"El turismo responsable no solo es mejor para nuestro mundo, sino que también es más interesante y memorable. El turismo responsable es el futuro de los viajes"- (Traducido) Simon Reeve

Ecohostal:

Etsa – nantar

Un modelo de negocio sustentable en Rincón del Mar a 2030.

JESSICA RUBIO AGUIRRE

ECOHOSTAL: *ETSA – NANTAR*

UN MODELO DE NEGOCIO SUSTENTABLE A 2030

AUTORA:

Jessica Rubio Aguirre

DIRECTOR:

Uriel Coy Verano

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

ESPECIALIZACIÓN EN AMBIENTE Y DESARROLLO LOCAL

BOGOTÁ D.C, 2025

Agradecimientos

A Dios, por la vida y la maravillosa bendición de vivir en un proceso de continúo aprendizaje

A mi familia, mi mamá Luz Marina, Mi papá William, mis hermanos Leo y Lewis, mi cuñada Maritza, mi sobrina Samantha por ser mi motor hoy y siempre

A mi familia Aguirre, por ser la familia extendida que nunca abandona

A mi familia Rubio, en especial a mi padrino, por ser ese segundo papá

A mis amigos y amigas, tan maravillosos/as, tan pacientes, tan incondicionales

A la Fundación Tomás Rueda Vargas, porque siempre lo grande que me sueñe ser a nivel profesional tendrá que ver ese voto de confianza

A la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y sus docentes, por tantas lecciones que trascendieron lo académico

A mi Director Uriel, por todo el acompañamiento y la ayuda en el proceso

A la Financiera de Desarrollo Nacional, por la inspiración para creer en proyectos que mejoren la vida de los colombianos y colombianas. En especial a Juanis, Daniel, Camila, David, Nico, Mapa, Ángela, Eduard y Santi

A la comunidad de Rincón del Mar y los actores que hicieron parte de este proceso: Luis, David, Román, Yeison, Ruth

A Brayant.

Índice de contenido

1. RESUMEN 9

2. INTRODUCCIÓN 10

3. PROBLEMA – PREGUNTA 10

3.1. Contextualización 10

3.1.1. San Onofre 10

3.1.2. Rincón del Mar 12

3.1.3. Marco temporal 13

3.1.4. Actores relevantes 13

3.2. Formulación del Problema 14

4. OBJETIVOS 14

4.1. Objetivo general 14

4.2. Objetivos específicos 14

5. MARCO TEÓRICO 15

5.1. Marco conceptual – Turismo, una mirada en contexto 15

5.1.1. Turismo en el mundo 15

i. Análisis del sector 15

ii. Huella de carbón del turismo 16

iii. Tipos de turismo 19

5.1.2. Ecoturismo en el mundo 20

5.1.3. Ecoturismo en Colombia 21

i. Marco legal aplicable 21

ii. Política para el desarrollo del ecoturismo 23

iii. Retos del ecoturismo nacional 23

5.1.4. Ecoturismo, un concepto integral 24

5.2. Marco referencial – aproximaciones conceptuales al ecoturismo y a modelos de negocio sustentables 24

5.2.1. Ecolodges 25

5.2.2. Ecoturismo y desarrollo local sustentable 25

5.2.3. Modelos de negocio sustentables 26

i. Elementos del modelo de negocio sustentable 27

6. METODOLOGÍA 28

6.1. Fase 1: Caracterización del territorio (énfasis socio – cultural y ecológico ambiental) 28

6.2. Fase 2: Características del modelo tradicional de turismo en Rincón del Mar 28

6.3. Fase 3: Estructuración integral a nivel de prefactibilidad del Ecohostal 29

6.4. Fase 4: Hoja de ruta para factibilidad y puesta en marcha 30

7. RESULTADOS OBTENIDOS Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS 31

7.1. Caracterización del territorio haciendo especial énfasis en las i) dimensiones socio – cultural y ii) ecológico – ambiental 31

7.1.1. Caracterización ecológico – ambiental 31

i. Nivel Municipal: Ecosistemas San Onofre 31

ii. Nivel de Corregimiento: Recursos marino – costeros en Rincón del Mar 35

iii. Nivel Corregimiento: Rincón del Mar 40

iv. Conclusión del aprovechamiento de los recursos y caracterización ecológico ambiental 45

7.1.2. Caracterización socio – cultural 46

i. San Onofre en la actualidad 46

ii. Conclusiones de la caracterización socio – cultural 54

7.2. Características del modelo tradicional de turismo que ha venido adoptando el Rincón del Mar desde 1990. 54

7.2.1. Caracterización de la oferta turística 55

i. Infraestructura y seguridad 55

ii. Medio ambiente 57

iii. Equipamiento de servicios turísticos 58

iii. Conclusiones de la caracterización de la oferta 64

7.3. Propuesta de un modelo de negocio sustentable en Rincón del Mar 64

7.3.1. Estructuración integral a nivel de prefactibilidad 64

i. Gestión de Proyectos 65

ii. Ciclo de vida de Proyectos en Colombia 66

7.3.2. Componente Social – Comunicaciones 68

i. Estrategia de relacionamiento – Ruta Participativa 68
ii. Identificación de partes interesadas 69
iii. Implicaciones del análisis del componente social para el modelo de negocio 74
7.3.3. Componente Técnico – Ambiental 75
i. Confirmación de la selección de la Alternativa Técnica Preferida: 75
ii. Dimensionamiento de CAPEX 77
iii. Diseño arquitectónico inicial 85
iv. Presupuesto de inversión – CAPEX 86
v. Matriz CONESA ambiental 86
7.3.4. Componente Legal – Ambiental 88
i. Diagnóstico y análisis normativo 88
ii. Estructura de transacción 93
7.3.5. Componente Financiero y Riesgos 98
i. Modelo financiero a nivel de prefactibilidad 98
ii. Análisis de riesgos 103
7.3.6. Componente Organizacional 104
i. Líneas de diseño organizacional 105
ii. Manual de marca 105
iii. Estructura organizacional 107
7.4. Planteamiento de una hoja de ruta para avanzar a la etapa de factibilidad 109
7.4.1. ¿En dónde vamos? – ciclo de vida del Proyecto 109
7.4.2. Gestión del Proyecto (Metodología PMI) 110
7.4.3. Pasos a seguir 112
i. Social y comunicaciones 112
ii. Técnico ambiental 113
iii. Legal 113
iv. Financiero 114
v. Institucional 114
vi. Términos de referencia 114
8. CONCLUSIONES 115

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 117

10. DEFINICIONES (SIGLAS Y ABREVIATURAS) 124

11. LISTADO DE ANEXOS 127

11.1. Anexo 1 – Manual para la creación de un *Ecolodge* 127

11.2. Anexo 2 – Herramientas de recolección de información ruta participativa 127

11.3. Anexo 3 – Proceso geohistórico del territorio 127

11.4. Anexo 4 –Resumen de resultados encuestas ecoturista en español e inglés 127

11.5. Anexo 5 – Modelo financiero en prefactibilidad 127

11.6. Anexo 6 – Matriz CONESA 127

11.7. Anexo 7 – Análisis de condición ambiental SIGAM 127

11.8. Anexo 8 – Líneas ambientales del componente ambiental en RM 127

11.9. Anexo 9 – Marco normativo aplicable 127

11.10. Anexo 10 – Articulación PND - Plan sectorial de turismo 127

11.11. Anexo 11 – Plan de Manejo Integrado de Zonas Costeras 127

11.12. Anexo 12 – Creación de una empresa en Colombia 127

11.13. Anexo 13 – Carta inicial de cargos Ecohostal 127

11.14. Anexo 14 – Costeo estudio de prefactibilidad 127

Índice de tablas

Tabla 1. Ficha general del Municipio 12

Tabla 2. Identificación inicial de actores 70

Tabla 3. Análisis de interés e influencia 73

Tabla 4. Dimensionamiento de las necesidades arquitectónicas del Ecohostal 79

Tabla 5. Requerimientos dimensionales (espacio requerido) 81

Tabla 6. Diagnóstico normativo 89

Tabla 7. Matriz Multicriterio tipo societario Ecohostal 94

Tabla 8. Condiciones del préstamo banca comercial 99

Tabla 9. Supuestos clave en etapa de Construcción 100

Tabla 10. Supuestos clave en etapa de Operación 100

Tabla 11. Detalle del cálculo de los ingresos operacionales primer año de operación 101

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Ubicación de San Onofre 11
Ilustración 2. San Onofre y sus corregimientos 11
Ilustración 3. Ubicación Rincón del Mar – Corregimiento de San Onofre 12
Ilustración 4. Basuras en el manglar Rincón del Mar 13
Ilustración 5.Contribución turismo al PIB y generación empleo por región (2019) 15
Ilustración 6. Llegadas y recibo de turistas internacionales (2000-2022) 16
lustración 7.Huella de carbón del sector turismo 17
lustración 8.Emisiones por modo de transporte 17
lustración 9.Uso de energía en Barbados – Caso de ejemplo 18
Ilustración 10. Principales Hitos normativos Ecoturismo en Colombia 22
Ilustración 11. Estado de los ecosistemas y prioridades de conservación SIRAP Caribe 31
Ilustración 12. Entorno del Proyecto – una aproximación desde el componente ambiental 32
Ilustración 13. Subzonas hidrográficas San Onofre 34
Ilustración 14. Ecosistema marino de playa 35
Ilustración 15. Ecosistema terrestre de manglar 37
Ilustración 16. Fragmentación del manglar en Rincón del Mar 37
Ilustración 17. Ecosistema terrestre bosque seco tropical 38
Ilustración 18. Valor agregado del último año disponible por actividades económicas 39
Ilustración 19. Cultivos de mayor producción en San Onofre 39
Ilustración 20. Inventario pecuario 40
Ilustración 21. Pesca artesanal en Rincón del Mar 40
Ilustración 22. Artes de pesca empleadas en Rincón del Mar 41
Ilustración 23. Aprovechamiento de corte de bosque de manglar 42
Ilustración 24. Diagramas de la práctica de tala de bosque tropical 43
Ilustración 25. Vía principal de acceso. Antes y después 44
Ilustración 26. Pirámides poblacionales San Onofre (2024 - 2035) 47
Ilustración 27 Resumen de características poblacionales Municipio de San Onofre 47
Ilustración 28. Cobertura de acueducto y alcantarillado 49

Ilustración 29. Fotografía bailes tradicionales Rincón del Mar 50
Ilustración 30. Biblioteca María Mulata..... 51
Ilustración 32. Recursos recreativos en Rincón del Mar 52
Ilustración 33. Gastronomía de Rincón del Mar..... 52
Ilustración 14. Inversión PDET Montes de María en 2024 53
Ilustración 34. Indicadores de Criminalidad de San Onofre..... 56
Ilustración 35. Turismo en San Onofre 2022..... 58
Ilustración 36. Tipo de alojamiento y empleos generados en San Onofre 2024..... 59
Ilustración 37. Oferta turística (muestra) Rincón del Mar 60
Ilustración 38. Oferta turística (muestra) Rincón del Mar 62
Ilustración 39. Servicios Complementarios ofrecidos en Rincón del Mar 63
Ilustración 40. Triángulo de gestión de Proyectos..... 65
Ilustración 41. Fases y etapas de los Proyectos..... 66
Ilustración 42. Pasos de la Estrategia de relacionamiento 69
Ilustración 43. Resumen Poder – Interés actores identificados..... 74
Ilustración 44. Alternativa de localización - Corregimiento de Berrugas..... 76
Ilustración 45. Lote Seleccionado Rincón del Mar 76
Ilustración 46. Fases de arquitectura en un Proyecto 77
Ilustración 47. Axonometría de fachada Ecohostal 85
Ilustración 48. Axonometría interior (primer piso Ecohostal) 85
Ilustración 49. Ponderación impactos matriz CONESA 87
Ilustración 50. Impactos ambientales positivos derivados del Proyecto 87
Ilustración 50. Impacto del Ecohostal en los ODS..... 89
Ilustración 51. Estructura de transacción Ecohostal Etsa - Nantar 93
Ilustración 52. Evolución del WACC del Proyecto (%) 99
Ilustración 53. Flujo de Caja Libre del Proyecto 102
Ilustración 54. Flujo del Accionista (3 Socios) 102
Ilustración 55. Recuperación de la inversión..... 103
Ilustración 57. Opciones de logo..... 106
Ilustración 58. Áreas organizacionales del Ecohostal..... 108
Ilustración 59. Organigrama del Ecohostal 109
Ilustración 60. Modelo de los 5 Casos para Proyectos de infraestructura..... 110
Ilustración 61. Lineamientos de gestión de proyectos PMI 111
Ilustración 62. Dimensiones básicas de un Proyecto - delimitaciones PMI..... 112

El presente documento corresponde al trabajo de grado realizado para optar por el título de Especialista en Ambiente y Desarrollo Local.

1. RESUMEN

El documento presenta la estructuración integral a nivel de prefactibilidad de un ecohostal sostenible en Rincón del Mar (en adelante, "El Corregimiento" o "Rincón del Mar"), un destino turístico emergente en el caribe colombiano. El objetivo principal consiste en proponer la implementación de un ecohostal como modelo de negocio sustentable en el Corregimiento, que sirva como una alternativa de ecoturismo sustentable y responsable a 2030.

Para tal fin, se realiza un análisis inicial del contexto del turismo internacional, nacional, las consecuencias de la pandemia para posteriormente revisar el concepto de ecoturismo en Colombia y el concepto de modelo de negocio sustentable, seguido de una revisión del marco legal aplicable en el país.

Los resultados obtenidos se presentan en función de los siguientes objetivos:

i. Caracterización del territorio haciendo especial énfasis en las dimensiones socio – cultural y ecológico – ambiental del desarrollo sostenible.

ii. Descripción de las principales características del modelo tradicional de turismo que se ha venido desarrollando en la zona.

iii. Desarrollo de una propuesta de negocio sustentable realizada a partir de cinco (5) componentes, a saber:

- Componente técnico – ambiental
- Componente social y de comunicaciones
- Componente legal – ambiental
- Componente financiero y de riesgos
- Componente organizacional

iv. Planteamiento de una hoja de ruta para avanzar a fase de factibilidad.

Los resultados del análisis realizado indican que la implementación de un ecohostal sustentable en Rincón del Mar es viable y puede contribuir significativamente al desarrollo local sostenible, ofreciendo una alternativa de turismo responsable y de bajo impacto ambiental.

2. INTRODUCCIÓN

El ecoturismo se ha convertido en una tendencia clave en la industria turística global, buscando equilibrar la relación con la naturaleza sin afectar los ecosistemas y el bienestar de las comunidades locales. Rincón del Mar, un corregimiento costero del municipio de San Onofre, ubicado en el Departamento de Sucre, en Colombia, representa un potencial ideal para poner en práctica este tipo de turismo y de cómo se consolidaría como un ejemplo destacado para el desarrollo de prácticas sostenibles en la zona.

El Corregimiento ofrece una rica biodiversidad marina y terrestre, playas de arena blanca y un ambiente tranquilo que atrae a turistas en busca de experiencias auténticas y respetuosas con el medio ambiente. En los últimos años, el compromiso de la comunidad y de diversas organizaciones con la sostenibilidad ha llevado a la implementación de prácticas que promueven la conservación de sus recursos naturales, al tiempo que impulsan el desarrollo económico local.

Este trabajo incorpora lineamientos de desarrollo sustentable[1], en el que el planteamiento del modelo de negocio considere sus dimensiones, a saber: i) socio – económica, ii) ecológica – ambiental, iii) político – institucional y iv) técnico – económica. Asimismo, propone explorar las iniciativas de ecoturismo sostenible en Rincón del Mar, analizando sus impactos positivos y desafíos. Se propondrá una visión integral de cómo este destino está logrando un equilibrio entre el turismo y la sostenibilidad. A través de esta investigación, se pretende destacar las lecciones aprendidas y las mejores prácticas que pueden ser aplicadas para estructurar un ecohostal como un modelo de negocio sustentable, que idealmente pueda ser replicado en otros lugares del país.

3. PROBLEMA – PREGUNTA

3.1. Contextualización

Como se observa en la Ilustración 3 Rincón del Mar es un corregimiento ubicado en el Golfo de Morrosquillo, en el municipio de San Onofre, Departamento de Sucre, Colombia, a orillas del Mar Caribe.

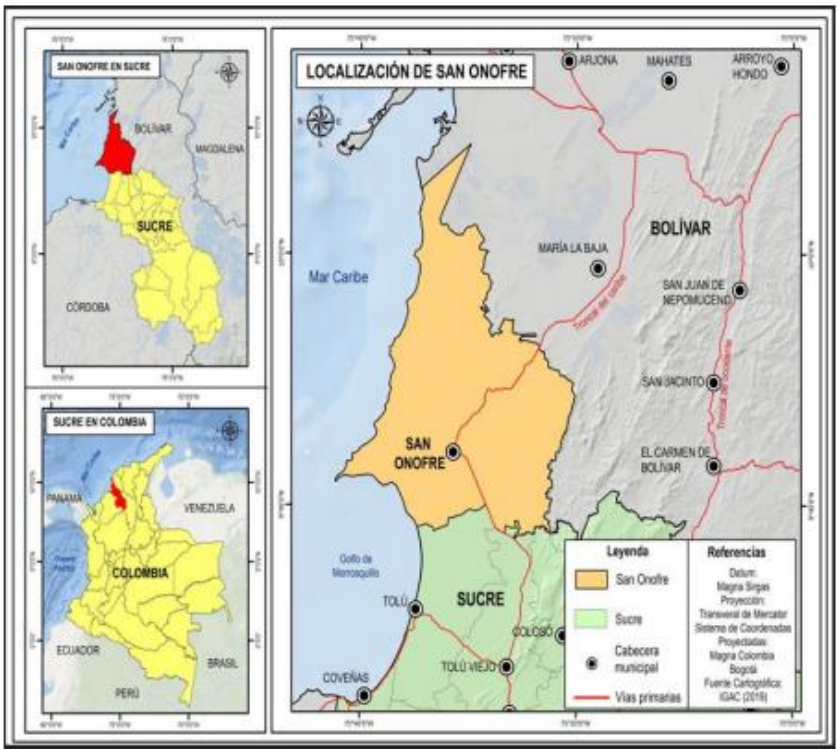
3.1.1. San Onofre

Las aguas del mar Caribe bordean el municipio en 56 kilómetros de costa al oeste. San Onofre limita al norte con Cartagena y Arjona –municipios pertenecientes al departamento de

[1] En línea con el enfoque presentado por la profesora Ruth Moreno de la EADL, el enfoque de este documento es el de la sustentabilidad en el que se hace un análisis más profundo respecto al tradicional enfoque de "sostenibilidad" y las tres (3) dimensiones de Brundtland (económica, social y ambiental).

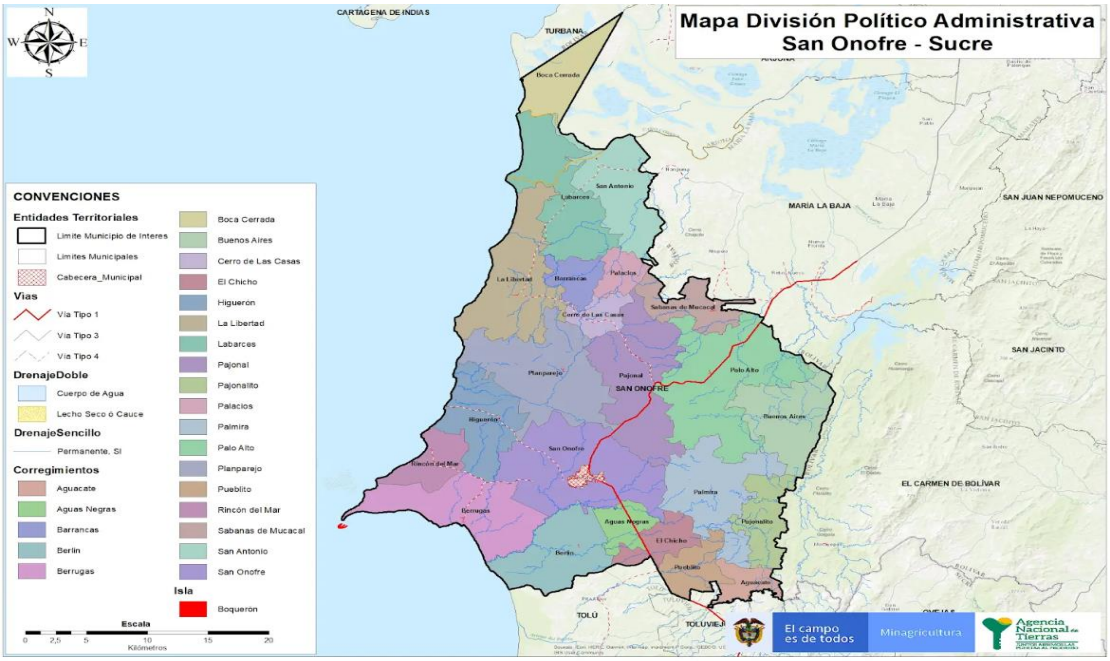
Bolívar–; al sur con el golfo de Morrosquillo y los municipios de Tolú, Toluviejo, Colosó y Chalán –pertenecientes al departamento de Sucre–; y por el este con los municipios de María la Baja y el Carmen de Bolívar –pertenecientes al departamento de Bolívar.

Ilustración 1. Ubicación de San Onofre



Fuente: IGAC 2022. (Franco, San Onofre: Caracterización Geohistórica de un Municipio de Localización Estratégica del Caribe Colombiano, 2022)

Ilustración 2. San Onofre y sus corregimientos



Fuente: Oficina Asesora de Planeación. San Onofre – Sucre

A continuación, en la

Tabla 1 se presentan algunas de las características más relevantes del municipio de San Onofre *(Terridata, DNP, 2024)*:

Tabla 1. Ficha general del Municipio

Característica	San Onofre
Categoría municipal	6 (Ley 617)
Población (2024)	57.051 habitantes
Superficie	1.089 km2
Corregimientos	23
Caseríos	24
Veredas	16
Isla	1
Observaciones	• Municipio PDET • Pertenece al Pacto Municipal para la Transformación
Actividad económica	• Cultivos pancoger • Actividad pecuaria
Potencialidad económica	• Desarrollo pesca artesanal • Proyectos de piscicultura

Fuente: elaboración propia con base en la ficha de Terridata del DNP

3.1.2. Rincón del Mar

El Corregimiento cuenta con un importante potencial turístico, entre otras, por cuenta de:

i. Su ubicación privilegiada,

ii. Ecosistema y paisajes únicos y paradisiacos y

iii. Recurrencia de turistas nacionales e internacionales.

En la Ilustración 3 se presenta la ubicación y una imagen de referencia de Rincón del Mar:

Ilustración 3. Ubicación Rincón del Mar – Corregimiento de San Onofre

Izq - Fuente: Google Maps. Der - https://hotelesenrincondelmar.com/blog/2022/12/20/que-hacer-en-rincon-del-mar/

Sin embargo, el turismo realizado hasta el momento, de acuerdo con las observaciones realizadas por la investigadora en las salidas de campo, enfrenta varios retos en materia ambiental y social, entre los que se destacan:

i. Sobreexplotación de los ecosistemas marinos y terrestres (por ejemplo, afectando ecosistemas como los manglares como se aprecia en la Ilustración 4)
ii. Dinámicas urbanas que han segregado a parte de la comunidad local de esta actividad económica.
iii. Proliferación de construcciones no reguladas, y modelos de negocio que no incorporan de manera adecuada la comunidad y el medio ambiente (falta de gestión adecuada de residuos y la escasez de programas)
iv. Desarticulación de una política ecoturística en línea con los planes de desarrollo municipal, departamental y nacional, por cuenta de un escaso apoyo institucional.

Ilustración 4. Basuras en el manglar Rincón del Mar

Fuente: https://laborincondelmar.org/category/basuras/

3.1.3. Marco temporal

El documento se construyó considerando el período comprendido desde el 2024 hasta un estimado de realización del Proyecto a 2030.
No obstante, la investigación consideró elementos históricos desde 1990, por cuenta de la imperativa necesidad de la investigadora de entender la dinámica del conflicto armado en el Corregimiento y cómo esa historia se refleja en las dinámicas actuales del territorio.

3.1.4. Actores relevantes

Dentro de la identificación inicial de actores clave para el entendimiento del problema, se encuentran:

- Comunidad de Rincón del Mar

- Prestadores del servicio de turismo
- Turistas
- Actores privados (posibles aportantes de capital interesados)
- Entidades públicas y regulatorias (Secretaría de Planeación, de Hacienda, de Medio Ambiente del Municipio/Departamento, CAR Sucre, PNN)
- Entidades sin ánimo de lucro.

El desarrollo del análisis de actores se encuentra en la Sección 7.3.2

3.2. Formulación del Problema

Considerando los retos en materia de turismo sostenible que presenta Rincón del Mar hasta la actualidad, se pretende abordar la siguiente problemática:

¿Cuáles serían los lineamientos de sustentabilidad que debería adoptar un Ecohostal como un modelo de negocio para que propenda por el desarrollo de un turismo responsable atendiendo a los retos socioambientales que hoy en día afronta Rincón del Mar?

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo general

Formular la implementación de un Ecohostal como modelo de negocio sustentable en Rincón del Mar, que sirva como una alternativa de ecoturismo sustentable y responsable a 2030.

4.2. Objetivos específicos

Para el cumplimiento de este objetivo se han establecido cuatro objetivos específicos:

i. Caracterizar el territorio haciendo especial énfasis en las dimensiones socio – cultural y ecológico – ambiental.
ii. Describir las principales características del modelo tradicional de turismo que ha venido adoptando el Rincón del Mar desde 1990.
iii. Proponer un modelo de negocio sustentable, que, a partir de un Ecohostal, incorpore criterios de equilibrio socioeconómico en donde se tenga en cuenta el beneficio de la comunidad local y del medio ambiente.
iv. Plantear elementos para la evaluación de la viabilidad del modelo de negocio mediante una estructuración inicial a nivel de prefactibilidad para el desarrollo del Ecohostal sustentable trazando una hoja de ruta para avanzar a factibilidad.

5. MARCO TEÓRICO

5.1. Marco conceptual – Turismo, una mirada en contexto

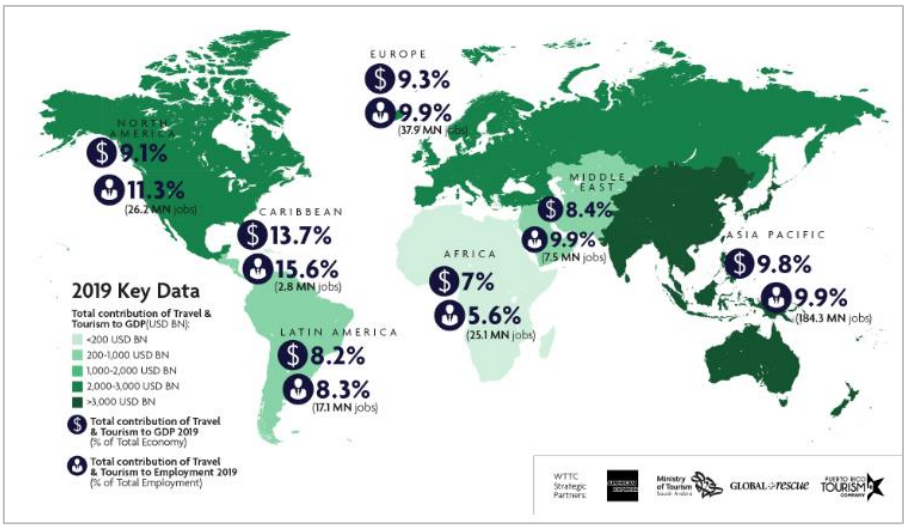
El marco conceptual pretende ubicar al lector en un breve análisis del sector turístico en términos tanto de su importancia estratégica como un sector impulsor de la economía, pero acompañado también de las consecuencias ambientales que esta actividad deja tanto a nivel mundial como nacional. Asimismo, en esta sección se desarrolla un análisis de los tipos de turismo, para finalmente definir los enfoques de ecoturismo y el que será desarrollado para efectos del trabajo de grado.

5.1.1. Turismo en el mundo

i. Análisis del sector

De acuerdo con el Foro Económico Mundial en 2024, la industria de viajes y turismo representa cerca del 10% del PIB global y emplea alrededor de 320 millones de personas (World Economic Forum, 2024), lo cual posiciona al sector como un pilar clave para las economías. Lo anterior, como se indica en la Ilustración 5 que presenta un análisis de contribución y generación de empleo de la actividad turística por regiones a 2019:

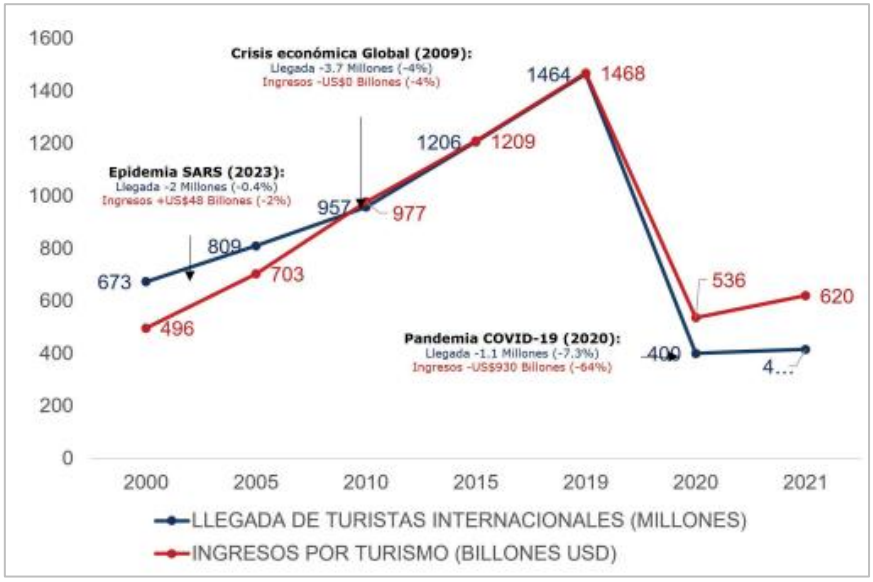
Ilustración 5.Contribución turismo al PIB y generación empleo por región (2019)



Fuente: World Travel & Tourism Council.

Sin embargo, recientemente el sector a nivel mundial se enfrenta a la recuperación de una de las peores crisis de su historia, como se puede observar en la Ilustración 6, toda vez que por cuenta de la pandemia de COVID-19 se registró una caída del 73% en las llegadas de visitantes a nivel global durante el 2020, a causa de las restricciones de viajes impuestas por los países (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2022)

Ilustración 6. Llegadas y recibo de turistas internacionales (2000-2022)



Fuente: Ministerio de Industria y Comercio (2022)

Esta senda de recuperación parece que se mantendrá durante el año 2024, de acuerdo con el análisis realizado por ONU Turismo (UN Tourism, 2024) , donde se afirma que después de los buenos resultados registrados en 2023, el turismo internacional está bien encaminado para alcanzar los niveles registrados antes de la pandemia:

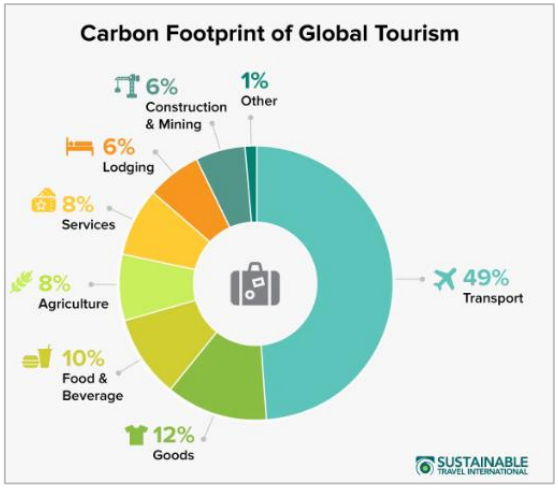
De acuerdo con el "*Word Tourism Barometer*" (UNWTO - World Tourism Organization, 2024), en 2023 el turismo internacional alcanzó el 88% de los niveles registrados antes de la pandemia, con un número estimado de 1 300 millones de llegadas internacionales. Se prevé que la liberación de la demanda acumulada restante, el aumento de la conectividad aérea y una mayor recuperación de los mercados y destinos asiáticos apoyen una plena recuperación para finales de 2024.

Específicamente, para la región de América se observa que se alcanzó un 90% de las estadísticas registradas en 2019, respaldado en gran medida por la fuerte demanda intra-regional derivada de viajes principalmente con origen en Estados Unidos que han beneficiado los destinos del Caribe y Latinoamérica que en 2023 se han recuperado: (1) Salvador en 2023 creció un 40%, (2) Colombia con un crecimiento de 33% y (3) República Dominicana y Curaçao (ambas +24%).

ii. Huella de carbón del turismo

Pese a la importancia estratégica del sector, el turismo global representa cerca del 8% de las emisiones totales de GEI en el mundo, gran parte de estas emisiones están dadas por la huella de carbono emitida por los turistas de economías desarrolladas, siendo los provenientes de Estados Unidos los más representativos (World Economic Forum, 2018).

Ilustración 7.Huella de carbón del sector turismo



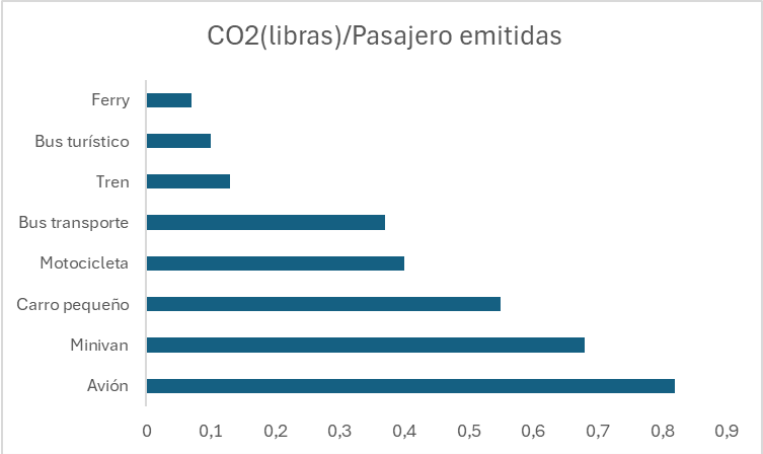
Fuente: Sustainable Travel International

De acuerdo con el análisis realizado por "*Sustainable Travel International*" el impacto del turismo mundial en la huella de carbón está dada principalmente por (Sustainable Travel International, 2020) actividades relacionadas con transporte (49%). El 51% restante está relacionado con las actividades que se realizan en el lugar (compra de bienes -12%, alimentación – 18%, entre otras).

a. Transporte (49%)

El transporte al lugar/es de destino lidera la contribución en la huella de carbono en la actividad turística. En el análisis por modo de transporte, el viaje en avión es el que genera más emisiones por milla, tal como se presenta a continuación:

Ilustración 8.Emisiones por modo de transporte[2]



Fuente: Sustainable Travel International

[2] Promedios indicativos basados en los factores de conversión de la UK 2020. Los valores varían basados en distancia recorrida, modelo del vehículo, tasa de ocupación, clase de vuelo, entre otros factores.

Para brindar un margen de magnitud, le tomaría a un acre[3] de bosque absorber la misma cantidad de emisiones de CO2 en un vuelo de sólo ida desde Londres a Nueva York. Lo anterior, sumado al hecho que en el periodo comprendido entre 2005 y 2016 las emisiones relacionadas con el transporte han aumentado en más del 60% (Sustainable Travel International, 2018).

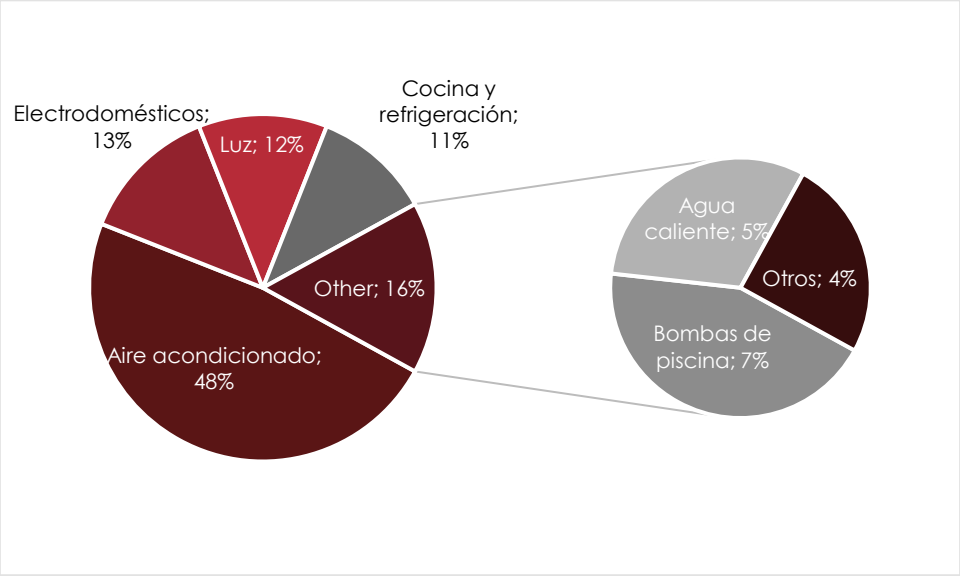
Asimismo, es importante mencionar que, en un informe realizado por la BBC, se indica que del total de la huella de carbono generada por un turista promedio, 1/3 equivale al transporte local que se hace en el destino (flota, carro, bus, etc.).

b. Actividades que se realizan en el lugar (51%)

Las emisiones provenientes del alojamiento tienden a ser más altas en complejos turísticos y hoteles que ofrecen servicios modernos, mientras que los alojamientos más pequeños, como casas de familia y casas de huéspedes, tienen emisiones más bajas en su mayor parte.

En gracia de discusión, para ejemplificar este punto el uso de energía en hoteles en Barbados, que corresponde al uso de aire acondicionado, seguido por el uso de electrodomésticos.

lustración 9.Uso de energía en Barbados – Caso de ejemplo



Fuente: Sustainable Travel International – Caribbean Hotel Energy Efficiency Action Program (2012)

Considerando los efectos del sector en el medio ambiente, valdría la pena preguntarse en el marco del trabajo de investigación si *¿El desarrollo turístico en la región de Rincón del Mar ha representado un beneficio o un perjuicio para la comunidad local?*

En la presente investigación se llevará a cabo el análisis desde una perspectiva global y local, toda vez que, de manera preliminar, pareciera que los efectos desde una perspectiva macro

[3] Un acre equivale a acre son 0,405 ha.

parecen del lado de la maldición, por cuenta de las dinámicas del turismo internacional de vuelos y emisiones derivadas del transporte; no obstante, desde una perspectiva local, se podrían abordar estos desafíos de una manera más sustentable para el territorio, la población local y el turista.

iii. Tipos de turismo

En la literatura consultada no se identificó un análisis homogéneo y único de los tipos de turismo que se presentan en la actualidad. Desde la perspectiva de la OMT se desarrollan algunas de las modalidades que se considera están relacionadas con el objeto del Proyecto de investigación y que se describen brevemente a continuación (UN Tourism, 2008), algunas de las cuales fueron brevemente descritas en la sección de definiciones:

- **Turismo Rural:** es un tipo de actividad turística en la que la experiencia del visitante se relaciona con una amplia gama de productos generalmente vinculados a actividades basadas en la naturaleza, la agricultura, el estilo de vida/cultura rural, la pesca y el turismo. Estas actividades se desarrollan en áreas no urbanas con estas características: baja densidad de población, paisaje y uso del suelo dominados por la agricultura y la silvicultura y una estructura social y estilo de vida tradicional.
- **Ecoturismo:** es un tipo de actividad turística basada en la naturaleza en la que la motivación esencial del visitante es observar, aprender, descubrir, experimentar y apreciar la diversidad biológica y cultural con una actitud responsable para proteger la integridad del ecosistema y mejorar el bienestar. ser de la comunidad local.
- **Turismo de Aventura:** es un tipo de turismo que generalmente se realiza en destinos con características geográficas y paisajísticas específicas y tiende a asociarse con la actividad física, el intercambio cultural, la interacción y el compromiso con la naturaleza. Esta experiencia puede implicar algún tipo de riesgo real o percibido y puede requerir un esfuerzo físico y/o mental importante.
- **Turismo Cultural:** es un tipo de actividad turística en la que la motivación esencial del visitante es aprender, descubrir, experimentar y consumir los atractivos/productos culturales tangibles e intangibles de un destino turístico.
- **Turismo de Bienestar:** es un tipo de actividad turística que tiene como objetivo mejorar y equilibrar todos los ámbitos principales de la vida humana, incluidos el físico, mental, emocional, ocupacional, intelectual y espiritual. La principal motivación del turista de bienestar es participar en actividades preventivas, proactivas y que mejoren el estilo de vida, como fitness, alimentación saludable, relajación, mimos y tratamientos curativos.
- **Turismo Gastronómico:** es un tipo de actividad turística que se caracteriza por la experiencia del visitante, vinculada con la comida y productos y actividades relacionadas durante su viaje. Junto con experiencias culinarias auténticas,

tradicionales y/o innovadoras, el Turismo Gastronómico también puede involucrar otras actividades relacionadas como visitar a los productores locales, participar en festivales gastronómicos y asistir a clases de cocina.

- **Turismo Costero:** se refiere a las actividades turísticas terrestres como nadar, surfear, tomar el sol y otras actividades costeras de ocio, recreación y deportes que se desarrollan a orillas de un mar, lago o río. La proximidad a la costa es también una condición para los servicios e instalaciones que apoyan el turismo costero.
- **Turismo Marítimo:** se refiere a actividades realizadas en el mar como cruceros, navegación a vela, paseos en bote y deportes náuticos e incluye sus respectivos servicios e infraestructura terrestres.
- **Turismo Deportivo:** es un tipo de actividad turística que se refiere a la experiencia de viaje del turista que observa como espectador o participa activamente en un evento deportivo que generalmente involucra actividades comerciales y no comerciales de carácter competitivo.

Al respecto, es importante señalar que los conceptos presentados previamente son tomados como marco de referencia para robustecer el concepto de ecoturismo que será desarrollado en la presente investigación.

5.1.2. Ecoturismo en el mundo

Cuando se definió el turismo responsable en 2002, justo antes de la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Sostenible en Johannesburgo, no se mencionó específicamente el impacto de la industria turística en el cambio climático. En sólo 20 años se ha hecho evidente que ésta es ahora la máxima prioridad de la agenda mundial. Al respecto, de acuerdo con la ONU, el ecoturismo se refiere a formas de turismo que tienen las siguientes características:

i. Todas las formas de turismo basadas en la naturaleza en las que la principal motivación de los turistas es la observación y valoración de la naturaleza, así como de las culturas tradicionales predominantes en los espacios naturales.
ii. Contiene funciones educativas y de interpretación.
iii. Generalmente, pero no exclusivamente, lo organizan operadores turísticos especializados para grupos pequeños. Los socios proveedores de servicios en los destinos tienden a ser pequeñas empresas de propiedad local.
iv. Minimiza los impactos negativos sobre el medio ambiente natural y sociocultural.
v. Apoya el mantenimiento de áreas naturales que son utilizadas como atractivos ecoturísticos mediante:
    - Generar beneficios económicos para las comunidades, organizaciones y autoridades receptoras que gestionan áreas naturales con fines de conservación;

- Proporcionar empleo alternativo y oportunidades de ingresos para las comunidades locales;
- Incrementar la conciencia hacia la conservación de los bienes naturales y culturales, tanto entre los locales como entre los turistas.

Por su parte, la Organización Mundial del Turismo (OMT) establece varios principios clave para el turismo sostenible, que se centran en equilibrar los aspectos económicos, sociales y medioambientales del desarrollo turístico. Estos principios incluyen (ONU Turismo, 2020):

i. Uso óptimo de los recursos medioambientales: Mantener los procesos ecológicos esenciales y conservar los recursos naturales y la biodiversidad.
ii. Respeto a la autenticidad sociocultural: Conservar los activos culturales y arquitectónicos de las comunidades anfitrionas y fomentar el entendimiento y la tolerancia intercultural.
iii. Viabilidad económica a largo plazo: Asegurar que las actividades turísticas generen beneficios socioeconómicos bien distribuidos, incluyendo empleo estable y reducción de la pobreza.

Estos principios buscan garantizar que el turismo pueda desarrollarse de manera sostenible, beneficiando tanto a los visitantes como a las comunidades locales y al medio ambiente

El mercado mundial del ecoturismo está impulsado principalmente por la creciente conciencia de los impactos negativos del turismo de masas en el medio ambiente y la necesidad de prácticas turísticas sostenibles. Además, el creciente interés experiencias culturales auténticas y la tendencia del bienestar y el *mindfulness* también han contribuido al crecimiento del ecoturismo. Se prevé que el tamaño del mercado mundial del ecoturismo crezca de 260.760 millones de dólares en 2024 a 759.930 millones de dólares en 2032, a una tasa compuesta anual del 14,31% durante el período previsto (Fortune Buisness Insights, 2024).

5.1.3. Ecoturismo en Colombia

i. Marco legal aplicable

El desarrollo del ecoturismo en Colombia puede analizarse a través de los siguientes hitos:

Ilustración 10. Principales Hitos normativos Ecoturismo en Colombia

Fuente: elaboración propia con base en información pública disponible

En consecuencia, como hito relevante para efectos del Proyecto, el ecoturismo en Colombia es definido a través de:

La Ley General de Turismo 300/ 1996, como:

> *"(…) aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas"*

Asimismo, la Resolución 0531 del 2013, como:

> *"Una modalidad turística especializada y sostenible, enfocada a crear conciencia sobre el valor de las áreas del Sistema, a través de actividades de esparcimiento, tales como la contemplación, el deporte y la cultura, contribuyendo al cumplimiento de sus objetivos de conservación y a la generación de oportunidades sociales y económicas a las poblaciones locales y regionales."*

Respecto a esta última definición, como uno de los actores clave en el plano nacional que ha sido abanderado en el desarrollo de la política ecoturística en el país se identificó a PNN, que especialmente a través del programa de áreas protegidas y en los esfuerzos privados concentrados en la Red de Reservas de la Sociedad Civil han liderado el tema.

No obstante, y en línea con las dinámicas internacionales, el ecoturismo en el país también se vio fuertemente afectado por la situación de pandemia. En el año 2020 ingresaron a las áreas protegidas un total de 510.060 visitantes, lo que representa una disminución aproximada del 75% en el volumen de personas, respecto al año inmediatamente anterior.

ii. Política para el desarrollo del ecoturismo

El ecoturismo como política en el país ha involucrado los esfuerzos y desarrollos interinstitucionales de los ministerios de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, puntualmente a través del desarrollo de una política para el impulso del Ecoturismo. En dicha política se determina que cualquier destino ecoturístico debe orientar sus acciones teniendo en cuenta el logro ordenado de la actividad (minimizando impactos ambientales y culturales y optimizando los beneficios para las comunidades locales). Para que el logro del objetivo de la política sea posible se establecen las siguientes líneas estratégicas (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2003), consideradas como una secuencia lógica (con requerimientos mínimos) para la viabilidad del ecoturismo:

i. Ordenamiento y planificación de las áreas,
ii. Determinación de los requerimientos de infraestructura, planta turística y actividades permitidas en las áreas en las que se desarrolle el ecoturismo,
iii. Establecimiento de programas de monitoreo y aplicación de correctivos para los impactos negativos,
iv. Determinación de las responsabilidades de los actores locales y regionales,
v. Formación, capacitación y sensibilización de los actores regionales y locales,
vi. Investigación de mercados y diseño del producto ecoturístico,
vii. Desarrollo de estándares de calidad para el servicio, y
viii. Fortalecimiento de organizaciones empresariales de base para la prestación de servicios - Promoción y comercialización de los servicios

iii. Retos del ecoturismo nacional

En relación con la competitividad del sector en específico, persisten retos que deben ser atendidos en el ámbito nacional. Específicamente, de acuerdo con lo identificado en el documento "Turismo para un nuevo país; plan sectorial de turismo 2003-2006", recogiendo la percepción de las autoridades regionales de turismo, se detectaron lo siguientes:

- Ausencia de política de ecoturismo,
- Percepción de Inseguridad y secuelas del conflicto armado.
- Deficiente infraestructura (vías, caminos, servicios públicos, terminales de apoyo)
- Falta de una cultura turística,

- Inexistencia de una técnica para el diseño del producto que integre la información, la promoción y la comercialización (especialmente para mercados internacionales).

5.1.4. Ecoturismo, un concepto integral

Para efectos del presente documento, se seleccionó esta temática como trabajo de grado por la estrecha relación que el ecoturismo guarda con la implantación de modelos de desarrollo sustentable y desarrollo local; toda vez que a través de este tipo de turismo se ofrece al ecoturista la posibilidad de disfrutar de la oferta ambiental en términos de los siguientes elementos:

i) Un área geográfica, representada ya sea en su diversidad biológica o ecosistémica o en sus paisajes
ii) Un acervo cultural, que propende por el respeto de la cultura y la comunidad local

Lo anterior a cambio de una retribución (manifiesta en términos de ingresos) que benefician a los inversionistas, pero también a las comunidades que viven en las zonas de influencia de las áreas protegidas o de cualquier otra área natural con atractivos para los visitantes.

En este sentido, las comunidades del lugar, al verse beneficiadas directamente por el turismo, se convierten en agentes de conservación. Por su parte, el ecoturista, debidamente preparado para esta actividad, se interesa igualmente en la conservación y recuperación de los ecosistemas y de las especies que en ellos se encuentran.

De tal manera que, a partir de los enfoques descritos y el marco general identificado, los elementos que se abordarán en el presente documento se refieren al ecoturismo en Rincón del Mar en función de las siguientes características:

i. Involucrar y respetar a la comunidad local, sus saberes y tradiciones, a partir de la generación de empleo
ii. Reducir el impacto negativo en el ambiente, a partir de la generación de alternativas productivas sostenibles para la comunidad ubicada en el entorno del Proyecto
iii. Involucrar el papel activo del turista, con una visión de responsabilidad en su actividad de "turista a viajero".

5.2. Marco referencial – aproximaciones conceptuales al ecoturismo y a modelos de negocio sustentables

En esta sección se hace referencia a las aproximaciones conceptuales que, partiendo de la base referencial del ecoturismo, pretenden empezar a abordar el problema para la aplicación de un modelo de negocio. En la literatura consultada, dicho modelo de negocio se aproxima al concepto de "*Ecolounge*".

5.2.1. Ecolodges

El gobierno colombiano ha planteado desde el 2013 la implementación de *Ecolodges* a través de manuales e incentivos tributarios, donde se incluyen los EcoGlampings, estos a su vez se subdividen en diferentes categorías como *Tree House*, Tipis, Yurtas, Caravanas, Tiendas de Safari o Domos.

Los *Ecolodges* son construcciones de bajo impacto ambiental, con altos estándares de calidad, *confort* y servicio.

La composición *Ecolodges* cabe dentro del término Ecohotel. En este sentido, en el desarrollo de la presente investigación se considerarán los lineamientos definidos en el Anexo 1 – Manual para la creación de un *Ecolodge*. Plan de Negocio de Turismo de Naturaleza para Colombia) (Ministerio de Industria y Comercio, 2013)

5.2.2. Ecoturismo y desarrollo local sustentable

Con base en las consideraciones previas, se puede concluir que el turismo se constituye como una de las principales actividades dinamizadoras de la economía en la sociedad moderna; no obstante, los retos planteados en términos de sustentabilidad suponen que el enfoque de este trabajo de investigación, desde su formulación, conciba al turismo como una actividad integradora que, bien planeada, ayude a aprovechar inteligentemente la dotación de recursos que brinda la naturaleza a los diversos grupos humanos y un adecuado relacionamiento/interacción con la comunidad local.

Además de permitir la aplicación del concepto de sostenibilidad, es una de las herramientas más adecuadas para que tanto el residente como los visitantes se sensibilicen en el respeto y en la racional utilización de los recursos que provee la naturaleza asumiendo un rol responsable en su papel como ecoturista.

En este sentido, la reactivación del turismo ayudará a impulsar la recuperación y el crecimiento, pero es esencial que los beneficios que se generen se distribuyan de manera amplia y justa. Asimismo, la convergencia entre turismo y cultura, y el creciente interés de los visitantes por las experiencias culturales, traen oportunidades únicas, pero también desafíos complejos para el sector turístico.

En este sentido, organismos rectores en la materia, como la OMT, consideraron que ha llegado el momento de repensar y transformar el turismo y de reactivarlo de forma segura.

> *"Si se aplican las salvaguardias adecuadas, el sector turístico puede proporcionar puestos de trabajo decentes y ayudar a construir economías y*

sociedades resilientes, sostenibles, con igualdad de género e inclusivas que beneficien a todos"

La OMT identificó tres estrategias para que la reactivación y el crecimiento del turismo sean lo más inclusivos que sea posible:

i. Las alianzas entre los actores de ese rubro con las organizaciones internacionales,
ii. La sensibilización de los gobiernos para que garanticen que el turismo nacional e internacional sea inclusivo, y
iii. El aprovechamiento del potencial de la cadena de valor del turismo mediante la facilidad de inversión y la ampliación de la educación turística.

Pero esas inversiones tendrían que encaminarse hacia un "turismo verde" en el que los sectores que generan más emisiones, como el transporte aéreo y marítimo y la hostelería trabajen para lograr la neutralidad de sus emisiones de carbono.
Por su parte, otro punto clave para garantizar el turismo sostenible incluye que haya un equilibrio con las ganancias que se generan entre las personas que se dedican a este sector y los habitantes de los destinos. ¿Cómo se logra? Generando empleos dignos, ofreciendo facilidades para acceder a una vivienda a los trabajadores o invirtiendo en servicios sanitarios y en educción (BBVA, 2022).

5.2.3. Modelos de negocio sustentables

Un modelo de negocio es una "representación abstracta de una organización, ya sea de manera textual o gráfica, de todos los conceptos relacionados, acuerdos financieros, y el portafolio central de productos o servicios que la organización ofrece y ofrecerá con base en las acciones necesarias para alcanzar las metas y objetivos estratégicos" (Al-Debei, 2008)

Recientemente, derivado de las consecuencias negativas que hemos estado presenciando y que han sido resultado de los impactos ambientales y sociales provocados por el hombre, se comienza a considerar que los negocios determinan la velocidad y la intensidad en que se consumen los recursos. Por lo tanto, "*para crear un mundo sostenible que prospere en el tiempo, necesitamos modelos de negocios sustentables que operen dentro de los límites del planeta y que sean sensibles a tres ejes que son el económico, el ambiental y el social, es decir, necesitamos no sólo mejores productos y procesos, sino diferentes modelos de negocio*" (Universidad del Medio Ambiente, 2020)

i. Elementos del modelo de negocio sustentable

La diferencia entre un alojamiento hotelero convencional y uno sostenible se basa en la puesta en práctica de medidas alineadas con los principios del turismo sostenible. Cada vez son más los hoteles en los que prima la reducción de la huella de carbono, la conservación de los recursos naturales y el respeto por el entorno, o el impulso de actividades económicas de cercanía que sean sostenibles en el tiempo y que, a la vez, mejoren la economía y el medioambiente (BBVA, 2024)

El modelo de negocio sostenible que se planteará se fundamentará en los siguientes pilares (Docusing, 2022) :

a. Una propuesta de valor con un producto sostenible y de bajo impacto social y ambiental.
b. Relación con los clientes mediante un *marketing responsable* (creíble, consistente y comprometido) y una formación y concientización en materia de sostenibilidad.
c. Socios clave: garantizando un suministro responsable, mejorando las relaciones entre empresa y trabajador; y dando respuesta a las expectativas de los *stakeholders*, fomentando la innovación.
d. Actividades clave: logrando una comunicación eficaz mediante el diálogo, la transparencia y la rendición de cuentas; mejorando las prácticas de contratación y compras; escuchando a los clientes, proveedores y trabajadores; así como realizando una evaluación social y ambiental de los proveedores

6. METODOLOGÍA

Para el desarrollo del Proyecto se implementaron cuatro (4) fases, a saber:

6.1. Fase 1: Caracterización del territorio (énfasis socio – cultural y ecológico ambiental)

Esta fase fue desarrollada fue adelantada durante el período del anteproyecto a partir de información secundaria y una primera visita de campo a territorio.

La caracterización desde el componente ambiental inicio por recopilar información respecto a los ecosistemas presentes en San Onofre para posteriormente hacer *zoom* en los del Corregimiento, incluyendo las riquezas propias y únicas que a su vez potencializan la actividad turística como el plancton.

En relación con la caracterización social, se realizó una amplia investigación que partió desde conocer los orígenes del territorio a partir de los primeros pobladores (indios zenúes) pasando por la época de la violencia paramilitar y el proceso de paz, toda vez que las dinámicas del conflicto influyeron en la dinámica demográfica que persiste hasta el día de hoy y dan cuenta del desplazamiento de sus habitantes y posterior gentrificación con la firma del acuerdo de paz en 2016.

Durante esta fase se desarrollaron las siguientes actividades:

i. Visita inicial al territorio en calidad de "ecoturista" realizada entre el 4 al 8 de abril de 2024.
ii. Fichas de observación en campo (reconocimiento de la zona a partir de visitas de campo realizadas por la investigadora).

Por su parte, en el periodo de transición entre la aprobación del anteproyecto y el inicio del proyecto se desarrolló una revisión a profundidad de la información secundaria para la planeación de las fases 2, 3 y 4 que se detallan a continuación.

6.2. Fase 2: Características del modelo tradicional de turismo en Rincón del Mar

En esta fase se corroboró, a partir de una segunda visita de campo, parte de la información secundaria consultada para conocer el diagnóstico del territorio y las características del turismo en el Corregimiento.

En el marco del enfoque cualitativo, esta investigación acudió a las siguientes técnicas de recopilación de información:

i. Entrevistas informales y semiestructuradas (personas que participan en el sector turístico)
ii. Consulta (formulario tipo encuesta) para identificar tendencias de comportamiento de la demanda objetivo: los ecoturistas.

Las actividades que se realizaron en esta fase fueron:

i. *Benchmark* inicial ecoturista - caracterización inicial de la población objetivo a través de consultas.
ii. Visita de campo No. 2 al Corregimiento de Rincón del Mar realizada entre el 25 y el 30 de septiembre de 2024.
iii. Identificación inicial y entrevistas informales y semi-estructuradas actores territoriales.
iv. Solicitud de información actores institucionales: Alcaldía San Onofre/SDP/SDA
v. *Benchmark* alojamientos turísticos de la zona.

6.3. Fase 3: Estructuración integral a nivel de prefactibilidad del Ecohostal

El origen de los proyectos suele anticipar el éxito o el fracaso de los mismos. De ahí que elaborar su estructura no sea un asunto menor: significa saber qué lo justifica, cómo se desarrollará, en qué etapas estará dividido, quiénes lo llevarán a cabo y en función de cuáles expectativas o proyecciones. Aun así, es imposible hablar de una única forma de diseñar la estructura de un proyecto (OBS Business School, 2021). En este sentido, es clave contar con una adecuada estructuración integral, es decir que considere varios componentes y disciplinas que de manera articulada lleven a cabo esta gestión.

En consecuencia, la estructuración integral contempla la articulación de diferentes componentes, a saber: social, técnico – ambiental, legal - ambiental, financiero – riesgos e institucional poder materializar el proyecto de inversión.

En este sentido, las actividades que se realizaron en esta fase incluyen:

- **Estructuración social y de comunicaciones:**

i. Definición preliminar ruta participativa que incorpore a las comunidades locales.
ii. Identificación de partes interesadas
iii. Implementación inicial de la ruta participativa.

- **Estructuración técnica – ambiental:**

i. Identificación de consideraciones y determinantes ambientales
ii. Determinación de CAPEX del Proyecto (incorpore lineamientos de diseño sostenible)
iii. Análisis de impactos ambientales
iv. Definición e identificación inicial de servicios

- **Estructuración legal – ambiental:**

i. Diagnóstico y análisis normativo aplicable a los ecohostales
ii. Definición conceptual estructura de transacción del Proyecto.
iii. Identificación de incentivos tributarios y otros aplicables al modelo de negocio

- **Estructuración financiera y de riesgos:**

i. Modelo financiero a nivel de prefactibilidad
ii. Análisis de riesgos

- **Estructuración organizacional:**

i. Definición de las líneas de diseño organizacional
ii. Análisis inicial del manual de marca
iii. Análisis inicial de la estructura organizacional

6.4. Fase 4: Hoja de ruta para factibilidad y puesta en marcha

Esta última fase tiene como objetivo presentar las grandes conclusiones de la prefactibilidad, las banderas rojas y la hoja de ruta para avanzar con el proyecto a nivel de factibilidad, por tanto, pretende sintetizar e indicar de manera clara las consideraciones que deben ser tenidas en cuenta para avanzar con la estructuración del Proyecto desde los cinco (5) componentes planteados en esta fase.

7. RESULTADOS OBTENIDOS Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los resultados esperados se presentan en función de los objetivos específicos planteados en la Sección 4.2:

7.1. Caracterización del territorio haciendo especial énfasis en las i) dimensiones socio – cultural y ii) ecológico – ambiental

La caracterización del territorio es un paso fundamental para diseñar un modelo de negocio ecoturístico exitoso. El análisis de esta sección se centra dos de las las dimensiones de desarrollo sustentable: i) socio – cultural y ii) ecológico – ambiental; considerándolas como la línea base necesaria para reconocer la correspondencia intrínseca y interdependiente del hombre con la naturaleza, no sólo desde una visión antropocéntrica, sino humanista que propenda por una relación sustentable y respetuosa de los agentes en el territorio.

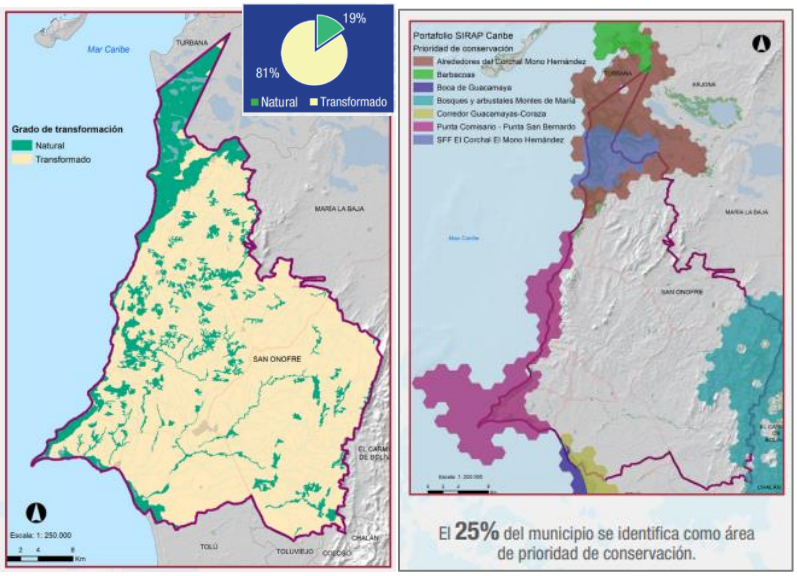
En consecuencia, en un mundo cada vez más urbanizado que exige la explotación y uso de los recursos, como es el caso del Corregimiento objeto de análisis, es crucial reconocer la interdependencia entre el ser humano, como modelador del territorio, y los ecosistemas marinos – costeros, que son objeto de intervención.

7.1.1. Caracterización ecológico – ambiental

i. Nivel Municipal: Ecosistemas San Onofre

Como se aprecia en la , de las 103.044 hectáreas (Ha) del municipio, solo el 19% de su área presenta ecosistemas en estado natural (IDEAM, 2017).

Ilustración 11. Estado de los ecosistemas y prioridades de conservación SIRAP Caribe



Fuente: adaptado de (USAID, 2021)

a. Determinantes ambientales

Según las Determinantes Ambientales de CARSUCRE, el 61% del municipio de San Onofre son áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales; mientras que menos del 4% está bajo una figura de protección legal. Esto deja una oportunidad de conservación del 36% del municipio a través de figuras privadas de conservación como son las Reservas Naturales de la Sociedad Civil (USAID, 2021)

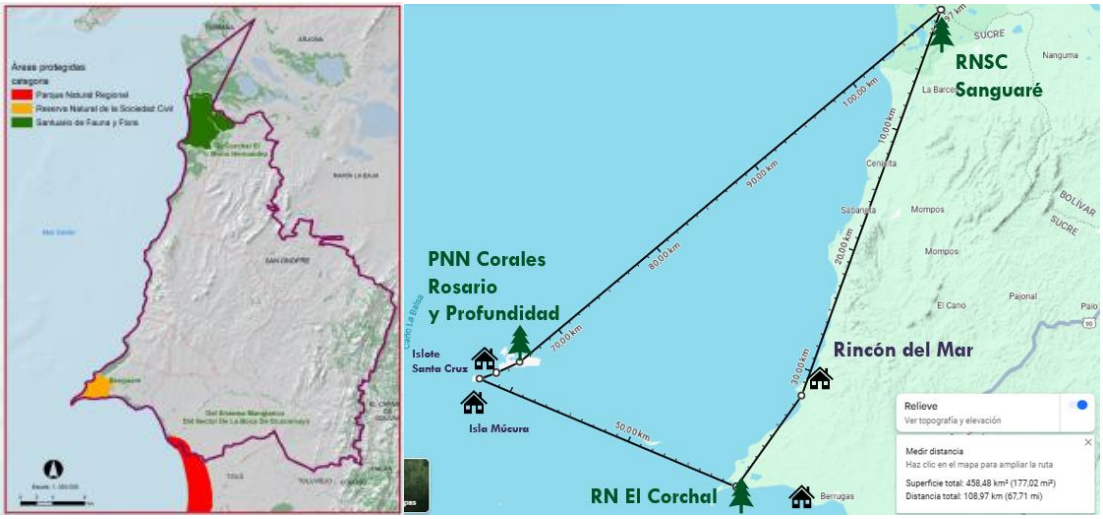
b. Ecoturismo y zonas protegidas

La presencia de reservas naturales y zonas protegidas impulsa el ecoturismo y ofrece beneficios en términos de la educación y sensibilización ambiental, creación de empleos y el fomento del desarrollo económico sostenible. Por su parte, el beneficio del ecoturista tanto en términos de salud física como mental lo cual fortalece la relación ecoturística – zonas protegidas, la presente sección presentará un breve análisis del entorno del Proyecto, entendido este como los factores y condiciones del medio ambiente que pueden influir en el desarrollo y éxito del Proyecto.

- **Áreas protegidas y suelos de protección**

En términos ambientales, entorno del Proyecto se encuentra estratégicamente ubicado, en la media que se encuentra relativamente cerca de zonas protegidas (de acuerdo con los lineamientos del SINAP) tales como reservas naturales, parques naturales, tal como se observa en la Ilustración 12:

Ilustración 12. Entorno del Proyecto – una aproximación desde el componente ambiental



Fuente: Der: (USAID, 20219). Izq: Adaptación Google Maps herramienta medir distancia

- Reserva Natural de la Sociedad Civil Sanguaré (8,20 km)

Reserva con característica de bosque seco tropical, con objetivos de Investigación, ecoturismo, y conservación. Se encuentra ubicada a 6 kms de la vía al Rincón del Mar, y por la vía marítima al norte del bello Golfo de Morrosquillo a unos 3 kms de Punta de San Bernardo. Se desarrollan actividades como senderismo, ciclismo, buceo, cabalgatas Ecológicos, Talleres de artesanías, *snorkeling*, kayaks, windsurf, entre otros más. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

- SFF El Corchal "El Mono Hernández" (31,78 km)

El Corchal es un Área Protegida cuya misión es proteger los bosques de Corcho, los manglares y el sistema de caños y ciénagas en el Delta del Canal del Dique. Cuenta con 3898,7 Ha de las cuales el 70% se encuentran en el municipio de San Onofre (Sucre) y el 30% en el municipio de Arjona (Bolívar), a su vez, se abarcan los corregimientos de San Antonio, Labarce y Bocacerrada. Al momento de la declaratoria, el Área contaba con 1961 Ha, donde 401 Ha correspondían a bosques de manglar, bosques de Corcho, ciénagas y caños. En la zona, el caño principal es Correa, brazo del Canal del Dique, el cual distribuye las aguas dulces a varios caños interiores. (Parques Nacionales Naturales, 2023)

- PNN Corales Rosario y de San Bernardo (51,14 km)

El Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo está ubicado en el Caribe colombiano, entre las costas de los departamentos de Bolívar y Sucre, su extensión es de 120.000 hectáreas en la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural (D.T. y C.) de Cartagena de Indias. Tiene un valioso conjunto submarino de ecosistemas de la más alta productividad y biodiversidad, posee la plataforma coralina más extensa del Caribe continental colombiano (unos 420 km2). Inicia a 23 Km al sur de la ciudad de Cartagena de Indias en el sector de Punta Gigante en el corregimiento de Barú. Y en la zona sur, se encuentra en el bajo Sotavento en el sector del Archipiélago de San Bernardo a 35 km al noreste de la ciudad de Santiago de Tolú. (Parques Nacionales Naturales, 2023)

- PNN Corales de Profundidad (63,14 km)

Es una AMP totalmente submarino. Abarca un área de 142.195,15 ha con profundidades que van desde 34 hasta 1234 m, localizado frente a los departamentos de Bolívar, Córdoba y Sucre. Se caracteriza por tener la formación de corales de profundidad de San Bernardo, la cual tiene el 67% de las formaciones coralinas de profundidad del Caribe colombiano. Su especie estructurante y emblemática, es el coral *Madracis myriaster*, la principal especie dominante (Reyes et al., 2005; Santodomingo et al., 2006), cualidad que hace de esta comunidad un tipo de hábitat "raro" en la región Caribe y el mundo, lo cual le confiere un

mayor valor en términos de prioridad para la conservación (Parques Nacionales Naturales, 2023).

c. Hidrografía municipal

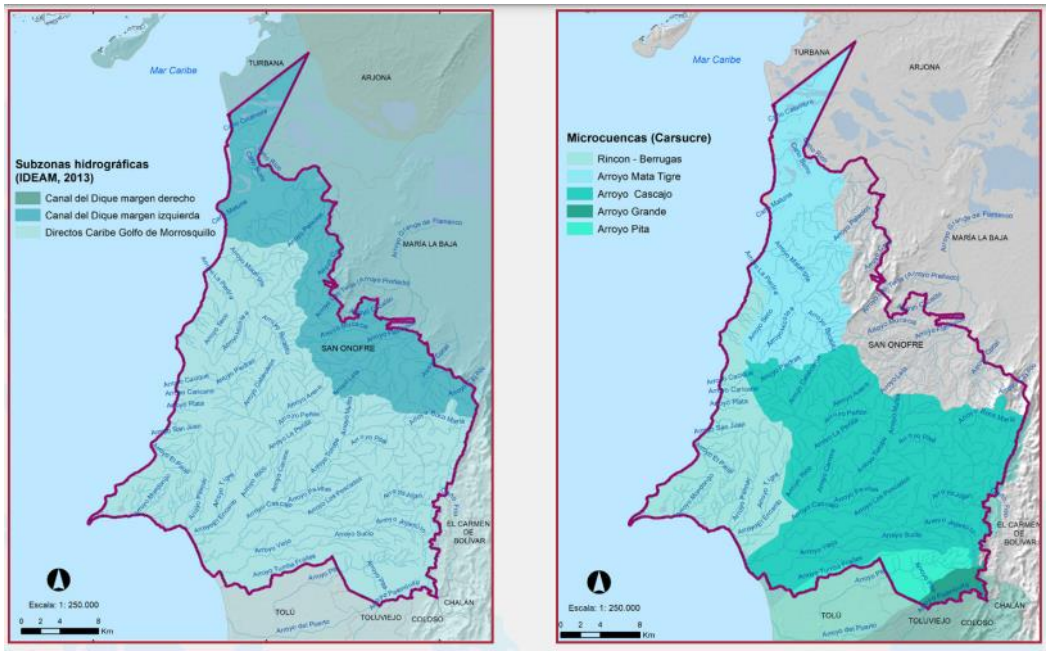
Como se observa en la Ilustración 13, a nivel nacional San Onofre se encuentra asociado principalmente a la subzona "Directos al Caribe – Golfo de Morrosquillo". (Parques Nacionales Naturales, 2023).

Esta subzona presenta desafíos significativos, como un índice de escasez de agua alto durante el año seco, una alta vulnerabilidad hídrica y una muy alta demanda, según datos del IDEAM. A continuación, se muestran las provincias hidrogeológicas y las cuecas y microcuencas a las que pertenece San Onofre (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024):

- Provincia Hidrogeológica: Provincia hidrogeológica Valle bajo del Magdalena.
- Cuencas y Microcuencas: La jurisdicción de San Onofre incluye cuencas de los Arroyos Pita, Grande, El Cascajo, Mata Tigre y Rincón – Berrugas.

La microcuenca Cascajo, que abarca 30.82 km², es monitoreada por el PAI de CARSUCRE.

Ilustración 13. Subzonas hidrográficas San Onofre



Fuente: IDEAM 2013, tomado de: (USAID, 2021)

Estos datos resaltan la necesidad de una gestión cuidadosa del agua en San Onofre, considerando factores como la demanda, la vulnerabilidad hídrica y los desafíos asociados con la escasez de agua durante el período seco. El monitoreo de microcuencas específicas, como la de Cascajo, es fundamental para comprender y gestionar de manera efectiva los recursos hídricos locales.

ii. Nivel de Corregimiento: Recursos marino – costeros en Rincón del Mar

En este documento se asume la clasificación de los recursos marino-costeros propuesta por el *California Coastal Plan* (1975) que los define en función de dos clasificaciones, a saber (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017):

- Recursos naturales: materias primas básicas (agua, rocas, arena, etc.), productos energéticos, paisajes, fauna y flora, y
- Recursos antrópicos (de naturaleza humana): históricos, arqueológicos, asentamientos, infraestructura, paisajes creados o transformados por el hombre. En consecuencia, los recursos del Corregimiento se pueden clasificar en recursos marinos – costeros y terrestres. En esta categoría también es posible clasificar los recursos socio – culturales, pero se hará un análisis detallado en la Sección 7.1.2

a. Recursos naturales

La zona posee tres ecosistemas fundamentales, los cuales se han visto afectados por la contaminación y otras prácticas no saludables, son (Cabarcas, 2021):

- Ecosistema Marino,
- Manglar,
- Bosque Seco Tropical y

- **Ecosistema marino**

Ilustración 14. Ecosistema marino de playa

Fuente: visita de campo - Investigadora

Las playas poseen un valor cultural e histórico debido a que en ellas se realizan actividades culturales, como encuentros sociales, fogatas y presentaciones de bailes típicos. De igual forma, el mar se reconoce como ese lazo que ratifica las relaciones históricas y ancestrales, pues por allí arribaron los primeros africanos cimarrones (esclavos evadidos) que escaparon

de Cartagena. En la actualidad, la población del Corregimiento usa el mar como enlace con las islas que conforman el archipiélago de San Bernardo del Viento, cuando desean disfrutar de sus atractivos turísticos.

Respecto de este ecosistema también es importante señalar la existencia relativamente cercana de plancton, de acuerdo con la entrevista semiestructurada con Yeison, pescador de la zona (Anexo 2), toma en la noche alrededor de 25 minutos desde el borde de playa, y que la mejor temporada para realizarlo es en las noches de luna nueva para poder apreciar el espectáculo en su mayor esplendor.

Este ecosistema acuático es fundamental por varias razones, entre las que se encuentran (National Geographic, 2022):

- Producción de Oxígeno: El fitoplancton, una forma de plancton vegetal, produce al menos el 50% del oxígeno de la Tierra. Esto es crucial para la vida marina y también beneficia a los humanos.
- Base de la Cadena Alimentaria: El plancton es la base de la red trófica acuática. Pequeños peces y crustáceos se alimentan de fitoplancton, y estos a su vez son consumidos por peces más grandes y otros depredadores.
- Absorción de CO2: El fitoplancton absorbe dióxido de carbono durante la fotosíntesis, ayudando a mitigar el cambio climático.
- Indicador de Salud del Ecosistema: La presencia y diversidad del plancton pueden indicar la calidad del agua y la salud general del ecosistema acuático.
- Sostenibilidad Económica: Las pesquerías locales dependen de la salud del plancton, ya que muchas especies comerciales se alimentan directa o indirectamente de él.

- **Ecosistema Manglar**

Los manglares ofrecen una gran cantidad de servicios ecosistémicos, ayudan a formar suelos, son sitios de crianza, refugio, anidación y alimentación de muchas especies, enriquecen las aguas costeras, protegen la línea de costa, proveen sombra en la playa, sustentan las pesquerías y funcionan como pulmones del medioambiente produciendo oxígeno y asimilando el CO2, uno de los gases que genera el efecto invernadero y provoca aumento en la temperatura del planeta y cambios en el (Franco, San Onofre: Caracterización Geohistórica de un Municipio de Localización Estratégica del Caribe Colombiano, 2022)

Según el INVEMAR (2004), el bosque de manglar en Rincón del Mar tiene una extensión de 260 Ha en el norte y de 433 Ha en el sur. (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

En Rincón del Mar el bosque tropical es deforestado y fragmentado por los habitantes locales. Las causas principales son la urbanización y la construcción de vías de acceso, el emplazamiento ilegal de una pista de aterrizaje por parte de grupos al margen de la ley y la construcción de infraestructuras turísticas (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Ilustración 15. Ecosistema terrestre de manglar

Fuente: visita de campo - Investigadora

Ilustración 16. Fragmentación del manglar en Rincón del Mar

Fuente: Proceso de fragmentación del bosque manglar en Rincón del Mar (Universidad de Córdoba, 201)

La falta de un servicio de alcantarillado en las comunidades circundantes contribuye a la descarga directa de residuos líquidos y sólidos en el río, generando una alta toxicidad y aumentando la presencia de patógenos. Esta situación afecta principalmente la fauna asociada a manglares y al bosque de corcho. (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Es importante mencionar que, dada la importancia ecosistémica del manglar, se encuentra priorizado en el PDT, programa estratégico: "San Onofre, territorio ambientalmente sostenible, informado y educado": a través de la siguiente iniciativa de programa de gobierno: Recuperar y conservar el Ecosistema de Manglares existentes en el Municipio (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024).

- **Ecosistema Bosque Seco Tropical**

En Colombia solo el 8% de los ecosistemas de bosque seco tropical conservan su distribución original, convirtiéndolo en el ecosistema más amenazado del país. En el caso específico de San Onofre, del municipio con una extensión de 1089 km², se observa que el 60% del área son agroecosistemas, mientras que solo el 24% corresponde a ecosistemas boscosos. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

Ilustración 17. Ecosistema terrestre bosque seco tropical

Fuente: fotografías de ecosistema bosque seco tropical. Universidad de Córdoba, 2015

Este ecosistema también se encuentra priorizado en el programa estratégico San Onofre: territorio de riquezas de fauna y flora a través de la iniciativa de programa de Gobierno; Estimular la reforestación del bosque seco tropical. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

Climatología Al respecto de la climatología de la zona, el sitio web Reserva Sanguaré (s.f.) refiere:

La temperatura promedio es de 27°C., con una máxima de 38° C. y una mínima de 24°.C. (…) La zona se define como de sabana xerófila–semiseca. Durante cinco meses del año es totalmente seca y aproximadamente el 70% de la vegetación pierde su follaje. (…) El promedio anual de lluvias en la zona es de 1.100 mm. y la evapo-transpiración potencial promedio anual ponderada es de 1.749 mm. En esta zona se genera un régimen pluviométrico bimodal, es decir, la presencia de dos períodos secos y dos períodos húmedos; los períodos secos corresponden a los meses de diciembre a abril y de julio a septiembre, y los períodos húmedos de abril a mayo y de octubre a noviembre. (Sánchez, et al., 1997).

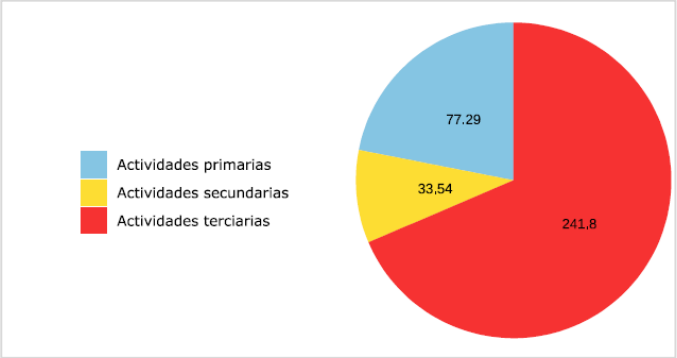
b. Recursos antrópicos

- **Actividades productivas**

De acuerdo con la última fuente de información presentada por el DANE, el valor agregado de las actividades económicas en el municipio está liderada por las

actividades terciarias (69%), seguido por actividades primarias (22%), y secundarias respectivamente (9%) (Terridata, DNP, 2024):

Ilustración 18. Valor agregado del último año disponible por actividades económicas

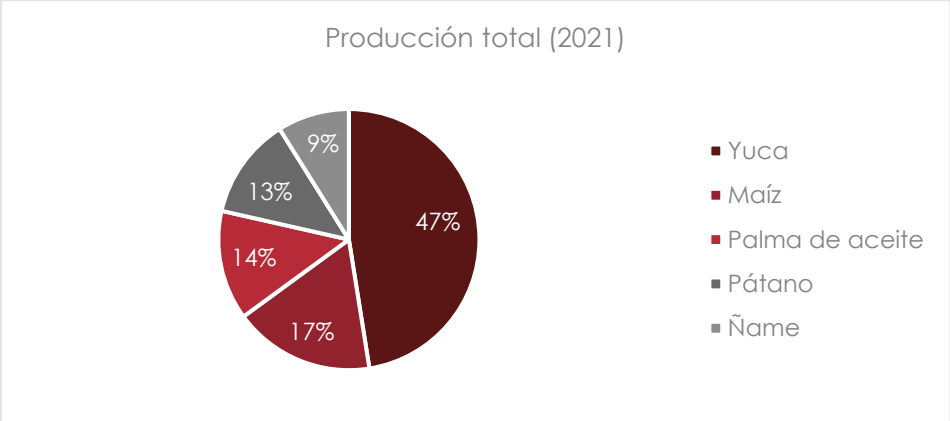


Fuente: (Terridata, 2024)

- **Sector agrícola**

Dentro del sector primario, se resalta la actividad agrícola, siendo el cultivo de yuca el más representativo, seguido por el maíz y la palma de aceite. A continuación se presenta la representación de los principales 5 cultivos del territorio ordenados por nivel de producción en 2021 de acuerdo con la UPRA:

Ilustración 19. Cultivos de mayor producción en San Onofre

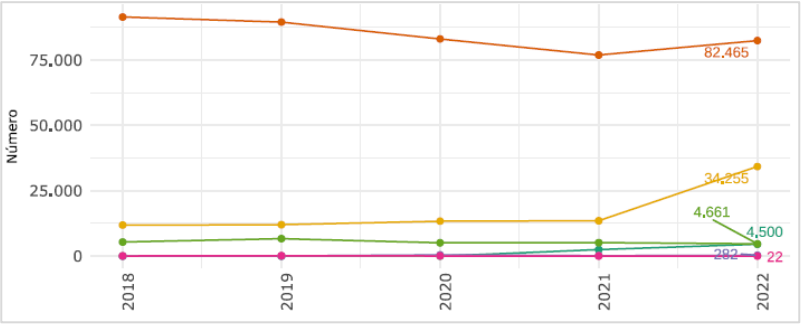


Fuente: elaboración propia con base en Terridata, 2024

- **Sector pecuario**

Otra de las actividades representativas de la zona está dada en la ganadería, a continuación, el comportamiento del sector pecuario al último corte de información disponible:

Ilustración 20. Inventario pecuario



Fuente: (Terridata, 2024)

En relación con sector ítcico y las actividades del sector terciario se analizarán a nivel de Corregimiento en la sección iii, toda vez que para efectos de esta investigación y con base en la observación de campo realizada y la información secundaria recolectada, las actividades económicas de Rincón del Mar están fuertemente concentradas en estos sectores.

- **Conectividad – infraestructura vial**

En términos de infraestructura vial es importante destacar que el municipio carece de un plan vial municipal y únicamente cuenta con tres vías pavimentadas, las cuales comprenden un total de 31 carriles y 39 calles. (Programa de Gobierno del Municipio de San Onofre 2024 – 2027).

iii. Nivel Corregimiento: Rincón del Mar

- **Producción pesquera**

Como se documentó en el anteproyecto a partir de información secundaria y con base en la segunda visita a campo realizada, fue posible constatar que la pesca se consolida como una principal actividad económica de subsistencia de los pobladores del Corregimiento.

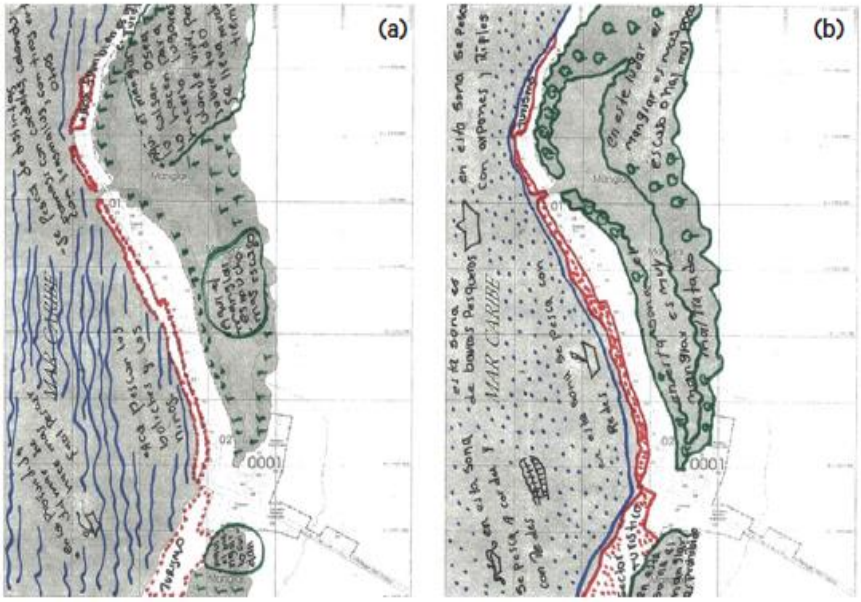
Ilustración 21. Pesca artesanal en Rincón del Mar

Fuente: El estudio, 2024

Como se observa en Ilustración 21, los pescadores nativos practican la pesca artesanal como estrategia de subsistencia y sustento familiar, de acuerdo con lo indicado por Yeison, pescador de la zona cuyas prácticas de pesca se realizan en su mayoría a través de técnicas de arrastre (Anexo 2).

A continuación, se presentan unos diagramas de artes de pesca empleadas para el manejo de recurso pesquero, de acuerdo con la investigación adelantada por la Universidad de Córdoba:

Ilustración 22. Artes de pesca empleadas en Rincón del Mar



Fuente: (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

- **Pastos marinos**

Otro de los recursos con que cuenta Rincón del Mar son las praderas de fanerógamas o pastos marinos, que son ecosistemas estratégicos gracias a que constituyen una de las asociaciones vegetales marinas más productivas y de mayor tasa de crecimiento. Estas asociaciones alojan diversas especies animales, pues sus hojas son el sustrato de una cantidad de organismos sésiles que son, a su vez, el alimento de muchos invertebrados y peces; sus raíces otorgan estabilidad a los sedimentos del fondo, evitando que sean transportados por la corriente; son moderadoras del movimiento del agua, favoreciendo la precipitación de sedimentos y mejorando la transparencia del agua (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Sin embargo, cabe anotar que los pastos marinos que se encuentran a lo largo del borde litoral de Rincón del Mar sufren afectaciones por los métodos de pesca indicados previamente, como los de arrastre, que es una técnica que altera su desarrollo natural. Como

resultado, los pastos son arrastrados y transportados hasta la orilla del mar, donde mueren. (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

- **Recursos forestales**

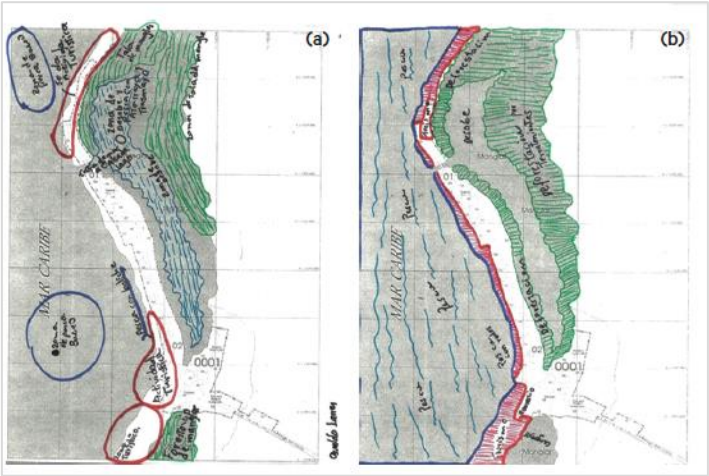
Como se mencionó previamente, San Onofre -y por lo tanto, Rincón del Mar- carece de instrumentos de planificación y ordenamiento ambiental que prioricen las áreas de conservación, en armonía con el ámbito regional de la UAC a la que pertenece (UAC Río Magdalena, complejo Canal del Dique - Sistema lagunar Ciénaga Grande de Santa Marta, sector zona costera del departamento de Bolívar). (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Ilustración 23. Aprovechamiento de corte de bosque de manglar

Fuente: (Universidad de Córdoba, 2024)

Esta debilidad y vacío normativo refuerza las presiones que los pobladores de Rincón del Mar ejercen sobe el recurso. Así, las prácticas de manejo, ambientalmente insostenibles, se manifiestan en una deforestación del bosque de manglar que tiene fines domésticos y comerciales. El método de tala implica cortar periódicamente (cada uno o dos meses) el mangle cuando aún está verde y colocarlo a secar al sol. Lo particular de la práctica es que parte de las ganancias por la venta de la leña se destinan para la compra de pipetas de gas propano (pues no cuentan con del servicio de gas natural), antes que usar la leña en sus quehaceres domésticos. Otra práctica de manejo irracional del recurso forestal es la construcción de infraestructuras residenciales y turísticas que demandan madera de mangle como material constructivo para cerramientos, muros y techos. (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Ilustración 24. Diagramas de la práctica de tala de bosque tropical



Fuente: (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

- **Artesanías**

Aunque hay presencia de artesanos del Corregimiento, en las visitas de campo sólo se identificó un local en la entrada de Rincón del Mar, de manera que en el borde de playa se evidencia la presencia de artesanos de municipios aledaños, quienes ofrecen artesanías elaboradas en diferentes materiales e insumos; por ejemplo: en San Andrés de Sotavento y Tuchín trabajan la caña flecha, en San Antero producen vasijas e implementos de cocina elaborados en totumo, y en Santiago de Tolú y Coveñas fabrican artesanías con perlas, cocha de nácar y coco. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

- **Recursos construidos**

- <u>Infraestructura turística</u>

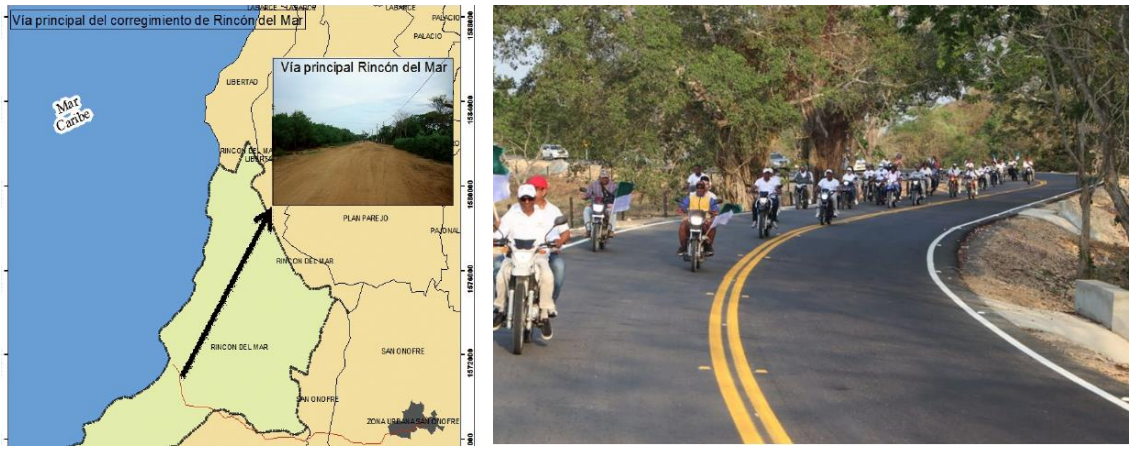
Como resultado del proceso de desmovilización paramilitar que se documentó previamente, ha habido un impacto positivo en el surgimiento de turismo en la región. Como se mencionó previamente, el PDT considera la construcción de un muelle turístico en Rincón del Mar, lo cual potenciaría más el turismo en la zona.

- <u>Infraestructura de transporte</u>

Respecto a la infraestructura vial, el proyecto de la Vía San Onofre – Berrugas y ramal Rincón del Mar, una obra que finalizó el 24 de febrero fe 2024 y que abarca 17,37 km (La razón.co), financiada por OCAD Paz en el marco de la apuesta de los municipios PDET, es una ruta que

ha fortalecido el desarrollo turístico, económico, social y cultural en el municipio, lo cual mejoró notablemente la conectividad entre la cabecera municipal y el Corregimiento que hoy día se hace en 20 minutos. *"Antes el trayecto duraba alrededor de 35 minutos en época seca cuando la vía permitía el acceso, mientras que en temporada de lluvias se tornaba intransitable"* – asegura don Luis Beltrán (Anexo 2), transportador de la zona, en entrevista semiestructurada con la investigadora.

Ilustración 25. Vía principal de acceso. Antes y después



Fuente: Izq: (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024). *Der:* (La razón.co)

En relación con la infraestructura aérea, El Aeropuerto del Golfo de Morrosquillo se encuentra ubicado en el municipio de Santiago de Tolú. Su infraestructura está conformada por una pista denominada 35/17 con una longitud de 1.350 metros y ancho de 16 metros (Aerocivil, 2023).

Durante el desarrollo de las obras para su construcción se identificaron dos importantes hallazgos arqueológicos en la zona, catalogada como de Alto Potencial Arqueológico. Estos descubrimientos destacan la riqueza histórica y cultural del Golfo de Morrosquillo y constituyen un legado para la región, de manera que sus operaciones fueron suspendidas temporalmente,

La reapertura del aeropuerto fue programada para el 13 de diciembre de 2024. Como parte de la visión a largo plazo, el proyecto contempla una segunda etapa en la que la pista será ampliada a 2200 metros de longitud y 45 metros de ancho, permitiendo la operación de aviones tipo Airbus 320, con capacidad para 180 pasajeros. Esta ampliación está proyectada para finalizar en diciembre de 2025, consolidando al aeropuerto como un punto clave para la conectividad aérea de la región (Aerocivil, 2024).

- <u>Infraestructura educativa:</u>

La única escuela pública del Corregimiento es la Institución Educativa Rincón del Mar. Sus estudiantes son procedentes del mismo corregimiento y del archipiélago de San Bernardo del Viento. Los niveles ofertados van desde transición hasta básica primaria, en la jornada de la mañana, y básica secundaria y media, en la jornada de la tarde. En el Corregimiento también opera el jardín infantil San Francisco de Asís, que ofrece desde preescolar hasta tercero de básica primaria y 10 jardines infantiles comunitarios que, a cargo del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

En relación con el año 2012 (1546 estudiantes), se evidencia alarmante disminución del número de estudiantes matriculados en alrededor de 58%, de acuerdo con la cifra de matriculados en 2020 reportada en el PDT.

iv. Conclusión del aprovechamiento de los recursos y caracterización ecológico ambiental

Dada la riqueza y diversidad cultural del territorio, el ecoturismo puede ser una herramienta poderosa para el aprovechamiento sostenible de los recursos en Rincón del Mar. A continuación, se presentan algunas de las estrategias que pueden ser incorporadas en la práctica turística del Ecohostal:

- Planificación y zonificación: Realizar un inventario de los recursos naturales y culturales, y zonificar el área para determinar qué zonas pueden recibir visitantes y cuáles deben ser protegidas estrictamente.
- Educación y conciencia: Informar y educar a los turistas sobre la importancia de la conservación de la naturaleza y la cultura local. Esto puede incluir la creación de centros de interpretación y la formación de guías locales.
- Alojamiento sostenible: promover alojamientos que sigan prácticas sostenibles, como el uso de energías renovables, gestión eficiente del agua y residuos, y construcción con materiales locales y ecológicos.
- Actividades de bajo impacto: Fomentar actividades turísticas que tengan un bajo impacto ambiental, como senderismo, observación de aves y tours en kayak. Estas actividades deben ser gestionadas de manera que no degraden los hábitats naturales.
- Beneficio a la comunidad local: Involucrar a la comunidad local en la planificación y ejecución de actividades turísticas, asegurando que se beneficien económicamente. Esto puede incluir la venta de artesanías, alimentos locales y la prestación de servicios turísticos.
- Conservación de la biodiversidad: Implementar programas de conservación que protejan la flora y fauna locales, y que incluyan la restauración de hábitats degradados.

7.1.2. Caracterización socio – cultural

Desde la dimensión socio – cultural la investigación considera relevante conocer la historia del territorio para entender la identidad cultural de Rincón del Mar, de manera que el Ecohostal tenga un impacto positivo en el tejido social de la comunidad local.

En ese sentido, se realizó un análisis a partir de información secundaria e información recopilada en las visitas de campo comprender el proceso geohistórico de San Onofre y Rincón del Mar, el cual se puede consultar en el Anexo 3 – Proceso geohistórico del territorio

El proceso de paramilitarismo en Rincón del tuvo un impacto significativo en la comunidad local. Durante los años 90 y principios de los 2000, los grupos paramilitares establecieron un control fuerte en la zona, afectando la vida cotidiana de los habitantes. Los paramilitares no solo patrullaban y ejercían control militar, sino que también se integraban en la vida social del pueblo, viviendo y celebrando allí. Este control paramilitar resultó en violencia, desplazamientos y violaciones de derechos humanos.

Con la firma del Acuerdo de Paz en 2016, se inició un proceso de desmovilización y reintegración de excombatientes, así como de reparación a las víctimas. Este acuerdo ha traído avances significativos en la reducción de la violencia y la promoción de la paz en regiones afectadas como Rincón del Mar. Sin embargo, la implementación del acuerdo ha enfrentado desafíos, incluyendo la reactivación de algunos grupos armados y la necesidad de una mayor presencia del Estado para garantizar la seguridad y el desarrollo sostenible.

i. San Onofre en la actualidad

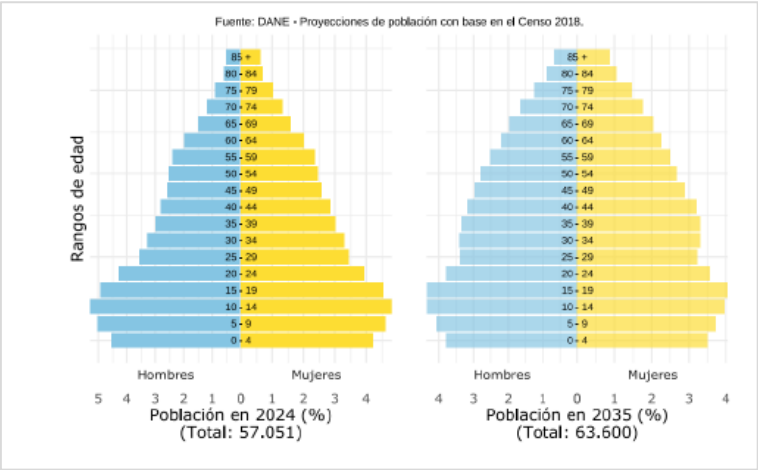
a. Demografía

La primera variable clave para un planificador consiste en conocer la población objetivo y sus condiciones de vida, que para efectos del trabajo de investigación parte primero del conocimiento de la comunidad local.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de recolección a nivel de Corregimiento, a continuación, se presenta un breve resumen a partir de información secundaria de esta variable tomada de TerriData 2024, basada a su vez en las proyecciones del censo de 2018:

En 2024 San Onofre cuenta con una población total de 57.051 habitantes, cuya pirámide geográfica para el año actual y la proyección a 2025 se presenta a continuación:

Ilustración 26. Pirámides poblacionales San Onofre (2024 - 2035)

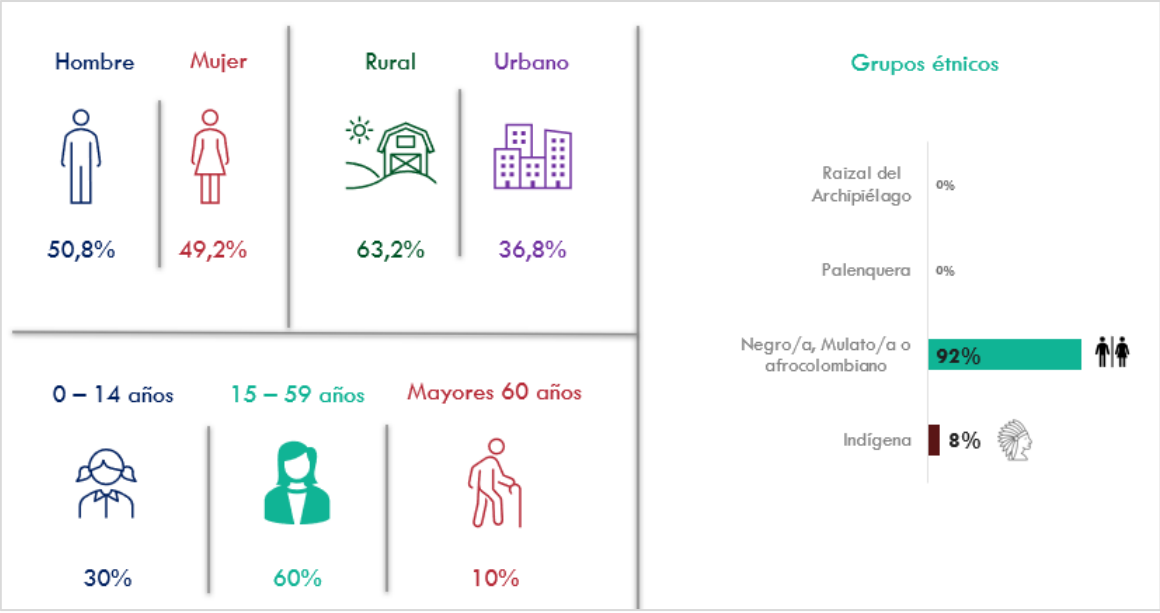


Fuente: TerriData 2024

La población se distribuye en grupos etarios, con una significativa presencia de jóvenes menores de 30 años, que suponen aproximadamente el 57.64 % del total. La estructura familiar en San Onofre se caracteriza por una diversidad de modelos familiares, que van desde hogares nucleares hasta familias extendidas y monoparentales. La convivencia intergeneracional es común en muchos hogares, lo que refleja la importancia de los lazos familiares en la comunidad (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024).

Adicionalmente, a continuación, se presenta una infografía que resume los principales datos poblacionales del Municipio:

Ilustración 27 Resumen de características poblacionales Municipio de San Onofre



Fuente: elaboración propia con base en información tomada de TerriData 2024

Con base en la Ilustración 27 Resumen de características poblacionales, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La distribución en términos de género es relativamente equitativa entre hombres y mujeres de la población.
- La mayoría de la población reside en la zona rural del municipio (63,2%)
- La mayoría de la población se encuentra entre los 0 – 59 años. Como se indicó previamente, se evidencia una significativa presencia de jóvenes menores de 30 años, que suponen aproximadamente el 57.64 % del total de la población.
- Finalmente, es importante destacar el Municipio posee una población étnica, igual al 96.55% del total de habitantes repartidos en diversas comunidades: indígenas (7.26%), negros y afrocolombianos (89.24%), raizales (0.05%), palenquera (0.01%). Esta diversidad se refleja en la riqueza cultural de la ciudad, manifestada en festividades, tradiciones y manifestaciones artísticas. Respecto a este ítem cabe señalar el capítulo étnico del PDT establece una articulación estratégica con los Planes de Vida de las comunidades indígenas, a saber: Plan integral de vida Comunidad Indígena Zenú Cabildo menor Rincón del Mar 2023-2038.

b. Instrumentos de planeación

De acuerdo con lo documentado en la segunda visita del campo, se confirmó con la Alcaldía Local que el último PBOT disponible es el que corresponde al periodo 2001 – 2009, lo cual puede presentar varios riesgos para San Onofre (Copilot , 2024):

i. Desarrollo Urbano Desordenado: Sin un PBOT actualizado, es difícil gestionar el crecimiento urbano de manera eficiente, lo que puede llevar a un desarrollo desordenado y a la falta de infraestructura adecuada.
ii. Impacto Ambiental: La falta de actualización puede resultar en la implementación de proyectos que no consideren adecuadamente los impactos ambientales actuales, afectando negativamente los ecosistemas locales.
iii. Inseguridad Jurídica: Un PBOT desactualizado puede generar incertidumbre en la aplicación de normas urbanísticas, lo que puede llevar a conflictos legales y dificultades en la gestión del suelo.
iv. Pérdida de Oportunidades de Inversión: Las empresas y desarrolladores pueden ser reacios a invertir en áreas con planes desactualizados debido a la falta de claridad y previsibilidad en las regulaciones.
v. Problemas de Movilidad: Sin una planificación adecuada, la infraestructura de transporte puede no desarrollarse de manera coherente, lo que puede resultar en problemas de tráfico y movilidad para los residentes.

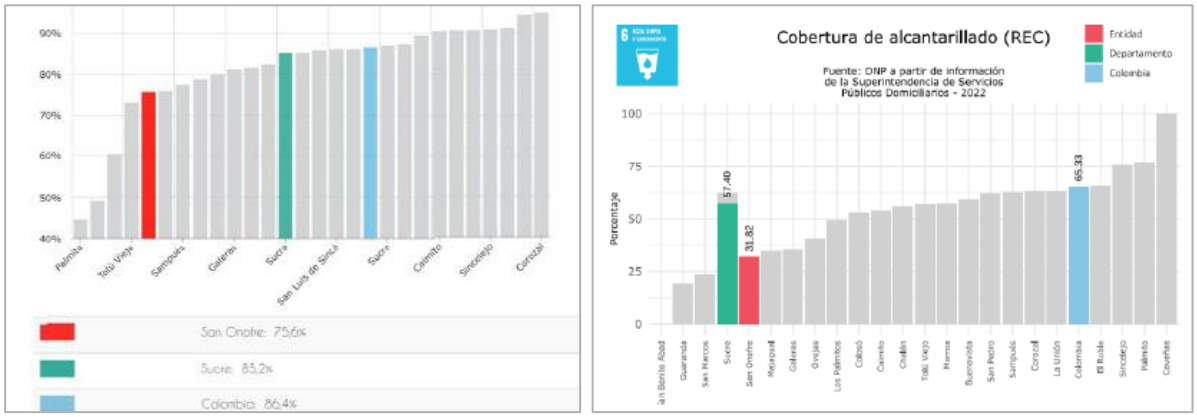
No obstante, la Alcaldía proporcionó el Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de San Onofre "Lo hacemos con el corazón" 2024 – 2027, que permitió documentar gran parte de la información que se presenta en este documento.

c. Servicios públicos

- Agua y alcantarillado:

La tasa de cobertura del servicio de acueducto del 34,92% por debajo de la cobertura a nivel departamental (71,96%) y nacional (74,48%). San Onofre está ubicado entre los municipios del departamento de Sucre con menor tasa de cobertura en el servicio de acueducto.

Ilustración 28. Cobertura de acueducto y alcantarillado



Fuente: TerriData 2024

En relación el servicio de alcantarillado se registra una tasa de cobertura del servicio de alcantarillado del 31,82% por debajo de la cobertura a nivel departamental (57,4%) y nacional (65,33%). San Onofre está ubicado entre los municipios del departamento de Sucre con menor tasa de cobertura en servicio de alcantarillado.

Al respecto, cabe mencionar que en el PDT se tienen priorizados los estudios de preinversión, el diseño y construcción del sistema de alcantarillado del Corregimiento como parte del programa estratégico " San Onofre con Agua Potable y Saneamiento Básico"

- Aseo

La cobertura del servicio de aseo presenta un 29,8% a nivel total en 2022, con un aumento desde 2008 cuando se reportó un 39,4%. La tendencia general es descendente (TL=D). La cobertura en áreas urbanas es del 91,1%, contrastando marcadamente con un 7,5% en áreas rurales. Este dato refleja una brecha considerable en la prestación de servicios de aseo entre zonas urbanas y rurales.

d. Recursos históricos

Como se presentó en las cifras de TerriData 2024, el 90% de los habitantes del Corregimiento son afrodescendientes. Resulta entonces natural que la población salvaguarde el legado histórico, cultural y social que los vincula estrechamente con las prácticas y costumbres que los negros esclavos africanos dejaron tras arribar a América. Es por ello por lo que el patrimonio cultural inmaterial constituye un recurso histórico para los habitantes desde donde fundamentan sus actuales prácticas socioculturales, las cuales se materializan en comportamientos en comunidad y en aspectos como conversar rápido y en tono fuerte, vestirse con colores vivos, alimentarse con los frutos del mar, bailar ritmos musicales tradicionales afrocolombianos, peinados, entre otros matices identitarios (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017).

Ilustración 29. Fotografía bailes tradicionales Rincón del Mar

Fuente: biblioteca María Mulata 2015

Es así como por ejemplo el Bullerengue constituye el sonido de resistencia y tradición en Rincón del Mar.

«Mi tierra de pescadores pueblo lindo quiero yo
Que al sonar los tambores nos cuenta su tradición
Cantaores y bailaoras démosle vida al folclor
Que el pueblo donde nacimos cultiva su tradición»
Letra de canción «Tierra de pescadores», de Jennifer Meza,
Cantautora y bailadora de Rincón del Mar

En la preservación de tradiciones y herencia cultural como actores como La Biblioteca Pública María Mulata son claves al liderar procesos culturales que permiten el disfrute de los bienes y servicios de la cultura y de la ciencia, sin distinguir la condición económica y social de los habitantes (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017). Este espacio, es una muestra de educación alternativa donde los niños y jóvenes han podido acercarse a los libros para desarrollar habilidades en la escritura. Además de recuperar y preservar la memoria histórica y la sabiduría ancestral de la comunidad de Rincón del Mar a través de los eventos que se promueven en la biblioteca. Donde se integra toda la comunidad para conocer tradiciones

ancestrales como la música, la medicina, la pesca y los ciclos de la naturaleza, pues su fin es construir una sociedad más justa y armónica. (CRIC - Consejo Regional Indígena del Cauca, 2017)

En la segunda salida de campo, el viernes 27 de noviembre de 2024 la investigadora tuvo la oportunidad de compartir con un grupo de niños y niñas de 6 a 14 años, con el liderazgo de la bibliotecaria y una joven voluntaria de la comunidad, que a ritmo de bullerengue enseñaba la coreografía para una presentación del Colegio, primero a través de material audiovisual indicando *"la historia e importancia de este ritmo en épocas de maternidad de las mujeres de la zona, donde dichos movimientos estimulaban la producción de leche"*. Tanto la bibliotecaria como la voluntaria pidieron reserva de material audiovisual respecto a la práctica del baile, pero fue un momento muy significativo para conectar con la cultura local.

Ilustración 30. Biblioteca María Mulata

Fuente: El estudio, 2024

- <u>Festividades</u>

El Reinado del Sol y el Mar, que se celebra anualmente en el mes de junio, promueve y revivifica el reconocimiento de la cultura afrocolombiana. En esta festividad se celebra el Concurso de la Canción Inédita, se realizan concursos de piquería entre "verseadores" y se hace un desfile con los grupos folclóricos de Rincón del Mar y de la subregión del Golfo de Morrosquillo, quienes se toma las calles de todo el Corregimiento (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017).

Salvo estas festividades, el Corregimiento no cuenta con recursos recreativos y escénicos para el disfrute de la población. No obstante, los habitantes crean espacios informales que les permiten desarrollar actividades deportivas como el fútbol (Ilustración 31) , el beisbol, entre otros.

Ilustración 31. Recursos recreativos en Rincón del Mar

Fuente: El estudio, 2024

- Cultura

En la cosmovisión y cosmogonía afrodescendiente de San Onofre, géneros como el bullerengue, el mapalé y el son de negros - todos con una marcada raíz africana - configuran los procesos de música en este territorio. A lo largo del tiempo se han generado mezclas e innovaciones, tanto por las dinámicas de colonización de los españoles y la cultura ancestral indígena Zenú que habitaba el territorio desde mucho antes, como por el acceso a nuevas músicas. Por ello, en el municipio se encuentran diferentes ritmos e instrumentos que desencadenan en otras danzas, ritmos de gaitas y tambores (cumbia), así como fusiones con instrumentos de viento (porro sabanero) (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

- Cultura gastronómica

La cocina de Rincón del Mar refleja profundamente la conexión entre la cultura marítima y la identidad de sus habitantes. De acuerdo con lo documentado a partir de las entrevistas realizadas a los habitantes de la zona, los principales platos típicos del Corregimiento son: Celele de cangrejo, Viuda de plátano con coco, Candia guisada, Bleo guisado, Arroz de cangrejo, Sopa de pescado ahumado y Chicha bocana de maíz, de yuca, de ahuyama o de ñame (indígena), entre otros.

Ilustración 32. Gastronomía de Rincón del Mar

Fuente: El estudio, 2024

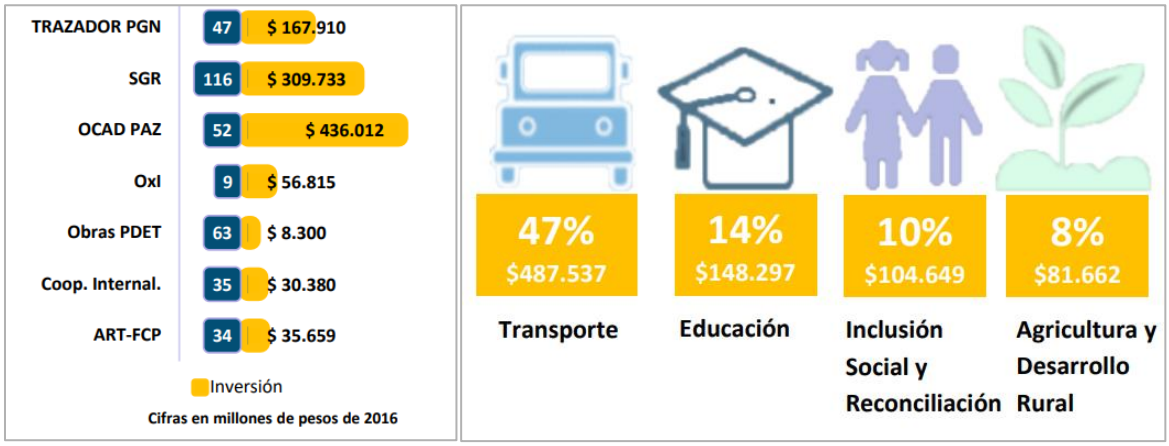
e. Iniciativas PDET

San Onofre es un municipio PDET, lo que significa que forma parte de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial. Estos programas son una estrategia del gobierno colombiano diseñada para impulsar el desarrollo integral en zonas que han sido históricamente afectadas por el conflicto armado.

San Onofre recibe apoyo específico para proyectos que buscan mejorar la infraestructura, la educación, la salud y la economía local. El objetivo es promover la paz y el progreso sostenible, abordando las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

De acuerdo con el último informe de 31 de enero de 2024, a través de las fuentes movilizadoras se han invertido cerca de un billón de pesos (constantes 2016), beneficiando al sector transporte, educación, inclusión social y agricultura (Agencia de Renovación del Territorio, 2024):

Ilustración 33. Inversión PDET Montes de María en 2024



Fuente: ART, 2024

Adicionalmente, de acuerdo con el PDT, se tienen priorizados los siguientes programas en el marco de las iniciativas PDET:

- Construcción de muelle comercial con destinación a la promoción del turismo.
- Gestionar proyecto de recuperación ambiental de la Zona Costera del Municipio de San Onofre Departamento de Sucre
- Construir infraestructura turística etno-hoteles y etno-restaurantes para implementar el etno-turismo en la zona Norte y zona playa del municipio de San Onofre.

ii. Conclusiones de la caracterización socio – cultural

Para que la estructuración de un modelo de negocio a través de un ecohostal respete y promueva la dimensión socio – cultural de la región, es fundamental integrar la rica herencia cultural de los indios balsillas y zenués, destacando sus tradiciones agrícolas y culturales. Esto no solo preserva su legado, sino que también ofrece a los visitantes una experiencia auténtica y educativa. Además, es crucial abordar la reparación y recuperación de la población local afectada por la violencia de las AUC, promoviendo iniciativas que fortalezcan el tejido social y económico de la comunidad.

En cuanto a la situación actual, el Ecohostal debe considerar la diversidad étnica de la población, compuesta por negros e indígenas, y las carencias en infraestructura básica como agua y alcantarillado. La falta de un PBOT actualizado y las oportunidades de desarrollo como municipio PDET deben ser vistas como áreas de mejora y colaboración con las autoridades locales. La ubicación estratégica del territorio, como punto de encuentro entre el Pacífico y el Caribe, puede ser aprovechada para fomentar el turismo sostenible y la conectividad regional, contribuyendo al desarrollo integral de la comunidad.

7.2. Características del modelo tradicional de turismo que ha venido adoptando el Rincón del Mar desde 1990.

La ventana temporal propuesta inicia en 1990 por cuanto se consideró importante reconocer que este periodo de violencia del régimen de las AUC moldeó las dinámicas del territorio. Por cuenta del conflicto armado, los desplazamientos y demás externalidades de ese periodo, muchos de los predios fueron abandonados y luego del proceso de paz, y con el retorno de la calma a la región no fueron los residentes origínales quienes volvieron al Corregimiento, - "*muchos de los dueños de los establecimientos turísticos que se encuentran hoy en Rincón del Mar son propiedad de ciudadanos extranjeros*" – como lo señala Luis Beltrán, residente de la zona una entrevista semiestructurada realizada con la Investigadora.

Además del fenómeno de gentrificación, hay un reto respecto a la titularidad y formalización de la tierra, como se presentará en el análisis normativo de Sección 7.3.4. Componente Legal – Ambiental

Con esos elementos en mente, a continuación, se presenta una breve descripción del modelo de turismo tradicional que ha venido adoptando Rincón del Mar.

7.2.1. Caracterización de la oferta turística

El turismo en las zonas costeras es una actividad definida por el uso de las playas para baños o balnearios, que se caracteriza por el empleo de la zona litoral para el asentamiento de hoteles, restaurantes, centros de comercio, puertos y vías de acceso, que dinamizan la economía del lugar donde esas actividades se desarrollan (Franco, San Onofre: Caracterización Geohistórica de un Municipio de Localización Estratégica del Caribe Colombiano, 2022).

De acuerdo con la revista Travelgrafía la playa de Rincón del Mar ocupó el puesto 2 de las 10 mejores playas de Colombia para visitar en 2024 (Travelgrafía, 2024). Las playas del Corregimiento destacan por su arena blanca, que proporciona una superficie suave y cómoda para caminar y descansar. Su textura invita a la relajación y permite sentir la suavidad bajo los pies, mientras los visitantes disfrutan de las maravillas naturales del entorno.

La playa tiene una longitud cercana a los dos Km (Revista Semana, 2024), a través de los cuales se pueden realizar paseos y relajarse en un período de vacaciones.

Pero además del *boom* que recientemente está tomando este destino turístico, parte del planteamiento del problema de este documento es procurar por un desarrollo turístico sustentable, que considere no sólo la afluencia turística de visitantes sino el bienestar generado por la actividad turística en términos de: la capacidad de carga del ecosistema para recibir visitantes diariamente, la capacidad de la población local de organizar y orientar el desarrollo turístico y la definición de productos y servicios que se adapten a la cualificación de las necesidades de la población local, que ha de ser la máxima beneficiaria del proceso turístico, considerando además los intereses de generaciones futuras (Viñals, 2002).

En este sentido, para entender la oferta turística desde un enfoque integral, se abordaron algunos de los criterios sugeridos por Viñals respecto de factores determinantes del desarrollo turístico (Viñals, 2002) :

- Infraestructuras y servicios generales: accesibilidad, tráfico, transporte público, abastecimiento de agua, limpieza y recogida de basuras, alumbrado público, asistencia sanitaria, seguridad ciudadana, etc.
- Aspectos relacionados con el medio ambiente: saturación del destino, conservación medioambiental del entorno, contaminación acústica, etc.
- Equipamiento de servicios turísticos, áreas recreativas, oferta comercial, oferta cultural, y de ocio, profesionalidad de los trabajadores del sector turístico y gestión turística.

i. Infraestructura y seguridad

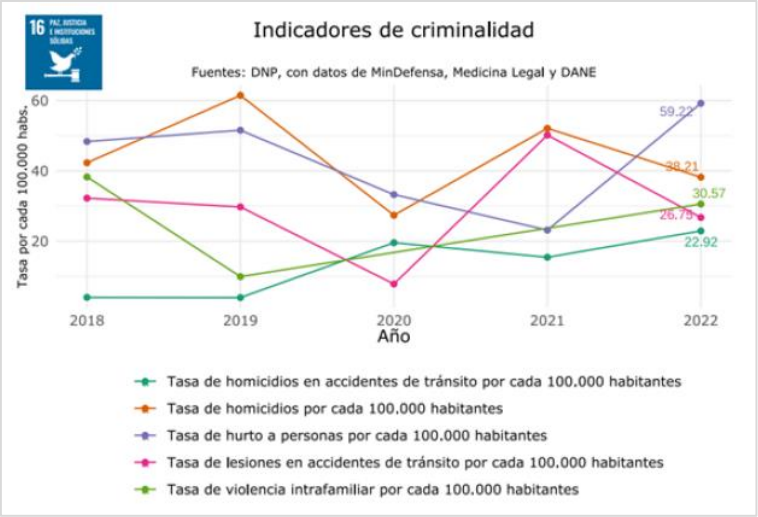
Además del criterio de infraestructura, en esta sección también se analizará la seguridad a partir de indicadores públicos disponibles, bajo el entendido que esta es una condición

precedente y crucial para el desarrollo del turismo en términos de garantizar la integridad de los ecoturistas, crear reputación y nombre del destino, y garantizar una buena experiencia de viaje, entre otros factores.

Como se desarrolló en la Sección 7.1.1, en términos de infraestructura física, el más reciente avance de la región fue la entrada en operación del aeropuerto del Golfo de Morrosquillo y construcción de la vía que comunica al Corregimiento con el casco urbano del Municipio; por lo demás en términos de infraestructura educativa, recreativa y cultural, Rincón del Mar carece de atractivos turísticos más allá de su ecosistema marino y de manglar.

Respecto a las condiciones de seguridad, si bien el proceso de paz y la desmovilización de grupos como las AUC ha permitido el retorno de la calma y el desarrollo del turismo, a continuación, se presenta un breve resumen de los principales indicadores de criminalidad a nivel municipal:

Ilustración 34. Indicadores de Criminalidad de San Onofre



Fuente: DNP con datos de MinDefensa, Medicina Legal. (TerriData, 2024)

a. Homicidio

Según datos proporcionados por la Unidad de Víctimas (2023), se registra un alarmante número de personas afectadas por esta violencia. Concretamente, se ha reconocido un total de 1,487 personas como víctimas de homicidios en ocurrencia, mientras que 469 personas han declarado haber sido afectadas de alguna manera por estos actos violentos. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

El indicador P 8.04 del Índice de Planes de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), que mide la Tasa de Homicidio por cada 100 mil personas, presenta datos reveladores para nuestro municipio. Según este indicador, a nivel nacional el índice es de 27.155046, mientras que en el contexto del PDET alcanza los 50.417854. En la subregión, el índice se sitúa en 28.24, y

específicamente en nuestro municipio, San Onofre, asciende a 34.28. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024)

b. Hurto

Según el pilar P8.09 del (PDET), que evalúa la Tasa de Hurtos a Personas por cada 100,000 habitantes en el municipio de San Onofre, los datos revelan lo siguiente: a nivel nacional, el índice es de 687.66; en el contexto del PDET, alcanza los 238.99; en la subregión, se sitúa en 71.84; y en el municipio, específicamente, es de 48.71.

Estos números, aunque muestran una situación menos grave en comparación con otros indicadores, todavía señalan la necesidad de continuar fortaleciendo las medidas de seguridad y prevención en nuestra comunidad (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024).

c. Secuestro

Según el Registro Único de Víctimas del año 2023, se ha registrado un preocupante número de casos de secuestro en nuestro municipio. Los datos revelan que se han contabilizado 88 personas afectadas por este delito en ocurrencia, mientras que 12 personas han declarado haber sido víctimas de secuestro. El Indicador P8.02 del Plan de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), que mide la Tasa de Secuestros por cada 100,000 habitantes, presenta los siguientes resultados: a nivel nacional, el índice es de 0.828822, mientras que en el contexto del PDET alcanza los 3.301188. (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024).

d. Migración

Según el estudio de Migración Colombia en el año 2019, en el municipio de San Onofre se proyectaron el ingreso de 791 de venezolanos (Alcaldía Municipal San Onofre, 2024).. Aunque este panorama no es tan agudo como en los casos de destinos turísticos como Necoclí y Capurganá es de destacar que en el municipio se ha adelantado esfuerzos por la legalización del estatus de estos ciudadanos (Revista Semana, 2022)

e. Conclusiones Indicadores de Criminalidad

Estos indicadores evidencian que, con excepción de accidente y homicidios, el Municipio enfrenta un panorama desafiante que demanda atención y acción inmediata. No obstante, pese a este panorama a nivel municipal, contrastando con las entrevistas semiestructuradas y la observación en campo realizada por la Investigadora, estos indicadores contrastan con la percepción de seguridad que tienen tanto los habitantes locales como los turistas del Corregimiento.

ii. Medio ambiente

Como se pudo constatar en la revisión de información secundaria, las entrevistas semiestructuradas y en la observación directa realizada en el trabajo de campo, y

documentada en la sección anterior, la afluencia masiva de turistas en Rincón del Mar ha generado varias afectaciones negativas en el medio ambiente, a saber:

- Acumulación de residuos plásticos en las playas, afectando tanto la limpieza del entorno como la salud del ecosistema marino
- El uso recreativo intensivo de las playas ha llevado a la degradación de los hábitats naturales, poniendo en riesgo la biodiversidad local.
- La falta de infraestructura adecuada para atender el aumento de visitantes ha resultado en una mayor presión sobre los recursos naturales y la comunidad local.

iii. Equipamiento de servicios turísticos

a. Nivel Municipal

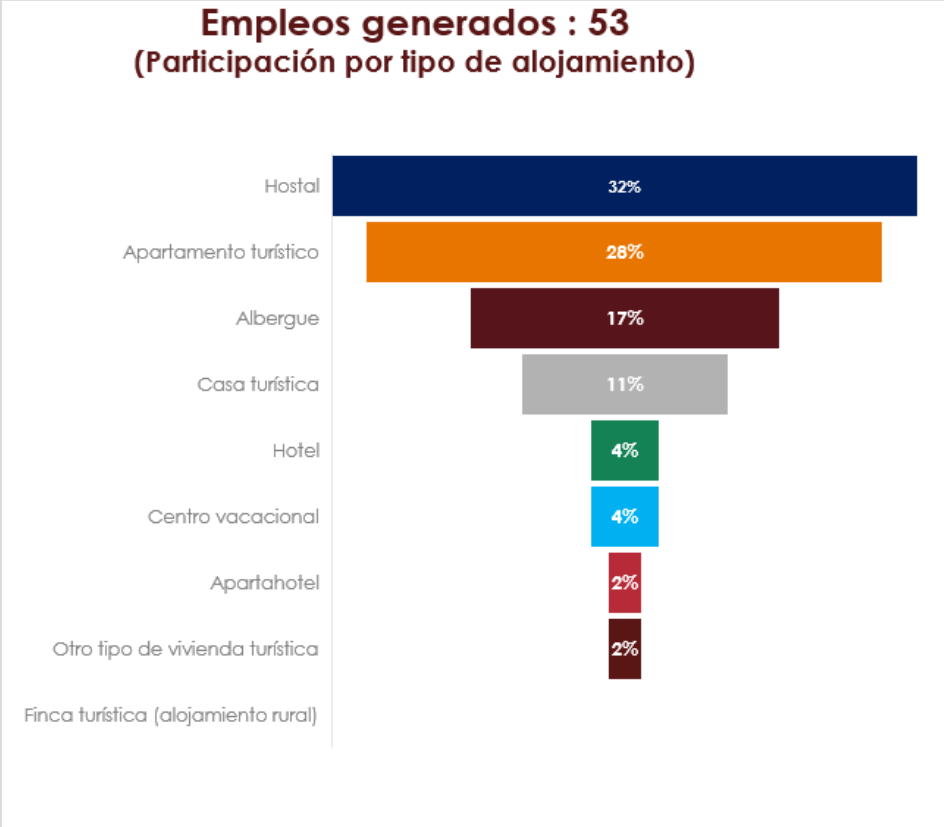
Según el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en el año 2022, contaba con 76 prestadoras de servicio de turismo. Esta cifra a comparación con el año 2019 aumentó lo cual representa la preparación que ha tenido el municipio para realizar esta actividad económica.

Ilustración 35. Turismo en San Onofre 2022

Fuente: (MCIT, 2022)

A corte de 11 de noviembre 2024, con base en los datos consultados en el RNT, la cifra de establecimientos activos ascendió a 87, cuyas principales características pueden consultarse a continuación:

Ilustración 36. Tipo de alojamiento y empleos generados en San Onofre 2024



Fuente: Elaboración propia con base en los datos del RNT (Ministerio de Comercio Industria y Turismo, 2024)

De acuerdo con lo presentado en la Ilustración 36. Tipo de alojamiento y empleos generados en San Onofre 2024, se puede concluir lo siguiente:

- Respecto al número de establecimientos registrados y activos en 2022, se presenta un aumento de 13%.
- Cerca de la mitad de la oferta turística en el Municipio está concentrada en modalidad de apartahoteles y hostales

- Del empleo generado y reportado en la base de datos, el 32% se presenta en la modalidad de hostales, seguidos por apartamentos turístico (28%) y albergue respectivamente (17%).

b. Nivel de Corregimiento

Establecimientos turísticos

Con base en la información consultada en el RNT 2024, se contrastó la base de datos con la información pública disponible en la plataforma *Booking*, clasificando de mayor a menor los establecimientos con mayor oferta de habitaciones, para realizar el análisis de una muestra del top 10 de establecimientos turísticos disponibles en el área de influencia, como se presenta a continuación:

Ilustración 37. Oferta turística (muestra) Rincón del Mar

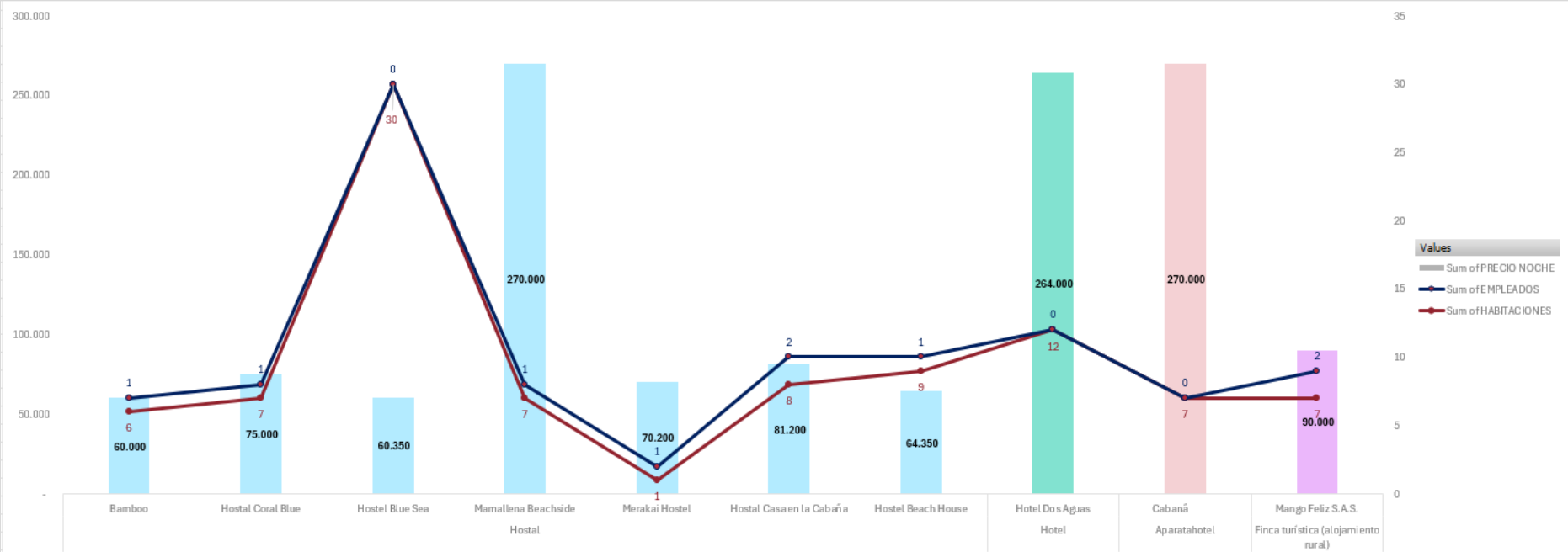
Fuente: elaboración propia con base en la información de la plata forma Booking y el RNT 2024

El análisis inicial de la oferta turística encontró lo siguiente:

- La oferta de establecimientos turísticos en Rincón del Mar está concentrada sobre el borde de playa en alrededor de 1,3 km (línea recta).
- Aunque se analizará en detalle en la Sección 0, la calificación de acuerdo con la plataforma *Booking* de la muestra de establecimientos es de 8,29 con relación a 2396 comentarios registrados de turistas que se han alojado en la zona, lo que da cuenta de la satisfacción en términos generales por parte de los visitantes de estos establecimientos.
- De acuerdo con lo indicado en entrevista informal, por cuenta del potencial turístico del Corregimiento, se ha venido presentando un fenómeno de gentrificación donde muchos de los establecimientos turísticos pertenecen a ciudadanos extranjeros.

Adicionalmente, es importante señalar que el 70% de la muestra son establecimientos tipo "Hostal". Aunque la dispersión de precios es alta, en promedio el hospedaje de una noche en los hostales de la zona es de COP 97.300[4] (COP 2024), donde el Hostel Blue Sea es el establecimiento que cuenta con mayor número habitaciones, aunque no registra empleados en la plataforma

Ilustración 38. Oferta turística (muestra) Rincón del Mar



Fuente: elaboración propia con base en la información de la plataforma Booking y el RNT 2024

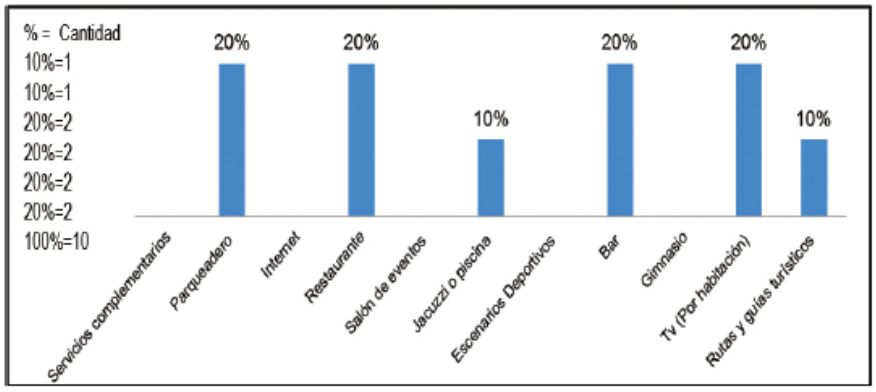
[4] Equivalente a USD 22 tomando como referencia la TRM del 31/12/2024 (4.409,15)

c. Servicios complementarios

De acuerdo con la investigación realizada por la Universidad de Córdoba (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017), los administradores de las infraestructuras turísticas encuestados indicaron que la capacidad instalada para el alojamiento turístico en Rincón del Mar es el siguiente:

- La mayoría de los alojamientos tiene entre 5 y 8 habitaciones, otros tienen entre 9 y 12 camas y otros menos ofrecen de 1 a 4 camas.
- El 60% de los oferentes de alojamientos turísticos indicaron que las habitaciones de los hoteles y algunas cabañas cuentan con aire acondicionado, mientras que el 40% no.
- Asimismo, el 80% de los administradores indicó que los servicios complementarios más ofertados son parqueadero, restaurante, bar y televisión (por habitación), mientras que el otro 20% indicó que sus instalaciones cuentan con jacuzzi o piscina y guías turísticos, tal como se puede observar a continuación

Ilustración 39. Servicios Complementarios ofrecidos en Rincón del Mar



Fuente: (Garnica, Gutiérrez , López, & Pachecho, 2017)

Un análisis de la oferta turística en Rincón del Mar respecto a los servicios complementarios se adelantará en el análisis financiero de la 0

<u>Principales atractivos turísticos</u>

De acuerdo con lo manifestado en las encuestas a turistas, las principales razones para visitar Rincón del Mar, incluyen:

- La tranquilidad, seguridad, calidez y belleza de sus playas.

- Toures al complejo de islas ubicadas en el Golfo de Morrosquillo. Como ya se ha dicho, el conjunto de las 10 islas ubicadas en el golfo de Morrosquillo -complejo de islas San Bernardo- constituyen atractivos lugares de interés turístico. Las excursiones diarias que con fines turísticos reciben las islas, contratadas en los clubes náuticos de Tolú (a una hora en lancha) y Cartagena (a dos horas en lancha), son evidencia del interés que despierta

el archipiélago. Si bien en Rincón del Mar y Berrugas no existen estos clubes, de acuerdo con lo manifestado en la entrevista semiestructurada, los lancheros ofrecen excusiones a las islas, que tardan únicamente 25 minutos. No obstante, la cercanía al sistema de islas, el viaje carece de algunos de los elementos de seguridad (uso obligatorio de salvavidas, control de la carga, número de pasajeros, entre otros), medidas que sí se controlan en las excusiones vigiladas por las capitanías de puerto.

- Placton, cuyos beneficios fueron mencionados en la Sección anterior.

iii. Conclusiones de la caracterización de la oferta

Luego de la revisión bibliográfica y las visitas de campo realizadas por la investigadora se puede concluir que la interacción entre el ser humano y el medio ambiente en Rincón del Mar ha provocado transformaciones significativas en los ecosistemas, por cuenta de la colonización que convirtió áreas boscosas en terrenos agrícolas y la presión de ecosistemas clave como los manglares.

Es clave para el diseño del modelo de negocio del Ecohostal incorporar lineamientos de sostenibilidad, educación ambiental y trabajo en conjunto ecoturista – comunidad local para la conservación y restauración de los ecosistemas afectados por cuenta de la actividad turística.

Asimismo, en términos de los recursos antrópicos y en línea con las conclusiones allegadas en el análisis de la dimensión socio – cultural, es fundamental que el Ecohostal promueva actividades e incorpore mano de obra local que permita a través de su objeto social educar a turistas y locales respecto a la riqueza cultural de sus habitantes, las playas y los demás ecosistemas donde se desarrolla la actividad turística.

7.3. Propuesta de un modelo de negocio sustentable en Rincón del Mar

Esta sección presentará una propuesta de modelo de negocio para la creación, captura de valor y funcionamiento sostenible y rentable del Ecohostal *Etsa – Nantar*.

7.3.1. Estructuración integral a nivel de prefactibilidad

Este Proyecto requiere un componente interdisciplinar que es crucial en la estructuración porque permite integrar conocimientos y prácticas de diversas disciplinas, como la arquitectura sostenible, la gestión ambiental, la economía circular y la sociología. Esta integración asegura que el Ecohostal no solo sea ecológicamente responsable, sino también económicamente viable y socialmente inclusivo. Al abordar el proyecto desde múltiples perspectivas, se pueden diseñar soluciones innovadoras y holísticas que optimicen el uso de

recursos, minimicen el impacto ambiental y promuevan una experiencia enriquecedora para los huéspedes.

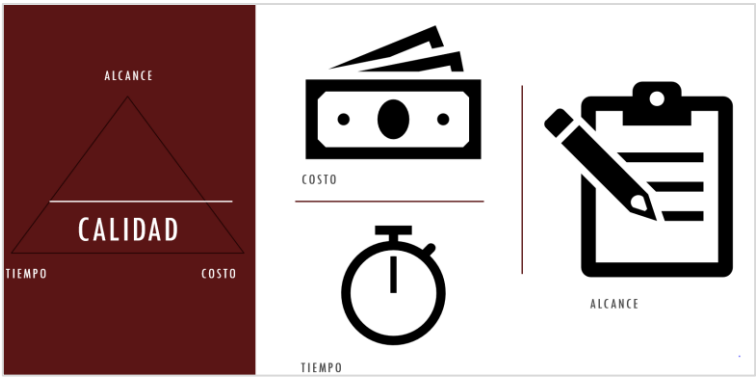
En la propuesta de estructuración del modelo de negocio se consideraron cinco (5) componentes, a saber: i) Social – comunicaciones; ii) Técnico – ambiental, iii) Legal – ambiental, iv) Financiero y riesgos y v) Organizacional.

i. Gestión de Proyectos

La metodología aplicada para la estructuración del Proyecto a nivel de factibilidad consideró el triángulo de gestión de proyectos es un modelo de gestión de proyectos que propone que la gestión de tres restricciones (costo, alcance y tiempo) conduce a un resultado final de calidad.

Estas restricciones están interconectadas y deben equilibrarse continuamente. Cuando se realiza un cambio en una restricción, se requieren ajustes en una o ambas de las otras restricciones para mantener la calidad. Este modelo también se denomina triángulo de hierro, triángulo dorado, triángulo del proyecto y triple restricción. (Revista Forbes, 2024)

Ilustración 40. Triángulo de gestión de Proyectos



Fuente: elaboración propia

a. Alcance: Define el tamaño del proyecto en términos de calidad, complejidad, cantidad y capacidad del entregable. Evita el aumento inesperado de requisitos (*scope creep*) para controlar costos y tiempo. Para efectos de esta fase del proyecto, consiste en la estructuración integral a nivel de prefactibilidad del Ecohostal.

b. Costo: Incluye recursos pagados como talento, materiales, equipos y herramientas. Los cambios pequeños, como la eliminación de un miembro del equipo, pueden afectar el tiempo y el costo del proyecto. El detalle de los costos fue presentado en el anteproyecto, el cual en esta fase de prefactibilidad incluyó presupuesto para consultas con expertos en la materia y dos visitas de campo a territorio (Anexo 14).

c. Tiempo: Abarca la línea de tiempo del proyecto, horas de trabajo del equipo, intervalos de tiempo para completar hitos y planificación. Requiere ajustes en el alcance y presupuesto para mantener el proyecto en marcha.

Considerando estas restricciones se propone hacer uso de la herramienta a través de los siguientes mecanismos (Revista Forbes, 2024):

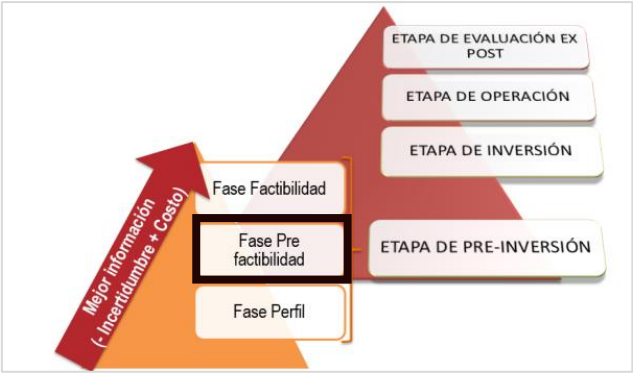
a. Flexibilidad en una restricción: Identificación de cuál de las tres restricciones (costo, tiempo o alcance) permite cierta flexibilidad y discutirlo con el equipo o cliente para manejar cambios inesperados. En el caso del proyecto, la variable inflexible fue el tiempo por cuenta del tiempo requerido para la presentación del documento en la EADL. De manera que, fue necesario recalibrar dichos componentes durante el desarrollo del Proyecto.
b. Aclarar las prioridades: Clasificar las características del proyecto de más a menos importantes con el cliente y equipo. En este punto, aunque el trabajo de grado se lideró de manera individual, para contar con el aporte de varios expertos, en el tiempo requerido, fue necesario avanzar con desarrollo a más alto nivel, sobre todo respecto de las metodologías de recolección de información respecto a lo que inicialmente se tenía presupuestado.
c. Plan de gestión de riesgos: Crear un plan que identifique posibles riesgos, desencadenantes y estrategias de mitigación. En este punto, uno de los riesgos inicialmente identificados era el alcance del desarrollo de las visitas de campo y recolección de información, el cual no fue en línea de lo inicialmente establecido. Con el Director del trabajo se buscaron mecanismos alternativos de recolección de información y avance con los objetivos inicialmente establecidos, el cual se vio reflejado en un plan de gestión de cambios.

ii. Ciclo de vida de Proyectos en Colombia

De acuerdo con el DNP, el ciclo de vida de un proyecto sintetiza todas las etapas que este debe surtir desde el momento de su concepción hasta la evaluación del cumplimiento de sus objetivos.

Si bien, hasta el momento no se ha determinado las fuentes de pago del Ecohostal, se consideró como buena práctica seguir los lineamientos de las cuatro etapas que componen el ciclo de vida de un proyecto de inversión pública, las cuales presentan características propias que las diferencian entre sí y generalmente suceden de forma secuencial como se muestra en la Ilustración 41. Fases y etapas de los Proyectos:

Ilustración 41. Fases y etapas de los Proyectos



Fuente: (DNP, 2014)

De acuerdo con lo anterior, el marco de referencia del presente trabajo se encuentra en la fase intermedia de la etapa de preinversión, a saber: prefactibilidad, toda vez que cuenta con menos incertidumbre que la fase de perfil y pretende brindar las herramientas para continuar a una eventual fase de factibilidad.

En la Fase de Perfil del Proyecto se gestó la idea de un ecohostal de Rincón del Mar por cuenta de la realización de las siguientes actividades:

a. Una ronda de acercamientos con potenciales inversionistas (residentes estadounidenses) que la investigadora y su socia conocieron en ITH Hostel – San Diego (California, EE.UUU) en el marco de un programa de voluntariado y que luego de cinco (5) años continúan en contacto y manifestaron su interés por invertir en un hostal en Colombia con características similares a las de San Diego (i.e., turismo de playa).

   De acuerdo con lo manifestado en las conversaciones con los inversionistas extranjeros, los lugares seleccionados deberían cumplir con las siguientes características:

   - Ubicadas en territorio colombiano
   - Condiciones de seguridad del territorio
   - Ambiente natural y cercanía a la playa
   - Facilidad en las condiciones de acceso
   - Disponibilidad de predios para compra de títulos
   - Auge del turismo en la zona, pero con oportunidades de entrada para nuevos emprendimientos

b. Una serie de talleres y mesas de trabajo de la investigadora, su socia y un potencial interesado experto en emprendimientos, que permitiera definir el concepto de ecohostal sostenible, desarrollado en la etapa de prefactibilidad.

c. La selección de la alternativa técnica preferida en términos prediales, toda vez que durante el 2023 se desarrolló una serie de trabajos de campo para acercarse de primera mano a potenciales destinos, En consecuencia, se realizaron visitas de campo realizadas durante el 2023 a los siguientes lugares para analizar los criterios previamente indicados, dichos lugares fueron:
   - Bahía Málaga – Buenaventura, Valle del Cauca
   - Palomino, La Guajira
   - Santa Marta, (vía Santa Marta – Riohacha – Paraguachón)
   - Rincón del Mar, Sucre.

Por último, a través de la metodología de una matriz multicriterio se determinó que, de las cuatro localizaciones predeterminadas, la que mayor puntuaba era Rincón del Mar.

7.3.2. Componente Social – Comunicaciones

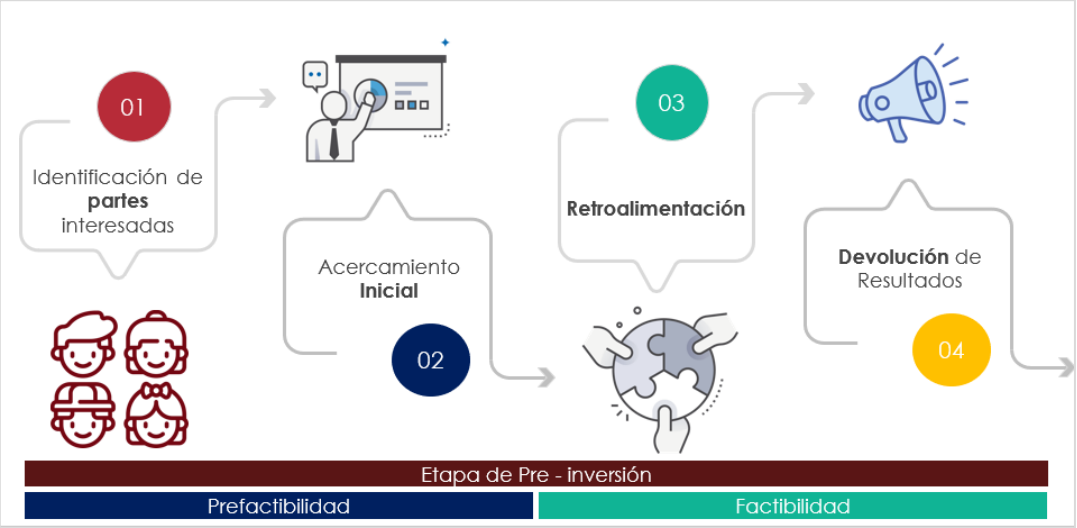
Considerando que la piedra angular de este proyecto considera el componente ambiental y en él la sociedad y el beneficio de la misma para el desarrollo del Ecohostal este componente es de vital importancia toda vez que permitirá:

- Identificar necesidades y expectativas para asegurar que el proyecto responda a las necesidades reales de la comunidad.
- Fortalecer la transparencia y la confianza con la comunidad al fomentar una comunicación abierta y transparente con las principales partes interesadas.
- Promover la sostenibilidad social, asegurando que el proyecto tenga un impacto positivo y duradero en la comunidad.
- Facilitar la participación comunitaria al involucrar a la comunidad en la toma de decisiones que permita aumentar el sentido de pertenencia y compromiso con el proyecto, lo que puede llevar a una mejor implementación y mantenimiento a largo plazo.

i. Estrategia de relacionamiento – Ruta Participativa

El desarrollo del componente social plantea que en la etapa de preinversión que se está adelantando se aborde a partir de una Ruta Participativa que considere cuatro momentos de relacionamiento con las partes interesadas como se indica en la Ilustración 42.

Ilustración 42. Pasos de la Estrategia de relacionamiento



Fuente: elaboración propia con base en la experiencia de la investigadora en estructuración de proyectos.

Específicamente en lo referente a la fase de prefactibilidad, se realizó una identificación de partes interesadas y un acercamiento inicial, que debe ser completado con a retroalimentación y devolución de resultados que se adelante en etapa de factibilidad.

ii. Identificación de partes interesadas

La identificación de partes interesadas inicia con una matriz de identificación, seguida con una asignación de poder e interés para determinar los agentes beneficiados, perjudicados e indiferentes del Proyecto.

Cabe mencionar que el enfoque de este análisis trasciende el enfoque tradicional de "actores" para considerar "agentes" en los que se incluyen los perjudicados en el medio biótico del medio ambiente, tales como el manglar, como parte interesada en el desarrollo del proyecto, pues de no considerar lineamientos de turismo sustentable, el aumento en el flujo de personas que no tengan una consciencia y responsabilidad ambiental podría derivar en afectaciones mayores a las presentadas en la línea base a este y otros ecosistemas.

A continuación, se presenta los análisis previamente señalados:

a. Identificación de actores

A continuación, se presenta la identificación inicial de los agentes identificados, clasificándolos en grandes categorías, tipo de beneficio o perjuicio y la magnitud de los intereses en función del Proyecto:

Tabla 2. Identificación inicial de actores

Tipo de involucrados - agentes			Tipo de beneficio o perjuicio	Magnitud de intereses
Grandes categorías	Agente	Subcategorías		
Beneficiados	Comunidad Local: Trabajadores del Ecohostal	Socio - Cultural	Se verían beneficiados con la generación de empleo directo[5] en el Ecohostal que iniciando sería personal asociado con la labor de recepción, limpieza y cocina.	Alta
	Comunidad Local: Artesanos	Socio - Cultural	Se verían asociados por cuenta del aumento en el flujo de turistas, potenciando las actividades de: artesanía, locales comerciales, dinamismo en el sector de tiendas, restaurantes (y por ende la cadena de valor que inicia con actividades de la pesca y agricultura del territorio), operadores turísticos, entre otros	Alta
	Comunidad Local: Vendedores (locales comerciales)			
	Comunidad Local: Pescadores (Asociación de Pescadores Artesanales y Ambientales del Rincón del Mar - ASOPESAMRIN)			
	Comunidad Local: empresarios (restaurantes, tiendas)			
	Comunidad Local: operadores turísticos (Asociación de Guías Turísticos de Rincón del Mar)			
	Comunidad Local: Transportadores (bicitaxis y carros de San Onofre a Rincón del Mar			
	Comunidad Local: Corporación para el Desarrollo Comunitario de Rincón del Mar (CORPORIMAR)			
	Ecoturistas	Socio - Cultural	Se verían beneficiados por tener una oferta de servicios	Alta

[5] Ver Sección 7.3.6, de acuerdo con los análisis realizados a nivel de prefactibilidad se estima que en 3 años se contrate de manera directa como mínimo 8 empleados de la comunidad local.

Tipo de involucrados - agentes			Tipo de beneficio o perjuicio	Magnitud de intereses
Grandes categorías	Agente	Subcategorías		
			acorde a sus necesidades	
	Organizaciones ambientales y ONG	Ecológico - Ambiental	Se verían beneficiados porque el componente de conservación ambiental es imperativo al modelo de negocio	Alta
	Biblioteca María Mulata	Socio - Cultural	Se vería beneficiada la organización en la medida que se plantean alianzas para que los turistas participen de las actividades culturales participación de talleres como bullerengue y danzas tradicionales	Baja
	Secretaría de Educación y Cultura - Consejo de Cultura	Político - Institucional	Se vería beneficiado porque esta dependencia está a cargo de la promoción de la Cultura en San Onofre	Media
	Institución Educativa Rincón del Mar	Socio - Cultural	Se vería beneficiada porque se espera la realización de alianzas para enseñar inglés/español e intercambio cultural con los turistas extranjeros	Baja
	Medio ambiente - Ecosistema de Manglar	Ecológico - Ambiental	Se vería beneficiado por cuenta de que el Ecohostal promovería actividades de	Media

Tipo de involucrados - agentes			Tipo de beneficio o perjuicio	Magnitud de intereses
Grandes categorías	Agente	Subcategorías		
			limpieza y concientización alrededor de su recuperación	
	Alcaldía local	Político - Institucional	Aunque en teoría el desarrollo turístico es un pilar del Plan Municipal de Desarrollo, en campo se evidencio que no hay una secretaria de turismo o dependencia atenta a los temas relacionados con turismo en el Corregimiento	Baja
Perjudicados	Actuales establecimientos turísticos en Rincón del Mar (que de acuerdo con las entrevistas, en su mayoría son extranjeros)	Técnico - Económica	Por competencia, pero podrían convertirse en beneficiados si hago alianzas(?)	Alta
	Consejos indígenas, comunitarios y organizaciones: i) El Cabildo de Rincón del Mar ii) Asociación de Mujeres Comunitarias de los Montes de María) iii) Asociación Afrocolombiana Familiar del Rincón del Mar - Afromar	Socio - Cultural	De no incorporar estrategias que involucren a la comunidad en los modelos de turismo como el Ecohostal, estos actores se podrían ver perjudicados por la gentrificación, pérdida de su cultura e identidad	Baja
	Comunidad Local: Residentes afectados por el aumento del costo de vida	Socio - Cultural	Se ven perjudicados porque el flujo de turistas, sobre todo extranjeros, implica un aumento en los bienes y servicios que	Alta

Tipo de involucrados - agentes			Tipo de beneficio o perjuicio	Magnitud de intereses
Grandes categorías	Agente	Subcategorías		
			son ofertados en el territorio	
	Medio ambiente: presión en los servicios ecosistémicos (ej, cuerpos de agua para la provisión de agua potable) si no se gestionan adecuadamente los impactos derivados del turismo	Ecológico - Ambiental	El medio ambiente y la oferta de servicios en general se enfrentan a presiones por cuenta de la demanda de turistas en el territorio, por lo tanto, la gestión efectiva de recursos e incorporación de lineamientos sostenibles es crucial	Media

Fuente: elaboración propia

b. Análisis de interés e influencia

Con base en la identificación inicial previamente realizada, se realizó un análisis de poder e influencia, identificando en primer lugar la posición (beneficiario: "+" ó perjudicado: "-"), y posteriormente clasificando de 1 a 5 el nivel de poder que dicho agente ejercer y la intensidad con la cual su actuar puede influir en el Proyecto.

Producto de dicha clasificación es posible ranquear en términos de poder e intensidad cada uno de los agentes, que en un plano cartesiano permite identificar en el cuadrante superior derecho los agentes más influyentes y considerados como relevantes para la estructuración del Ecochostal.

Tabla 3. Análisis de interés e influencia

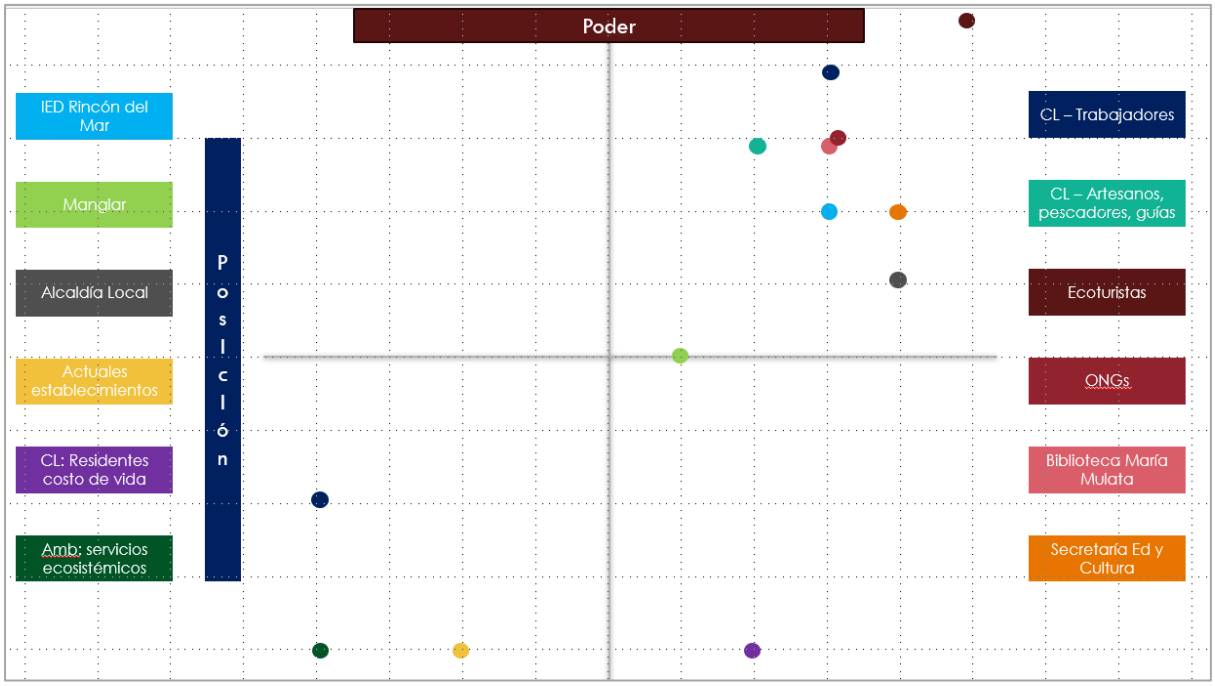
Agente	Posición	Poder	Intensidad	Coordenadas
Comunidad Local: Trabajadores del Ecohostal	+	3	4	3,4
Comunidad Local: Artesanos, vendedores, pescadores, empresarios, guías turísticos, corporaciones	+	2	3	2,3
Ecoturistas	+	5	5	5,5
Organizaciones ambientales y ONG	+	3	3	3,3
Biblioteca María Mulata	+	3	3	3,3

Agente	Posición	Poder	Intensidad	Coordenadas
Secretaría de Educación y Cultura - Consejo de Cultura	+	4	2	4,2
Institución Educativa Rincón del Mar	+	3	2	3,2
Medio ambiente - Ecosistema de Manglar	+	1	0	1,0
Alcaldía local	+	4	1	4,1
Actuales establecimientos turísticos en Rincón del Mar	-	-2	4	-2,4
Consejos indígenas, comunitarios y organizaciones	-	-4	-4	-4,-4
Comunidad Local: Residentes afectados por el aumento del costo de vida	-	2	-4	2,-4
Medio ambiente: presión en los servicios ecosistémicos	-	-4	-2	-4,-2

Fuente: elaboración propia

Con base en la clasificación de poder, influencia y las coordenadas identificadas, a continuación se presenta el plano cartesiano que presenta el resumen del análisis:

Ilustración 43. Resumen Poder – Interés actores identificados



Fuente: elaboración propia con base en el análisis de actores

iii. Implicaciones del análisis del componente social para el modelo de negocio

Con base en el análisis de actores, el Ecohostal propenderá por un impacto positivo en el tejido social de Rincón del Mar, al incorporar los siguientes lineamientos en el modelo de negocios:

i. Generación de empleo local: Contratar personal de la comunidad, generando oportunidades de trabajo y se mejora la economía local.
ii. Promoción de la cultura local: Tanto la decoración como la gastronomía, la música y las muestras culturales ofrecidas en el Ecohostal considerarán la riqueza cultural presentada en la sección anterior, haciendo especial énfasis en el bullarengue y alianzas con la Biblioteca María Mulata para ofrecer y hacer partícipes a los turistas de esta muestra cultural.
iii. Educación y concienciación ambiental: Dentro de las reglas de hospedaje se incorporará lineamientos de gestión de residuos y compost y se harán alianzas con organizaciones y líderes locales como Oniris Díaz Contreras, lideresa que desde CORPORIMAR ha trabajado en la gestión de residuos y elaboración de abono orgánico en Rincón del Mar.

    Adicionalmente, con los estudiantes del Institución Educativa Rincón del Mar se realizarán jornadas de "*Gringo Thursday*" en las cuales los estudiantes tendrán la oportunidad de enseñar español a los visitantes extranjeros y los ecoturistas a su vez enseñar inglés a los alumnos.

iv. Fomento del turismo responsable: Dado que el *target* de turista que se está buscando para el Ecohostal es muy específico, como se mencionó previamente, luego de realizar las actividades en materia de educación ambiental y culturales de la comunidad, los ecoturistas que sean partícipes serán galardonados con un pequeño pin que los caracterice como Ecoturistas responsables.
v. Apoyo a productores locales: La gastronomía, y los productos como artesanías que se exhiban en el lobby, serán 100% locales y se establecerán alianzas con organizaciones locales para asegurar que el proyecto beneficie a la economía y cultura locales.
vi. Desarrollo de un plan de comunicación que informe regularmente a la comunidad sobre el progreso del Proyecto.

7.3.3. Componente Técnico – Ambiental

i. Confirmación de la selección de la Alternativa Técnica Preferida:

Como se presentó en la Sección 7.3.1.ii , en la Fase de Perfil de la etapa de preinversión del Proyecto se adelantó una selección de la alternativa técnica preferida en términos del lugar a llevar a cabo el emprendimiento ecosostenible: Rincón del Mar. Adicionalmente, en el marco de las dos (2) visitas a campo del trabajo de investigación se consideró adicionalmente el corregimiento de Berrugas también ubicado en el municipio de San

Onofre, toda vez que la SDP de la Alcaldía, en el marco de la entrevista informal, recomendó a la investigadora este destino como también potencial turístico.

Ilustración 44. Alternativa de localización - Corregimiento de Berrugas

Fuente: visita de campo No.2

No obstante, por cuenta de la visita de campo fue posible corroborar que el desarrollo turístico en la zona aún es muy precario, se cuenta con muy poca oferta turística y en el ámbito del trabajo de grado se decide continuar con la localización de Rincón del Mar.

En consecuencia, luego de un análisis predial, llamadas y reconocimiento del territorio, se determinó que el lote seleccionado era el de don Jacinto, de 32 m^2 , que se encontraba a la venta al frente de la línea de playa, lo que representa un deseable de los ecoturistas de acuerdo con las encuestas realizadas, al preferir vista directa a la playa y contacto con la naturaleza.

Ilustración 45. Lote Seleccionado Rincón del Mar

Fuente: visita de campo No.2

Cabe mencionar que además de la ubicación y disponibilidad del lote, se tuvo en cuenta también factores de ruido y aseo, toda vez que se encontraban disponibles lugares más económicos que no estaban frente al mar, pero en el que los vecinos los jueves – lunes desarrollaban recurrentes celebraciones, que impactaban en términos de contaminación auditiva y de basura a los alrededores.

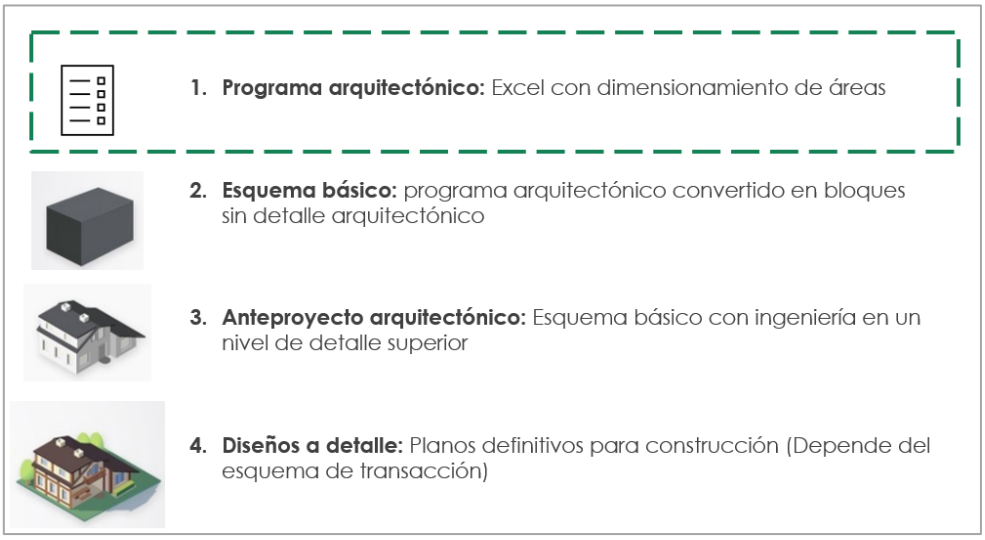
ii. Dimensionamiento de CAPEX

Luego de seleccionado el lote, para efectos de dimensionar el CAPEX del Proyecto, en esta etapa se consideraron las siguientes actividades:

a. Arquitectura: Definición de un programa arquitectónico

La arquitectura de un proyecto pasa por diversas etapas, tal como se indica a continuación:

Ilustración 46. Fases de arquitectura en un Proyecto



Fuente: LOD BIM

En esta etapa de prefactibilidad, aunque se contará con unos *renders* muy preliminares del diseño del Ecohostal, el desarrollo se centrará en la definición del programa arquitectónico, a través de los siguientes pasos:

i. Identificar al usuario: en este caso, el ecoturista en términos de sus características, necesidades, preferencias, rituales e intereses. Para la definición de esta caracterización se consideró como herramienta fundamental la encuesta realizada (en idioma inglés y español) que tuvo respuesta de 67 personas (Anexo 4).

ii. Analizar las actividades: hacer un listado de las actividades para:
   a. Catalogarlas según su relevancia
   b. Determinar su naturaleza

c. Identificar los requisitos para llevarlas a cabo

iii. Determinar los requerimientos dimensionales en términos de espacio.

El resultado de ese ejercicio se presenta a continuación:

Tabla 4. Dimensionamiento de las necesidades arquitectónicas del Ecohostal

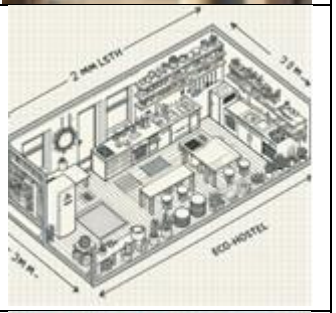
Tipo de Usuario	Actividades	Categoría	Naturaleza	Requisitos para llevarlas a cabo	Equipamiento	Cualidades especiales	Especificaciones del lugar	Especificaciones generales de construcción del Ecohostal
Ecoturista Hospedaje: lugar tranquilo en contacto con la naturaleza	Espacio para descanso - dormir (libre de ruido)	Primaria	Pasivas (introspección)	Acústica	*Confort*	Privacidad	* Habrá una gran habitación con camarotes en el segundo piso * Habrá dos habitaciones privadas en el tercer piso	Criterios de construcción sostenible, que incluye: i. Uso de materiales sostenibles: (empleo de materiales locales-fachada de madera: cedro/teca, madera local con bajo impacto ambiental) ii. Eficiencia energética/diseño bioclimático: incluye: * Uso de bombillas LED (con tecnología de sensores) y paneles solares * Ventilación natural (aprovechamiento en el diseño de la cercanía a la brisa del mar), no aire acondicionado. * Aprovechamiento de luz natural (ventanas grandes) iii. Gestión del agua: inclusión de un sistema de recolección de agua lluvia. En etapa de factibilidad se evaluará la implementación de un sistema de tratamiento y reutilización de aguas grises. iv. Reducción de residuos. Política de reciclaje y compostaje de residuos
	Espacio de aseo	Primaria	Pasivas (introspección)	Accesibilidad	Mantenimiento	Privacidad	* El segundo piso contará con baños y duchas comunales * El tercer piso contará con baño y ducha individual	
	Cocina comunitaria	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Flexibilidad	Variedad	Apertura	Será un espacio comunal en el primer piso pero salvo los días de menú de la casa deberá ser individual para la cocina del chef local. La cocina deberá contar con un espacio y equipamiento específico para adelantar las actividades de gestión de residuos	
	Comedor comunitario	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Flexibilidad	Variedad	Imagen	El lugar de reuniones del primer piso deberá compartir	

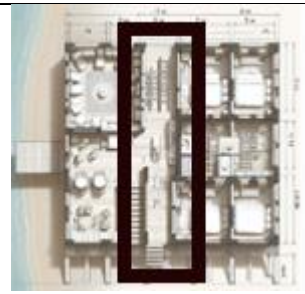
Tipo de Usuario	Actividades	Categoría	Naturaleza	Requisitos para llevarlas a cabo	Equipamiento	Cualidades especiales	Especificaciones del lugar	Especificaciones generales de construcción del Ecohostal
	Espacio para reflexión, meditación y yoga	Secundaria	Pasivas (introspección)	Flexibilidad	*Confort*	Fluidez	espacio con la cocina y ser un lugar lo suficientemente versátil para adelantar espacios de compartir en los que se incluyan: * Cena * Reflexión * Conversación * Talleres para ecoturistas	orgánicos. Prohibición de uso de plásticos de un sólo uso. v. Integración con el entorno. Diseño armonioso con el paisaje natural, incluyendo techos y paredes verdes que minimice la alteración del ecosistema local vi. Educación y sensibilización. En los servicios conexos, la inclusión de programas educativos para huéspedes y empleados sobre prácticas sostenibles e importancia de conservación ambiental vii. Empleo de mano de obra local.
	Espacio para conversación de turistas de diferentes partes del mundo	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Flexibilidad	Variedad	Fluidez		
	Espacio para talleres de ecoturismo, culturales y recepción de información	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Flexibilidad	Variedad	Apertura		
	Recepción	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Seguridad	Estilo	Seguridad	Un espacio en el primer piso, seguro que reciba a los turistas y que permita la exhibición de artesanías locales	
	Stand para promocionar las artesanías del lugar	Secundaria	Activas (sociales, ruidosas)	Accesibilidad	Estilo	Seguridad		
	Patio delantero - espacio de playa	Primaria	Activas (sociales, ruidosas)	Accesibilidad	Estilo	Iluminación	Es el espacio ubicado al frente del hostal, donde los viajeros podrán disfrutar del principal atractivo natural y turístico del lugar: la playa	

Fuente: elaboración propia

Tabla 5. Requerimientos dimensionales (espacio requerido)

Piso	Espacio	Función	Cuantificación			Cualificación	
			Cantidad	m2 Unidad	m2 total	Mobiliario	Esquema de planta
-1	**Tanque de agua subterráneo**	Contar con un sistema de agua que esté conectado con el sistema de recolección de agua lluvia	1	16	16	Tanque de agua	
1	**Área de playa**	Actividades de reflexión, conversación, talleres	1	8	8	Sillas, mesas, hamacas	
	Lobby	Actividades de reflexión, conversación, talleres. Acá se ubicará el stand y la recepción	1	16	16	Sillones, mesas pubs	

Piso	Espacio	Función	Cuantificación			Cualificación	
			Cantidad	m2 Unidad	m2 total	Mobiliario	Esquema de planta
	Cuarto de aseo	Cuarto de aseo	1	8	8	Lavadoras	
	Cocina	Actividades culinarias y culturales	1	8	8	Estufa, lavaplatos	
2	**Habitación compartida**	Actividades de descanso	1	20	20	Camarotes	

Piso	Espacio	Función	Cuantificación			Cualificación	
			Cantidad	m2 Unidad	m2 total	Mobiliario	Esquema de planta
	Baño compartido	Actividades de aseo	1	12	12	Set de baño, ducha	
3	**Habitaciones privadas**	Actividades de descanso y aseo	2	14	28	Cama, espejo más set de baño y ducha	
	Hall de paso	Actividades de descanso y aseo	1	4	4	N/A	

Piso	Espacio	Función	Cuantificación			Cualificación	
			Cantidad	m2 Unidad	m2 total	Mobiliario	Esquema de planta
4	**Terraza**	Actividades de reflexión, conversación, talleres	1	32	32	Mesas, sillas	
Total m2 (área construida, excluyendo el área de playa)					**128**		

Fuente: elaboración propia con las especificaciones brindadas (Copilot , 2024)

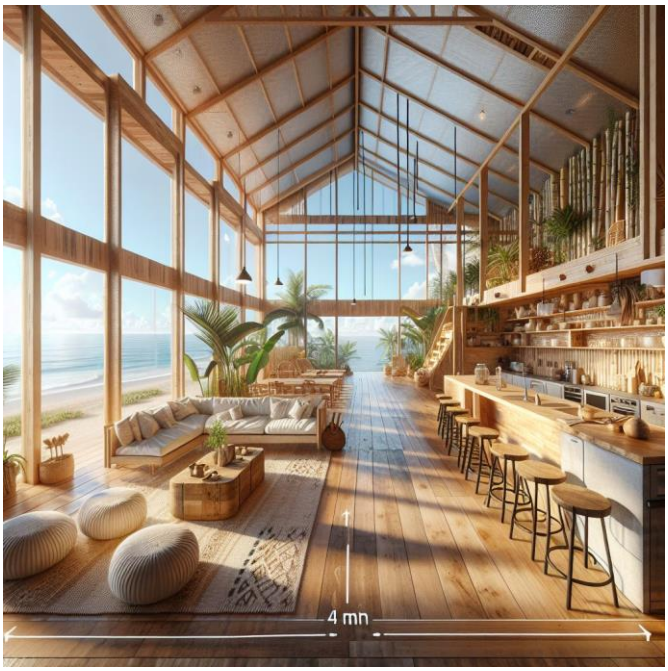
iii. Diseño arquitectónico inicial

De acuerdo con las especificaciones técnicas definidas en los apartados anteriores a continuación se presentan unos renders preliminares del diseño arquitectónico del hostal:

Ilustración 47. Axonometría de fachada Ecohostal

Fuente: especificaciones del programa arquitectónico creadas en (Copilot , 2024)

Ilustración 48. Axonometría interior (primer piso Ecohostal)



Fuente: especificaciones del programa arquitectónico creadas en (Copilot , 2024)

iv. Presupuesto de inversión – CAPEX

El detalle del presupuesto técnico para el CAPEX del Proyecto se encuentra en el Anexo 5 (Hoja CAPEX – Modelo financiero en prefactbilidad)

El ejercicio de CAPEX se realizó a través de un dimensionamiento inicial de precios unitarios (APU), donde además de la fuente de la cotización, se identificó cuáles de los inputs podrían ser provistos por la comunidad de Rincón del Mar.

Por otro lado, el dimensionamiento del CAPEX también consideró elementos de diseño sostenible, tales como el reciclaje de aguas lluvias, provisión de energía solar fotovoltaica, eficiencia energética a través del aprovechamiento de los recursos naturales por medio de un diseño que incorpora construcción en madera y vitrales para el aprovechamiento de luz natural.

v. Matriz CONESA ambiental

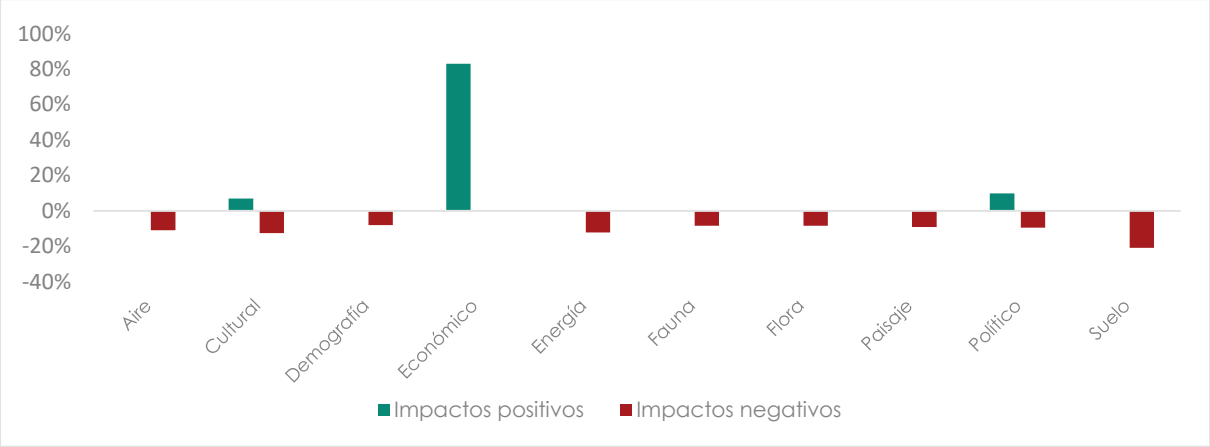
Con el objetivo de hacer un análisis inicial de los impactos ambientales derivados de la estructuración del Ecohostal, se tomó como referencia la metodología CONESA. Esta es una herramienta utilizada para evaluar los impactos ambientales de un proyecto que consiste en una matriz que cruza las acciones del proyecto con los factores ambientales afectados, permitiendo identificar y valorar los impactos de manera cuantitativa.

El análisis a nivel de prefactibilidad consideró las etapas de planeación, construcción y operación del Proyecto, identificando 17 impactos ambientales medidos en los 10 criterios de evaluación considerados por la metodología (Ver Anexo 6 – Matriz CONESA de impactos).

El resultado de este análisis arrojó que la mayoría de los impactos generan una afectación negativa, representando el 71% de los impactos identificados y evaluados.

El análisis indica que, de los impactos positivos, la mayoría son de carácter económico seguido de un factor político, mientras que los impactos negativos abarcan múltiples componentes que van desde medios abióticos (suelo, aire energía), pasando por componentes de carácter socio – económico.

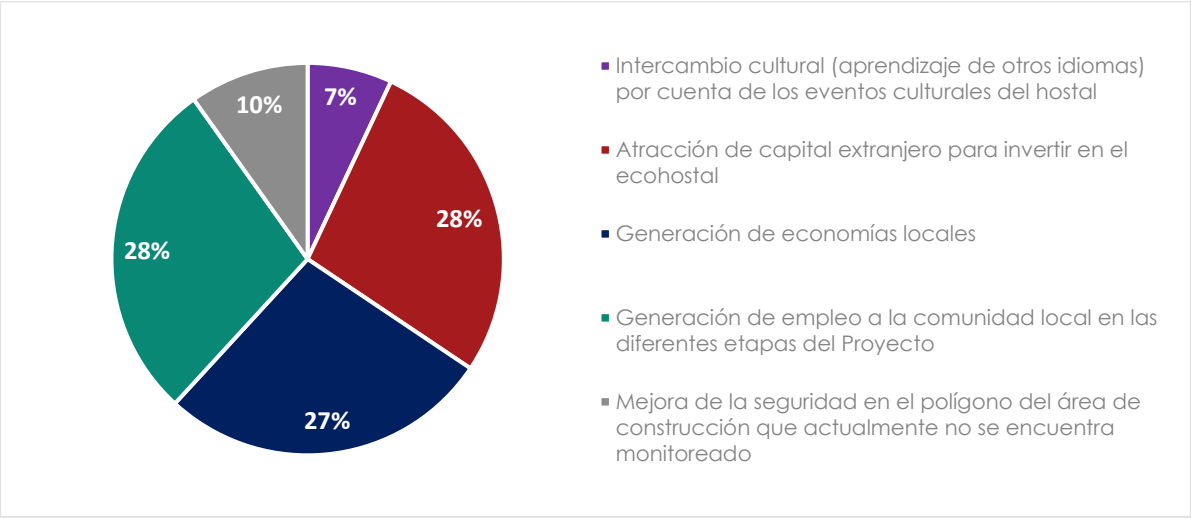
Ilustración 49. Ponderación impactos matriz CONESA



Fuente: Elaboración propia

En relación con los impactos positivos, sobresale la generación de empleo a la comunidad local y generación de economías locales.

Ilustración 50. Impactos ambientales positivos derivados del Proyecto



Fuente: Elaboración propia

Respecto a los impactos negativos, sobresale la puntuación de la alteración de flora por aumento de turistas y la presión de los recursos del territorio (demanda energética, consumo de agua, generación de residuos sólidos, contaminación del ecosistema, etc.) también por cuenta del aumento en el flujo de turistas.

En consecuencia, para minimizar estos impactos, dentro de las medidas de mitigación que debe considerar el diseño del Ecohostal se incluyen:

i. Uso de energías renovables: Incorporar paneles solares y otras fuentes de energía limpia.

ii. Gestión de residuos: Implementar sistemas de reciclaje y manejo adecuado de residuos.

iii. Conservación del agua: Utilizar tecnologías de ahorro de agua y sistemas de reutilización (tanques subterráneos de recolección de agua lluvia).

Adicionalmente, cabe mencionar que con el objetivo de robustecer el análisis ambiental también se realizó un análisis de condición ambiental SIGAM (Anexo 7), asimismo, en el marco del módulo de planificación ambiental de la EADL, se realizó un análisis de los programas y proyectos del PDD y del PGAR (Anexo 8).

7.3.4. Componente Legal – Ambiental

Desde la perspectiva legal, en materia de estructuración de proyectos en etapa de prefactibilidad contempla principalmente las siguientes actividades:

- Diagnóstico y análisis normativo
- Diseño conceptual de la estructura de transacción, esto es identificar de manera conceptual las relaciones contractuales y los flujos de recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto.

i. Diagnóstico y análisis normativo

El proyecto cuenta con un robusto marco normativo que soporta su implementación. A continuación, se presenta un breve resumen de la normativa consultada que se considera está directamente relacionada con el Proyecto:

Tabla 6. Diagnóstico normativo

Alcance	Instrumento	Aplicabilidad
Internacional	Agenda 21 (1992)	Turismo: hacia un desarrollo ambientalmente sostenible.
	Código de Ética del turismo (1999)	• Aprobado por la OMT • Referente de altos estándares éticos en el sector
	ODS (2015)	El modelo de negocio del Ecohostal incorpora los siguientes ODS: *Ilustración 51. Impacto del Ecohostal en los ODS* *Fuente: adaptado de información pública disponible* • El PST se enfoca en el avance de los ODS 8, 9 y 11. • Dado el enfoque sustentable del Ecohostal, se considera que también está alineado con los siguientes ODS: 7, 10, 12 y 14. En el Anexo 9 se presenta un mayor detalle de este análisis
Nacional	CONPES 3397 (2005)	• Política sectorial de turismo • Fortalecimiento de la competitividad de destinos turísticos
	Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS – TS 002 (2006)	de manera transversal en el planteamiento del modelo de negocio, toda vez que indica expresamente los lineamientos de sostenibilidad que deberá cumplir el Ecohostal en calidad de EAH
	Ley 1528 de 2008	Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada.
	DUR Sector Comercio Industria y Turismo (2015)	Cumplir con las disposiciones del DUR 1076 de 2015 no solo es una obligación legal, sino que también puede mejorar la reputación del Ecohostal y atraer a turistas conscientes del medio ambiente. Dentro de las implicaciones se encuentran: • Cumplimiento Ambiental: Establece las normas y regulaciones ambientales que deben seguirse. Esto incluye la gestión de residuos, el uso sostenible de recursos naturales y la protección de la biodiversidad. • Licencias y Permisos: Especifica los requisitos para obtener licencias ambientales y otros permisos necesarios para operar un ecohostal. Es crucial asegurarse de cumplir con estos requisitos para evitar sanciones y garantizar la sostenibilidad del negocio.

Alcance	Instrumento	Aplicabilidad
Nacional		• Responsabilidad Social y Ambiental: El DUR promueve prácticas de responsabilidad social y ambiental, lo que implica que un ecohostal debe implementar medidas para minimizar su impacto ambiental y contribuir al desarrollo sostenible de la comunidad local. • Educación y Sensibilización: El decreto también fomenta la educación ambiental y la sensibilización de la comunidad y los visitantes sobre la importancia de la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales.
	Decreto 1074 de 2015 – Ecohoteles – Condiciones RNT	Simplificación Normativa: Este decreto busca simplificar y racionalizar el ordenamiento jurídico, lo que facilita el cumplimiento de las normativas para los empresarios del sector turístico, incluyendo los ecohostales. • Regulación de Actividades: Establece las normas y regulaciones específicas para la operación de establecimientos turísticos, asegurando que se cumplan los estándares de calidad y sostenibilidad. • Incentivos y Beneficios: El decreto puede incluir disposiciones sobre incentivos y beneficios para empresas que implementen prácticas sostenibles y responsables, lo cual es relevante para un ecohostal que busca promover el turismo ecológico. • Responsabilidad Social: Fomenta la responsabilidad social empresarial, incentivando a las empresas a contribuir al desarrollo sostenible de las comunidades locales
	Estrategia Nacional de Economía Circular – ENEC (2019)	Será importante para el Proyecto considerar al menos los siguientes flujos de materiales: • Flujo de materiales industriales y productos de consumo masivo. • Flujos de Materiales de envases y empaques. • Fuentes y flujos de energía. • Flujo del agua. • Flujos de Materiales de construcción.
	Ley de Emprendimiento. Ley 2069 de 2020	Las implicaciones de esta ley, incluyen: • Facilitación de Trámites: La ley busca simplificar y racionalizar los procesos y trámites para las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), lo que facilita la creación y operación de un ecohostal. • Acceso a Financiamiento: Establece mecanismos para mejorar el acceso al financiamiento, lo cual es crucial para el desarrollo y sostenibilidad de un ecohostal. Esto incluye la creación de fondos y programas de apoyo financiero. • Incentivos Fiscales: La ley ofrece incentivos fiscales para las empresas que implementen prácticas sostenibles y responsables, lo que puede beneficiar a un ecohostal que promueva el turismo ecológico.

Alcance	Instrumento	Aplicabilidad
		• Apoyo a la Innovación: Fomenta la innovación y el desarrollo tecnológico, lo que puede ayudar a un ecohostal a implementar soluciones sostenibles y mejorar su eficiencia operativa. • Responsabilidad Social: Promueve la responsabilidad social empresarial, incentivando a las empresas a contribuir al desarrollo sostenible de las comunidades locales.
	PND (2022 -2026)	En el Anexo 10 se encuentra un análisis detallado de los cinco ejes transformadores del PND y cómo se encuentran alineados con el sector. Específicamente en Sucre, el PND define expresamente como líneas de inversión departamentales las siguientes: • Conservación de la biodiversidad y restauración de los ecosistemas para la resiliencia climática. • Turismo en armonía con la vida. En términos de proyectos estratégicos, el PND dispone: • Recuperación, protección y revitalización de los mares y costas • Sede SENA gastronómica y hotelera en Golfo de Morrosquillo • Aeropuerto de Tolú • Territorios turísticos de paz • Vía Tolú Viejo – San Onofre
	PST (2022 -2026)	En el Anexo 10 se encuentra un análisis detallado de la articulación de este con el PND y los puntos claves en relación con el Ecohostal.
	PMIZC	En el Anexo 11 se presenta un análisis preliminar del Manejo Integral de las Zonas Costeras, por considerarlas como parte del análisis del entorno del Proyecto.
	Plan Nacional de Negocios verdes (2022 - 2030)	• Fomento de Prácticas Sostenibles: El plan promueve la adopción de prácticas sostenibles y responsables en los negocios, lo que es fundamental para un ecohostal que busca minimizar su impacto ambiental y promover el turismo ecológico. • Acceso a Financiamiento y Apoyo Técnico: El plan incluye mecanismos para facilitar el acceso a financiamiento y apoyo técnico para negocios verdes. Esto puede ayudar a un ecohostal a implementar tecnologías sostenibles y mejorar su eficiencia operativa. • Incentivos Económicos y Tributarios: Se establecen incentivos económicos y tributarios para las empresas que adopten prácticas sostenibles. Un ecohostal puede beneficiarse de estos incentivos, lo que puede reducir costos y aumentar la rentabilidad. • Fortalecimiento de la Cadena de Valor: El plan busca fortalecer la cadena de valor de los negocios verdes, promoviendo la colaboración entre productores locales y empresas. Esto puede

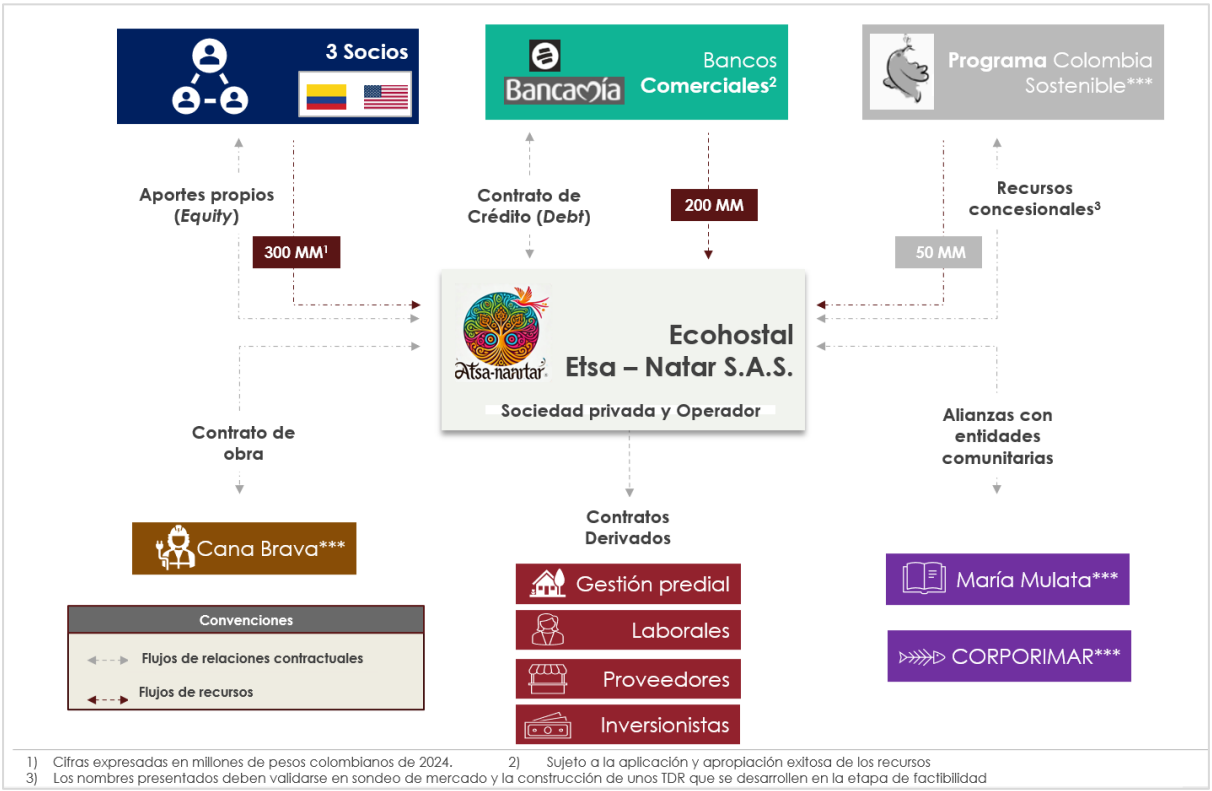
Alcance	Instrumento	Aplicabilidad
		ayudar a un ecohostal a establecer relaciones con proveedores locales y fomentar el desarrollo económico de la comunidad. • Educación y Sensibilización: El plan también fomenta la educación y sensibilización sobre la importancia de la sostenibilidad. Un ecohostal puede aprovechar esto para educar a sus huéspedes sobre prácticas sostenibles y el impacto positivo del turismo ecológico
	Código Sustantivo del Trabajo	Como se desarrollará en la Sección ii, dadas las modalidades contractuales previstas para el desarrollo de la estructura de transacción, el Ecohostal deberá considerar la normativa legal aplicable respecto a los contratos a suscribir con: empleados, trabajadores, contratistas, entre otros.
	Beneficios tributarios aplicables	Impuesto de Renta .ET - Artículo 80. Tarifa del 9% para "Servicios prestados en nuevos hoteles que se construyan en municipios de hasta doscientos mil habitantes. Dentro de los diez (10) años siguientes a partir de la entrada en vigencia de esta ley, por un término de 20 años.
		Tarifa de IVA
		Artículo 255 – Descuento por conservación y mejoramiento del medio ambiente
		Artículo 244 – Descuento uso de paneles solares
Local	PDET	San Onofre, al hacer parte de los montes de María está cubierto por este instrumento de planeación, como una de las 16 subregiones y 170 municipios definidos en la Ley 893 de 2017.
	PDD	El análisis detallado de las consideraciones de Plan de Desarrollo Departamental se realizó en las secciones anteriores.
	POT (2000)	El análisis detallado de las consideraciones de Plan de Desarrollo Departamental se realizó en las secciones anteriores.
	PDT	Turismo de Naturaleza – iniciativas étnoplan • Implementación de la escuela de formación Etno Turística en el municipio de San Onofre para formar en temas relacionados con la oferta ecológica, sustentable y económico y de ampliación de la cadena de valor del turismo en el municipio de San Onofre. • Construcción de muelle comercial con destinación a la promoción del turismo
	Instrumentos ambientales	Se realizó un análisis FODA y de la matriz SIGAM el cual puede ser consultado en el Anexo 7
		Determinantes ambientales

Fuente: elaboración propia con base en información pública disponible

ii. Estructura de transacción

Con base en la caracterización del territorio realizado, y el análisis de la normativa legal aplicable, a continuación, se presenta el diseño conceptual de la estructura de transacción planteada para el desarrollo del Ecohostal:

Ilustración 52. Estructura de transacción Ecohostal Etsa - Nantar



Fuente: elaboración propia con base en el diseño conceptual de la estructura de transacción definida

La Estructura de Transacción, definida como el flujo de relaciones contractuales y de recursos para la construcción y operación del Ecohostal en esta etapa propone un diseño conceptual, es decir una propuesta de contrapartes y partícipes de la estructura que debe validarse en la etapa de factibilidad.

En esta etapa se considera que Etsa – Nantar debe constituirse como una sociedad por acciones simplificada, que recibiría aportes de sus socios fundadores (*equity*) de COP 300 MM (2024)[6] y aportes de Banca Comercial de COP 200 MM (2024). Acceso a potenciales fuentes de financiación y recursos concesionales a través de iniciativas como el programa Colombia Sostenible deben validarse en etapa de factibilidad.

[6] Expresado en millones de pesos colombianos del 2024

Una vez constituida la sociedad, la construcción del Ecohostal, dentro de las primeras actividades que se deberán adelantar está relacionada con la gestión predial del lote seleccionado.

Una vez saneado el tema predial y con los estándares técnicos y de diseño definido en las etapas previas se realizará a través de la suscripción de un contrato de obra, que en etapa de prefactibilidad consideró a un potencial proveedor: Cana Brava, que es un constructor local experto en construcciones sostenibles a partir de materiales como madera.

Con la finalización de la etapa de construcción, iniciaría la puesta en marcha de Etsa – Nantar, donde entrarían a operar contratos derivados de las relaciones laborales, con proveedores y potenciales inversionistas.

Finalmente, en el marco de la operación del Ecohostal, es necesario materializar las alianzas con la comunidad local, con entidades como María Mulata y CORPORIMAR.

a. Definición de tipo de sociedad

La definición del tipo societario necesario para formalizar el ecochostal se realizó una matriz multicriterio, a través del cual se concluyó que el esquema más conveniente era una S.A.S., tal como se indica a continuación:

Tabla 7. Matriz Multicriterio tipo societario Ecohostal

Tipo de sociedad	Flexibilidad	Responsabilidad	Facilidad Constitución	Adaptabilidad
Sociedad por Acciones Simplificada (SAS).	✓	✓	✓	✓
	Permite una estructura flexible en términos de administración y toma de decisiones.	Los socios tienen responsabilidad limitada al capital aportado, protegiendo así su patrimonio personal	El proceso de constitución es relativamente sencillo y rápido en comparación con otros tipos de sociedades	Es ideal para pequeñas y medianas empresas, lo que se ajusta bien a un ecohostal
Empresa Unipersonal	✓	⊖	✓	✓
		el propietario asume toda la responsabilidad, lo que significa que su patrimonio personal está en riesgo en caso de deudas o problemas legales		
Sociedad Limitada (LTDA)	⊖	✓	⊖	✓
	Tiene una estructura más rígida y menos flexible en		El proceso de constitución y administración puede ser más	

Tipo de sociedad	Flexibilidad	Responsabilidad	Facilidad Constitución	Adaptabilidad
	comparación con la SAS		complejo y costoso	
Sociedad Anónima (SA)	⊖	✓	⊖	✓
	Es más adecuada para empresas grandes debido a su complejidad administrativa y los costos asociados	Ofrece responsabilidad limitada y puede atraer a inversionistas	El proceso de constitución y administración puede ser más complejo y costoso	
Cooperativa	✓	⊖	✓	✓
	Es una buena opción si se busca un modelo de negocio basado en la colaboración y el beneficio mutuo de los miembros	Puede ser más difícil de gestionar y requiere un compromiso significativo de todos los miembros		

Fuente: elaboración propia con base en información pública disponible y consulta a asesor legal

Para mayores detalles respecto del proceso de creación de una empresa y la clasificación de personas jurídicas en Colombia ver Anexo 12 – Creación de empresa en Colombia.

b. Etapa de Construcción – Contratos por suscribir

Con base en el diseño de estructura transacción preliminar definido y las relaciones contractuales identificadas, el modelo de negocio debería considerar la suscripción de los siguientes trámites y contratos en la etapa de construcción:

- Contrato unilateral o escritura pública de constitución de la empresa "Ecohostal Etsa – Nantar S.A.S.", que debe posteriormente ser inscrito en la Cámara de Comercio de Sincelejo.

- Contrato de compraventa del predio – comodato. La estructura de transacción definida supone que se realiza la adquisición del predio indicado en la estructuración técnica.

  En la visita de campo, el actual propietario indicó que no se contaba con escritura pública del terreno, lo cual, de acuerdo con la entrevista semiestructurada llevada a cabo con empresario de la zona, es el común denominador de dichos predios por cuenta del conflicto armado y otras dinámicas que impidieron a la mayoría de los habitantes de Rincón del mar formalizar y titularizar sus predios.

En la segunda visita de campo, en entrevista semiestructurada con el Asesor de la Oficina de Planeación de San Onofre, quién indicó que para contar con la licencia de construcción era necesario contar con escritura pública.

En consecuencia, y dada la incertidumbre en materia predial respecto a lo requerido por las autoridades locales y la realidad del territorio, en la hoja de ruta que se detallará en la Sección 7.4, se recomienda que previa compra del predio se realice la debida diligencia legal para determinar la mejor manera de avanzar y mientras tanto se consideren alternativas intermedias como arrendamiento y comodato.

- Contrato de crédito a suscribir con los bancos comerciales, las condiciones respecto al monto del financiamiento se presentarán en la Sección 0

- Contratos derivados de los recursos concesionales, las condiciones respecto al monto del financiamiento se presentarán en la Sección 0

- Contrato de obra (Contrato de Obra o Labor), donde el contratista deberá tener en cuenta los referentes de diseño arquitectónico y demás consideraciones técnicas presentadas en la Sección 7.3.3, junto con la normativa legal aplicable que incluye:

- Los usos del suelo permitidos y revisar la normativa legal aplicable, específicamente de cara a la actualización del PBOT.
- Normas técnicas de construcción aplicables, entre las que se consideran la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-TS 001-2: Destinos turísticos de playa.

c. Etapa de Operación – Contratos por suscribir

En la etapa de O&M se identificaron los siguientes contratos:

- Contratos laborales (inicialmente, (1) recepcionista, (1) servicios generales – pertenecientes a la comunidad de Rincón del Mar y (1) administrador – Socio).

  Aunque en la legislación colombiana hay varias opciones (ej, término fijo, obra o labor, prestación de servicios), se suscribirá un Contrato a Término Indefinido, toda vez que ofrece mayor estabilidad laboral, ya que no tiene una fecha de finalización. Este tipo

de contrato es beneficioso tanto para el Ecohostal como para el empleado, ya que proporciona seguridad y continuidad en el empleo

- Etsa – Nantar como entidad legalmente constituida es persona jurídica sujeta de impuestos y demás responsabilidades bajo la normativa legal colombiana, en el Anexo 9 se detallan dichas responsabilidades y beneficios tributarios a los que está sujeta la empresa.

- Contrato de suministro: para el relacionamiento con proveedores este contrato se utilizaría en la medida que se supone un suministro de bienes de manera continua o periódica, como productos de limpieza, alimentos, o materiales de construcción ecológicos.

- Contrato de Inversión: en entrevista semiestructurada con emprendedor del sector turístico, él señalaba que parte de su éxito está en contar con un número reducido de socios y no perder el control y gobierno corporativo del Ecohostal. En caso de necesitar aportes adicionales de capital (*equity*) e incorporar inversionistas adicionales, la manera de proceder sería a través de la suscripción de un contrato de inversión a través del cual se establezcan los términos y condiciones bajo los cuales los inversionistas aportan capital a la microempresa, incluyendo detalles sobre el monto de la inversión, la participación en las ganancias, y las condiciones de salida. En este contrato a diferencia de los otros disponibles no es necesario comprometer la participación (acciones) de la empresa.

- Por último, considerando que el relacionamiento con la comunidad es clave en el desarrollo del Ecohostal, dependiendo del actor se establecerán alianzas que se podrán formalizar a través de alguna de las siguientes opciones:
    - Convenio de Colaboración
    - Contrato de Asociación
    - Memorando de Entendimiento (MOU)
    - Contrato de Prestación de Servicios
    - Contrato de Cooperación

7.3.5. Componente Financiero y Riesgos

En esta sección se presenta el análisis financiero que, a nivel de prefactibilidad, dado el nivel inicial del Proyecto y la información con la que se cuenta, pretende ofrecer un análisis preliminar de manera que en términos de órdenes de magnitud pueda brindar información de la viabilidad del Ecohostal para avanzar a nivel de factibilidad.

i. Modelo financiero a nivel de prefactibilidad

El modelo financiero (Anexo 5) es la herramienta que concentra los lineamientos y la estructura de transacción definida, a través de la cual se proyectan los flujos contractuales estimados y es una herramienta indispensable para asegurar que el Ecohostal no solo sea viable desde el punto de vista financiero, sino también sostenible y rentable a largo plazo en el que se incorporan varios análisis, tales como:

- Evaluación de viabilidad: permite determinar si el proyecto es financieramente viable antes de invertir tiempo y recursos significativos. Ayuda a identificar posibles problemas financieros y a tomar decisiones informadas.
- Proyección de ingresos y gastos: ayuda a estimar los ingresos y gastos futuros, lo que es esencial para planificar el flujo de caja y asegurar que el Ecohostal pueda operar de manera sostenible.
- Análisis de rentabilidad: permite calcular indicadores clave como la tasa interna de retorno (TIR) y el valor actual neto (VAN), que son fundamentales para evaluar la rentabilidad del proyecto.
  El enfoque de análisis de viabilidad en esta etapa fue el de VAN.
- Gestión de riesgos: ayuda a identificar y mitigar riesgos financieros, como fluctuaciones en la demanda, costos inesperados o cambios en las condiciones del mercado.
- Atracción de inversionistas: un modelo financiero sólido es esencial para atraer inversionistas y obtener financiamiento. Proporciona una base para negociar términos de inversión y demostrar la viabilidad del proyecto.
- Planificación estratégica: facilita la planificación a largo plazo y la toma de decisiones estratégicas, como la expansión, diversificación de servicios o implementación de prácticas sostenibles.

El análisis realizado a nivel de prefactibilidad consideró proyecciones a 10 años, cuyos principales supuestos se desarrollan a continuación:

a. Etapa de inversión: análisis de fuentes de pago del Proyecto y CAPEX

Etsa – Nantar S.A.S para su constitución en el escenario base supuso unos aportes con las siguientes características:

- *Equity* (capital propio): por parte de tres (3) socios (dos de nacionalidad colombiana y un extranjero) del orden de COP 300 MM[7] (2024).
- *Debt* (préstamos bancarios): del orden de COP 200 MM (2024), provenientes de banca comercial en líneas de crédito de negocios verdes y de sostenibilidad, con las condiciones que se presentan a continuación:

Tabla 8. Condiciones del préstamo banca comercial

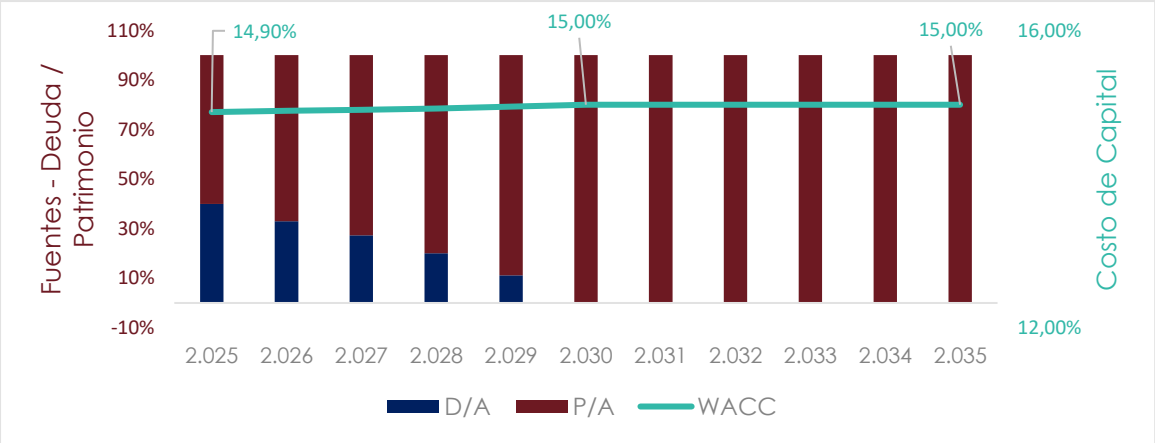
Condiciones del préstamo banca comercial		
Monto a solicitar	COP MM 24[8]	200
Amortización	Cuotas iguales	4
Gracia	Años	1
Referencia (IBR)	%	9,00%
Spread	%	3,00%
Interés Compuesto	%	12,27%
Valor cuota anual:	COP MM 24	**$ 64**

Fuente: elaboración propia

Esta estructura de capital implica entonces que la empresa se constituye 40% con aportes de deuda de terceros y 60% con aportes propios.

A continuación, se presenta la evolución del costo de capital del Proyecto, que una vez se repaga el crédito, en términos del Costo Ponderado de Capital (WACC[9]) presenta un incremento, toda vez que los recursos de capital propio exigen un mayor retorno:

Ilustración 53. Evolución del WACC del Proyecto (%)



Fuente: elaboración propia

[7] Millones de pesos colombianos expresados en cifras constantes de 2024.
[8] Millones de pesos colombianos expresados en cifras constantes de 2024.
[9] El WACC promedio es de 15%, por cuenta que la estructura de capital considerada para la mayoría de los años de análisis es a partir de recursos propios, donde se asumen una rentabilidad del *equity* de 15%.

En términos del CAPEX necesario para la construcción del Ecohostal, se incorporaron como *inputs* los resultados de la Estructuración Técnica presentados en la Sección 7.3.3, y se cotizó un contrato de obra o labor con un potencial contratista experto en el desarrollo de infraestructuras en madera.

Adicionalmente, se cotizó el mobiliario necesario con base en información pública disponible para la definición del CAPEX que se presentó en secciones previas.

Tabla 9. Supuestos clave en etapa de Construcción

Criterio	*Label*	Variable
Año gestión predial y construcción	Año	2.025
Año inicio operación	Año	2.026
Equity	COP MM 24	300
Adquisición lote y CAPEX inicial[10]	COP MM 24	836
Crédito	COP MM 24	200
Tasa de interés (EA)	%	12,27%

Fuente: elaboración propia

b. Etapa de operación: Ingresos operacionales y servicios conexos

Para la etapa de operación se consideraron los siguientes supuestos:

Tabla 10. Supuestos clave en etapa de Operación

Criterio	Label	Variable
Año gestión predial y construcción	Año	2.025
Año inicio operación	Año	2.026
Ventas	COP MM 24	602
Crecimiento (inflación 3%)	%	3,00%
Costo de ventas	%	55,00%
Gastos de administración y ventas	%	10,00%
Crédito	COP MM 24	200
Tasa de interés (Compuesto)	%	12,27%
Impuesto a la Renta	%	9,00%
Ventas Contado	%	100,00%
Cuentas por Cobrar	%	0,00%
Proveedores de contado	%	80,00%
Cuentas por Pagar	%	20,00%
Salario	%	80,00%
Prestaciones por pagar	%	20,00%
Repartición Utilidades	%	70,00%

Fuente: elaboración propia

[10] Este valor incluye el dimensionamiento del CAPEX realizado a través de un análisis inicial de APU.

- Ventas: Se hizo un análisis anual considerando los meses de temporada alta y baja del Corregimiento[11] en el cual se consideró una tasa promedio de ocupación del 63%.

  Por su parte, con base en el dimensionamiento técnico realizado, se estimó una tarifa diferenciada para 22 camas de habitación compartida y dos de cama privada, cuyo análisis surgió de las conclusiones de la encuesta de ecoturismo realizada a una muestra de 67 personas (Anexo 4) y un *Benchmark* de 10 alojamientos que hoy día se encuentran en la zona sobre el borde de playa.
  El análisis tarifario para el cálculo de los ingresos operacionales del primer año de operación se presenta a continuación:

Tabla 11. Detalle del cálculo de los ingresos operacionales primer año de operación

Criterio	Tarifa
Camas Habitación Compartida	93.061
Camas Habitación Privada	294.800

No. días operación	365
Tasa de Ocupación	63%
Ingresos Totales	2.636.951
Ingresos Habitación Compartida	2.047.351
Ingresos Habitación Privada	589.600
Ingresos (COP 2024)	**601.554.545**

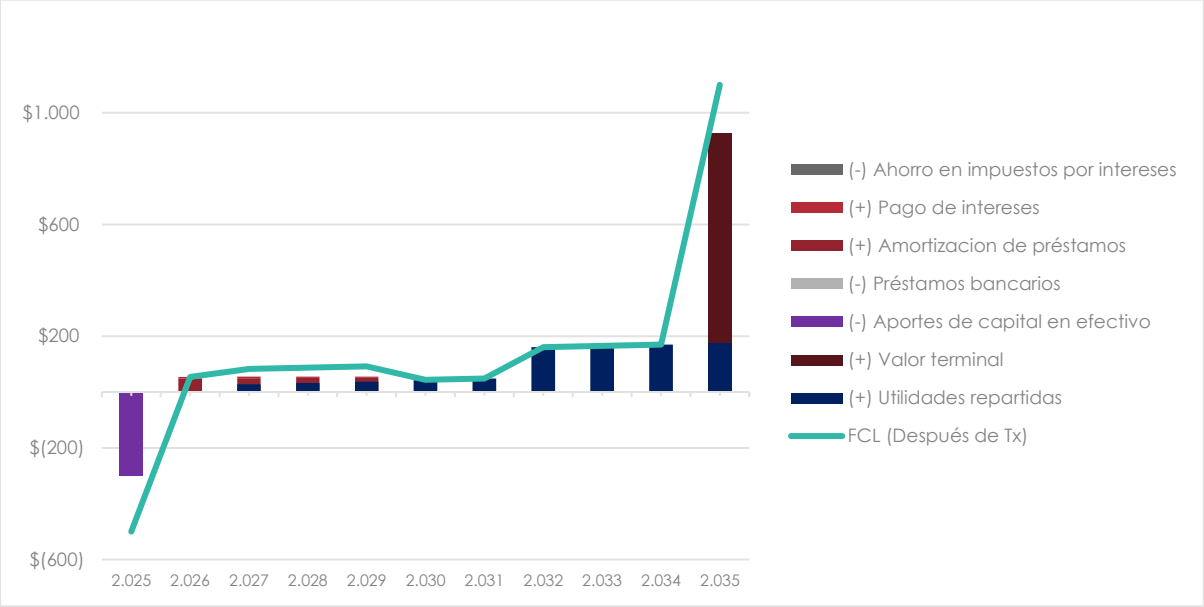
Fuente: elaboración propia – modelo financiero

- Costos de ventas y gastos de administración: Para efectos de los 10 años de proyección se supone un porcentaje de estos rubros sobre los ingresos operacionales del Ecohostal. Estos gastos incluyen los derivados de los convenios con instituciones locales como la Biblioteca María Mulata para llevar a cabo las actividades culturales señaladas en la Sección 7.3.2.iii
- Para efectos de la valoración, se supone un valor terminal en el año 10 de la liquidación de los activos líquidos, exclusivamente para efectos académicos de la valoración.

[11] En etapa de factibilidad el modelo debe construirse en una periodicidad mensual para considerar de manera precisa la naturaleza cíclica del negocio.

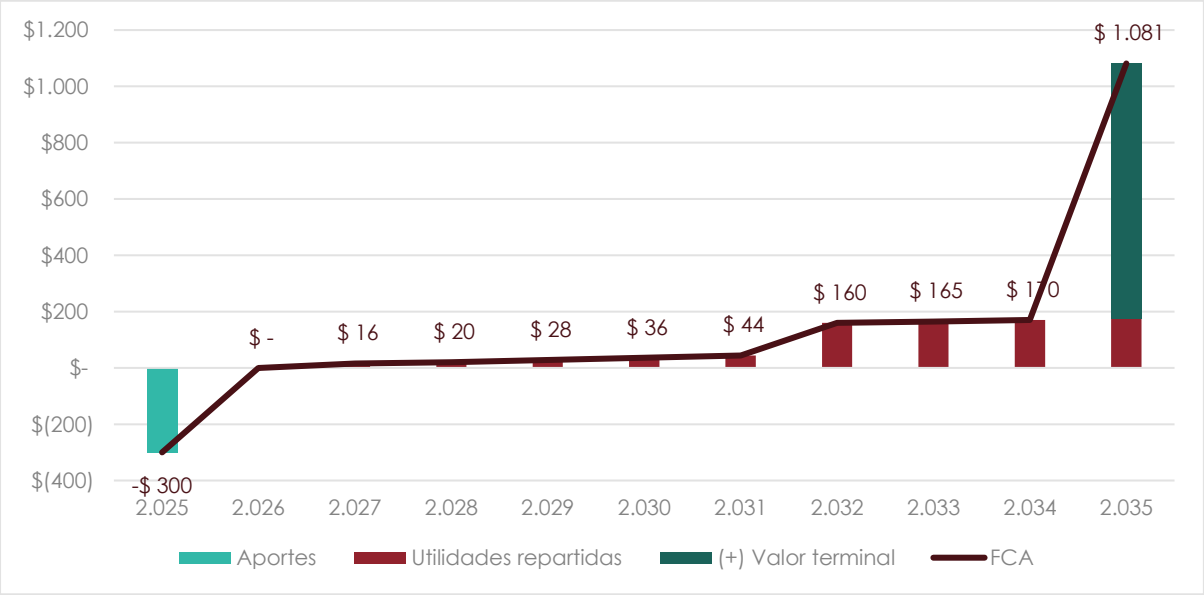
Considerando estos supuestos, a continuación, se presentan los principales resultados de viabilidad financiera del Proyecto:

Ilustración 54. Flujo de Caja Libre del Proyecto



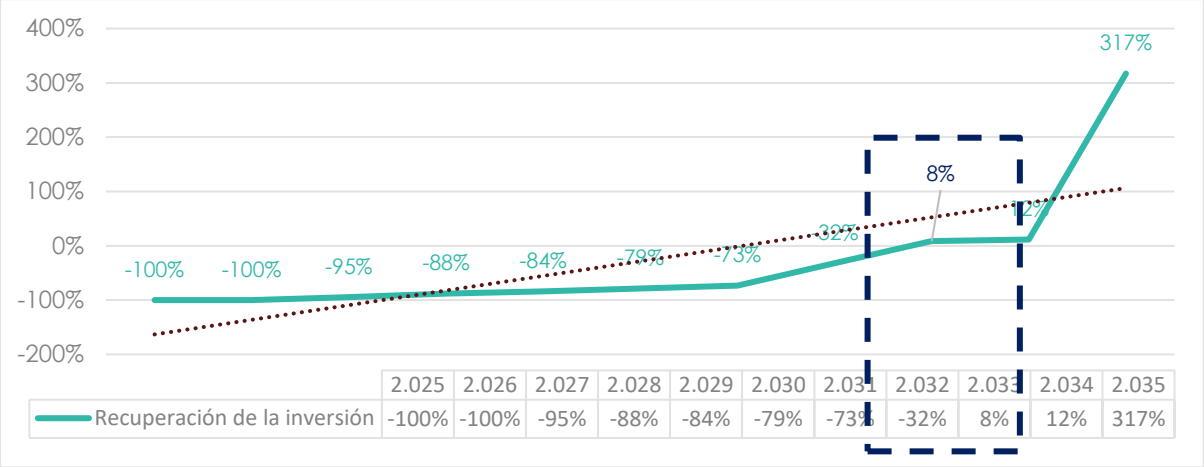
Fuente: elaboración propia

Ilustración 55. Flujo del Accionista (3 Socios)



Fuente: elaboración propia

Ilustración 56. Recuperación de la inversión



Fuente: elaboración propia

De acuerdo con el análisis financiero preliminar realizado, y con base en los supuestos considerados para las proyecciones es posible concluir lo siguiente:

- El negocio es viable desde el punto de vista financiero en un horizonte de tiempo de 10 años, donde en el año 8 los socios recuperarían la inversión realizada en el año 0.
- El modelo de negocio sostenible implica una estructura de costos más onerosa que un modelo de negocio tradicional por cuenta de los lineamientos de construcción sostenibles, formalización del empleo, alianzas con la comunidad, lo que impacta la rentabilidad de los aportantes de capital, pero sin sacrificar la visión, misión e integralidad del modelo ecoturístico propuesto.
- En términos del Flujo de Caja Libre la valoración indica que en el período de proyección se cuenta con un VAN COP 208,17 MM (2024) y una TIR de 5,56% lo que implica una viabilidad del negocio desde el punto de vista financiero, aunque no sea lo suficientemente competitivo en términos de otras inversiones tradicionales libre de riesgo como CDT.

ii. Análisis de riesgos

Se presenta el análisis inicial de riesgos del Proyecto, el cual debe ser detallado y robustecido en la etapa de factibilidad, revisándola y actualizándola periódicamente que permita a Etsa – Nantar adaptarse a las condiciones cambiantes y asegurar la sostenibilidad del Proyecto.

Riesgo	Descripción	Probabilidad	Impacto	Medidas de mitigación
Riesgo Ambiental	Contaminación del agua, suelo o aire debido a actividades del Ecohostal.			**Calificación: medio – alto**
		Media	Alto	Implementar prácticas sostenibles, monitoreo

Riesgo	Descripción	Probabilidad	Impacto	Medidas de mitigación
				ambiental, y programas de educación ambiental.
Riesgo Climático	Fenómenos naturales como huracanes, inundaciones o sequías.			**Calificación: alto**
		Alta	Alto	Plan de emergencia, seguro contra desastres naturales, y construcción resistente.
Riesgo Operacional	Fallos en el suministro de servicios básicos (agua, electricidad).			**Calificación: medio**
		Media	Medio	Contratos con proveedores confiables, sistemas de respaldo y mantenimiento preventivo
Riesgo Financiero	Pérdidas económicas debido a baja ocupación o altos costos operativos.			**Calificación: medio – alto**
		Media	Alto	Diversificación de ingresos, control de costos, y estrategias de marketing efectivas.
Riesgo Legal	Incumplimiento de normativas ambientales y turísticas. Dentro de esta categoría, de las primeras actividades que deben mitigarse son las relacionadas con el la gestión predial del lote seleccionado.			**Calificación: medio**
		Baja	Alto	Asesoría legal, cumplimiento de regulaciones, y auditorías periódicas.
Riesgo de Seguridad	Robos, vandalismo o problemas de seguridad para los huéspedes.			**Calificación: medio**
		Media	Medio	Sistemas de seguridad, capacitación del personal, y colaboración con autoridades locales.
Riesgo Social	Conflictos con la comunidad local o impacto negativo en la cultura local.			**Calificación: medio**
		Baja	Medio	Programas de integración comunitaria, comunicación abierta, y respeto por la cultura local.

Fuente: elaboración propia con base en información pública disponible y consulta a expertos

7.3.6. Componente Organizacional

Avanzar en robustecer una identidad corporativa es fundamental para el Ecohostal Etsa – Nantar, permitiendo crear una cultura y un factor diferencial a la hora de prestar sus servicios ecoturísticos.

En este sentido, a continuación, se presenta un análisis inicial del fundamento de la propuesta de la estructura organizacional para la organización:

i. Líneas de diseño organizacional

Los lineamientos de diseño incluyen:

a. Diseñar una empresa para su estado estable, y usar el principio de gradualidad en la implementación de dicho diseño.

b. Separar las responsabilidades misionales estratégicas de las funciones más operativas del Ecohostal, bajo diferentes instancias de dirección.

c. Crear una organización con la capacidad para liderar procesos de coordinación con todos los actores relevantes identificados.

d. Separar en diferentes áreas los procesos misionales de los de soporte, aun cuándo requieran de capacidades y habilidades similares

ii. Manual de marca

Un manual de marca es una guía esencial que define la identidad visual y verbal de la misma. Establece reglas y directrices para el uso correcto de logotipos, colores, tipografías, tono de voz y otros elementos gráficos. Su propósito es asegurar la coherencia y la consistencia en todas las comunicaciones y materiales, fortaleciendo así la imagen y el reconocimiento de la empresa (Brandemia, 2020).

A continuación, se presentan los principales elementos que se consideraron en la etapa de prefactibilidad.

a. Nombre

Etsa – nantar.

Luego de la caracterización socio – cultural realizada en el presente trabajo, se determinó que los indios balsillas fueron los primeros habitantes del territorio, quienes se comunicaban a través de la familia lingüística Jívaro-Candoshi.

En este idioma, y con la intención de honrar el legado histórico de estos habitantes incorporando parte de la tradición cultural que se celebra en la actualidad (Festival y Reinado del Sol y del Mar), se da el nombre al Ecohostal en Jivaro – Candoshi: Etsa – Nantar (dios del Sol y el Mar).

b. Logo

El logo es la representación visual de la empresa. Debe ser distintivo, fácil de reconocer y transmitir los valores de la marca. En este sentido, dentro de los elementos que se consideraron para el diseño del logo se encuentran:

- Colores naturales: Utiliza tonos verdes, amarillos marrones que representen la naturaleza y el medio ambiente y hagan alusión a los colores de la bandera del Municipio.
- Símbolos ecológicos: Incluye iconos como hojas, árboles, agua, animales para enfatizar el compromiso con la sostenibilidad.
- Tipografía orgánica: Se usan fuentes que tengan un estilo natural y fluido, evitando las líneas rígidas y duras.
- Mensaje claro: el logo transmite claramente el enfoque en la sostenibilidad y el respeto por el medio ambiente.

Considerando estos se preseleccionaron dos opciones de diseño que se presentan en la Ilustración 57. Opciones de logo, cuya opción seleccionada a nivel de factibilidad por considerar que cumple los criterios de diseño fue la opción 2.

Ilustración 57. Opciones de logo

Fuente: (Copilot , 2024). *Izq: Opción Logo 1. Der: Opción Logo 2*

c. Misión

"En Etsa – Nantar promovemos una experiencia de hospedaje única y sostenible en Rincón del Mar, promoviendo la conservación del medio ambiente y el desarrollo comunitario, mientras ofrecemos a nuestros huéspedes un refugio de tranquilidad, conexión con la naturaleza, y sentido de trascendencia que a través de la actividad turística le permita ser agente corresponsable del desarrollo local sostenible."

d. Visión

"En 2030 queremos ser el Ecohostal líder en la región del Caribe colombiano, reconocido por nuestras prácticas sostenibles, nuestro compromiso con la comunidad local y nuestra capacidad para ofrecer experiencias inolvidables que inspiren a nuestros huéspedes a valorar y proteger el medio ambiente y la comunidad"

e. Elementos adicionales de la marca

La imagen corporativa está formada por diversos componentes que al trabajar conjuntamente permiten posicionar a la empresa en la mente de los actores interesados (Emprende Pyme.Net, 2023), dentro de los elementos que deberán desarrollarse en etapa de factibilidad se encuentran:

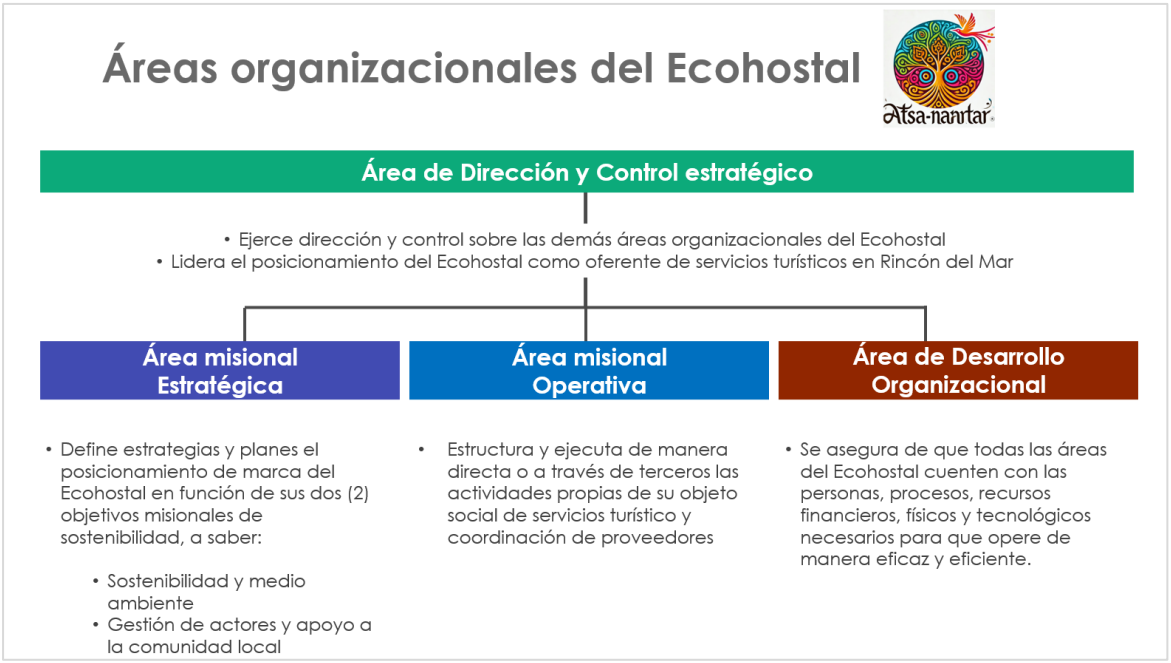
- El eslogan, el sitio web, medios de difusión
- Valores corporativos
- Tipografía
- Colores corporativos
- Isotipo
- Manual de identidad corporativa
- Definición y difusión de acciones de responsabilidad social

iii. Estructura organizacional

Es necesario definir una estructura clara que incluya roles y responsabilidades y un gobierno corporativo para la toma de decisiones.

a. Áreas organizacionales

Ilustración 58. Áreas organizacionales del Ecohostal



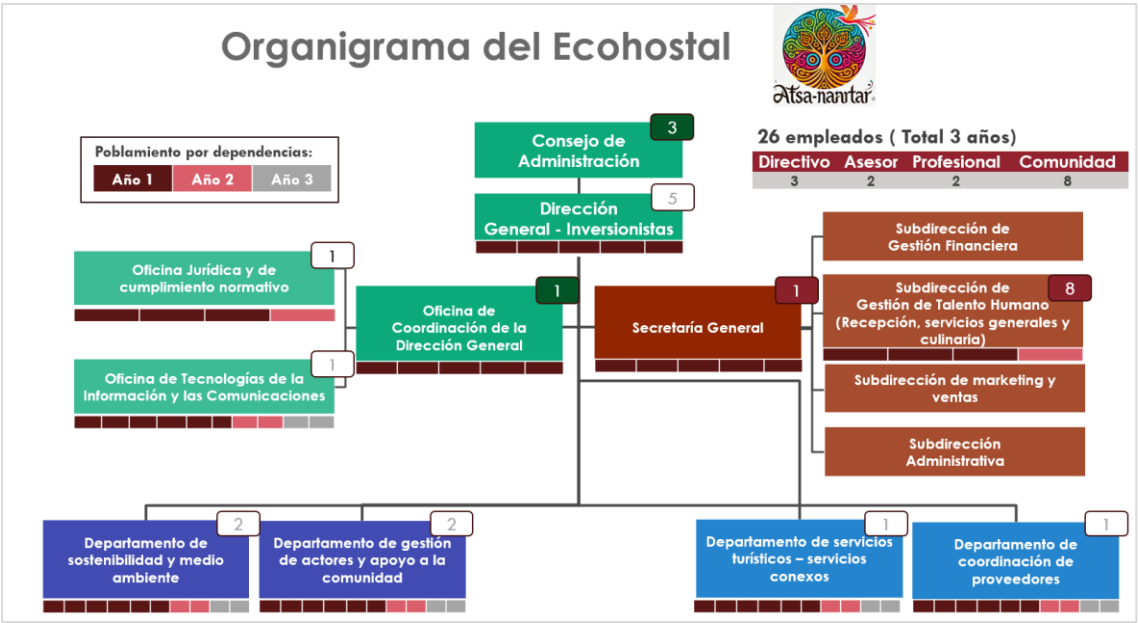
Fuente: elaboración propia

En la Ilustración 58 se presenta la propuesta de áreas organizacionales que para el Ecohostal considera: i) área de dirección y control estratégico, que lideran los tres (3) socios fundadores, ii) área misional estratégica, iii) área misional operativa y el área de desarrollo organizacional. Una carta inicial de cargos se presenta en el Anexo 13.

b. Organigrama del Ecohostal

Aunque en sus inicios en la etapa de emprendimiento del Ecohostal iniciará con los aportes en especie y dinero de tres socios, el objetivo es que Etsa – Nantar pueda consolidarse como una sociedad que brinde empleo, con una estrategia de poblamiento de vinculación de empleados en 3 años, tal como se presenta a continuación:

Ilustración 59. Organigrama del Ecohostal



Fuente: elaboración propia

Por último, cabe mencionar que dentro de la estructura organizacional se consolidan los siguientes pilares:

- Capacitación del personal: el personal que haga parte de la cultura Etsa – Nantar será capacitado en prácticas sostenibles y atención al cliente. La formación continua es esencial para mantener altos estándares de servicio.
- Cultura organizacional: fomentar una cultura de sostenibilidad y responsabilidad ambiental entre los empleados y actores relevantes. Esto incluye políticas de reciclaje, uso eficiente de recursos y promoción de prácticas ecológicas.
- Gestión de calidad: Implementa sistemas de gestión de calidad para asegurar que los servicios ofrecidos cumplan con los estándares esperados por los huéspedes.

7.4. Planteamiento de una hoja de ruta para avanzar a la etapa de factibilidad

En esta sección se detalla la hoja de ruta para poder avanzar con la ejecución del Proyecto.

7.4.1. ¿En dónde vamos? – ciclo de vida del Proyecto

Como se indicó en la sección 7.3.1.ii, el trabajo documentó la fase intermedia de la etapa de preinversión, a saber: la prefactibilidad.

La fase posterior, con la cual se daría por finalizada la etapa de preinversión, la constituye la fase factibilidad del proyecto, que se caracteriza por contar con mejor y más detallado nivel de información que reduzca la incertidumbre para la toma de decisión por parte de los inversionistas para avanzar a la etapa de inversión.

A continuación, se establecen una serie de lineamientos en el marco de una hoja de ruta para avanzar a dicha fase:

7.4.2. Gestión del Proyecto (Metodología PMI)

Dada la cantidad de actividades, actores, disciplinas de estudio y nivel de coordinación que requiere este proyecto a nivel de factibilidad del Ecohostal, puede definirse como un proyecto complejo.

Existen diferentes metodologías para gestionar proyectos complejos, una de las alternativas a analizar es la metodología de los cinco casos o el *Five Case Model* conforme la guía adaptada al caso colombiano.

Ilustración 60. Modelo de los 5 Casos para Proyectos de infraestructura

Fuente: Guía 5 Casos

Así mismo, se pueden considerar los lineamientos de gestión de proyectos del *Project Management Institute* - PMI que hasta la fecha se han seguido en el desarrollo de la etapa de prefactibilidad. El proceso de planificación, ejecución, monitoreo y seguimiento y, finalmente cierre permite identificar, ordenar, secuenciar y establecer tiempos para las diferentes actividades que se deben desarrollar en la etapa de factibilidad.

Ilustración 61. Lineamientos de gestión de proyectos PMI

Fuente: Elaboración propia con base a la metodología PMI

Para el desarrollo del Ecohostal se recomienda que en etapa de factibilidad se apliquen los lineamientos del PMI, donde el Proyecto incluya las siguientes fases en términos de planeación:

i. Planeación y gestión de contratación: Define el alcance del proyecto, identifica interesados y establece el equipo de trabajo. Asimismo, desarrolla planes detallados para actividades, recursos y fechas de entrega.

ii. Ejecución: Implementa el plan del proyecto, monitoreando el progreso y aplicando recursos adecuados.

iii. Cierre del Proyecto: Finaliza el proyecto, entrega productos o servicios y evalúa el éxito del proyecto y

iv. Tiene como componente transversal la labor de seguimiento y control: Supervisa el progreso del proyecto, identifica desviaciones y toma medidas correctivas.

Asimismo en línea con establecido en la Sección 7.3.1.i, la metodología PMI que las interrelaciones entre el tiempo, el costo y los alcances que, en forma indirecta, afectan la calidad del producto; estos factores, en el esfuerzo de desarrollar un proyecto, se complementan con otros factores que a su vez pueden generar otras restricciones al proyecto como lo son el riesgo, el grado de satisfacción del cliente o cualquier otro factor que limite las opciones. Estos factores pueden ser la fecha de cumplimiento de un hito; es decir, de un logro significativo en el proyecto o el máximo permitido a un riesgo del proyecto; en este momento se debe prestar especial atención al marco de restricciones que se presentan al interrelacionar estos diversos factores, cada uno con un papel muy importante en los proyectos, como se muestra en esta gráfica:

Ilustración 62. Dimensiones básicas de un Proyecto - delimitaciones PMI

Fuente: PMI

7.4.3. Pasos a seguir

Para avanzar a la etapa de factibilidad, el Ecohostal debe estructurarse de una manera integral, tal como se planteó en esta etapa, a continuación se presenta la hoja de ruta identificada por cada uno de los componentes:

i. Social y comunicaciones

Considerando que este componente es uno de los principales para el desarrollo de la misionalidad del Ecohostal, en la etapa de prefactibilidad se realizó una propuesta de estrategia de relacionamiento o Ruta Participativa donde se adelantó la identificación de partes interesadas y un avance en el paso dos de acercamiento inicial a través de herramientas de recopilación de información primaria tales como encuestas y entrevistas informales y semiestructuradas.

Como se identificó tanto en la Ruta Participativa, como en el dimensionamiento del CAPEX, el involucramiento de la comunidad es clave. Lo que procede en la siguiente etapa es terminar con el acercamiento inicial, especialmente con la lideresa Osiris Díaz para determinar la manera en la que el Ecohostal debería disponer los residuos del lugar.

Asimismo, se deberá contar con espacios de participación y consulta en territorio para involucrar a las partes interesadas en el diseño y planificación del proyecto de la comunidad local, que permita desarrollar un plan de comunicación para mantener informadas a las partes interesadas sobre el progreso del proyecto y recibir retroalimentación continua.

Asimismo, dentro de los lineamientos de responsabilidad social, y actividades que se realizarían en Etsa – Nantar deben estar dirigidas a aportar a la cultura, especialmente de los jóvenes, de la reconciliación, honra de la cultura afrodescendiente a través de actividades artísticas.

Para lograr este propósito es clave desarrollar alianzas estratégicas con organizaciones ambientales, agencias de turismo, entidades culturales como María Mulata y otras organizaciones que puedan apoyar el proyecto en un canal de doble vía.

ii. Técnico ambiental

Con base en las conclusiones a nivel técnico definidas en esta etapa, procede la evaluación de la viabilidad técnica del terreno y la infraestructura diseñada para el desarrollo del Ecohostal.

En prefactibilidad se desarrolló un esquema básico avanzado que planteó axonometrías, pero es necesario desarrollar un diseño arquitectónico que maximice la eficiencia energética y minimice el impacto ambiental.

Asimismo, es necesario terminar de definir el CRONO – CAPEX y CRONO – OPEX, como el plan de Implementación que incluya cronogramas, recursos necesarios y etapas del proyecto en el tiempo.

En la siguiente etapa es necesario incorporar y robustecer los principios de construcción bioclimática y uso de materiales ecológicos, junto con la implementación de sistemas de energía solar, recolección de agua de lluvia y demás consideraciones del diseño propuestas, acompañadas con certificaciones sostenibles como la LEED o Casa Colombia, que además permitan un eventual apalancamiento en recursos concesionales.

Por último, dado que en esta etapa sólo se modelaron los servicios turísticos característicos de la misionalidad del negocio, en la siguiente etapa considerar servicios conexos de restaurante, actividades culturales y demás permitirá definir unos niveles de servicios (*KPI – Key Performance Indicators*) para la adecuada gestión de la infraestructura y de la provisión de servicios.

iii. Legal

Desde el componente legal, dada la revisión llevada a cabo en términos del uso del suelo y norma urbana, es pertinente identificar y obtener todos los permisos y licencias necesarios para la construcción y operación del Ecohostal.

En términos de la estructura, en esta etapa se planteó un diseño conceptual de la estructura de transacción. Es necesario definir de manera clara los roles, responsabilidades y demás participantes en la propiedad y acuerdos contractuales necesarios para el desarrollo del Proyecto.

Dentro de las actividades que también es pertinente adelantar, se tiene identificadas la legalización de los aportes del socio extranjero y la conversación con un experto sectorial y la Cámara de Comercio de Sincelejo que permita evaluar la posibilidad de aprovechar los beneficios tributarios derivados del emprendimiento.

iv. Financiero

Aunque a nivel de prefactibilidad se propuso un esquema en el cual se realizaba la adquisición predial, dada la incertidumbre en materia de titularidad, podrían explorarse otras alternativas como *leasing* o arrendamiento del terreno en una etapa inicial que permita corroborar los supuestos y la operación del Ecohostal previa compra del predio.

Es necesario robustecer el análisis de costos y los supuestos tanto en términos de las tasas de ocupación y los ingresos proyectados, junto con la batería de servicios conexos planteados.

En términos de las fuentes de financiamiento, además de la porción de capital propio (*equity*), dada las potencialidades en materia de política pública que apoya el territorio en materia turística, e iniciativas como PDET, es posible aplicar a recursos concesionales u otras fuentes de financiación que permitan acceder a tasa más competitivas. En etapa de factibilidad es importante realizar un sondeo de mercado que permita considerar estas posibilidades.

v. Institucional

En este componente es necesario avanzar con el detalle de la Carta de cargos y manual de *marketing* que permita tener un plan de relacionamiento claro con el *target* de ecoturistas definido.

vi. Términos de referencia

Por último, es importante considerar la colaboración multidisciplinar para avanzar en la etapa de factibilidad, por lo que conviene plantear unos términos de referencia para considerar la contratación de expertos en cada uno de los componentes previamente planteados.

8. CONCLUSIONES

A continuación, se presentan las grandes conclusiones derivadas del trabajo de grado:

- **Retos del Ecoturismo a Nivel Mundial:** El ecoturismo enfrenta desafíos globales, como la sobreexplotación de ecosistemas y la falta de integración de las comunidades locales en las actividades turísticas. Estos retos también se observan en Rincón del Mar, donde la sobreexplotación de los ecosistemas marinos y terrestres, la segregación de la comunidad local y la proliferación de construcciones no reguladas son problemas destacados.
- **Dificultades de Integración Comunitaria**: La integración de la comunidad local en el proyecto del Ecohostal no es sencilla. Las visitas de campo realizadas no han sido suficientes para comprender completamente las dinámicas locales, lo que sugiere que el proyecto corre el riesgo de quedarse como un trabajo de escritorio sin un verdadero impacto en la comunidad.
- **Crítica al Turismo Sostenible**: El concepto de "turismo sostenible" ha sido criticado por no siempre cumplir con sus promesas. Es crucial que el Ecohostal en Rincón del Mar no solo se etiquete como sostenible, sino que implemente prácticas que realmente beneficien al medio ambiente y a la comunidad local.
- **Elementos desde 1990 y su Aporte a la Reconciliación y Paz:** Etsa – Nantar debe incorporar estos elementos para promover un turismo que no solo sea sostenible en términos financieros, sino que también contribuya a la cohesión social y la paz en la región. Aunque este es un elemento muy difícil de cuantificar, alianzas con organizaciones como María Mulata reivindican la historia y tradiciones de Rincón del Mar y brindar información y espacios al turista de recordación y consciencia del territorio que está siendo habitado.
- **Observaciones de Campo y Retos Actuales** Las observaciones de campo han revelado varios problemas ambientales y sociales, como la acumulación de residuos plásticos, la degradación de hábitats naturales y la falta de infraestructura adecuada. Estos problemas deben ser abordados mediante una gestión adecuada de residuos, la creación de infraestructura sostenible y la promoción de prácticas turísticas responsables.
- **Retos Nacionales en el Sector Turístico:** A nivel nacional, persisten retos como la ausencia de una política de ecoturismo, la percepción de inseguridad y las secuelas del conflicto armado, la deficiente infraestructura y la falta de una cultura turística. El Ecohostal debe abordar estos desafíos mediante la generación de empleos dignos, la inversión en servicios sanitarios y educativos, y la promoción de una cultura turística responsable.

- **Definición de Turismo y Características del Ecohostal:** Etsa – Nantar debe involucrar y respetar a la comunidad local, reducir el impacto negativo en el ambiente y promover un papel activo del turista con una visión de responsabilidad. Estas características asegurarán que el Ecohostal cumpla con la definición de turismo sostenible y beneficie tanto al medio ambiente como a la comunidad local.
- **Modelo de Negocio Sostenible** El modelo de negocio del Ecohostal se basará en una propuesta de valor sostenible, una relación responsable con los clientes, socios clave comprometidos con la sostenibilidad y actividades clave que promuevan la transparencia, la rendición de cuentas y la innovación. Este enfoque garantizará que Etsa – Nantar sea un ejemplo de turismo sostenible y beneficie a la comunidad de Rincón del Mar.

  Dentro de los lineamientos de sostenibilidad que deben ser cuantificados en la etapa de factibilidad se encuentra la reducción de emisiones comparadas con un establecimiento de turismo tradicional. Dichos lineamientos de diseño consideran estándares de infraestructura sostenible tales como paneles solares, no utilizar aire acondicionado ni dispositivos como televisores en los cuartos se cumple con este propósito, entre otros.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adónde y Cuándo (viajar). (s.f.). Obtenido de https://www.adonde-y-cuando.es/when/america-sur/colombia/rincon-del-mar/

Aerocivil. (22 de noviembre de 2023). Obtenido de https://www.aerocivil.gov.co/aeropuertos/Pages/golfo-de-morrosquillo.aspx

Aerocivil. (14 de diciembre de 2024). *El Aeropuerto Golfo de Morrosquillo de Tolú retomará operaciones el próximo sábado 21 de diciembre*. Obtenido de https://www.aerocivil.gov.co/prensa/noticias/Pages/El-Aeropuerto-Golfo-de-Morrosquillo-de-Tolu-retomara-operaciones-el-pr%C3%B3ximo-sabado-21-de-diciembre.aspx

Agencia de Renovación del Territorio. (2024). *Megaficha PDET - Montes de María.* Obtenido de https://terridata.dnp.gov.co/assets/docs/pdet/MegaFichaMontesdeMar%C3%ADa.pdf

Alcaldía Municipal San Onofre. (2024). Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de San Onofre "Lo hacemos con el Corazón". San Onofre, Sucre, Huila.

Al-Debei, M. M.-H. (2008). Defining the business model in the new world of digital business. *In Proceedings of the Americas Conference on Information Systems.*

Alvarez, R. (25 de agosto de 2016). *Asociación de Guías Turísticos de Rincón del Mar.* Obtenido de https://prezi.com/r8oiogvfralz/asociacion-de-guias-turisticos-del-rincon-del-mar/

Banco de la República. (18 de Febrero de 2020). *Banrepcultural*. Obtenido de Zenú: la gente y el oro en las llanuras del Caribe.

Banco de la República. (2020). *Montes de María: Una subregión de economía campesina y empresarial.* Obtenido de https://www.banrep.gov.co/es/dtser-195#:~:text=La%20subregi%C3%B3n%20Montes%20de%20Mar%C3%ADa,Sucre%20en%20el%20Caribe%20colombiano.

BBVA. (2022). *Turismo responsable: sus retos y oportunidades.* Obtenido de BBVA Web Site: https://www.bbva.com/es/sostenibilidad/estos-son-los-retos-y-las-oportunidades-para-un-turismo-responsable-e-inclusivo/

BBVA. (2024). *Sostenibilidad - ¿Cómo es un hotel sostenible? El compromiso de un alojamiento*. Obtenido de https://www.bbva.com/es/sostenibilidad/como-es-un-hotel-sostenible/

Brandemia. (22 de junio de 2020). *Qué es un manual de marca, cómo hacerlo y ejemplos*. Obtenido de https://brandemia.org/manual-de-marca-elementos-que-debes-anadir

Cabarcas, L. M. (2021). *Deforestación del ecosostema de manglar por asentamiento de viviendas no planificadas en RIncón del Mar.* Obtenido de Universidad Nacional: https://www.studocu.com/co/document/corporacion-universitaria-del-caribe/investigacion-de-operaciones/proyecto-deforestacion-del-ecosistema-de-manglar/22535096

Centro de Memoria Histórica. (02 de Octubre de 2018). *Recorridos por los paisajes de la violencia en Colombia - Zona de Litoral.* Obtenido de https://www.centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/recorridos-por-paisajes-de-la-violencia/montes-maria-litoral.html

CNMH - Centro Nacional de Memoria Histórica. (2 de octubre de 2018). *Recorridos por los paisajes de la violencia en Colombia.* Obtenido de https://centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/recorridos-por-paisajes-de-la-violencia/montes-maria-litoral.html

Colombia Turismo web. (09 de abril de 2023). *San Onofre.* Obtenido de https://web.archive.org/web/20230409054926/http://www.colombiaturismoweb.com/DEPARTAMENTOS/SUCRE/MUNICIPIOS/SAN%20ONOFRE/SAN%20ONOFRE.htm#:~:text=San%20Onofre%20de%20Torob%C3%A9%2C%20fue,formado%20la%20Boca%20de%20Zaragocilla.

Colombia Turismo Web. (2023). *San Onofre.* Obtenido de https://web.archive.org/web/20230409054926/http://www.colombiaturismoweb.com/DEPARTAMENTOS/SUCRE/MUNICIPIOS/SAN%20ONOFRE/SAN%20ONOFRE.htm#:~:text=San%20Onofre%20de%20Torob%C3%A9%2C%20fue,formado%20la%20Boca%20de%20Zaragocilla.

Comisión Colombiana de Jusristas y Colectivo de Abogados José Alvear Restrepo. (2021). *¿Por qué en los Montes de María?* Obtenido de Comisión Colombiana de Jusristas Web Site: https://coljuristas.org/elsilenciodelasgaitas/

Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales CLACSO. (2010). *Desplazamiento forzado y legalización del despojo en San Onofre. La comunidad que denunció la alianza parapolítica por la consolidación del control territorial.* Obtenido de https://biblioteca.clacso.edu.ar/Colombia/ilsa/20130911063306/2.pdf

Copilot . (2024). *OpenAI.* Obtenido de "Riesgos para San Onofre de tener el PBOT desactualizado":

https://copilot.cloud.microsoft/?fromCode=cmcv2&redirectId=A5309E71174F41CAB3B8A5FC00846CD9&auth=2

Cotte, Á. (2014). Obtenido de Estetización de la Política. Una aproximación al establecimiento y control de las AUC en el municipio de San Onofre (1991 -2005): https://repository.urosario.edu.co/server/api/core/bitstreams/6598a5fa-9aa0-4eaf-814f-4c65cc23eac3/content

CRIC - Consejo Regional Indígena del Cauca. (4 de octubre de 2017). *Este espacio, es una muestra de educación alternativa donde los niños y jóvenes han podido acercarse a los libros para desarrollar habilidades en la escritura. Además de recuperar y preservar la memoria histórica y la sabiduría ancestral de la comunidad* . Obtenido de https://www.cric-colombia.org/portal/la-biblioteca-mariamulata-lectora-espacio-aprendizaje-memoria/

Desarrollo, C. M. (1987). Nuestro futuro común.

DNP. (2014). *Documento Guía del módulo de capacitación virtual en teoría de Proyectos.* Obtenido de Dirección de Inversiones y Finanzas Públicas (DIFP): https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Inversiones%20y%20finanzas%20pblicas/Teoria%20de%20Proyectos.pdf

Docusing. (2022). Obtenido de Una propuesta de valor con un producto sostenible y de bajo impacto social y ambiental: https://www.docusign.com/es-mx/blog/empresa-sostenible

El Espectador. (20 de 01 de 2024). *Narrar para vivir: una red de empoderamiento de mujeres y sanación del conflicto.* Obtenido de https://www.elespectador.com/responsabilidad-social/impacto-mujer/narrar-para-vivir-una-red-de-empoderamiento-de-mujeres-y-sanacion-del-conflicto-en-montes-de-maria/

Emprende Pyme.Net. (23 de marzo de 2023). *Elementos de la imagen corporativa*. Obtenido de https://emprendepyme.net/elementos-de-la-imagen-corporativa.html

Fortune Buisness Insights. (2024). Obtenido de Fortune Buisness Insights Web Site: https://www.fortunebusinessinsights.com/ecotourism-market-108700

Franco, A. (2022). *San Onofre: Caracterización Geohistórica de un Municipio de Localización Estratégica del Caribe Colombiano.* Obtenido de Repositorio de Trabajos de Grado Universidad de Córdoba: https://repositorio.unicordoba.edu.co/server/api/core/bitstreams/97b84364-f413-454c-959f-62b60571379d/content

Franco, A. (2022). *San Onofre: caracterizción geohistórica de un Municipio de Localización Estratégica del Caribe Colombiano.* Obtenido de Repositorio Universidad de Córdoba: https://repositorio.unicordoba.edu.co/server/api/core/bitstreams/97b84364-f413-454c-959f-62b60571379d/content

Garnica, R., Gutiérrez , R., López, M., & Pachecho, Y. (2017). *"Usos y Prácticas de Manejo de los Recursos Marino-costeros en el Caribe Colombiano. Rincón del Mar, San Onofre (Sucre)."*. Obtenido de Repositorio de Trabajos de Grado de la Universidad de Córdoba: https://repositorio.unicordoba.edu.co/handle/ucordoba/1342

Golfo de Morrosquillo. (28 de julio de 2023). *Baile Cantao - Municipio de San Onofre*. Obtenido de https://www.golfodemorrosquillo.com/sitios/san-onofre/baile-cantao#:~:text=Representa%20el%20legado%20de%20la,conocido%20como%20el%20se%C3%B1or%20Toro.

Golfo de Morrosquillo. (28 de julio de 2023). *Baile Cantao - Municipio de San Onofre*.

JLC Auditors & Advisors. (s.f.). Obtenido de Constitución de empresas en Colombia: https://jlcauditors.com/constitucion-empresas-colombia/

La razón.co. (s.f.). *Inauguran vía San Onofre – Berrugas – Rincón del Mar en Sucre.* Obtenido de https://larazon.co/region/inauguran-via-san-onofre-berrugas-rincon-del-mar-en-sucre/

López, F. J. (2016). *Proyectos con lineamientos del PMI.* Obtenido de https://www.ecoeediciones.mx/wp-content/uploads/2017/01/Proyectos-con-lineamientos-en-el-PMI-1ra-Edici%C3%B3n.pdf

Meza, R. V. (2011). *"El reordenamiento violento de territorios: el caso de Montes de María"*. Obtenido de Razón Pública: https://razonpublica.com/el-reordenamiento-violento-de-territorios-el-caso-de-montes-de-maria/

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2017). *Ordenación y Manejo Integrado de la Zona Costera - Guía Técnica.* Obtenido de MADS Web Page: https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/10/ORDENACION-Y-MANEJO-INTEGRADO-DE-LA-ZONA-COSTERA.pdf

Ministerio de Comercio Industria y Turismo. (11 de noviembre de 2024). *Visualización Registro Nacional de Turismo*. Obtenido de Registro Nacional de Turismo

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (2003). Obtenido de Fontur Web Site: https://fontur.com.co/sites/default/files/2020-11/POLITICA_PARA_EL_DESARROLLO_DEL_ECOTURISMO.pdf

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (2022). Obtenido de Colaboración DNP: https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portalDNP/PND-2023/05022023_Plan_Sectorial_Turismo.pdf

Ministerio de Industria y Comercio. (2013). "*Manual para la creación de un Ecolodge*". Obtenido de Colombia Productiva.com: https://www.colombiaproductiva.com/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f6d0411b-1ce7-4eb3-bc89-d6b47d6b6095

National Geographic. (2022). *¿Qué es el plancton?* Obtenido de https://www.nationalgeographic.es/medio-ambiente/plancton

OBS Business School. (2021). *Elementos claves en la estructura de un proyecto*. Obtenido de OBS Web Site: https://www.obsbusiness.school/blog/elementos-claves-en-la-estructura-de-un-proyecto#:~:text=La%20estructura%20de%20un%20proyecto%20es%20la%20forma%20en%20que,ejecute%20seg%C3%BAn%20los%20par%C3%A1metros%20establecidos.

ONU Turismo. (20 de enero de 2020). *Desarrollo sostenible*. Obtenido de https://www.unwto.org/es/desarrollo-sostenible

OpenAI. (2024). *ChatGPT*. Obtenido de "Los indios Balsillas en San Onofre": https://chatgpt.com

Palacios, E., Omaira, H., & Mélida, B. (05 de mayo de 2010). *Aprender de la Memoria Cultural Afroamericana - Revista Sociedad y Economía* . Obtenido de Universidad del Valle: https://www.redalyc.org/pdf/996/99618003002.pdf

Parques Nacionales Naturales. (19 de julio de 2023). *Santuario de Flora y Fauna El Corchal "El Mono Hernández*". Obtenido de https://www.parquesnacionales.gov.co/nuestros-parques/sff-el-corchal/

Revista Forbes. (29 de mayo de 2024). *What is the Project Management Triangle?* Obtenido de https://www.google.com/search?q=https%3A%2F%2Fwww.forbes.com%2Fadvisor%2Fbusiness%2Fproject-management-triangle%2F%26as_qdr%3Dy15&sca_esv=82a525c3e356c268&ei=e2AtZ73BN9iDwbkPpd3guQY&ved=0ahUKEwj96uqrwsuJAxXYQTABHaUuOGcQ4dUDCA8&uact=5&oq=https%3A%2F%2Fwww.

Revista Semana. (7 de junio de 2022). *Córdoba: En Chinú y San Onofre esperan a los migrantes para entregarles sus PPT*. Obtenido de https://www.semana.com/venezuela/articulo/cordoba-en-chinu-y-san-onofre-esperan-a-los-migrantes-para-entregarles-sus-ppt/202210/

Revista Semana. (2024 de septiembre de 2024). *¿Cuáles son los destinos de playa más buscados por los colombianos?* Obtenido de https://www.semana.com/turismo/articulo/cuales-son-los-destinos-de-playa-mas-buscados-por-los-colombianos/202421/

Rúa, M. C. (2021). "*RINCÓN DEL MAR: CENTRO DE SABERES Y OFICIOS CULTURALES EN TORNO A LA PRÁCTICA*". Obtenido de Repositorio de Trabajos de Grado Universidad Javeriana: https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/54408/DOCUMENTO%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sustainable Travel International. (2018). Obtenido de Sustainable Travel International Web site: https://sustainabletravel.org/issues/carbon-footprint-tourism/

Sustainable Travel International. (11 de octubre de 2020). *Carbon Footprint of Tourism*. Obtenido de https://sustainabletravel.org/issues/carbon-footprint-tourism/#:~:text=Tourism%20is%20responsible%20for%20roughly,the%20top%20of%20the%20list.

Terridata, DNP. (2024). Obtenido de https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/perfiles/70713

Travelgrafía. (2024). *Mejores playas de Colombia*. Obtenido de https://travelgrafia.co/blog/mejores-playas-de-colombia/

UN Tourism. (2008). *UN Tourism. Org*. Obtenido de UN Tourism Web site: https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms#:~:text=Forms%20of%20tourism%3A%20There%20are,national%20tourism%20and%20international%20tourism

UN Tourism. (2024). Obtenido de UN Tourism Web Site: https://www.unwto.org/es/news/el-turismo-internacional-alcanzara-en-2024-los-niveles-registrados-antes-de-la-pandemia

Universidad del Medio Ambiente. (2020). *Universidad del Medio Ambiente - México*. Obtenido de https://umamexico.com/modelos-de-negocios-sustentables/

UNWTO - World Tourism Organization. (2024). *UNWTO - World Tourism Organization Web*. Obtenido de https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2024-01/UNWTO_Barom24_01_January_Excerpt.pdf?VersionId=lWu1BaPwtlJt66kRIw9WxM9L.y7h5.d1

USAID. (12 de diciembre de 2021). *Insumos técnicos para la formulación del Plan de Desarrollo 2020 - 2023. Entendiendo la riqueza natural de San Onofre - Sucre*. Obtenido de https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PA00WPN4.pdf

Viñals, M. (2002). *Turismo en espacios naturales y Rurales.* Valencia: Universidad Politécnica de Valencia. Obtenido de Universidad Politécnica de Valencia.

World Economic Forum. (11 de mayo de 2018). *Tourism is responsible for a staggering 8% of global greenhouse emissions*. Obtenido de https://www.weforum.org/stories/2018/05/booming-tourism-emits-8-percent-of-greenhouse-gases-study-shows/#:~:text=Nature%20Climate%20Change-,Tourism%2C%20including%20flights%2C%20hotels%2C%20food%20and%20even%20the%20production,billion%20in%202009%2C%20it%

World Economic Forum. (12 de January de 2024). *World Economic Forum*. Obtenido de World Economic Forum Web Forum: https://www.weforum.org/agenda/2024/01/travel-tourism-industry-net-zero/#:~:text=There%20are%20a%20variety%20of,industry%20touches%20so%20many%20others.

10. DEFINICIONES (SIGLAS Y ABREVIATURAS)

- **Alternativa Técnica Preferida**: Se refiere a la selección del lugar donde se llevará a cabo el Ecohostal, seleccionado de una lista corta previa.
- **AMP:** Área Marina Protegida
- **APU:** Análisis de precios unitarios.
- **Bioconstrucción:** Arquitectura sostenible para generar el bienestar de las personas (la salud física y emocional de los humanos) y la salud medioambiental.
- **CAPEX:** Por sus siglas en inglés – *Capital Expenditures*. se refiere a las inversiones que realiza una empresa para adquirir, mejorar o mantener activos a largo plazo como edificios, terrenos, maquinaria o equipos.
- **CARSUCRE:** Corporación Autónoma Regional de Sucre.
- **Competitividad de un destino turístico:** facultad de utilizar los recursos naturales, culturales, humanos, antrópicos y financieros de manera eficiente para desarrollar y ofrecer productos y servicios turísticos (Organización Mundial del Turismo, 2019).
- **Desarrollo sostenible:** se define como "la satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades" (Nuestro futuro común, 1987)
- **Dimensiones del desarrollo sustentable:** para efectos del presente documento, se entenderán como dimensiones del desarrollo sustentable, las siguientes:
    - Socio – cultural
    - Ecológico – ambiental
    - Política – institucional
    - Técnico – económica
- **DUR:** Decreto Único de Reglamentario
- **EADL:** Especialización en Ambiente y Desarrollo Local de la Universidad Distrital.
- **El Corregimiento:** Se refiere al Corregimiento de Rincón del Mar, Municipio de San Onofre, Departamento de Sucre, Colombia.
- **El Ecohostal:** Se refiere al hostal objeto de esta estructuración: Etsa – Nantar.
- **Estructura de Transacción:** se refiere a la identificación de partes contractuales, el tipo de contratos que se requieren para relacionarse entre sí, las condiciones operacionales y de flujo de recursos necesarios para que el proyecto pueda materializarse y ser sostenible en el tiempo.
- **Factibilidad:** Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratan-tes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo. (Ley 1682 del 2013)

- **GEI:** Gases efecto invernadero
- **Gestión energética en el turismo:** Debido al uso intensivo la energía, se debe obtener de recursos renovables, tales como energía solar, eólica, entre otros (Ministro de Comercio, Industria y Turismo, 2021).
- **Generación de residuos sólidos:** manejo adecuado de los residuos donde usualmente se implementan prácticas de reciclaje y de disminución en la generación de los mismos. (Ministro de Comercio, Industria y Turismo, 2021).
- **Hotel sostenible:** tipo de alojamiento, que basa su diseño y gestión los principios económico-estratégicos, medioambientales, sociales y culturales, respetando el entorno y su biodiversidad. (ISTur ,2011). "La diferencia entre un alojamiento hotelero convencional y uno sustentable se basa en la puesta en práctica de medidas alineadas con los principios del turismo sustentable" (BBVA, 2020).
- **Impacto en el turismo de los cambios en el recurso hídrico:** es un recurso esencial para el desarrollo de las actividades y para la prestación de los servicios, por tal se debe implementar herramientas y métodos para la utilización más eficiente del recurso. (Ministro de Comercio, Industria y Turismo, 2021).
- **Innovación turística:** Incorporar un componente nuevo o mejorado que aporte ventajas a los interesados, que mejore el valor de la experiencia y que potencie la sostenibilidad (Organización Mundial del Turismo, 2019).
- **El Corregimiento:** se refiere a Rincón del Mar.
- **El Municipio:** se refiere San Onofre.
- **El Proyecto:** Se refiere al objeto del presente trabajo de grado, a saber: el desarrollo de un modelo de negocio (ecohostal) que incorpore lineamientos de ecoturismo sustentable y responsable para el corregimiento del Rincón del Mar (Municipio de San Onofre, Sucre).
- **MIZC:** Manejo Integrado de Zonas Costeras
- **Las AUC:** Autodefensas Unidas de Colombia
- **OMT/ UN *Tourism*:** Organización Mundial del Turismo. *The World Tourism Organization (UN Tourism) is the United Nations agency responsible for the promotion of responsible, sustainable and universally accessible tourism*.
- **O&M:** Operación y Mantenimiento.
- **OPEX:** Por sus siglas en inglés – *Operative Expenditures*. se refiere a los egresos en los que incurre una empresa para poder llevar a cabo sus operaciones o actividades cotidianas. En ellos se considera que puede haber gastos fijos o variables, los cuales debe de considerar el negocio en cada una de las actividades.
- **PDT:** Plan de Desarrollo Territorial, que para efectos de este documento refiere al PDT San Onofre 2024 – 2027.
- **PST:** Plan sectorial de turismo

- **Prefactibilidad:** Es la fase en la cual se debe realizar el pre – diseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes (Ley 1682 del 2013)
- **PNN:** Parques Nacionales Naturales
- ***Renders*:** en arquitectura refiere a creación de una imagen o vídeo digital en un software de renderizado, a partir de un modelo 3D de un proyecto de arquitectura.
- **Ruta Participativa:** Se refiere a la estrategia de relacionamiento que planteará la FDN para el involucramiento de los actores identificados como relevantes para el desarrollo del Proyecto.
- **RNT:** Registro Nacional de Turismo
- **SIRAP:** Sistema Regional de Áreas Protegidas
- **SINAP:** Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- **SDA:** Secretaría de Ambiente (para efectos de este documento, se refiere a la de San Onofre)
- **SDP:** Secretaría de Planeación (para efectos de este documento, se refiere a la de San Onofre)
- **SFF:** Santuario de Fauna y Flora
- **TDR:** Términos de Referencia
- **Tecnologías limpias:** actividades tecnológicas que "están orientadas tanto a reducir como a evitar la contaminación, modificando el proceso y/o el producto" (Arroyave & Garcés, 2007).
- **TIR:** Tasa Interna de Retorno.
- **VPN:** Valor Presente Neto.
- **WACC:** Por sus siglas en inglés: *Weighted Average Cost of Capital,* refiere al costo promedio de capital del Proyecto.

11. LISTADO DE ANEXOS

11.1. Anexo 1 – Manual para la creación de un *Ecolodge*

11.2. Anexo 2 – Herramientas de recolección de información ruta participativa

11.3. Anexo 3 – Proceso geohistórico del territorio

11.4. Anexo 4 –Resumen de resultados encuestas ecoturista en español e inglés

11.5. Anexo 5 – Modelo financiero en prefactibilidad

11.6. Anexo 6 – Matriz CONESA

11.7. Anexo 7 – Análisis de condición ambiental SIGAM

11.8. Anexo 8 – Líneas ambientales del componente ambiental en RM

11.9. Anexo 9 – Marco normativo aplicable

11.10. Anexo 10 – Articulación PND - Plan sectorial de turismo

11.11. Anexo 11 – Plan de Manejo Integrado de Zonas Costeras

11.12. Anexo 12 – Creación de una empresa en Colombia

11.13. Anexo 13 – Carta inicial de cargos Ecohostal

11.14. Anexo 14 – Costeo estudio de prefactibilidad