Cuenta: Todo tipo de sociedad comercial, si tienen menos de 10 trabajadores o hasta 500 salarios mínimos de activos al momento de la constitución, no necesitan escritura pública para constituirse.

- **ANTE LA DIAN**

1. Inscribir el RUT (Registro Único Tributario).
2. Obtención del NIT (Numero de Identificación Tributaria).

- **ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA**

1. Registro de Industria y Comercio.
2. Obtención de la licencia de construcción.

#### LICENCIA AMBIENTAL

- Se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada

\*NOTA: Los tramites de DIAN y Secretaria de Hacienda, se pueden realizar en el caso de algunas ciudades directamente en la Cámara de Comercio.

FUENTE: Guía para la Elaboración de un Plan de Negocios con enfoque hacia la Sostenibilidad – Universidad Externado / Instituto de Investigación de Recursos Biológicos / Unidad Administrativa Especial del Sistema de PNN / SENA – Bogotá 2007

## Conceptualización del Centro de Atención al Visitante

Herramientas para el Plan de Negocio

**Criterios de Desarrollo**

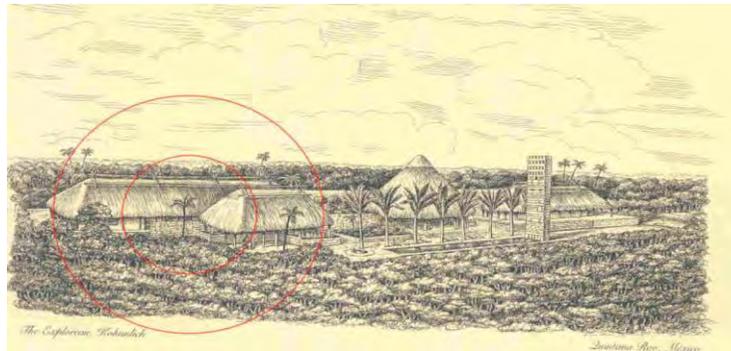
# Los criterios de desarrollo de los Centro de Atención al Visitante se agrupan bajo nueve rubros principales

- La concepción y el desarrollo arquitectónico de toda construcción ubicada dentro de un área protegida u otro destino ecoturístico deberán insertarse dentro de la filosofía que podemos denominar como el “ecodiseño”. Este se define como “cualquier forma de diseño que, al integrarse al ecosistema circundante, minimiza sus impactos ambientales negativos” (Ceballos-Lascuráin, 1997). El ecodiseño es una disciplina del diseño integradora y ecológicamente responsable.
- En cuanto a la definición de criterios de arquitectura ambiental, ecotécnicas y energías alternas, dividiremos estos criterios en los siguientes nueve rubros principales:
  - Lineamientos generales de planeación física
  - Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción
  - Lineamientos generales de instalaciones y fuentes de energía alternas
  - Lineamientos generales de tratamiento de desechos en ANPs
  - Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna)
  - Lineamientos generales de la cadena de suministros
  - Lineamientos generales de la gestión socio-cultural
  - Lineamientos generales de la gestión hotelera
  - Lineamientos específicos para Centros de Atención al Visitante especializados
- Se incluyen recomendaciones para cada lineamiento así como técnicas innovadoras para su aplicación

# Lineamientos de Planificación Física (I)

## General para la ubicación, construcción y edificación

- Ante todo, conservar al máximo la integridad física de los ecosistemas contenidos en el área de ubicación del Centro de Atención al Visitante (que puede ser un área natural protegida – ANP – ya sea pública o privada), minimizando los impactos negativos causados por la acción humana
- Ubicar edificios y demás estructuras de manera que se evite el corte de árboles significativos y minimizar la disrupción de otros rasgos naturales
- Utilizar, siempre que sea posible, árboles que hayan caído por causas naturales (por viento, erosión fluvial, etc .)
- Deberán proporcionarse controles de la erosión para todos los edificios y senderos
- Mantener áreas de vegetación adyacentes a lagunas, ríos y arroyos continuos o intermitentes como elementos de filtro para minimizar escurrimiento de sedimentos y desechos
- Los edificios deberán estar suficientemente espaciados para permitir el crecimiento natural de la vegetación y el movimiento de la fauna
- Las pasturas o corrales para caballos u otro ganado (en caso de existir) deberán estar localizados lejos de las fuentes naturales de agua potable.
- Evitar fuentes de sonidos u olores desagradables cerca de las instalaciones turísticas.
- El diseño arquitectónico y de conjunto deberá tomar en cuenta las variaciones estacionales (lluvias, ángulo solar, etc.).
- La iluminación artificial del conjunto deberá ser estrictamente limitada y controlada, a fin de evitar disrupción de los ciclos vitales nocturnos de plantas y animales.
- Evitar la construcción de edificios altos para alojamiento (máximo dos niveles) y buscar siempre un diseño de conjunto que tenga formas orgánicas (en armonía con el medio ambiente), evitando el exceso de ángulos rectos.
- Diseñar y construir un número apropiado de miradores y torres de observación de fauna silvestre (tipo "escondite", es decir, camuflados), sobre todo a la orilla de senderos de la naturaleza



## Lineamientos de Planificación Física (II)

### Para senderos y tránsito

- La comunicación con el Centro de Atención al Visitante (camino, carretera, muelle, pista aérea, medios diversos de transportación) debe ser relativamente adecuada, pero sin llegar a extremos que faciliten un flujo excesivo de visitantes o de equipamiento físico turístico que puede poner en grave riesgo la integridad ecológica o sociocultural del destino. Por ejemplo, es más conveniente, en general, que el acceso a una ANP o un centro ecoturístico sea mediante un camino de terracería (trocha) bien mantenido que mediante una autopista de cuatro carriles
- Los senderos deberán siempre respetar los patrones de movimiento y los hábitats de la fauna silvestre y no deberán exceder de un ancho de 1,30 metros
- Desviar el flujo de agua fuera de caminos y senderos antes de que tome demasiada intensidad y velocidad y genere problemas de erosión
- Minimizar los cruces de senderos y caminos con ríos y arroyos
- El uso de automóviles y otros vehículos motorizados deberá ser estrictamente limitado. Es preferible impulsar el recorrido peatonal, por bicicleta, por caballo o por bote de remos
- Se sugiere imponer zonas con diferentes límites de velocidad (por ejemplo, 80, 50 y 30 km/h) para vehículos motorizados en los distintos caminos y carreteras que puedan atravesar una área protegida, para lo cual en cada caso específico se requerirá de un estudio detallado de vialidad, en coordinación con las autoridades competentes



## Lineamientos de Planificación Física (III)

- Diseñar y construir una red adecuada de senderos de la naturaleza con señalización apropiada (tanto con información ecológica, como con recomendaciones de comportamiento), con mapas y rutas estructuradas
- Utilizar técnicas y procedimientos de bajo impacto en todos los casos, prefiriendo, p. ej., tablados a superficies y caminos a senderos pavimentados
- En caso de requerirse senderos ecuestres, éstos deberán tener una anchura suficiente para dos caballos (mínimo tres metros). La altura que deberá dejarse libre (despejando para ello las ramas más bajas de los árboles) es de 4.50 m .
- En caso de requerirse ciclistas, éstas deberán tener un ancho de 2.00 m. con pavimento de aglomerado asfáltico aplicado en caliente en capa de 4 cm (y al final pintura impermeable para intemperie )
- Señalizar adecuadamente caminos y senderos (sobre todo al inicio de éstos), para fomentar la apreciación del entorno natural y establecer normas de conducta apropiadas (proveer reglas adicionales en folletos colocados en las habitaciones de los turistas)
- Colocar etiquetas discretas en los árboles y arbustos que estén más próximos a los alojamientos de los turistas, de manera de ir familiarizándolos con las especies que encontrarán en los senderos naturales



# Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción (I)

## Para el diseño

- El diseño de los edificios deberá utilizar técnicas y formas constructivas locales y emplear imágenes culturales autóctonas, en la medida de lo posible. Emplear formas arquitectónicas en armonía con el paisaje natural, diseñando con criterios ambientales a largo plazo y evitando lo superfluo y las comodidades y lujos excesivos. Se recomienda el uso de materiales innovadores y alternativos sostenibles
  - Aplicar lo que de manera genérica podemos denominar 'ecotécnicas'\* en el diseño arquitectónico y la construcción. Estas ecotécnicas incluyen el uso de energía alterna, captación y reutilización de agua pluvial (y donde este disponible, de agua fluvial y lacustre), reciclaje de todo tipo de desechos y basuras, ventilación natural cruzada en lugar de aire acondicionado, un alto nivel de autosuficiencia alimentaria (a través de acuicultura, huertos, 'granjas ecológicas', etc.), el uso de materiales de construcción locales y técnicas autóctonas (pero donde haga falta, modernizadas, a fin de lograr una mayor eficiencia), la adaptación de las formas arquitectónicas al entorno natural (los edificios no deben dominar al paisaje y la vegetación circundantes sino, al revés, supeditarse a ellos, ya que éstos constituyen el atractivo principal, junto con la fauna silvestre y, cuando se presenta el caso, el entorno cultural autóctono), etc.
  - Deberán tomarse en cuenta en el diseño los aspectos relativos a control de insectos, reptiles y roedores. El enfoque correcto es usando mallas mosquiteras, por ejemplo), más que recurrir a matar a la fauna nociva.
- res sísmicas en el diseño y previsiones contra tormentas tropicales y huracanes.

## Ecologde 9



os por el Arquitecto Héctor Ceballos – Lascuráin

\*"Es un instrumento desarrollado para aprovechar eficientemente los recursos naturales, que permiten la elaboración de productos y servicios, así como el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y materiales diversos para la vida diaria" (Centro Universitario de Ciencias Biológicas y Agropecuarias, Universidad de Guadalajara, Mexico, 2013).

# Lineamientos generales de diseño arquitectónico y construcción (III)

## Para la construcción

- Las excavaciones para cimientos deberán, dentro de lo posible, hacerse a mano (evitando maquinaria pesada).
- La construcción y el decorado deberán siempre aprovechar los materiales y la mano de obra locales (incluyendo artistas y artesanos del lugar).
- Hacer provisiones para futura expansión, a fin de minimizar demoliciones y desperdicios futuros.
- Las especificaciones de construcción deberán reflejar los intereses ambientales y de conservación respecto a los productos maderables y otros materiales de construcción

## Para el mobiliario y equipamiento

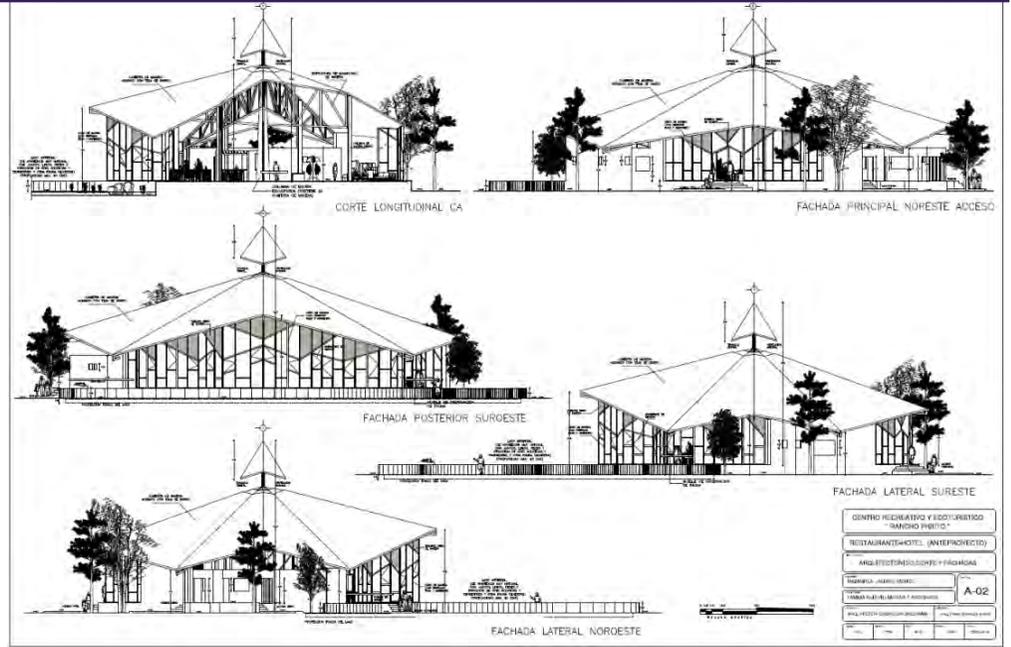
- El equipamiento y amueblado interior deberán ser a base de recursos locales, excepto donde se requieren ciertos equipos y accesorios no disponibles localmente.
- Proveer facilidades para el desarrollo de actividades sucias (limpieza de botas, duchas al exterior, áreas para colgar impermeables, etc.).
- Recurrir a techados a senderos de uso intensivo para proteger de la erosión y ofrecer resguardo de la lluvia a los turistas.
- Incluir áreas para guardar útiles de viaje, como maletas, bolsos, mochilas, botas de caucho, sombreros, etc.
- Ofrecer a los ecoturistas un espacio que pueda alojar amplio material de consulta (libros, publicaciones periódicas, listas de especies, mapas), mobiliario cómodo para lectura y consulta, así como un libro para anotaciones de observaciones de fauna y flora importantes y quejas y sugerencias.
- Deberá de evitarse equipos de alto consumo energético y materiales peligrosos .
- Tratar de incluir siempre en el diseño del conjunto ecoturístico, un centro de interpretación para visitantes, aunque sea pequeño y modesto, pero atractivo y didáctico, que incluya maquetas, diagramas, exposición de fotos de la fauna y flora silvestres, muestras de artesanías, cultura local, etc.
- En la medida de lo posible, deberán proporcionarse oportunidades para visitantes minusválidos (andadores para sillas de ruedas, rampas en lugar de escaleras, servicios sanitarios de diseño especial, etc.).
- Exhibir en lugares visibles códigos de conducta ambiental para turistas y personal empleado.
- Se propone como herramientas innovadoras el acristalamiento de ventanas de control solar



# Ejemplo ilustrativo planificación de proyectos de Centros de Visitantes\*



Ecologe 3



FRONT



RIGHT



LEFT



REAR

ELEVATIONS



5

5

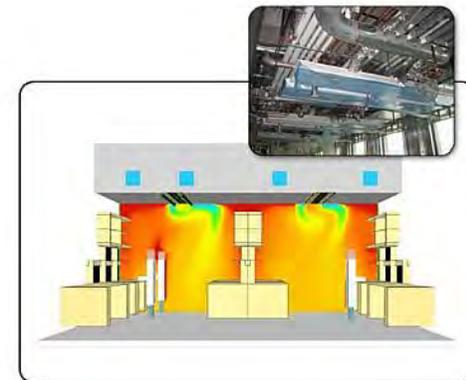
\*Ejemplos Ilustrativos de Proyectos Arquitectónicos de Centros de Visitantes elaborados por el Arquitecto Héctor Ceballos – Lascuráin



# Lineamientos generales de instalaciones, fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos en ANPs (I/II)

## Instalaciones y fuentes de energía alternas

- Los elementos paisajísticos deberán ubicarse de manera que faciliten la ventilación natural de los edificios y eviten el consumo innecesario de energía en general.
- Considerar el uso de fuentes activas o pasivas de energía solar (ya sea para calentar agua o, en sitios de difícil acceso, para generar electricidad), energía hidroeléctrica y energía eólica (si procede). Se recomienda utilizar sistemas de control inteligentes del agua y de la energía
- Las tuberías de agua deberán ubicarse de manera de requerir el menor movimiento de tierra posible, adyacentes a caminos y senderos cuando ello es posible.
- Las técnicas de generación de energía hidroeléctrica, en caso de utilizarse, deberán causar un mínimo impacto ambiental.
- Evitar o minimizar el uso de aire acondicionado (sólo es recomendable en espacios donde pueda haber computadoras o equipos especiales de investigación). El diseño deberá utilizar técnicas naturales de ventilación cruzada para producir confort humano (cuando mucho, si es inevitable, recurrir a ventiladores eléctricos de plafón).
- Como herramientas innovadoras para la gestión de residuos se propone el uso de energía maremotécnica, bio-fuel (algas, semillas de girasol, aceite de coco o cactus) y sistemas de módulos de refrigeración conocidos como “Chilled Beam Systems”



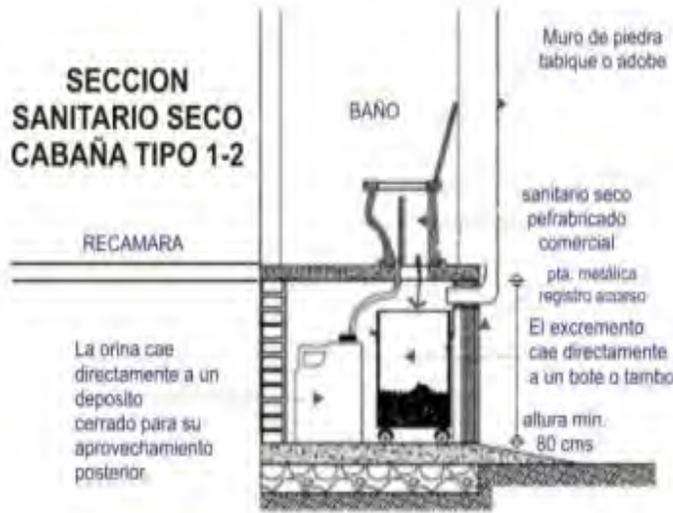
# Lineamientos generales de instalaciones, fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos en ANPs (II/II)

## Tratamiento de desechos

- Suministrar instalaciones sanitarias y de recolección de basura en sitios estratégicos para uso de turistas y otras personas que no lo sean, y proveer métodos ambientalmente adecuados para remover basura (de preferencia, inducir a los visitantes a no tirar basura, sino sacarla del área natural correspondiente).
- Proveer instalaciones para el reciclaje de desperdicios.
- Utilizar tecnologías apropiadas para el tratamiento de desechos orgánicos tales como tanques sépticos, de composta y de biogás.
- Emplear métodos para reciclar el agua de desecho para usos no potables y tratar aguas contaminadas o sucias antes de retornarlas al medio ambiente.
- Para la gestión de residuos y el tratamiento de desechos se recomienda técnicas de saneamiento ecológico, reciclaje y purificación natural de las aguas grises, el uso de cañaverales para el drenaje de las aguas grises e incentivos operacioneales (internos)
- Como herramientas innovadores para el tratamiento de desechos se propone el uso de algas y piscinas de radiación ultravioleta, la creación de humedales artificiales, reutilizar el compost para la jardinería, la reconversión del gas producido en energía eléctrica



## Ejemplo ilustrativo de fuentes de energía alternas y tratamiento de desechos\*



\*Proyecto Eco-turístico de Miatatlan – Arquitecto Héctor Ceballos- Lascuráin

# Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (I)

## Lineamientos para el manejo de la flora

- Llevar a cabo una intensa campaña educativa y de concientización ambiental con la población en general (local y visitante), mostrándole la fragilidad e importancia ecológica de las plantas y orientándole a su respeto contando con la participación de toda la cadena de valor turística
- Conservar al máximo la vegetación nativa del lugar, evitando la introducción de especies exóticas.
- Si es el caso, llevar a cabo una labor de reforestación con especies nativas.
- Habrá que concientizar a visitantes y lugareños a fin de que ejerzan la mayor cautela en el encendido y extinción de fogatas, a fin de evitar incendios sobre la vegetación nativa.
- Habrán de aplicarse criterios de rotación y moratoria en sitios de camping, a fin de permitir la regeneración tanto de suelos como de la vegetación.
- Deberá establecerse , de manera estricta y esquemática, un programa de monitoreo de impactos turísticos sobre la vegetación.
- Como indicador visual de límite de cambio aceptable (LCA) a verificarse periódicamente (con intervalos máximos de seis meses), se empleará el que en ningún caso aparezca en un m<sup>2</sup> de sendero más de un 30 % de superficie correspondiente a raíces de árbol expuestas. Asimismo, en ningún caso se permitirá que más del 30 % de las raíces expuestas muestren más de la mitad de su sección transversal a la intemperie.
- En cuanto aparezca a la orilla del sendero una planta comprobadamente exótica, ésta será extirpada.



# Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (II)

## Lineamientos para el manejo de la fauna

- Realizar una labor muy amplia de concientización ambiental y educación ecológica entre turistas, poblaciones locales y operadores turísticos (sobre todo guías), a fin de que no se perturbe a la fauna nativa silvestre, evitando aproximarse demasiado a ella.
- Evitar interferir con la fauna silvestre tanto durante el período de construcción como el de operación día a día.
- En general, se estimulará al público que visita áreas protegidas a observar a las aves y otra fauna por telescopio y binoculares, a fin de evitar su aproximación excesiva y a conocer mejor a las diversas especies.
- Se deberá crear un mayor número de torres de observación (tipo "escondite" - "blinds" o "hides" en inglés) en las áreas protegidas, sobre todo en los sitios donde hay itinerarios pedestres, y se estimulará al público a hacer uso de ellos para observar las aves y demás fauna silvestre que se presente.
- Educar al público en general a no gritar ni hacer ruidos fuertes (con radios, escapes de automóviles, motocicletas, etc.), sobre todo en áreas de concentración y anidación de aves silvestres.
- Educar al público en general a no usar vestimentas de colores brillantes cerca de áreas de concentración y reproducción de fauna, incluyendo áreas de anidación de aves, ya que pueden ahuyentar o perturbar a las aves.
- Prohibir todo tipo de actividades de cacería en el área de influencia del Centro de Atención al Visitante.
- Evitar la introducción de animales domésticos y especies exóticas en el área de influencia del Centro de Atención al Visitante.
- Prohibir el arrojo de basuras en general (y particularmente en playas, dunas y lagunas). Ciertas basuras inorgánicas (sobre todo de plástico) pueden propiciar que las aves se enreden en ellas. La basura orgánica (sobre todo residuos de alimentos de picnic) puede cambiar los hábitos alimenticios de la fauna silvestre y propiciar la proliferación de ratas, carroñeros, hormigas, avispas, abejas, etc.
- Prohibir estrictamente que los turistas alimenten a la fauna silvestre.
- Aplicar y hacer cumplir estrictamente las leyes y los reglamentos de caza, haciendo respetar las vedas y temporadas de caza.



## Lineamientos generales de manejo de la biodiversidad (flora y fauna) (III)

- Aplicar y hacer cumplir estrictamente las leyes y los reglamentos de caza, haciendo respetar las vedas y temporadas de caza.
- Respetar vedas y restricciones en cuanto a pesca y captura de especies marinas (evitar la sobrecaptura de especies que ya escasean o cuyos precios se han elevado demasiado).
- Prohibir la colecta de conchas, caracoles y otras especies marinas en las playas que son parte de áreas protegidas y estimular a la colecta limitada en las demás playas.
- Controlar estrictamente las derramas de aceite y combustible en el mar y en los cuerpos de agua dulce, limitando asimismo las emisiones de gases (mediante revisiones periódicas de control de afinación y carburación).
- No permitir la circulación de vehículos motorizados de ninguna especie en playas y dunas.



# Lineamientos generales de la cadena de suministro

- Ofrecer “amenities” sostenibles y biodegradables e incluir en las habitaciones un manual de consumo eficiente
- Minimizar la cantidad de productos superfluos e innecesarios
- Favorecer el uso de contenedores reutilizables y la compra de producto y material en volumen
- Uso de productos de limpieza biodegradables y no corrosivos
- Oferta gastronómica local y nacional
- Preferencia al uso de productos de comercio justo
- Minimizar el uso del papel
- Como herramientas innovadoras se propone la donación “amenities” y productos que ya no se requieran a los integrantes de la comunidad local, el uso de sistemas de lavandería magnéticos sin detergentes, el bicarbonato de sodio y soluciones de sales minerales o filtro UV para los tratamientos de la piscina, en el que caso que haya, y el uso de ropa de cama, toallas, alfombras y albornoces de algodón orgánico



# Lineamientos generales de la gestión socio - cultural

- Considerar el patrimonio natural del entorno como un activo más de la comunidad
- Garantizar los derechos de los trabajadores y condiciones laborales seguras
- Realizar programas de capacitación a la comunidad acerca del proyecto turístico
- Emplear mano de obra local
- Realizar programas de capacitación para clientes acerca de la comunidad local, de la cultura y de sus tradiciones
- Realizar programas para aliviar la pobreza que pueda existir en la zona y que beneficien a la comunidad
- Crear un código ético de conducta tanto para trabajadores como empleados
- Ofrecer programas de atención médica a los empleados locales



# Lineamientos generales de la gestión hotelera

- Existencia de programas de evaluación y monitoreo del impacto medioambiental (EIA en sus siglas en inglés)
- Monitoreo de los fenómenos naturales ocurridos en la zona
- Incluir los derechos de los trabajadores en el contrato laboral
- Programas para garantizar el transporte y el alojamiento de los empleados
- Ofrecer a los clientes productos realizados artesanalmente por comunidades con materiales autóctonos de la zona
- Sensibilización de empleados y clientes con las políticas y misión de gestión sostenible del Centro de Atención al Visitante
- Existencia de políticas de Responsabilidad Social Corporativa
- Se recomienda acciones de marketing responsable y sostenible y la inclusión de programas de compensación por emisiones de carbono
- Como herramientas innovadoras se propone el uso de incentivos para causas medioambientales en las que el cliente pueda contribuir y programas como “Planta un árbol al día”



# Lineamientos específicos para Centros de Atención al Visitante Especializados

## En el caso de Centro de Atención al Visitante en la costa:

- Incluir parque submarino bien delimitado y protegido, rutas y mapas de buceo, centros de interpretación / museos ad hoc, espacios para ubicación de equipos de buceo y snorkeling, puertos y marinas de embarque, embarcaciones de alto nivel de confort, seguridad y adecuación a las actividades marinas y submarinas (equipos de snorkeling y buceo), cámaras hiperbáricas, folletos y carteles con ilustraciones de los animales marinos y costeros.

## En el caso de Centro de Atención al Visitante dirigidos fundamentalmente a observadores de aves:

- Se requiere una infraestructura física de alto valor de interpretación, incluyendo adaptación de comedores con barandillas para observación de aves, alimentadores con agua azucarada para colibríes, alimentadores de frutas para aves frugívoras, torres de observación, escondites (“hides” o “blinds” en inglés) para la observación sigilosa de las aves (incluyendo “leks” – vistosos displays de machos frente a hembras), folletos y carteles con ilustraciones de las aves de la región, senderos señalizados, puentes y pasarelas de alto atractivo e innovación en sí mismas; en su caso: puntos de embarco y desembarco, tarabitas o funiculares.

## Lineamientos específicos para Eco-glamping

- Ya que el 'glamping' es una nueva tendencia que permite planificar viajes en la naturaleza con las comodidades de un hotel pero al estilo camping y cumpliendo con los estándares de sostenibilidad, se requiere de la apropiada aplicación de tiendas de campaña de la más reciente tecnología (materiales modernos, resistentes a la intemperie – tanto sol como agua, lluvia, nieve, etc.), de gran comodidad, utilización de mallas mosquiteras alrededor de las camas, hamacas, áreas informales para fogatas y cenas al aire libre, etc.



# Bibliografía

- Héctor Ceballos-Lascuráin – “Definición de de criterios de arquitectura ambiental, ecotécnicas y energías alternas”, 2013
- Héctor Ceballos-Lascuráin – “Tourism, Ecotourism and Protected Areas.” IUCN. Gland, Suiza. 1996.
- Héctor Ceballos-Lascuráin – “Capítulos 1 y 3 de International Ecotodge Guidelines.” The International Ecotourism Society, Burlington, Vermont. 2002.
- Héctor Ceballos-Lascuráin – “Ecoturismo: Naturaleza y Desarrollo Sostenible”. Editorial Diana. México, DF. 1998.
- Arturo Crosby – Consideraciones Generales para un Centro de Atención al Visitante en Amazonía
- Ejemplos Ilustrativos de Proyectos Arquitectónicos de Ecologes elaborados por el Arquitecto Héctor Ceballos – Lascuráin
- Guía para la Elaboración de un Plan de Negocios con enfoque hacia la Sostenibilidad – Universidad Externado / Instituto de Investigación de Recursos Biológicos / Unidad Administrativa Especial del Sistema de PNN / SENA – Bogotá 2007
- ProExport Colombia – [www.colobias.travel](http://www.colobias.travel)
- Ecotodge Guidelines, The Nature Conservatory
- Going Green: Minimum Standard Towards a Sustainable Hotel, International Tourism Partnership (ITP)
- Certification for Sustainable Tourism, Costa Rica Tourism Board
- Indicators of Sustainable Development for Tourism Destinations A Guidebook, World Tourism Organization, 2004
- Practical Guide for Best Practices: Environmental Management in the Sector of Recreation Marinas, Tour Operators Initiative (TOI) for Sustainable Tourism Development
- Administración Área Natural Protegida Península Valdés
- Turismo de Costa Rica: [www.visitcostarica.com](http://www.visitcostarica.com)
- Department of Sustainability, Environment, Water, Population and Communities – Australia: <http://www.environment.gov.au/parks/>



**Gustavo Bassotti**  
**Manager T&L América**  
gbassotti@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**Paloma Zapata**  
**Senior Consultant T&L**  
pzapata@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**María Amézola**  
**Senior Analyst T&L**  
mamezola@tladvisors.com  
www.tladvisors.com

**Arq. Héctor Ceballos-Lascuráin**  
**Consultor Internacional en Arquitectura Ambiental,  
Ecoturismo y Planeación Regional**  
**Director General PICE**  
ceballos@laneta.apc.org  
<http://www.ceballos-lascurain.com>

**Arturo Crosby**  
**Presidente FORUM NATURA INTERNACIONAL**  
[director@forumnatura.org](mailto:director@forumnatura.org)  
[www.forumnatura.org](http://www.forumnatura.org)

**AVIAEXPORT**  
**Ricardo Ramírez**  
**Sandra Abreu**  
[www.aviaexport.com.co](http://www.aviaexport.com.co)



# Centro de Atención al Visitante Amazonía, Colombia



MinComercio  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



**AVIA EXPORT**

**T&L** TOURISM  
LEISURE & SPORTS  
**europ Praxis**



# Centros de Atención al Visitante

Amazonía, Colombia

Febrero 2013

El proyecto del Centro de Visitantes en la Amazonía, forma parte de la estrategia del gobierno nacional en convertir el Turismo de Naturaleza en Colombia en un sector de talla mundial.

El proyecto presentado por Tourism & Leisure – Europraxis apoya la creación y desarrollo sostenible de un nuevo destino turístico que ofrecerá a los viajeros internacionales y visitantes locales un centro de atención a los visitantes en la Amazonía, que incluye un centro de interpretación, un laboratorio de investigación, un mercado artesanal o talleres impartidos por indígenas .

El Centro de Atención al Visitante en la Amazonía fue planeado para respetar el ambiente original del sitio y asegurar la sostenibilidad de la zona y del proyecto.



# Contenido

## **Colombia, visión general**

- Antecedentes
- Geografía
- Accesibilidad
- Imágenes descriptivas de Colombia
- Análisis de la demanda
- Análisis de la oferta hotelera y aportes del sector aéreo
- Estrategia de productos priorizados

## **Presentación del Centro de Visitantes en Amazonía**

- Visión General
- Lugar del proyecto
- Concepto del proyecto
- Componentes del proyecto

## **Estudio de viabilidad**

- Introducción – Puntos claves
- Resultado de viabilidad

Colombia, visión general

The slide features two horizontal bars at the bottom. The top bar is a thin, solid brown line, and the bottom bar is a slightly thicker, solid dark green line. Both bars span the entire width of the slide.

# Antecedentes

Colombia es un país reconocido por su historia milenaria, su biodiversidad, su cultura y su café. Es el único país de Sur América con costas en el océano Atlántico y en el Pacífico.

Los colonizadores llegaron al país en el año 1499 y durante el siglo XVI comenzó la fundación de las primeras ciudades colombianas. Cartagena de Indias se convirtió en el puerto mejor protegido de América. El proceso de descolonización comenzó con la Revolución de los Comuneros en el Socorro, Santander.

El 17 de Diciembre en 1819 nace la nación hoy conocida como República de Colombia.

Actualmente, Colombia la conforman 32 departamentos dentro de los cuales se ubican 56 áreas protegidas<sup>1</sup>

Los indígenas forman el 3,4% de la población total del país, repartidos en más de 80 etnias, y conservan la propiedad del 27% del territorio.<sup>2</sup>



Mapa de Colombia, en 1890, después de obtener la independencia



Plaza central, Socorro, Santander



Cartagena de Indias

(1) Portal de Colombia.Travel <http://www.colombia.travel/es/>

(2) DANE 2005

# Geografía

## Hechos geográficos

*Capital:* Bogotá

*Área:* Colombia tiene un área de 1.141.748 km<sup>2</sup> y se encuentra en Sur América. El territorio se encuentra rodeado por las aguas del Mar Caribe al norte y del Océano Pacífico al oeste y limita con Ecuador y Perú al sur, Brasil por el sureste y Venezuela por el noreste. Sus ríos más importantes son Magdalena y Cauca, y las principales ciudades del país son: Santa fe de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Pereira, y Cartagena.

*Clima:* Por encontrarse en zonas de latitudes bajas, Colombia posee un clima tropical que se caracteriza por una temperatura uniforme la mayor parte del año.

## Hechos demográficos

*Población:* Colombia tiene una población total de 46.937.144 habitantes (DANE 2013). La distribución por razas es la siguiente; un 58% Mestizo (Mezcla de blanco e indígena), 20% Blanco, 14% Mulato (Mezcla de blanco y negro), 4% Negro, 3% Zambo (Mezcla de negro e indio), 1% Indígena<sup>1</sup>

*Idioma:* El Castellano (Español) es la lengua oficial

*Religión:* La población es mayoritariamente Católica



(1) Fuente: <http://www.turiscolombia.com>

# Accesibilidad

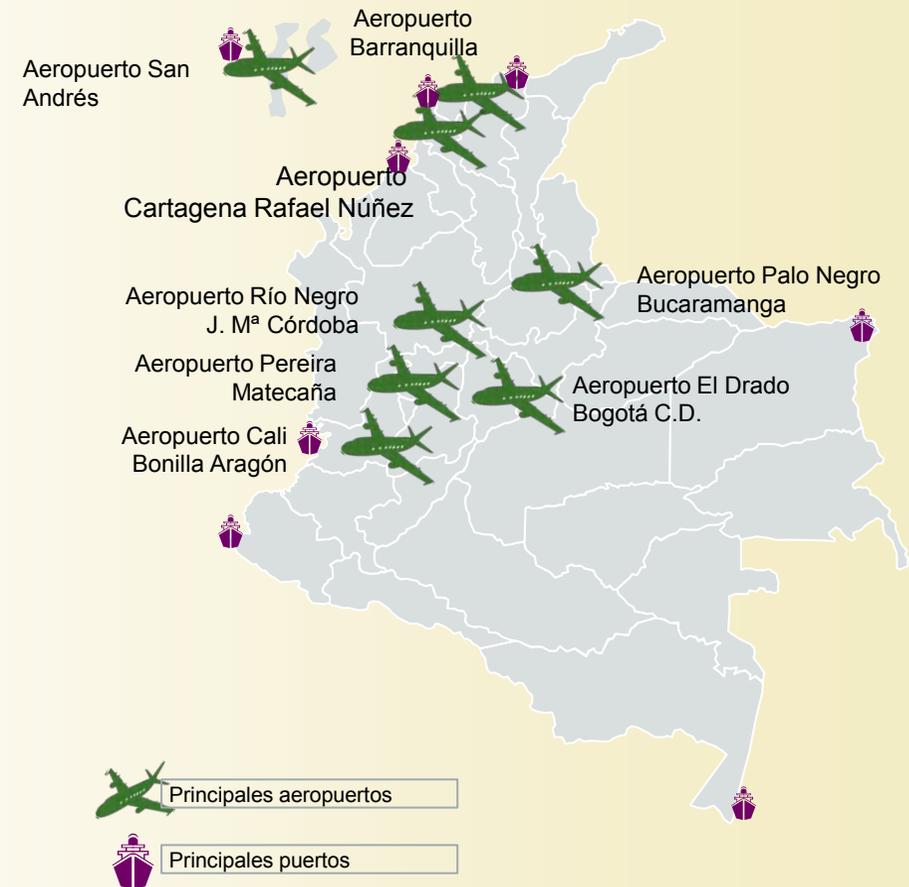
## Conectividad aérea

- La conectividad aérea internacional ha experimentado un gran crecimiento potenciado por el acuerdo bilateral con los EE.UU.
- Más de 26 aerolíneas nacionales e internacionales operan en Colombia
- Colombia dispone de 8 aeropuertos internacionales localizados en los departamentos con mayor vocación turística del país: Cali, Bogotá, Santander Cundinamarca, Medellín, Cartagena, Atlántico y San Andrés.
- El aeropuerto de Bogotá concentra los 66% de llegadas de turistas internacionales.
- A nivel internacional, existen más de 792 frecuencias internacionales directas por semana
- A nivel doméstico, existen más de 4.500 frecuencias semanales

## Conectividad marítima

- Los principales puertos mercantes en Colombia se dividen entre los situados en la zona Caribe y los emplazados en la zona del Océano Pacífico
- Cartagena, San Andrés y Santa Marta son los puertos que reciben cruceros turísticos
- Colombia también posee una red fluvial con una longitud de **24.725 km**, de los cuales, el 74% permite la navegación durante todo el año.
- Los principales puertos fluviales son Puerto Carreño y Puerto Leticia

## Principales aeropuertos de Colombia



### Fuentes:

ProExport Colombia, Destino para Invertir en Infraestructura Hotelera y Turística, 2012  
<http://comerciointernacionaltadeo.blogspot.com.es/2011/04/httpindustrial.html>;  
<http://www.aerocivil.gov.co/Aerodromos/Aeropuertos/Paginas/Inicio.aspx>  
Euromonitor Internacional, Country Sector Briefing: Transportation-Colombia, 2011  
Cámara Colombiana de la Infraestructura, Diagnostico del transporte 2011. Oficina Asesora de Planeación, Ministerio de Transporte.

# Accesibilidad

## Conectividad terrestre

- El total de kilómetros de carretera en Colombia es de **164.476**
- En la región Andina, la Costa Norte y el Piedemonte Llanero, donde se concentra la mayor parte de la población colombiana, la carretera es el principal medio de transporte para personas y carga
- El sistema está constituido por la Red Primaria (Grandes Troncales, a cargo de la Nación), Red Secundaria (a cargo de Departamentos y municipios) y Red Terciaria (constituida por carreteras terciarias o caminos vecinales)
- La capital, Bogotá, está conectada con las demás ciudades capitales y también con otras regiones del país a través de una importante red de carreteras troncales y secundarias
- Según los datos de Invias y Proexport, en Colombia el **59%** de la red vial se halla en buenas condiciones
- El sistema ferroviario cuenta con **3.468 km**, pero a día de hoy, este tipo de transporte no es igual de popular en Colombia como en otros muchos países.

## Mapa Conectividad Terrestre



Fuentes:

<http://www.colombia.travel/es/congresos-incentivos/congresos-y-convenciones/bogota/rutas-de-acceso>  
Euromonitor Internacional, Country Sector Briefing: Transportation-Colombia ,2011

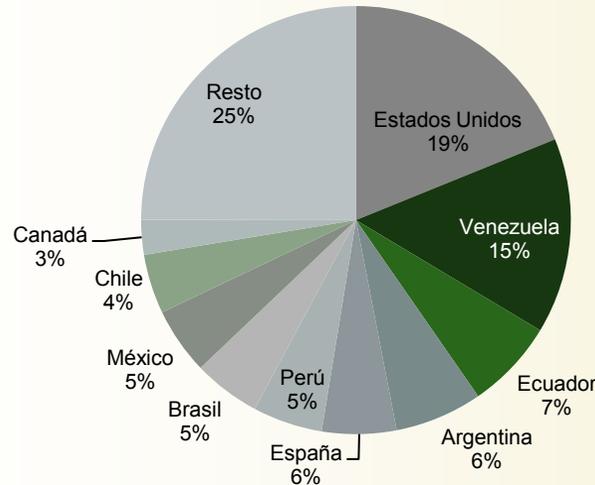
Imágenes  
descriptivas de  
Colombia



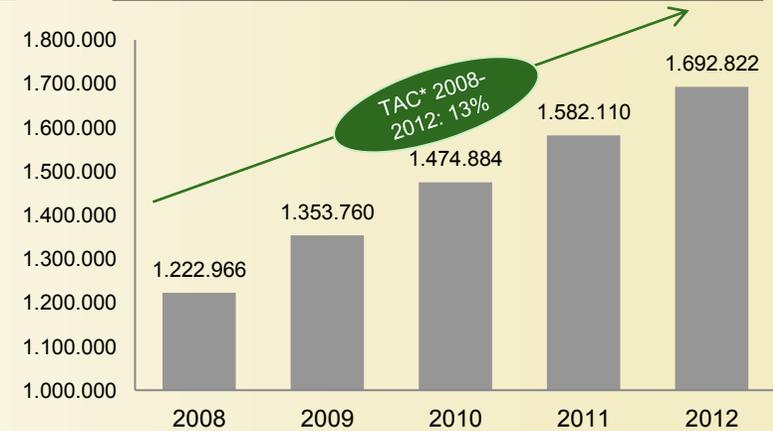
# Análisis de la demanda

- En 2012, Colombia recibió un total de **1.692.822 viajeros extranjeros**.
- Los principales mercados de Colombia fueron **Estados Unidos (19%)** y **Venezuela (15%)**.
- Los principales países emisores europeos en el 2012 fueron **España (5,6%), Alemania (2,6%) y Francia (2,4%)**.
- El **61,3%** de los viajeros extranjeros vinieron al destino por **motivos de turismo**
- El gasto promedio por turística el 2011 fue de **US\$ 1.949 por viaje**

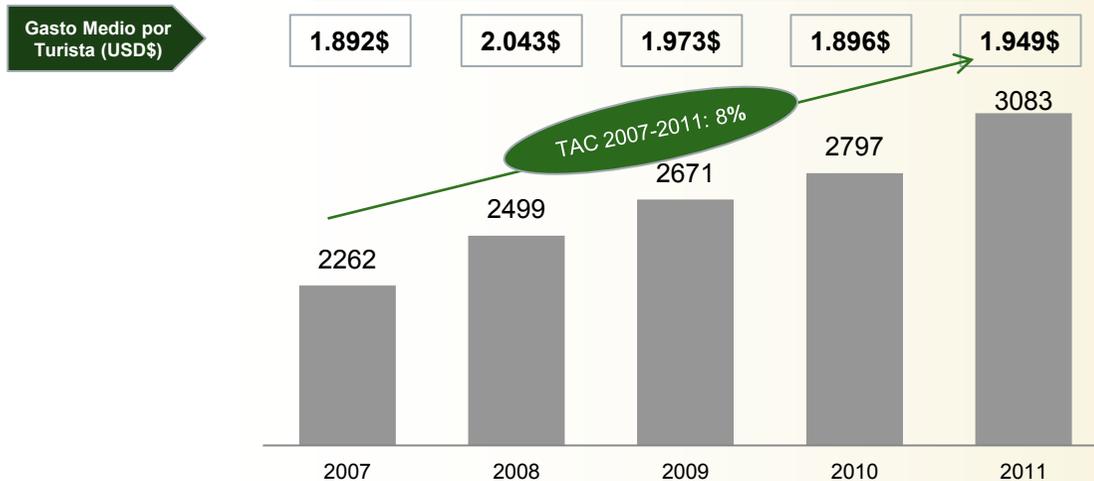
**Nacionalidad de las llegadas de turistas extranjeros 2012**



**Llegadas de viajeros extranjeros a Colombia 2008-2012**



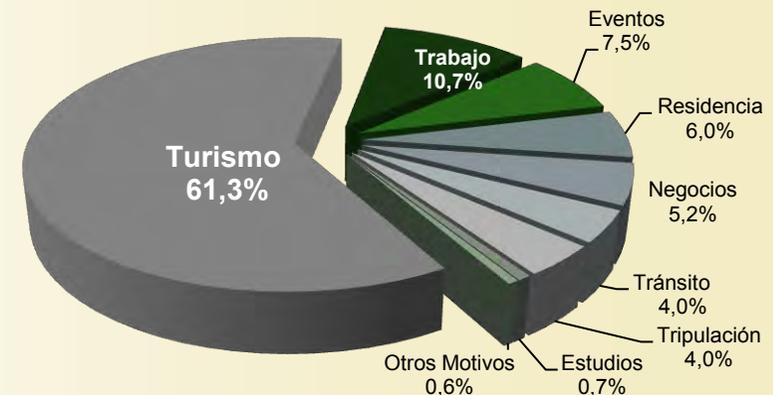
**Ingresos por viajes y transporte (US\$ Millones)\*\***



Gasto Medio por Turista (USD\$)

1.892\$    2.043\$    1.973\$    1.896\$    1.949\$

**Llegadas según motivo de viaje - 2012**



Fuente: Migración Colombia, Informe: Proexport, Enero 2012

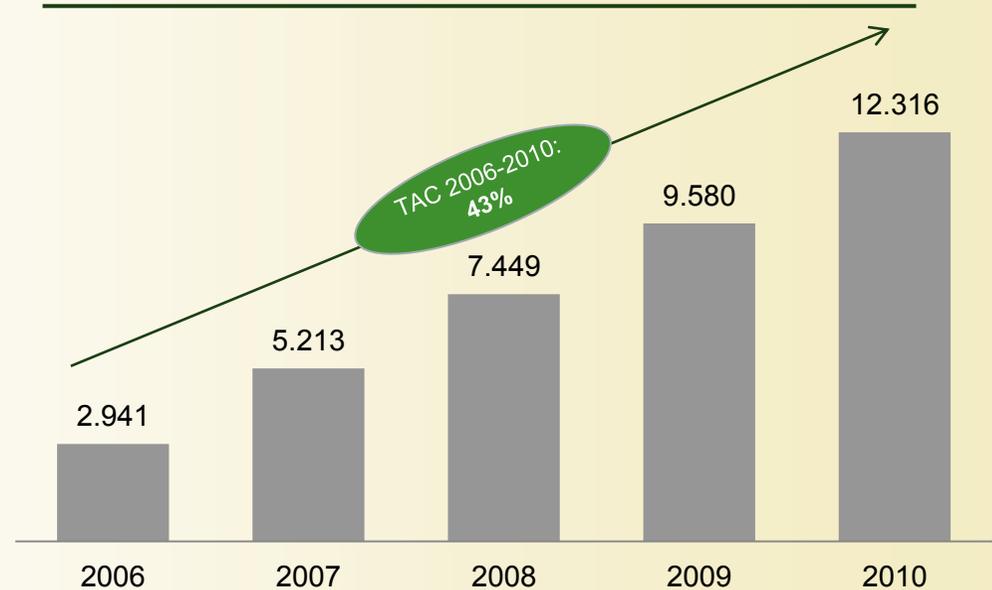
\*TAC: Tasa de crecimiento anual

\*\*Según Exportación de la Balanza de Pagos 2001-2011 – Fuente: Banco de la República

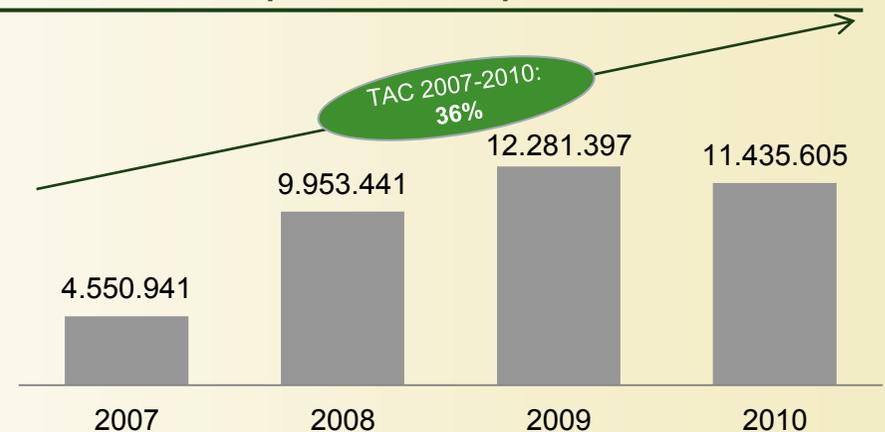
# Análisis de la oferta hotelera y aportes del sector aéreo

- La oferta hotelera de Colombia:
  - Se ha incrementado gracias a beneficios tributarios por 30 años a los operadores hoteleros.
  - Para el 2014 se ha proyectado 18.246 habitaciones
  - Para el 2014 el total de habitaciones será de 140.000<sup>1</sup>
- El principal motivo para los viajeros no residentes alojados en hoteles, entre enero a octubre del 2012 fue negocios (56,3%), ocio (30,4%) y participación en convenciones (7,9%).<sup>2</sup>
- 259 nuevas frecuencias semanales internacionales (desde el 2008)
- Entrada de nuevas aerolíneas (Spirit, JetBlue, Tiara Air, Lufthansa, Dutch Antilles Express)<sup>3</sup>

**Oferta hotelera 2006-2010<sup>3</sup>**



**Parafiscales de empresas de transporte aéreo, 000<sup>3</sup>**



(1) Plan Estratégico Sectorial de Turismo 2011

(2) DANE – Muestra Mensual de Hoteles, Mayo 2010. La población objetivo son las unidades económicas formalmente establecidas, ubicadas en el territorio colombiano, y dedicadas a prestar los servicios de alojamiento con 20 o más empleados o ingresos iguales o superiores a \$320 millones de pesos del año 2000 para las empresas de inclusión forzosa. Las empresas que se encuentren por debajo de los límites son de inclusión probabilística

(3) 1er Foro de Transporte Aéreo en Colombia ATAC - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo República de Colombia – Política y estrategia turística, 2011

# Estrategia de productos priorizados – Visión del Plan de Negocio de TN de Colombia 2026

*Colombia, un mundo por descubrir....*

Colombia es el **punto de encuentro** del turismo de naturaleza,  
conformado por **paisajes exuberantes**  
que **albergan la mayor diversidad de aves** del mundo.

La **naturaleza prístina**, los **lugares míticos**,  
los **saberes ancestrales** y la **hospitalidad de su gente**  
brindan **experiencias innovadoras y sostenibles**



# Estrategia de productos priorizados

Estrategia de productos priorizados – Turismo de Naturaleza					
	Prioridad 1		Prioridad 2		Prioridad 3
ECOTURISM	 	 	 	 	
	<b>PNN y AP</b>		<b>Aves</b>		
AVENTURA	 	 	 	 	 
	<b>Aguas continentales</b>		<b>Buceo</b>	<b>Valles y montañas</b>	<b>Playas de aventura</b>
RURAL	 	 		 	 
	<b>Excelencia del Eje Cafetero</b>			<b>Haciendas de bienestar</b>	<b>Haciendas actividades tradicionales</b>

# Presentación del Centro de Atención al Visitante en Amazonía

---

# Visión General

## Ubicación

El Centro de Atención al Visitante se ubicará en los alrededores de Leticia, a orillas del río Amazonas

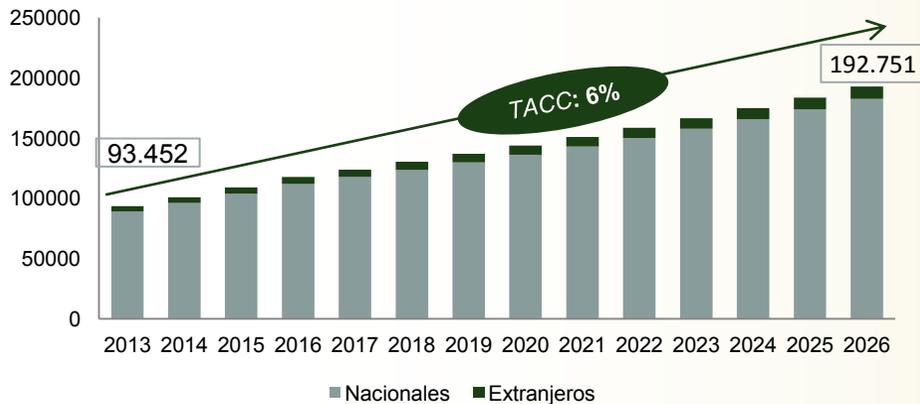
## Características

Leticia es la capital del departamento de Amazonas, considerado la puerta a la Amazonía Colombiana, y está situada en el epicentro del conocido “Triángulo Amazónico”, en el que se unen Colombia, Perú y Brasil.

El Parque Nacional de Amacayacu, situado al norte de Leticia está caracterizado por ser de alto interés científico. En él habitan animales como el delfín rosado y sirve como hogar a la cultura Ticuna, que aún habita en su territorio.



## Flujo turístico de Leticia\*



\* Fuente: Plan de Desarrollo Turístico – Departamento de Amazonas (2012, T&L)



# Lugar del Proyecto

## PROYECTO PROPUESTO

Se propone un proyecto que brinde a sus visitantes la oportunidad de interactuar y conocer el patrimonio natural, cultural y social de la Amazonía Colombiana.

A través de las diferentes actividades que se proponen el visitante descubrirá la Amazonía colombiana y aprenderá a respetarla, con la ayuda de las comunidades locales que la habitan

El centro debería de convertirse en una entidad dinamizadora turística del territorio objetivo, prestando gestión de conocimiento, fomento e impulso de iniciativas turísticas y ambientales asociadas (cadena de valor y producción turística), acompañamiento, apoyo al liderazgo local y prestar las herramientas necesarias para que los actores locales puedan desarrollar sus habilidades, en función de la vocación natural del territorio. Se convertirá en un elemento clave para el desarrollo social y económico de la zona, así como para la gestión sostenible del entorno natural, base del desarrollo turístico local.



# Concepto del Proyecto

## CENTRO DE ATENCIÓN AL VISITANTE DE LA AMAZONÍA

El Centro de Atención al Visitante de la Amazonía, situado en una zona de Bosque Primario, es el lugar perfecto para tomar un primer contacto con la cultura amazónica y la naturaleza que la rodea.

El Centro va a convertirse en el elemento jalonador y dinamizador de la economía y del turismo en la comunidad en la que se encuentre, integrando a todos sus actores.

La experiencia en el Centro empieza en la llegada al mismo, ya que únicamente es accesible por vía marítima, en un paseo de alrededor de 20 minutos desde Leticia.

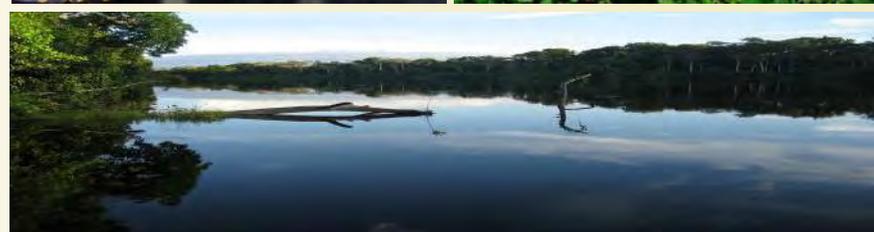
Una vez ahí, el visitante empezará de lleno su aventura amazónica. Ahí podrá escoger entre diferentes actividades como son la visita al Centro de Interpretación de la Naturaleza, la realización de rutas por senderos interpretativos guiados por personas de la comunidad local, canopy de cinco tirolinas o la visita a una mercado artesanal indígena en el que podrán obtener los productos típicos de la Amazonía, participar en talleres interactivos impartidos por la propia comunidad local (ejemplo elaboración de artesanía, plantas medicinales, rutas interpretativas por los alrededores), degustar la gastronomía local o participar en rituales tradicionales.

El Centro de Interpretación será un centro lúdico en el cual los visitantes podrán interactuar con la naturaleza amazónica a través de diferentes experiencias con elementos innovadores y tecnológicos.

Se habilitará un espacio en el que se expondrán los resultados de las investigaciones científicas que se estén llevando a cabo en la zona.

A su vez, el centro puede albergar reuniones y eventos culturales.

El centro realizará también una reinversión para garantizar la conservación de la naturaleza.



# Componentes del Proyecto

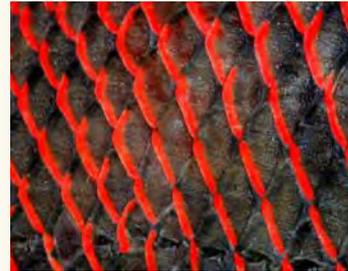
## Centro de Interpretación



## Centro de Investigación



## Mercado artesanal



## Canopy



# Componentes del Proyecto

**Aula de Talleres**



**Teatro**



**Entrada por muelle (WC)**



**Restauración y eventos**



# Estudio de Viabilidad

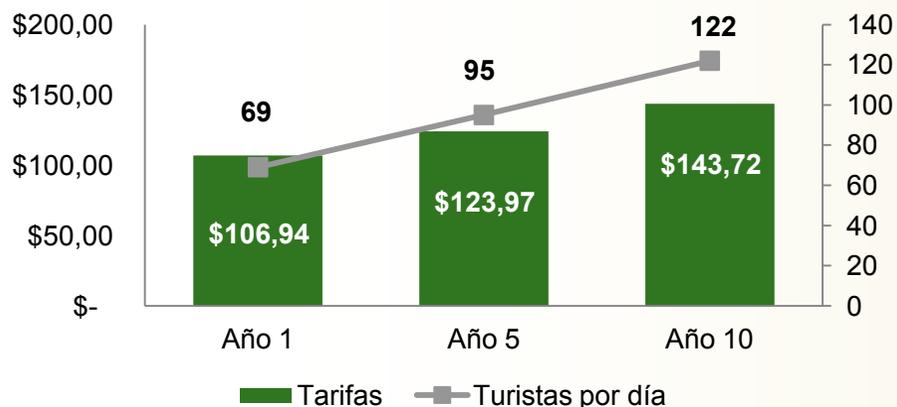
---

---

# Introducción – Puntos Clave

## Puntos Clave del Proyecto

- Situado en los alrededores de la ciudad de Leticia en una zona de Bosque Primario, su único acceso es a través de la vía marítima, después de un paseo de unos 20 minutos en barco por el río Amazonas
- **El objetivo de la proyección financiera preliminar es proporcionar una base de discusión entre los posibles inversores y operadores.** Los resultados están sujetos a cambios.
- Consideramos que la inversión será financiada por una **deuda y un ratio de capital del 60% / 40%**. La **hipoteca** para la financiación de la deuda tiene un interés del **13%**.
- **Se estima una inversión anual del 15% en Mantenimiento, Conservación y Protección de la Naturaleza.**
- Se considera una **WACC de 17%** por el riesgo de la inversión en capital.
- **Ingreso por turista \*:**



\* La tarifa en US\$ incluye el efecto de la inflación (3% - FMI)

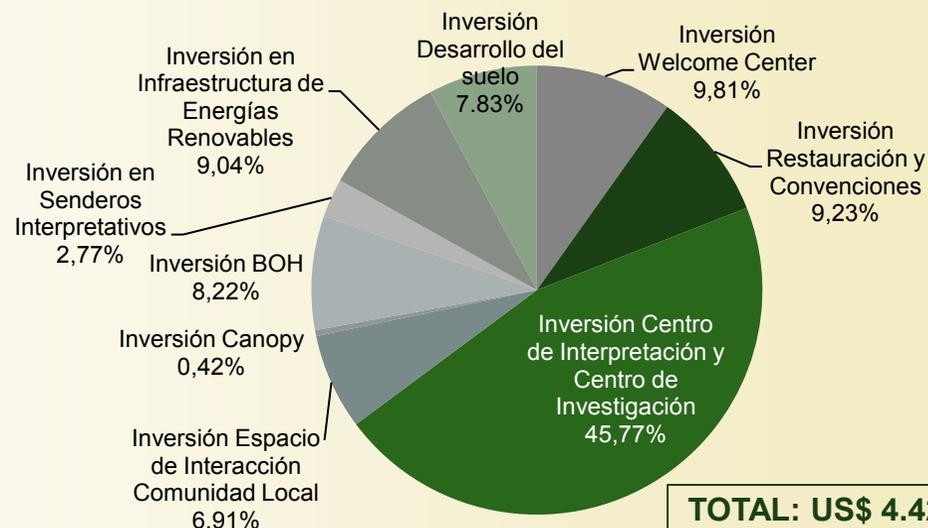
## Proyección financiera

### Resumen

Oportunidad de inversión	Centro de Atención al Visitante
Ubicación	Cerca de la ciudad de Leticia
Área total Construida	2.931 m <sup>2</sup>
Superficie Mínima del Centro	30 hectáreas de Bosque Primario
Inversión inicial	4.124.635 USD
TIR objetivo	19%
VAN del proyecto	USD 319.649,5
Periodo de recupero	9 años y 8 meses*

\* Los primeros tres años corresponden a la compra de terreno, obtención de los permisos y etapa de desarrollo del suelo y construcción

### El desglose de la inversión



**TOTAL: US\$ 4.424.635**

# Resultados de la viabilidad

Se proponen diferentes modalidades de inversión:

- La inversión del Centro puede realizar en formato PPP, con inversión conjunta en capital del gobierno, sector privado y las comunidades.
- El sector público invierte el 100% del capital y otorga opciones de participación a las diferentes unidades de negocio.

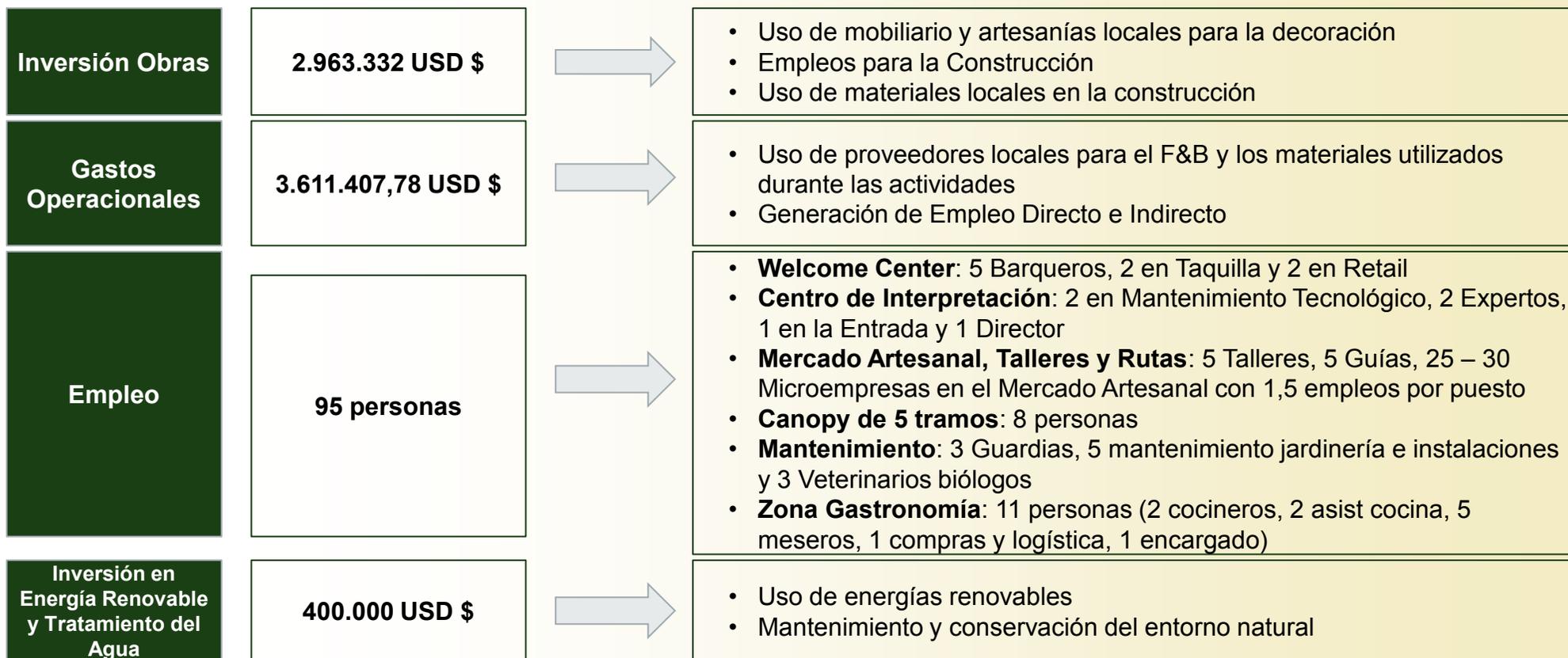
Año	1	2	3	4	...	9	10	11	TACC
Ingresos	1.035.521,12	2.255.234,28	2.446.650,68	2.806.996,08		4.172.455,97	4.512.511,13	4.880.280,79	16,8%
Costos de la Operación	797.351,26	1.736.530,40	1.859.454,52	2.133.317,02		3.087.617,42	3.339.258,24	3.611.407,78	16,3%
<b>GOP</b>	<b>238.169,86</b>	<b>518.703,89</b>	<b>587.196,16</b>	<b>673.679,06</b>		<b>1.084.838,55</b>	<b>1.173.252,89</b>	<b>1.268.873,01</b>	18,2%
Ingresos Inversionista (EBITDA)	238.169,86	518.703,89	587.196,16	673.679,06		1.084.838,55	1.173.252,89	1.268.873,01	18,2%
EBITDA/ ingresos	23%	23%	24%	24%		26%	26%	26%	

# Beneficios generales del proyecto y dinamización del destino a partir de la Inversión

## Beneficios Socio – Económicos al Destino



## Beneficios de la Inversión



# Confidentiality/ Disclaimer

## AVISO LEGAL Y CONFIDENCIALIDAD

La información de este informe es confidencial y privada, y puede estar sujeta a cambios. La información confidencial se utilizará exclusivamente para uso privado y se limita al estudio de los datos de negocio financieros y económicos del proyecto. Este documento no debe ser considerado como una oferta.

La información recogida en este informe se basa en fuentes fiables, sin embargo, el destinatario será responsable de la interpretación de la información contenida en el mismo y de contratar y desarrollar estudios adicionales que se requieren para tomar decisiones plenamente informadas.

El informe contiene declaraciones a futuro, las cuales por su naturaleza, implican riesgos e incertidumbres inherentes.

T & L Europraxis no asumirá responsabilidad por la información de este informe, ni de su exactitud o efectos, ni será responsable de los actos y las decisiones adoptadas sobre la base de esta información.



### **Equipo Consultor**

Gustavo Bassotti – T&L

Paloma Zapata – T&L

Héctor Ceballos Lascuráin- Asesor experto independiente T&L

Arturo Crosby - Asesor experto independiente T&L

Ricardo Ramírez – AVIAEXPORT

Sandra Abreu – AVIAEXPORT

**T&L** TOURISM  
LEISURE & SPORTS  

---

**europaxis**

**AVIA EXPORT**

### **BARCELONA OFFICE**

Edificio Interface

Plantas 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>

C/Tànger 98

08018 Barcelona (Spain)

Tel (+34) 93 206 4343

Fax: (+34) 93 280 3516

Email : [tladvisors@tladvisors.com](mailto:tladvisors@tladvisors.com)